Capítulo 1

Análisis del interior de la ciudad

- *Introducción*
- *La ciudad, un espacio heredado*
- *La ciudad, un espacio objetivo*
- *La ciudad, un espacio percibido*
- *Dinámicas sociales y conflictos*
- *Planificación y políticas urbanas*
- *Huella ecológica y medioambiente*
- *Conclusión: un espacio complejo en busca de sostenibilidad*

INTRODUCCIÓN

En un mundo cada vez más urbanizado, las ciudades concentran hombres, ideas, capitales, productos y servicios, y desde ellas se organiza el territorio y se domina el planeta. A diferencia de un pasado en el que las ciudades eran espacios distintos del entorno rural por una ocupación intensiva del suelo dentro de una muralla, ahora las ciudades se configuran como espacios abiertos en los que resulta difícil establecer límites entre el campo y la ciudad y diferencias entre modos de vida urbanos y del campo. Por eso es complicado hallar una

definición de ciudad de validez universal y que van desde las que se apoyan en criterios cuantitativos, un volumen de población que varía de unos países a otros, 10.000 en España, a las que se fundamentan en criterios cualitativos relacionados con las actividades, con la industria y los servicios.

En cualquier caso, la urbanización del planeta constituye el hecho geográfico más espectacular de nuestro tiempo y determina comportamientos y forma de vida de la mayor parte de los habitantes del planeta y de uno u otro modo las ciudades influyen sobre toda la actividad política, social y económica del conjunto de la población. En 2025 más del 75% de la población mundial vivirá en ciudades y más de 1.500 millones de personas residirán en aglomeraciones que desbordan sus límites razonables de gobernabilidad y habitabilidad por su volumen demográfico. De ahí la importancia que la Geografía Humana concede al análisis de la ciudad y la necesidad de conocer las dinámicas que intervienen en la construcción de la ciudad, en su funcionamiento y en el comportamiento de las personas que las habitan y las modelan a través del tiempo bajo sucesivos modos de producción y de pensamiento que intervienen en la configuración del territorio y la planificación urbana.

1. LA CIUDAD, UN ESPACIO HEREDADO

Hoy se impone un nuevo modelo de ciudad caracterizado por la forma dispersa, con enormes áreas metropolitanas, fenómenos de conurbación y verdaderas megalópolis. En el caso de las megalópolis se trata de manchas urbanas integradas por varias ciudades que se extienden sobre decenas de kilómetros y en las que habitan más de 20 millones de habitantes.

La ciudad actual se caracteriza por una forma dispersa y grandes diferencias en su interior que reflejan su evolución a través del tiempo, por eso se dice que la ciudad es un espacio heredado aunque en constante construcción y cambio. De ese modo, sus áreas más antiguas se llenan de oficinas y comercios mientras crecen dilatadas periferias residenciales, industriales y de servicios. Las áreas de influencia urbana se amplían progresivamente, desde el entorno próximo hasta la región o el ámbito mundial en el caso de las metrópolis. A su vez el paisaje de las ciudades (morfología) aparece fuertemente diferenciado por la herencia de modelos urbanos que reflejan modos de producción e impactos culturales y religiosos que se han ido sucediendo en un mismo emplazamiento o que son distintos según los ámbitos culturales en los que se ubican. Cada uno de los modelos históricos de ciudad han dejado su impronta en el plano de la ciudad y en sus construcciones, como también lo hacen las innovaciones tecnológicas.

A través de los elementos que configuran la morfología: el plano, la construcción y los usos del suelo, se reflejan estilos de vida, estructuras políticas, religiosas y socioeconómicas. Por eso, el paisaje urbano es una estructura significante que encierra una elevada carga de simbolismo en relación con las intenciones de los “productores” de la ciudad y el contexto social de la construcción. Plano, edificación, usos del suelo y entorno geográfico constituyen el “continente” o sustancia física de la ciudad frente al “contenido” o sustancia social. De ese modo, el paisaje permite conocer la historia de la ciudad y los intereses económicos, políticos y sociales que intervienen en su configuración. A través de la morfología se identifican las razones que determinaron la fundación de cada ciudad en un momento y en un emplazamiento concreto. Simultáneamente, los edificios, el entramado y la tipología de los planos hablan de las funciones que acompañan las fases de crecimiento de cualquier ciudad.

Interiormente, el paisaje de las ciudades se diferencia en barrios o regiones morfológicas, más o menos homogéneas que revelan la lógica de la organización de la urbe y sus principios de funcionamiento a lo largo de la historia. Mediante el análisis de esas regiones o barrios se reconoce la evolución histórica de la ciudad, se descubren los conflictos que han contribuido a modelarla y los procesos de densificación y sustitución que han afectado desigualmente a su interior.

1.1. Emplazamiento y situación

Todo análisis interesado por la forma y el paisaje de la ciudad ha de partir del estudio de sus factores geográficos: el emplazamiento y la situación, y debe incluir la preocupación por el plano, la construcción y los usos del suelo. El emplazamiento hace referencia a la topografía, a las características físicas del lugar sobre el que se levanta la ciudad, y la situación, a su posición respecto a su entorno regional: montañas, ríos, núcleos de población y vías de comunicación. Por lo tanto, el emplazamiento y la situación son los primeros condicionantes del paisaje y de la forma del plano, del trazado de las calles, de la estructura urbana y de la movilidad interna.

En la mayoría de los casos, los emplazamientos responden a funciones defensivas (colinas) o comerciales (orillas de ríos o frentes marítimos) y las situaciones reflejan preocupaciones estratégicas (confluencia de caminos o de vías naturales) y económicas (pasillos de comunicaciones, zonas de contacto entre áreas de economía complementaria, como el llano y la montaña). Con el tiempo, la naturaleza del emplazamiento favorece o dificulta el desarrollo urbano. El emplazamiento de Toledo en un meandro epigénico del Tajo y el de Vitoria-Gasteiz en una colina supusieron una ventaja en el pasado, pero ahora son inconvenientes para la vida moderna por lo que contribuyen al aislamiento de sus cascos históricos.

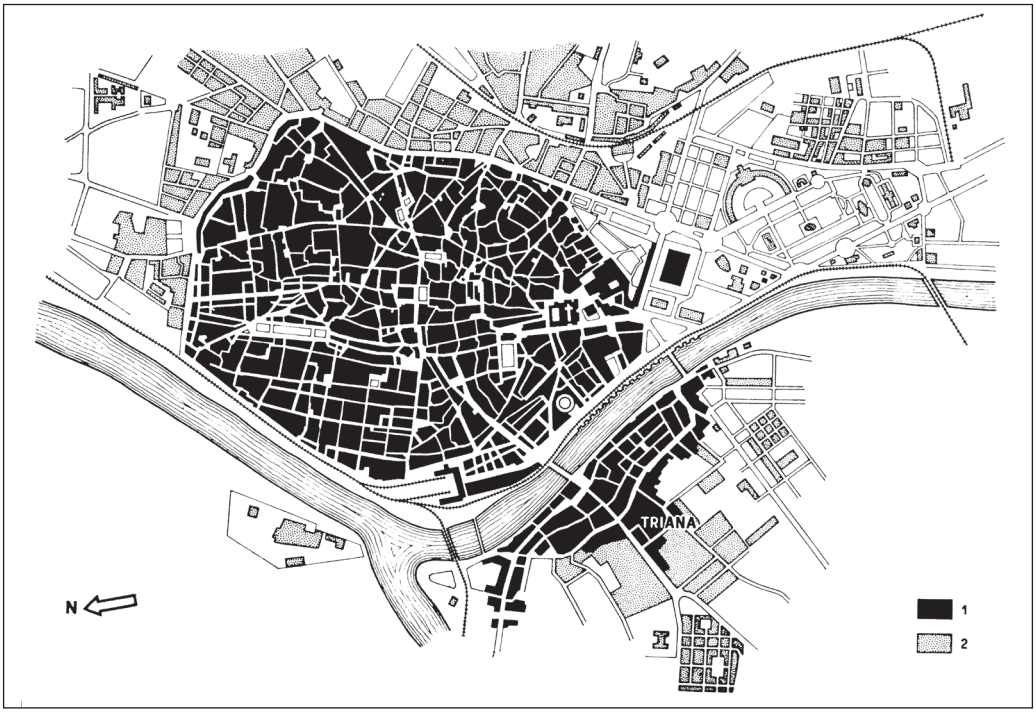
1.2. El plano, una estructura compleja de superficies construidas y espacios libres

El plano es el resultado de la combinación sobre el espacio de superficies edificadas y no construidas (calles, plazas, jardines). A través del plano se aprecian las etapas de crecimiento, las corrientes urbanísticas dominantes y los factores políticos, económicos, religioso-cosmológicos que han intervenido en el trazado del viario y la ocupación del territorio. Los planos de Aranjuez, Versalles o Washington, con vías que confluyen a modo de pata de oca en amplias plazas frente a los edificios más representativos del poder: el palacio o el Capitolio, responden al deseo de subrayar en el espacio la fuerza del Estado. De igual modo, la forma cuadrada de la Roma Imperial, de la Jerusalén bíblica o de la Ciudad Prohibida en Pekín obedecen a consideraciones religioso-cosmológicas que identifican el cuadrado con los puntos cardinales y cada uno de ellos con el paso del Sol de este a oeste, y la luz y las tinieblas de sur a norte.

De todos modos, la complejidad de la historia de la ciudad y la variedad de factores que intervienen en su construcción determinan que los planos aparezcan como palimpsestos donde se yuxtaponen criterios y motivaciones de diferentes épocas. Los planos se revelan así como estructuras complejas en continuo cambio, a menudo integrando modelos distintos que pueden ser clasificados formalmente según Dickinson (1950) en: *ortogonales* o *en cuadrícula*, *radioconcéntrico*s e *irregulares*. Los primeros, los *planos ortogonales* están formados

por vías rectilíneas que se cortan perpendicularmente en ángulo recto. Se han utilizado desde la Antigüedad y en lugares muy distintos, sobre todo para la fundación de ciudades de nueva planta (ciudades helenísticas y romanas, bastidas medievales o ciudades coloniales), en actuaciones barrocas (La Baixa de Lisboa), ensanches decimonónicos (Barcelona, Madrid), y en los ensanches actuales de nuestras ciudades (PAU o Programas de Actuación Urbanísticas).

Figura 1. Centro Histórico de Sevilla, plano irregular de fuerte herencia islámica.



Los *planos radioconcéntricos* por su parte han sido también utilizados desde la Antigüedad. En la Edad Media, responden a desarrollos urbanos espontáneos o planificados a partir de un castillo o una iglesia. Vitoria-Gasteiz, Milán, Moscú o Ámsterdam son ejemplos significativos de esta forma. Por su parte, los *planos irregulares* no obedecen a un trazado preconcebido, como los de las ciudades islámicas, los planos medievales a lo largo de rutas, como las ciudades del Camino de Santiago, y los planos de la ciudad funcional (los barrios de los 1960 y 1970). En ella cada polígono residencial y zona industrial dispone de un viario jerarquizado que separa la circulación rodada de la peatonal y diferencia las vías por su intensidad de tráfico y la finalidad de los flujos.

La lectura e interpretación de los planos se ve facilitada por el reconocimiento de sus elementos estructurales (Conzen, 1960): las *líneas de fijación* y las *franjas* o *cinturones de expansión*. Las *líneas de fijación* son barreras que impiden la expansión de la ciudad, ya sean obstáculos físicos (ríos, frentes marítimos, formas de relieve), humanos (instalaciones ferroviarias, cuarteles, asentamientos industriales), o inmateriales (estructura de la propiedad, legislación urbanística). Las *franjas o cinturones de expansión* son zonas de crecimiento surgidas bajo la presión demográfica y la actividad constructora en espacios periféricos, don-

de antes había líneas de fijación que ahora desaparecen, como sucedió con el derribo de las murallas medievales a finales del siglo XIX. En Barcelona, el mar es una línea de fijación y la montaña del Tibidabo, otra, hasta la apertura de los túneles que permitieron la comunicación de la ciudad con su "hinterland".

1.3. La construcción, un elemento muy cambiante del paisaje urbano

La *tipología de los edificios*, el *entramado urbano* y el *volumen arquitectónico* integran la *construcción* como un segundo elemento del paisaje de la ciudad. Sus enfoques de análisis pueden ser muy variados, puesto que en la construcción intervienen variables medioambientales, económicas, sociales, políticas y tecnológicas.

Según Lavedan (1936-1959), Reps (1965), Morris (1972), Burke (1976) y otros, las tipologías edificatorias, los estilos arquitectónicos, la distribución espacial de los edificios y el volumen de la construcción se combinan para definir paisajes según las secuencias temporales del proceso de urbanización. De ahí la diferenciación del interior de las ciudades en zonas homogéneas de paisaje según la época de construcción. Así, hay una clara distinción entre las tipologías de la ciudad histórica (los cascos medievales, los ensanches del siglo XIX y las propuestas higienistas de ciudad jardín), de la ciudad funcional y de la ciudad postindustrial. En las ciudades históricas, los edificios responden a los estilos arquitectónicos del pasado, y sus formas y materiales están condicionados por valores culturales y la adaptación al medioambiente: cubiertas planas o a dos aguas, según sean climas secos o lluviosos; muros gruesos y escasos huecos en medios mediterráneos, y grandes ventanales, balcones acristalados y galerías en los medios húmedos del norte.

Las viviendas unifamiliares con pequeño jardín de las periferias de las ciudades industriales según presupuestos higienistas de finales del siglo XIX (colonias de hotelitos) ofrecen estéticas vinculadas a las corrientes arquitectónicas historicistas y a fórmulas modernistas. En cambio, los ensanches y zonas posteriores en el tiempo se caracterizan por la construcción en altura gracias al ascensor y al empleo del hormigón y el hierro. En la ciudad funcional, las viviendas y oficinas se concentran en bloques, torres y rascacielos, caracterizados por la sobriedad del diseño y la homogeneidad estilística.

En todas las ciudades hay asentamientos marginales con tipologías que van desde las "bidonvilles", construcciones endebles con materiales de desecho, a los barrios de chabolas que sus residentes mejoran con el tiempo hasta consolidarse en formas de hábitat popular (favelas de Río, Ranchitos de Caracas…). También son frecuentes las construcciones modulares o prefabricadas en las periferias, que se asocian a procesos de erradicación del chabolismo y a barrios de viviendas baratas (HLM de las ciudades francesas y polígonos residenciales españoles de los 1960).

Las *diferencias de entramado* son también grandes entre los cascos medievales y los ensanches decimonónicos, por una parte, y los barrios del tipo "ciudad jardín" y los polígonos residenciales de la ciudad funcional, por otra. En los primeros, domina el *entramado cerrado*, los edificios se sitúan unos al lado de otros y ocupan el suelo de forma intensiva, los espacios libres se reducen al viario público, a pequeños caños de separación entre las traseras de los edificios (Vitoria-Gasteiz) y a patios interiores o de manzana (Madrid, Barcelona, etc.). En los segundos, en los barrios de viviendas unifamiliares con jardín y en la ciudad funcional, triunfa el *entramado abierto*, los edificios se disponen de manera aislada, con espacios libres para zonas verdes y equipamientos colectivos para facilitar la entrada del

campo en la ciudad dentro del objetivo de Le Corbusier de la "ciudad verde". A partir de los 1980, se favorece la manzana cerrada como reacción a los costes de mantenimiento y de infraestructuras del "orden abierto".

El *volumen de la construcción*, resultado de la combinación en el espacio del entramado (forma de agruparse los edificios) y de la tipología de la edificación, incrementa los contrastes morfológicos entre la ciudad histórica y la ciudad más reciente.

1.4. Los usos del suelo, el elemento más dinámico del paisaje

Las diferentes utilizaciones del suelo de la ciudad en relación con la población que reside y trabaja en ella, contribuyen también a configurar el paisaje urbano. Edificios de viviendas, instalaciones industriales, jardines y zonas verdes, equipamientos, espacios de ocio, superficies comerciales, intercambiadores de transporte, infraestructuras urbanas, determinan diferencias morfológicas, sobre todo desde que se asumió la especialización funcional de los usos del suelo como criterio de organización del territorio.

De todos los elementos del paisaje de la ciudad, los usos del suelo son los más cambiantes, ya que las fuerzas centrífugas y centrípetas que los determinan actúan de manera constante según la naturaleza de las funciones urbanas. Las clases sociales de rentas altas, las fábricas y las grandes superficies comerciales son impulsadas hacia las periferias por *fuerzas centrifugas* debido al rechazo de las áreas centrales para estos usos del suelo: elevados precios, fuertes impuestos, congestión del tráfico, rígidos controles sobre la construcción, deterioro morfológico y marginación social en ciertos sectores. A su vez, deseosos de libertad, de movilidad social, de anonimato y diversión actúan como *fuerzas centrípetas* que atraen a poblaciones de comportamiento "urbanitas", personas de alto nivel cultural y rentas elevadas y jóvenes. Por otra parte, el vaciamiento de los barrios del centro de peores condiciones medioambientales favorece su ocupación por inmigrantes y grupos de escasos recursos, si bien actualmente se intensifican en ellos los procesos de "gentrificación" o "aburguesamiento" por sus ventajas de localización: proximidad a los centros de decisión, comercios de calidad y de servicios especializados que requieren el contacto personal, facilidades de transporte y oportunidades para el turismo que explican la proliferación de hoteles y de apartamentos turísticos.

Los usos del suelo repercuten en la diferenciación del interior de la ciudad a través de la desigual densidad de ocupación de cada uno de ellos, el número de personas que viven o trabajan por unidad de superficie. Así, los usos residenciales y comerciales determinan densidades más altas que los industriales.

2. LA CIUDAD, UN ESPACIO OBJETIVO

Las transformaciones del sistema productivo vinculadas al capitalismo "posfordista" iniciadas en los 1980, la globalización de la economía y el impacto de la revolución tecnológica, modifican la estructura y forma de las ciudades e impulsan su integración en un sistema urbano planetario, en una "Ecumenópolis" (Doxiadis, 1967). Estos procesos van acompañados de cambios sociales, culturales y políticos que son también responsables del modelo actual de urbanización, dentro de la denominada "tercera revolución urbana" (F. Ascher, 2001). Es el modelo urbano postindustrial, caracterizado por la forma difusa y los fenómenos contrapuestos de suburbanización y reurbanización.

2.1. Estructura urbana y teorías para su interpretación

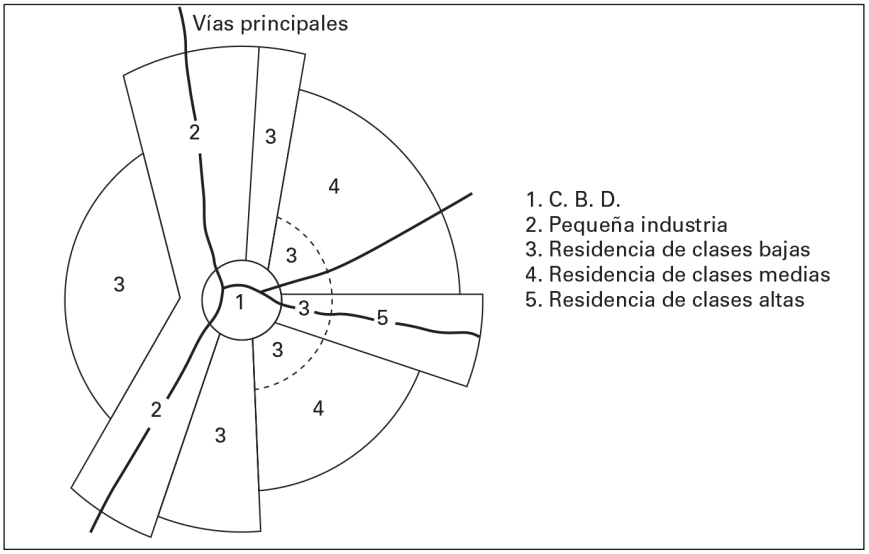
Para facilitar la lectura de la estructura urbana, cómo se distribuyen dentro de la ciudad las actividades que se realizan en ella, los usos del suelo y la población según sus variables demográficas, sociales y económicas, se han elaborado teorías que parten de presupuestos científicos e ideologías diferentes. Todas esas teorías consideran la ciudad como un espacio objetivo, compuesto por áreas naturales que se observan y miden a través de atributos físicos y sociales: centro de negocios o centro de actividad (CBD), zonas residenciales, asentamientos industriales y franjas periurbanas.

2.1.1. Teorías ecológicas

Influidos por el Darwinismo social, los ecólogos de Chicago consideraron que la diferenciación interna de la ciudad resultaba del juego de las fuerzas económicas y sociales que en ella actúan y de la influencia sobre el comportamiento de los principios que rigen las relaciones en la naturaleza entre los seres vivos: competencia impersonal, dominación, invasión-sucesión, asimilación-segregación. Como consecuencia del juego de esos principios en el espacio se forman áreas naturales dentro de la ciudad (Zorbaugh, 1929; Wirth, 1928), cada una con unos usos del suelo y grupos de población predominantes. A su vez, esas áreas se ordenan en el espacio según modelos interpretativos: en zonas concéntricas (Burgess, 1920), en sectores (Hoyt, 1939) o en núcleos múltiples (Harris y Ullman, 1945).

En todos estos modelos, el CBD y las clases altas son las piezas fundamentales de organización territorial, puesto que son las de mayor capacidad de decisión respecto a su ubicación dentro de la ciudad al disponer de poder económico y de influencia social. La apropiación de los espacios de mayor accesibilidad por el CBD y de los de mayor calidad medioambiental por las clases altas se explica por los principios ecológicos de competencia impersonal, dominación, invasión-sucesión y asimilación-segregación que determinan el comportamiento de los agentes sociales de la ciudad.

Figura 2. Modelo de estructura urbana sectorial según H. Hoyt (1939).



2.1.2. Teorías económicas

Otras teorías explican la estructura de la ciudad por variables económicas como los valores del suelo, el desigual poder de rentas de las actividades urbanas y los costes de transporte. Algunas de estas teorías incluyen también factores sociales, culturales y políticos. El modelo de distribución de usos agrícolas de Von Thünen (1826), en círculos concéntricos de intensidad decreciente del centro al exterior, es el precedente de la aproximación económica a la diferenciación del interior de la ciudad. Las utilizaciones del suelo adoptan una disposición en círculos concéntricos según su desigual capacidad para hacer frente a los costes del suelo.

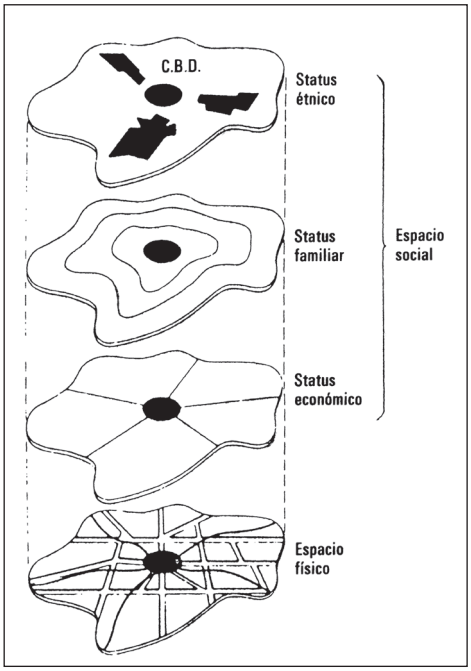
Las teorías económicas parten de un comportamiento racional de los individuos dentro del modelo de "homo oeconomicus" y de la consideración de la ciudad como un espacio uniforme y monocéntrico. El deseo de optimizar las actuaciones a partir del mercado y de la libertad de elección dentro de un sistema de competencia perfecta origina una distribución concéntrica de los usos del suelo en función del coste de los transporte y de los niveles de rentas para pagar unos precios que disminuyen del centro a la periferia. Industrias, comercios, servicios y ciudadanos compiten por las localizaciones más acordes a sus necesidades dentro de sus desiguales potenciales económicos y de su capacidad para asumir los costes sobreañadidos que representan los desplazamientos. Estudios posteriores (M. Yeates, 1965 y W.R. Seyfried, 1963) identificaron picos de altos valores del suelo a lo largo de las vías principales, en los cruces de las calles principales y núcleos urbanos secundarios. Así, la distribución de los usos del suelo adquiere componentes sectoriales y polinucleares conforme a los modelos de Hoyt y Harris y Ullman.

2.1.3. La teoría del análisis de áreas sociales

Los estudios de Shevky y Williams (1949) de Shevky y Bell (1955) dieron lugar a una teoría macrosocial que relaciona la diferenciación residencial con los ejes de vertebración social: el "económico", el "familiar" y el "étnico". McElrath (1968) añadió el "migratorio". La representación cartográfica de estas variables y el análisis factorial definen en cualquier ciudad áreas sociales diferenciadas y permiten comparaciones entre ellas dentro de criterios de objetividad. Murdie (1969) demostró el desigual comportamiento espacial de los ejes de diferenciación social:

- El eje socioeconómico proyecta una distribución sectorial de la población y de los usos del suelo a lo largo de las vías radiales de acceso, desde los lugares centrales de mayor riqueza y pobreza hacia el exterior.
- El eje familiar, en relación con el ciclo de vida y la capacidad de acceso a la vivienda, dibuja círculos con-

Figura 3. Modelo de estructura residencial según R.A. Murdie (1971).



céntricos: las personas de más edad o que viven solas, residen en el centro, mientras las familias jóvenes, con niños, lo hacen en la periferia.

- Los ejes étnico y de migración favorecen la concentración de las minorías étnicas o de inmigrantes por diferencias culturales en núcleos dispersos. La lengua, la religión y las costumbres constituyen principios de segregación social.

2.1.4. La teoría del conflicto

Los sectores y escalas de toma de decisión que hay en la ciudad, desde los individuos y a los responsables del gobierno local, tienen intereses contrapuestos y manejan recursos distintos para conseguir las localizaciones acordes a sus necesidades y actividades. La estructura urbana es entonces el resultado de los conflictos entre individuos y sectores antagónicos. Así, las preferencias residenciales vienen determinadas por el dinero que se puede destinar a alojamiento y transporte, y también por el deseo de alejarse de industrias y otros usos molestos, como autovías y aeropuertos, o valorados de manera negativa: centros tutelares de menores, prisiones, locales de lucha contra la droga, etc.

Las desigualdades ante la riqueza y el impuesto llevaron a Bunge (1975) a distinguir en la ciudad norteamericana tres zonas bien diferenciadas: la ciudad de la muerte, la de la necesidad y la de la abundancia. La *ciudad de la muerte* está constituida por los espacios centrales. Sus habitantes son los de menores niveles de rentas y se consideran explotado, porque, además de pagar los impuestos y una tasa oculta en forma de explotación de trabajo por su diferencia salarial con las remuneraciones medias, satisfacen precios superiores por la vivienda, los alimentos y los servicios colectivos debido a la centralidad.

La *ciudad de la abundancia* está formada por los entornos residenciales de mayor calidad de la zona suburbana. Las personas que viven aquí (poderosas élites profesionales, altos funcionarios, empresarios y políticos) son propietarios de la "máquina de impuestos"; pagan menos que el valor de su trabajo y se benefician de los flujos de capital que llegan de "las otras dos ciudades". A su vez, la *ciudad de la necesidad* es la zona intermedia entre las anteriores, está ocupada por clases medias que actúan como separación entre los anteriores grupos sociales. Se caracteriza por un flujo monetario positivo y por deficiencias en la provisión de servicios sociales.

2.1.5. Teorías marxistas

Desde el análisis marxista (Harvey, Castells), la ciudad refleja las contradicciones de la estructura social y del modo de producción capitalista. La distribución de los usos del suelo y las áreas residenciales son consecuencia del proceso de apropiación del territorio por las clases sociales dominantes y de la naturaleza del suelo como valor de uso y de cambio. Dado que el suelo es un bien escaso y una mercancía indispensable para el individuo, los propietarios manipulan las rentas y los alquileres en su beneficio mediante la concentración de la propiedad, la retención de suelo o edificios y la reducción de los gastos de mantenimiento y conservación de las estructuras hasta provocar situaciones de ruina física. La consecuencia es que los usos del suelo adoptan una disposición concéntrica semejante a la vista en los modelos económicos de libre mercado. Los mayores precios del suelo están en el centro y esos precios sólo pueden ser sufragados por los usos más intensivos y especializados, como los

comerciales, de gestión y dirección y los residenciales de lujo. Por el contrario, los precios más bajos están en la periferia, por eso en ellas se localizan las actividades más extensivas (la industria y los grandes equipamientos urbanos) y los asentamientos residenciales de escaso nivel social.

El afán de maximizar la rentabilidad de las inversiones efectuadas por el capital acelera el deterioro, el envejecimiento y el abandono de los espacios de poca calidad hasta convertirse en "barbechos urbanos", a la espera de utilizaciones más rentables como edificios de oficinas o bloques de apartamentos de lujo. De ese modo, las zonas más deprimidas son la expresión de un orden socialmente injusto y la consecuencia del modo de producción capitalista. No obstante, también las ciudades del antiguo bloque socialista reflejaban contrastes espaciales y áreas deprimidas que traducían las diferencias de la desigual distribución y disponibilidad de suelo como recurso siempre escaso.

2.2. Diferenciación interna de la ciudad

Al margen del contexto socieconómico en que se enmarcan las ciudades y del marco cultural en que se inscriben, en todas existen las siguientes unidades espaciales.

2.2.1. Áreas centrales

Son espacios complejos por sus funciones, por sus dinámicas sociales y por la riqueza de su patrimonio urbanístico y arquitectónico. En la mayoría los casos, los límites de las áreas centrales son imprecisos y los procesos de transformación, especialmente intensos según los factores que determinan el crecimiento de las ciudades. Dentro de ellas se encuentran el "centro histórico" y el "centro de actividad" o CBD (Central Business District). Ambos espacios coinciden en las ciudades pequeñas pero en las de mayor rango los centros de actividad desbordan a los primeros y se desplazan hacia localizaciones recientes, cada vez más lejos del centro aunque siempre bien comunicadas con él.

El centro atrae al grueso del empleo terciario y del cuaternario, incluidas las actividades comerciales, de gestión y dirección, de servicio y de negocio. El CBD (Central Business District) es el polo de atracción para toda la ciudad por sus funciones y la convergencia en su interior de las redes de transportes. La población residente es escasa y su creciente valor del suelo por las ventajas de centralidad estimula la densificación y un aprovechamiento en altura que alcanza su mayor expresión en los "downtowns" norteamericanos. La actividad industrial es casi inexistente.

Las áreas centrales son espacios problema por la competencia de actividades muy diversas por un uso del suelo escaso. Los flujos diarios de trabajo o por otros motivos congestionan el tráfico, sobre todo en las horas punta, acentuando deseconomías. La excesiva terciarización y el deterioro del patrimonio residencial heredado favorecen su vaciamiento y la ruina de los sectores de peores condiciones medioambientales hasta convertirse en "tugurios" o espacios de degradación material y deterioro social. Hoy, sin embargo, se observan procesos de revitalización funcional y recuperación residencial impulsados por actuaciones de rehabilitación y procesos de "gentrificación".

Los bordes de las áreas centrales configuran los denominados "pericentros". Sus paisajes y usos del suelo revelan las huellas de un pasado en el que estos espacios fueron periferias urbanas. Los edificios de viviendas corresponden a alojamientos populares, a implantaciones

burguesas degradadas por el tiempo y a construcciones nuevas de uso residencial y terciario que buscan la proximidad al centro. A su vez, el traslado de fábricas, instalaciones militares o equipamientos urbanos a las nuevas periferias, explica la existencia de solares y "barbechos industriales". Estos suelos actúan como reservas a la espera de recalificación para usos más intensivos y rentables.

2.2.2. Áreas residenciales

Las áreas residenciales ocupan la mayor parte del espacio urbano, con contrastes sociales y morfológicos acentuados por los presupuestos del funcionalismo. En todas las ciudades, las áreas residenciales son piezas diferenciadas según factores socioeconómicos, étnicos, culturales y de etapa dentro del ciclo de vida que distintas teorías interpretan:

1. La *teoría subsocial*, inspirada en los ecólogos clásicos y neoclásicos de Chicago (Burgess, Park, McKenzie, Wirth y Zorbaugh), vincula la diferenciación residencial con comportamientos económico-biológicos que se explican por el principio de "competencia impersonal" y por los "valores del suelo". La consecuencia es una estructura residencial en zonas concéntricas cuyo rango social aumenta de dentro afuera. Los individuos deciden su residencia por intereses personales y familiares que se resuelven conforme a su capacidad económica y los precios del suelo en el mercado.
2. La *teoría de los valores sociales,* de Firey (1947), hace depender la diferenciación residencial de los sentimientos determinados por el comportamiento humano. Los contrastes residenciales se justifican por diferencias de creencias religiosas y políticas, por desiguales concepciones sobre la familia y por el efecto demostración de las élites dirigentes y las ideologías de los profesionales sobre el conjunto de la sociedad.
3. La *teoría del análisis de áreas sociales*, de Shevsky, Williams y Bell (1949 y 1955), relaciona los contrastes residenciales con los ejes de diferenciación de la sociedad: el estatus social, la etapa dentro del ciclo de vida y el lugar de origen. Cada eje determina modelos de distribución espacial: sectorial en el caso del factor social; concéntrico, el estatus familiar, y en núcleos dispersos, el factor étnico o de migración (McElrath, 1968).

2.2.3. Asentamientos industriales

La atracción ejercida por la ciudad sobre la industria (Alfred Weber, 1909) ha originado implantaciones industriales intraurbanas cuyas características se modifican según las circunstancias del proceso de urbanización, las tecnologías dominantes y las fuentes de energía utilizadas. De ese modo, se diferencian: zonas industriales espontáneas de borde de agua, asentamientos próximos a instalaciones ferroviarias, zonas industriales de carreteras y zonas industriales planificadas.

La localización industrial dentro de las aglomeraciones adoptó una disposición polinuclear hasta los 1970 (L.K. Loewenstein, 1963 y Hamilton, 1967). Muchas industrias se situaron linealmente a lo largo de las vías de comunicación y otras, en anillos concéntricos, según proximidad al centro, dependiendo de la repercusión en el producto final de los costes de transporte, los precios del suelo, las necesidades de espacio y la mano de obra requerida. También han sido determinantes las iniciativas públicas y privadas para la creación de zonas industriales planificadas.

Más tarde, bajo la globalización de la economía, la mayoría las zonas anteriores permanecieron como "barbechos industriales" hasta su transformación por operaciones de renovación para usos terciarios y residenciales (Docklands en Londres, Pasillo Verde en Madrid, Operación Ría 2000 en Bilbao). Las huellas de las antiguas zonas industriales perduran a través de la conservación de estructuras industriales reutilizadas para actividades muy variadas: de ocio, culturales, de servicios (Matadero industrial de Madrid). Su conservación es favorecida por su reconocimiento como bienes patrimoniales, testigos de actividades y modos de vida de un pasado que forma parte de la memoria histórica y de las señas colectivas de identidad.

2.2.4. Franjas periurbanas

Más allá del continuo edificado se extienden las franjas rururbanas o periurbanas conforme, en ellas se mezclan los usos del campo y de la ciudad, y los cambios morfológicos, funcionales y de población son más rápidos que en el centro. Los equipamientos urbanos, las instalaciones de transporte, las industrias y los servicios ocupan amplias extensiones y los antiguos pueblos se transforman en "suburbios" y "satélites", según los criterios de Victor Jones (1963) y Murphy (1974). Los primeros, los "suburbios", se caracterizan por el predominio de la función residencial, y los segundos, los "satélites", por unir función residencial y generación de empleo. También proliferan las casas en torno a factorías y las urbanizaciones multifamiliares y unifamiliares. La población se caracteriza por su juventud, crecimiento y variedad social. Los comportamientos son predominantemente rururbanos, con un consumo contemplativo de la naturaleza y una preferencia por el hábitat unifamiliar (adosados, exentos, de una o varias plantas). Las actividades y los modos de vida son urbanos puesto que la mayoría de los residentes trabajan en la ciudad.

3. LA CIUDAD, UN ESPACIO PERCIBIDO

La ciudad es también un espacio de vida que las personas perciben individualmente a través de sus representaciones mentales condicionadas por su experiencia, por sus características sociales y nivel cultural, por el entorno y por las imágenes recibidas de los medios de comunicación y de los artistas, incluido el cine. La ciudad es así un espacio de sentimientos, cargado de símbolos, que condiciona la acción y se valora según impresiones individuales y colectivas.

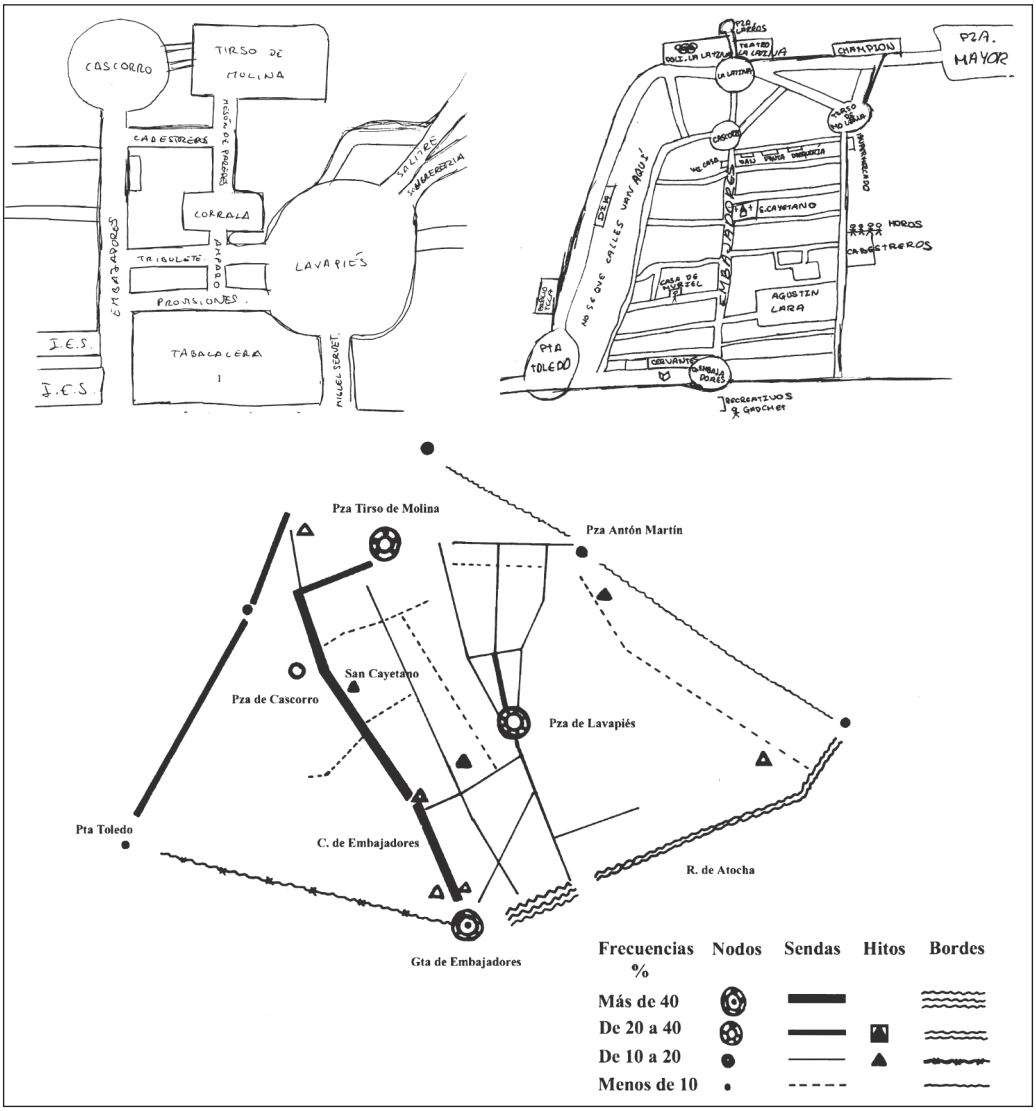
La elección del lugar de residencia, la frecuentación de los lugares de compra y los espacios de ocio, las opciones de trabajo son, por lo tanto, resultado en parte de las imágenes que las personas se forjan del medio y no de la influencia directa del medio sobre él, como se afirmaba antes desde presupuestos de la teoría del estímulo-respuesta. El "hombre todo razón" o el "hombre todo sentimiento" deja paso al "hombre de racionalidad limitada" (Simon, 1957) que actúa dentro de un conocimiento restringido por la complejidad del proceso de percibir, sentir y pensar, por el volumen y la calidad de la información, por sus experiencias personales, la cultura y las etapas del ciclo de vida.

Las imágenes mentales sobre las áreas urbanas determinan realmente sistemas de decisión y comportamiento que la planificación urbana y la gobernanza de la ciudad han de tener en cuenta. De ahí que el análisis espacial se preocupe por conocer los mapas mentales que las personas elaboran individual y colectivamente de sus localidades.

3.1. La ciudad se percibe a través de imágenes visuales

Los elementos visuales del paisaje urbano contribuyen a configurar las imágenes mentales, actúan como referencia para la organización de las actividades, facilitan la movilidad y proporcionan seguridad emocional. Por eso, los urbanistas recurren a estudios de percepción como etapa previa a la formulación de propuestas de actuación.

Figura 4. Mapas mentales individuales y colectivo del barrio de Lavapiés, Madrid (Zárate, 2001).



A través de la incorporación de elementos nuevos de paisaje o de la modificación de los existentes, el planeamiento puede mejorar la imagen de la ciudad e influir sobre el comportamiento de las personas. En ese sentido, el arquitecto norteamericano Philip Johnson, coautor

con John Burgee de las torres inclinadas "Puerta de Europa" de Madrid, de 115 metros de altura y 24 plantas, señalaba en el diario "El País" (7 de mayo de 1996) la necesidad de colocar "hitos" o "marcas" capaces de identificar los lugares y facilitar la orientación de los ciudadanos frente a las "ciudades aburridas".

Según Kevin Lynch (1960), la imagen de la ciudad y consecuentemente sus mapas mentales se elaboran a partir de cinco elementos singulares del paisaje: 1) *Sendas*: las vías o caminos que sigue cualquier observador, por donde se va; 2) *Nodos*: son los puntos estratégicos de las ciudades, lugares de confluencia de transportes o de ruptura de carga donde convergen varias sendas, como plazas. En estos lugares predominan los usos intensivos del suelo y se concentra la actividad de la ciudad; 3) *Bordes*: elementos lineales que separan espacios percibidos por un observador, como vías de ferrocarril, ríos, murallas…; 4) *Distritos* o *barrios*: constituyen áreas bien diferenciadas mentalmente por el observador gracias a la existencia de rasgos peculiares; y 5) *Hitos:* son elementos visibles utilizados como referencia y guía: la torre de una iglesia, el edificio del ayuntamiento, un monumento, un accidente de relieve.

Estos elementos proporcionan la legibilidad de la ciudad y sobre ellos se formulan valoraciones y significados. También influyen en la creación de estereotipos mentales sobre los lugares que determinan comportamientos, por ejemplo, la idea de seguridad o inseguridad de un barrio. En cualquier caso, la "legibilidad" depende de la naturaleza de esos elementos, de su número y de la facilidad con que son reconocidos.

3.2. De aspectos valorativos

Los comportamientos dependen no sólo de la percepción y localización de los elementos visuales del paisaje sino de cómo son sentidos e interpretados. Unos mismos barrios pueden despertar sentimientos de atracción o repulsa, de calma o inquietud, moviendo a comportamientos distintos. Además, hay que considerar los efectos para establecer servicios o realizar inversiones que resultan de la valoración de las áreas urbanas por los organismos oficiales, las empresas y las instituciones privadas.

La atención valorativa de la ciudad deriva de la necesidad de conocer las relaciones entre el comportamiento y cómo la población percibe y considera las unidades espaciales y paisajísticas. Así, se desea superar las limitaciones de la percepción de la ciudad sólo por la imagen visual. Por eso los trabajos de Lynch y sus seguidores han sido muy criticados, ya que las imágenes no son fruto exclusivamente de elementos visuales de la estructura urbana (sendas, nodos, mojones, bordes y barrios) sino también de la experiencia personal, de las actividades que se realizan, de variables socioeconómicas y profesionales y del conocimiento del medio. También intervienen en las imágenes mentales los estereotipos de comportamiento social, el nivel cultural y educativo, la información que se recibe y, por supuesto, la dimensión "espacio-temporal". En cualquier caso, en la percepción de las ciudades y en los comportamientos, se pueden señalar los hechos comunes que se indican a continuación:

1. Las áreas urbanas se valoran a partir del conocimiento que se tiene de ellas, y de los criterios y fines que impulsan a la acción. Los individuos valoran las áreas residenciales por su calidad de vida cuando se busca vivienda, en cambio, por su seguridad cuando hay que desplazarse por ellas a altas horas de la noche.

2. Las preferencias residenciales se deciden, entre otras razones, por variables físicas, de ubicación y sociales, lo que hace de las imágenes mentales un reflejo del espacio objetivo. Intervienen también aspectos estéticos de los barrios: la limpieza, el colorido, la espaciosidad; impresiones del vecindario respecto a amabilidad, ayuda,

seguridad; consideraciones de contaminación y ruido ambiental, de localización, accesibilidad y movilidad, de seguridad frente al tráfico y el robo, y molestias referidas a falta de intimidad, incidencia de vendedores ambulantes, presencia de perros, etc.

3. Los barrios identificados con el robo, atracos, drogadicción o prostitución, se configuran como puntos negros en el mapa mental de la ciudad, como mapas del miedo. En muchos casos, esas imágenes cambian a lo largo del día; por ejemplo, los parques se perciben como lugares seguros durante el día y peligrosos durante la noche.
4. Algunas áreas son descalificadas por estereotipos negativos hasta el punto de ser marginadas por el resto de la ciudad. Como consecuencia, estos espacios pierden competencia en la oferta de viviendas y sus habitantes son asociados a malas reputaciones o a comportamientos sociales desviados. En circunstancias extremas, sus residentes encuentran incluso dificultades de empleo en otras zonas de la ciudad.
5. Determinadas áreas son valoradas ante todo por cargas simbólicas que resultan de contextos culturales y se hacen presentes a través del subconsciente de las personas. Es lo que sucede con los centros históricos, que representan la herencia cultural y la memoria colectiva de la ciudad; o con los barrios administrativos y de negocios, que reflejan los valores jerárquicos de los organismos de poder a través de sus construcciones, del comportamiento y signos externos de sus usuarios. También interviene el valor sentimental que las personas dan a los barrios en los que ha transcurrido su infancia.

3.3. Y de aspectos preferenciales

La dimensión valorativa aparece asimismo asociada a la preferencial (R.M. Downs, 1970). La valorativa alude a la estima que generan los elementos del paisaje y los espacios concretos en las personas, la preferencial, a la consideración del medio con vista a adoptar una toma de decisión. Ambas dimensiones de la imagen son investigadas a través de técnicas variadas. El método del diferencial semántico, utilizado por Osgood, Suci y Tannenbaum (1957) y desarrollado por R.M. Downs (1970) entre otros, mide la valoración espacial y las preferencias a partir de asociaciones con términos semánticos y recurre al análisis de correlaciones y factorial para desvelar las interrelaciones más significativas.

También se elaboran mapas topológicos de preferencias de barrios a partir de encuestas y técnicas estadísticas. Uno de los procedimientos consiste en el empleo de una escala ordinal (de 1 a 10) para identificar los espacios más valorados. Los lugares son clasificados de manera inversa al orden de preferencia con que son citados por las personas encuestadas: el máximo de puntos, 10, se asigna a los espacios indicados en primer lugar, y el menor número, 1, a los reseñados en último puesto. Una vez sumadas las puntuaciones, cada lugar es cartografiado con un tamaño proporcional a las puntuaciones obtenidas.

La complejidad de las imágenes mentales guarda relación a su vez con el estilo de vida y aspectos valorativos y preferenciales derivados de la experiencia y de los sentimientos de los individuos. De ese modo, las personas de comportamiento “localista”, que apenas salen del barrio, construyen mapas mentales de la ciudad más fragmentados y elementales que los individuos de comportamiento “cosmopolita”. A su vez, el “sentido del lugar”, que deriva de las relaciones emocionales de los individuos con su espacio de residencia, condiciona sus mapas mentales y repercuten sobre los comportamientos. En la mayoría de los casos, el

sentido del lugar es un sentimiento positivo, de identificación con el territorio que se forja durante la infancia, arranca de la experiencia y se relaciona con las nociones de familiaridad y territorialidad que desarrollan vínculos de identidad con los vecinos. Este sentimiento es potenciado además por la relación entre "sentido del lugar" y "espacio actividad", el entorno más próximo a la vivienda, los lugares donde se compra, se convive con los vecinos y se coincide en los oficios religiosos. Así, estabilidad personal y bienestar social dependen en gran medida del sentido del lugar.

Otras veces, los vínculos de identificación con el lugar son débiles, aflorando comportamientos no cívicos, es lo que sucede con muchos barrios nuevos, carentes de señas de identidad, lo que obliga a potenciar los lazos de los individuos con su medio de residencia. Por eso la planificación intenta evitar la tendencia a la despersonalización de la ciudad moderna y a que el territorio se transforme en "no lugar" (Relph, 1976). Tan importante como la provisión de servicios, la dotación de recursos y la organización del barrio, es asegurar la legibilidad de la ciudad y las relaciones entre sus habitantes, sólo así se les protege contra el estrés y la anomía de la vida urbana.

Los "sentidos del lugar" también varían entre individuos según la etapa del ciclo vital (infancia, juventud, madurez o vejez), según componentes psicológicos y de personalidad, según expectativas vivenciales y comportamientos más o menos "urbanitas". Todo eso llevó al geógrafo Yi Fu Tuan (1974) a identificar distintos sentimientos en relación con el lugar: de *topofilia* o simpatía, de *topolatría* o sentido reverencial y mítico, de *topofobia* o aversión, rechazo y miedo, y de *toponegligencia* o desinterés, cuando el lugar carece de personalidad. Cada uno de estos sentimientos guarda relación con el mundo objetivo, la calidad de las imágenes mentales y la carga de subjetivismo de las personas.

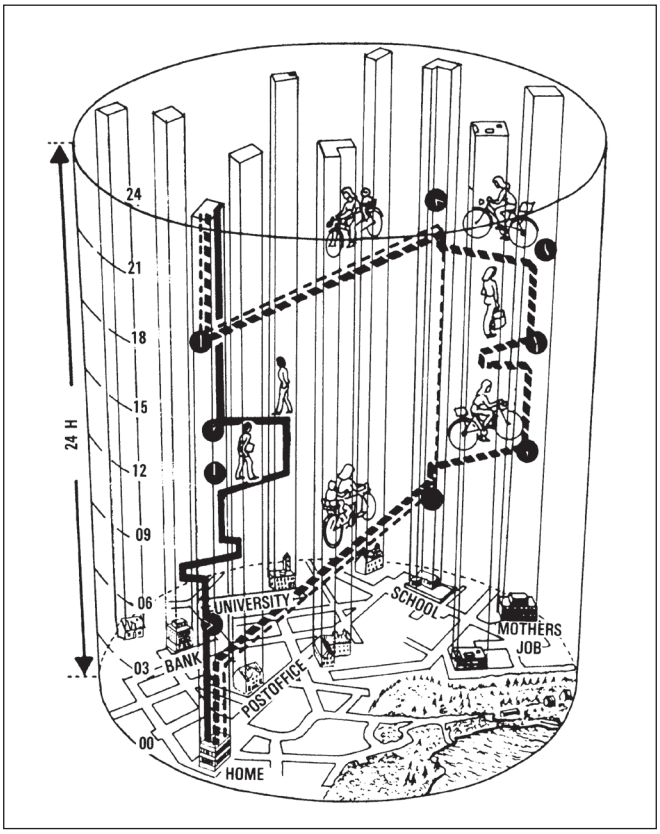
3.4. La dimensión espacio-tiempo en la percepción de la ciudad

Es un enfoque incorporado por los geógrafos de la Universidad sueca de Lund dirigidos por el geógrafo Hägerstrand (1967). A través del estudio de Parkes y Thrift (1980) sobre los desplazamientos en el día de los miembros de una familia tradicional sueca recogidos en la figura 5, se muestran los recorridos que realizan a lo largo del día cada uno de ellos, siempre condicionados por "roles" convencionales que el modelo les atribuía. Dependiendo de ellos y del trabajo fuera del hogar, los desplazamientos son distintos y, consecuentemente, su disponibilidad de tiempo libre.

Esta aproximación del análisis urbano parte de que las personas se mueven en un espacio y en un tiempo determinado y a través de ellos se conoce la ciudad. Las actividades rutinarias (dormir, comer, trabajar) consumen la mayor parte del día y organizan nuestra conducta cotidiana, pero los espacios accesibles en un periodo de tiempo concreto no son iguales para todos, varían en función de la edad, de la actividad y del grupo social. A ello se añade que la estructura de las ciudades refleja, por un lado, y marca, por otro, las rutas espacio-temporales de sus habitantes y con ello condiciona su conocimiento de la ciudad, por lo tanto su movilidad y comportamientos.

De igual modo, no se puede ignorar que las áreas urbanas están reglamentadas en el tiempo y eso determina también el uso de la ciudad. Así, el CBD se llena de vida y actividad durante el día, durante las horas de trabajo, y se vacía por la noche, las zonas de ocio sólo funcionan por las tardes y especialmente los fines de semana.

Figura 5. Desplazamientos en el tiempo y el espacio de una familia tradicional,según Parkes y Thrift, 1980.



4. LA CIUDAD, ESPACIO SOCIAL Y DE CONFLICTO

La ciudad es un espacio no sólo sentido y percibido por sus habitantes sino fundamentalmente vivido por ellos mismos, por una población cuyos rasgos demográficos, socio-profesionales y de actitudes han presentado siempre diferencias con las personas de ambientes rurales. Hoy, esas diferencias desaparecen, sobre todo en los países más evolucionados e interconectados entre sí. Además, esa población estructurada en sociedad construye la ciudad mediante intereses económicos, políticos y de clase contrapuestos.

4.1. Una población abierta y en constante cambio

Los habitantes de la ciudad han sido siempre una población abierta, ya que han estado en contacto con el exterior bajo todos los contextos socioeconómicos, culturales y políticos y a lo largo de la historia. Por eso su estructura demográfica ha estado y está muy influida por las migraciones.