

V Seminario Internacional de Suelo Urbano.  
La Redensificación de la Ciudad Central a Debate:  
¿Para qué, para quién, cómo?

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO (UNAM)  
PROGRAMA UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD (PUEC)  
LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY (LILP)

Ciudad de México, 29 y 30 de septiembre de 2005

## ¿Redensificación en las ciudades españolas?

Los efectos urbanísticos de la hiperproducción inmobiliaria.

Fernando Gaja i Díaz<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Universitat Politècnica de València, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Departamento de Urbanismo.  
[fgaja@urb.upv.es](mailto:fgaja@urb.upv.es)

## ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN .....	2
1. LA <i>CIUDAD CENTRAL</i> EN LAS URBES DEL ESTADO ESPAÑOL.....	4
2. PRECISIONES ADICIONALES: ¿QUÉ ENTENDEMOS POR REDENSIFICACIÓN?.....	5
2.1. Subdensificación. Ámbito de comparación y análisis: ¿la ciudad o el área metropolitana?.....	6
2.2. Densidad edilicia.....	8
2.3. Densidad demográfica .....	10
3. CONTEXTO Y SITUACIÓN ACTUAL: AMENAZAS PARA LA “CIUDAD CENTRAL”....	15
3.1. El neodesarrollismo finisecular .....	15
3.2. Razones y magnitudes del boom .....	16
4. LA HIPÓTESIS DEL VACIAMIENTO DE LA CIUDAD CENTRAL .....	19
5. ¿POLÍTICAS DE REDENSIFICACIÓN PARA LA “CIUDAD CENTRAL”?.....	20
6. BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS .....	21

## Resumen:

Se cuestiona el sentido de las políticas de redensificación de los centros urbanos en contextos caracterizados por la alta densidad (demográfica y edilicia), típicos de las ciudades españolas. Se plantea la hipótesis de su necesidad en un futuro a medio plazo, teniendo en cuenta dos condiciones: la desmedida expansión de la periferia urbana de la última década y el irreversible declive demográfico, que acabarían por vaciar la ciudad consolidada anterior.

## Abstract:

In this paper the sense and opportunity of the so called “re-densification” policies for urban centres in high density environments is questioned, such as the ones found in Spanish cities. However the hypothesis that these policies will be needed in a near future is stated, considering two conditions: the oversized expansion of the urban periphery carried out in the last decade, and the irreversible demographic decline, that will summon up to empty the consolidated previous urban fabric.

## 0. INTRODUCCIÓN

En la ponencia *“Políticas de Suelo, Vivienda y Urbanismo en España. De la infravivienda a la hiperproducción”*, presentada en el “Seminario Hábitat y Suelo. Retos de las políticas de suelo para la producción social de vivienda”<sup>2</sup>, se estudiaba el fenómeno de la sobreproducción de vivienda en el Estado español, una situación novedosa, e impensable a la vista de los antecedentes históricos. La ponencia constataba y definía lo que denominábamos como **hiperproducción inmobiliaria**, describiendo las razones que la habían alentado y señalando

<sup>2</sup> Organizado por la Universidad de los Andes–Centro Interdisciplinario de Estudios Regionales (CIDER), el Lincoln Institute of Land Policy, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y Fedevivienda, en Bogotá (Colombia) del 18 al 19 de abril de 2005.

algunas consecuencias, fundamentalmente de orden económico y social. En el presente texto se reflexiona sobre otra de sus consecuencias, de orden urbanístico: en concreto, el vaciamiento de las áreas centrales, devenidas obsoletas frente a los nuevos entornos urbanos, mejor equipados y de mayor calidad constructiva y formal. Retomando la analogía orgánica, clásica en Urbanismo, podríamos decir que intentamos estudiar los efectos de una sobrealimentación, excesiva y poco equilibrada, la obesidad urbana y sus patologías, los efectos urbanísticos de una expansión sin sentido ni necesidad. Normalmente, la sobreproducción inmobiliaria ha sido caracterizada negativamente por sus efectos económicos (sumidero de capitales que se detraen de otras actividades más productivas a largo plazo) o ecológicos (consumo de recursos escasos no reciclables, destrucción de suelos de alto valor), pero pocas veces se ha reflexionado sobre sus efectos urbanísticos, sobre las consecuencias que tiene en la dinámica de transformación de las ciudades.

Por otra parte, debo reconocer de entrada, que cuando comencé a preparar esta ponencia, apenas conseguía superar la perplejidad que me invadía: *¿Redensificación de la Ciudad Central?*, pero si siempre habíamos convenido que el problema de las ciudades españolas era precisamente su excesiva densidad, su asfixiante falta de espacio libres o verdes, los agudos déficits de equipamientos, en la práctica casi irresolubles por la ausencia de espacios libres, por la excesiva densidad. Yo mismo había redactado a principios de los años noventa planes para la ciudad histórica, en los que uno de los objetivos centrales era la **desdensificación** de los tejidos históricos, una estrategia que pasó a ser divulgada y conocida como "**esponjamiento**". Después caí en la cuenta que el seminario se celebraba en Ciudad de México, y que por un momento había olvidado la compleja, y diversa problemática urbanística de América Latina, en este aspecto tan diferente de la española.

Desde principios de la década de los noventa he impartido cursos de postgrado y doctorado en varios lugares de América Latina; he dirigido tesis y tesinas que estudiaban cuestiones urbanas en prácticamente toda su extensión; he leído ávidamente libros e informes, intentando comprender la realidad de un continente por el que siento una especial predilección. No pretendo halagar al lector, simplemente quiero dejar constancia de que algunos de los planteamientos que voy a exponer pueden sonar tan extraños a mis interlocutores como sorprendente fue para mí la invitación a reflexionar sobre la *redensificación* de la ciudad central. Porque al margen de las innegables coincidencias culturales e históricas entre América Latina y el Estado español, es para mí obvio la existencia de grandes diferencias, enormes y lógicas. Sirva este preámbulo para avisar que las opiniones y criterios que se van a exponer responden a un modelo urbano y urbanístico muy distinto, y al mismo tiempo, como petición de benevolencia si alguna de mis opiniones sobre América no son plenamente (que no políticamente) correctas.

## 1. LA CIUDAD CENTRAL EN LAS URBES DEL ESTADO ESPAÑOL

La *ciudad central* es en el Estado español el *casco histórico*, el conjunto de tejidos urbanos producidos antes de la consolidación de la Modernidad, de la Revolución Industrial, un proceso que se dio con un considerable retraso —con las excepciones de Catalunya, Euzkadi y algún foco aislado más, no se manifiesta plenamente hasta bien entrado el siglo XX—. Si hasta mediados del siglo XX sólo se consideraba “ciudad histórica” a la tramas urbanas medievales, muy transformadas en la mayoría de los casos, hoy debemos incluir en esa categoría a los “Ensanches”, los tejidos urbanos característicos por excelencia de la modernidad, la máxima expresión de la ciudad del XIX y parte del XX; tramas urbanas que tienen su origen y modelo en el Plan de Ildefons Cerdà para Barcelona de 1859, y que acabaron siendo la referencia indiscutible en la construcción de la ciudad a lo largo de casi un siglo. Aunque hoy la ciudad central abarque tanto el “casco antiguo” como la “moderna” (los Ensanches), su problemática y expectativas son bien diferentes, cuestión que habrá que tener en cuenta cuando reflexionemos sobre la conveniencia de plantear estrategias de re-densificación.



Cuando se habla del vaciado demográfico del “centro” normalmente se destaca en este sentido la situación de la ciudad “histórica”, premoderna, construida antes de mediados o finales del XIX. En València ese “centro histórico” es y ha sido la Ciutat Vella, el recinto amurallado que se mantuvo como tal hasta 1865. Pero, como ya hemos indicado, hoy también forman parte del “centro urbano”, incluso “histórico”, los Ensanches, los tejidos construidos desde finales del XIX y acabados antes de mediados del XX, sobre un patrón urbano que ya no está vigente, y que en ese sentido es “histórico”, tanto el Ensanche burgués —“l’Eixample”—, como el popular —

“Extramurs”—.

Inicialmente en las ciudades del Estado español, el área central, la *Ciudad Central*, o simplemente el *centro* se ubica, casi sin excepción, sobre tejidos de origen medieval. A lo largo del XIX y hasta mediados del XX estas tramas urbanas fueron transformadas en profundidad mediante Planes de Reforma Interior, inspiradas en el modelo haussmanniano aplicado a la modernización de París, aunque a una escala, y con unos medios reducidos. En el último tercio del siglo XX este tipo de operaciones fueron abandonadas, debido a la oposición vecinal y a la presión profesional, pero también debido a la emergencia de áreas que ofrecían mejores oportunidades para el desarrollo de inversiones y negocios.



Por su parte, desde su construcción a mediados del siglo XIX, el "Ensanche" se convirtió en el área residencial preferida de la naciente burguesía, que comienza a abandonar el recinto del casco antiguo, iniciando el proceso de vaciamiento. Durante casi un siglo el Ensanche ha sido la zona más activa, la más cara, la que mejor representaba simbólicamente la modernización de la ciudad, con episodios conflictivos, como el de su creciente

terciarización, consecuencia de su alta valoración social, de su centralidad y de la calidad del medio edificado. Sin embargo, a finales del siglo XX, la aparición de nuevas áreas terciarias dotadas de mejores condiciones de accesibilidad, de mayores dimensiones, y con unas posibilidades de acoger usos impensables en el Ensanche, ha abierto un proceso de salida de actividades, con un fuerte impacto económico. Una dinámica a la que se ha unido incipientemente el abandono de parte de su población, la de mayores recursos que abunda en la zona, en busca de un hábitat metropolitano de supuesta mayor calidad. Un proceso que no ha hecho más que empezar. Pero no adelantemos conclusiones, y veamos antes si realmente existe hoy un problema de densificación insuficiente que aconseje la aplicación de medidas encaminadas a acrecentarla.

## 2. PRECISIONES ADICIONALES: ¿QUÉ ENTENDEMOS POR REDENSIFICACIÓN?

Una hipótesis, y dos ámbitos. Hablar de redensificación supone reconocer de entrada la existencia de un problema de des o sub-densificación, pero ¿a qué tipo de densidad nos referimos cuando afirmamos su descenso?, ¿a la edilicia, a la demográfica, a la económica, a la funcional, a todas a la vez, aceptando que se trata de un proceso global de decadencia?, ¿estamos hablando en realidad de estrategias de revitalización, mejor que de redensificación? Y si aceptamos el vaciamiento de la "ciudad central", ¿en relación a qué ámbito lo afirmamos: al área metropolitana, o a la ciudad, limitada al término municipal?

Aunque el proceso de declive de las zonas centrales está extensamente descrito en la literatura urbanística, conviene no dejarse engañar por las apariencias, porque no estamos ante un fenómeno único, sino todo lo contrario ante procesos sumamente diversos. Insisto en la perplejidad que me asaltó al verme obligado a reflexionar sobre la necesidad de "redensificar" las áreas centrales urbanas. De hecho, la "ciudad central" o el centro urbano de la mayor parte de las ciudades españolas presentan graves problemas de congestión y sobredensificación, incluso de exceso de actividad y "centralidad", aunque podamos matizar la afirmación si consideramos diferentes perspectivas: económicas, funcionales, demográficas, o edilicias.



Tabla 1: Comparación de la población y del número de viviendas entre la Ciutat de València y el AMH. Elaboración propia a partir de Datos Censo 2001 INE

2001 Censo de Población y Viviendas	Población	% AMH	Vivien- das	Viv / Hab	% Vivs. sobre AMH	Viviendas vacías	% Vivs. vacías sobre AMH	% Vivs. vacías
<b>Área Metropolitana L'Horta</b>	1.356.701	100,00	672.716	2,02	100,00	120.452	100,00	17,91
<b>Ciutat de València</b>	738.441	54,43	374.545	1,97	55,68	65.464	54,35	17,48
<b>L'Horta Oest</b>	291.796	21,51	139.272	2,10	20,70	24.922	20,69	17,89
Alaquàs	27.733	12.684	2.693					
Aldaia	24.800	10.483	761					
Manises	25.685	12.200	2.878					
Mislata	40.548	18.647	3.344					
Paterna	46.574	23.566	4.527					
Picanya	9.024	3.706	580					
Quart de Poblet	25.305	11.316	2.293					
Torrent	65.417	33.588	5.166					
Xirivella	26.710	13.082	2.680					
<b>L'Horta Sud</b>	196.263	14,47	65.261	3,01	9,70	11.467	9,52	17,57
Albal	11.652	5.676	803					
Alcàsser	7.557	3.681	761					
Alfafar	18.622	8.303	1.270					
Benetús- ser	13.425	5.797	734					
Benipa- rrell	1.680	753	161					
Catarroja	20.990	10.743	2.638					
Lloc Nou de la Corona	109	73	27					
Massa- nassa	7.370	3.368	703					
Paiporta	78.860	8.203	1.281					
Picassent	16.333	7.712	973					
Sedaví	3.457	3.579	502					
Silla	16.208	7.373	1.614					
<b>Horta Nord</b>	183.801	13,55	93.638	1,96	13,92	17.220	14,30	18,39
Albalat dels Sorells	3.499	1.586	308					
Alboraiá	18.201	9.293	1.153					
Albuixech	3.076	1.512	306					
Alfara del Patriarca	2.623	1.477	435					
Almàssera	5.931	2.916	632					
Bonrepós Mirambell	2.231	1.058	0					
Burjassot	35.330	16.208	3.058					
Emperador	205	71	9					
Foios	5.540	2.624	547					
Godella	11.080	4.976	870					
Massalfas- sar	1.412	655	126					
Massama- grell	13.131	5.882	1.228					
Meliana	8.988	4.365	1.228					
Moncada	18.631	8.919	1.715					
Museros	4.167	2.008	532					
Pobla de Farnals, La	5.287	6.767	1.194					
Puçol	14.965	7.728	1.367					
Puig, El	7.352	5.659	516					
Rafelbun- yol	5.727	2.522	468					
Rocafort	5.341	2.278	434					
Tavernes Blanques	8.653	4.065	874					
Vinalesa	2.431	1.069	220					

Pero si analizamos los datos sobre vivienda vacía, un buen indicador para detectar la existencia de un proceso de vaciamiento, veremos que los porcentajes son muy similares para todas las zonas o subcomarcas. La Ciutat de València, que actúa como ciudad central a es-

cala metropolitana, de hecho tiene un porcentaje de viviendas vacías ligeramente inferior a la media metropolitana —aunque esta situación puede alterarse en un futuro próximo, no más de cinco años, cuando “entren” en el mercado las cerca de 60.000 viviendas actualmente en construcción en los diversos Programas de Actuación Integrada (PAI) activos—.

Otro dato significativo, por cuanto podría dar idea de un hacinamiento o vaciamiento por zonas, es el número de habitantes por vivienda disponible. Aquí destaca de forma clara la subcomarca de L’Horta-Sud, zona industrial y con un marcado perfil obrero, que tiene un índice de ocupación (3,01) muy superior al resto. Pero de nuevo la Ciutat de València, manifiesta un comportamiento normal, con una ocupación inferior a la subcomarca de L’Horta-Nord, un ámbito de mayor poder adquisitivo.

En definitiva, el papel de la Ciutat de València es todavía determinante en la evolución del Área Metropolitana. Su peso demográfico, habitacional, económico,... y no digamos político, cultural y simbólico hacen que el conjunto se presente como una agregado urbano con una focalidad central muy marcada, pese a los intentos de la última década de evolucionar hacia una estructura multipolar. Por todo ello, ceñiremos el análisis de la presunta desdensificación al estricto ámbito municipal, sin que ello signifique desconocer la existencia de una incipiente dinámica que a corto plazo puede acabar por generar un relativo vaciamiento de la ciudad de València, por implosión desde el resto de los municipios.

Sirvan estas reflexiones como justificación de la decisión tomada de limitar nuestro análisis al término estricto de la Ciutat de València —añádase a las anteriores consideraciones la mayor facilidad de acceso a los datos estadísticos—, un ámbito que nos va a permitir identificar o no la existencia de problemas de vaciamiento o subdensificación en sus zonas centrales, con independencia de que los habitantes que puedan abandonar el “centro” de València lo hagan con destino al AMH, el País Valenciano, el Estado español o el espacio sideral.

## 2.2. Densidad edilicia

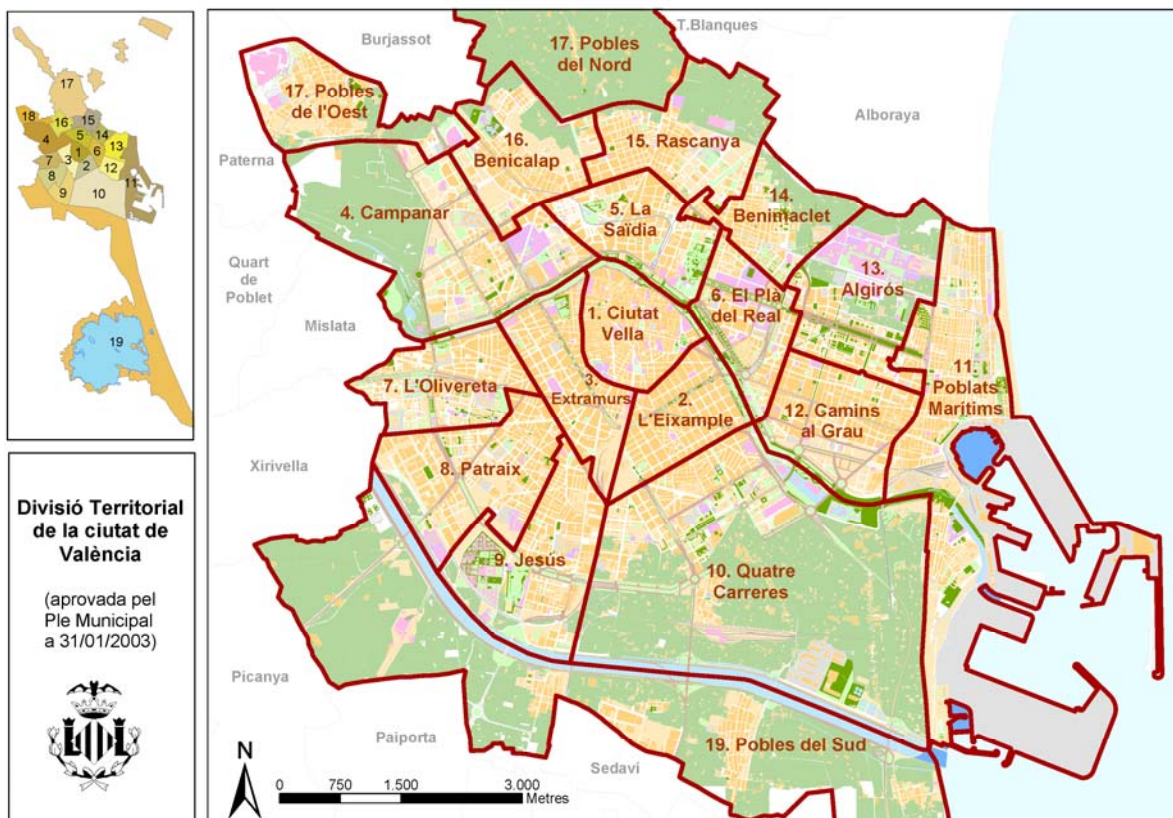
Creo que es sobradamente conocida la elevada densidad edilicia que caracteriza a las ciudades españolas —con la reciente excepción de la nueva urbanización construida en la última década en entornos sub-urbanos—. Es en relación a esta variable donde probablemente menos sentido tenga hablar de **redensificación** de la ciudad central; si algo hay que hacer con los “centros” es vaciarlos, “esponjarlos”.

La Ciutat de València está dividida 19 distritos urbanos, cuyas densidades edilicias dan buena cuenta de la situación actual.

Tabla 2: Densidades edilicias de los distritos urbanos de Ciutat de València (en viviendas por hectárea)

	Superficie en hectáreas	Viviendas 2003	Densidad Edilicia 2003
2. L'Eixample	165	24.877	151
3. Extramurs	191	27.031	142
12. Camins al Grau	222	28.527	129
5. La Saïdia	183	23.460	128
7. L'Olivereta	191	23.080	121
1. Ciutat Vella	158	18.226	115
6. El Pla del Real	157	15.225	97
14. Benimaclet	160	15.000	94
8. Patraix	283	25.066	89
9. Jesús	291	23.049	79
15. Rascanya	259	20.189	78
Ciutat de València	9.972	746.683	75
13. Algirós	295	20.079	68
16. Benicalap	373	17.666	47
11. Poblats Marítims	623	28.213	45
10. Quatre Carreres	1.006	33.149	33
4. Campanar	520	15.182	29
18. Pobles de l'Oest	206	6.032	29
19. Pobles del Sud	3.343	14.211	4
17. Pobles del Nord	1.346	2.786	2

Fte.: Padrons Municipals d'Habitants. Oficina d'estadística. Ajuntament de València.



Los distritos más densos, desde el punto de vista edilicio, son ambos Ensanches (Eixample y Extramurs, con 151 y 142 viviendas por hectárea), mientras que Ciutat Vella, con 115 figura en sexto lugar. Es decir, toda ciudad central, conformada por estos 3 distritos, es un área muy densa, por encima del máximo legal fijado en la Ley del Suelo de 75 viviendas por hectárea —casualmente la media de la Ciutat—. En estas condiciones, ¿tiene sentido hablar de estrategias de redensificación? Probablemente no, pero a veces las apariencias (o las estadísticas) engañan.

### 2.3. Densidad demográfica

Es un tópico (en el buen sentido de la palabra) muy extendido en la literatura urbanística internacional, el análisis del vaciamiento demográfico de los centros urbanos, una realidad incuestionada tanto en Europa como en América, ¿pero responden a este modelo o proceso los centros urbanos de las ciudades españolas? No estoy tan seguro, al menos en algunas ciudades que conozco con algún detalle.

Viendo los datos que se indican en la tabla siguiente es cierto que los tres distritos centrales son los que más población han perdido: Ciutat Vella está en 2004 al 44 % de la población que tenía en 1970; y los Ensanches en un 62 y 72 % respectivamente.

Tabla 3: Evolución de la población por distritos de la Ciutat de València. Fte.: Padrons Municipals d'Habitants. Oficina d'Estadística (OE) - Ajuntament de València.

	1.970	1.975	1.981	1.986	1.991	1.996	2004
1. Ciutat Vella	56.391	45.252	35.415	30.125	27.010	24.027	25.075
2. L'Eixample	72.748	63.400	55.078	49.767	46.885	45.082	45.282
3. Extramurs	70.469	64.209	57.701	52.713	52.448	49.670	50.637
4. Campanar	16.652	20.348	24.348	28.228	31.178	30.220	32.618
5. La Saïdia	44.882	47.893	48.931	47.466	48.824	46.830	49.999
6. El Pla del Real	22.051	31.021	29.804	27.912	31.545	30.401	31.568
7. L'Olivereta	47.966	55.177	55.427	51.351	51.468	48.905	49.589
8. Patraix	24.484	32.531	43.151	46.296	51.415	54.648	59.224
9. Jesús	32.724	41.147	44.854	47.104	51.183	50.129	52.339
10. Quatre Carreres	43.573	52.389	67.406	66.905	68.269	67.917	74.219
11. Poblats Marítims	63.528	62.103	60.484	59.716	58.643	58.824	58.684
12. Camins Al Grau	42.757	44.282	48.035	46.697	48.047	49.151	60.198
13. Algirós	15.790	25.171	34.921	36.286	40.823	41.654	42.013
14. Benimaclet	16.988	21.749	23.512	24.837	27.891	29.253	31.374
15. Rascanya	33.321	39.765	43.120	42.791	44.117	43.758	47.999
16. Benicalap	22.938	31.277	36.138	35.154	36.941	38.749	41.040
17. Pobles del Nord	5.246	5.415	6.476	6.129	6.074	6.218	5.817
18. Pobles de l'Oest	10.627	11.143	11.978	12.262	12.233	12.324	13.042
19. Pobles del Sud	14.893	15.790	17.969	17.680	17.915	18.923	20.037
TOTAL	658.028	710.062	744.748	729.419	752.909	746.683	790.754 <sup>4</sup>

Aparentemente sí hay un problema de vaciamiento y por tanto la necesidad de implementar políticas de redensificación, siquiera sea poblacional; pero no es exactamente así. En primer lugar hay que distinguir, como venimos haciendo, la *Ciutat Vella* de los Ensanches, aún siendo los tres "centro" y los tres también ya "históricos". Además los tres han ganado población en términos absolutos en el período 1996-2004, debido sin duda al aporte de la inmigración, rompiendo la tendencia decreciente anterior, aunque en menor medida que el resto de la ciudad.

Si consideramos las densidades demográficas, observaremos que los Ensanches se sitúan entre los distritos más densamente poblados (2 "L'Eixample" y 3 "Extramurs"), pese a la

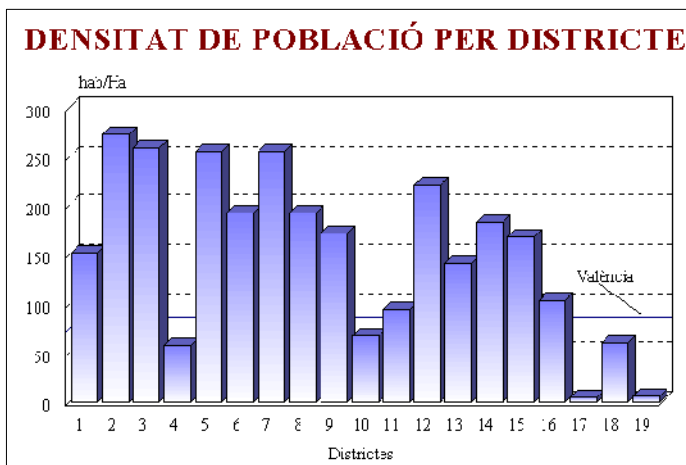
<sup>4</sup> El dato de 2004, correspondiente a la actualización anual del Padrón, no al Censo, debe tomarse con alguna cautela.

pérdida de población detectada, y que "Ciutat Vella" no les anda muy a la zaga, y en cualquier caso claramente por encima de la media de la ciudad.

Tabla 3: Evolución de la población por distritos de la Ciutat de València. Elaboración propia a partir de los datos de la OE – Ajuntament de València

	Superficie	Habitantes 1996	Densidad 1996	Habitantes 2004	Densidad 2004
02. L'Eixample	165	45.082	273,2	45.282	274,44
05. La Saïdia	183	46.830	255,9	49.999	273,22
12. Camins al Grau	222	49.151	221,4	60.198	271,16
03. Extramurs	191	49.670	260,1	50.637	265,12
07. L'Olivereta	191	48.905	256,0	49.589	259,63
08. Patraix	283	54.648	193,1	59.224	209,27
06. El Pla del Real	157	30.401	193,6	31.568	201,07
14. Benimaclet	160	29.253	182,8	31.374	196,09
15. Rascanya	259	43.758	168,9	47.999	185,32
09. Jesús	291	50.129	172,3	52.339	179,86
01. Ciutat Vella	158	24.027	152,1	25.075	158,70
13. Algirós	295	41.654	141,2	42.013	142,42
16. Benicalap	373	38.749	103,9	41.040	110,03
11. Pobles Marítims	623	58.824	94,4	58.684	94,20
00 València	9.972	746.683	74,9	790.754	79,30
10. Quatre Carreres	1.006	67.917	67,5	74.219	73,78
18. Pobles de l'Oest	206	12.324	59,8	13.042	63,31
04. Campanar	520	30.220	58,1	32.618	62,73
19. Pobles del Sud	3.343	18.923	5,7	20.037	5,99
17. Pobles del Nord	1.346	6.218	4,6	5.817	4,32

Por tanto, no hay problema de baja densidad, aunque sí haya un descenso demográfico, frenado en los últimos años. Y casi podemos decir que afortunadamente, porque se trata de un área urbana en un estado cercano a la congestión.



Ciutat Vella es otra cosa: nadie en su sano juicio puede pensar en la recuperación de las densidades históricas, que quintuplicaban (con creces) la actual y nada despreciable densidad de más de 150 hab/Ha (a mediados del siglo XIX la población que contenía el recinto “histórico” superaba las 150.000 almas). Téngase en cuenta dos factores: a) que la trama urbana es sumamente compacta, angosta, sin apenas espacios libres (no nos referimos ahora a la

“densidad” sino a la “compacidad”, medida por la proporción de suelos parcelados frente a los no parcelados, abiertos o públicos); y b) la presencia de una gran cantidad de actividades terciarias y cuaternarias que ocupan muchos inmuebles. El problema de Ciutat Vella, en la vertiente demográfica, no es de redensificación, sino de otro tipo: a) de rejuvenecimiento —un problema común a todos los Cascos Históricos, pero que se encuentra en éste particularmente agravado por las políticas seguidas—; y b) de lucha contra la exclusión social derivada de la pobreza y de la concentración de inmigrantes no integrados en los barrios y bolsas más degradados.

La situación de la “ciudad central” en lo referente al mantenimiento de la actividad económica es muy desigual: en las zonas “renovadas” la presencia de actividades terciarias, cuaternarias o directivas es abrumadora, habiendo desplazado en gran medida a los usos residenciales. Pero en las zonas degradadas, especialmente en aquellas donde no se ha intervenido, la decadencia de las actividades económicas es claramente perceptible. El abandono de las actividades artesanales, el cierre del pequeño comercio y de los talleres no pasa desapercibido incluso para el visitante ocasional<sup>5</sup>.

	Industriales	Construcción	Comercio, servicios	Profesionales y Artísticas	Total
1987	495	174	4.944	2.566	8.179
1988	527	197	5.433	2.938	9.095
1989	529	213	5.488	3.186	9.416
1990	533	233	5.529	3.442	9.737
1992	342	41	4.071	2.025	6.479

<sup>5</sup> Un estudio detallado del deterioro de las actividades económicas en Ciutat Vella se encuentra en Gaja i Diaz (Cd.)[2005]

1993	338	27	4.049	1.959	6.373
1994	317	21	4.000	1.920	6.258
1995	312	17	4.122	1.874	6.325
1996	295	17	4.319	1.880	6.511
1997	294	2	4.412	1.906	6.614
1998	285	4	4.501	1.923	6.713
1999	271	2	4.553	1.867	6.693
2000	285	4	4.670	1.853	6.812
2001	271	1	4.835	1.815	6.922
2002	281	1	4.868	1.812	6.962
2003	286	2	4.943	1.809	7.040

Fte: Oficina d'Estadística - Impuesto de Actividades Económicas. Cit. por Pacheco, Rubén. "Un Diagnóstico para la Ciutat Vella de València. Sociedad, Equipamientos y Actividades Productivas" en [Gaja i Díaz, 2005]

Junto al drástico descenso de las empresas industriales, y la práctica desaparición de las de construcción, el comercio, la principal actividad económica, se mantiene e incluso muestra una tendencia al crecimiento en los últimos años. Pero las estadísticas pueden ser de nuevo engañosas: no nos dicen nada acerca del hundimiento del comercio de proximidad, cotidiano, de ámbito vecinal (la pequeña tienda de "toda la vida") y el auge del especializado, de ámbito metropolitano, comercio en ocasiones lujoso, muy específico, y no vinculado al vecindario.

En cuanto a las empresas de actividades profesionales y artísticas hay un aparente y claro descenso, que requiere dos matizaciones: a) la desigual situación por barrios, de la que no da cuenta la estadística oficial; y b) la "inmersión" u "ocultamiento" de muchas de estas actividades por razones fiscales, pero sobre todo por su situación de ilegalidad a raíz de la aprobación de los Planes Especiales en 1990-92 (obsérvese la brusca caída en esos años, para luego estabilizarse)<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Para atajar la terciarización en aumento, en algunos barrios, los Planes Especiales aprobados a principios de los noventa limitaron la instalación de empresas terciarias y cuaternarias a las plantas baja y primera.

### 3. CONTEXTO Y SITUACIÓN ACTUAL: AMENAZAS PARA LA “CIUDAD CENTRAL”

#### 3.1. El neodesarrollismo finisecular

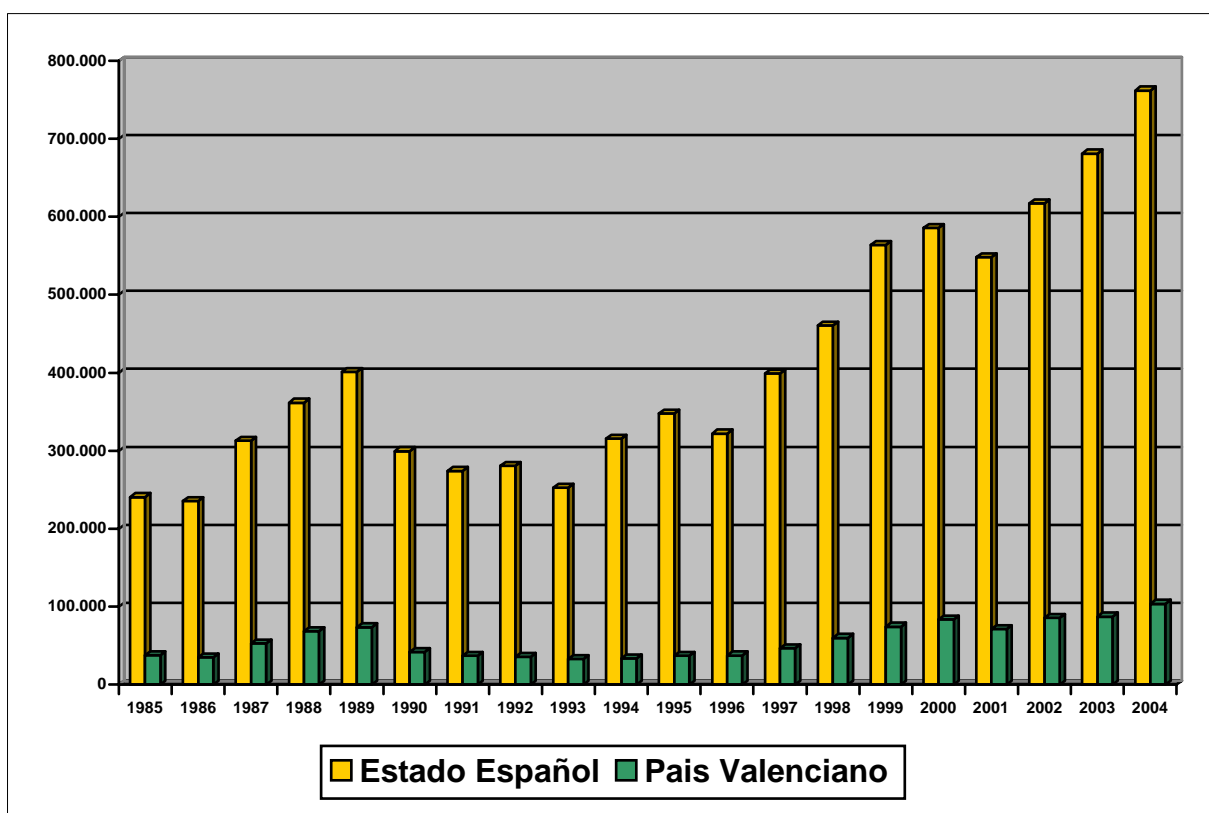
Asistimos en la última década a una desmesurada expansión del sector inmobiliario, un desbordamiento de todas las previsiones sobre las que merece la pena añadir alguna reflexión. Nuestra hipótesis es que, al margen de otras consecuencias nada despreciables, esta dinámica va a incidir muy negativamente en la ciudad central produciendo un vaciado de magnitudes desacostumbradas. Es una hipótesis, que desarrollaremos posteriormente, para lo que necesitamos ahora plantear sus supuestos y condicionantes.

La construcción de viviendas en el estado español es un caballo desbocado, que nadie tiene interés en serenar: *“El fenómeno urbanizador se difunde (...) a modo de melanoma sin control: el exceso de grúas, y la escasez de árboles, ofrecen hoy en nuestro país un paisaje surrealista bien singular en Europa”* [Naredo, 2003]. Un proceso que hemos dado en llamar “neodesarrollismo” en recuerdo de lo que fue la gran oleada urbanizadora de los años 60, conocida como la era del “desarrollismo”. La hiperproducción inmobiliaria ha alcanzado en la última década niveles preocupantes; desde los años sesenta no se asistía a un boom inmobiliario similar. Algunos datos dan idea de lo preocupante de la situación actual, una dinámica que parece no tener límite, ni techo (aunque obviamente lo va a tener).

Tabla 3: Viviendas Visadas por los Colegios de Arquitectos. Fte: Elaboración propia a partir de datos del CSCAE

	Estado español	País Valenciano
1985	240.748	37.792
1986	235.402	35.343
1987	312.828	53.081
1988	361.604	68.666
1989	401.003	73.818
1990	299.488	42.183
1991	274.136	37.373
1992	280.643	36.038
1993	252.787	33.035
1994	315.690	33.638
1995	347.727	37.396
1996	322.073	37.431
1997	399.007	46.715
1998	460.527	59.988
1999	563.682	74.570

2000	585.933	83.704
2001	547.883	71.361
2002	617.126	85.912
2003	681.178	87.441
2004	761.790	103.759



Es difícil captar lo que significan estas magnitudes. Demos algún elemento de comparación: en 2004 se construyeron en el Estado español más viviendas que en Alemania, Francia e Italia juntas; o que sólo en Andalucía se construyeron tantas como en el Reino Unido, unas 135.786 [Rodríguez, 2005].

### 3.2. Razones y magnitudes del boom

¿Cómo se puede entender que se construyan muchas más viviendas de las necesarias?, ¿qué lleva a las familias españolas a endeudarse por encima de los límites razonables para adquirir unos bienes que ni necesitan, ni van a usar, y cuya rentabilidad como inversión es imprevisible?, ¿nos hemos vuelto todos locos?, ¿tiene sentido este caos? Como dice José

Saramago en la presentación de su libro "El hombre invisible", el caos es el orden que no podemos entender. Tratemos de descubrir la lógica que subyace detrás del actual torbellino inmobiliario español.

En la actualidad se construyen muchas más viviendas de las necesarias por la conjunción de varios factores, a saber<sup>7</sup>:

- a) La abundancia de dinero "negro", procedente de la evasión fiscal, aunque también acude a esta actividad mucho "blanco", ahorro familiar, por ejemplo.
- b) La disponibilidad de créditos a bajo interés, casi por debajo de la inflación (los créditos hipotecarios se mueven en el entorno del 3 %), dinero barato que alimenta la burbuja inmobiliaria.
- c) La ausencia de inversiones alternativas, de rentabilidad y, aparente, seguridad comparables. La espiral de precios inmobiliarios ha creado el espejismo de que el negocio inmobiliario es seguro y altamente lucrativo para todos, ignorando la advertencia de Keynes: "Lo que es negocio para todos, no es negocio para nadie".
- d) El tirón de la demanda de vivienda secundaria o turística —el llamado "turismo residencial"— que explica en parte una producción muy superior a la necesidad de vivienda primaria, y que en algunas zonas se constituye en el principal factor de la demanda.
- e) Los valores e ideales sociales, que han hecho de la vivienda en propiedad una meta y objetivo compartido e indiscutido —el Estado español es, tras Irlanda, el estado de la UE con mayor porcentaje de viviendas en propiedad—. En la actualidad, las familias no se conforman con la adquisición de una vivienda, dándose una situación de acumulación de un considerable stock habitacional.
- f) La existencia de un sector inmobiliario bastante desarrollado previamente (durante el franquismo fue pieza clave en el proceso de acumulación y desarrollo económico). Un sector a la espera de una inevitable (y probablemente traumática) "reconversión" (eufemismo con que se conocen la drásticas reducciones de actividad que han sufrido ya otros sectores económicos: el naval, la "línea blanca", el textil,...).
- g) Una fiscalidad muy baja, que incluso ha incentivado y subvencionado la adquisición de inmuebles durante muchos años, casi sin requisitos, sin discriminar el uso de la vivienda, ni su posterior utilización como "activo financiero".
- h) En definitiva, una "burbuja inmobiliaria", que ha creado expectativas de enriquecimiento fácil y rápido, volcando el ahorro familiar a la adquisición de inmuebles, y provocando unos niveles de endeudamiento que preocupan a las autoridades monetarias y políticas.

---

<sup>7</sup> Las razones del boom inmobiliario, así como sus antecedentes y efectos, están expuestas mas detalladamente en la ponencia citada en la nota número 2.

Las consecuencias de este “calentón” inmobiliario han sido denunciadas repetidamente por los expertos, quienes han reiteradamente avisado de una eventualidad peor: el reventón de la burbuja inmobiliaria, una eventualidad que nadie considera plausible en una nueva versión del cuento “que viene el lobo”.

Por su parte, los responsables de las políticas urbanísticas han alentado esta espiral, debido a sus réditos a corto plazo: impulsa el crecimiento económico, reduce el paro (desempleo), transmite una sensación de desarrollo económico, de riqueza,... pero el hecho tiene su cara oculta, costes y consecuencias negativas de las que poco se habla.

En primer lugar, la carestía de la vivienda. Los precios del alojamiento se han disparado en todo el Estado hasta hacerla inaccesible para un porcentaje creciente de la población, el que realmente la necesita, mientras otros compran y acumulan viviendas, pensando que están haciendo el negocio de su vida. Porque muchas de estas viviendas no se ocupan, ni se van a ocupar. Se compran como inversión, o mejor dicho, como la inversión menos mala, ante la falta de alternativas de seguridad y rentabilidad comparables. Con todo, una cantidad, que no podemos determinar *a priori* si se ocuparán, y ello nos enfrenta a nuestra hipótesis: a) las nuevas viviendas construidas en la periferia son “mejores”: más grandes, con mayor equipamiento, confort, más modernas, con más soleamiento, accesibilidad (garajes incorporados), dotadas de servicios y (mini) zonas comunes (alguna piscina, canchas de tenis...), son en definitiva viviendas caras que ofrecen un modo de vida y un status superior al de los viejos centros; b) cuando finalmente se habiten, poco a poco, lentamente, pero en un proceso ya perceptible, y en un contexto de fuerte caída de la natalidad, ¿de dónde va a salir la población que ocupe esas nuevas viviendas? No van a ser la nueva población, los inmigrantes. Obviamente van a salir de las áreas centrales que presentan peores condiciones de habitabilidad, pero que han sido, pese a todo, residencia de las clases más acomodadas: de Ciutat Vella y sobre todo de los Ensanches.

La contribución de la sobreproducción inmobiliaria al vaciado de las áreas centrales no es el único efecto inicuo de esta disipación, hay otros que, por ahora, permanecen casi ocultos. Al verosímil fenómeno de decadencia de las áreas centrales, podríamos sumar el impacto ecológico, el desvío de recursos económicos detraídos de otras inversiones más productivas a largo plazo, y el preocupante nivel de endeudamiento a que se han abocado las familias españolas<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Datos reciente ofrecidos por la prensa (lunes, 25 de julio de 2005) sitúan el endeudamiento global en unos 600.000 millones de euros (aproximadamente 738.000 millones de dólares), con un crecimiento disparado: un 14 % en el último año.

#### 4. LA HIPÓTESIS DEL VACIAMIENTO DE LA CIUDAD CENTRAL

Mi hipótesis es que, aunque en la actualidad no exista un problema de sub-densificación de la ciudad central, que requiera la implementación de políticas de redensificación estricta (no así de revitalización), esta eventualidad sí se va a dar en un futuro a medio plazo, no más de una década, a medida de que parte, aunque sólo sea parte, de las nuevas viviendas se ocupen.

En la última década, desde 1996 para ser precisos, asistimos a una expansión del sector inmobiliario, a un crecimiento disparatado de la construcción de viviendas fuera de los centros tradicionales. Cuando este parque edificado se vaya llenando, y acabará por hacerlo en mayor o menor medida, la población que lo haga sólo podrá proceder de las zonas centrales, que sufrirán un vaciado muy superior al actual. Mi conclusión (hipótesis por ahora) es que la desmedida expansión de la periferia urbana de las principales ciudades del Estado español, con una oferta de alojamiento de mayor calidad que la de las zonas interiores, y en un contexto de no crecimiento demográfico, va a implicar el vaciamiento de las áreas centrales, especialmente de los barrios de clase media (que son los principales adquirentes de la nueva vivienda en periférica). Es pensable por tanto un escenario de vaciamiento **demográfico**, pero no **edilicio**. Por lo tanto cuando hablamos de la necesidad de aplicar estrategias de **redensificación** es necesario adjetivarlas: redensificación demográfica, y probablemente revitalización económica y social.

Ahora bien, la política de revitalización o redensificación demográfica tropieza con un escollo casi insalvable: ¿de dónde va a salir la población capaz de re-llenar, de re-ocupar el centro? A la salida de población de la ciudad central, como efecto colateral de la hiperproducción inmobiliaria, hay que añadir el descenso, en términos absolutos, derivado del declive demográfico. En efecto, el descenso demográfico parece irreversible en el Estado español, y por extensión en toda Europa (un hecho que permite una lectura positiva, contemplado a largo plazo, a nivel planetario y desde la perspectiva de un modelo sostenible alternativo al vigente, un modelo de no crecimiento, estacionario). En la actualidad, el Estado español tiene la índice de natalidad más bajo de la UE 15 (1,25 hijos/mujer). Ningún estado miembro supera la tasa de reposición actual —cifrada por los demógrafos en 2,1 hijos/mujer; Irlanda el estado más natalista apenas llega a 1,98—. El descenso de la natalidad responde a cambios estructurales en los patrones económicos (la incorporación de la mujer al mundo laboral formal) y sociales (la estructura de la unidad familiar, especialmente las familias monoparentales o las personas que viven solas); transformaciones que son estructurales, permanentes e irreversibles. Ni siquiera el aporte de la inmigración podrá compensar la inversión de las tendencias poblacionales (al margen de que la actitud de los gobiernos europeos está endureciendo rápidamente las condiciones de entrada de este aporte demográfico<sup>9</sup>), aunque pue-

---

<sup>9</sup> Es significativo el caso de Holanda, o la reunión mantenida en junio de 2005 por los ministros del Interior de la República Francesa, el Reino Unido y el Estado español, donde tras un no disimulado tirón de orejas a la política

de hacer más suave la transición a una sociedad demográficamente estacionaria. Con todo, la demanda resultante de la inmigración o la derivada de los nuevos factores sociales no va a ser suficiente para “llenar” el excesivo parque edificado, por lo que el escenario de desocupación o baja ocupación —y su corolario la sub-densificación— se vislumbra como plausible. En definitiva, las tendencias demográficas a largo plazo pueden considerarse un factor de agravamiento del vaciado de las zonas centrales.

En otro orden de cosas, tengo la impresión de que el camino que ha iniciado el Estado español desde mediados de los años noventa tiene concomitancias con lo ocurrido en América Latina, aunque también evidentes diferencias. Me refiero a la expansión metropolitana “*insularizada*”. Hay en la actualidad un fuerte debate urbanístico sobre si la ciudad española sigue siendo fundamentalmente compacta, o si el fuerte crecimiento “metropolitano”, fragmentado, de la última década ha alterado ese rasgo tan característico de su morfología. En esta cuestión, se echan en falta estudios rigurosos que ponga de manifiesto la magnitud y naturaleza del cambio: ¿en que medida o porcentaje las viviendas construidas a finales del XIX y principios del XX han supuesto un vuelco en el modelo tradicional (núcleos compactos, densos, claramente diferenciados del entorno rústico) o simplemente tejidos nuevos añadidos al casco urbano tradicional sin afectarlo estructuralmente? Yo más bien participo de la segunda opinión, pero reconozco que en modo alguno es una afirmación sólida y fundamentada, es simplemente una percepción (que puede estar viciada por mis preferencias personales, favorables a una ciudad compacta, a una ciudad “urbana”, no sub-urbana). Mi apreciación es que pese a la masiva y brutal expansión urbana del período neodesarrollista se ha mantenido el modelo espacial tradicional ya descrito. Quizás no en todas ciudades, pero sí en la que constituye mi laboratorio urbano, la Ciutat de València. Por tanto, la hipótesis del vaciamiento de la ciudad central, en una escala desconocida en la actualidad, se basa en la concurrencia de dos vectores: de una parte, el la oferta de nueva vivienda periférica no metropolitana (aunque esta última también contribuirá a la pérdida de población de las zonas centrales) y de otra, la caída demográfica.

## 5. ¿POLÍTICAS DE REDENSIFICACIÓN PARA LA “CIUDAD CENTRAL”?

Podemos concluir con la inexistencia en la actualidad de un problema grave de vaciamiento o desdensificación de la ciudad central, pero paradójicamente alertando de la existencia de síntomas claros (más bien hipótesis) que apuntan a un futuro declive o vaciamiento de las áreas centrales. Ahora bien, ello no puede llevarnos a proponer sin más políticas de redensificación, ni siquiera acotadas a su vertiente demográfica en Ciutat Vella: a nadie en su sano juicio se le puede ocurrir que fuese deseable “recuperar” las densidades poblacionales originarias, del XIX, que fueron precisamente motivo de crítica y preocupación por los urbanistas

---

inmigratoria española, se acordaron criterios comunes limitadores a la entrada de inmigrantes, así como unas duras medidas de repatriación forzada.

de entonces. Lo mismo podríamos afirmar para los Ensanches: frente a la agobiante densidad edilicia y demográfica, la salida de población (ya que no el derribo, vaciado y esponjamiento de la trama) puede ser tomada como un alivio.



El problema es otro, no de redensificación —ni poblacional, ni mucho menos edilicia— sino de revitalización, de rejuvenecimiento. Los cascos históricos son espacios que acogen a una población sumamente envejecida, y a menudo de bajo perfil económico. Las acciones oficiales son, hasta ahora, tímidas, escasas y sumamente insuficientes —la denominada VII Campaña de Ayudas a la Vivienda Joven en el Centro Histórico, una iniciativa municipal para fomentar la entrada de jóvenes vecinos en Ciutat Vella tiene un presupuesto de 500.000 euros anuales, incluyendo lo destinado a la rehabilitación de fachadas, que es otro

programa diferente: una gota de agua en un océano—. No puede sorprender por tanto que la entrada de población joven en Ciutat Vella sea casi imperceptible (los elevados precios son un obstáculo insalvable). Es necesario, pues, incentivar la entrada de *"sangre joven"*, diversificar sus características, incrementar la capacidad económica de la población, sin desplazar a sus habitantes originarios, que bastante han hecho resistiendo en condiciones casi heroicas durante muchos años.

## 6. BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS

Gaja i Díaz, Fernando (Coordinador) [2005]: *Un futuro para el pasado. Un diagnóstico para la Ciutat Vella de València*. Inédito (Investigación encargada por el Institut Valencià de la Vivienda, S.A.)

López de Lucio, Ramón [2003]: *"Transformaciones territoriales recientes en la región urbana de Madrid"*. Urban, nº 8, pp. 124-161

Monclús, Francisco Javier (Ed.) [1998]: *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona.

Naredo Pérez, José Manuel [2003]: *"Más allá de la burbuja inmobiliaria"*. Ponencia presentada en las Jornadas *"Urbanismo para un desarrollo más sostenible"*, Palma de Mallorca. Col·legi Oficial d'Arquitectes Illes Balears – Govern de les Illes Balears – Universitat de les Illes Balears – Arquia Caja de Arquitectos, 20-21 de novembre de 2003

Rodríguez, Julio [2005]: *"Especulación inmobiliaria y globalización financiera en España"*. Conferencia dictada el 19 de mayo de 2005 en la sede de la ONG "Attac". Vid. <http://www.attacmadrid.org/d/6/050524113151.php>