

La ciudad como conjunto de viviendas: La función residencial

ANA FE ASTORGA GONZÁLEZ *

SUMMARY

Housing is an essential consumer good; and an indirect indicator of status and income differences between consumers.

The study of residential structure can design a map of social relations within the city. Residential structure source of bargaining and conflict between several power groupings and a source of profit to different institutions and agents involved in the production and consumption of housing.

RESUMEN

La vivienda es un artículo de consumo esencial a la vez que un indicador indirecto de las diferencias que existen en cuanto al status y nivel económico entre los consumidores.

El estudio de la estructura residencial puede dibujar un mapa de las relaciones sociales que existen dentro de la ciudad, puesto que es el resultado de la dialéctica entre algunos grupos de poder y produce ganancias a las instituciones y agentes implicados tanto en la producción como en el consumo de las viviendas.

1. *INTRODUCCIÓN*

La ciudad es un núcleo de población, raíz de asentamientos humanos diversificados, en el que se dan con especial intensidad las relaciones

* Becaria del Departamento de Geografía de la Universidad de León.

entre los individuos y los grupos sociales. Tiene, pues, un aspecto físico visible, de verdadero accidente sobre el territorio que ocupa y, por ello, se presenta como un conjunto de construcciones u obras edificadas por el hombre para su bienestar.

El paisaje urbano se compone tanto de los elementos naturales del territorio sobre el que se fundamenta la ciudad como de elementos arquitectónicos y de ingeniería. La ciudad aparecería, así, como el resultado de fuerzas convergentes de naturaleza física y humana, que se nos presenta como un conjunto más o menos articulado y armónico de edificios —espacio urbano edificado— en los que además de residencias aparecen otra serie de funciones económicas ¹, sociales, culturales, etc. En consecuencia, el hecho urbano tal y como lo conocemos, es el resultado de un largo proceso evolutivo en el que han variado y se han ido conformando la morfología y las estructuras según los diferentes grupos sociales que la habitaron y la habitan.

Desde nuestro planteamiento, la etapa del crecimiento urbano que más nos interesa es la que se abre a partir de la Revolución Industrial ², pues es cuando se han llevado a cabo mayores transformaciones tanto constitutivas como sociales y funcionales. La Revolución Industrial consolidó el modo de producción capitalista y convirtió la vivienda en una propiedad privada, objeto de compra-venta y de una fuerte especulación ³.

La causalización crecimiento industrial-crecimiento urbano se deriva del efecto multiplicador que tuvo sobre las edificaciones la industria y los empleos resultantes ⁴. Paralelamente a estos procesos, en el ámbito demográfico, se fueron produciendo cambios que afectaron en gran medida al aumento de los efectivos urbanos ⁵.

2. LA VIVIENDA DENTRO DEL ESPACIO URBANO

La vivienda, espacio cerrado donde el hombre sostiene relaciones familiares, ha sido siempre concebida como una necesidad a cubrir y más

¹ La armonía entre las formas y funciones con las estructuras subyacentes (habidas o deseadas) sería el fin que debe perseguir el desarrollo de la ciudad.

² Comienza el último cuarto de siglo XVIII.

³ El objetivo principal era el logro del máximo beneficio.

⁴ El crecimiento asociado de la población lleva a una demanda de bienes y servicios que debe suplirse en el sector comercial, que crea, a su vez, un ulterior crecimiento.

⁵ El proceso de «transición demográfica» se inició con el descenso de la tasa de mortalidad, mientras que la natalidad seguía siendo alta.

recientemente es cuando ha ganado valores añadidos pasando a ser considerada como un codiciado objeto a adquirir. La casa ha entrado dentro del mercado como cualquier otro bien de uso que se compra o vende ⁶.

Con el «maquinismo» los desplazamientos masivos de mano de obra desbordaron la capacidad de acogida de las ciudades, produciéndose en ellas los primeros y enormes desajustes ⁷. Al amparo de la nueva situación de demanda de vivienda, la explotación del hombre por el hombre alcanzó niveles insospechables. Nacen los *suburbios* ⁸; la acrecencia extraordinaria de la población obligó a construir casas y barrios para satisfacer la trascendental penuria de viviendas.

Al principio, fueron los particulares, generalmente constructores especuladores, los que comenzaron a edificar extensos barrios con los más elementales materiales y las mínimas garantías de calidad ⁹.

La realidad de los barrios y viviendas obreras no era muy distinta en las ciudades británicas y las del resto de los países «industrializados» a comienzos del siglo xx. Así, Madrid fue descrita, de forma nada halagüeña, como una ciudad con gran hacinamiento en las casas de vecindad ¹⁰. La expansión urbana era libre, sin control de los poderes públicos. El crecimiento de las viviendas estaba motivado por la iniciativa particular y exclusivamente bajo criterios económicos. Esta situación fue mejorando a lo largo del pasado siglo y principios del actual ¹¹. A finales del xix ya se

⁶ Las viviendas son el producto de procesos económicos de fabricación y compra-alquiler, es decir, de una elaboración y un intercambio en la misma medida que el alimento o el vestido. Si bien hasta hace sólo unas décadas las viviendas, tanto en el medio rural como en las ciudades, eran construidas exclusivamente por el usuario ayudado de la colectividad local o por especialistas que dirigían o participaban en la edificación; ahora es común que se produzcan en serie como la mayor parte de los bienes (PEZEU-MASSABUAU, J., 1983).

⁷ Los barrios obreros eran «un amontonamiento desordenado de casas altas de tres o cuatro pisos, con calles estrechas, sucias y curvas. No tenían pavimento ni desagües y su construcción era irregular, con numerosos patios y callejas oscuras, desprovistas de los más elementales medios de limpieza» (ENGELS, F., 1977).

⁸ Palabra nacida en la época para designar algo que se asemeja a una ciudad sin serlo.

⁹ «Las casas están habitadas desde el sótano hasta el desván, sucias por fuera y por dentro hasta el punto que parece imposible que los hombres puedan habitarlas. Montones de suciedad y ceniza se encuentran a cada paso, y todos los desechos líquidos echados en las puertas se acumulan en fétidas cloacas. Las habitaciones de las clases más pobres son muy sucias, en la mayoría de los casos, de una sola pieza, que por la pésima ventilación y a causa de las ventanas rotas e inadecuadas es fría, húmeda y se encuentra en parte bajo tierra, mal amueblada y por tanto inhabitable. Los patios son estrechos y fangosos, mal ventilados y deficientes desagües; encierran de ocho a veinte casas, las cuales reciben el aire de una sola parte porque tienen el muro posterior en común y en el fondo del patio existe un depósito de desperdicios» (ENGELS, F. 1979).

¹⁰ «... en 438 inmuebles vivían 47.000 personas en viviendas de 20 a 30 m²» HAUSSEY, Ph. (1902): *Madrid bajo el punto de vista médico-social*, Madrid, Sucesores de Rivadeneyra.

¹¹ La dotación de agua corriente, evacuación de residuos, aumento del espacio exterior... son algunas de las mejoras que se fueron introduciendo.

arbitran leyes sobre saneamiento, edificación, sanidad, etc, por razones sociales, para evitar el peligro de epidemias, pero, también por motivos de especulación.

Al mismo tiempo, las clases sociales más altas comenzaron a construir sus viviendas en la periferia. La mejora de los transportes permitió la construcción de barrios destinados a un nivel social medio ¹², que podía desplazarse desde sus confortables casas unifamiliares a su lugar de trabajo, en el corazón de la ciudad.

En este contexto surge el *urbanismo*, como forma de actuar sobre la ciudad de un modo voluntario y consciente. Se trata de hacer intervenir a los poderes públicos para contrarrestar las consecuencias de la urbanización industrial del «Laissez faire» (Berry, B. 1975). No obstante, en las ciudades que se han desarrollado en diferentes épocas coexisten varios tipos de construcciones: «las pequeñas parcelas irregulares, en las cuales los propietarios de condición humilde hacen construir casas modestas, que se oponen a los grandes bloques de pisos o las residencias individuales destinadas a las clases pudientes...» (Derruau, M. 1983).

3. LA VIVIENDA, LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA Y LOS NUEVOS MODELOS DE CIUDAD

Muchos de los problemas de vivienda que se establecieron en las ciudades a lo largo del siglo XVIII y principios del XIX, eran nuevos, por lo que plantearon dificultades adicionales de resolución. Ante ellos surgieron proyectos centrados en establecer las características más óptimas que debían reunir las ciudades, los nuevos barrios y las casas.

El urbanismo tiene así sus antecedentes en una serie de reflexiones y propuestas encaminadas a resolver los problemas de las ciudades (preurbanismo). En este movimiento cabe diferenciar a los que propugnan un modelo de ciudad progresista, llena de espacios verdes y compartimentada de acuerdo con las diferentes funciones de residencia, trabajo, recreo,... como Owen ¹³, Fourier ¹⁴, Richardson, Proudhon, etc, frente a los

¹² Estos grupos sociales desarrollaron un tipo de construcciones urbanas de gran belleza.

¹³ ROBERT OWEN (1771-1858) fue un hombre de negocios que, preocupado por el bienestar y la educación de sus empleados, invertía los beneficios en la provisión de servicios sociales. Definió una comunidad ideal (800 a 1.200 habitantes), con tres edificios principales rodeados de tierras de labor y servicios comunitarios (CHUECA, F. 1970).

¹⁴ FRANÇOIS FOURIER, contemporáneo de Owen, defendía la distribución de la población en unidades, denominadas *falansterios*, de 1.600 a 1.800 habitantes. Las viviendas, pensadas en principio para la pequeña burguesía, estarían dispuestas en tres de los cuatro lados de una plaza rectangular.

«culturalistas», Ruskin y Morris, que preconizan una ciudad circunscrita en unos límites precisos, irregular y asimétrica, con dimensiones moderadas, pero con una estética inspirada en la tradición.

En el siglo XIX la presión sobre el espacio de la creciente población urbana y la expansión de los límites de las ciudades con construcciones marginales hizo evidente la necesidad de controlar u ordenar este desarrollo acelerado. Aparecieron, así, esquemas de planificación como el de Ringstrasse (1856) en Viena y el de Ildefonso Cerdá en Barcelona, cuyo fin era ordenar el crecimiento incontrolado y desmedido de los suburbios ¹⁵.

Howard observó que las viviendas construidas para los obreros siguiendo modelos promulgados por el gobierno o algún empresario preocupado por su mano de obra, no eran adecuadas ¹⁶. Por eso, cuando escribió «Ciudades jardín del mañana», uno de los objetivos primordiales que se planteó fue procurar alojamiento barato y sano para la clase trabajadora (Bayley, S. 1977).

La idea de acercar la vida urbana al campo para aunar las ventajas de ambos medios fue recogida por Arturo Soria en la «Ciudad Lineal» (1882). Soria concebía la ciudad como una larga franja urbanizada en la que la densidad de edificación debía ser pequeña y las viviendas, de carácter unifamiliar, estarían provistas de huerta y jardín.

Estas concepciones junto con los nuevos criterios de la escuela de la Bauhaus ¹⁷ fueron incorporadas por Le Corbusier, cuyos principios de urbanismo se tomaron como base en la «Carta de Atenas» (1943). Le Corbusier estableció una serie de exigencias para la construcción residencial no sólo referidas a la forma sino también a la ubicación, equipamiento, etc. ¹⁸; todas

¹⁵ El propio ILDEFONSO CERDÁ define los suburbios de los arrabales como «...irregulares; no obedecen a Ley alguna; sus edificios, sus vías interiores son la expresión de la voluntad y de la conveniencia individual», (CERDÁ, I. 1968).

¹⁶ Se caracterizaban por una insuficiente insolación y ventilación, falta de infraestructuras, excesiva proximidad a los focos de emisión de contaminación, hacinamiento, ... El propio HOWARD describe la ciudad-jardín como antítesis de esta realidad suburbial diciendo que no es una dispersión indefinida de casas unifamiliares con inmensos espacios abiertos ocupando todo el paisaje, sino más bien un agrupamiento urbano compacto y limitado. «No es un suburbio sino la antítesis del suburbio». (ESTÉBANEZ, J. 1988).

¹⁷ Propone que las viviendas no sean unifamiliarse sino filas de bloques.

¹⁸ Entre ellas destacan: a) los barrios de viviendas deben ocupar los mejores emplazamientos en el espacio urbano, b) la determinación de las zonas de habitación debe estar dictada por razones de higiene, c) las densidades deben ser razonables, d) debe señalarse un número mínimo de horas de exposición al sol para toda vivienda, e) las construcciones deben ser altas y estar distanciadas unas de otras para liberar el suelo en favor de espacios verdes. (LE CORBUSIER, 1981).

ellas encaminadas a garantizar una de las cuatro funciones básicas de la ciudad: *habitar*.

En contra de todos estos planteamientos que pretendían integrar las ventajas del campo y la ciudad, aparecieron las grandes metrópolis, cuyas estructuras no fueron diseñadas para soportar el peso de la comentada motorización y de la industria contaminante. Las zonas de trabajo y de habitación se mezclaron sin planeamiento ni método, manifestándose fenómenos tan habituales como el caos circulatorio, la masificación suburbial, ... Ante esta situación, se buscan nuevas fórmulas que mejoren las condiciones de vida en las ciudades ¹⁹, pero no son definitivas ni aplicables a todas las estructuras sociales. Sin embargo, se topa con un grave problema, el suelo como recurso urbanístico primario y básico es escaso en los cascos urbanos, lo cual encarece su precio y el de los edificios que sobre él se construyan, dificultando el acceso a la vivienda a una gran parte de los demandantes. La mejor alternativa será, pues, la construcción de edificios para los «excedentes poblacionales» en sectores suficientemente alejados de los perímetros urbanos pero situados dentro de su área de influencia. Así, los planes de ordenación distribuyen en grupos de unidades residenciales las viviendas, los empleos, el esparcimiento, ... Se intenta que las viviendas ofrezcan unas condiciones higiénicas y de confort a la altura de la sociedad que las demanda. Estas ideas llevadas a la práctica, deberían llegar a descongestionar las ciudades, solucionar el problema de la vivienda y crear núcleos autosuficientes con vida e industrias propias. Pero, para obtener prestaciones de este tipo en concordancia con los ingresos de los nuevos propietarios o inquilinos, la construcción ha integrado una profusa prefabricación, conquistándose resultados económicos muy satisfactorios si bien no cualitativos. La tipología general suele ser de casas unifamiliares, rodeadas de un pequeño jardín o espacio verde. Los ambientes exteriores se cuidan mucho y la accesibilidad es máxima en todas las direcciones ²⁰.

El urbanismo socialista se enfrentó también con los problemas de la producción de viviendas a corto plazo y la superación de la oposición campo-ciudad. Esto produjo a lo largo de los años 1920-1930 una larga

¹⁹ Renovación-bisturí, descentralización y planeamiento racional de nuevas áreas.

²⁰ También se construye formando manzanas para reducir los costes infraestructurales por vivienda. Los edificios pueden estar situados de forma intensiva o en bloques semi-intensivo dejando espacios libres. No obstante, es más común que se adopten formas combinadas como son las viviendas adosadas para adecuarse a los precios del suelo, tipología de la ciudad, nivel social, ordenanzas, ... (BELLO-MORALES MERINO, A. 1978).

polémica de la que salió triunfadora la tesis productivista y concentradora ²¹. El problema habitacional en los países de régimen socialista se resolvió no sólo mediante la construcción masiva sino también a través de la cohabitación y redistribución de los alojamientos burgueses tradicionales ²². La forma urbana de estas ciudades no difiere sustancialmente de la de las occidentales, si bien la ausencia de especulación del suelo, las construcciones no organizadas según clases sociales o emplazamiento y el acceso igualitario a la vivienda, hacen de ellas un fenómeno morfológico y estructural más uniforme. (Estébanez, J. 1988).

4. LA VIVIENDA COMO PROBLEMA

4.1. *El origen del conflicto. La revolución industrial*

La industrialización afianzó el sistema de producción capitalista y convirtió la vivienda en propiedad privada. La concentración del capital provocó la centralización de la población obrera. Una expresión del cambio de actitud hacia la vivienda y el suelo sobre el que se asienta es que a partir del siglo xvii se compran y venden casas y parcelas de terreno ²³; aparece la filosofía de un «dejar hacer». (Mumford, L. 1961).

La falta de alojamiento para las clases «pobres» fue uno de los efectos negativos del trastorno social ocasionado por el cambio del modo de producción. El problema fue aún más grave en las ciudades que no fueron originariamente industriales y se encontraron de repente inmersas dentro de un proceso de expansión mal organizado de la trama urbana preexistente. La vivienda empeora a causa del progresivo aumento de la demanda por parte de la masa de recién llegados. Por el contrario, los alquileres aumentan a la vez que crecen las incomodidades por el número cada vez mayor de inquilinos que ocupan cada habitáculo ²⁴.

²¹ Esta postura fue apoyada por STALIN, quien declaró que los grandes centros urbanos que aglutinan las funciones residenciales y de trabajo son más ventajosos en tanto que así se restringen los costes infraestructurales. Se buscan incluso nuevas formas de agregación de las células edificativas familiares; pretendiéndose incluso colectivizar el uso de algunos equipamientos tradicionalmente considerados individuales para cada vivienda a través de su centralización en instalaciones destinadas a tal fin.

²² Se redujo al mínimo el espacio habitado «per cápita».

²³ Durante la Edad Media sin embargo, el suelo urbano se cedía por períodos de tiempo más o menos prolongados que oscilaban entre 99 y 999 años.

²⁴ Aun siendo la inmigración la principal causa del déficit, no deben subestimarse otros aspectos, como es el propio incremento demográfico de las ciudades, ya que, si bien en los países desarrollados el crecimiento vegetativo tendía a estabilizarse, los propios inmigrados hicieron recuperar en buena parte las tasas de natalidad.

Entre las soluciones que intentaron solventar el inconveniente estaba la promoción de casas para los empleados que llevaron a cabo los empresarios, algunas cooperativas de trabajadores o el Estado en las proximidades de las fábricas. Se formaron así las colonias obreras que, en contra de lo que pudiera pensarse, reportaron grandes beneficios a sus dueños, no sólo como elemento especulativo, sino también como medio de presión para evitar huelgas y todo tipo de levantamientos proletarios. (Bettin, G. 1982).

En un primer momento, la oferta residencial de las empresas fue una condición necesaria para alojar la fuerza de trabajo, sobre todo allí donde no había un asentamiento urbano preexistente a la industria ²⁵, pero también y por distintas motivaciones socio-psicológicas ²⁶ la promoción privada de viviendas apareció donde ya existía un hábitat construido ²⁷.

Desde la Revolución Industrial, la competencia por el suelo ha sido creciente y la especulación es un ingrediente consustancial en la ciudad. En principio, era el dueño del terreno urbano el único que podía decidir, sin ningún tipo de limitación, sobre su utilización, lo cual fue causa de la aparición de un mosaico caótico de usos: industrias compartiendo espacio con bloques de viviendas humildes que se vieron privados de aire sano, sol, etc.

Pero no todos los habitantes sufrían los perjuicios de vivir anexos a las fábricas. Los fenómenos de relocalización de viviendas comienzan a generalizarse; las clases medias y altas trasladan sus residencias desde el centro a la periferia, que se convierte en un ámbito revalorizado, con abundantes zonas verdes y fuera del alcance de los vientos contaminantes ²⁸.

El espacio urbano se organiza, así, en correspondencia con una jerarquía de funciones económicas desarrolladas por los diferentes estratos sociales: los barrios obreros son una «mercancía», cuyo valor de cambio está en relación con el crecimiento industrial de la ciudad y con

²⁵ La localización descentrada de la industria en principio estuvo ligada a la disponibilidad de materias primas o recursos energéticos indispensables para su puesta en funcionamiento y condicionada, a su vez, por la falta de veloces medios de comunicación (SICA, P. 1981).

²⁶ Creación del obrero modelo.

²⁷ En algunos casos, las empresas que siguieron políticas inmobiliarias, para no agravar comparativamente a aquellos obreros que ya tenían alojamiento, proyectaron y llevaron a cabo acciones de ordenación especial y social (escuelas, parques, iglesias, economatos, ...).

²⁸ La diferenciación social del espacio fue posible gracias a las mejoras en la accesibilidad intraurbana. La tendencia de las capas aristocráticas y burguesas a trasladar su residencia hacia los barrios suburbanos se aceleró con el desarrollo de los medios de transporte de masas, individuales y colectivos. (SICA, P. 1981).

la creciente demanda de viviendas que ejerce el proletariado que llega o ya está asentado provisionalmente en la ciudad (Bettin, G. 1982).

4.2. *Demanda de viviendas*

Las ciudades crecen de acuerdo con su actividad económica, que es la que genera trabajo, y éste, a su vez, absorbe mano de obra. Cuando una ciudad adquiere un tamaño considerable empieza un proceso de diferenciación espontáneo con sectores bien diferenciados pero con barrios mal delimitados ²⁹.

Los problemas de vivienda son inseparables del modo de producción. En el caso del capitalismo, los trabajadores se han concentrado en las zonas productivas sin tener en cuenta la falta de viviendas, que repercute sobre todo en las clases populares.

El funcionamiento de las estructuras urbanas en la actualidad está regulado en un doble plano: las reglas de la utilización del suelo, que corresponden a una normalización supraestructural que pretende adecuar dotación y provecho, y la división del trabajo, que determina los usos sociales y la articulación de la ciudad.

Las variaciones diarias en la localización de todos los miembros de una población en el trabajo, ocio, residencia...y el cambiante tamaño de las actividades productivas y no productivas, se encuentran mediatizadas por la división profesional y regulan el uso social, es decir, siguen la lógica del modo de producción donde se inserta. (Preteceille, E. 1976).

Las sucesivas fases de crecimiento urbano que han dado lugar a nuevas áreas de viviendas han conducido al nacimiento de concepciones y teorías para determinar la organización de la ciudad en su conjunto. En la lucha por la posición social y el emplazamiento espacial determinar qué solar es considerado deseable por los potenciales usuarios y si es posible obtenerlo en base a su nivel económico. Así, la concentración dentro de una misma área residencial reúne a personas de características sociales similares ³⁰.

En las áreas más degradadas, el deterioro físico por sí mismo ya impide que se ejerza una atracción como residencia. Consecuentemente, los

²⁹ La segregación urbana es el resultado de fuerzas complejas relacionadas directamente con la organización y el funcionamiento de la ciudad. (BASSET, K. and SHORT, J. 1980).

³⁰ La lucha de los individuos por las localizaciones favorables fue activada, en principio, por los mecanismos de mercado.

alquileres y los precios de venta de las viviendas son más baratos, lo cual favorece a gentes de bajo nivel económico. Es decir, el deterioro físico va unido a degradación social. Esta es una característica esencial no sólo de los suburbios, sino también de los cascos históricos, ocupados en su mayor parte por ancianos con escasos recursos e inmigrantes necesitados. (Clark, D. 1982)

El importe de una vivienda viene determinado por los costes de edificación, en sentido general, y los de mantenimiento. La estructura de los gastos de construcción se compone en los países capitalistas de:

- a) El valor del terreno, que depende esencialmente de la situación y de la edificabilidad permitida por la ley ³¹.
- b) Tasa de urbanización, cuya incidencia sobre el coste de la vivienda depende también de la edificabilidad permitida, pero supera el 5% del coste total.
- c) Costes de construcción propiamente dichos, que corresponden a: materiales, aproximadamente un 60%; mano de obra 23%; y gastos generales y beneficios, 17%, incluyendo en este último apartado los respectivos del promotor y el constructor.

La promoción de viviendas en zonas urbanas es uno de los principales puntos que se contemplan a la hora de establecer soluciones para vencer la crisis que padecen los asentamientos humanos. El control del precio del suelo está totalmente ligado a las necesidades habitacionales y los servicios pertinentes que éstas conllevan. Así, la renta de los terrenos se ha elevado en gran medida por la demanda continuada ejercida por la masa de población que ha afluído hacia las ciudades desde las zonas rurales en busca de un empleo terciario o industrial, plusvalía que ha reportado excelentes ingresos a los propietarios particulares de solares.

Pero la demanda de viviendas no es sólo la necesidad de cierta cantidad de espacio físico. La localización de éstas es de suma importancia, ya que es un factor determinante de que las personas tengan la posibilidad o no de vivir próximas a su trabajo, sus intereses culturales, educacionales y de recreo. Es menester, pues, un control público, si no de la propiedad sí del uso del suelo.

Las condiciones domiciliarias han empeorado en la mayor parte de los países en vías de desarrollo en los últimos 20 años por el rápido

³¹ Puede alcanzar hasta una tercera parte del total del coste.

crecimiento de la población, la migración del campo hacia la ciudad y el descenso en la tasa de producción. Esto contrasta en cierto modo con las tendencias de las naciones industrializadas. En ellas los presupuestos de vivienda se han ampliado por la subida de los costes energéticos, los materiales de construcción, los métodos de aislamiento y los equipamientos, que son ahora temas prioritarios en la planificación, si bien, el déficit numérico de hogares para determinados grupos sociales y la mejora de las condiciones de los ya existentes aún no han sido satisfechos.

En general, si se consiguiera renovar el gran número de alojamientos de la población de más bajos ingresos, se experimentaría un progreso general de las condiciones de vida, pero, por el momento, la política mundial de vivienda sólo dilata las desigualdades sociales. Los programas que se diseñan para promover la construcción residencial³² generalmente favorecen sólo a las clases más solventes. Los necesitados son demasiado «pobres» para beneficiarse. El resultado es que la demanda de viviendas nuevas, económicamente más accesibles, sigue ascendiendo a la vez que se incrementa el número de segundas y terceras residencias desocupadas.

Mientras se buscan soluciones al problema del chabolismo y de los terrenos habitados ilegalmente, a través de la construcción de hogares en «aglomeración», es evidente que las unidades habitacionales no son lo más importante para resolverlo, sino que otras cuestiones como el emplazamiento y los servicios que proporcionan comodidad a sus habitantes pueden ser la clave del éxito. (Gunn, A.M. 1982)

4.3. La vivienda y la segregación social del espacio

La ciudad actual responde a diversas etapas de las relaciones entre las fuerzas económicas y sociales. Con la diferenciación espacial de las actividades, las zonas comerciales empiezan a dominar en el plano urbano, siguiendo fuerzas de polarización, mientras que se descentralizan las viviendas. A esto se une que determinados sectores de la población no tienen acceso económico a zonas específicas de la ciudad. (Knox, P. 1982)

El rápido crecimiento económico y demográfico y las operaciones especulativas han dado lugar a desmesurados niveles de demanda en el

³² Nos referimos a políticas de préstamos a intereses reducidos o exentos de impuestos.

mercado del suelo edificable ³³, subiendo así el valor del solar urbano cuyas rentas estaban monopolizadas por diversos grupos sociales ³⁴.

La articulación del espacio en base al modelo de función, gestión y apropiación es consecuencia de los grandes propietarios del terreno que presionan sobre la Administración social para decidir el tipo de viviendas que se deben construir y su ubicación.

También los constructores juegan un importante papel en los modelos de edificación para una señalada clase social, ya que va a depender de su poder adquisitivo el tipo de propiedad al que pueden aspirar. Además, los usos del suelo están relacionados con los valores del mismo, siendo estos últimos los principales determinantes de segregación de las funciones en las áreas urbanas.

La distribución de las viviendas en el espacio produce un paisaje urbano donde la clase social de la población que ocupa las edificaciones y su nivel económico van a determinar el grado de equipamiento y la función de la zona circundante. Los centros urbanos, los barrios de moda, las zonas de casas subvencionadas, los barrios obreros, etc, están determinados por criterios de uso y son los agentes inmobiliarios quienes los convierten en aspectos tangibles de los distintos modos de integración económica y social. Se explica así el comportamiento y distribución de las viviendas y los grupos. (Sánchez, J.E. 1984)

4.4. *La desigualdad urbana*

La razón de la diferenciación residencial es el precio del suelo el cual resulta de la integración de tres factores: el valor del solar, la localización de otras actividades alrededor de este terreno y el tiempo y los costes de transporte para las actividades urbanas ³⁵.

La producción del espacio en la ciudad necesita de varias operaciones que están sometidas a criterios que las racionalice a través de la planificación. Sin embargo, existe una tendencia entre los constructores e inmobiliarios para utilizar el poder local como instrumento que asegure su

³³ La consecuencia del libre mercado en el uso del suelo urbano ha sido la aparición de desigualdades a la hora de optar a una vivienda.

³⁴ Las ciudades se han ido construyendo de forma más o menos «anárquica» según los intereses privados, hasta que se impuso la planificación.

³⁵ Algunos tipos de viviendas no pueden competir con los mas intensivos usos del suelo en cuanto a su localización en un área determinada. (HAWLEY, A.H. 1950).

estrategia, sobre todo si admitimos que el uso potencial del suelo determina su precio. Así, las diligencias mercantiles se centrarán sobre las zonas más favorecidas del espacio urbano, donde se garantizan los beneficios, desplazando otros usos como los residenciales. (Terán, F. de. 1982)

Por estas razones, la oferta de viviendas de renta es muy poco elástica y su localización se encuentra fijada, en parte, por las reservas de aposentos disponibles de las ciudades y por la existencia de una fuerte presión social de contigüidad. La principal fuente de ofertas de casas de renta baja se encuentra en los barrios centrales. Pero debido a que las posibilidades de aumentar la oferta en los centros es limitada (por las imposiciones institucionales de regulación de zonas) tienen precios relativamente altos para su calidad, es decir, son más beneficiosas para sus propietarios de lo que cabría esperar bajo unas verdaderas condiciones de equilibrio. (Harvey, D. 1977)

Por otro lado, el crecimiento urbano en general ha sido desorganizado y desorbitado. Se ha producido una ruptura de la ciudad respecto al centro histórico que junto con las planificaciones irregulares decimonónicas y el inflexible mercado del suelo han dado lugar a ciudades desarticuladas³⁶. En los últimos años este fenómeno parece haber remitido, pues ha quedado constatado que el desarrollo anterior trajo consigo deficiencias incluso a nivel de equipamientos, que están teniendo que ser solventadas en la actualidad. Por ello, y por el desigual acceso de los grupos sociales a la toma de decisiones sobre el suelo urbano, en ciertas zonas de las ciudades los habitantes se hallan privados de derechos como los equipamientos escolares, deportivos, parques y jardines, etc.

Además existe una segregación residencial por barrios que pone de manifiesto aún más las disparidades en cuanto a la accesibilidad y las oportunidades de servicios y comercios. Esto influye en el precio de los solares, la habilitación de la propiedad residencial y, en general, en la calidad de vida de sus habitantes.

4.5. Políticas de la vivienda

El sector de la vivienda es, junto con el agrícola, uno de los aspectos más regulados y subvencionados de la economía. Pero, la residencia es

³⁶ Los barrios de viviendas subvencionadas han contribuido a un tipo de crecimiento urbano discriminado socialmente tanto por el tipo de viviendas como por el carácter y ubicación de la urbanización.

uno de los bienes más privados e individuales, por lo que cualquier política pública que intente ajustar, controlar o incluso gestionarla, entra en un terreno muy sensible.

La vivienda es un bien mercantil: Los inversores necesitan beneficios, los mercados fluctúan, los edificios se deterioran y abandonan. Por ello, debería ser física y socialmente atractiva y aceptable, y los usuarios tener libertad de elección dentro del negocio inmobiliario, así como posibilidades de mudarse a otras zonas o a otro tipo de edificios si durante el curso de su vida varían sus necesidades.

Si se comparan los resultados de las políticas de promoción residencial con los esfuerzos que exigieron, se llega a la conclusión de que parecen haberse desperdiciado inmensos recursos. En épocas de sobredotación de viviendas, las vacantes se estiman muy superiores a las reales y aparenta existir una creciente movilidad de los inquilinos. De todas formas, la solicitud es normalmente mayor que la oferta, así que no hay en verdad una profusa capacidad de elección. Por tanto, en la situación normal de mercado, el verdadero problema habitacional se esconde tras la alta demanda y la gran escasez. El hecho de que la vivienda de todos los niveles de calidad y en todas las localizaciones esté totalmente adueñada, que no ocupada, no puede usarse como indicador de que las estancias que se producen satisfagan realmente las necesidades humanas. En la mayoría de las ciudades, las viviendas sociales se producen en masa y muchas son un insulto a las familias humildes que las ocupan ³⁷.

Llegados a este punto podemos ultimar que la intervención del Estado en materia de vivienda no debe limitarse a subsanar algunas situaciones de carencia puntuales sino que debe garantizar la igualdad de acceso a todo tipo de consumidor a este bien esencial y la dotación de servicios básicos a toda construcción.

4.5.1. El mercado de la vivienda

El problema más acuciante de la vivienda hoy en día es su inasequibilidad. Las nuevas residencias normalmente cuestan entre tres y cinco veces los ingresos anuales de las familias de nivel medio. Por tanto, las de condición más humilde no tienen fácil acceso a las de reciente construcción. La respuesta más fácil, no la más idónea y deseable, podría ser

³⁷ La vivienda social significa dependencia, control, regulaciones y anonimato.

construir con menor calidad, lo que abarataría los costes, pero, afortunadamente, en la mayoría de las naciones europeas el Estado exige unas condiciones de infraestructuras y equipamiento mínimas (calles asfaltadas, sistemas de alcantarillado, electricidad, aceras,...) que por contra aumentan los precios de las unidades habitacionales.

En las grandes ciudades, sólo un pequeño porcentaje de los habitantes puede comprar o alquilar viviendas recientemente edificadas. El resto debe esperar a que se deterioren por el uso y se deprecien para poder acceder a ellas. Este proceso de devaluación proporciona residencias baratas de baja calidad a familias con recursos económicos limitados. De todos modos, la realidad del mercado es diferente, verbigracia: algunas moradas no llegan a devaluarse; las construcciones de las afueras poco a poco se ven incorporadas al sistema urbano con la mejora de las comunicaciones; etc. Esto nos lleva a la conclusión de que la vivienda, a pesar de estar incorporada al mercado como una mercancía más, no sigue una dinámica similar a la del resto de los bienes de consumo o servicios.

4.5.2. La vivienda social

La mayoría de las políticas se basan en programas de vivienda social, cuyo origen se remonta al siglo XIX. Esto significa que las residencias subvencionadas se producen para grupos de medios y bajos ingresos. La generalidad de estos programas se empezó para compensar los fallos y deficiencias del mercado, no obstante no llegan a satisfacer todos los propósitos.

Los proyectos sociales crearon la impresión de que existía una carestía universal. Mejorar la vivienda se convirtió en un fin político, por ello se desarrollaron técnicas para subvencionar su adquisición. Así, los pagos de los intereses de los préstamos para adquirir una casa se tornaron deducibles y desgravables en el impuesto sobre la renta, ... Sin embargo, estas deducciones mejoran la accesibilidad, pero sólo para los grupos de ingresos medios y elevados. La conclusión extraíble es que estos programas incrementan el nivel general de consumo de viviendas, pero no cambian su distribución.

Por otra parte, los agentes privados ven a menudo en el sector de la vivienda social una competencia desleal que les lleva a intentar por todos los medios reducir los costes de edificación en detrimento de la calidad, lo que repercute en un aumento de los gastos de gestión y mantenimiento. Por tanto, la vivienda barata puede resultar a medio y largo plazo muy «cara». Existe, así, una contradicción evidente en algunas de

estas viviendas y es que sus ocupantes son de condición humilde y no pueden afrontar servicios gravosos, mientras que la construcción tiene un elevado nivel de servicios, lo que encarece su sostén.

Actualmente, para reducir los costes y obtener prestaciones en concordancia con los ingresos de los nuevos propietarios o inquilinos, la construcción pública ha integrado una profusa prefabricación, conquistándose resultados económicos muy satisfactorios si bien no cualitativos, ya que la vida media de estas unidades inmobiliarias es efímera adoleciendo de un deterioro prematuro para lo que corresponde a su breve antigüedad. La verdadera vivienda social debe, por lo tanto, crear un ambiente donde la gente pueda proporcionarse a sí misma tantos servicios como sea posible ³⁸.

De todos modos, las actuaciones oficiales no sólo adolecen de defectos cualitativos sino que además han llevado a una fuerte diferenciación espacial. La mayoría de los conjuntos residenciales se han erigido en espacios marginales respecto a los centros neurálgicos de la ciudad, donde el precio del suelo era menos costoso que en el continuo urbano pero cuyas condiciones no aconsejaban en muchos casos un uso residencial. La distancia al centro y la ubicación más o menos periférica de las viviendas sociales es directamente proporcional al nivel económico de sus potenciales usuarios, lo cual ha generado una serie de secuelas negativas para la dinámica urbana.

El control de los alquileres sería otro instrumento de la política de la vivienda, que carga al Estado el mantenimiento y las mejoras, ya que le fuerza a proporcionar alojamientos en régimen de alquiler para los grupos de menor solvencia. Esta es una solución que resulta cómoda para los inquilinos estables, pero a la larga es inasequible para el presupuesto público. (Pfeiffer, U., 1990)

5. CONCLUSIONES

La vivienda es un bien que tiene tanto valor de uso como valor de cambio, por lo que es un producto sometido a los mecanismos del mercado (compra-venta). Se comprende de este modo que sea el principal objeto de las estrategias económicas urbanas, a la vez que es una constante en las reivindicaciones de determinados grupos sociales.

³⁸ Las políticas de la vivienda tienen que resolver problemas complejos. Adicionalmente, deben ofertar residencia para las personas de todas las edades y de todos los grupos de ingresos.

El principal problema de la vivienda radica en su escasez y, por ende, en su elevado precio. Esto comenzó a manifestarse cuando la ciudad se convirtió en un centro de producción que aglutinaba la industria ávida de mano de obra y en un foco de servicios. Ante esta demanda, llegaron a las ciudades ingentes cantidades de trabajadores, lo que desencadenó graves problemas de alojamiento; además de una necesidad de residencias superior a la oferta por parte, generalmente, de grupos poco solventes que aún hoy no se han finiquitado.

Los déficits habitacionales son además tanto cuantitativos como cualitativos, pues en algunos alojamientos se detecta una extensión insuficiente, niveles ínfimos de dotación y mal estado generalizado. Ante la carencia de edificaciones en número suficiente y a precios asequibles al nivel económico de la mayoría de la población demandante, los habitantes urbanos han debido acomodarse al parque existente a pesar de su restringida calidad e inadecuada ubicación espacial en terrenos no aptos para la construcción de alojamientos. El mercado de la vivienda ha determinado por sí sólo una división del espacio urbano, manifestada en la renta diferencial del suelo, lo que se combina con una zonificación funcional que agrupa y segrega los centros de producción y el hábitat residencial.

En este contexto, ni la acción pública ni la privada han sido capaces de erigir hogares suficientes, pero además han generado un desarrollo totalmente disarmonico de las áreas residenciales y una segregación del espacio en los núcleos urbanos ya que en amplios sectores las calidades constructivas son muy bajas, el nivel dotacional es mínimo, la morfología de los bloques de viviendas es monótona y poco cuidada, mientras que, por ende, el trazado viario no facilita la movilidad ni la accesibilidad intraurbana.

6. BIBLIOGRAFÍA

- BAYLEY, S. (1977). *La ciudad jardín*. Madrid, Adir Editores.
- BASSET, K. and SHORT, J. (1980). *Housing and residential structure*. London, Routledge and Kegan Paul.
- BELLO-MORALES MERINO, A. (1978). *Las nuevas ciudades residenciales*. Madrid, Editorial Dossat, S.A.
- BETTIN, G. (1982). *Los sociólogos de la ciudad*. Arquitectura/perspectivas. Barcelona. Gustavo Gili, S.A. Ed. en Castellano.
- CHUECA, F. (1970). *Breve historia del urbanismo*. Madrid, Alianza Editorial.
- ENGELS, F. (1977). *El problema de la vivienda*. Barcelona. Editorial Gustavo Gili, S.A.
- (1979). *La situación de la clase obrera en Inglaterra*. Barcelona. Ediciones Jucar.
- ESTÉBANEZ, J. (1989). *Las ciudades. Morfología y estructura*. Madrid, Síntesis.
- FONDATION EUROPÉENNE POUR L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE ET DE TRAVAIL. (1986). *Conditions de vie en milieu urbain*. Dublin. Shankill, Co.
- HARVEY, D. (1975). «Class structure in a capitalist society and the theory of residential differentiation» in PEEL, R. et al. *Processes in Physical and Human Geography*. London, Heineman.
- (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid. Ed. Siglo XXI.

- HAWLEY, A.H. (1950). *Human ecology: A theory of cominity structure*. New York. The Ronald Press Company.
- KELLER, S. (1975). *El vecindario urbano*. Madrid, Siglo XXI.
- KNOX, P. (1982) «Residential structure, facility location and patterns of accesibility» in COX, K. R. and
- JHONSTON, R.J. *Conflicts, politics and the urban scene*, London. Logman.
- LE CORBUSIER. (1981). *Principios de Urbanismo*. Barcelona. Ariel.
- PEZEU-MASSABUAU, J. (1983). *La vivienda como espacio social*. México, Fondo de Cultura Económica.
- PRETECEILLE, E. (1976). «Urban planning: the contraditions of Capitalistist urbanisation». *Antípode*. nº 8.
- SÁNCHEZ, J.E (1984). «La coherencia entre cambio social y transformaciones espaciales», *Geocrítica* nº 51.
- SICA, P. (1981): *Historia del urbanismo*, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local.
- WEBER, M. (1987). *La ciudad*. Madrid, Ediciones La Piqueta.