



APORTACIONES AL ANÁLISIS DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA

Por Alfonso Alvarez Mora

INTRODUCCION AL TEMA

La dinámica propia de nuestras ciudades, es decir, de las ciudades que se inscriben dentro del marco capitalista de producción, no se reduce únicamente a la serie de procesos resultantes de las múltiples interrelaciones entre todos y cada uno de los elementos que conforman su estructura o sistema urbano, sino que al estar integradas en el citado marco productivo dichas ciudades van a ir respondiendo (su estructura) a las exigencias reproductoras del modo de producción capitalista. En este sentido, hablar de dinámica urbana no sólo va a significar la expresión de relaciones entre procesos productivos y procesos de consumo a través de otros procesos de intercambio y procesos de gestión, y todo ello en un marco espacial dado (1), sino que a su vez la ciudad va a verse sometida a otro tipo de dinámica que tendrá por objetivo el hacer posible la reproducción de las relaciones antes citadas. Nos referimos a toda la serie de procesos de cambio de carácter es-

tructural y funcional que están protagonizando nuestras ciudades, y especialmente las grandes urbes, procesos que se concretan en el hecho de que una determinada zona urbana, con unas características socioeconómicas, funcionales y formales propias, es sometida a una operación de renovación que provoca en dicha zona un cambio que desemboca en algo cuantitativa y cualitativamente diferente de lo que antes representaba.

No incluir la dinámica de estos procesos de cambio en el interior de las formaciones sociales capitalistas, como procesos ligados íntimamente a tales sistemas económicos, nos llevaría a conclusiones erróneas y carentes de todo valor científico.

Porque, efectivamente, los procesos de cambio que se producen en nuestras ciudades van respondiendo con todo rigor a las necesidades del capital, y sólo en la medida en que relacionemos el espacio urbano (producido y reproducido) como elemento incorporado a la mecánica estructural del sistema capitalista estaremos en condiciones de comprender el significado y la estrategia que encierran las llamadas operaciones de "renovación urbana".

Con esta intención pretendemos desarrollar un proceso analítico que nos lleve a formular

(1) Ver *La cuestión urbana*. M. CASTELLS. Madrid, Siglo XXI, 1974. Sobre todo, el capítulo dedicado a "La estructura urbana".

algunas conclusiones generales capaces de fijar, al menos en principio, los puntos fundamentales a que corresponden las operaciones de renovación urbana. A tal efecto, hemos considerado, en lo que se refiere a la ciudad de Madrid, tres zonas-estudio sobre las que fijaremos nuestra atención. Son zonas que se incluyen en lo que podríamos llamar el "casco antiguo" de Madrid. No vamos a llevar a cabo el análisis individual de cada una de ellas, sino que, en un intento de globalizar el problema, extraeremos con la ayuda de lo acaecido en cada una de dichas zonas, así como de las características que presentan, las líneas generales que nos hablen del significado y de las estrategias que han conducido o podrían conducir sus cambios (tanto funcionales como formales).

Estas zonas elegidas corresponden, por un lado, al llamado "triángulo Princesa" (antiguo barrio de Pozas), como zona-estudio que ya ha protagonizado un proceso global de renovación. En un corto espacio de tiempo, dicha zona ha pasado de ser un complejo residencial de un mediano *status* social a ser un claro elemento de intercambio, en el sentido que lo comentábamos más arriba.

La segunda zona elegida corresponde al sector sometido al llamado "plan Malasaña". En esta zona-estudio no ha tenido lugar, aún, un proceso de renovación, pero la existencia del citado plan va a suponer, si se lleva a efecto, un cambio radical de la zona, y esto no sólo desde un punto de vista formal (como puede observarse en el proyecto de "remodelación"), sino, lo que es más importante, desde el punto de vista socioeconómico.

La tercera zona elegida, a diferencia de las dos anteriores, no sólo no ha sufrido ningún proceso de renovación, sino que incluso (al menos no tenemos noticias de ello) no existe ningún plan remodelador que vaya a provocar el cambio estructural de la zona. La no existencia de ningún plan no quiere decir, sin embargo, que el proceso de cambio no vaya a producirse. Nos estamos refiriendo a la Avda. de Valladolid, avenida que se encuentra entre la zona ocupada por la ermita de San Antonio (al final del paseo de la Florida) y el puente de los Franceses. Dicha zona llama la atención por cuanto dispone de casi el 50 por 100 de su suelo ocupado por industrias que ya están desmanteladas. Esto quiere decir que la propiedad se encuentra poco dividida (que está en pocas manos), lo que facilita extraordinariamente la operación renovadora. Además, el hecho de liberar suelo industrial significa poner a disposición grandes cantidades de suelo de un solo golpe, dada la cantidad de dicho suelo que se suele necesitar para llevar a cabo cualquier proceso de producción.

Las tres zonas-estudio, de cuyas características pretendemos sacar una serie de conclusiones que nos permitan conceptualizar los procesos de renovación urbana que protagoniza la ciudad de Madrid, son sectores que, como pue-

de observarse, representan tres alternativas distintas frente a los citados procesos de cambio. Si las hemos elegido, no es solamente porque pueden formalizarse en ellas estructuras renovadoras distintas (formal y funcionalmente), sino porque, a su vez, parten cada una de ellas de condiciones distintas frente al proceso renovador. Una de ellas se constituía como zona eminentemente residencial, apareciendo hoy día como una clara zona de intercambio, quedando privada, por lo tanto, de su primitiva función: es el actual "triángulo Princesa". Otra de ellas va a ofrecer como punto de partida su condición residencial y comercial, funciones que según el nuevo proyecto van a mantenerse, pero que sufrirán una elevación en cuanto a su *status* social. Nos referimos a la zona que se inserta dentro del llamado "plan Malasaña". El punto de partida de la tercera zona es muy diferente al de las anteriores. No sabemos qué será de dicha zona, pero sus condiciones actuales (gran cantidad de suelo retenido en espera de operaciones altamente especulativas) nos hacen augurar una gran operación renovadora.

Expuestas las zonas-estudio, hagamos una serie de consideraciones antes de pasar al planteamiento de los procesos de cambio que han protagonizado o pueden protagonizar (caso de "Malasaña" y de la Avda. de Valladolid). Dichas consideraciones son las siguientes:

A) Los citados procesos de cambio tienen lugar en el interior de una estructura urbana en consonancia con un sistema capitalista de producción. Esto quiere decir que la especificación de tales procesos no va a constituirse como algo consustancial al fenómeno urbano, sino que es exclusivo de aquellas ciudades que se desarrollan en sistemas políticos y económicos capitalistas. Los procesos de renovación urbana pueden tener lugar, sin embargo, en otros sistemas políticos no capitalistas, pero en tales casos cobrarán características y significados distintos. No es válido, por lo tanto, la universalización de los procesos de renovación urbana.

B) El sistema urbano en el cual tienen lugar estos procesos de cambio viene determinado (sus elementos) como "la articulación especialmente específica de los elementos fundamentales del sistema económico" (2), resultando dicho sistema urbano, por lo tanto, como la "estructura de las relaciones entabladas entre un proceso de producción y un proceso de consumo en un complejo espacial dado, y a través de un proceso de intercambio y de un proceso de gestión de dichas relaciones" (3).

C) Entendemos el término "estructura urbana" como algo distinto de la "forma urbana", aunque no independiente de ella. La estructura se constituye como el conjunto de elementos articulados que van a responder del significado y de la función de la forma urbana.

(2) *La cuestión urbana*. Obra citada.

(3) *La cuestión urbana*. Obra citada.



Renovación Urbana

D) Los procesos de cambio que pretendemos analizar se insertan dentro de lo que genéricamente se llama "centro de las ciudades". Las tres zonas descritas se integran, en este sentido, en el interior del casco antiguo de Madrid. Las operaciones de renovación urbana constituyen patrimonio casi exclusivo de las zonas urbanas centrales.

E) Por último, y para comprender mejor el fenómeno renovador, dicho centro o casco antiguo presenta en la actualidad una específica estructura que ha pasado por las siguientes etapas:

1. Habitado, en principio, y de forma general, por capas sociales burguesas.

2. Tras su condición de núcleo preindustrial, y ante el fenómeno emigratorio hacia los núcleos urbanos como consecuencia de la descomposición de las formas de vida rural ante la presencia dominante de la industria, dichos núcleos urbanos son invadidos por la mano de obra que acude a la ciudad. Paralelamente a este proceso, tiene lugar la salida de las capas burguesas hacia las zonas llamadas de "ensanche".

3. Proceso de degradación de los cascos antiguos que han sido abandonados por la burguesía.

4. Dicho proceso de degradación formal aparece como hecho contradictorio frente al gran valor que adquiere el suelo en las citadas zonas. Su condición de centralidad así lo permite.

5. Dicho proceso contradictorio encuentra su solución (a nivel, naturalmente, de un sistema capitalista de producción) mediante la reconquista por parte de las clases dirigentes de las citadas zonas. Es la estrategia de esta reconquista la que va a facilitarnos todo el significado que van a adquirir los procesos de renovación urbana.

6. Tras dicha reconquista se conforma la dialéctica centro-periferia. El centro (la ciudad), reconquistado por la burguesía, se opone de forma cada vez más radical a la periferia proletaria.

Este es el panorama que hoy día nos ofrecen las zonas que se ven inmersas en los procesos de renovación urbana. Son los cascos antiguos los que ofrecen las mayores posibilidades de actuación para las citadas operaciones. Razones históricas, juntamente con las condiciones de centralidad que ofrecen, han desembocado en el proceso, y todo ello en correspondencia con las necesidades que hoy día tiene el capital tanto nacional como internacional.

"El casco antiguo, como nos dice H. CAPEL, ha constituido, en general, una puerta de entrada para los inmigrantes que en los primeros momentos de su llegada a la ciudad encuentran en las pensiones y pisos realquilados de estos barrios la única posibilidad de alojamiento". "...en las ciudades que más antiguamente iniciaron un proceso de industrialización y crecimiento y que construyeron ensanches desde el siglo pasado, el casco antiguo se ha convertido en un sector de residencia popular y proleta-

ria". "...los propietarios del suelo no realizan mejoras en los edificios esperando que la deteriorización sea tan grave que permita la declaración de ruina y la expulsión de los inquilinos para realizar nuevas construcciones. La amenaza de la renovación se cierne así sobre estos sectores, que pueden haber adquirido nuevo valor gracias a la centralidad".

LA IDEOLOGIA DE LA RENOVACION URBANA

Uno de los aspectos más debatidos a la hora de analizar los programas de renovación urbana se refiere a la relación existente entre operación renovadora y condiciones físicas de aquellas zonas que van a soportar los citados programas. Se suele afirmar, de forma rotunda, que la renovación urbana no es otra cosa que una operación planificadora destinada a sanear aquellas zonas de la ciudad que se mantienen en unas condiciones higiénicas deplorables y que, en una palabra, son zonas altamente deprimidas. Mantenerlas significaría, se sigue diciendo, comprometer al conjunto urbano en una serie de costes sociales que no podría soportar.

Tras esta serie de afirmaciones, sin embargo, se quiere esconder el verdadero significado que adquieren las citadas operaciones. Toda la serie de enunciados o discursos que intentan justificar la renovación del centro de la ciudad en favor de la "limpieza" del mismo no son más que la forma que adquiere todo el aparato ideológico del que tiene necesariamente que servir-se la renovación con el fin de aparecer como un proceso natural y universal.

Se intenta que la renovación urbana aparezca a los ojos de los ciudadanos como algo natural, como algo a lo que no hay que oponerse. Se racionaliza un proceso planificador presentándolo como algo consustancial y necesario al "bien de la ciudad".

De esta forma y no de otra es posible encauzar todo un proceso de expulsión ciudadana, del centro renovado a la anódina periferia. El hacer ver a dichos ciudadanos que su primitivo lugar de residencia no es compatible con una vida digna se constituye como el eje de todo el instrumental ideológico que aparece unido a los programas de renovación.

Con el fin de poner al descubierto todo este aparato ideológico que comentamos, vamos a exponer lo que se entiende por renovación urbana desde el interior del sistema político que lo pone en marcha.

"Esta intervención (la de renovación urbana) reviste formas diversas, tales como la reordenación, que consiste en demoler, en zonas más o menos extensas, los edificios y las instalaciones colectivas conexas, para reconstruir todo sobre planos modernos, donde la adaptación progresiva del medio sea, por ejemplo, que se cree un parque de estacionamiento o un espacio libre

de dimensiones limitadas, que se ensanchen las calles o que se planten árboles" (4).

No se plantea, como puede observarse, nada que no esté relacionado con aspectos formales, o a lo máximo funcionales (estacionamientos), en torno a los futuros planes renovadores. "Si se piensa, se sigue diciendo, contraer gastos para revalorizar la estructura urbana, sólo debe hacerse si se sabe que los fondos invertidos serán exactamente compensados por los beneficios que resultan de una mejor utilización de los inmuebles y, por consiguiente, del aumento de su valor de ocupación, sea para el uso corriente, sea para cualquier otro uso".

Aquí ha quedado claramente expresada la relación existente entre "renovación" y "beneficios económicos", a costa de que los "índices de ocupación del suelo" aumenten hasta las cotas deseadas.

Puntualicemos, sin embargo, algo más sobre este sentido de la renovación como pura operación económica. Según WEIMER y HOYT, y siguiendo una cita de H. W. RICHARDSON (5), "... la renovación cubre tres tipos de programas: "rehabilitación", es decir, elevación del nivel de las estructuras hasta un *standard* prefijado, "conservación", que incluye la rehabilitación y mejoras necesarias para elevar el nivel de un área, y "redesarrollo", esto es, demolición, reordenación y reconstrucción de todo un área".

La única forma, por lo tanto, de hacer rentable una operación de renovación urbana, es elevar de forma sustancial el *status* social que va a aparecer ligado a la nueva implantación. Pero elevar dicho *status* va a significar que los antiguos residentes de la zona renovada no podrán acceder a las nuevas viviendas que se construyen en su lugar. Continuamente se justifica esta situación aludiendo a las necesidades renovadoras sobre barrios o zonas viejas y degradadas. Para MEDHURST y PARRY LEWIS, por ejemplo, la renovación urbana significa "la demolición extensiva de inmuebles, VIEJOS EN SU MAYORIA, de modo que queda libre una gran mayoría de terreno que permita planificar y construir una nueva serie de edificios, calles y espacios libres" (6). La insistencia en la calidad que se les da a los barrios "a renovar" de viejos y degradados será constante.

RICHARDSON, al hablarnos de la renovación urbana en los Estados Unidos, nos dice que "...sus efectos han sido regresivos, al reducir el volumen de viviendas de rentas bajas y aumentar el de los grandes bloques de apartamentos de renta alta, y porque han obligado al pobre a trasladarse a viviendas peores y más caras, ha cambiado de sitio los BARRIOS MISEROS en vez de eliminarlos, ha destruido partes de la

estructura física y la vida y carácter de las ciudades, y a menudo las ha sustituido por concentraciones carentes de imagen, de función única" (7).

Vuelve a insistirse, como vemos, en el cambio de *status* de las zonas renovadas, así como en su calidad de barrios deprimidos. Pero veamos en qué consisten estas degradaciones físicas sobre las que tanto se insiste a la hora de justificar operaciones renovadoras.

Los programas de renovación urbana se dirigen fundamentalmente hacia las zonas centrales de la ciudad. Como decíamos en la introducción de este trabajo, en los cascos antiguos de las ciudades, hoy día y en la mayoría de los casos (Madrid es uno de ellos), se alojan aquellas capas de población que se constituyeron como los primeros inmigrantes hacia las zonas urbanas. Habiendo abandonado la burguesía dichos centros, sólo resta en ellos las capas sociales citadas. Generalmente, es el régimen de alquiler el que domina como forma de posesión de la vivienda. Dichos centros, a pesar del abandono de que han sido objeto por parte de las clases burguesas, mantienen esa cualidad de centralidad que va a incidir directamente sobre el valor de cambio que adquiere el suelo en dichos lugares. Los propietarios de las viviendas soportan el mantenimiento de bajos alquileres en compensación con los altos valores que ha adquirido el suelo sobre el que se asientan sus viviendas en propiedad. Una política, por parte de los propietarios, de no inversión de fondos en la conservación de las viviendas desembocaría en la soñada "declaración de ruina" y en la consiguiente liberación del solar correspondiente. Pero esta tendencia a "liberar solares", en vista al planteamiento de operaciones económicas ligadas a programas renovadores, no tendría ninguna razón de ser si tales políticas no son afianzadas desde el propio sistema. "Un rasgo fundamental de la renovación urbana, como nos dice RICHARDSON, es que el Estado toma parte en ella".

Como se ha declarado en el segundo ciclo de estudio de la C. E. E. sobre la renovación urbana: "... para ser eficaz, es preciso que la renovación urbana esté integrada en los planes nacionales de desarrollo económico y social, en las políticas regionales de ordenación y de redes de comunicación, así como en los planes de las ciudades y de su medio" (8).

¿Cómo interviene el Estado en los programas de renovación urbana? Su papel fundamental es el de creador de aquellas condiciones que hagan altamente beneficiosas a la propiedad privada las citadas operaciones. El Estado, en este sentido, no se constituye como instrumento renovador, sino como facilitador de la tarea, poniendo a disposición de los propietarios todos los medios legales a su alcance, a fin de viabilizar de forma flexible la operación económica.

(4) Ver *Documento Informativo*. Ministerio de la Vivienda. Serie: Ordenación del territorio y Planificación urbana. Núm. 940, 1971.

(5) Ver *Economía del Urbanismo*. H. W. RICHARDSON. Madrid, Alianza, 1975. Sobre todo, el capítulo dedicado a la "Renovación urbana".

(6) *Economía del Urbanismo*. Obra citada.

(7) *Economía del Urbanismo*. Obra citada.

(8) *Documento Informativo*. Obra citada.



Renovación Urbana

"...Uno de los obstáculos para grandes obras de renovación por la empresa privada es la dificultad de reunir las parcelas de terreno en unidades que se presten a una reconstrucción moderna. Aquí es donde la Administración debe intervenir para concentrar imperativamente las parcelas de terreno para acelerar el proceso de renovación" (9).

Uno de los papeles fundamentales que juega el Estado en torno a la puesta en marcha de los programas de renovación se refiere al hecho de "estimular a la inversión privada". Constituye lo que antes anotábamos como "facilitar la tarea a la iniciativa privada". "...El capital privado sólo participará en la renovación si el tipo de rendimiento o el margen de beneficios es suficiente en relación a inversiones comparables". ¿Qué tipo de inversiones lleva a cabo el Estado a fin de estimular la entrada de la iniciativa privada en las operaciones que comentamos?: "... las inversiones que el sector público hará en instalaciones que, por sí mismas, aumentarían los ingresos de los particulares, estimularían la afluencia de capitales privados" (10).

La participación del Estado, por lo tanto, aparece como fundamental en las operaciones de renovación urbana, constituyéndose éstas, así mismo, y con esto terminamos, "...no solamente como un medio de hacer la región más atractiva, sino también como un estimulante para la economía general, gracias al efecto multiplicador de la inversión" (11).

Estrechamente unido a la operación económica que representa la puesta en marcha de programas de renovación, aparecen importantes problemas de carácter social, por cuanto, como ya apuntábamos, los nuevos valores adquiridos por el suelo en las zonas renovadas sólo pueden ofrecer salidas a unos estándares arquitectónicos que sólo podrán ser consumidos por clases sociales de alto poder adquisitivo. Los primitivos habitantes, en este sentido, no sólo tienen que abandonar sus primitivas viviendas, sino que, a su vez, no dispondrán de ninguna posibilidad para ocupar las nuevas construcciones, y esto en el caso de que sean conjuntos residenciales los que sustituyan a las antiguas viviendas, ya que lo más corriente es que se terciarice la zona renovada. La propiedad privada central ha puesto los medios para tal transformación. La Administración estatal asume perfectamente este proceso de expulsión racionalizándolo en aras del buen funcionamiento de la comunidad. Los altos valores del suelo de las zonas renovadas aparecen en contradicción con los estándares bajos que sustenta. Dentro de la lógica del sistema capitalista, se impone, por lo tanto, nivelar la correspondencia citada. La comunidad tiene así que comprenderlo. "...Los efectos nocivos de la relocalización y de la ruptura de los vínculos comunitarios, nos dice RI-

CHARDSON, pueden ser aliviados: a) proporcionando viviendas, como proceda, en el área saneada a una parte de los habitantes desplazados; b) manteniendo unidas a las comunidades lo más posible durante su relocalización; y c) teniendo en cuenta las preferencias de los consumidores en el momento de proporcionar viviendas nuevas a los habitantes desalojados de los barrios míseros".

El resultado de todo este proceso, como fácilmente puede observarse, es la ocupación del centro de la ciudad no sólo por aquellas actividades directamente relacionadas con los intereses del capital (grandes almacenes, bancos, centrales empresariales...), sino, a su vez, por aquellas capas sociales que pueden acceder a dicha zona, dada la situación que ostentan en la estructura del proceso productivo. La burguesía reconquista el centro de la ciudad, correspondiéndose dicho proceso con la expulsión de las capas más proletarizadas a la periferia urbana.

Para terminar este aspecto de la ideología que anima a las operaciones de renovación urbana, hagamos un pequeño resumen de los puntos fundamentales que comporta.

a) Los procesos de renovación urbana hay que entenderlos como inmersos en un sistema capitalista de producción. Es la presencia de la propiedad privada del suelo la que va a dar toda su lógica a las citadas operaciones. Se trata de obtener el máximo beneficio económico para aquellos que ostentan el título de propiedad sobre el suelo renovado.

b) Por otra parte, los propietarios privados del suelo no se bastan a sí mismos para llevar a cabo sus grandes operaciones económicas. Necesitan de la intervención del aparato del Estado, como creador de todas aquellas condiciones que hagan lo más rentable posible a las citadas operaciones.

c) Dichas operaciones tienen lugar, fundamentalmente, sobre zonas centrales de la ciudad o, en todo caso, interior a lo que se suele llamar "el casco antiguo". Dichas zonas están ocupadas, generalmente, por capas sociales proletarizadas. Esta condición les impide volver a ocupar la zona renovada. El proceso de expulsión ciudadana se constituye como la otra cara de un mismo proceso que ha hecho desaparecer las zonas centrales proletarizadas en favor de su ocupación por las capas burguesas.

d) Los procesos de renovación urbana parten, pues, de unas condiciones espaciales dadas. Parten de un espacio ya producido. Lo que se trata ahora es de reproducirlo ante las nuevas necesidades del capital monopolista.

e) La primacía de las actividades de tipo terciario sobre programas de vivienda hace aún mucho más rentable, desde un punto de vista económico, a estas operaciones de renovación urbana.

f) Lo económico, sin embargo, no constituye el único aspecto con el que va a quedar

(9) Documento Informativo. Obra citada.

(10) Documento Informativo. Obra citada.

(11) Documento Informativo. Obra citada.

enmarcado todo programa renovador, por cuanto, como ya hemos indicado, dicho objetivo económico va a provocar, a su vez, un radical cambio social de la zona, y sólo en la medida en que se produce este cambio social es posible producir el citado objetivo.

g) Por último, y como consecuencia de este cambio social provocado, la renovación urbana persigue claros objetivos de carácter político, mediante la puesta en marcha de estrategias urbanas segregativas. La renovación urbana, en este sentido, se constituye como productora de segregación socio-espacial. Con su puesta en marcha, el binomio centro-periferia va cobrando un sentido cada vez más radical.

VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LOS PROCESOS DE RENOVACION URBANA. SU GRADO DE INFLUENCIA EN EL TIPO Y MAGNITUD DE LAS OPERACIONES RENOVADORAS

Establecidas las líneas generales de actuación que suelen guiar a los programas de renovación urbana, centrémonos ahora en el análisis más concreto referido a la especificación de aquellas variables que van a marcar con todo rigor los procesos de cambio urbano.

Nuestra referencia la dirigimos, a partir de ahora, a las zonas-estudio que expusimos al comienzo de este trabajo. De las características de estas zonas, de los cambios que ya han protagonizado, así como de los futuros cambios que sobre el papel pueden producirse en alguna de ellas, extraeremos la serie de variables que más fuertemente pensamos que han influido en cada uno de sus procesos de cambio.

Como método de trabajo expondremos, en primer lugar, la serie de variables que vamos a utilizar, para más tarde, y tras la referencia de cada una de dichas variables a las tres zonas escogidas, establecer entre ellas una jerarquía en la que se exprese el grado de influencia que han tenido en los diversos procesos de cambio. De esta forma, veremos cuál de dichas variables aparece como la más influyente a la hora de provocar los procesos de renovación urbana.

Nuestra referencia a sólo tres zonas de la ciudad de Madrid restará carácter científico a nuestro análisis, pero con esto sólo pretendemos marcar unos primerísimos pasos de tesis que nos introduzcan al estudio mucho más profundo y científico en torno a estos problemas de renovación urbana. Más que presentar unos resultados definitivos pretendemos aportar métodos de estudio y trabajo con un cierto nivel de conocimiento de aquello que oculta la frase "renovación urbana".

Las variables que hemos seleccionado son las siguientes:

a) *Propiedad del suelo.*—Definida la renovación urbana como un proceso planificador in-

merso en un sistema capitalista de producción, la propiedad privada del suelo va a marcar y va a dar lógica a toda la mecánica del proceso. Utilizamos esta variable mediante la constatación del estado de división en que se encuentra la propiedad. Una propiedad muy dividida o una propiedad altamente concentrada marcarán distintas pautas y estrategias al fenómeno renovador.

b) *Categoría socioprofesional.*—Se trataría, en este caso, de establecer el tipo de entramado social que habita cada una de las zonas. La importancia de esta variable es fundamental, por cuanto constatar el hecho de que las operaciones de renovación urbana van a dirigirse hacia zonas que presentan tal estructuración social y no otra va a marcarlos de forma sustancial la verdadera estrategia de las citadas operaciones. No sólo estableceremos la serie de categorías socioprofesionales que se articulan en cada una de las zonas, sino que daremos un paso más adelante con la intención de establecer el grado de cohesión social que ofrecen las citadas zonas, volviendo a relacionar dicho grado con la puesta en marcha o no de los programas de renovación.

c) *Situación en la estructura urbana.*—Con respecto a esta variable, no sólo se trataría de localizar la zona-estudio en el conjunto de la estructura urbana de la ciudad (lo que se reduce a un ejercicio mecánico con ayuda de un simple plano de población), sino que será necesario constatar, como mínimo, dos hechos fundamentales:

1) Su carácter de centralidad o no, constataando, al mismo tiempo, las condiciones de accesibilidad de que dispone la zona desde cualquier punto de la estructura urbana.

2) Analizar aquellos factores que han dado lugar a que la zona considerada presente tal grado de centralidad o de accesibilidad. Esto nos va a llevar a adentrarnos en un análisis histórico-espacial de la citada zona, análisis que englobará todo el proceso protagonizado desde que hizo su aparición como elemento de la estructura urbana hasta la consideración de su situación actual. La centralidad, por ejemplo, puede constituirse como una cualidad que se ha adquirido hoy como consecuencia de un proceso englobador emanado directamente del desarrollo urbano histórico, cualidad que pudo no aparecer desde un principio.

d) *Características físicas de la zona.*—Se trata de establecer un juicio objetivo en torno a las condiciones físicas que presenta la zona que ha sido sometida a un proceso de renovación. Estas condiciones físicas no se refieren únicamente a su estado de ruina o no ruina, sino, a su vez, a la constatación de aquellas situaciones que se aparten o no de unas mínimas condiciones higiénicas. Es importante la constatación de esta variable por cuanto, como decíamos más arriba, toda la ideología que se levanta en torno a las operaciones de renovación defiende



su puesta en marcha en base a las malas condiciones, tanto físicas como higiénicas, que presentan las zonas a renovar.

Expuesta la serie de variables a utilizar en nuestro análisis, pasemos ahora a su constatación en cada una de las zonas-estudio que hemos seleccionado.

PROPIEDAD DEL SUELO

Veamos, en primer lugar, las características que presenta esta variable en el llamado "triángulo Princesa".

Se trata de la zona que, hoy día, se encuentra delimitada por las calles Princesa, Alberto Aguilera y Serrano Jover. Cuando el primitivo barrio de Pozas hizo su aparición en el conjunto de la estructura urbana de Madrid, se asentó sobre un terreno que, por entonces, era propiedad de un solo individuo. A lo largo del tiempo, y pensamos que por motivos nacidos mediante derechos de herencia, dicha única propiedad se fue dividiendo hasta que en los pasados años 60 se constituyó la llamada "Inmobiliaria Pozas" (un apéndice de "Inmobiliaria Metropolitana"). Dicha inmobiliaria nació con el fin primordial de ir adquiriendo en propiedad cada una de las casas que componían el antiguo barrio. Tras esta operación de compra, se puso en marcha el segundo mecanismo necesario al proceso de renovación: conseguir la declaración de ruina de las citadas viviendas. De aquí a la inclusión de dichas viviendas en el registro de solares sólo hay un paso, desembocándose de esta forma en la concentración de la propiedad dividida en una sola finca.

Conseguida la concentración de la propiedad por "Inmobiliaria Pozas", ésta vende a "Inmobiliaria Metropolitana" el citado solar, quien pone en marcha el proyecto arquitectónico que aparece hoy día, y que recibe el nombre de "triángulo Princesa".

Hasta aquí los hechos generales acaecidos en torno al citado triángulo. Estos hechos nos vienen a demostrar algo muy importante: la necesidad de partir de unas condiciones determinadas en cuanto a la propiedad del suelo para hacer más rápida y con mayor eficacia una operación de renovación urbana. Dicha eficacia y rapidez será un hecho cuando se parta de propiedades únicas o poco divididas que puedan facilitar de esta forma las citadas operaciones.

Si estas operaciones se dan ya, desde un principio (caso de suelos industriales interiores al casco urbano y que se encuentran desmantelados), la operación se pone en marcha habiendo quemado una primera etapa que no ha tenido necesidad de vivir. Si no se dan estas condiciones (caso de Pozas), se pone en funcionamiento aquel mecanismo (creación de "Inmobiliaria Pozas") capaz de crear esas condiciones de partida.

Por lo que se refiere a la zona afectada por el llamado "plan Malasaña", la situación de la pro-

piEDAD inmobiliaria responde, de forma general, a una tipificación parcelaria propia de "casco antiguo". Se trata, efectivamente, de una propiedad muy dividida. Ante esta situación caben dos alternativas: La renovación de la zona a base de actuaciones puntuales, o la puesta en marcha de mecanismos parecidos al que se impuso en el barrio de Pozas. Esta última llevaría, naturalmente, a operaciones mucho más importantes que desembocarían en rentabilidades más apropiadas dentro de la lógica que impone el capital.

Parece ser, según el proyecto de plan parcial del sector de Malasaña, que se pretende llevar a cabo la segunda alternativa citada, lo que va a suponer, desde el punto de vista de la propiedad del suelo, la variación sustancial de la división parcelaria.

Por último, la avenida de Valladolid presenta una división de la propiedad del suelo respondiendo a tres tipos distintos. Por un lado, dicha avenida dispone de una primera zona donde la propiedad se encuentra dividida y cuyo régimen, en lo que se refiere a la posesión de la vivienda, responde al sistema de alquiler. Se trata, por lo tanto, de una primera subzona con características análogas a las dos primeras comentadas. Tanto en Pozas como en Malasaña, efectivamente, el sistema de alquiler es el que se presenta como dominante frente al de propiedad de la vivienda.

Una segunda subzona, en la avenida de Valladolid, se caracteriza por disponer de una gran cantidad de suelo ocupado por industrias que, prácticamente, han dejado de funcionar como tales. Se trata de una importante cantidad de suelo que se encuentra en muy pocas manos y que, por lo tanto, parte de unas condiciones que permiten acelerar cualquier tipo de operación económica que se emprenda. Dichas industrias aparecen a principios de siglo ubicadas en la citada avenida, por cuanto ésta se constituía entonces como una de las salidas-entradas a la ciudad de Madrid. Era la antigua carretera de Castilla. Hoy día, y a consecuencia del desarrollo urbano general de Madrid, ha sido absorbida, constituyéndose como "centralidad" en el conjunto de la estructura urbana de Madrid.

La tercera subzona, por último, presenta unas características que la distinguen sustancialmente de las dos primeras. El sistema de propiedad del suelo responde a un tipo de parcelación de carácter "moderno", constituyéndose como la articulación de pequeños grupos residenciales en los que el concepto de calle, como eje vivencial, ha sido sustituido por espacios que dejan entre sí los bloques habitados. Podemos distinguir hasta tres grupos bien diferenciados, en correspondencia con *status* sociales distintos, pero no muy alejados entre sí en cuanto a su poder adquisitivo. El régimen de tenencia de la vivienda es de propiedad, alcanzando los valores más altos, en cuanto a su precio de compra, en las proximidades a la Ciu-

dad Universitaria. Es precisamente en este lugar (junto al puente de los Franceses) donde ya han tenido lugar actuaciones de tipo puntual que están contribuyendo a una alta valoración de la zona.

CATEGORIA SOCIOPROFESIONAL

Por lo que se refiere al antiguo barrio de Pozas, la estructura socioprofesional que presentaba antes de su desaparición como unidad residencial ofrecía la presencia de una población que, sin estar integrada por capas sociales pertenecientes al mundo obrero, su poder adquisitivo, sin embargo, se situaba en unos niveles medios tirando a bajos. Se trataba, efectivamente, de una población compuesta por: "... artesanos, jornaleros, obreros o como quiera llamarlos: En resumen, gente humilde que trabaja a jornal, que no tiene una ocupación concreta, que se ocupa en aquello que se le ofrece cada día o concretamente, en el caso de los artesanos, tienen una profesión determinada que no requiere especialización técnica" (12).

Todo lo que hemos dicho más arriba, cuando nos referíamos al tipo de población que cobijan los cascos antiguos, cabe referirlo, perfectamente, al caso del antiguo barrio de Pozas. Lo único que habría que añadir es que se trataba de una unidad residencial perfectamente diferenciada que supo mantener un grado alto de cohesión social, debido quizá, entre otras muchas cosas, al ambiente hostil que le rodeaba. Piénsese que el antiguo barrio de Pozas estaba situado en una zona altamente valorada, compuesta por capas poblacionales de un *status* elevado. Dicha unidad residencial aparecía como elemento claramente contradictorio en el conjunto de un espacio urbano que prácticamente estaba ocupado por la burguesía. A la luz de la lógica capitalista no son planteamientos de "saneamiento físico" lo que da lugar al proceso de sustitución del barrio por otro elemento de la estructura urbana más acorde con las necesidades del capital. Dichos planteamientos están más cercanos a razones políticas (con sus determinantes económicos, por supuesto) que a otro tipo de iniciativas.

Parecidos razonamientos cabe argumentar a la hora de enfocar la estructura socioprofesional del sector afectado por el plan Malasaña. De acuerdo con sondeos realizados en la zona, se puede argumentar, de forma general, que la población que habita en el citado sector se compone de personas que prácticamente han hecho su vida en dicho barrio, que son por lo tanto personas de avanzada edad y que el porcentaje de jubilados, por ejemplo, alcanza cotas importantes. Hablar del sector Malasaña, sin embargo, no podría hacerse bajo el prisma de la homogeneización zonal. Existen subsectores de la citada zona que aparecen con caracte-

terísticas diferenciales que las distinguen de otros subsectores incluidos en el recinto general.

Existen zonas incluidas dentro del sector Malasaña que, por su situación dentro del mismo, han recibido influencia de sectores colindantes caracterizados por una elevación de su *status* social con respecto a Malasaña, lo que ha podido provocar la puesta en marcha de actuaciones puntuales que han cambiado no solamente el régimen de posesión de la vivienda, lo que se ha traducido en términos de reconquista del centro por parte de aquellas capas poblacionales de renta elevada, sino, incluso, la transformación funcional por el hecho de eliminar el elemento residencial en favor de elementos terciarios.

Pero al margen de todo este tipo de consideraciones, la calidad de casco antiguo que recae sobre este sector de Malasaña le va a dar la característica dominante en cuanto a su estructura socioprofesional: población, en general, plenamente madura, que o bien se dedica a tareas relacionadas con el "sector servicios" o bien se integra dentro del trabajo propio del obrero, pero sobre todo son personas sin oficio que viven, entre otras cosas, de su pensión de jubilados. En cualquier caso, son personas proletarizadas. Los bajos alquileres que pagan se armonizan, en cierto sentido, con sus bajos recursos monetarios. Esta armonización, sin embargo, no es correlativa con el gran valor que ha adquirido el suelo sobre el que se asientan. El capital, repetimos, trata de salvar esta contradicción imponiendo la necesidad de un plan que dé salida a los beneficios que exige la propiedad privada del suelo.

Por último, la avanzada edad de la población que habita el sector, contrasta con la intensidad de vida urbana que se detecta en cada momento. Se trata, efectivamente, de una zona con una fortísima estructuración social.

Por lo que respecta a la avenida de Valladolid, las tres zonas en las que ha sido dividida, como necesidad para nuestro análisis, se corresponden con otros tantos grados de categorías socioprofesionales. La primera de ellas, como ya ha quedado expresado, aparece muy estrechamente unida al mismo tipo que presentan los casos anteriores, en lo que se refiere a su estructura social, no así a su formalización en el espacio. Dicha zona se constituye como una manzana aislada de todo tipo de espacio urbano que se perfila como contenedor del tipo de relaciones sociales que se especifican en los cascos antiguos. Es la típica conformación espacial que se produce a la entrada de las grandes urbes.

Las otras zonas que se contemplan en la avenida de Valladolid, al margen del sector industrial, se alejan radicalmente de las características de casco antiguo que conformaban a los otros sectores comentados. Con esta zona se corresponden capas poblacionales que ocupan un lugar medianamente destacado en el conjunto del sistema productivo.

(12) Ver *El barrio de Pozas*. M. MONTESINOS. "Estudios Geográficos". Núms. 84-85, 1961.



SITUACION EN LA ESTRUCTURA URBANA

Renovación Urbana

Tanto del antiguo barrio de Pozas como del sector de Malasaña, así como de la avenida de Valladolid, se puede decir que ofrecen una característica común por lo que se refiere a su situación en el conjunto de la estructura urbana de Madrid. Ambas zonas han pasado de ser antaño elementos periféricos a inscribirse, hoy día, con todas las características de centralidad, que ha dado lugar, entre otras cosas, a su alta valoración económica.

Por lo que se refiere a la zona ocupada por el antiguo barrio de Pozas, la inmobiliaria del mismo nombre no dudó en reconocer la magnífica situación del solar correspondiente. En la memoria del "Proyecto de urbanización de la manzana comprendida entre las calles de la Princesa, Serrano Jover y Alberto Aguilera, en Madrid", podemos leer lo siguiente: "Por Inmobiliaria Pozas, S. A., entidad propietaria de los terrenos comprendidos entre las calles se ha planteado la nueva ordenación de aquellos habida cuenta de las especiales características, tanto del solar que forma una manzana completa de forma triangular, limitada por tres grandes avenidas, como de la INTERESANTE SITUACION DEL MISMO, con relación a la ciudad, entre el centro y espacios verdes muy importantes como son el parque del Oeste y la Ciudad Universitaria. El carácter de singularidad del solar se ha proyectado acusarlo con un tipo de edificación que responda en categoría e importancia a la zona en la que se encuentra ubicada". A continuación se expresa en la memoria el aspecto contradictorio al que ya hemos aludido, entre el sector residencial de baja calidad y el gran valor de los terrenos sobre el que se asienta. Dice así: "A la vez se sanea el conjunto de casas totalmente insalubres y ruinosas y casi deshabitadas (¡más bien desalojadas!, diríamos nosotros) que actualmente ocupan los terrenos, y que por su aspecto e inadecuadas condiciones de habitabilidad desde hace grandemente de su entorno urbano".

Pensamos que está suficientemente claro el contenido de esta memoria en cuanto a la importancia que puede adquirir la variable que comentamos, como impulsora de los programas de renovación. Lo mismo cabría decir del sector Malasana, dada también la inmejorable situación del mismo.

CARACTERISTICAS FISICAS DE LA ZONA

La cuarta y última variable que proponemos para su utilización a la hora de analizar los programas de renovación urbana se refiere a la constatación de las condiciones físicas que presenta el sector sobre el que va a recaer la operación renovadora. Bien entendido que, como ya ha quedado aclarado, partimos de situaciones

urbanas que conservan estructuras con bastantes años de vida, pero que su avanzada edad de construcción no tiene por qué ser sinónimo de mal estado ni de ruina. Es la estrategia de la propiedad, y no la calidad de la edificación, la que fuertemente influye en la degradación física de estas zonas, degradación que a duras penas se consigue, y sólo en muy contados casos sobreviene la llamada "ruina inminente".

En un informe solicitado por uno de los inquilinos de una de las casas del barrio de Pozas, podemos leer: "Que no es una edificación inadecuada, ya que el conjunto de las manzanas en que está enclavada, bajo el punto de vista urbanístico, forma una unidad bien definida con características propias, las del barrio o sector de Pozas, con fachadas correctamente compuestas en cuanto a proporciones y con uniformidad de huecos y macizos distribuidos ordenadamente. Una reparación de los elementos accesorios de la fachada, como enfoscados y corridos de cemento, haría resaltar la dignidad del conjunto".

Por lo que respecta al sector Malasaña, y según sondeos realizados, se ha apreciado que sólo un bajo porcentaje de las edificaciones se puede considerar en mal estado, lo que no quiere decir "ruina inminente".

No insistimos más sobre este punto, y sólo queremos dejar constancia de que las características físicas de los sectores sobre los que ha caído la mano renovadora se constituyen como el peso de todos los razonamientos que utiliza el sistema a fin de justificar su acción.

Hasta aquí la exposición de las cuatro variables que proponemos para el análisis de las operaciones de renovación urbana, así como su constatación relativa con respecto al conjunto de las zonas-estudio que hemos seleccionado y sobre las que estamos trabajando.

Para terminar, y a modo de conclusión, exponemos unas primeras aproximaciones que nos perfilan el último punto de análisis que proponemos en torno a las operaciones renovadoras. Se trataría, tras constatar cada una de las variables citadas, cuál de dichas variables ha influido más fuertemente en el hecho de que se produzcan las renovaciones. Mejor aún, no se trata exclusivamente de marcar una sola variable como responsable del hecho renovador, sino de establecer una jerarquía entre ellas, medida con relación a su influencia en la citada operación.

Por los resultados que hasta ahora hemos obtenido con relación a las tres zonas que son objeto de nuestro estudio, podemos establecer los siguientes resultados aproximativos:

a) Por lo que respecta a la situación de las zonas sobre las que pesan los programas de renovación, hay que decir que se ubican, de forma general, en el centro de la ciudad o al menos en lo que se suele llamar "casco antiguo", incluyendo en dicha concepción las zonas de "ensanche" que se formalizaron en el espacio urbano durante el siglo pasado y principios del ac-



tual. En realidad se trata de zonas que han adquirido dicha cualidad central en base a las condiciones de accesibilidad que presentan desde cualquier punto de la ciudad. Son zonas que presentan una clara estructura formal, que han nacido como consecuencia de un proceso de producción del espacio urbano y que, por lo tanto, las citadas operaciones de renovación no se inscriben en el citado proceso, sino en la mecánica superior que ofrece la "reproducción de un espacio ya producido".

b) Con respecto a las variables "estructura socioprofesional" y "condiciones físicas de las zonas", observamos, al menos en los casos estudiados, que las zonas sobre las que pesa la renovación se constituyen como sectores que presentan una fuerte estructuración social (intensidad de vida urbana), al mismo tiempo que constatamos la presencia de condiciones físicas que en ningún momento pueden calificarse de deprimidas o míseras, en el sentido con que lo enunciaba RICHARDSON. De aquí podemos, pues, obtener una primera conclusión aproximativa diciendo que las operaciones de renovación urbana no se dirigen hacia aquellas zonas que presentan condiciones físicas deplorables, no constituyéndose, por lo tanto, como operaciones saneadoras. Más aún, dicha condición se une al hecho de que las citadas operaciones se producen en barrios o zonas ocupadas por capas sociales populares, a quienes se les obliga a abandonar "su ciudad", por simples "cuestiones de mercado de suelo".

c) Por último, y por lo que respecta a la variable "propiedad del suelo", observamos que dicha propiedad aparece con la característica de catalizador del proceso. Si de partida se cuenta con una propiedad poco dividida, el proceso se acelera. Si por el contrario tal propiedad aparece muy dividida, será necesario poner en marcha aquel instrumento que unifique lo que no lo está, a fin de actuar de forma racional ante la operación renovadora.

BIBLIOGRAFIA

CASTELLS, M.: *Problemas de investigación en sociología urbana*. Sobre todo, para la parte del tema que se refiere a los conceptos generales del significado de la planificación.

También contiene un capítulo dedicado a los problemas de la renovación urbana en Estados Unidos.

CASTELLS, M.: *Movimientos sociales urbanos*. Analiza los conflictos urbanos, nacidos como consecuencia de la implantación de programas de renovación urbana.

CASTELLS, M.: *Urbanismo y práctica política*. Escriben varios autores. Uno de ellos es Castells, que analiza la renovación urbana en París.

GODARD, F.: *La rénovation urbaine à Paris*. Trabajo colectivo en torno a los conceptos fundamentales de la renovación urbana y su especificación concreta en la ciudad de París.

TATJER, M.: *La Barceloneta. Del siglo XVIII al Plan de la Ribera*. Después de realizar un análisis histórico de la Barceloneta, nos pone en contacto con la operación de renovación a que se va a ver sometida, a causa de la implantación del Plan de la Ribera.

COING, H.: *Rénovation urbaine et changement social*.

SOLÁ MORALES, BUSQUETS, FONT...: *Barcelona. Remodelación capitalista o desarrollo urbano en el sector de la Ribera oriental*. Se trata de la proposición que el Laboratorio de Urbanismo de Barcelona hizo como contrapartida al Plan de la Ribera.

PERGOLA, G. DELLA: *Conflictualidad urbana*. En uno de sus capítulos más interesantes, analiza el funcionalismo como la ideología que modela el pensamiento urbano capitalista.

LEDRUT, R.: *El espacio social de la ciudad*. Extrae una metodología analítica urbana, a través de las consecuencias sacadas de unos estudios realizados en los barrios de Toulouse.

Revista "Urbanisme", Núm. 55: Algunos artículos interesantes son:

a) Uno sobre los problemas de renovación urbana en París, trazando una perspectiva histórica hasta los problemas actuales.

b) Plan de Montmartre.

c) Plan de las zonas históricas de París.

Revista "Urbanisme", Núm. 81: Algunos artículos interesantes son:

a) "Rénovation et structuration des villes". M. Saillard.

b) "Rénovation urbaine" (Zona del Sena) R. López y H. Pottier.

c) "Rénovation oeuvre d'équipe". J. Allegret.

Revista "Urbanisme", Núms. 11, 80, 84.