

«UN NUEVO CONTEXTO URBANO. ENTRE LA EXTENSIÓN Y LA RENOVACIÓN DE LA CIUDAD»

Dr. Rafael R. Temes Cordovez ^{1*}

*1: Departamento de Urbanismo
Unidad Docente e Investigadora «Observatorio de Urbanismo»
ETS de Arquitectura de Valencia
Universidad Politécnica de Valencia
Camino de Vera sn. 46021- Valencia
e-mail: rtemesc@urb.upv.es web: <http://www.upv.es/entidades/DU/>*

Resumen:

En esta comunicación se trata de exponer como los procesos de RENOVACIÓN URBANA que es previsible deban ser abordados en los próximos años en la ciudad, serán de diferente magnitud y naturaleza que los conocidos históricamente, por razones propias y del contexto en el que se producirán. La construcción SIMULTÁNEA de un amplio porcentaje de los tejidos de nuestra ciudad durante la década de los sesenta y setenta darán pie, una vez pasado el período de VIDA ÚTIL de las edificaciones, a situaciones de OBSOLESCENCIA que abrirán una nueva oportunidad para un urbanismo que cuente también con los CRECIMIENTOS POR TRANSFORMACIÓN. Todo ello dará forma a nuevos escenarios de actuación. Como modelo de análisis para mostrar lo anteriormente dicho, se expone el caso de Valencia (España)¹.

Palabras clave: Renovación urbana, rehabilitación urbana, renovación integral, obsolescencia urbana, transformaciones urbanas

¹ La presente comunicación resume parte de la investigación sobre las transformaciones residenciales y su potencial de renovación urbana desarrollada por el autor del artículo para la capital de la Comunidad Valenciana. En ocasión se contextualizan los datos con los correspondientes al Archipiélago Canario.

«Una vez al año, durante unos pocos días, se puede contemplar al tajinaste en flor. Este año ocurrió un acontecimiento sorprendente, los tajinastes adultos se sincronizaron madurando a la vez, y han florecido al unísono para ofrecer una visión de Las Cañadas del Teide tan impresionante como efímera».

Revista «Binter. Líneas Áreas de Canarias»

Antecedentes

El planeamiento siempre ha estado muy atento a la regulación y a los procesos de gestión necesarios para construir y ordenar la nueva ciudad. Desde las primeras leyes de ensanche de poblaciones en España, hasta las últimas normativas en materia de suelo a nivel autonómico, se reserva un papel protagonista a las técnicas necesarias para transformar los suelos en nuevos crecimientos. Así en las dos últimas décadas, según se demuestra en el Informe *«Cambios de ocupación en España: implicaciones para la sostenibilidad²»*, nuestro país junto con Irlanda y Portugal ha sido el de mayor crecimiento en superficie artificial.

Aún con el revés económico que en los últimos tiempos ha conducido a buena parte del mundo, y especialmente a Europa, a una situación de crisis, las tendencias de crecimiento se mantienen en alza. Ahora bien, al tiempo que describimos esta situación, nos percatamos de que más de una cuarta parte del territorio de la Unión Europea se puede considerar suelo urbano. De hecho constituye el entorno en el que vivimos, trabajamos y en el que empleamos buena parte de nuestro tiempo libre. Estos grandes escenarios urbanos, en muchas ocasiones comienzan a manifestar claros síntomas de declive demostrativos de una situación, que con el tiempo, aún se agravará más. Factores físicos propios

² OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA: *Cambios de ocupación en España: implicaciones para la sostenibilidad*, Mundi Prensa, Madrid, 2006, 485 p.

de la edificación, factores urbanos relacionados con el espacio público y las infraestructuras, pero también económicos y sociales, constituyen los elementos que dan forma a una ciudad cuyo tejido construido debe ser revisado. El tiempo del crecimiento por extensión como único modelo de desarrollo urbano parece haber alcanzado su límite abriendo paso a un urbanismo consecuente con la ciudad real que pide soluciones a sus problemas de obsolescencia.

La obsolescencia extendida a la ciudad

Hemos afirmado que los modelos de crecimientos por extensión como único sistema de desarrollo urbano parece haber alcanzado su límite, abriendo las puertas a un urbanismo más consciente de la ciudad real y sus problemas de obsolescencia cada vez más evidentes en algunas de sus tramas. En un tejido urbano conviven diferentes usos y actividades que generan una serie de vínculos sociales y económicos soportados sobre infraestructuras y servicios que las hacen posibles. Por tanto podríamos valorar la vida útil de un espacio urbano desde una perspectiva física, social y económica. Es decir, podríamos poner límite a la vida útil de un tejido consecuencia del agotamiento de las infraestructuras, la falta de funcionalidad del diseño urbano o la escasez de servicios. Pero también podríamos definir el final de la vida útil de un tejido urbano cuando por circunstancias propias o del contexto de dicha trama, los usos y actividades no se puedan desarrollar con normalidad. No es menos cierto que también desde una perspectiva social, podríamos decir que un tejido de ciudad ha alcanzado el final de su vida útil cuando existe una situación de conflicto y falta de integración de la comunidad, propiciada por las condiciones urbanas y/o arquitectónicas del conjunto.

La realidad, es que el final de la vida útil de un tejido urbano surge como consecuencia de la combinación, en diferentes proporciones, de los tres componentes anteriores. En función de esto y de manera general, el proceso de obsolescencia urbana se puede describir gráficamente como un proceso en espiral, que puede iniciarse por cualquiera de los componentes citados, aumentando su deterioro a medida que van entrando en sintonía entre ellos.



Figura 01. Gráfico de la obsolescencia urbana

La presente investigación tuvo en cuenta esta triple perspectiva o si se prefiere, perspectiva integral de la obsolescencia, donde se consideraron para su determinación tanto factores físicos, como sociales y económicos. En la exposición que ahora ofrecemos sólo nos detendremos en las variables consideradas para la determinación de la obsolescencia física de los tejidos urbanos de Valencia.

Algunos datos necesarios. Los crecimientos simultáneos, la materialidad constructiva y el estado de conservación y mantenimiento del parque edificado

Los crecimientos simultáneos

En los estudios demográficos de nuestro país, se conoce habitualmente el período que va entre 1957 y 1977, como los años del «baby boom» español. Durante esos años nacieron casi 14 millones de niños que significaron 2,5 millones más que en los veinte años anteriores y 4,5 millones más que en los veinte años siguientes. Hoy las generaciones nacidas durante estas dos décadas del «baby boom», representan un tercio de toda la población de España. No se trata de un fenómeno específico de nuestro país. Dichos repuntes poblacionales se han dado en otras regiones europeas y americanas a lo largo de su historia.

La constatación de estos hechos, hacen pensar a dicha generación en su futuro de una forma especial. Los numerosos nacimientos producidos de manera simultánea en este intervalo de 20 años, marca una cadencia a la que quedan sujetos por el resto de sus vidas todos los miembros de la generación. Los mismos acontecimientos, las mismas necesidades o las mismas obligaciones, señalan una *onda generacional* que se traslada de manera solidaria a través de la pirámide de población.

A las ciudades también les ocurre algo similar. Curiosamente coinciden hasta las fechas. Es también durante los 20 años transcurridos entre 1960 y 1980 en los que se dieron los mayores ritmos de construcción de viviendas en España³. Una de cada tres viviendas construidas en el país fueron levantadas durante estos 20

³ Incluso más que en las dos últimas décadas en España (1990-2010), donde el crecimiento en viviendas ha llegado a

años que sigue siendo el período de mayor crecimiento en número de viviendas hasta hoy. El «building-boom» experimentado en dicho intervalo, nos hace pensar en el futuro.

Los edificios al igual que las personas también se deterioran, y si lo hacen de manera simultánea, ofrecen oportunidades de intervención distintas a si lo hicieran de forma escalonada en el tiempo. Para evaluar esta situación, podemos repasar brevemente los datos que ofrecen el Instituto Nacional de Estadística (INE)⁴ y el Ministerio de Vivienda para todo el país y de forma particular para la Comunidad Valenciana y para Canarias.

TABLA 01. VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN POR PROVINCIAS. ESPAÑA

	<i>TOTAL</i>	<i>Décadas 40-50</i>	<i>Décadas 60-70</i>	<i>Década 90-08</i>
Porcentaje		11,88%	34,59%	29,87%
España	25.042.002	2.975.327	8.662.208	7.479.125

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2001. * Estimación del parque de viviendas. Ministerio de Vivienda

En la Figura 02, que abarca la década de los 50 y los 60, podemos apreciar como con la situación de posguerra y el bloqueo económico los crecimientos fueron especialmente escasos. De los 8.108 municipios españoles sólo en 630 podemos apreciar crecimientos que suponen al menos un tercio del parque edificado. En el ámbito de la Comunidad Valenciana la proporción se mantiene paralela a la nacional, y sólo podemos hablar de 47 municipios respecto a los 541 existentes que representan algo más de un 8%. En Canarias la situación es aún menor y contabilizamos 3 municipios que suponen algo más del 3%.

ser el mayor de Europa

⁴ Censo de Población y Viviendas del 2001, (INE); Estimación de viviendas construidas entre 2001-08, Ministerio de Vivienda de España, 2010

TABLA 02. VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN POR PROVINCIAS. C. VALENCIANA

	TOTAL	Décadas 40-50	Décadas 60-70	Década 90-08
Porcentaje		11,73%	36,22%	30,95%
Comunidad Valenciana	3.112.320	365.002	1.127.189	963.110
Alicante/Alacant	2.811.856	119.356	425.909	435.811
Castellón/Castelló	2.651.389	45.470	133.884	159.036
Valencia/València	2.744.625	200.176	567.396	368.263

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2001. * Estimación del parque de viviendas. Ministerio de Vivienda

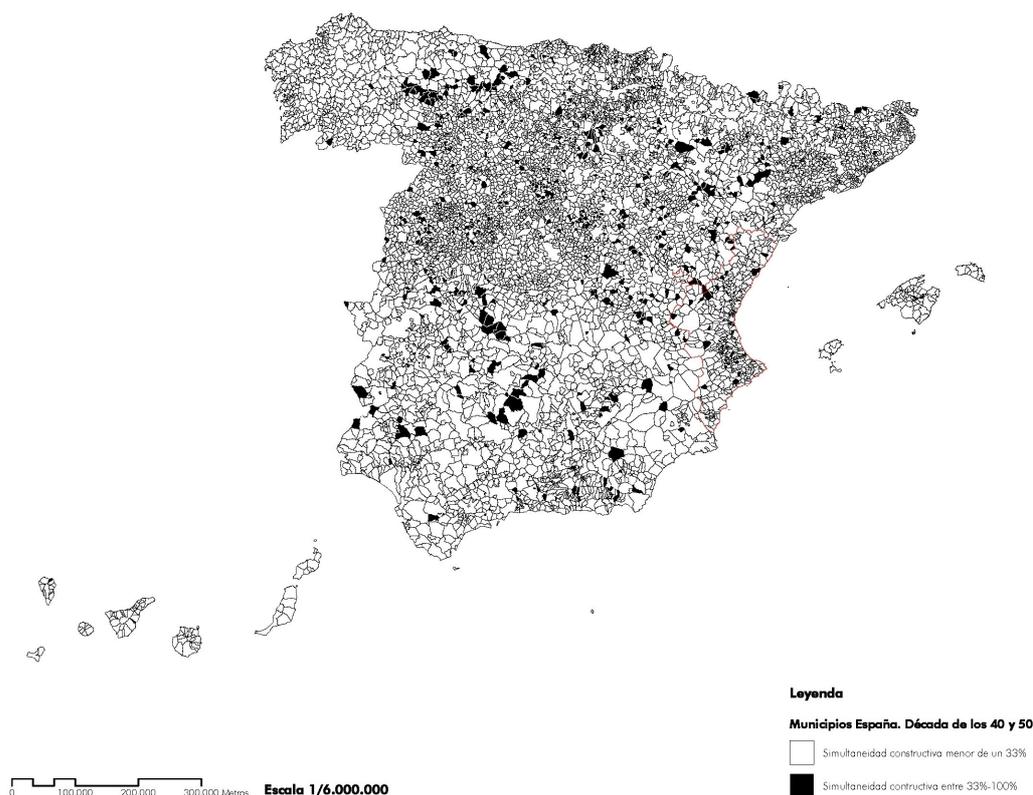


Figura 02. La construcción simultanea de la ciudad. Décadas 40-50

Por el contrario, en la Figura 03 se nos muestra el importante salto en los crecimientos experimentados durante las décadas de los 60 y 70. El gráfico dibuja en negro los municipios en los que la edificación construida ha significado más de un 33% durante el período estudiado. Si bien a escala nacional el 21% de los municipios se encuentran en este caso, la situación evaluada en número de edificios y viviendas es aún más intensa al tratarse de los municipios que albergan las capitales de provincia y los núcleos turísticos principales

concentrados en el litoral levantino, el litoral andaluz y las costas canarias y baleares. En número de viviendas podemos decir que casi un 35% de la totalidad del parque edificado en España se levanta durante este intervalo. Esta situación es ampliamente compartida y muestra una seña de identidad que caracteriza a las ciudades españolas. Una de cada tres viviendas del parque edificado actual del país tienen entre 30 y 50 años.

TABLA 03. VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN POR PROVINCIAS. CANARIAS

	<i>TOTAL</i>	<i>Décadas 40-50</i>	<i>Décadas 60-70</i>	<i>Década 90-08</i>
Porcentaje		11,82%	34,86%	32,47%
Canarias	1.041.625	123.106	363.114	338.195
Palmas (Las)	946.926	59.677	181.548	177.158
Santa Cruz de Tenerife	946.162	63.429	181.566	161.037

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2001. * Estimación del parque de viviendas. Ministerio de Vivienda

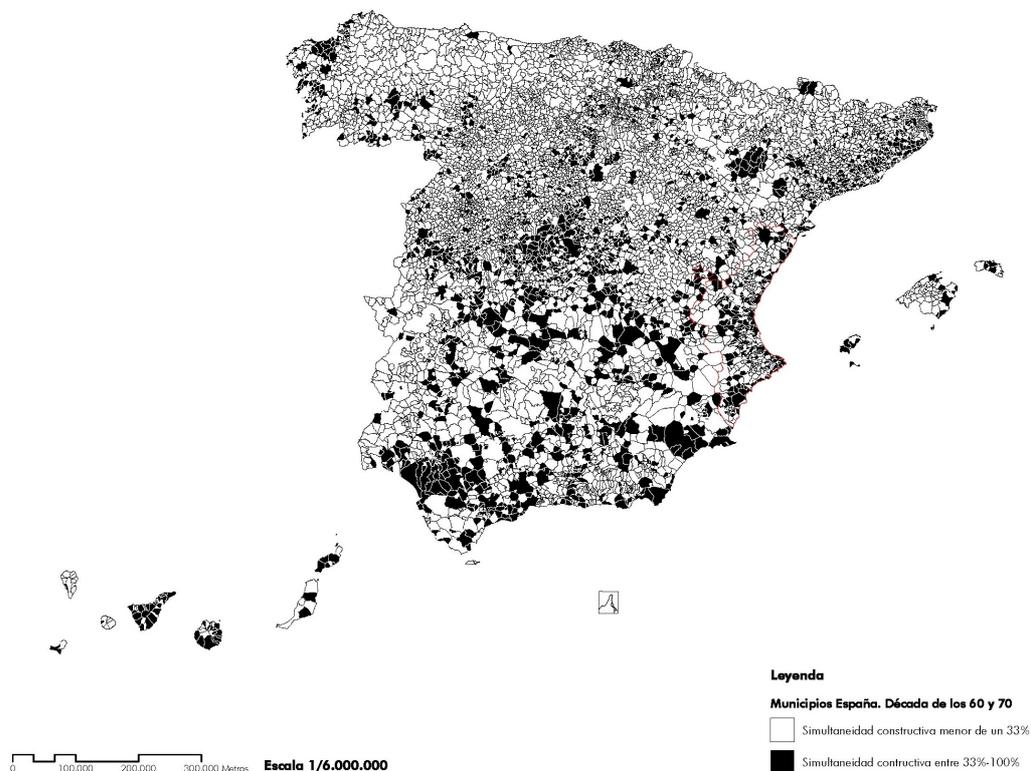


Figura 03. La construcción simultanea de la ciudad. Décadas 60-70

De forma pormenorizada, para la ciudad de Valencia se hizo un trabajo que determinó la edad de cada uno de sus edificios. Dicho trabajo, como veremos

más adelante, servirá de base para determinar los espacios potenciales de renovación según los horizontes establecidos en cada caso.



Figura 04. La edad de la edificación de la ciudad de Valencia

La materialidad constructiva de lo edificado

Un diagnóstico que pretenda aproximar el estado actual en el que se encuentra el parque edificado debe al menos conocer la materialidad constructiva con la que se levantaron los edificios y el régimen de mantenimiento y conservación

efectuado en los mismos. Dicho análisis supone un problema por partida doble. Resulta muy complicado tener una *radiografía* fiable de la construcción del parque edificado y es prácticamente imposible conocer el régimen de mantenimiento que se ha ido aplicando en cada edificio. Respecto a esto último, si que podemos estimar que el mantenimiento fue muy bajo, al menos en los últimos cuarenta años del siglo XX. Las leyes de arrendamientos, lejos de fomentar la conservación de los inmuebles, ejercieron un efecto pernicioso sobre las viviendas derivado del intento de lanzamiento de inquilinos. Por su parte, no existía una cultura consolidada de la prevención y conservación de los edificios lo que redundó en un muy bajo mantenimiento. Para constatar dicha situación, en el caso de Valencia, se hizo un análisis del estado de conservación aparente de cada edificio a partir de los datos del Catastro⁵.

⁵ Para ello se utilizó una adaptación especial del Cuadro de Valores de la Norma 20 del RD 1020/1993, en el que se da una estimación de calidad de los inmuebles distinguiéndolos por uso, clase y modalidad.

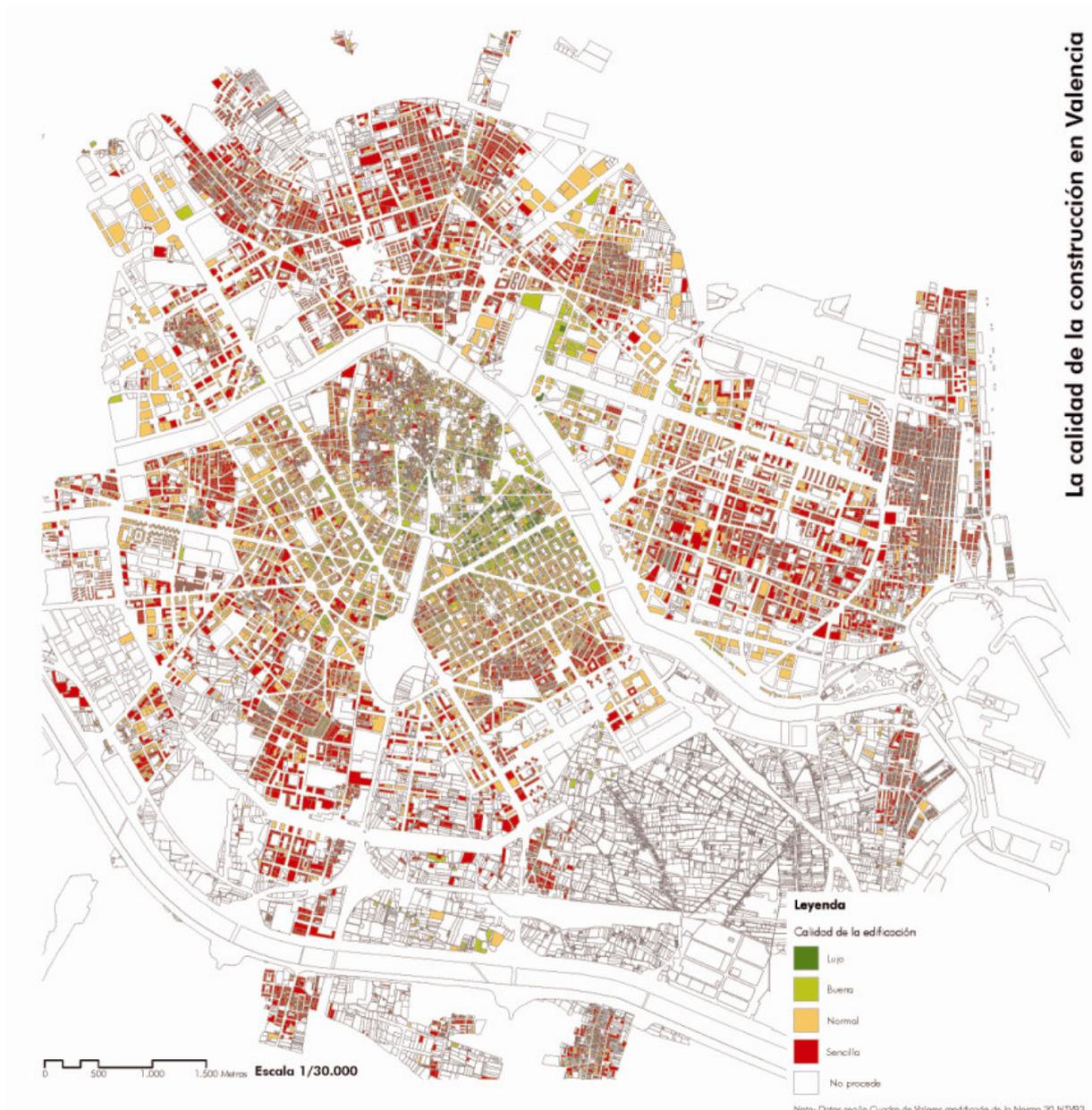


Figura 05. La calidad de la construcción de la ciudad de Valencia

Por su parte, constituye hoy una necesidad básica en todas las ciudades tener un conocimiento cierto de los sistemas constructivos con los que están levantados sus edificios. La naturaleza de los mismos influye directamente en la duración de la vida útil de las estructuras y por tanto en la determinación de su obsolescencia. No obstante, esta labor se presenta complicada por no contar con fuentes directas que nos informen sobre ello. En esta investigación, para el caso de

Valencia, se procedió a poner en práctica una metodología experimental que resultó positiva⁶.



Figura 06. La materialidad constructiva de la ciudad de Valencia

⁶ Dicha metodología trabajó a partir de fuentes del INE, del Catastro, de las Inspecciones Técnicas de Edificios de Valencia u de las Inspecciones del Instituto Valenciano de la Edificación. v.: TEMES CORDOVEZ, R.: *El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial*, Tesis doctoral inédita. Departamento de Urbanismo. Universidad Politécnica de Valencia, 2007, 754 pp.

Determinación de los escenarios principales con potencial de renovación urbana en Valencia

Resultado del análisis multivariable

El objetivo principal de la investigación perseguía poder determinar aquellos enclaves urbanos donde eran coincidentes una serie de valores críticos tanto desde el punto de vista económico, como social y físico de la ciudad. Atendiendo sólo a los indicadores físicos se consideraron los siguientes parámetros:

- Respecto a «*La edad de la edificación y la simultaneidad de su construcción*», se seleccionaron aquellos inmuebles entre las décadas de los 60 y los 70 para el *Horizonte de Renovación 2030*⁷.
- Respecto al «*Estado de conservación de la ciudad construida*», empleamos el análisis de la calidad de la edificación, seleccionando aquellos edificios situados en el rango inferior de la valoración: *calidad Sencilla*.
- Respecto a la «*Materialidad constructiva de la ciudad*», se tuvieron en cuenta aquellos inmuebles de uso predominantemente residencial, cuya estructura se consideraba resuelta con soluciones de muro de carga y hormigón.

La representación finalmente obtenida para un HORIZONTE DE RENOVACIÓN 2030, nos ofreció a través de un análisis multivariable, aquellos espacios donde todos los parámetros críticos anteriores, además de los económicos y sociales no expuestos en la comunicación, eran coincidentes una vez deducidos los edificios protegidos o catalogados en el planeamiento vigente⁸.

⁷ Definimos como Horizontes de Renovación, al período de tiempo con el que queda vinculada una generación de inmuebles desde el momento de su construcción y que se determina con el fin de la vida útil asociada a estos.

⁸ En el artículo no se ha hecho una exposición más extensa sobre este importante extremo por limitaciones de espacio, si bien constituye una reflexión fundamental en todo proceso de renovación o de determinación de escenarios posibles para ello. No se trata de hacer una *tabula rasa*, sino de mejorar la calidad de vida urbana en la ciudad, aspecto que es plenamente coincidente y compatible con la preservación del legado históricos urbano y arquitectónico.

Los resultados, para el caso de Valencia, nos hablan de algo más de 6.000 edificios (18% del parque edificado) y casi 110.000 viviendas, como los espacios con potencial de transformación a partir del 2030⁹

Características de los escenarios identificados

A partir de aquí, reconocemos distintos escenarios morfológicos para abordar la intervención sobre los tejidos con potencial de renovación. Junto con los casos de intervención puntual o aislados conocidos tradicionalmente en la ciudad, se identifican nuevos escenarios que ofrecen mayor contigüidad y nuevas oportunidades. En este Horizonte se produce un cambio cualitativo al surgir oportunidades de intervención que permiten cambios no sólo tipológicos sino morfológicos afectando tanto al espacio público como al privado. En esta investigación se logró una tipificación para identificar las distintas familias de casos que es previsible se den en los próximos años. Dicha tipificación se realiza en clave proyectual, pensando en las estrategias posibles para una intervención en la ciudad. Se expresa en una tabla resumen lo que luego queda también reflejado en el mapa de síntesis de escenarios de la ciudad.

⁹ En la investigación también se analiza el Horizonte de renovación 2010-30 que representa una afección de 2.000 edificios y 12.000 viviendas aproximadamente que comienzan ya a solicitar políticas concretas de rehabilitación, sustitución o renovación. Nos hemos centrado en el Horizonte 2030 por su mayor magnitud, complejidad e interés

TABLA 04. TAXONOMÍA PARA LA DEFINICIÓN DE LOS ESCENARIOS DE TRANSFORMACIÓN RESIDENCIAL

Relativo a su TOPOLOGÍA	Por su proximidad	Aislados
		Aditivos
		Dispersos
		Polarizado
		En cruce
	Por su forma de agregación	En manzana
		Entorno a edificio singular
		Extensión discontinua
		Extensión continua
Relativo a sus CUALIDADES	Por su morfología	Homogénea
		Heterogénea
	Por sus usos	Único
		Diversos

Fuente: Elaboración propia

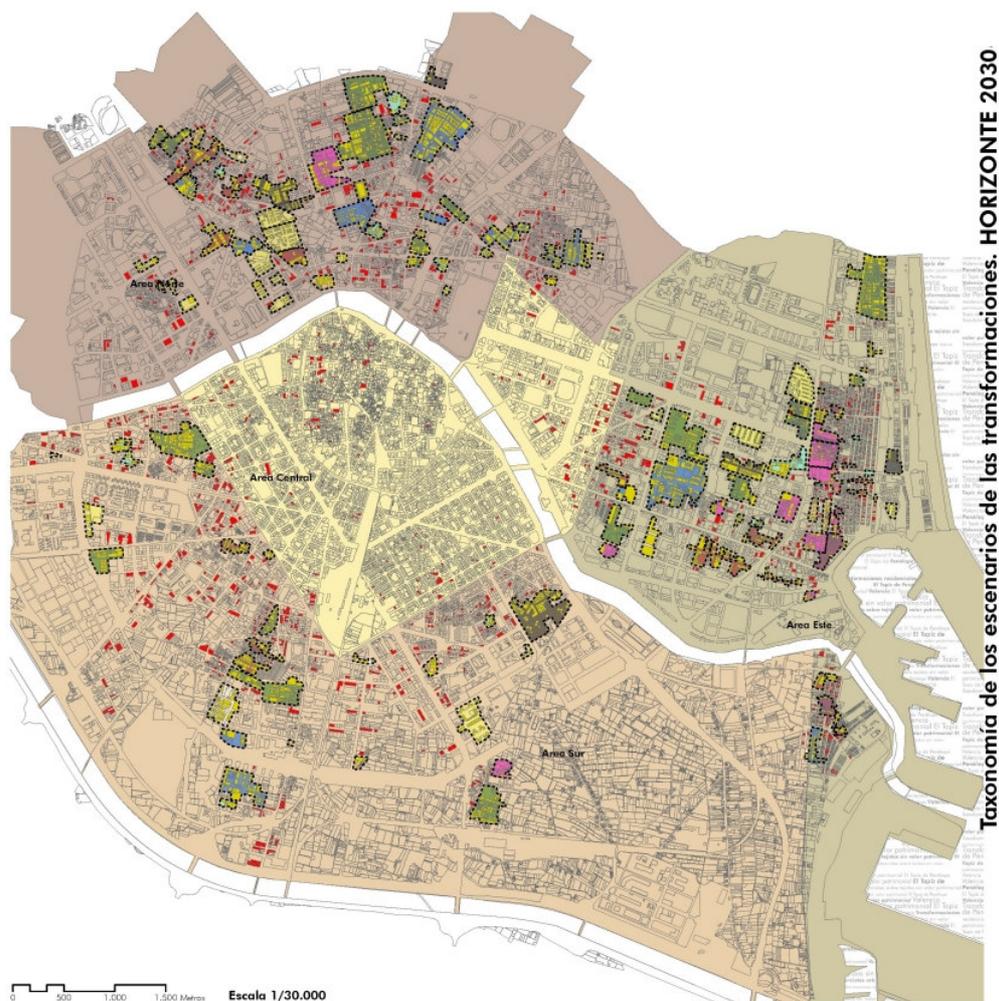


Figura 07. Los escenarios con potencial de renovación urbana de Valencia. Horizonte 2030

Conclusiones

La alternativa de la renovación

La ciudad construida alberga con el paso del tiempo cada vez más oportunidades. Desde diferentes perspectivas hoy se señala la apuesta basada únicamente en la ocupación de nuevos suelos, como una alternativa muy poco equilibrada. Por su parte, la situación evidente de crisis inmobiliaria que afecta a todo el sector, demanda alternativas no basadas únicamente en nuevos crecimientos y nuevas urbanizaciones. En sintonía con todo ello, comienzan a revisarse los tejidos consolidados buscando aprovechar mejor sus recursos. Sin lugar a dudas, dichas preocupaciones trazarán uno de los recorridos básicos del urbanismo de los próximos años. En Canarias, a los escenarios propios de la ciudad residencial le acompañan también los propios de los emporios turísticos.

Nuevas formas de actuar sobre la ciudad construida

Sabemos que las ciudades envejecen, y además lo hacen a unos ritmos y con unas pautas muy concretas que condicionarán el futuro de las intervenciones urbanísticas. La impresionante simultaneidad en la construcción de los tejidos urbanos que ya hemos señalado, viene acompañada de un deterioro similar, consecuencia de la mala calidad de la construcción y de su escaso mantenimiento. Las fórmulas que hasta ahora han sido útiles para intervenir sobre la ciudad consolidada, no parecen del todo apropiadas para enfrentar los nuevos horizontes de renovación. Como alternativas apostamos por actuaciones que se caracterizan por ser:

PLANIFICADAS, cambiando el concepto heredado de las transformaciones sobre los tejidos consolidados, a las que se asocia siempre la excepcionalidad y la falta de previsión. La revisión con tiempo de los

espacios de transformación abre un panorama diferente. Las alternativas de construcción a través de la renovación urbana han de jugar un papel que complemente el hasta ahora predominante crecimiento por nueva colonización de los territorios.

SISTEMÁTICAS, atendiendo a la oportunidad demostrada de contar, por primera vez y de una forma tan contundente, con escenarios en los que no parece sensato actuar de forma aislada por sustitución edificatoria, sino a través de intervenciones conjuntas de renovación de las edificaciones. Se confirma un cambio cualitativo y cuantitativo de las oportunidades de intervención por transformación, siendo el carácter sistemático la seña de identidad más destacada de las futuras intervenciones.

INTEGRAL, entendiendo que la renovación no sólo atiende a consideraciones físicas, urbanas o arquitectónicas, sino que abarca una realidad ciudadana más amplia, donde habrá de tenerse en cuenta la realidad social y económica sobre la que también se deberá intervenir.

VINCULADAS, afirmando que una de las estrategias más coherentes de gestión consiste en analizar los crecimientos atendiendo a la ciudad en su conjunto. La idea que propone una gestión conjunta entre la nueva colonización y los tejidos a transformar, no hace más que interpretar en parte, la propia dinámica que ha existido a lo largo de la construcción tradicional de las ciudades¹⁰. Los vínculos entendidos como base de las

¹⁰ Una exposición más extendida de esta idea puede consultarse en: Giménez Baldrés, E.: *La urbanística de la transformación*, Memoria de Proyecto de Investigación (inédita), Valencia, 2002

estrategias para la planificación urbana, permiten discutir los criterios de equidad y equilibrio desde el planeamiento, valorando a la vez el potencial de renovación y de nueva colonización.

Bibliografía

- FERRER I AIXALÀ, A. ET AL: El teixits edificats: transformació i permanència, en Papers. Regió Metropolitana de Barcelona, nº 15 diciembre 1993, 68 pp.
- FONT ARELLANO, A. (ED.): L'explosió de la ciutat: morfologies, mirades i mocions sobre les transformacions territorials recents en les regions urbanes de l'europe Meridional, Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña, Barcelona, 2004, 424 pp.
- FUNDACIÓ CARLES PI I SUNYER: Urbanisme i barris en dificultat. El cas de La Mina, Jornada-Seminario Aula Barcelona, Barcelona, 2004, 212 pp.
- GIMÉNEZ BALDRÉS, E.J.: Parcelaciones Residenciales Suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia, Valencia, Universidad Politécnica de Valencia, 1996, 888 pp.
- JHONSON-MARSHALL, P.: Rebuilding cities, Edinburgh University Press, Edinburgh, 1966, 374 pp.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (a cargo de): Madrid 1979/1999. La transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos. Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, 1999, 426 pp.
- MINISTERIO DE FOMENTO: Las desigualdad urbana en España, DG de Programación económica y presupuestaria, Centro de publicaciones, Madrid, 2000, 194 pp.
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA: *Cambios de ocupación en España: implicaciones para la sostenibilidad*, Mundi Prensa, Madrid, 2006, 485 pp.
- TEMES CORDOVEZ, R.: El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial, Tesis doctoral inédita. Departamento de Urbanismo. Universidad Politécnica de Valencia, 2007, 754 pp.