

REHABILITACIÓN URBANA Y CAMBIO SOCIAL EN LAS GRANDES CIUDADES ESPAÑOLAS(*)

JESÚS LEAL MALDONADO
DANIEL SORANDO ORTÍN

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.– II. EL CONTEXTO SOCIO-RESIDENCIAL: 1. Condiciones socio-demográficas. 2. Condiciones socioeconómicas. 3. Acceso a la vivienda.– III. LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA DESIGUALDAD SOCIO-RESIDENCIAL: 1. Dinámicas de cambio en la geografía de la desigualdad socio-residencial. 2. Una evaluación de la intervención sobre la ciudad construida.– IV. EL CAMBIO SOCIAL EN LAS ÁREAS REHABILITADAS: 1. La edad de los residentes. 2. La nacionalidad de los residentes.– V. CONCLUSIONES.– VI. BIBLIOGRAFÍA.

RESUMEN: Finalizado el ciclo inmobiliario expansionista, la intervención sobre la ciudad construida se revela como un objetivo prioritario consistente en adecuar el espacio residencial a las necesidades sociales de sus habitantes. Sin embargo, esta intervención genera consecuencias sobre la composición social de cada espacio que inciden sobre sus formas de convivencia y pueden alterar su capital social. El análisis de las intervenciones en Barcelona, Madrid y Zaragoza entre 1991 y 2001 permite deducir que la delimitación de las áreas de rehabilitación sigue objetivos que exceden la mejora de las áreas en peores condiciones. En el caso de los centros urbanos, la rehabilitación puede cambiar la distribución de los grupos de edad en la ciudad, inducir procesos de gentrificación que favorecen la extensión territorial de las categorías socioeconómicas altas en expansión y desplazar a los hogares menos favorecidos, en su mayoría compuestos por trabajadores extranjeros.

Palabras clave: rehabilitación urbana; gentrificación; segregación residencial; categorías sociales.

ABSTRACT: *Once the expansionist real estate cycle has finished, state intervention over the urban built environment appears as an objective of first importance to adapt the residential space to the social needs of its inhabitants. However, this intervention affects the social composition of each place. Therefore, regeneration policies have an impact on its coexistence patterns and its social capital. After the analysis of regeneration*

(*) Este artículo recoge parcialmente el resultado del proyecto financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad: Comportamientos residenciales y provisión de viviendas en las grandes ciudades. Con referencia CSO 2010-22117-C02-01).

areas in Barcelona, Madrid and Zaragoza from 1991 to 2011 it can be deduced that its objectives exceed the upgrade of most deprived areas. In the case of city centres, regeneration can alter the distribution of age groups within the city. Finally, it can also promote gentrification processes by which growing upper classes occupy new places and displace most deprived households, mostly composed by foreign workers.

Key words: urban regeneration; gentrification; residential segregation; social categories.

I. INTRODUCCIÓN

El fracaso de las políticas de vivienda a lo largo del primer decenio de este siglo, con una sobreproducción y una elevación desaforada de los precios, ha conducido a la quiebra a una buena parte de las promotoras inmobiliarias, desequilibrando todo el sistema financiero del país y llevándose por delante una serie de entidades crediticias. Una de sus consecuencias ha sido la manifestación de la exigencia de un cambio de modelo del sistema inmobiliario en toda su extensión desde el planeamiento y la reserva de suelo hasta las formas de acceso a la vivienda. Entre esos cambios se plantea la necesidad de considerar de forma prioritaria la transformación del parque residencial para su adecuación a las necesidades actuales y previsibles de la población que se convierte en uno de los principales retos de este nuevo sistema inmobiliario residencial.

Las alternativas que se están dando en ese cambio del sistema van en diversas direcciones, la primera afecta a la forma de tenencia, con un fomento del acceso en alquiler en detrimento de la tenencia en propiedad que se había constituido en alternativa casi única. La segunda consiste en un cambio en los instrumentos de la política de vivienda, con una reconsideración importante en su fiscalidad y su financiación: supresión de la desgravación por adquisición, incremento del IVA de la construcción y cambio en la ley hipotecaria.

Finalmente, frente a la existencia de un gran parque de viviendas vacías o inadecuadas, se plantea la rehabilitación como proceso de adaptación del parque residencial a las exigencias de una sociedad que cambia rápidamente en sus valores y en sus formas de vida, tal como se plantea en otros países (CREMASCHI, 2008; ANDERSEN, 2008). El objetivo inicial sería alcanzar un balance entre nueva construcción y rehabilitación similar al que se da en gran parte de los países europeos, lo que supone llegar hasta acaparar más de la mitad de la actividad constructora para la rehabilitación. Pero la experiencia en el mantenimiento y adaptación de ese parque residencial no es muy extensa y generalmente se ha limitado a los aspectos más físicos de la misma.

Esta alternativa coincide con un cambio en la ideología y en el objeto de las políticas urbanas. La pretendida transformación urbana a partir de actuaciones estructurales en transporte, vivienda, actividades, etc. ha dado paso a un redescubrimiento de lo local y a la intervención puntual sobre espacios precisos de la ciudad. Estas actuaciones parten del supuesto según el cual la mejora de una zona puede repercutir sobre su entorno inmediato e, incluso, sobre el conjunto de la ciudad. En consecuencia, los investigadores se han centrado en el análisis de los medios sociales y de los barrios en las ciudades, mientras los políticos han establecido planes de actuación que suponen la recuperación y mejora de determinadas áreas urbanas. Esta lógica parece proyectarse hacia el futuro, especialmente si las grandes ciudades españolas dejan de crecer o lo hacen a un ritmo mucho más lento, como es previsible a partir de las proyecciones demográficas actuales.

Partiendo de este nuevo protagonismo de la rehabilitación, este artículo pretende abordar una evaluación de los efectos sociales que han tenido las actuaciones de los últimos años, con el fin de impulsar la consideración de dichos efectos en los objetivos de las actuaciones que se den en el futuro.

El punto de partida es que cualquier intervención de rehabilitación actúa sobre tres elementos: el primero es el medio físico, suponiendo que aporte una mejora de sus condiciones, el segundo es, sin duda, el medio social tanto de los residentes como de los transeúntes y, finalmente, el tercero es la imagen colectiva que dicha intervención proyecta y cuyo alcance puede variar en relación con su localización. A diferencia de lo que sucede con la nueva construcción, cualquier operación de rehabilitación va a suponer en un cambio en esos tres elementos que debe acotarse y definirse de la forma más precisa posible.

Este artículo presupone que toda intervención de rehabilitación que implique un cambio sustancial en las condiciones de las viviendas en una zona va a suponer un cambio social en la composición de la zona y, en mayor o menor medida, un cambio en su imagen. En este sentido, se trata de analizar las intervenciones sobre el patrimonio residencial que se han dado en los últimos años, por parte de los ayuntamientos, y constatar los cambios sociales registrados en los espacios en los que se ha intervenido. En el caso concreto de la actuación sobre las zonas centrales de las ciudades, la intervención ha facilitado la extensión en esas zonas de las categorías sociales medias y altas, que han salido beneficiadas de tales operaciones, con procesos que van desde una mayor mezcla social hasta un desplazamiento de la población que residía con anterioridad.

En cualquier caso, no se trata de tan sólo contrastar la intervención con la valoración individual de los afectados sino, tal y como plantean una serie de autores (PRIEMUS, 2008; FLINT y KEARNS, 2006), de considerar además la intervención tanto por los efectos sobre el capital patrimonial, individual y

colectivo, como sobre el capital social, teniendo en consideración que la existencia de una identidad local y de una comunidad con redes de relación establecidas forma también parte de dicho capital social. Eso implica que, en un balance completo de las actuaciones, hay que considerar también las transformaciones en las redes de relación y en las organizaciones espontáneas que pudieran darse.

El artículo se centra en el estudio del cambio socio-espacial, en sus aspectos mensurables, para dejar para más adelante el dimensionamiento del cambio que se plantea en el capital social, lo que implicaría un extenso análisis cualitativo para el que no se dispone de los recursos necesarios. Para estudiar la dimensión de este cambio se ha realizado una investigación que permite, en primer lugar, evaluar cuáles podrían haber sido las áreas de intervención prioritarias, deducidas a partir de los datos censales disponibles, del Padrón Continuo y de algunas encuestas nacionales de elevada muestra. En segundo lugar, se ha tratado de contrastar esa evaluación con la determinación de las actuaciones concretas que se han llevado a cabo, analizando sus efectos en lo que respecta a la composición social resultante de la intervención.

El intento no es otro que el de poder definir con mayor claridad los procesos de decisión sobre las áreas de intervención, desvelando las posibles desviaciones de una actuación basada en la evidencia empírica disponible. Al mismo tiempo, se propone la evaluación de los efectos de las actuaciones sobre el espacio residencial para impulsar una reflexión que lleve a definir con mayor precisión los objetivos sociales de este tipo de intervenciones.

Aunque las condiciones sociales de cada uno de los espacios de intervención son muy distintas, en principio las actuaciones públicas de rehabilitación de viviendas se centran sobre todo en aquellas zonas de la ciudad en las que existe una población de bajos recursos, incapaz de afrontar por sí misma la mejora de sus viviendas, cuyo espacio residencial está deteriorado. Se supone, por tanto, que la actuación en aquellas zonas habitadas por una población con mayores recursos económicos se limita a la mejora del espacio público, dejando la mejora residencial a cargo de los propios habitantes, sin que eso impida que se lleven a cabo actividades de impulso, regulación y coordinación para que la realización de esas mejoras suponga una mejora de la imagen colectiva de ese espacio urbano. Solamente cuando el esfuerzo por mantener esa imagen desborda la capacidad económica de los usuarios, se plantea una serie de ayudas que serán acompañadas de obligaciones precisas, tal como sucede en la conservación de los patrimonios históricos.

Para este análisis se parte de la existencia de dos tipos de intervención sobre el espacio residencial. El primero tiene como objetivo únicamente la transformación del espacio de uso público, es decir, la mejora de los entornos residenciales compuestos por calles, plazas, jardines e, incluso, por equipamien-

tos públicos de uso abierto. Se trata de una intervención importante en la que los efectos sobre ese espacio residencial son indirectos, en la medida en que la mejora del entorno afecta mucho a la condición de la vivienda, en su imagen, en su valor y, especialmente, en las condiciones de vida de sus residentes.

El segundo tipo de intervención se concentra, sobre todo, en la mejora de las condiciones residenciales de los espacios sobre los que se actúa, con intensidades diferenciadas que podemos establecer en tres grados, cuyos efectos sobre los cambios sociales que generan varían.

- Un primer grado que consiste en una mejora del edificio que permita la continuidad de las funciones residenciales del mismo durante su realización, no alterando la composición social del mismo.
- Un segundo grado en el que la intensidad de las obras a realizar supone un paréntesis en las funciones residenciales que obliga a los residentes a realojarse temporalmente fuera de sus viviendas, para volver a ellas una vez acabada la obra. En este caso, se puede dar una reestructuración de las divisiones del espacio residencial, lo que la aproximaría al siguiente grado.
- Un tercer grado en el que se plantea una demolición total o parcial del edificio y su reconstrucción sobre un nuevo diseño, el cual implica una reorganización del espacio residencial con una merma o ampliación del número de viviendas y con un cambio importante en su composición social.

La primera tarea es la determinación de las áreas de intervención, para lo cual se emplean los datos censales que dan cuenta de las características sociales de sus residentes, del estado de los edificios de la ciudad y de la opinión de sus residentes sobre las características del entorno. A partir de dicha demarcación se analizan las intervenciones que se han llevado a cabo y se contrastan sus resultados con los siguientes datos censales. Por lo tanto, a la espera de la publicación de los resultados del Censo de Población y Viviendas de 2011, el contraste sólo puede realizarse de forma completa entre 1991 y 2001, aunque parcialmente, para las variables contenidas en el Padrón Continuo, se puede prolongar hasta la actualidad.

En síntesis, se trata de explicar el impacto de las Áreas de Intervención Integral (ARI), sobre las que ha pivotado la mayor experiencia de rehabilitación. En ese sentido se deja de lado otro tipo de intervenciones como las autonómicas que por sus características requerirían una exploración mayor de la que se puede llevar a cabo en la actualidad.

El planteamiento inicial es que la intervención pública no siempre se guía en su intervención por el grado lógico de prioridad de los espacios que más

lo necesitan en relación con los tres objetivos expresados anteriormente, sino que hay un desplazamiento de dicha intervención guiado por la mejora de la imagen de la ciudad que tiene un efecto político indudable, para lo cual se da prioridad a los espacios más centrales que están más expuestos al conjunto de los ciudadanos.

No obstante, también influye en la selección de las áreas de rehabilitación la propia combatividad de los movimientos urbanos que buscan con su intervención una mejora de sus condiciones de vida. En este sentido, habría que considerar el debate que se abrió en Francia a propósito de la determinación de los barrios que iban a ser objeto de la *Politique de la Ville* (CHALINE, 1977) en los que se detectaba una desviación debida a motivos estrictamente políticos que iban más allá de las prioridades lógicas. De cualquier manera, una primera detección de las zonas de intervención deducidas de la información censal ha de ser complementada con un trabajo de observación y con un análisis del sistema social de discursos de sus habitantes, que se deja para una publicación posterior.

El segundo planteamiento es que, como se ha mencionado, las intervenciones llevadas a cabo suelen suponer no sólo una mejora de las viviendas sino también un cambio en la composición social de las personas que las habitan. Ese cambio social puede implicar tanto un desplazamiento de la población originaria, debido a la confirmación de un proceso de «gentrificación», como la ruptura de un proceso segregativo con el impulso de una mayor mezcla social.

Es de notar que el objetivo de impulsar la mezcla social se constituye actualmente en algo esencial en gran parte de los planes y las políticas de intervención en la mayoría de las ciudades europeas, como modo de romper los procesos segregativos, de conseguir una mayor heterogeneidad y una mayor cohesión entre los habitantes de una zona determinada.

II. EL CONTEXTO SOCIO-RESIDENCIAL

La variabilidad de las sociedades urbanas españolas entraña una gran complejidad tanto desde una perspectiva sincrónica (la distribución heterogénea de su población y sus viviendas en el espacio) como diacrónica (el cambio en el tiempo de sus principales características). A continuación, se presentan las transformaciones en el marco socio-espacial de las tres ciudades estudiadas: Barcelona, Madrid y Zaragoza. El cambio en dicho marco es la base que permite explicar los procesos contemporáneos de rehabilitación urbana.

Tabla 1. Número de habitantes del municipio central y el área metropolitana según el ámbito territorial. Porcentaje de habitantes del municipio central sobre el total del área metropolitana. Año 2011.

	Barcelona	Madrid	Zaragoza
Municipio Central	1.611.013	3.198.645	678.115
Área Metropolitana	5.008.436	5.984.016	747.903
Peso Municipio Central	32,2%	53,5%	90,7%

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE).

No obstante, es preciso advertir que la distancia entre las dimensiones de los municipios objeto de estudio (ver tabla 1) es la causa de buena parte de las diferencias entre sus valores. En síntesis, el municipio de Madrid acoge en su interior buena parte de los asentamientos residenciales de su clase trabajadora, a diferencia de lo que ocurre en Barcelona, donde dicha clase se aloja prioritariamente en los municipios aledaños. En el caso de Zaragoza, los límites municipales casi coinciden con los metropolitanos.

1. Condiciones socio-demográficas

Las características de la población residente en cada uno de los municipios estudiados han sido objeto de una notable transformación durante las últimas dos décadas.

La edad es una variable fundamental en los procesos de rehabilitación urbana, en la medida en que los distintos grupos según la misma presentan diferentes necesidades de alojamiento. En los tres casos de estudio se confirma la tendencia generalizada al envejecimiento poblacional, de modo que aumenta el porcentaje de la población madura (entre 40 y 64 años) y el de la población de 65 y más años, pero especialmente en Zaragoza en donde el grupo de 65 y más pasa de representar el 13,9% en 1991 al 21,7% en 2001.

No obstante, entre 2001 y 2011 se observa un ligero descenso en términos porcentuales (pero no absolutos) de la población mayor de 65 años en Barcelona y Madrid debido al gran incremento de la población extranjera cuya estructura por edades es más joven que la de los españoles, lo que se manifiesta sobre todo en la existencia de proporciones más elevadas entre los 20 y los 40 años en 2011 (ver tabla 2).

Tabla 2. Porcentaje de personas en cada grupo de edad en 2011 según nacionalidad y provincia de residencia.

Edad	Barcelona		Madrid		Zaragoza	
	Españoles	Extranjeros	Españoles	Extranjeros	Españoles	Extranjeros
0-14	15,3	15,8	15,7	14,0	13,6	16,3
15-24	8,9	13,4	9,3	13,3	8,9	14,5
25-39	21,8	44,8	22,8	44,1	20,7	42,2
40-64	34,6	23,9	34,6	26,6	35,1	25,6
Más de 65	19,4	2,0	17,6	2,1	21,7	1,4
Total	100	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón municipal de 2011 (INE).

El elevado porcentaje que ha llegado a representar la población inmigrante extranjera sobre el total de la población de las tres ciudades (ver tabla 3) obliga a considerar sus particulares condiciones sociales, fuente de unos comportamientos residenciales que la política de rehabilitación urbana ha de tener en cuenta.

Tabla 3. Porcentaje de personas nacidas en un país extranjero sobre el total de la población según el año y el municipio.

Año	Barcelona	Madrid	Zaragoza
1991	2,9	2,8	1,4
2001	8,3	7,6	4,5
2011	21,0	19,7	14,0

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 1991, 2001 y 2011 (INE).

2. Condiciones socioeconómicas

En las ciudades españolas, la transformación del modelo productivo capitalista, desde el paradigma fordista-keynesiano hasta uno de carácter flexible, implica cambios trascendentales sobre las posiciones y comportamientos sociales (CASTEL, 2010). Estos cambios derivan sobre todo de la nueva distribución de las actividades económicas, con un descenso generalizado de la agricultura y la industria que se compensa por el aumento de los trabajadores en los servicios, cuya proporción no ha dejado de aumentar. Como consecuencia, se desarrollan nuevos grupos sociales con pautas residenciales diferenciadas.

Por otro lado, durante el ciclo expansionista de la economía española entre 1996 y 2007, el incremento en el porcentaje de personas ocupadas es paralelo a la pérdida de la centralidad del empleo en la organización de las

trayectorias sociales (ALONSO, 2010), así como a la devaluación de algunas ocupaciones. Es en este contexto donde hay que situar el importante crecimiento en el porcentaje de profesionales y técnicos (tanto por cuenta propia como ajena) que se observa en la tabla 4, el cual conlleva un aumento considerable de estas categorías dentro de las sociedades urbanas, especialmente en el caso de Barcelona y sobre todo en Madrid, donde se concentra la mayor inversión de capital financiero (FERNÁNDEZ DURÁN, 2006).

Al tiempo que se refuerzan las categorías más elevadas, se asiste a una fragmentación de las categorías tradicionales de trabajadores con el descenso del porcentaje de personas ocupadas como operarios tanto cualificados como sin cualificar, coincidente con el aumento en la relevancia de un grupo emergente constituido en gran parte por trabajadores del «resto de los servicios» que constituye el corazón de la nueva clase trabajadora, atomizada y precarizada (WACQUANT, 2007). En esta categoría se incluyen especialmente las actividades de servicios personales, habiendo sido copada prioritariamente por la población inmigrante extranjera tal como muestra la Encuesta Nacional de Inmigrantes de 2007, donde se observa que el 46,4% de los inmigrantes residentes en España trabajaba en ocupaciones sin cualificar, en los servicios de restauración, personales, de protección o como vendedores en comercios.

Tabla 4. Porcentaje de personas ocupadas mayores de 16 años en cada categoría de la condición socioeconómica (CSE) (1) según año y municipio de residencia.

CSE	Barcelona			Madrid			Zaragoza		
	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01
Directores y gerentes	1,9	5,1	3,3	2,0	5,3	3,3	1,3	3,3	2,0
Profesionales Cuenta Ajena	14,3	23,8	9,5	17,5	25,0	7,5	12,6	19,3	6,7
Profesionales Cuenta Propia	2,4	5,0	2,6	1,9	3,9	1,9	1,6	3,4	1,8
Empresarios con Asalariados	4,2	4,5	0,4	2,9	3,6	0,7	3,9	5,2	1,2
Empresarios sin Asalariados	6,9	5,7	-1,2	5,0	4,7	-0,3	6,8	6,0	-0,9
Personal advo. y comercial	26,8	25,1	-1,7	26,7	24,2	-2,6	20,2	20,1	-0,1
Otras ocupaciones medias	11,0	2,0	-9,0	11,3	2,7	-8,6	11,1	3,6	-7,5
Operarios Cualificados	18,1	13,3	-4,8	14,3	11,6	-2,7	23,2	22,4	-0,9
Operarios sin Especialización	4,3	2,1	-2,3	4,6	2,0	-2,6	6,9	2,7	-4,3
Resto de Servicios	9,5	13,0	3,5	13,1	16,7	3,6	10,5	13,2	2,7
Trabajadores Agrarios	0,6	0,3	-0,3	0,6	0,4	-0,2	1,8	0,8	-1,0
CSE Alta	22,7	38,5	15,7	24,3	37,8	13,5	19,4	31,2	11,8
CSE Media	44,7	32,8	-11,9	43,0	31,5	-11,5	38,1	29,7	-8,4
CSE Baja	32,5	28,7	-3,8	32,6	30,7	-2,0	42,5	39,1	-3,4
Total	100	100	0	100	100	0	100	100	0

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE).

(1) Dentro de la CSE alta se incluyen las categorías de directores y gerentes, profesionales tanto por cuenta propia como ajena y los empresarios con asalariados; dentro de la CSE media están los empresarios sin asalariados, el personal administrativo y comercial y el resto de ocupaciones

Este proceso de cambio social incluye un importante crecimiento en el porcentaje de personas con estudios universitarios (ver tabla 5), que supone un incremento entre 1991 y 2001 de más de un 50% en las ciudades analizadas, a costa de una disminución de la población de primer y segundo grado y de un cierto crecimiento de los analfabetos y sin estudios.

Tabla 5. Porcentaje de personas sobre el total con cada nivel de estudios según año y municipio. Diferencia en puntos porcentuales de cada nivel de estudios entre 1991 y 2001 según municipio.

Nivel de Estudios	Barcelona			Madrid			Zaragoza		
	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01
Analfabetos/Sin Estudios	17,9	18,6	0,7	18,9	19,4	0,6	13,3	17,0	3,7
Primer Grado	28,7	21,0	-7,7	24,9	19,2	-5,8	37,7	22,3	-15,4
Segundo Grado	41,7	41,8	0,1	42,2	40,2	-2,0	39,2	44,9	5,7
Tercer Grado	11,7	18,6	6,9	13,9	21,1	7,2	9,8	15,8	6,0
Total	100	100		100	100		100	100	

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE).

3. Acceso a la vivienda

A lo largo del último medio siglo, el modelo residencial español se ha caracterizado por un modelo productivo que requería de nuevas construcciones para sostener su crecimiento. En este contexto se desarrolla un continuo incremento del acceso en propiedad facilitado por la combinación de unas laxas prácticas hipotecarias junto con el estímulo fiscal para la compra de la vivienda, el abandono institucional del alquiler y el carácter residual de la vivienda social que transforma el país en una sociedad de propietarios (NAREDO, 2010).

La forma de acceso a la vivienda es una variable fundamental en las políticas de rehabilitación urbana. En primer lugar, las viviendas en alquiler se asocian a peores condiciones residenciales como resultado de las prácticas de abandono de sus propietarios, las cuales introducen mayor complejidad en la gestión de la rehabilitación. Pero las intervenciones sobre viviendas en alquiler incrementan el riesgo de desplazamiento de los residentes más débiles en un mercado inmobiliario muy liberalizado, especialmente cuando han de ser realojados.

Como se observa en la tabla 6, el peso del alquiler ha decrecido progresivamente mientras aumentaba el del acceso a la vivienda mediante la propiedad

medias (miembros de cooperativas, contramaestres y capataces, etc.); mientras que dentro de la CSE Baja se han incluido a los operarios (cualificados y sin especializar), al resto de los servicios y a los trabajadores agrarios.

pendiente de pagos. Esta dinámica dificulta de dos modos los procesos de rehabilitación: en primer lugar, la fragmentación de la propiedad horizontal implica complejos procesos de negociación y gestión; mientras que, en segundo lugar, el estallido de la burbuja inmobiliaria ha atrapado a muchos hogares en el pago de su hipoteca, lo cual impide en la práctica cualquier esfuerzo económico dedicado a la rehabilitación de sus viviendas.

Tabla 6. Porcentaje de viviendas sobre el total con cada régimen de tenencia según año y municipio. Diferencia en puntos porcentuales de cada régimen tenencia entre 1991 y 2001 según municipio.

Régimen de tenencia	Barcelona			Madrid			Zaragoza		
	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01
En propiedad (pagada)	48,7	48,4	-0,3	55,0	54,8	-0,2	52,3	56,5	4,2
En propiedad (pendiente)	11,2	19,8	8,6	14,9	23,7	8,8	19,6	26,7	7,1
En alquiler	36,3	28,5	-7,8	20,7	16,5	-4,2	18,5	13,0	-5,5
Otros regimenes	3,9	3,4	-0,5	9,4	4,9	-4,5	9,6	3,8	-5,8
Total	100	100		100	100		100	100	

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE).

Finalmente, las condiciones físicas o espaciales de las viviendas son el habitual inicio de los procesos de rehabilitación urbana. Entre las mismas es posible distinguir entre la evolución del parque de viviendas y el de su entorno residencial.

Además de las condiciones de urbanización de su entorno y de la presencia de los servicios mínimos (agua corriente, saneamiento, electricidad) existen algunas variables fundamentales para la satisfacción de las necesidades de alojamiento (CORTÉS, 1997).

En primer lugar se encuentra la adecuación residencial, caracterizada tanto por una superficie mínima por ocupante como por la disponibilidad de ascensor en las viviendas en una planta superior a la segunda, la cual permita la accesibilidad al conjunto de servicios y equipamientos que ofrece su entorno residencial. En este sentido, la tabla 7 muestra una mejora en la accesibilidad de los edificios, en buena medida debido a la incorporación de nuevas construcciones al parque de viviendas adaptadas a los estándares mínimos de construcción. A pesar de ello en 2001 permanecían importantes porcentajes de viviendas con este problema.

Tabla 7. Porcentaje de viviendas con características precarias de hacinamiento y falta de accesibilidad según el municipio de pertenencia y el año. Diferencia en puntos porcentuales de cada característica entre 1991 y 2001 según municipio.

	Barcelona			Madrid			Zaragoza		
	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01
Menos de 10 m ² por habitante	1,5	0,9	-0,5	3,4	2,0	-1,4	1,0	0,6	-0,4
Sin ascensor (3ª planta o más)	35,9	33,5	-2,4	44,9	39,9	-5,0	35,2	29,7	-5,5

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE).

En el caso del hacinamiento, las situaciones problemáticas se limitan a un porcentaje mínimo en 2001 (ver tabla 7), que contrasta con su crecimiento posterior ligado al incremento de la población inmigrante en las que la proporción se eleva notablemente, debido a que tienen hogares mayores que la media y viviendas en alquiler de tamaño inferior a la media de todo el país (LEAL y ALGUACIL, 2012).

Por otra parte en el periodo considerado aumenta la proporción de viviendas en estado ruinoso mientras que disminuye el total de viviendas en mal estado tal como se expresa en la tabla 8.

Tabla 8. Porcentaje de viviendas según el estado de su edificio, el año y el municipio de pertenencia. Diferencia en puntos porcentuales de cada estado del edificio entre 1991 y 2001 según municipio.

	Barcelona			Madrid			Zaragoza		
	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01	1991	2001	91-01
Ruinoso	0,4	1,0	0,6	0,3	0,8	0,5	0,2	0,3	0,2
Malo	3,1	3,3	0,2	2,1	2,2	0,1	1,2	1,0	-0,2
Deficiente	12,9	11,3	-1,5	9,2	6,8	-2,4	4,6	4,2	-0,4
Bueno	83,6	84,4	0,8	88,4	90,2	1,8	94,0	94,4	0,4
Total	100	100		100	100		100	100	

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE).

En cualquier caso, estos resultados están especialmente afectados por la dimensión del municipio central respecto de su área metropolitana. En concreto, en Barcelona hay un mayor porcentaje de viviendas en mal estado que se debe a que la edad media de las viviendas es superior y las nuevas viviendas en su ámbito metropolitano se ubican en su mayor parte fuera de su término municipal.

Por último, en relación con la valoración del entorno residencial por sus habitantes de las ciudades estudiadas, no se pueden establecer comparaciones temporales porque tan sólo se dispone de información censal en 2001. Los ruidos exteriores aparecen como el mayor problema junto con la poca limpieza de las calles, seguidos por la escasez de zonas verdes y la presencia de delincuencia o vandalismo en su zona de residencia. Salvo en el caso de las comunicaciones, estos problemas son menos frecuentes en Zaragoza que en el resto de ciudades (ver tabla 9).

Buena parte de estas cuestiones son objeto de la intervención pública de rehabilitación integral de áreas urbanas, en especial las vinculadas a los espacios públicos (zonas verdes, delincuencia, vandalismo), así como aquellas que conectan cada lugar con el resto de la ciudad.

Tabla 9. Porcentaje de residentes en viviendas familiares que manifiestan la existencia de un problema en su entorno residencial según el tipo de problema (2) y el municipio (2001).

Problemas de la vivienda	Barcelona	Madrid	Zaragoza
Ruidos exteriores	44,2	39,3	35,1
Contaminación o malos olores	27,0	26,1	27,4
Poca limpieza en las calles	43,3	43,3	25,4
Malas comunicaciones	10,3	15,4	17,3
Pocas zonas verdes	37,1	31,4	25,9
Delincuencia o vandalismo en la zona	34,3	41,8	25,6

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001 (INE).

En conclusión, a pesar del proceso de profesionalización de una importante parte de la estructura social de las ciudades estudiadas a lo largo de los años noventa y del inicio del desarrollo de políticas de rehabilitación integrales de forma sistemática, las condiciones del parque de vivienda de las principales ciudades españolas empeoraron en el caso de las viviendas en condiciones más precarias.

(2) En todo caso, la definición de las circunstancias problemáticas en el entorno residencial no deja de ser arbitraria y, probablemente, sesgada por la clase social en su diseño. En este sentido, sorprende la ausencia de preguntas acerca de la presencia/ausencia de bienes y servicios de consumo colectivo como escuelas, centros culturales o de salud, aspectos fundamentales para operaciones de rehabilitación urbana integral.

III. LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA DESIGUALDAD SOCIO-RESIDENCIAL

El criterio en la selección y la evaluación de las áreas de rehabilitación preferente incluye dos campos relacionados: el social y el residencial. Al respecto, la interacción entre la disponibilidad de las variables que los definen y su interés teórico permite realizar una selección final de aquellas que sirven para caracterizar cada territorio urbano (3). No obstante, muchas variables están relacionadas entre sí, de forma que conviene agrupar aquellas que varían conjuntamente en un sólo componente o factor.

Esta operación no sólo permite sintetizar las variables originales en un número inferior de componentes, sino que además ofrece información acerca de las características de vivienda y de los grupos sociales que se encuentran o no coinciden en las mismas secciones censales (4). En síntesis, determinadas características socio-residenciales tienden a aparecer conjuntamente en los mismos espacios, mientras otras se excluyen de manera mutua.

En concreto, el análisis de componentes principales aplicado a las ciudades de Barcelona, Madrid y Zaragoza en 1991 (5) permite definir cuatro componentes mediante los cuales se puede definir cada una de sus secciones censales en base a las características de sus viviendas y de sus habitantes:

1– *Descualificación*: una puntuación alta en este componente implica una importante presencia de personas con estudios de primer grado, así como de operarios cualificados y sin especializar; al mismo tiempo que excluye la presencia de personas con estudios de tercer grado, así como de profesionales tanto por cuenta propia como por cuenta ajena y de directivos, gerentes y altos cargos de la administración pública. Una puntuación negativa significa exactamente lo contrario. Es decir, ambos grupos sociales residen en diferentes lugares de la ciudad.

(3) En esta tarea se emplea la sección censal como unidad territorial en que se divide el territorio de las ciudades estudiadas, dado que es la unidad administrativa más pequeña de la que se dispone información estadística desagregada y representativa. Cada sección censal alberga alrededor de 2.000 habitantes, de modo que las secciones censales de mayor tamaño son aquellas con menor densidad de residentes en su superficie.

(4) Se ha excluido deliberadamente el porcentaje de inmigrantes extranjeros dado su ínfimo valor en 1991 y muy modesto en 2001, así como por la imposibilidad de diferenciarlos por su nacionalidad en tales años.

(5) Una vez calculada la estructura de los componentes socio-residenciales en 1991, ésta ha sido aplicada a los datos de 2001 para poder comparar los valores de cada sección censal en un año y otro. Por otro lado, se omite la explicación de las pruebas que validan el análisis de componentes principales, las cuales han sido desarrolladas de acuerdo con el rigor metodológico exigido, por ejemplo, en Cea (2002).

- 2- *Precariedad socio-residencial*: las secciones censales con una alta puntuación en este componente se caracterizan por la presencia de un importante porcentaje de viviendas con problemas de hacinamiento y de accesibilidad. Al mismo tiempo, se trata de secciones censales con un alto porcentaje de personas ocupadas en la categoría del resto de servicios, así como de personas analfabetas y sin estudios. Si la puntuación es negativa, entonces se trata de secciones censales donde este tipo de precariedad es ínfima.
- 3- *Envejecimiento*: una alta puntuación en este componente significa un elevado porcentaje de personas mayores de 65 años y excluye un importante porcentaje de menores de 14 años. En cambio, un valor negativo se asocia a la presencia de niños y la ausencia de mayores. Por tanto, se observa una incipiente segregación urbana en términos de edad por la cual niños y más mayores no residen en los mismos espacios urbanos.
- 4- *Deterioro del edificio*: las secciones censales con un alto valor en este componente albergan un porcentaje elevado de viviendas en edificios cuyo estado es ruinoso o malo, buena parte de las cuales están habitadas en régimen de alquiler, a diferencia de las secciones censales con un alto valor en este componente.

Resulta relevante que cada uno de estos componentes se distribuye en el territorio de las ciudades estudiadas de manera independiente. Es decir, las características de una sección censal en relación con un componente no implican nada en relación con sus características en el resto de componentes, lo cual evidencia la complejidad y diversidad de las situaciones con las que ha de enfrentarse la política de rehabilitación. En concreto, se observa cómo el estado del edificio es independiente de las características sociales y demográficas de la población, de modo que una rehabilitación meramente física puede afectar tanto a grupos sociales privilegiados como precarizados, lo cual va a definir el carácter redistributivo o regresivo de la misma.

1. Dinámicas de cambio en la geografía de la desigualdad socio-residencial

Las actuaciones de rehabilitación de carácter redistributivo tratan de invertir recursos en las áreas cuyas características sociales y residenciales son más desfavorecidas. En la medida en que los componentes presentados permiten describirlas en base a dichos atributos, es posible clasificar las secciones censales de cada ciudad en función de su puntuación en cada uno de ellos.

El objetivo es la definición de tipos espaciales compuestos por secciones censales similares en sus atributos socio-residenciales, así como distantes de las características de las secciones que componen el resto de tipos espaciales. Una vez obtenida la puntuación de las secciones censales en cada componente tanto en 1991 como en 2001 se ha realizado un análisis de clasificación (6) para obtener los tipos espaciales que permiten revelar la estructura espacial de la desigualdad socio-residencial en cada año. La tabla 10 resume la transformación de dicha estructura a lo largo de la década.

Es importante advertir del carácter relacional de estos resultados. La asignación de los territorios a cada tipo espacial es el resultado de su posición en el conjunto de las tres ciudades. Es decir, su clasificación da cuenta de la posición relativa de cada sección censal en comparación con el resto que son estudiadas.

Tabla 10. Número absoluto y porcentaje de secciones censales pertenecientes a cada tipo socio-residencial según año y ciudad.

Año	Tipo	Barcelona		Madrid		Zaragoza	
		N	%	N	%	N	%
1991	Urgente Intervención	94	5,2%	150	6,6%	11	2,5%
	Riesgo Envejecimiento/Precarización	165	9,1%	1085	47,6%	15	3,4%
	Envejecidas con Riesgo Deterioro	757	41,8%	144	6,3%	87	19,9%
	Trabajadores sin Probls. Residenciales	505	27,9%	339	14,9%	280	63,9%
	Altas Condiciones Socio-Residenciales	291	16,1%	560	24,6%	45	10,3%
	Total	1812	100%	2278	100%	438	100%
2001	Urgente Intervención	141	9,5%	188	8,0%	10	2,2%
	Precariedad Socio-Residencial	136	9,1%	1067	45,3%	20	4,3%
	Trabajadores sin Probls. Residenciales	775	52,1%	134	5,7%	288	62,5%
	Buenas Condiciones Socio-Residenciales	116	7,8%	264	11,2%	84	18,2%
	Altas Condiciones Socio-Residenciales	320	21,5%	701	29,8%	59	12,8%
	Total	1488	100%	2354	100%	461	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE).

En cualquier caso, la observación detallada del tipo socio-residencial al que pertenece cada sección censal en 1991 y 2001 permite extraer algunas conclusiones acerca de los procesos con los que se enfrentaba la rehabilitación urbana a comienzos de siglo. Ciertas pautas generales se reproducen en las

(6) En concreto, se ha implementado un análisis de conglomerados de k-medias. De nuevo, se omiten las especificaciones metodológicas que, en todo caso, han sido realizadas en base a los estándares de rigor científico convencionales (Cea, 2002).

tres ciudades en 2001. En concreto, es especialmente relevante el aumento general de las secciones censales de urgente intervención.

En algunos casos, estas áreas arrastran problemas ya presentes en 1991. Algunos ejemplos donde se observa su permanencia se encuentran tanto en Barcelona (Nou Barris, Trinitat Nova, Raval, Santa Caterina i Sant Pere o La Barceloneta) como en Madrid (en zonas de Lavapiés, Tetuán y Vallecas).

Mientras que, en otros casos, las áreas que necesitan urgente intervención en 2001 han confirmado el riesgo de precariedad y envejecimiento que presentaban en 1991. Este proceso se observa en Barcelona (como zonas de Ciutat Vella, el Carmel o Nou Barris), así como las secciones censales del Este de la ciudad, limítrofes con el río Besós. En Madrid ocurre lo mismo en algunos territorios de Tetuán, Vallecas, Carabanchel o Villaverde. Finalmente, en Zaragoza se constata la presencia de zonas de clase trabajadora sin problemas residenciales en 1991 donde ha aumentado notablemente el deterioro residencial (en Delicias, San Pablo o el Picarral).

En segundo lugar, se constata un elevado número de secciones censales en el que el riesgo de precariedad socio-residencial en 1991 permanece en 2001. El caso madrileño es especialmente notable al respecto, principalmente en los barrios que rodean a la almendra central.

En tercer lugar, en relación con las zonas con mejores condiciones, a lo largo de la década se consolidan las preexistentes y, además, se suman nuevas áreas de la ciudad que recogen el crecimiento de categorías socioeconómicas altas (profesionales y directivos). Una parte de los hogares de estas categorías se traslada a vivir en lo que eran espacios devaluados de los centros urbanos, de manera que algunas de las secciones que en 1991 presentaban graves problemas socio-residenciales o tenían riesgo de padecerlas han experimentado una notable revalorización.

El caso del centro de Madrid es particularmente interesante, dado que en 2001 todas sus secciones se posicionan en uno u otro de los extremos de la precariedad o el privilegio socio-residencial. Dicho proceso ha coincidido con la implementación de políticas de rehabilitación pública (en el centro) o con iniciativas de carácter privado (Arganzuela o Chamberí). Este proceso también se observa en Barcelona (en el Ensanche, el entorno de la Villa Olímpica, el Distrito 22@ o los límites del barrio de Gràcia). Esto ha impulsado una cierta polaridad residencial con el incremento de los dos extremos: las secciones de urgente rehabilitación y las de altas condiciones residenciales.

Otras áreas ven incrementado su valor socio-residencial como resultado de la expansión de las nuevas clases medias y altas en los nuevos ensanches metropolitanos. Esto se manifiesta de forma clara tanto en los nuevos ensanches de Madrid (Madrid Sur en Vallecas, Valdebernardo, El Espinillo en Ciudad

de los Ángeles o Las Rosas junto a San Blas), como en los ejes periféricos donde se concentra la población de una condición socio-económica más alta (Mirasierra, Peñagrande, Chamartín).

Este proceso de mejora de las condiciones socio-residenciales también se produce en buena parte de las áreas envejecidas con riesgo de deterioro en 1991. En concreto, algunos ejemplos donde se observan zonas de este tipo en 1991 que reciben a población de un nivel socioeconómico superior durante la década posterior son Diagonal Mar o Les Corts en Barcelona; Santa Eugenia o Mar de Cristal en Madrid; o el ACTUR, Montecanal o Romareda en Zaragoza.

En relación con las ciudades de Barcelona y Madrid, el caso de Zaragoza destaca por el abrumador porcentaje de secciones censales de clase trabajadora sin problemas residenciales, frente a la comparativamente superior presencia de directivos y profesionales en Barcelona y Madrid, donde se concentran en mayor proporción actividades económicas que requieren de una alta cualificación.

No obstante, el crecimiento de estas clases medias y altas en Zaragoza durante el periodo considerado ha presionado sobre algunas de las zonas situadas en el eje central de la ciudad (en torno al Paseo Independencia-Gran Vía-Fernando el Católico), reforzando las tendencias observadas en 1991.

En resumen, las necesidades de rehabilitación son sobresalientes en Madrid donde se experimenta un proceso de polarización socio-residencial entre 1991 y 2001. Al mismo tiempo en Barcelona, aún siendo notables dichas necesidades, éstas están más concentradas, sin que la mayoría del territorio muestre problemas residenciales. Finalmente, Zaragoza con una menor desigualdad socio-residencial, tenía un número más reducido de secciones con necesidad de intervención urgente.

2. Una evaluación de la intervención sobre la ciudad construida

En resumen, en 2001 el territorio de estas ciudades se puede distribuir en cinco tipos espaciales diferenciados (7):

- 1– *Áreas de urgente intervención*: con un alto porcentaje de edificios deteriorados, una elevada y atípica presencia de problemas de hacinamiento e inaccesibilidad, así como una población donde desta-

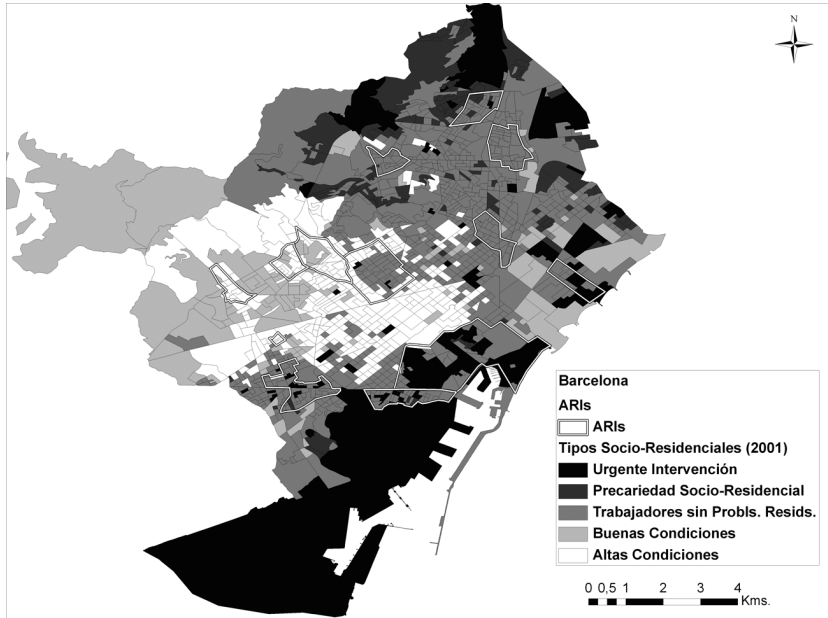
(7) La distribución de frecuencias de los componentes que caracterizan a las secciones censales de Barcelona, Madrid y Zaragoza en 2001 es prácticamente igual a la de 1991, de modo que es posible comparar los tipos espaciales de un año y otro en base a los valores adquiridos en tales componentes por cada territorio.

can las personas ocupadas en las categorías laborales que requieren menor cualificación (resto de servicios y operarios). Al mismo tiempo, es notable el bajo porcentaje de directivos, profesionales y titulados universitarios. En todo caso, no se observa una importante presencia de mayores de 65 años.

- 2- *Áreas con riesgo de precariedad*: son zonas envejecidas de clase trabajadora tanto tradicional como empleada en ocupaciones con una alta incidencia de precariedad (resto de servicios), donde además se registra una notable presencia de situaciones de elevado hacinamiento e importante inaccesibilidad.
- 3- *Áreas de clase trabajadora sin problemas residenciales*: así como con un incipiente envejecimiento de su población.
- 4- *Áreas emergentes con buenas condiciones socio-residenciales*: sus habitantes son familias con presencia de profesionales y directivos, así como de titulados universitarios, en buena medida resultado de la expansión del sistema educativo. Sus viviendas no presentan problemas de adecuación.
- 5- *Áreas con altas condiciones socio-residenciales*: se trata de los territorios con mayor presencia de directivos, profesionales y titulados universitarios. Su población muestra un notable envejecimiento. Por último, sus viviendas y edificios no albergan problemas de adecuación ni deterioro.

Como se ha mencionado, cada una de estas áreas no se localiza en el espacio de una forma aleatoria sino que es posible establecer ciertas pautas geográficas, pudiendo contrastar su correspondencia con la elección de las Áreas de Rehabilitación Integral desarrolladas durante la década posterior (ver figuras 1, 2 y 3).

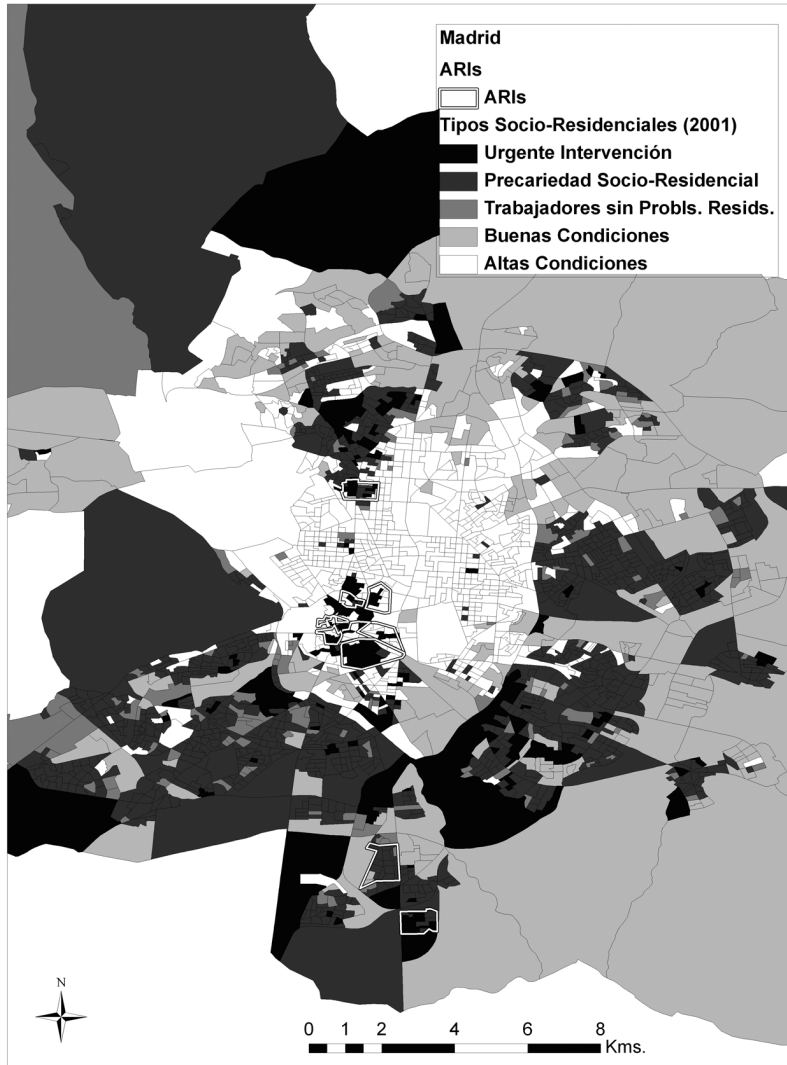
Figura 1. Distribución de las secciones censales de Barcelona en 2001 según su tipología socio-residencial y localización de las ARIs durante la década posterior.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001.

Ha sido en los centros urbanos donde se ha concentrado la mayor parte de los esfuerzos de rehabilitación pública durante las dos últimas décadas en las tres ciudades analizadas lo que es comprensible pero no justificable. Mientras el centro de estas ciudades se caracterizaba por la mezcla socio-residencial en 1991, como resultado de la huida de las clases medias y altas a las nuevas periferias (DONZELOT y JAILLET, 1997); en 2001 se observa un fuerte retorno de tales poblaciones hacia el centro, algo especialmente significativo en Madrid, aunque también está presente en Zaragoza y Barcelona.

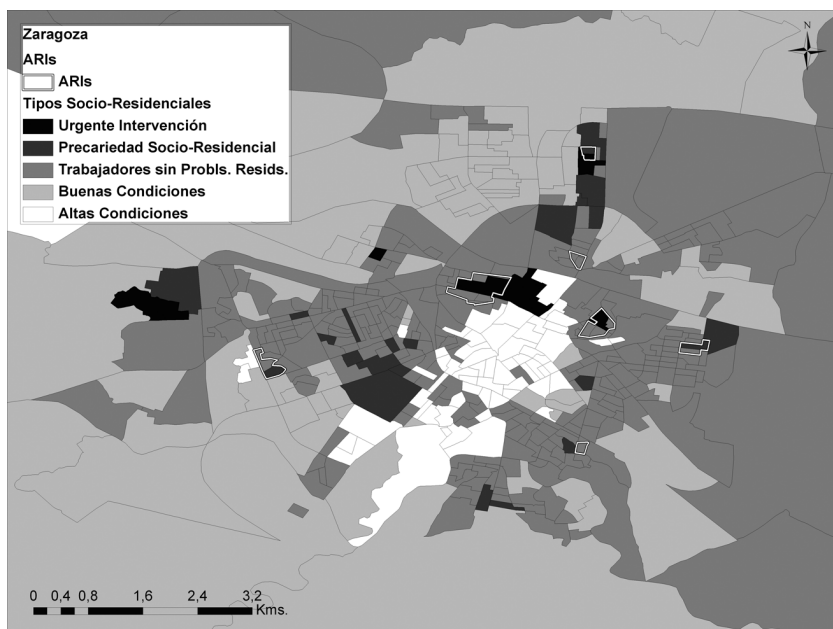
Figura 2. Distribución de las secciones censales de Madrid en 2001 según su tipología socio-residencial y localización de las ARIs durante la década posterior.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001.

La rehabilitación de estas áreas ha sido un importante aliciente en este proceso, al que ha contribuido la existencia de una proporción más elevada de viviendas en alquiler en las que el remplazo era más sencillo: «para ello sirven los programas de rehabilitación selectiva y depuradora, otra contradicción que busca su legitimación en el hecho de eliminar la infravivienda. Las componentes más marginales de este universo secundario quedan condenadas a ocupar los sótanos del edificio metropolitano incluyendo las necesidades de alojamiento que originan» (ROCH, 2004:98).

Figura 3. Distribución de las secciones censales de Zaragoza en 2001 según su tipología socio-residencial y localización de las ARIs durante la década posterior.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001.

Esta atención por los centros urbanos contrasta por el abandono generalizado de los barrios periféricos de urgente intervención. En este caso se observa mayor heterogeneidad entre las tres ciudades, puesto que Zaragoza y Barcelona muestran más intervenciones en los barrios más degradados de los sesenta. Aunque por otra parte, en el caso de Barcelona, los ARIs son complementados con actuaciones ligadas a la Ley de Barrios de la Comunidad

Autónoma de Cataluña. Esto no quita que algunas de las ARIs declaradas en Barcelona se hallan en zonas caracterizadas por buenas o altas condiciones socio-residenciales (en el distrito de Sarriá-Sant Gervasi).

Sin embargo, la mayor parte de secciones censales en las que el riesgo de precariedad socio-residencial en 1991 permanece en 2001 no han sido declaradas como áreas prioritarias de rehabilitación, lo cual plantea interrogantes acerca de su evolución a lo largo de la última década. El caso madrileño es especialmente notable al respecto, con escasas excepciones [San Cristóbal de los Ángeles y Ciudad de los Ángeles (8)].

En síntesis, los centros urbanos de las ciudades estudiadas han atraído las principales inversiones públicas recientes en detrimento de numerosas áreas periféricas con mayores necesidades socio-residenciales. De acuerdo con el urbanismo neoliberal: «los centros urbanos se han convertido así en uno de los principales motores internos de las máquinas de crecimiento urbano. Una vasta oleada de intervenciones públicas y privadas han tratado de producir lo que podríamos llamar la segunda gran reforma interna de las ciudades españolas» (RODRÍGUEZ y LÓPEZ, 2010:443).

IV. EL CAMBIO SOCIAL EN LAS ÁREAS REHABILITADAS

Tal como se ha planteado al inicio, los procesos de rehabilitación de áreas urbanas producen efectos notables sobre la composición social de las mismas. No obstante, al respecto es preciso diferenciar entre dos tipos de intervención según la posición geográfica del territorio rehabilitado. En primer lugar, se observa un modelo de rehabilitación de las áreas centrales que está asociado a dos dinámicas principales: el asentamiento de los inmigrantes extranjeros en el inicio de la última década, por un lado, y la presión de las nuevas clases medias sobre tales áreas, por el otro lado.

Por otro lado las áreas periféricas rehabilitadas no son el lugar deseado por las nuevas clases medias, de modo que el carácter de dicha intervención es más redistributivo. En todo caso, la combinación de ambos movimientos puede haber convertido los centros urbanos en lugares inaccesibles para la población más precarizada compuesta en gran parte por inmigrantes extranjeros.

(8) Así como Zonas de Rehabilitación Integral de la Comunidad Autónoma de Madrid en Entrevías, el Pozo del Tío Raimundo o Almendrales.

Con el fin de observar las dinámicas de cambio social en ambos tipos de territorios se observan dos variables fundamentales: la edad y la nacionalidad de sus residentes (9).

1. La edad de los residentes

Los centros de las tres ciudades estudiadas son los lugares con una mayor transformación en la estructura por edades de su población, en contraste con el conjunto de la ciudad (ver tabla 11). En primer lugar, se observa un vaciado de la población de 65 años y más en los centros urbanos. Este fenómeno contrasta con la estabilidad de su presencia en el conjunto de las ciudades estudiadas, donde el envejecimiento de los españoles es compensado por su privilegiada posición en la recepción de inmigrantes extranjeros jóvenes.

En segundo lugar, la población infantil (hasta los 14 años) alcanzó su presencia menor en los centros urbanos durante la última década del siglo XX. A partir de entonces, su presencia porcentual aumenta ligeramente (salvo en el centro de Madrid, donde el descenso es muy leve), de forma paralela a las personas en edad adulta madura (entre 40 y 64 años), buena parte de las cuales constituyen hogares sin hijos (unipersonales, nido vacío, etc.). La moderación de este aumento está vinculada a ciertas características del parque de viviendas de estos territorios.

Finalmente, los adultos jóvenes son la población protagonista en el cambio de los centros urbanos, tal como muestra el elevado aumento del porcentaje que suponen sobre el conjunto de los residentes en estos territorios. En este caso se observa cómo las características residenciales de las viviendas centrales no son un obstáculo.

En síntesis, el proceso de abandono de los centros urbanos finalizó con el siglo XX como resultado de un renovado interés por las ventajas que proporciona para determinadas poblaciones en ascenso (nuevas clases medias e inmigrantes extranjeros), así como de la rehabilitación de sus viviendas y sus espacios públicos. No obstante, este cambio no implica tanto la sustitución de la población envejecida como su sucesión una vez fallecida (10), en un contexto de baja movilidad residencial.

(9) Ambas son variables desagregadas territorialmente disponibles en la explotación del Padrón municipal (INE). Otras variables interesantes como el nivel educativo o la condición socioeconómica sólo aparecen en los censos decenales y el de 2011 todavía no es público.

(10) En 2007, último año del que se disponen datos desagregados por distritos municipales, la tasa de mortalidad de los mayores de 65 años en el Centro de Madrid (55,8‰) era la más alta de todos los distritos de la ciudad (cuya media era de 38,5‰). (Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Estadística de Movimiento Natural de la Población).

En concreto, en Madrid las zonas centrales declaradas como ARI han registrado un aumento de población superior al resto del centro urbano, muy notable en el caso de los adultos jóvenes, mientras que se producía un descenso de la población de 65 y más años. Esta diferencia se observa también en Zaragoza, incluso de forma más notoria, en especial en el ARCH de Armas-Pignatelli (barrio de San Pablo). Finalmente, en Barcelona este proceso es evidente en el caso del ARI de Gràcia, pero también los de Poble Sec y Sants. Por último, el ARI de Ciutat Vella excede la propia delimitación de su distrito.

Tabla 11. Cambio en puntos porcentuales del porcentaje de población en cada grupo de edad según el ámbito territorial (2001-2011).

Ámbito	0-14	15-24	25-39	40-64	Más de 65
BARCELONA	0,7	-2,4	1,4	1,2	-0,9
ARI Ciutat Vella	0,9	-0,9	6,5	1,4	-7,9
ARIs Sants-Montjuic	0,6	-1,9	4,1	2,1	-5,0
Resto Sants-Montjuic	-0,3	-2,7	1,1	1,5	0,5
ARIs Sarrià-Montjuic	0,8	-1,2	0,6	0,8	-0,9
Resto Sarrià-Montjuic	1,5	-0,2	-2,9	1,8	-0,1
ARIs Gràcia	0,7	-2,2	6,5	0,8	-5,7
Resto Gràcia	0,6	-2,5	3,5	0,3	-1,9
MADRID	1,2	-2,9	-0,9	2,9	-0,2
ARIs Centro	-0,2	-3,0	5,0	4,2	-5,9
Resto Centro	-0,3	-3,1	3,4	4,6	-4,5
ARI Tetuán	1,2	-2,7	1,1	4,1	-3,7
Resto Tetuán	0,9	-2,5	1,2	3,2	-2,9
ZARAGOZA	1,1	-3,1	-1,1	2,7	0,5
ARIs Casco Antiguo	2,7	-3,0	2,7	2,6	-5,1
Resto Casco Antiguo	1,5	-2,1	-2,2	3,7	-0,9

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 2001 y el Padrón municipal de 2011 (INE).

El caso de las áreas de rehabilitación de los barrios no centrales es muy diferente, salvo contadas excepciones en el caso situado en Zaragoza (ARI de Las Fuentes y del Picarral). El resto de los casos se caracteriza por la heterogeneidad, si bien coinciden en un ligero aumento en la presencia de su población infantil y un descenso de los jóvenes entre 15 y 24 años.

En conclusión, las Áreas de Rehabilitación Integrada son lugares de atracción de residentes adultos jóvenes en los centros urbanos, lo cual augura la formación de nuevas familias en su territorio, mientras en el resto de los casos sus beneficiarios se caracterizan por una mayor diversidad en términos de edades.

2. La nacionalidad de los residentes:

Buena parte de las transformaciones en la estructura por edades de las ciudades españolas está explicada por el flujo excepcional de llegada de inmigrantes extranjeros durante los primeros años del nuevo siglo. Dicha población es mayoritariamente joven, lo cual ha corregido parte de las dinámicas de envejecimiento de la población española (11).

Sin embargo, en la medida en que las condiciones sociales de los extranjeros distan de ser homogéneas según su origen, el estudio de su asentamiento residencial según nacionalidad permite realizar una aproximación a los cambios en el valor social del territorio (12).

A lo largo de la última década (2001-2011) se observa un proceso de dispersión del asentamiento residencial de los inmigrantes extranjeros. Este proceso resulta de la saturación de los espacios centrales, los cuales reciben a los inmigrantes extranjeros en los primeros momentos de su trayectoria dado que ofrecen tanto viviendas accesibles como redes de apoyo mutuo. Sin embargo, con el desarrollo de su trayectoria en el país de acogida, los inmigrantes extranjeros comienzan a residir en otros barrios periféricos, como resultado de la saturación de las viviendas a su alcance en los centros urbanos.

En 2011, la presencia de los inmigrantes en las ARIs es heterogénea, si bien existen ciertas pautas territoriales que la explican. En primer lugar, las ARIs localizadas en los centros urbanos son lugares propios de residencia de inmigrantes cuyo origen permite suponer condiciones sociales precarias (ver tabla 12). Asimismo, en relación con su localización en el resto de la ciudad, los extranjeros de países desarrollados están presentes en los centros urbanos de forma muy notable y, en concreto, en las ARIs allí localizadas.

(11) A nivel municipal, la información disponible del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE) revela que el porcentaje de personas menores de 16 años es menor entre la población extranjera que entre la española en Barcelona y Madrid, pero no en Zaragoza. Por otro lado la población mayor de 65 años es en torno a 20 puntos porcentuales superior en la población extranjera en cada una de las tres ciudades.

(12) Se estudia en concreto tanto a los extranjeros procedentes de la UE de los 15 (más Noruega) como a los extranjeros procedentes de América Latina, el resto de Europa, Asia y África. Se trata de diferenciar a los inmigrantes que provienen de países económicamente desarrollados de aquellos en vías de desarrollo.

Tabla 12. Cociente de localización (QL (13)) y porcentaje de los extranjeros en 2011 según su origen y el ámbito de residencia en el centro. Cambio en el QL de los extranjeros (2001-2011).

Ciudad	Ámbito	2011		2001-2011
		QL		Cambio en el QL
		UE(15)	Resto	Extranjeros
Barcelona	ARI Ciutat Vella	2,6	2,3	-1,0
	ARIs Sants-Montjuic	1,1	1,5	-0,1
	Resto Sants-Montjuic	0,6	1,1	0,1
	ARIs Sarriá-Montjuic	1,2	0,6	0,0
	Resto Sarriá-Montjuic	1,2	0,4	-0,2
	ARI Gràcia	2,0	0,9	0,1
	Resto Gràcia	1,1	0,6	0,0
Madrid	ARIs Centro	3,5	1,6	-0,6
	Resto Centro	3,2	1,1	-0,5
	ARI Tetuán	1,3	1,8	-0,9
	Resto Tetuán	1,1	1,3	-0,1
Zaragoza	ARIs Casco Antiguo	2,0	2,1	-0,8
	Resto Casco Antiguo	1,7	1,2	-0,1

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001 y el Padrón municipal de 2011 (INE).

Pero existen excepciones relevantes, como el ARI de Gràcia en Barcelona o los de Huertas y el Recinto Amurallado del S. XII en Madrid, donde la elevada presencia de extranjeros de países desarrollados coincide con la ausencia del resto de nacionalidades. Por el contrario, en otras áreas los extranjeros de países en vías de desarrollo están representados de una forma significativamente superior al resto, como en el caso del ARCH de Las Armas-Pignatelli en Zaragoza o el ARI de Tetuán en Madrid. Finalmente, otros casos como, por ejemplo, el ARI de Lavapiés en Madrid muestran una fuerte polarización interna, de modo que los contornos del mismo son habitados por extranjeros con mejores condiciones y el interior del mismo por aquellos más precarios.

En segundo lugar, a pesar de la creciente importancia de las periferias en el asentamiento residencial de los extranjeros, las ARIs allí ubicadas presentan dos modelos según la nacionalidad de sus residentes en 2011, en ninguno de los cuales se observa una significativa presencia de extranjeros de países en desarrollo: las áreas donde hay una importante presencia de extranjeros precarizados y las áreas cuya población extranjera es alta pero inferior a la media del municipio. En cualquier caso, la influencia de la rehabilitación en

(13) Se trata de un índice que compara la presencia porcentual de un grupo en un área con el peso total del grupo en el total del municipio. Cuando el valor del QL es superior a 1, este indica una sobrerrepresentación del grupo en el área designada.

este aspecto es muy variable y no es posible extraer conclusiones ajenas a la especificidad de cada caso (ver tabla 13).

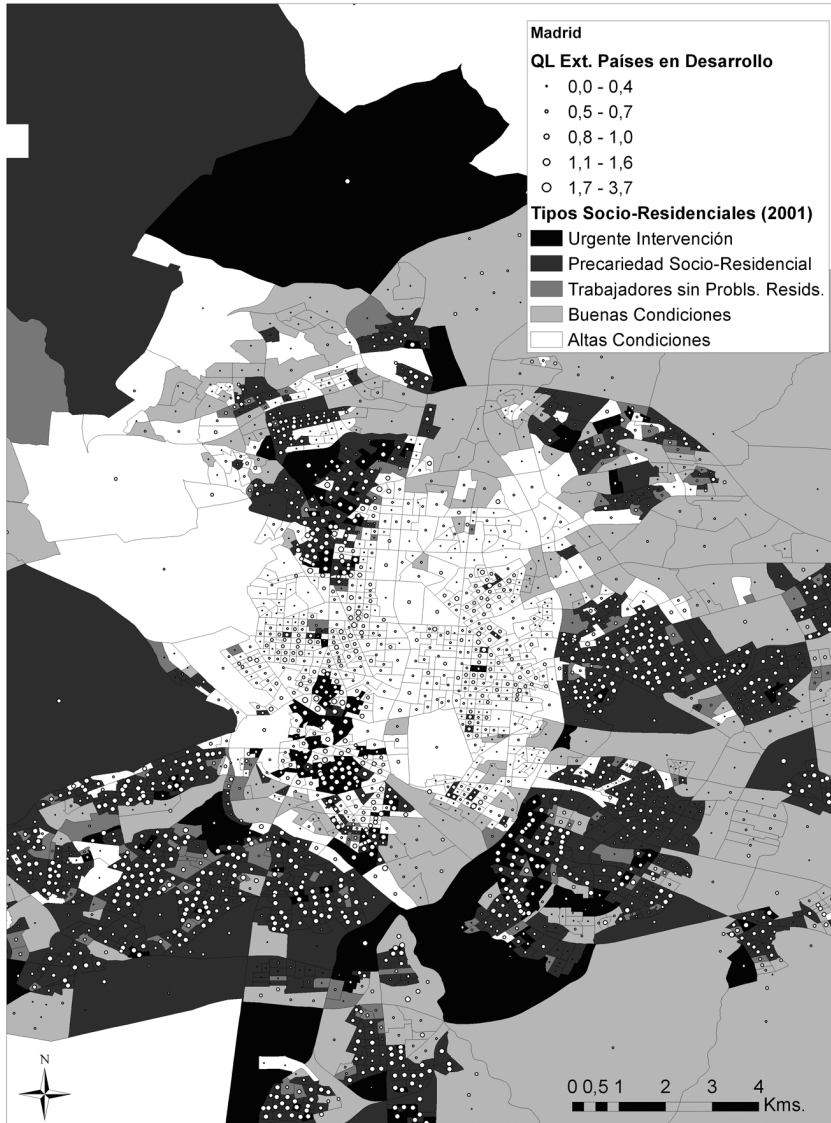
Tabla 13. Cociente de localización (QL) y porcentaje de los extranjeros en 2011 según su origen y el ámbito de residencia en la periferia. Cambio en el QL de los extranjeros entre 2001 y 2011.

Ciudad	Ámbito	2011		2001-2011
		QL		Cambio en el QL
		UE(15)	Resto	Extranjeros
Barcelona	ARI D'Horta	0,4	1,1	0,2
	Resto Horta-Guinardó	0,5	0,8	0,1
	ARI Prosperitat	0,2	1,1	0,2
	Resto Nou Barris	0,3	1,2	0,3
	ARI NA Sant Andreu	0,3	0,5	0,0
	Resto Sant Andreu	0,3	1,0	0,2
	ARIs Sant Martí	1,0	0,9	0,0
	Resto Sant Martí	0,8	0,9	0,2
Madrid	ARIs Villaverde	0,3	1,8	0,5
	Resto Villaverde	0,3	1,4	0,3
Zaragoza	ARI Delicias	0,9	1,2	0,3
	Resto Delicias	1,1	1,5	0,1
	ARI San José	1,3	1,0	0,6
	Resto San José	0,8	1,2	0,1
	ARI Las Fuentes	0,8	1,2	0,3
	Resto Las Fuentes	0,8	1,2	0,2
	ARIs Margen Izquierda	1,2	1,6	0,4
	Resto Margen Izquierda	1,0	0,6	0,0

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001 y el Padrón municipal de 2011 (INE).

Finalmente, y en tercer lugar, sobresalen los territorios cuyas características socio-residenciales eran precarias en 2001 y que han sido el lugar de asentamiento residencial de numerosos inmigrantes extranjeros con pocos recursos. Esta población ha ocupado los nichos residenciales abandonados por los españoles de clase trabajadora que se han enriquecido relativamente por el ciclo inmobiliario, de forma que han emigrado a los nuevos ensanches metropolitanos. En síntesis, se trata de barrios industriales construidos sin respetar los mínimos estándares de edificación que carecen de las dotaciones sociales suficientes.

Figura 4. Distribución geográfica en 2011 del QL de los inmigrantes de países en vías de desarrollo económico y tipo socio-residencial de las mismas en 2001 (Madrid).



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001 y el Padrón municipal de 2011 (INE).

Algunos de estos territorios señalados como potenciales objetos de investigación, han sido objeto de rehabilitación. Sin embargo, la gran mayoría han quedado exentos de estos esfuerzos de inversión pública en un contexto de crisis económica. Sin duda, en el presente el carácter redistributivo de la rehabilitación urbana encuentra su principal reto en estos territorios (ver figura 4).

En conclusión, los espacios centrales y, en concreto, las áreas de rehabilitación en ellos emplazadas, son espacios con una elevada proporción de los extranjeros europeos con mejores condiciones sociales, así como del resto de extranjeros los cuales, en cambio, se encuentran dispersos por el conjunto de la geografía de las ciudades estudiadas. Por último, si bien se observa un efecto homogéneo en la atracción de los primeros por parte de las ARIs centrales, los efectos no siguen un modelo común en el caso de las ARIs en la periferia.

V. CONCLUSIONES

Cualquier proceso de rehabilitación ha de contar tanto con las características físicas de la vivienda como con la condición social de sus habitantes. Diferentes combinaciones de ambas exigen diferentes tipos de intervención considerando los efectos sobre la población y en especial sobre los residentes más precarizados. En ese sentido la rehabilitación puede insertarse en una política redistributiva o regresiva según los beneficiarios de la misma. En el análisis se observa que las intervenciones centrales han sido más regresivas, mientras las periféricas tienen un carácter más redistributivo.

Los centros urbanos son demandados por las nuevas clases medias cuyas aspiraciones residenciales satisfacen los procesos de rehabilitación, lo que supone la atracción de nuevos hogares en los espacios centrales. No obstante, se muestra un proceso de polarización en estas áreas de manera que las áreas donde residen los habitantes con un capital económico que les permite acogerse a las ayudas públicas mejoran sus condiciones socio-residenciales, especialmente en los bordes de tales territorios; mientras el resto de áreas se quedan relegadas, sobre todo en el interior de estos barrios.

El rejuvenecimiento de los centros plantea problemas ligados a la especialización de ciertas áreas de la ciudad por edades, lo cual deteriora la sostenibilidad social de unas ciudades donde buena parte de sus hogares son dependientes del apoyo que ofrecen las relaciones familiares, como resultado de en un Estado del bienestar débil

Las periferias muestran comportamientos diferenciados coincidiendo en no ser objeto de deseo de las nuevas clases medias. Por el contrario, se observa que en algunas de ellas se instalan inmigrantes de origen empobrecido, lo

cual confirma la necesidad de atención sobre las mismas y, especialmente, sobre las que no han sido objeto de rehabilitación. La población inmigrante es más dependiente de las redes de apoyo mutuo que ofrecen los barrios y padecen el hacinamiento en mayor medida, así como poseen menos recursos de movilización social para reclamar el derecho a la rehabilitación de sus entornos.

En todo caso, el criterio de delimitación de las áreas de ayuda pública a la rehabilitación es cuestionable, especialmente en los casos de Madrid y Barcelona, donde numerosas áreas que requieren una intervención no la reciben, mientras otras sí lo hacen por el carácter simbólico que se deriva de su posición central o por la influencia de otros factores.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO, L.E. (2000): *Trabajo y posmodernidad. El empleo débil*, Madrid: Editorial Fundamentos.
- ANDERSEN, H. (2008) «Renovación urbana en Dinamarca: de la demolición de los barrios pobres al desarrollo urbano sostenible», En LEAL, J. (ed.) *Rehabilitación de viviendas y renovación urbana en las grandes ciudades europeas*. Madrid: Ayuntamiento de Madrid.
- CASTEL, R. (2010): *El ascenso de las incertidumbres. Trabajo, protecciones, estatuto del individuo*, Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- CEA, M. A. (2002): *Análisis multivariable. Teoría y práctica en la investigación social*, Madrid: Síntesis.
- CHALINE, C. (1997): *Les politiques de la Ville*, Paris: PUF.
- CORTÉS, L. (1997): «Hablando sobre la exclusión residencial», *Cuadernos de formación*, 41, Madrid: Cáritas. La acción Social.
- CREMASCHI, M. (2008): «Rehabilitación de viviendas en el desarrollo urbano de Roma», en LEAL, J. (ed.) *Rehabilitación de viviendas y renovación urbana en las grandes ciudades europeas*, Madrid: Ayuntamiento de Madrid.
- DONZELOT, J. y JAILLET, M.C. (1997): *Séminaire sur les zones urbaines défavorisées en Europe et en Amérique du Nord*, París: Plan Urbain.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial*, Barcelona: Virus.
- FLINT, J. y KEARNS, A. (2006): «Housing, Neighbourhood Renewal and Social Capital: The case of Registered Social Landlords in Scotland», en *European Journal of Housing Policy* 6, 1 35-54.

- LEAL, J y ALGUACIL, A. (2012): «Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España», en AJA, E.; ARANGO, J. y OLIVER, J. (eds.) (2012): *La hora de la integración*, Anuario de la Inmigración en España, Barcelona.
- NAREDO, J.M.: «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias», Comunicación al Coloquio *Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010)*, Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris-XII Val-de-Marne, Escuela T.S. de Arquitectura de Madrid, Casa de Velásquez, París, 15-16 de marzo de 2010.
- PRIEMUS, H. (2008): «Vivienda social y renovación urbana en Holanda», en LEAL, J. (ed.): *Rehabilitación de viviendas y renovación urbana en las grandes ciudades europeas*, Madrid: Ayuntamiento de Madrid.
- ROCH, F. (2004): «Naturaleza de la Conurbación Madrileña y sus tendencias actuales. Primera Parte. Agentes sociales y tendencias urbanísticas: hegemonía inmobiliaria y pérdida de urbanidad», en BORJA, J. y MUXÍ, Z. (eds.): *Urbanismo en el Siglo XXI*, Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- RODRÍGUEZ, I. y LÓPEZ, I. (2010): *Fin de Ciclo. Financiarización, Territorio y Sociedad de Propietarios en la Onda Larga del Capitalismo Hispano (1959-2010)*, Madrid: Editorial Traficantes de Sueños.
- WACQUANT, L. (2007): «La estigmatización territorial en la edad de la marginalidad avanzada», *Ciencias Sociais Unisinos*, 43 (3): 193-199.