

Medio siglo de cambios en los centros urbanos españoles

M. ANTONIO ZÁRATE MARTÍN*

INTRODUCCIÓN

En un contexto de transformaciones económicas, sociales y territoriales de dimensiones globales como las que experimenta el mundo actual, que han incidido en la modificación de la forma de nuestras ciudades y en sus dinámicas internas, los contrastes entre sus periferias urbanas y los espacios centrales no han dejado de acentuarse desde mediados del siglo pasado a nuestros días. Después de décadas de discusión acerca de como hacer frente a los problemas de los centros urbanos, y de puesta en marcha de políticas de intervención en su interior, con resultados muy diferentes y siempre siguiendo los postulados del urbanismo de la austeridad (Campus Venutti, G., 1982), las áreas centrales de la mayoría de las ciudades españolas continúan siendo espacios frágiles, con dificultades de conservación, y lo que es peor, mal integradas con el resto de los asentamientos a los que pertenecen, sobre todo cuando intervienen también razones especiales de emplazamiento y de tipo histórico que dificultan esta integración (Toledo, Vitoria, Almería, Gijón, etc.). Todo esto repercute negativamente sobre la conservación de sus ricos patrimonios arquitectónicos, obstaculiza la recuperación de la variedad social que había en ellos en el pasado y hace complicada su revitalización funcional,

* Departamento de Geografía. UNED.

cuestionando así la eficacia de las estrategias de rehabilitación que se vienen acometiendo desde los años 70.

La escasez de resultados de muchas de las políticas de rehabilitación urbana es consecuencia de factores muy variados, entre ellos, las propias lógicas territoriales de la ciudad que obstaculizan el desarrollo sostenible de los cascos antiguos desde mediados del siglo pasado y el impacto creciente de las dinámicas de la globalización que crean problemas nuevos y obligan a respuestas imaginativas para crear condiciones de calidad de vida dentro de las ciudades, a adecuar su funcionamiento a las exigencias de la nueva economía y a tratar de integrar de manera cohesionada estos espacios con los otros barrios y zonas de la ciudad. Las administraciones locales se ven obligadas a multiplicar los esfuerzos para corregir las tendencias a la dualización de los modos de vida y a la fragmentación en la utilización del espacio del centro de las ciudades por el libre juego de las fuerzas económicas y sociales que coexisten en su interior y que se enfrentan entre sí para aprovechar las oportunidades y ventajas que la centralidad ofrece a cada una de ellas. Como resultado de esa lucha de intereses entre fuerzas desiguales, con capacidades distintas para ocupar y utilizar el territorio en beneficio propio, aumentan los contrastes de clase dentro de la ciudad, las desigualdades entre las zonas que se benefician de procesos espontáneos de “gentrificación” y las zonas de deterioro social y material. El parque residencial de los centros históricos expresa de manera paisajística y social estas diferencias, contraponiéndose uno moderno y de calidad, y otro muy antiguo y de escasas condiciones de habitabilidad, incomparablemente más numeroso.

A partir del año 2000, los poderes públicos redoblan sus iniciativas para impulsar políticas innovadoras orientadas a mejorar la integración de los centros históricos en el funcionamiento de sus respectivas ciudades. El “Plan Centro” de Madrid, presentado en 2004 por el alcalde Ruiz Gallardón, constituye un ejemplo de las políticas de última generación emprendidas en este sentido. Este Plan pretende la recuperación integral de todo el espacio madrileño delimitado por el cinturón de rondas. Su programa se basa en la concesión a todo ese enorme espacio de los mismos beneficios que hasta ahora se otorgaban a las áreas calificadas de “Rehabilitación Integral”. A su vez, las actuaciones previstas se enmarcan dentro del “Programa Operativo del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras” del Ayuntamiento de Madrid para el periodo 2004-2007. En 2005, la inversión municipal en el Plan Centro ya había aumentado un 20% respecto a la estimada con anterioridad y en él se incluyen 178 actuaciones que tienen

por objetivo conseguir un centro urbano “más habitado, más habitable, más integrado socialmente, más contemporáneo y más activo desde el punto de vista cultural”. Casi el 40% de las actuaciones previstas en el Plan se dedican a urbanismo y vivienda con una prioritaria preocupación social y un auténtico interés por hacer del centro madrileño un espacio de vida lo más posible cohesionado con el resto de la ciudad.

LA HERENCIA DEL FUNCIONALISMO Y LOS EFECTOS DE LA GLOBALIZACIÓN

Las dificultades de integración que en la actualidad ofrecen los centros urbanos con el resto del espacio urbano al que corresponden, encuentran una primera causa en la aplicación sistemática al crecimiento de la ciudad del urbanismo funcional. El modelo de “ciudad funcional”, difundido por la Carta de Atenas, y la necesidad de responder a las crecientes demandas de viviendas y de espacios nuevos para actividades productivas, favorecieron prácticamente hasta principios de los 80 las políticas de ordenación basadas casi de manera exclusiva en la zonificación y creación constante de suelo urbanizado en las periferias. Una de las primeras consecuencias de aquellas estrategias fue el aumento de la segregación residencial según niveles de renta, con la consiguiente merma de estabilidad, pérdida de cohesión social y dificultades para el desarrollo sostenible de las diferentes áreas residenciales. En los interiores urbanos, la mezcla social y funcional, tan característica de la ciudad histórica en el pasado, fue dejando paso a una creciente simplificación residencial y funcional.

Desde mediados del siglo pasado, las ciudades españolas se transformaron en mosaicos territoriales, compuestos por piezas especializadas en determinados usos del suelo. Dentro de las zonas residenciales, la población se fue concentrando en barrios cada vez más homogéneos y diferenciados por las estructuras socio-profesionales, los niveles de renta de sus habitantes y características morfológicas propias que se materializaron en paisajes bien diferenciados. En los centros urbanos, la pérdida de mezcla social se ha traducido en una dualización socio-espacial: por una parte, ha habido un incremento de las poblaciones más frágiles en los sectores de deterioro material y peores condiciones urbanísticas, y por otra, se ha producido un aumento de los grupos de mayor nivel de renta en los sectores de mayor calidad ambiental, como los barrios de los Austrias, de las Letras o de Chueca en Madrid (García Escalona,

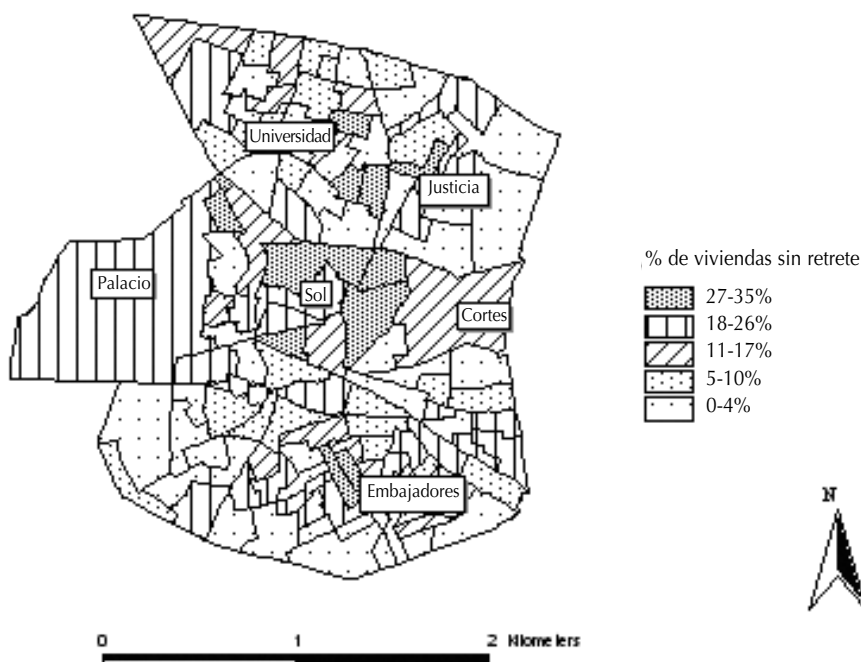
E., 2000). Las consecuencias sociales de este fenómeno son importantes si se tiene en cuenta que la pérdida de mezcla social provoca, entre otras cosas, una considerable reducción de la información que reciben las personas de menor rango social, y un encasillamiento de los individuos en grupos muy cerrados, lo que se traduce, a su vez, en empobrecimiento de la vida urbana y pérdida de las posibilidades de los individuos para ascender dentro de la pirámide social. La zonificación impulsada por el planeamiento oficial ha actuado como un disolvente de la vida urbana al convertir las ciudades en una suma de asentamientos dispersos y potenciar la polarización entre zonas “gentrificadas” y zonas residenciales de poblaciones frágiles. No menos importantes han sido sus efectos funcionales al favorecer directa e indirectamente la contraposición entre zonas especializadas en el terciario superior o cuaternario y zonas especializadas en actividades banales y de distribución al por mayor.

En aquel modelo de ciudad, el interés por la conservación del patrimonio edificado fue escaso y la preocupación por la conservación de los valores culturales de las áreas centrales, mínima. El planeamiento urbano de entonces, preocupado esencialmente por garantizar la expansión económica y responder a las necesidades de alojamiento derivadas del fuerte crecimiento demográfico y del éxodo rural, dedicó sus esfuerzos a la creación continua de suelo residencial, industrial y de servicios en los bordes de la ciudad. De ese modo, se antepusieron los deseos de paliar las carencias de alojamiento de la época y de proporcionar terrenos a las actividades productivas, de manera especial a la industria. Dentro de las ciudades, la legislación urbanística, las concepciones imperantes y las estrategias económicas, sobre todo de las grandes constructoras, promotores inmobiliarios y propietarios del suelo, confluyeron para impulsar la renovación de los sectores centrales de mayor interés económico (Álvarez Mora, A, 1993), al tiempo que se propiciaba el abandono de los barrios más populares, sobre todo de aquellos que por su difícil emplazamiento, la antigüedad de sus edificios y la complejidad de su entramado resultaban menos atractivos para las inversiones del gran capital. Expedientes de ruina, desalojos forzosos y “Planes Especiales de Reforma Interior” fueron durante años las principales formas de intervención de los poderes públicos en las áreas centrales (Zárate, M. A., 1992).

Por su parte, a partir también de los años 60, la mala calidad de las viviendas de los centros urbanos (todavía en 2001 alrededor del 72 % de las viviendas de los barrios que integran el distrito centro de Madrid era de antes de 1900, más de la mitad tenía menos de 70 metros cuadrados de

superficie, y el 27 % de ellas carecía de retrete, como se puede observar en la figura 1), la competencia del terciario por el uso del suelo y el creciente precio de las viviendas nuevas en su interior determinaron el traslado de muchos de sus residentes hacia las periferias más recientes. La inmensa mayoría de las personas soñaba por entonces con acceder a una vivienda moderna, en régimen de propiedad frente al alquiler que había sido la forma habitual de ocupar antes una casa. Todos los matrimonios jóvenes querían disfrutar de alojamientos de mayor calidad que los que hasta entonces habían podido tener. Al mismo tiempo, la construcción masiva de viviendas en las periferias, las crecientes facilidades financieras para acceder a la propiedad y los atractivos que los polígonos residenciales ofrecían para la vida moderna, hicieron posible los anhelos de los ciudadanos de la época y alentaron el abandono progresivo de las áreas centrales. También el traslado de talleres y fábricas a polígonos planificados en los bordes de la ciudad o a municipios metropolitanos, obligado por la legislación urbanística, favoreció la pérdida de peso demográfico de los espacios centrales.

FIGURA 1. PORCENTAJE DE VIVIENDAS SIN RETRETE EN EL INTERIOR DE MADRID EN 2001



Fuente: Elaborado a partir del Censo de edificios y viviendas de 2001.

Desde los 90, la globalización y las nuevas estrategias del planeamiento oficial se han convertido en los principales motores de transformación y cambio de las áreas centrales en general y de los centros históricos en particular, y en los casos de las aglomeraciones mayores, Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao, Málaga, Las Palmas, con una intensidad y rapidez desconocida anteriormente. En un afán por facilitar la adaptación de las ciudades a las exigencias de la globalización, las administraciones públicas favorecen ahora más que nunca, a través del planeamiento oficial, el desplazamiento de las actividades productivas, de ocio y tiempo libre hacia las nuevas periferias. Y lo mismo ocurre con los servicios avanzados, entre ellos, los financieros, de investigación, representación, dirección y gestión empresarial (Zárate, M. A., 2003). Una vez más, los centros urbanos pierden mezcla social y funcional y acentúan las diferencias internas entre unas y otras zonas. Determinados barrios se convierten espacios prácticamente “monofuncionales”, especializándose en una o en muy pocas actividades y usos del suelo, y tan sólo los núcleos históricos conservan una mayor variedad funcional dentro de las áreas centrales pero siempre mucho menos que la que tuvieron en el pasado. Su relativa diversidad funcional se produce dentro del terciario y es fruto de la renovación de usos anteriores o de la incorporación de algunos nuevos, ahora bien, esos usos, incluidos los de bajo umbral de demanda (franquicias de bienes de uso personal, restaurantes, bares, bazares de todo a 0,60 euros, etc.), responden más a necesidades de quienes se desplazan a diario u ocasionalmente al centro por razones muy variadas que a las necesidades de las personas que residen en ellos.

Las dinámicas de la globalización, con el aumento de la terciarización de los centros urbanos, también ayudan a explicar muchos de los cambios funcionales y sociales que se operan en su interior a lo largo del día. Según las horas del día y de la noche, la utilización y significado de muchas calles y plazas cambian mucho más que en esos mismos periodos de tiempo lo hacían antes. Las vías comerciales y los lugares de fuerte actividad vinculados a las actividades de servicio durante el día se convierten por la noche y los fines de semana en espacios de baja frecuentación y mínima actividad, e inversamente, vías y lugares tranquilos durante el día, sobre todo de los cascos históricos, se transforman durante los fines de semana en espacios de ocupación intensiva, sobre todo aquellos que se asocian al fenómeno de la “movida” y cuando no del “botellón”, lo que siempre origina importantes conflictos con la función residencial o con la actividad turística, a menudo hasta límites difícilmente soportables.

En todos estos casos, las administraciones locales se han visto obligadas a intervenir para regular a través de las ordenanzas municipales la utilización de la calle y tratar de hacer así compatibles actividades y usos que difícilmente lo son en sí mismos. Los barrios de Malasaña o de las Letras de Madrid y las inmediaciones del Alcázar en Toledo han sido algunas de las muestras más representativas de estas problemáticas. Simultáneamente, los espacios públicos se cargan de formas nuevas de uso y acentúan sus contrastes de utilización a lo largo del día y de la semana de acuerdo con variables personales, como la etapa del ciclo de vida, el sexo, el nivel de rentas, la intensidad de los comportamientos “urbanitas”, el lugar de nacimiento, la actividad profesional que se desarrolla, el sentimiento de territorialidad o la identificación con el medio en que se vive.

Desde el punto de vista social, la globalización incrementa, por una parte, la despersonalización de los espacios centrales pero, por otra, fomenta el nacimiento de nuevas identidades sociales y culturales en su interior. Es evidente que la presencia masiva de extranjeros en ciertos barrios o sectores de los mismos está suscitando la irrupción de modos de vida y comportamientos individuales y colectivos que, unas veces, coexisten con los anteriores y, otras, entran en conflicto con ellos. No obstante, tampoco los estilos de vida de los extranjeros son homogéneos, todo lo contrario, la diversidad de nacionalidades a las que pertenecen, crea situaciones contrapuestas que pasan de la tolerancia y solidaridad a la desconfianza y el recelo entre ellos mismos. Esto último es lo que sucede, sobre todo, cuando determinados colectivos, como los chinos, imponen un control espacial casi de manera exclusiva sobre ciertos usos del suelo y actividades, incluidas las informales, o cuando los sentimientos de afirmación de identidad y de territorialidad se expresan a través de la formación de bandas juveniles, como los “Latin kings” o los “Ñetas”.

En todo caso, la multitud de intereses y de actividades que convergen en los centros urbanos, desde los sectores más avanzados del terciario a los pertenecientes a la economía informal, los hacen extraordinariamente cambiantes, complejos funcionalmente y frágiles desde el punto de vista social. En poco más de diez años, estos entornos han cambiado mucho más que lo habían hecho desde la mitad del siglo pasado a mediados de los 90. A los problemas heredados del modelo de ciudad funcional, se han añadido los que derivan de la globalización de la economía, de los cambios sociales más recientes y de la irrupción masiva de poblaciones de origen extranjero. Todo ello obliga a la administración a asumir formas nuevas de planeamiento y gestión, sobre todo si se quiere

evitar que determinadas zonas devengan áreas de marginación y exclusión, y si se desea dar respuestas a las exigencias de una sociedad cada vez más dominada por los individualismos y menos condicionada por las relaciones de vecindad.

INSUFICIENCIAS DE LAS POLÍTICAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Las estrategias de recuperación integral puestas en marcha a finales de los años 70, que aspiraban a conservar la población existente, promover la mezcla social y facilitar la variedad funcional en los espacios centrales, no han sido capaces de alcanzar esos objetivos, ni tampoco han evitado el deterioro medioambiental de ciertas zonas, aunque siempre existen diferencias teniendo en cuenta circunstancias locales y peculiaridades de las aglomeraciones urbanas. El cambio de visión de la ciudad y el auge del urbanismo de la austeridad se plasmaron en la década siguiente, en los 80, en tempranos decretos de rehabilitación, en la “Ley del Patrimonio Histórico Artístico” de 1985, y en una nueva generación de “Planes de Ordenación Urbana”, como el de Madrid de 1985, que hacían de la recuperación de los espacios construidos su principal motor de actuación. La preocupación por conservar la herencia cultural y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos hizo que la “Ley del Patrimonio Histórico Artístico” vigente estableciera la obligatoriedad de redactar “Planes Especiales” para aquellas localidades que tenían espacios singulares de interés histórico artístico.

Más de veinte años después del comienzo de aquellas políticas de recuperación, los resultados con vistas a crear condiciones para un desarrollo sostenible de los centros urbanos son desiguales y, en general, insuficientes. Con frecuencia, como ha sucedido en Toledo, los Planes Especiales adaptados a la “Ley del Patrimonio Histórico Artístico” de 1985, han sido aprobados cuando el abandono demográfico ya era intenso y el parque residencial se hallaba en un estado muy avanzado de deterioro (el 66 % de población menos en el casco antiguo de Toledo en 2001 que en 1950). Por otra parte, las ayudas a la rehabilitación han sido notoriamente insuficientes durante mucho tiempo y, aún actualmente, siguen siéndolo y sobre todo encerrando mecanismos que provocan el recelo de los particulares, más aún si se considera la avanzada edad de buena parte de sus residentes y su escaso poder económico.

TABLA 1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

	1950	1961	1971	1981	1991	1998	2001	2005
Barrios								
Zocodover	5.752	4.826	4.145	3.257	2.036	1.889	1.700	1.951
Zona de Transición.	6.542	5.525	4.973	3.683	2.443	2.037	2.307	2.965
Zona Conventual	3.562	3.980	3.271	2.091	1.540	1.423	670	779
Judería	4.244	4.502	3.211	2.698	2.298	2.119	1.952	2.965
Cornisa Sur	6.585	5.934	4.832	4.358	3.221	2.679	2.478	2.760
Antequeruela	1.710	1.797	1.743	1.374	935	907	874	1.093
Total Casco Histórico	28.395	26.564	22.175	17.461	12.473	11.054	9.981	11.701

Fuente: Elaboración a partir de datos de Censos y Padrones Municipales.

En la mayoría de los casos, como también ha ocurrido en Toledo, los programas de recuperación de viviendas han resultado insuficientes respecto a las necesidades reales y se ha preferido seguir promocionando la construcción de viviendas en las nuevas periferias. Además, las actuaciones de conservación se han orientado, en gran medida, a impulsar un desarrollo del turismo que las autoridades locales consideran como panacea para resolver los problemas de los centros históricos, sobre todo cuando se trata de localidades de especial valor histórico-artístico, como las “Ciudades Patrimonio de la Humanidad” (Campesino, J. Á, 1996). Estas apuestas por el desarrollo turístico permiten la flexibilización de las rígidas normas de conservación y construcción establecidas en los “Planes Especiales” cuando se trata de acondicionar edificios para instalaciones hoteleras y de restauración, como hace en Toledo su Plan Especial del Centro Histórico de 1997, pero no en otros casos. Sólo entonces se permiten modificaciones de volúmenes, aumento de superficies y alteración de paisajes. Entre sus consecuencias, figura la desmotivación de los particulares por las prácticas de conservación en el casco antiguo, más aún cuando las condiciones de habitabilidad de sus viviendas son exiguas respecto a las exigencias de la vida actual y cuando la mínima obra menor supone largas esperas por los trámites administrativos que deben de pasar para su aprobación y los altos costes derivados de las peculiaridades de las edificaciones en estos contextos urbanos. Por ejemplo, cuando se trata de actuaciones de mayor envergadura, el promotor, sea una empresa o un particular, tienen la obligación de hacerse cargo de los estudios arqueológicos previos para la obtención de la licencia de obras. Si a ello se añade, como también ocurre en Toledo, que muchas actividades y servicios se han trasladado a los barrios de más reciente construcción, se tendrá el panorama completo de un proceso que conduce

a la transformación de muchos de estos espacios centrales en auténticos “Parques Temáticos Históricos”, especialmente cuando están cerca de grandes metrópolis. La escasa distancia de Toledo respecto a Madrid, 70 kilómetros por carretera, y sus facilidades de comunicación, 30 minutos en AVE, favorecen su transformación en un espacio de entretenimiento para los 6 millones de personas que residen en la Comunidad de Madrid, y de visita obligada por sus valores históricos y culturales para los numerosos turistas que llegan a Madrid del resto de España y, en proporción muy variable, del extranjero.

En las grandes aglomeraciones, como Madrid, Barcelona, Valencia o Sevilla, las inmobiliarias, empresas constructoras y promotoras de vivienda participaron muy poco en las iniciativas de rehabilitación que se acometieron en los barrios centrales antes del despliegue de los programas oficiales y sistemáticos de rehabilitación integral y de recuperación arquitectónica que empezaron en los años 80 y alcanzaron mayor dimensión en los 90. A la falta de rentabilidad económica de las actuaciones de rehabilitación que allí se podían haber llevado a cabo para unas poblaciones de escasos niveles de rentas, se añadieron las inconvenientes derivados de la complejidad estructural de unos entramados urbano tan complejos como los de los cascos históricos, la imposibilidad de aplicar en ellos sistemas industrializados de construcción, y la rigidez de las ordenanzas municipales y normas de protección del patrimonio para levantar alturas, incrementar volúmenes o modificar alineaciones, sobre todo conforme fue avanzando la preocupación conservacionista del planeamiento oficial (Zárate, M. A., 1992). Los Planes Especiales “Villa de Madrid” y “Centro” son dos ejemplos representativos de la incidencia del planeamiento oficial en este sentido y de los límites de la participación de las empresas privadas en este sector por aquellos años, el primero aprobado en octubre de 1980 por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO), y el segundo, en 1987. Otro tanto podría decirse de los “Planes Especiales de Reforma Interior” correspondientes a las 180 hectáreas que integran la “Ciutat Vella” de Barcelona: el del Raval, sector oriental del Casco Antiguo, el Barrio Gótico y la Barceloneta, por citar más ejemplos de los mismos años.

Las ayudas a la construcción privada por parte de la administración, la existencia de abundante suelo calificado de urbanizable en las periferias municipales y las expectativas de grandes ganancias por la continua subida del precio de la vivienda explican también que promotores,

inmobiliarias y constructoras hallan preferido concentrar su actividad en los desarrollos urbanísticos de aquellas zonas. Por otra parte, el éxodo rural masivo hacia las principales ciudades españolas durante las décadas de los 50 y 60 impidió también cualquier alternativa en los centros urbanos a la construcción masiva e industrializada de viviendas sociales en los bordes de las ciudades. La demanda de viviendas para cubrir las carencias de alojamiento no podía atenderse con la rehabilitación del deteriorado patrimonio residencial de los espacios centrales, ni tampoco con las escasas viviendas de nueva construcción que, en el mejor de los casos, allí podían levantarse por falta de suelo. Todavía en 1988, el Ministerio de Obras Públicas estimaba en 2.500.000 las viviendas que habría que remodelar para mejorar las condiciones de habitabilidad de los centros urbanos españoles.

Prácticamente hasta la década de los 90, la intervención de la iniciativa privada en las áreas centrales se concentró casi exclusivamente en las zonas más atractivas para el terciario avanzado por su ubicación y calidad urbanística (Barrio de Salamanca y Paseo de la Castellana en Madrid, Ensanche y Paseo de Gracia en Barcelona, y Grandes Vías en Valencia). Más tarde, sus actuaciones se han ido haciendo extensivas a operaciones de urbanismo concertado dentro de espacios definidos como “Áreas de Rehabilitación Preferente”. Además, las empresas constructoras han ido colaborando cada vez más y de manera sistemática con la administración y la obra social de entidades financieras, especialmente de las Cajas de Ahorro, en la transformación de antiguos edificios singulares, religiosos o civiles, en “contenedores” para actividades muy diferentes de aquellas para las que fueron concebidos originalmente. Ahora bien, la mayor parte de las acciones de rehabilitación en las que la iniciativa empresarial aparece como promotora, se siguen relacionando fundamentalmente con los procesos de terciarización de los sectores centrales de mayor calidad, intensificados en la actualidad por la insuficiencia de espacios para oficinas y actividades de negocio en los centros urbanos (Zárate, M. A., 2003). Incluso, en este contexto, gran parte de las actuaciones de mejora residencial acometidas por la iniciativa pública en los centros urbanos se justifican por el avance del terciario superior o cuaternario en estos espacios y tienen un carácter altamente especulativo, lo que ha contribuido al aumento espectacular de los precios de la vivienda desde los años 80.

Por último, hay que destacar que las operaciones de rehabilitación acometidas o promovidas directamente por los particulares han tenido un alcance extremadamente reducidos en la mayoría de las ciudades españolas. Los

primeros mecanismos de promoción a la rehabilitación, contemplados por el Real Decreto 2329/83 del 28 de julio, resultaron insuficientes. Las condiciones técnicas exigidas a los particulares para beneficiarse de las ayudas han sido durante años excesivamente rígidas y la obtención de las subvenciones, demasiado complicada. Hoy, las ayudas de la administración han aumentado de manera muy considerable respecto al pasado y se han flexibilizado en función de los niveles de renta de los solicitantes, pero aún así la avanzada edad de muchos de los residentes de las áreas centrales, sus bajos niveles de ingresos y, a menudo, su falta de capacidad legal para emprender obras de recuperación estructural que siempre son complejas y costosas, dificultan las tareas de rehabilitación urbana. En el caso de los propietarios de los grandes y viejos caserones de nuestros centros históricos, las circunstancias son distintas pero los resultados son análogos. Es muy frecuente que sus niveles de renta les sitúen fuera de las posibilidades de recibir ayudas públicas para acometer obras de conservación y mejora que resultan técnicamente muy costosas, sobre todo cuando se trata de edificios catalogados como “Bienes de Interés Cultural”, pero además no es raro que la propiedad esté compartida entre muchas personas como consecuencia de legados familiares, lo que complica aún más los acuerdos y las tomas de decisión necesarias para emprender actuaciones de rehabilitación o, simplemente, de enajenación y venta del patrimonio heredado. La falta de razones económicas y la rigidez de los cauces legales para movilizar patrimonios residenciales compartidos propician así las situaciones de abandono y desocupación de muchos de los viejos caserones de los núcleos urbanos más antiguos de nuestras ciudades.

En Madrid, sólo a partir de la aprobación de la “Ordenanza Reguladora de Ayudas de 1984” y después de que la Empresa Municipal de la Vivienda asumiera iniciativas rehabilitadoras, empezó a haber un incremento significativo de las actuaciones solicitadas por los particulares. En el caso madrileño, que no es muy distinto al de otras muchas localidades españolas, el Ayuntamiento concede subvenciones en cantidad y condiciones acordes con el coste real de las obras y la capacidad económica de los residentes, con resultados muy positivos y beneficios generalizados cuando se trata sobre todo de operaciones acometidas dentro de las “Áreas de Rehabilitación Integral”. Las Plazas Mayor, de los Carros y de la Paja, y los barrios de Malasaña y Lavapiés proporcionan algunos de los ejemplos madrileños más tempranos y significativos de este tipo de actuaciones. De acuerdo con las últimas previsiones del “Programa Operativo del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras” del Ayuntamiento de Madrid para el periodo 2004-2007, las ayudas a los particulares dentro del

distrito Centro en 2005 aumentaron en un 20% y dentro de ese espacio se incluyen 178 actuaciones que deberán servir de estímulo para la iniciativa privada.

HACIA LA RECUPERACIÓN DEMOGRÁFICA Y LA FORMACIÓN DE NUEVAS IDENTIDADES CULTURALES

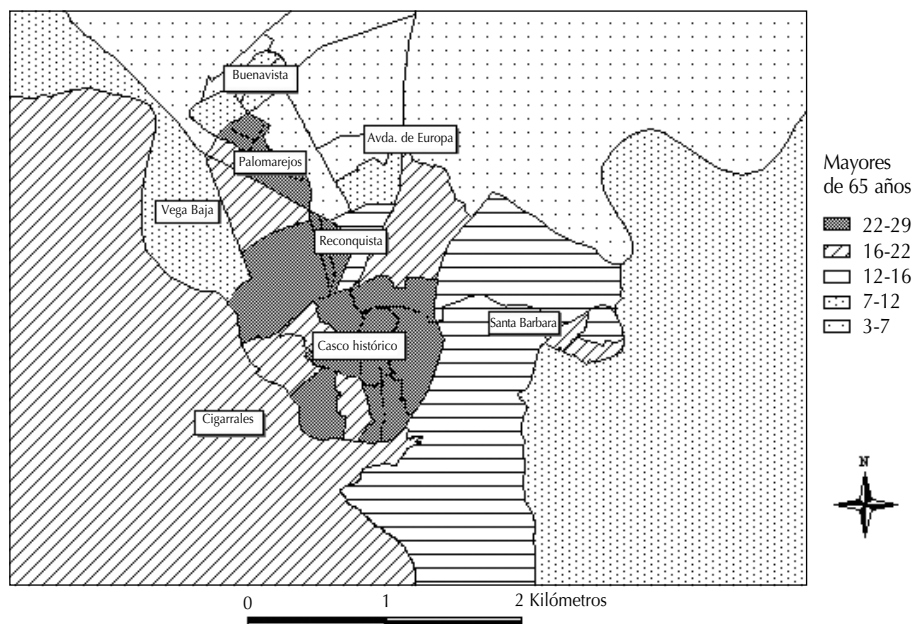
Los procesos comentados justifican la continua pérdida de población de los centros urbanos desde mediados del pasado siglo hasta finales de los 90 y las espectaculares transformaciones sociales que se han ido produciendo desde entonces en su interior. En Madrid, el vaciamiento fue muy intenso desde mediados del siglo pasado, de 332.973 habitantes en 1955, el 19,31% de la población total del municipio de entonces, a un mínimo de 122.615 en 1996, el 4,28 % de la población total, y la mayor pérdida de efectivos demográficos durante esos años correspondió a los barrios del distrito Centro (Sol, Universidad, Palacio, Justicia y Embajadores) que, por otra parte, han acabado convirtiéndose también en los de menor rango social dentro del conjunto de la ciudad, sólo comparables en este sentido a los barrios de los distritos de Vallecas, Vicalvaro y San Blas, al Este de la ciudad, y de Villaverde, al Sur.

Las pirámides de edades del distrito Centro y de los barrios que lo componen reflejan con nitidez la pérdida de efectivos demográficos y la importancia de un proceso de envejecimiento que se corresponde con unas tasas de reproducción muy bajas por la escasez de matrimonios y la existencia de un saldo migratorio negativo hasta mediados de los 90. Hasta entonces el relevo generacional era imposible y todavía hoy el grado de envejecimiento del interior de Madrid hace que los lugares de encuentro para la tercera edad, las residencias para mayores y otros servicios para los ancianos resulten insuficientes. La elevada proporción de personas de avanzada edad que viven sin ninguna compañía en sus hogares y el elevado número de ancianos que fallecen solos, manifiestan la importancia de un envejecimiento que se puede calificar de alarmante y que es común al de otras ciudades. En 2005, más del 21 % de la población del centro de Madrid era mayor de 65 años y lo mismo sucedía en el casco antiguo de Toledo ese mismo año.

Sin embargo, desde 1996 las tendencias al envejecimiento y vaciamiento de los centros urbanos empiezan a cambiar por una inmigración extranjera que se instala en una elevada proporción en los sectores

centrales más degradados de nuestras ciudades. El predominio de jóvenes entre los colectivos de esa procedencia y las elevadas tasas de fecundidad de las mujeres de origen extranjero invierten los comportamientos demográficos y explican unas tasas de natalidad ahora más altas en estos barrios que en otros más modernos. A estos repuntes de la natalidad también contribuyen, aunque de manera modesta, los matrimonios jóvenes españoles y de comportamientos “urbanitas” que aprovechan operaciones puntuales de renovación o de rehabilitación integral para instalarse en el centro, como las acometidas en Malasaña, Conde Duque, Plaza de la Paja y los Carros, en Madrid. La evolución hacia un relativo rejuvenecimiento de estos barrios se empieza ya a notarse en sus correspondientes pirámides de edades y se hace notar en las propias calles y plazas, donde los niños se vuelven a hacer presentes. De nuevo, los colegios públicos de estas zonas llenan sus aulas, aunque eso sí, con una presencia de hijos de extranjeros que en el madrileño barrio de Lavapiés representa más del 80 % del total del alumnado. En este sentido también hay que tener en cuenta la existencia de muchas mujeres extranjeras que se instalan en España con algún hijo de corta edad.

FIGURA 2. DESIGUAL ENVEJECIMIENTO DE LOS BARRIOS DE TOLEDO



Fuente: Elaborado a partir de datos del Padrón Municipal de 2005.

TABLA 2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL CENTRO DE MADRID

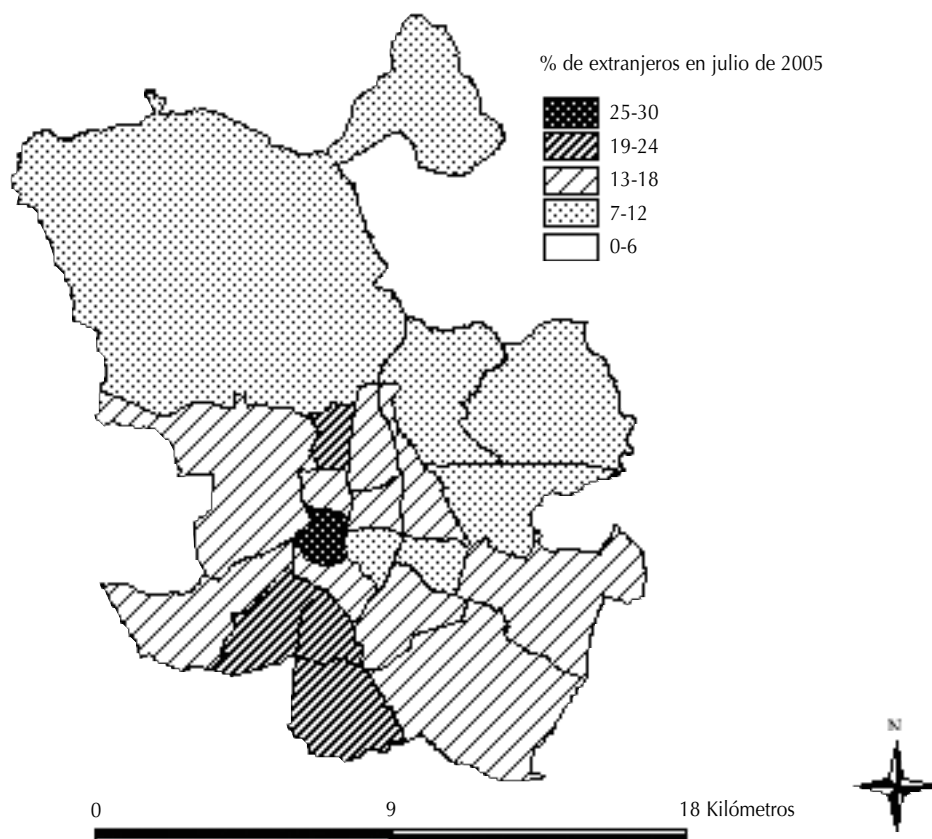
	1971	1976	1981	1986	1991	1996	1999	2001	2005
Barrios									
Palacio	39.058	32.889	27.458	24.779	22.434	21.891	22.414	23.872	24.798
Embajadores	76.404	63.873	53.067	47.207	43.335	40.475	41.103	46.700	50.933
Cortes	19.864	16.189	13.541	12.238	10.441	9.920	10.252	11.179	11.541
Justicia	28.803	25.261	20.406	18.171	15.380	14.590	15.304	16.999	17.661
Universidad	53.206	47.628	38.629	33.271	29.551	29.163	29.930	32.499	35.007
Sol	13.716	11.150	9.470	8.011	6.573	6.576	7.058	8.543	8.774
Total	231.051	196.990	162.571	143.677	127.714	122.615	126.061	139.792	148.714

Fuente: Elaborado a partir de Censos y Padrones Municipales.

Hoy, la presencia masiva de extranjeros en el interior de nuestras ciudades es uno de sus rasgos más característicos, especialmente en sus zonas más deprimida, pero también es uno de los obstáculos para un desarrollo coherente y cohesionado de estas zonas con el resto de la ciudad. Es cierto que la afluencia de jóvenes extranjeros está provocando un aumento de la población de los barrios céntricos, lo que es un indudable factor de revitalización, pero, al mismo tiempo, su excesiva concentración espacial suscita el recelo de una sociedad como la española poco habituada en la historia reciente a convivir con gentes de otras culturas en sus mismos ámbitos de residencia.

Desde la pasada década, una proporción creciente de inmigrantes de América Latina, sobre todo de Ecuador y Colombia, y de ciertos países de África, Europa oriental y Asia, ocupa progresivamente el vacío residencial dejado por quienes vivían antes en los barrios de mayor deterioro físico de los centros urbanos. Así, los residentes extranjeros en Madrid han pasado de 32.120 en 1986 a 513.194 en julio de 2005, lo que ya representa el 16 % de su población, y este porcentaje se rebasa ampliamente en los barrios de Sol (35,0 %), Embajadores (34,5 %) y Universidad (30 %). En menos de 10 años, el barrio de Embajadores, uno de los más representativos del casticismo madrileño, recogido tantas veces por la literatura, la música y el cine, se ha transformado en un ámbito multicultural, bien distinto de lo que era. En su interior, conviven hoy antiguos residentes con personas de etnias y nacionalidades muy distintas, no sin grandes dosis de desconfianza, cuando no de indiferencia, de unos a otros. En algunas de sus demarcaciones censales los extranjeros representan casi la mitad de la población censada y esta proporción que no deja de aumentar constantemente, aún sin incluir la presencia de numerosos ilegales.

FIGURA 3. EXTRANJEROS EN LOS DISTRITOS DE MADRID EN 2005



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento.

Entre las razones que justifican las preferencias residenciales por el interior de la ciudad, destacan los precios de los alquileres de sus viviendas, relativamente más bajos que en otras zonas de la aglomeración madrileña, sobre todo cuando se trata de alojamientos de ínfimas condiciones de habitabilidad y se multiplican las posibilidades de compartirlos por muchas personas, frecuentemente mediante procedimientos no legales que incluyen la ocupación por horas de las habitaciones. Este es sobre todo el caso del barrio de Embajadores, y especialmente de su núcleo, las calles más próximas a la plaza de Lavapiés, donde aumenta la proporción de viviendas más antiguas y de peores condiciones estructurales. En ese entorno, se localizan numerosas “corralas”, con mucho más de 100 años de antigüedad; sus

viviendas tienen menos de 40 m², están mal conservadas y sus condiciones de habitabilidad son escasas.

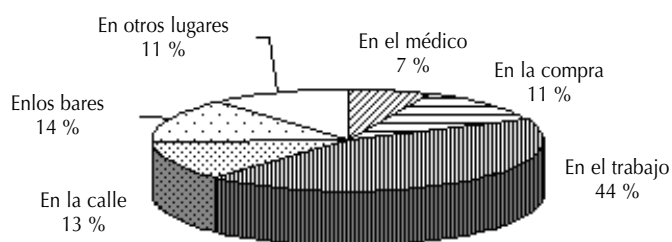
Los inmigrantes también encuentran en las localizaciones centrales mayores facilidades para su integración en el mercado laboral, a través de actividades formales o informales. Los almacenes y depósitos de mercancías abundan en los bajos y sótanos de las casas, donde tampoco faltan los talleres clandestinos, que, de vez en cuando, son desmontados por operaciones de la policía. La proximidad al trabajo es otra ventaja para las personas que viven y tienen empleo en el mismo barrio o en otras zonas del centro, ya que supone ahorro en tiempo y dinero a la hora de desplazarse. Para las mujeres casadas, esa cercanía al trabajo es aún más importante, ya que para muchas representa la única posibilidad de compatibilizar las tareas del hogar con la vida laboral por cuenta ajena, sobre todo cuando tienen niños pequeños y existen razones culturales que limitan el trabajo fuera del hogar.

La juventud de los inmigrantes contribuye a evidenciar su presencia en la calle y explica que sus tasas de población activa sean muy altas, por encima del 83 %. Los inmigrantes son en su mayor parte adultos-jóvenes, hombres y mujeres en la plenitud de su ciclo vital que desean mejorar sus condiciones personales y familiares de vida, y más del 40 % de los menores de 16 años de los barrios de Sol y Embajadores son ya extranjeros. Por el contrario, los mayores de 65 años son muy pocos entre ellos, menos del 3 %, a diferencia de lo que ocurre en países como Francia, Reino Unido o Alemania que cuentan con una tradición inmigratoria cuyos orígenes se remontan al final de la Segunda Guerra Mundial. Por otra parte, la proporción de mujeres es muy elevada, aunque con diferencias son enormes que van desde un máximo de 225 mujeres por cada 100 hombres entre los dominicanos a sólo 76 entre los marroquíes. En general, la mayor presencia femenina corresponde a los colectivos latinoamericanos y se explica por su afinidad con la población de acogida y la mayor independencia de la mujer respecto al varón en los ambientes de cultura cristiana. Las mujeres latinas son también las que encuentran mayores facilidades para trabajar en tareas del hogar, en el cuidado de niños y atención a los ancianos, por las ventajas que derivan del dominio de una misma lengua y la existencia de un fondo cultural compartido. En el caso de las magrebíes, las dificultades para integrarse en el mercado laboral a través del trabajo doméstico comienzan por las restricciones que les imponen sus propios ambientes culturales: las obligaciones familiares las absorben casi a tiempo completo y no está bien considerado el trabajo fuera del hogar cuando están casadas.

Sin embargo, a pesar de la fuerte presencia extranjera en los centros urbanos, las relaciones entre los inmigrantes y los españoles, y entre los diferentes colectivos de extranjeros, son escasas. Fuera del trabajo, los contactos se reducen a los que resultan de compartir la calle y utilizar unos mismos servicios, entre ellos los de salud y educación, y en el caso de los hispanos, también los religiosos. El desconocimiento de la lengua resulta a menudo una barrera difícil de franquear y las diferencias culturales y las distintas prácticas religiosas son otros obstáculos. Por eso, la afinidad cultural de los hispanos privilegia sus posibilidades de integración y aceptación por los españoles.

FIGURA 5. LUGARES DE CONTACTO DE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS

¿En qué lugares se relacionan más los extranjeros con los españoles?



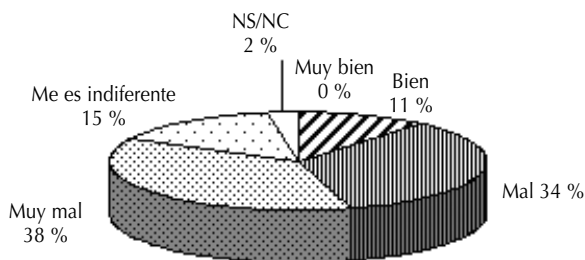
Fuente: Encuesta propia a extranjeros en Lavapiés.

La ocupación de locales comerciales por extranjeros se percibe también por los antiguos residentes como un elemento perturbador de la identidad del barrio, en especial cuando esa ocupación es masiva, los locales se dedican casi exclusivamente a la venta al por mayor y su control se asocian a una sola nacionalidad, como sucede de manera muy espectacular en el barrio de Lavapiés con relación a los chinos. Esta imagen perturbadora se acentúa entre los ancianos, que, además, tienden a idealizar el barrio en el que siempre han vivido envolviéndolo en una aureola de nostalgia respecto a un pasado imposible de recuperar. Por último, la proliferación de prácticas delictivas y la frecuencia de comportamientos desviados que acompañan la despersonalización de los espacios centrales incrementan las sensaciones de desconfianza y temor de las personas de mayor edad hacia los extranjeros. En el madrileño barrio de Lavapiés, una parte importante de la población tradicional tiende a asociar mentalmente inseguridad ciudadana e inmigración. Este sentimiento se acentúa entre los ancianos y más aún cuando muchos de ellos han sido víctimas de algún hurto en la calle, a veces con resultado de lesiones, aunque no siempre los autores del delito son extranjeros.

La desconfianza hacia los extranjeros y su identificación con el aumento de la inseguridad amenazan con convertirse en uno de los problemas nuevos de los centros urbanos. A través de una encuesta a mayores de 65 años en Lavapiés, se observa como un porcentaje muy alto de este grupo de edad, el 46 %, califica de “muy mal” la presencia de extranjeros en su entorno, y un 43 %, de “mal”. En: otra encuesta, a alumnos de los dos Institutos de Enseñanza Secundaria que hay en el mismo barrio, entre adolescentes y jóvenes de 14 a 18 años de edad, afloran también los sentimientos de rechazo hacia los inmigrantes con la misma intensidad o aún si cabe mayor. Para un porcentaje muy elevado de ellos la presencia masiva de extranjeros es el principal problema de la zona. Por su parte, en una tercera encuesta, ahora realizada exclusivamente a extranjeros, se pone de manifiesto la necesidad que ellos mismos sienten de mejorar la comunicación con la antiguos residentes, el 65 % de los inmigrantes de distintas nacionalidades encuestados señalan la conveniencia de intensificar y mejorar las relaciones de vecindad y el 35 % de ellos estima que para conseguir esa finalidad resulta imprescindible aumentar los contactos con los residentes españoles.

FIGURA 6. OPINIÓN DE LOS ESPAÑOLES SOBRE LA PRESENCIA DE EXTRANJEROS EN EL PROPIO BARRIO

¿Qué opina de la presencia de extranjeros en el barrio?



Fuente: Encuesta propia a extranjeros en Lavapiés.

FRANQUICIAS Y COMERCIOS AL POR MAYOR, EXPRESIONES DE LA GLOBALIZACIÓN EN LOS CENTROS URBANOS

A pesar de los esfuerzos de las autoridades por proporcionar suelo en las nuevas periferias urbanas a través del planeamiento oficial para oficinas y actividades comerciales y de servicios de todo tipo, la terciarización de las

áreas centrales continua con gran intensidad desde los años 90. En este sentido, los cambios más significativos respecto al pasado son los que hacen referencia a la propia estructura del terciario y a su mayor concentración en unas u otras zonas, siempre de acuerdo con pautas de especialización que se relacionan con los fenómenos de transformación económica y social asociados a la globalización. Así, se ha ido produciendo la desaparición casi completa del comercio más tradicional vinculado a las necesidades de una población que en parte ha dejado de existir y a una sociedad que hasta la década de los 60 podía ser calificada de técnicamente poco evolucionada. Por ejemplo, la ineficacia de los sistemas de conservación en frío obligaba a comprar los alimentos prácticamente a diario y este hecho determinaba la proliferación de los establecimientos dedicados a la venta de estos productos. En la actualidad, la situación es completamente distinta, la adquisición de productos perecederos se dilata en el tiempo gracias a la generalización de los procedimientos de conservación en frío y a la incorporación de la mujer al trabajo, lo que imposibilita las compras día a día. En este contexto los comercios de alimentación se reducen al máximo y pierden el carácter familiar que tenían antes (almacenes de ultramarinos o coloniales). En su lugar surgen cadenas de alimentación nacionales o internacionales y, en el mejor de los casos, en lo que tiene de recuerdo de lo que suponían antes los locales de alimentación, aparecen establecimientos de esquina que permanecen abiertos hasta altas horas de la noche e, incluso, los días de fiesta, la mayoría de ellos regentados por familias de nacionalidad china, aunque tampoco faltan los de otras nacionalidades, especialmente argentinos.

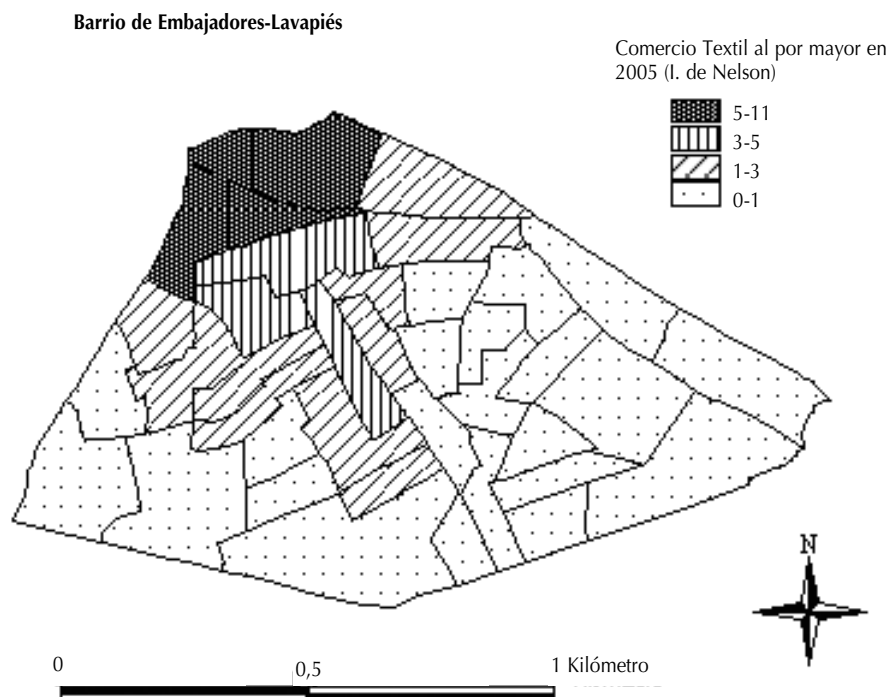
En las mejores localizaciones en cuanto a accesibilidad y calidad medioambiental, como son las vías de mayor tránsito y carga simbólica de las áreas centrales (Gran Vía, Princesa, Goya, Serrano, en Madrid), proliferan las franquicias nacionales y multinacionales, pertenecientes a ramas muy variadas, desde la alimentación y restauración (bares de tapas y cafés, sobre todo) a la confección, complementos del vestido, perfumería y electrónica. Estas actividades se ubican en las plantas bajas de edificios residenciales de muchos años de antigüedad u ocupan edificios enteros, a modo de "centros integrados de actividades terciarias" que resultan de operaciones de rehabilitación a partir de anteriores estructuras residenciales o industriales. El "Jardín de Serrano" o las "Terrazas de Serrano" son dos ejemplos bien significativos de estas nuevas formas comerciales en el madrileño barrio de Salamanca, el último en los antiguos talleres del periódico ABC. Los negocios que operan en régimen de "franquicia", pertenecen en su mayor parte a empresarios españoles constituidos en sociedades mercantiles. Se trata de

una fórmula impuesta generalmente por la importancia de la inversión inicial necesaria para poner en marcha estas actividades, para adaptar los locales a los objetivos comerciales que se pretenden alcanzar y para adecuarlos a las exigencias de las empresas concesionarias de las franquicias.

En las zonas de menor calidad ambiental pero de máxima centralidad, como Lavapiés, el vaciamiento residencial, los cambios en los modos de vida y de consumo, el envejecimiento de los antiguos comerciantes y las dificultades para dar continuidad a negocios que se transmitían de padres a hijos, favorecen la sustitución del comercio tradicional por locales de venta al por mayor de artículos de confección, pequeñas tiendas de esquina de alimentación y locales de todo a 0,60 euros, regentados mayoritariamente por chinos y de manera muy secundaria por filipinos y paquistaníes. Surge así un panorama comercial nuevo que se integra en sistemas y redes de intercambio con fuertes conexiones internacionales, convirtiéndose en una manifestación más de la globalización y concretamente de la fuerza económica de la "diáspora" china. En este sentido, hay que tener en cuenta que la mayor parte de los productos que se venden en estos locales llegan directamente de China o desde otros países del Sudeste asiático, y tampoco faltan los artículos procedentes de talleres locales clandestinos, con mano de obra del mismo origen. Las relaciones empresariales y familiares se entremezclan en estos negocios y los vínculos de esta naturaleza se mantienen con personas y agentes que residen en Oriente o en otras ciudades europeas en las que se encuentran fuertemente representados estos colectivos chinos.

Las características estructurales de los locales chinos dedicados a la venta al por mayor de artículos de confección son bien diferentes de las de los locales en régimen de franquicia. Los establecimientos son muy pequeños, a veces resultan de la división en dos o tres de lo que antes era uno. Los gastos de remodelación de los antiguos establecimientos para adecuarlos a las nuevas actividades son mínimos y las obras se realizan mediante fórmulas de autoconstrucción y de ayuda familiar, siempre entre personas de nacionalidad china, lo que contribuye a reforzar la imagen distante y cerrada que esta comunidad proyecta sobre el resto de la población. La financiación empresarial, la compra o alquiler de los locales se apoya también en mecanismos de ayuda familiar muy potentes. Por otra parte, la exposición y manipulación de las mercancías no responde en absoluto a las normas establecidas por las propias ordenanzas municipales para el comercio, generalmente las mercancías se acumulan desordenadamente en cajas por el suelo y sólo en ciertos casos se recurre a la utilización de sobrios expositores.

FIGURA 7. COMERCIO AL POR MAYOR EN EL BARRIO DE LAVAPIÉS



Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

En la práctica, tanto los locales de franquicias como los de venta al por mayor de artículos de confección a los que se acaba de hacer referencia representan formas distintas de adaptación del comercio de interior de nuestras ciudades a las exigencias de un mercado globalizado. El sistema de locales por franquicias es la respuesta a estilos de consumo y distribución que se relacionan con los cambios sociales y económicos más recientes, así como a la competencia comercial planteada por las grandes superficies y los hipermercados de la periferia. Sólo en los barrios o zonas donde la presencia de extranjeros es masiva (el madrileño barrio de Lavapiés o el Raval de Barcelona), aparece otro comercio nuevo o de sustitución, el que se relaciona con las necesidades personales y formas específicas de consumo de las comunidades nacionales allí presentes, cada una con sus condicionantes religiosos y hábitos culturales de alimentación. Ese comercio está integrado por carnicerías islámicas, tiendas especializadas en elementos de decoración y música oriental,

peluquerías para inmigrantes, teterías y restaurantes de nacionalidades muy diversas, locutorios telefónicos, agencias de viaje, oficinas especializadas en el envío de dinero al extranjero, etc. Estos locales añaden colorido a los barrios y muchos de sus bares y restaurantes se convierten en elementos de atracción para españoles que acuden a ellos en busca de su originalidad y exotismo. Esta circunstancia es otro de los pocos elementos que favorecen el encuentro de la población autóctona con las comunidades extranjeras.

Dentro del proceso de sustitución del comercial tradicional, resulta también sorprendente la rapidez con la que los antiguos locales pasan a manos de extranjeros, sobre todo cuando se trata de chinos que los adquieren o alquilan mediante el pago al contado de importantes sumas de dinero a sus anteriores propietarios para dedicarlos inmediatamente a la venta “al por mayor” y “al detalle” de ropas y artículos de confección en general. El resultado final es la altísima especialización funcional de barrios enteros o de zonas muy concretas de ellos en comercios dedicados a la venta de estos productos, como ha ocurrido en el madrileño barrio de Lavapiés representado en la figura 6. Las consecuencias de la proliferación de este tipo de locales sobre la vida del barrio son siempre las mismas. Lo que eran espacios “plurifuncionales” se transforman espacios “monofuncionales”, con actividades ajenas a las necesidades de los residentes de toda la vida, y la afluencia masiva a estos establecimientos de minoristas de toda España para aprovisionarse de mercancías a bajo precio que luego revenden en comercios y mercadillos ambulantes, provoca molestias a los residentes tradicionales y conflictos con la estructura de un entramado urbano muy antiguo y en absoluto adecuado a una actividad que exige superficies amplias para manipular las mercancías. Las constantes operaciones de carga y descarga de las mercancías en calles muy estrechas, que sólo permiten el paso de un vehículo, colapsan la circulación, entorpecen la movilidad de las personas y ponen en peligro la seguridad de los viandantes, sobre todo cuando se trata de ancianos cuya estabilidad y facultades psicomotrices se hallan muy disminuidas por su avanzada edad. Por eso, el Ayuntamiento plantea, dentro de los objetivos del último “Plan Centro”, el traslado masivo de estos comercios a uno de los polígonos industriales del sur de la periferia madrileña. En este contexto encaja también una de sus propuestas más recientes de actuación en la zona, la peatonalización de parte del barrio, lo que haría imposible el trasiego actual de mercancías al por mayor en su interior y por lo tanto inviable esta actividad.

LA NECESARIA RECONSTRUCCIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL Y DE LAS RELACIONES DE VECINDAD

Hoy, nadie cuestiona la ideología de la “recuperación”, en general se ha avanzado en la conservación cultural de los centros urbanos y algunos de ellos han mejorado notablemente su dinámica funcional respecto al pasado reciente (Santiago de Compostela, Vitoria y Salamanca son algunos ejemplos, y no los únicos), pero la mayor parte de ellos, sobre todo en el caso de las aglomeraciones principales, sigue sufriendo los fenómenos de deterioro material y degradación analizados anteriormente, al menos en los barrios y zonas concretas señaladas. Por razones variadas y complejas ya comentadas, el planeamiento oficial no ha conseguido superar sus tradicionales dificultades para garantizar el encaje de los centros históricos con el resto del territorio de las aglomeraciones a las que pertenecen. Aún es más, los conflictos entre funciones antagónicas no dejan de agudizarse y los problemas de “exclusión” y “marginación” adquieren creciente protagonismo. Para resolverlos, se imponen criterios de responsabilidad y solidaridad más intensos que los que han existido hasta ahora por parte de los poderes públicos. Ya no basta con paliar carencias infraestructurales heredadas, que aún perduran, sino que hay que dar respuesta a situaciones emergentes que amenazan con hacer de determinados entornos zonas de exclusión capaces de estallar en revueltas de violencia social como las vividas recientemente en Francia.

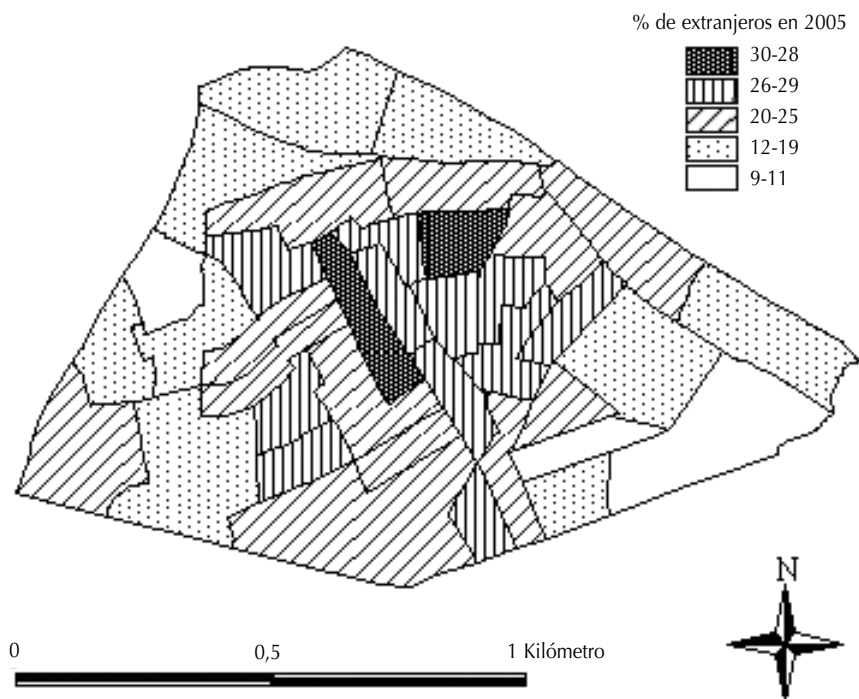
Dentro del actual contexto social de las áreas urbanas interiores, resulta prioritario impulsar estrategias de reconstrucción de los tejidos residenciales y crear condiciones de vida que permitan intensificar las relaciones de vecindad. Todavía hoy sorprende comprobar como el casco antiguo de Toledo, emblemático por sus valores culturales y proyección internacional, no acaba de revitalizarse residencialmente, a pesar de los esfuerzos realizados, de disponer de mecanismos adecuados de intervención, como un “Plan Especial” aprobado en 1997 y una “Fundación Real”, el “Real Patronato de la Ciudad de Toledo”, creado por Real Decreto 1424/1998, de 3 de julio, para fortalecer el desarrollo cultural y turístico de la ciudad y canalizar las ayudas e iniciativas a la rehabilitación. En esta localidad, la Junta de Comunidades ha ido ampliando las subvenciones a la rehabilitación privada y el Ayuntamiento promueve la reconstrucción de edificios para viviendas, pero la apuesta por la revitalización sigue excesivamente confiada en la iniciativa privada y el turismo. Fuera del recinto histórico, la fiebre remodeladora en aras del turismo ha alcanzado alarmante intensidad en la zona de los Cigarrales, donde se siguen abriendo hoteles con desorbitados volúmenes y

fuertes impactos visuales, por más que sus licencias de construcción se fundamenten por las administraciones responsables, el Ayuntamiento y la Junta, en una legalidad que se modifica a voluntad de las fuerzas políticas y según los intereses económicos del momento. De ese modo, se aboca a una gestión pública del suelo que desprecia los intereses colectivos, introduce situaciones de desigualdad y crea incertidumbre a los particulares.

Por otra parte, la aplicación sistemática de “Planes de Excelencia Turística” a centros urbanos de interés histórico-artístico debe de ser considerada como un elemento de revitalización funcional, pero también es arriesgado hacer recaer la conservación monumental, la recuperación del paisaje y la rehabilitación social de estos espacios casi de manera exclusiva en una sola actividad y, más aún, cuando esa actividad depende de coyunturas económicas y circunstancias políticas extraordinariamente cambiantes. Y todo eso sin tener en cuenta que el turismo es además un recurso muy selectivo desde el punto de vista de la creación de riqueza y desigual en cuanto al reparto de los costes económicos y sociales que comporta. Por eso, es evidente la necesidad de intensificar y agilizar los programas de rehabilitación residencial que los “Planes Especiales” más recientes han diseñado para los centros históricos y que, con harta frecuencia, se emprenden con poco entusiasmo o se materializan en actuaciones insuficientes y erráticas.

En cualquier caso, la recuperación medioambiental y la generación de condiciones para un “desarrollo sostenible” de los centros urbanos siguen pasando por la mejora de sus parques residenciales y por la adecuación de sus infraestructuras a las necesidades de sus habitantes, siempre en estrecha relación con las exigencias de la vida moderna y la habilitación de nuevas formulas de participación ciudadana. Hoy, hace falta disponer de un parque de viviendas nuevas y rehabilitadas para ofertarlas a precios asequibles, en régimen de propiedad o alquiler, o mediante fórmulas mixtas, a los segmentos sociales con más dificultades para acceder al uso y disfrute de una vivienda, entre ellos los jóvenes. Sólo así las áreas centrales volverán a tener una proporción importante de personas capaces de identificarse con el entorno en el que residen, como sucedía en el pasado, y sólo así habrá otra vez una masa de ciudadanos con voluntad de exigir a la administración servicios en estas zonas comparables a los que ahora se puedan encontrar en la mayoría de las nuevas periferias. Hay que evitar que ciertos sectores de los centros urbanos queden ocupados casi exclusivamente por grupos sociales frágiles y dependientes, por ancianos e inmigrantes, mucho de estos últimos recién llegados y en situaciones no legales, como ya sucede en el madrileño barrio de Embajadores-Lavapiés.

FIGURA 8. RESIDENTES EXTRANJEROS RESPECTO AL TOTAL DE LA POBLACIÓN EN EL BARRIO DE LAVAPIÉS



Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo.

De manera paralela a la mejora del parque residencial de los centros urbanos, se requiere la reconstrucción de su tejido social y ello pasa obligatoriamente por la atención a las minorías extranjeras y los cuidados a los ancianos. Respecto a las primeras, hay que contar con las recomendaciones del “Observatorio Permanente de la Inmigración (OPI)” y hay que valorar las directrices establecidas por el “Plan para la Integración Social de los Inmigrantes”. Respecto a los ancianos, se debe mejorar la coordinación entre todos los que trabajan por ellos, no sólo desde las instituciones públicas sino también desde las asociaciones de vecinos y ONG. Sólo a través de programas de alojamiento orientados a reducir la excesiva concentración espacial de los extranjeros en zonas concretas y a través de proyectos sociales dirigidos a facilitar su integración con la población residente se detendrán los riesgos que resultan del debilitamiento de los vínculos de barrio en el interior de nuestras ciudades. Es preciso reconstruir las redes de ayuda mutua que facilitaban en el pasado la convivencia y la solidaridad entre las

personas y que ahora pasan por encontrar la colaboración entre inmigrantes y población autóctona. La presencia de asociaciones castizas en las celebraciones del “Año Nuevo Chino” de Lavapiés es una de las muchas iniciativas a escala de barrio que tienen lugar para facilitar los encuentros interculturales y mejorar las relaciones de vecindad entre personas de distintas nacionalidades. No obstante, dado que esas relaciones siguen siendo escasas y a menudo puntuales, haría falta introducir otros elementos de colaboración como podrían ser los resultantes de acciones de ayuda mutua entre inmigrantes y ancianos, siempre según las edades de las personas y las necesidades individuales, y en todo caso bajo el control de los organismos públicos (Zárate, M. A. 2003). Sería una de las posibles acciones para pasar de un horizonte actual de “multiculturalidad”, de presencia de comunidades que apenas se relacionan entre sí, a otro de “interculturalidad”, capaz de incrementar los vínculos de relación e integración entre individuos de diferente origen.

Finalmente, la recuperación de las relaciones de vecindad requiere también la reconstrucción del tejido comercial y de los servicios en general en los barrios más deteriorados pero que aún conservan una función residencial importante. La rápida sustitución de bares y comercios de variada índole por locales casi exclusivamente de venta al por mayor es una de las causas más importantes de la desaparición de la vida tradicional de barrio. La soledad de las calles fuera del horario comercial y la sustitución de los escaparates iluminados por cierres metálicos durante la noche propician los hurtos y robos, los comportamientos sociales desviados y el aumento de la anomia social. La seguridad se convierte entonces en un tema importante de preocupación para la población y en un obstáculo para la integración de los espacios centrales con el resto de la ciudad, sobre todo en zonas que se convierten en espacios de miedo o terror no sólo para sus habitantes sino para los del resto de la ciudad. Así, los vecinos de Lavapiés destacan los robos, los atracos y las peleas entre los problemas que más les inquietan y esas preocupaciones se intensifican entre los mayores de 65 años (Zárate, M. A., 2001). El aumento de vigilancia policial pasa así de demanda social generalizada a requisito para conseguir una mejora de la calidad ambiental y del bienestar social, aunque siempre acompañado de programas específicos para evitar fenómenos sociales de exclusión y marginación.

En definitiva, después de medio siglo de cambios en las áreas centrales de las ciudades y de más de 20 años de políticas de revitalización funcional y recuperación integral, la reconstrucción de los tejidos residenciales y sociales siguen siendo estrategias imprescindibles para que los centros

urbanos vuelvan a ser espacios de mezcla social, para que recuperen la vitalidad que tuvieron en el pasado y para asegurar la permanencia de sus valores simbólicos y educativos para el conjunto de los ciudadanos. Sólo así, las áreas centrales serán “*espacios sostenibles*” en sí mismos y “*espacios integrados*” con el resto del territorio de las aglomeraciones a las que pertenecen, aún dentro del modelo de ciudad difusa que la globalización y el proceso actual de urbanización imponen en el mundo (Veltz, P., 1996).

CONCLUSIÓN: NUEVAS RESPUESTAS A NUEVOS PROBLEMAS

Después de más de 50 años de cambios intensos en el interior de las ciudades españolas y de estrategias dirigidas a su adecuación a los tiempos modernos, los centros urbanos siguen presentando un balance extraordinariamente complejo y difícil para garantizar su funcionamiento coherente y cohesionado con el resto de los espacios urbanos a los que pertenecen. La naturaleza de sus entramados urbanos, herencia de unas épocas en que los desplazamientos por su interior eran muy limitados, y sus características funcionales y sociales dentro de las ciudades actuales, les convierten en espacios muy singulares, y todavía más cuando sus cascos antiguos mantienen ricos patrimonios culturales cuya conservación hay que garantizar, y cuando esos núcleos históricos se asientan sobre emplazamientos defensivos que dificultan su integración con las zonas modernas, como sucede en Vitoria, Toledo, Cuenca, Segovia, etc. Por si fuera poco, las dinámicas de la globalización profundizan las diferencias de los centros urbanos con el resto de sus respectivas aglomeraciones. En resumen, todo confluye para dificultar la adaptación de los viejos entramados urbanos a las exigencias del mundo actual, incluso la excesiva presión turística que sufren las ciudades de mayor valor histórico y cultural, y las contradicciones entre conservación del patrimonio, planificación y calidad de vida, se suman para hacer de los centros urbanos espacios “conflicto” y de complicado encaje en el funcionamiento de la ciudad moderna.

Los Planes Especiales ajustados a la “Ley del Patrimonio Histórico Artístico” de 1985 constituyen una de las principales estrategias para adecuar el funcionamiento de los centros urbanos a las necesidades de la vida moderna, intentando hacer compatibles conservación y planificación, pero la aprobación de la mayoría de ellos ha tenido lugar cuando los procesos de deterioro material y de cambio funcional se hallaban ya muy avanzados y en muchos casos eran prácticamente irreversibles. Además, los criterios

excesivamente rígidos de protección, sobre todo al hacer recaer la responsabilidad de la conservación sobre particulares carentes de medios económicos para ello, han actuado en general más como un freno que como un estímulo a la rehabilitación, en especial cuando se trata de inmuebles catalogados de “Bienes de Interés Cultural” (Zárate, M. A., 1992). Todo ello se ha visto agravado por la gran extensión de centros históricos como los de Sevilla, Valencia, Toledo, Barcelona o Madrid (de más de 120 hectáreas de superficie), por el tamaño de sus parques residenciales antiguos, por sus avanzados estados de deterioro y por los problemas sociales que plantea una parte importante de sus residentes constituida por grupos de población de escasos recursos y fuerte dependencia.

Por otro lado, la indecisión o la permisividad de las administraciones locales a la hora de obligar al cumplimiento de ordenanzas municipales que regulan los usos del suelo y las actividades económicas, han favorecido los fenómenos de invasión-sucesión funcional dentro de la ciudad y los procesos de polarización residencial, social y económica de su territorio (Ascher, F., 2004). De ese modo, en ciertas zonas de los interiores de todos los centros urbanos han proliferado actividades y usos no deseados, sobre todo para los residentes de toda la vida que aún permanecen allí y que han visto como sus entornos perdían calidad de vida, de manera inversa a lo que simultáneamente sucedía en gran parte de las nuevas periferias. Además, la excesiva concentración de inmigrantes en determinados barrios amenaza con hacer de ellos auténticos guetos o, al menos, espacios cada vez más difíciles de integrar con el resto de la ciudad. La asociación de algunos de estos colectivos a formas de utilización del suelo que generan molestias para los antiguos residentes y el recelo ante comportamientos culturales y religiosos que se perciben como extraños provocan no ya la desconfianza de los mayores hacia los nuevos colectivos que se instalan en estos barrios sino el desinterés de los hijos o descendientes de aquellos por permanecer en estos lugares. Si a todo ello se añaden los escasos niveles de rentas de los colectivos que permanecen en las zonas más deprimidas de los centros urbanos, no es imprevisible que muchos de esas zonas se conviertan en auténticos espacios de marginación y exclusión dentro del conjunto de la ciudad (Soja, E.W., 1996).

Ante estos hechos, no cabe más respuesta que movilizar políticas innovadoras, con propuestas avanzadas como las que algunos planes especiales empiezan a plantear, entre ellos el Plan Centro de Madrid. No obstante, hay que tener en cuenta que para que esas medidas tengan éxito, es imprescindible abordar el tratamiento de estos espacios de manera global e integradora,

desde una planificación generalizada del territorio y no diferenciada, como hasta ahora lo siguen haciendo la mayoría de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y los Planes Especiales de los Centros Históricos (PECH), entre ellos el POM de Toledo presentado en 1995 y el Plan Especial del Centro Histórico de esa misma ciudad aprobado en 1997. Es necesario partir del principio de que cualquier actuación urbanística que se quiera emprender, sea en las áreas centrales o en las nuevas periferias, repercutirá forzosamente sobre el conjunto de la ciudad y de la aglomeración, hasta extremos de provocar efectos no deseados en unas u otras zonas, por lo que en ningún momento se deberá de perder de vista el tratamiento de conjunto de todo el territorio.

Por último, a todo lo anterior hay que añadir la necesidad de abordar el planeamiento desde criterios capaces de responder con eficacia a las exigencias económicas y los problemas sociales nuevos que se derivan de la globalización (Ascher, F., 2004). Sólo así, y con el impulso de políticas de cohesión social dirigidas a mejorar la suerte y la calidad de vida de los inmigrantes y de las capas sociales más frágiles, incluidos los ancianos y los desempleados, se conseguirá integrar en un todo armónico y coherentes los espacios urbanos que configuran el conjunto de unas ciudades que cada vez son más extensas y difusas espacialmente. Esa es la única forma de llegar a una aproximación a los objetivos ideales de hacer de nuestras ciudades espacios más sostenibles y más humanos para todos los que las habiten a lo largo del siglo XXI.

Recibido 17.05.04

Aceptado 21.04.06

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ MORA, A. (1993): "La renovación de los centros urbanos como práctica ideológica". En: *Ciudades*, 1, Instituto de Urbanística, Universidad de Valladolid, pp.19-35.
- ASCHER, F. (2004): *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. Éditions de l'aube, Paris.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (2004): "Programa Operativo del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras" del Ayuntamiento de Madrid para el periodo 2004-2007.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID (2005): *La revitalización del Centro urbano. 2 Plan de Promoción del Uso Residencial en el Centro*.
- AYUNTAMIENTO DE TOLEDO (1996): Plan Especial del Centro Histórico.
- BENKO, G. y STROHMAYER, U. (eds.) (1997): *Space and Social Theory. Interpreting Modernity and Postmodernity*. Blackwell, Oxford.
- BERNAND, C. (1994): "Ségrégation et anthropologie, anthropologie de la ségrégation. Quelques éléments de réflexion". En: BRUN J. et RHEIN C. (ed.): *La ségrégation dans la ville*. Ed. L'Harmattan, Paris.

- BOSQUE MAUREL, J. (1994): "La ciudad habitable. Utopía o realidad". *Cuadernos Geográficos*, nº 22-23, pp. 7-16, 1993-1994.
- BUCKLEY, M. (1998): "Inmigración y comercio en Madrid. Nuevos negocios para nuevas gentes". En: *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 18, 1998.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. (1996). "Las ciudades españolas patrimonio de la humanidad a través de su planeamiento especial". En: LÓPEZ ONTIVEROS, A. Y NARANJO RAMÍREZ, J. (coords): *Córdoba, Patrimonio Cultural de la Humanidad. Una aproximación geográfica*. Ed. Ayuntamiento de Córdoba, Córdoba.
- CAMPOS VENUTTI, G. (1982): *Urbanismo y austeridad*. Ed. Siglo XXI, Madrid.
- CASTELLS, M (1997): *La ciudad informacional*. Ed. Alianza, Madrid, 1997.
- CASTILLO, M. A. (ed.) (2000): *Ciudades históricas: conservación y desarrollo*. Ed. Fundación Argentaria. Visor SA, Madrid.
- CEBRIÁN DE MIGUEL, J.A. y BODEGA FERNÁNDEZ, M^a I. (2002): "Los Inmigrantes en el barrio de Embajadores: hacia una consolidación del negocio étnico". *Revista de Cooperación Internacional*, nº 8, pp. 59-74.
- CEBRIÁN DE MIGUEL, J.A. y BODEGA FERNÁNDEZ, M^a I. (2002): "El negocio étnico nueva fórmula de comercio en el casco antiguo de Madrid. El caso de Lavapiés". *Estudios Geográficos*, nº 248/249, pp. 559-586.
- GARCÍA, J. S. y TROITIÑO, M. Á. (coords.): *Vivir las ciudades históricas: recuperación integrada y dinámica funcional*. Ed. Fundación "La Caixa" y Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- GARCÍA BALLESTEROS, A. (coord.) (1998): "Nuevos espacios del consumo y exclusión social". En: *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, nº 18, pp. 47-63.
- GARCÍA ESCALONA, E. (2000): "Del armario al barrio, aproximación a un nuevo espacio urbano". En: *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 20, pp. 437-449.
- PALACIOS ESTREMER, M^a T y CHECA SÁNCHEZ, A. (2000): "Últimos cambios en el paisaje comercial urbano de Madrid". En: *Lecturas Geográficas*, Volo II, Ed. Complutense, Madrid, pp 1234-141, 2000.
- POL MÉNDEZ, F. (1998): "La recuperación de los centros históricos: los debates abiertos". En: GARCÍA, J. S. y TROITIÑO, M. A.: *Vivir las ciudades históricas: recuperación integrada y dinámica funcional*. Ed. Fundación "La Caixa" y Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, pp. 23-55.
- SASSEN, S. (1994): *Cities in a World Economy*. Ed. Pine Forge Press, Thousand Oaks, CA.
- SERRA DEL POZO, P. (2005): "El comercio étnico en el distrito de Ciutat Vella de Barcelona en 2004". *Itinera Estudios e Investigación*, nº 7, 117 págs. + mapas.
- SOJA, E.W. (1996): *Third space: Journeys to Los Angeles and Other Real and Imagined Places*. Ed. Blackwell, Oxford.
- SOJA, E.W. (2000): *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Blackwell, Oxford.
- SHIELDS, R. (1997): "Spatial stress and resistance: social meanings of spatialization". En: TOFFLER, A. (1981): *The Third Wave*. Ed. Bentam, Nueva York.
- TROITIÑO VINUESA, M. A. (1996): "La protección y la recuperación de los centros históricos en España: un reto difícil de las políticas urbanas". En: CAMPESINO, A. J. Y. y VELASCO, C. (coords.): *Portugal-España: Ordenación territorial del suroeste comunitario*. Ed. Caja Salamanca y Soria, Universidad de Extremadura, pp. 367-377.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1999): "Turismo cultural y políticas urbanas sostenibles en el casco histórico de Madrid". En: *Madrid: Revista de arte, geografía e historia*, nº 2, pp. 387-420.
- VELTZ, P. (1996): *Mondialisation, villes et territoires*. Éd. PUF, Paris.
- WEBSTER, F. (1999): "Information and Communications Technologies: Luddism Revisited". En: *Technocities*. Ed. by Downey, J. & Mcguigan, J., Sage, 1999.

- VVAA (1990). *Rehabilitación de cascos históricos*. Diputación provincial de Granada, Granada.
- VVAA (1993): *Recuperación de centros históricos*. Instituto de Estudios Almerienses. Diputación de Almería, Almería.
- ZÁRATE MARTÍN, M. A. (1992): "Teoría y práctica de la rehabilitación en España". *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, Tomo CXXVIII, pp. 321-359, 1992.
- ZÁRATE MARTÍN, M. A. (2000): "Toledo, Ciudad Patrimonio de la Humanidad". *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, Tomo CXXXVI, pp. 137-184.
- ZÁRATE MARTÍN, M. A. (2001): "Imágenes mentales del centro de Madrid, el barrio de Lavapiés". En: *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, Tomo CXXXVII, 2001, pp. 137-184.
- ZÁRATE MARTÍN, M. A. (2003): *Efectos de la globalización en la región urbana de Madrid*. Ed. UNED, Madrid.
- ZÁRATE MARTÍN, M. A. (2003): "Manifestaciones de la multiculturalidad en el centro de Madrid". En: LÓPEZ TRIGAL, L., RELEA FERNÁNDEZ, C. E. y SOMOZA MEDINA, J. (2003): *La ciudad. Nuevos procesos, nuevas respuestas*. AGE, Ed. Universidad de León, pp. 433-444.

Resumen

Los procesos de vaciamiento residencial, los fenómenos de polarización social, el debilitamiento de las relaciones de barrio y los cambios funcionales explican situaciones de anomia y proliferación de comportamientos desviados como obstáculos al desarrollo sostenible de los centros urbanos. Los esfuerzos que se realizan desde la planificación urbana y la responsabilidad política para corregir carencias del modelo heredado de ciudad funcional y necesidades de una población que se enfrenta a realidades sociales y económicas nuevas derivadas de la globalización, resultan incompletos si no se potencian estrategias de diversificación funcional, de mejora del tejido residencial y de recuperación de las relaciones de barrio. Hoy, el desarrollo sostenible de los centros urbanos exige más que nunca políticas de cohesión social capaces de garantizar el desarrollo de las personas y permitir niveles de calidad en estos espacios acordes con los de otras zonas de las ciudades y con los logros del estado de bienestar.

Palabras clave: Vaciamiento residencial, polarización social, relaciones de barrio, cambios funcionales, desarrollo sostenible, centros urbanos, globalización

Abstract

The processes of decline residential, the phenomena of social polarization, the weakening of the relations of neighborhood and the functional changes explain situations of anomia and the proliferation of behaviors turned aside as obstacles to the sustainable development at downtowns. The efforts from the town planning and the political responsibility to correct lacks of the model inherited from functional city and needs of a population who faces social new realities, turn out to be incomplete if there are not promoted strategies of functional diversification, of improvement of the residential fabric and of recovery of the relations of neighborhood. Today, the sustainable development of the urban centers demands more than never political of social cohesion capable of guaranteeing the development of the persons and of allowing life quality levels in these spaces according to those of other zones of the cities and to the achievements of the welfare state.

Key words: Decline residential, social polarization, relations of neighborhood, sustainable development, functional changes, downtowns, globalisation.

Résumé

Les processus de videment résidentiel, la croissance des phénomènes de polarité sociale, l'affaiblissement de liaisons de voisinage et les changements fonctionnels justifient l'essor des attitudes d'anomie et la prolifération de comportements déviés comme des freins au développement intégré dans les centres villes. Les efforts de l'aménagement du territoire et de la responsabilité politique en vue à l'amélioration du modèle de la ville fonctionnelle, hérité du passé, et la croissance des problèmes de une population qui doit contrer des nouvelles réalités sociales et économiques, liées à la mondialisation, deviennent tout à fait insuffisantes. C'est pour cela qu'il faut mettre en œuvre dans le cœur des villes des stratégies visant sur la diversification fonctionnelle, l'amélioration des bâtiments résidentiels et le rétablissement des liaisons de voisinage. De nos jours, le développement soutenable demande l'engagement de politiques de cohérence sociale capables de garantir le développement des personnes et d'atteindre les mêmes niveaux de qualité de vie dans les centres villes que dans le reste des espaces de la ville, toujours sans perdre aucun des gains de l'état de bien-être.

Mots clés: Videment résidentiel, polarisation sociale, liens de voisinage, changement fonctionnel, centre ville, mondialisation, développement soutenable.