

ciudades ²⁸
2025

EDITA

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, con la colaboración de Ediciones Universidad de Valladolid

Edición digital:

ISSN-E: 2445-3943

DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025>

Edición en papel:

ISSN: 1133-6579

Depósito Legal: VA-366-2014

COORDINACIÓN DE LA SECCIÓN MONOGRÁFICA

Gonzalo Andrés López, Carme Bellet Sanfeliu y Francisco Cebrián Abellán

REVISIÓN EDITORIAL

Luis Santos y Ganges, Federico Camerin, Belén Lafuente Miranda, Alberto Morala Sanz

MAQUETACIÓN

Belén Lafuente Miranda y Alberto Morala Sanz

FOTOGRAFÍA DE CUBIERTA

Vista de la ciudad de João Pessoa, Paraíba, Brasil. En primer plano, la favela São José junto al río Jaguaribe; al fondo, el barrio de Manaíra y la playa. (Luis Santos y Ganges, 7 de mayo de 2025)

IMPRESIÓN

ULZAMA Digital SL - Huarte (Navarra)

OFICINA EDITORIAL

Director:

Luis Santos y Ganges
revistaciudades@arq.uva.es
+34 983 184471

Secretario:

Federico Camerin
ciudades@institutourbanistica.com
+34 983 184471

Sede:

INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA
DE LA UNIVERSIDAD DE VALLADOLID
ETS de Arquitectura
Avenida de Salamanca 18
47014 Valladolid (España)

Asistencia Editorial:

Belén Lafuente Miranda
Alberto Morala Sanz

Fundador y Director Honorario:

Alfonso Álvarez Mora



Todos los contenidos publicados en ciudades están sujetos a una licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" (CC-BY 4.0).



Reconocimiento (Attribution): en cualquier explotación de la obra autorizada por la licencia hará falta reconocer la autoría.

La revista ciudades está incluida en los índices ESCI (Emerging Sources Citation Index, Web of Science Core Collection), SCOPUS, Avery Index to Architectural Periodicals, ERIH Plus (European Reference Index for the Humanities and Social Sciences) y Latindex (Catálogo 2.0), y en las bases de datos DOAJ (Directory of Open Access Journals), Google Scholar y Dialnet, así como en otros sistemas y bases de datos tanto españolas como internacionales.

Los textos completos de todos los números de la revista están disponibles en su página web (www.revistaciudades.com), en la plataforma de Revistas UVa (revistas.uva.es/index.php/ciudades) y en el repositorio institucional UVaDOC de la Universidad de Valladolid (<http://uvadoc.uva.es/handle/10324/5385>).

ciudades 28
2025

FRAGMENTACIÓN URBANA Y
SEGREGACIÓN RESIDENCIAL:
NUEVAS PERSPECTIVAS, RUPTURAS Y
RETOS EN LAS CIUDADES DEL SIGLO
XXI

CONSEJO DE REDACCIÓN

Luis Santos y Ganges

Geógrafo **Director de ciudades**
Departamento de Urbanismo y
Representación de la Arquitectura.
Universidad de Valladolid (España)

Federico Camerin

Urbanista **Secretario de ciudades**
Departamento de Urbanismo y
Representación de la Arquitectura.
Universidad de Valladolid (España)

Giuseppe Bertrando Bonfantini

Arquitecto
Dipartimento di Architettura e Studi Urbani.
Politecnico di Milano (Italia)

María A. Castrillo Romón

Arquitecta
Departamento de Urbanismo y
Representación de la Arquitectura.
Universidad de Valladolid (España)

Laurent Coudroy de Lille

Geógrafo e historiador
École d'Urbanisme de Paris. Université
Paris-Est Créteil (Francia)

Luisa Durán Rocca

Arquitecta
Faculdade de Arquitetura. Universidade
Federal do Rio Grande do Sul (Brasil)

Beatriz Fernández Águeda

Arquitecta
EHES/Géographie-cités UMR 8504. École
des Hautes Études en Sciences Sociales
(Francia)

Miguel Fernández Maroto

Arquitecto
Departamento de Urbanismo y
Representación de la Arquitectura.
Universidad de Valladolid (España)

Thierry Lulle Bruna

Arquitecto
Facultad de Ciencias Sociales y Humanas.
Universidad Externado de Colombia
(Colombia)

Juan Miró Sardá

Arquitecto
School of Architecture. University of Texas
at Austin (EEUU)

Juan Luis de las Rivas Sanz

Arquitecto
Departamento de Urbanismo y
Representación de la Arquitectura.
Universidad de Valladolid (España)

Jacques Teller

Ingeniero civil arquitecto
Faculté de Sciences Appliquées. Université
de Liège (Bélgica)

CONSEJO CIENTÍFICO ASESOR

Abdellah Abarkan

Arquitecto
Department of Spatial Planning. Blekinge
Tekniska Högskola (Suecia)

Gonzalo Andrés López

Geógrafo
Departamento de Historia, Geografía y
Comunicación. Universidad de Burgos (España)

Carme Bellet Sanfeliu

Geógrafa
Departamento de Geografía y Sociología.
Universitat de Lleida (España)

Elia Canosa Zamora

Geógrafa
Departamento de Geografía. Universidad
Autónoma de Madrid (España)

José María Coronado Tordesillas

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Departamento de Ingeniería Civil y de la
Edificación. Universidad de Castilla-La
Mancha (España)

Carmen Egea Jiménez

Geógrafa
Departamento de Geografía Humana.
Universidad de Granada (España)

Paolo Galuzzi

Arquitecto
Dipartimento di Pianificazione, design,
tecnologia dell'architettura. Sapienza-
Università di Roma (Italia)

Ana Lúcia Goelzer Meira

Arquitecta
Escola Politécnica. Universidad de Vale do
Rio dos Sinos (Brasil)

Sara González Ceballos

Socióloga
School of Geography. University of Leeds
(Reino Unido)

Olatz Grijalba Aseguinolaza

Arquitecta
Departamento de Arquitectura. Universidad
del País Vasco (España)

Rafael Mata Olmo

Geógrafo
Departamento de Geografía. Universidad
Autónoma de Madrid (España)

Doralice Sátyro Maia

Geógrafa
Departamento de Geociências. Universidade
Federal da Paraíba (Brasil)

Ángela Matesanz Parellada

Arquitecta
Departamento de Urbanística y Ordenación
del Territorio. Universidad Politécnica de
Madrid (España)

Domingos Martins Vaz

Sociólogo
Faculdade de Ciências Sociais e Humanas.
Universidade da Beira Interior (Portugal)

Carme Miralles Guasch

Geógrafa
Departamento de Geografía. Universitat
Autònoma de Barcelona (España)

Oriol Nel·lo Colom

Geógrafo
Departamento de Geografía. Universitat
Autònoma de Barcelona (España)

Almudena Nolasco Cirugeda

Arquitecta
Departamento Edificación y Urbanismo.
Universidad de Alicante (España)

Mario Paris

Arquitecto
Dipartimento di Ingegneria e Scienze
Applicate. Università degli Studi di
Bergamo (Italia)

Martin Pekár

Historiador
Katedra histórie. Univerzita Pavla Jozefa
Šafárika v Košiciach (Eslovaquia)

Rocío Pérez Campaña

Ambientóloga
Departamento de Geografía. Universidad
Complutense de Madrid (España)

Antonio Teodoro Reguera Rodríguez

Geógrafo
Departamento de Geografía y Geología.
Universidad de León (España)

Juan Antonio Rodríguez González

Sociólogo
Departamento de Estudios Sociales.
Universidad de Guanajuato (México)

María Alejandra Saus

Arquitecta
Facultad de Arquitectura, Diseño y
Urbanismo. Universidad Nacional del
Litoral (Argentina)

José Somoza Medina

Geógrafo
Departamento de Geografía y Geología.
Universidad de León (España)

Rafael Temes Córdovez

Arquitecto
Departamento de Urbanismo. Universitat
Politécnica de València (España)

Carlos Alberto Torres Tovar

Arquitecto
Escuela de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad Nacional de Colombia
(Colombia)

Céline Vaz

Historiadora
Laboratoire de Recherche Sociétés &
Humanités. Université Polytechnique Hauts-
de-France (Francia)

Charlotte Vorms

Historiadora
École d'Histoire de la Sorbonne. Université
Paris 1 Panthéon-Sorbonne (Francia)

Max Welch Guerra

Político
Fakultät Architektur und Urbanistik.
Bauhaus-Universität Weimar (Alemania)

Ana Zazo Moratalla

Arquitecta
Departamento de Planificación y Diseño
Urbano. Universidad del Bio-Bio (Chile)

ÍNDICE / INDEX

Editorial.....	IX-XXXVI
<i>In Memoriam</i>	XXXVII-XL

Sección Monográfica / *Monographic Section*

Sako MUSTERD <i>Urban Segregation: Theoretical Perspectives and Political Views</i>	1-22
Iván RODRÍGUEZ SUÁREZ, Andrés VIEDMA GUIARD & Agustín HERNÁNDEZ AJA <i>Renta y calidad de la vivienda: un análisis de la fragmentación urbana</i>	23-46
Maria Encarnação Beltrão SPOSITO <i>A gestão da diferença em cidades médias brasileiras sob fragmentação socioespacial: Maringá e Ribeirão Preto</i>	47-71
Carme BELLET SANFELIU, José LASALA FORTEA, Gonzalo ANDRÉS LÓPEZ & Francisco CEBRIÁN ABELLÁN <i>Juntos pero separados: la segregación residencial en las ciudades medias españolas....</i>	73-91
Doralice Sátyro MAIA, Demóstenes Andrade DE MORAES & Camila Coelho SILVA <i>Nos meandros dos rios e nos interstícios da cidade: onde a segregação se revela. Um estudo sobre a cidade de João Pessoa-PB, Brasil</i>	93-111
Daniel SORANDO ORTÍN <i>Otra vuelta de tuerca: procesos de segregación residencial en Madrid (2001-2021)..</i>	113-132
Miguel RUBIALES-PÉREZ, Cristina LÓPEZ-VILLANUEVA, Fernando GIL-ALONSO & Arlinda GARCÍA-COLL <i>Cómo entender y cuantificar la fragmentación. Una propuesta metodológica aplicada a la población nacida en el extranjero en las grandes áreas urbanas españolas</i>	133-152
Alessandra CIREDDU, Verónica Livier DÍAZ NÚÑEZ, Zaida MUXÍ MARTÍNEZ, Igor Iván OJEDA DELGADO, Dulce Esmeralda GARCÍA RUÍZ & Christine VAN SLUYS <i>Repensando la proximidad en contextos segregados: dos casos de estudio en el Área Metropolitana de Guadalajara</i>	153-180
Juan Manuel PARREÑO CASTELLANO & Víctor JIMÉNEZ BARRADO <i>Segregación residencial y modelos de localización de la población de origen extranjero a partir de indicadores espaciales. El caso del área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria (España)</i>	181-199
Óscar Alfredo ALFONSO ROA & Sara Margarita OSORIO ARIAS <i>Enriquecimiento ostensible, empobrecimiento encubierto: la dimensión espacial de las externalidades de la segregación residencial en Bogotá (Colombia)</i>	201-222

Juan Carlos MARÍN-VILLEGAS	
<i>Satisfacción residencial y características sociodemográficas: estudio en conjuntos habitacionales segregados en Colombia y Chile.....</i>	223-244
Néstor Saúl LÓPEZ IRÍAS & Brissa SUÁREZ BONILLA	
<i>La ciudad fragmentada: Una aproximación a la segregación urbana en Managua, Nicaragua</i>	245-262

Sección Miscelánea / *Miscellaneous Section*

Sergio VALDIVIELSO PARDOS, Raúl POSTIGO VIDAL & Carlos LÓPEZ ESCOLANO	
<i>Movilidad y accesibilidad vertical a la vivienda: desigualdades espaciales de las personas mayores en la ciudad de Zaragoza</i>	263-283
Matías QUIROZ TORRES, Elizabeth WAGEMANN & Germán GUZMÁN GUNDERMANN	
<i>Rediseñando la Transitoriedad: Nuevas estrategias para la implementación de Asentamientos Transitorios</i>	285-304
María Mercedes DI VIRGILIO & Pablo SANTIAGO SERRATI	
<i>Necesidades de vivienda y condiciones del hábitat como factores de organización del territorio metropolitano. El caso del Aglomerado Gran Buenos Aires (Argentina).....</i>	305-325
Francisco CONEJO-ARRABAL, Nuria NEBOT-GÓMEZ DE SALAZAR, Carlos ROSA-JIMÉNEZ & Manuel GAUSA NAVARRO	
<i>Contribución de la actividad de la planta baja a la turistificación de espacios públicos. El Centro Histórico de Génova como caso de estudio</i>	327-348
Elena LACILLA LARRODÉ, José María ORDEIG CORSINI & José Ramón BERGASA PASCUAL	
<i>La integración de la vivienda unifamiliar en el diseño urbano: hacia el Mixed Development en Huesca.....</i>	349-368

Sección Final / *Final Section*

Alfonso MOYA FUERO	
<i>Carlos Llop i Torné (comisario), Exposición itinerante: Las ciudades y sus tesis. Repositorio historiográfico y analítico de tesis de ciudades ibéricas (1970–2020).....</i>	369-372
Borja RUIZ-APILÁNEZ CORROCHANO	
<i>Janette Sadik-Khan y Seth Solomonow, Luchar por la calle: manual para una revolución urbana, Madrid, Capitán Swing, 2024, 376 páginas, ISBN 978-84-127797-6-9.....</i>	373-376

EDITORIAL

Fragmentación urbana y segregación residencial:

Nuevas perspectivas, rupturas y retos en las ciudades del siglo XXI

La ciudad contemporánea atraviesa transformaciones profundas impulsadas por la globalización económica, las políticas urbanas neoliberales y la reconfiguración de las estructuras sociales y culturales. En este escenario, la fragmentación socioespacial y la segregación residencial se han consolidado como características estructurales del espacio urbano, en un contexto marcado por la intensificación de las desigualdades y la reconfiguración de los modos de habitar y producir ciudad. Lejos de las tradicionales oposiciones centro-periferia o inclusión-exclusión, asistimos hoy a una urbanización marcada por fracturas multiescales, en la que el acceso desigual a servicios, derechos y oportunidades genera territorios en tensión. Este proceso de cambio se ve condicionado por políticas públicas explícitas o tácitas, por la lógica de un mercado inmobiliario altamente financiarizado, y por prácticas institucionales y sociales que reproducen dinámicas de diferenciación territorial.

La segregación residencial —entendida como la distribución desigual de los grupos sociales en el espacio urbano en función de ingresos, origen, nivel educativo o estatus migratorio— no es un fenómeno reciente, pero ha adquirido en las últimas décadas formas más complejas: desde la autosegregación de las élites en enclaves exclusivos y excluyentes o urbanizaciones cerradas, hasta la exclusión residencial de las clases populares —desplazadas hacia zonas periféricas, desfavorecidas o con acceso limitado a servicios urbanos— donde persiste la vulnerabilidad estructural. A ello se suman la segregación vertical, la diferenciación intrabarrrial o la microfragmentación. Aun sin barreras físicas visibles, una ciudad puede estar profundamente segregada. Cuando ésta se intensifica y se articula con estructuras urbanas que limitan la conectividad, la accesibilidad y la interacción —como grandes infraestructuras viales, planificación fragmentaria o la ausencia de espacios públicos integradores—, y cuando además operan mecanismos de estigmatización territorial, se consolida una fragmentación del tejido urbano, que trasciende lo físico para afectar también las relaciones sociales, los imaginarios y el ejercicio pleno de los derechos urbanos, el derecho a la ciudad.

Por su parte, la fragmentación urbana, no solo implica diferenciación territorial, sino también ruptura de vínculos funcionales, sociales y simbólicos entre áreas urbanas, con efectos directos sobre la cohesión, la equidad y la sostenibilidad. Como ha señalado la literatura reciente, la fragmentación no debe reducirse a un fenómeno morfológico: constituye un proceso socioespacial profundamente vinculado a la lógica de la producción capitalista del espacio. Se manifiesta en múltiples dimensiones —materiales, simbólicas, ambientales, de movilidad— y requiere, por tanto, un enfoque analítico integral y comparativo. Desde esta perspectiva, la

fragmentación no debe ser concebida únicamente como un efecto de la desigualdad, sino también como un mecanismo que contribuye a su reproducción, reforzando estructuras de poder preexistentes. La segregación opera como dispositivo de diferenciación espacial, mientras que la fragmentación se presenta como su manifestación más estructural, arraigada y legitimada. Ambas, en su articulación, producen ciudades fragmentadas, donde los derechos urbanos se distribuyen de forma asimétrica y donde la localización territorial incide decisivamente sobre las trayectorias sociales posibles.

Investigaciones recientes, y alguna de las aportaciones del monográfico, apuntan a un incremento sostenido de la segregación socioeconómica, con una aparente atenuación de la segregación étnica o racial en algunos contextos, aunque esta interpretación exige matices. La extensión del tejido urbano, los desplazamientos intraurbanos y la consolidación de patrones de movilidad forzada —por expulsión, desahucio o reubicación— han contribuido a reproducir formas de segregación más difusas, pero igualmente efectivas. Al mismo tiempo, las explicaciones centradas exclusivamente en variables económicas resultan hoy insuficientes. Factores como la identidad o los significados y valores asignados al territorio adquieren un papel cada vez más relevante, especialmente en escalas micro como el barrio, la manzana o el edificio.

Las preferencias y elecciones residenciales, junto con las prácticas espaciales y temporales cotidianas, configuran las formas concretas que adquiere la segregación y sus expresiones fragmentarias. Dichas pautas de comportamiento están influidas por elementos sociales como la pertenencia grupal, las identidades, las ideologías, así como por factores económicos, culturales y políticos. Por ello, abordar estos fenómenos exige una mirada abierta e integradora, capaz de articular diferentes escalas y procesos espacio temporales. El desafío reside en identificar, caracterizar y medir la fragmentación y la segregación desde enfoques complementarios: sociales, económicos, habitacionales, ambientales y culturales.

En síntesis, la segregación residencial y la fragmentación urbana constituyen *procesos multidimensionales* que reflejan y reproducen las desigualdades sociales. Son resultado de la interacción de factores económicos (disparidades de ingresos, mercados inmobiliarios excluyentes), sociales (preferencias y prejuicios, redes comunitarias), históricos (herencia de la planificación, segregación legal pasada) y políticos (modelos de Estado, inversión pública en vivienda, regulaciones del uso del suelo). Comprenderlos críticamente es un paso fundamental para imaginar y poder plantear ciudades más justas, habitables y cohesionadas. Con este objetivo, el presente número monográfico de *Ciudades* reúne investigaciones que, desde enfoques teóricos y empíricos diversos, abordan estas problemáticas con el propósito de contribuir al debate académico y a la formulación de políticas urbanas más equitativas.

Desde esta perspectiva, el monográfico de la revista *Ciudades* se propone abordar las manifestaciones espaciales de la desigualdad urbana. La convocatoria

abierta para la presentación de trabajos obtuvo una amplia respuesta —cerca de cuarenta propuestas—, lo que requirió una rigurosa selección conforme a los criterios editoriales de la revista. Se priorizaron aquellas contribuciones que ofrecieran una mirada sistémica y multidimensional sobre los procesos de segregación y fragmentación. Como resultado, se han incorporado doce artículos en la sección monográfica y cinco en la sección miscelánea. Los trabajos seleccionados aportan enfoques metodológicos sólidos y estudios empíricos relevantes que enriquecen la comprensión de estas dinámicas urbanas contemporáneas. El monográfico reúne doce contribuciones que analizan la segregación residencial y la fragmentación urbana desde enfoques teóricos, metodológicos y empíricos variados, con estudios de caso que abarcan múltiples contextos geográficos que presentamos brevemente a continuación.

El artículo de Sako Musterd (Universidad de Amsterdam) abre el conjunto de aportaciones con un excelente análisis sintético de las perspectivas teóricas y las visiones políticas que explican la segregación urbana. El trabajo examina este fenómeno desde un triple enfoque: el contexto institucional, las condiciones estructurales y las preferencias individuales. Se plantea la cuestión de cuándo la segregación debe considerarse problemática y si los efectos generados justifican las intervenciones. Desde esta perspectiva, se analizan los efectos de la segregación, destacando que, si la concentración de pobreza supera ciertos umbrales, pueden generarse consecuencias negativas adicionales, como la exclusión social o las dificultades para los intercambios económicos. El texto compara niveles de segregación en distintas ciudades y regiones, observando que la segregación étnica ha disminuido en algunos contextos europeos, mientras que la segregación socioeconómica ha aumentado claramente en los últimos años. Desde una perspectiva política, Musterd identifica que los regímenes de bienestar juegan un papel clave en la configuración de la segregación, con tres enfoques principales: el neoliberal, que favorece la elección individual y los procesos de mercado; el socialdemócrata, que busca reducir la desigualdad mediante políticas redistributivas y regulación del mercado de vivienda; y el populista, que enfatiza la exclusión y el señalamiento de grupos vulnerables como responsables de problemas urbanos. Los regímenes de bienestar neoliberales, las ciudades globalizadas, los Estados y ciudades desiguales y los regímenes que desarrollaron la desigualdad racial han estimulado la segregación residencial. Por el contrario, los estados de bienestar socialdemócratas, las ciudades menos conectadas globalmente y los territorios gobernados con políticas que luchan contra el racismo han creado condiciones para desarrollar hábitats en los que se reduce la segregación. El artículo concluye con una reflexión sobre la importancia de un marco teórico integrado para comprender la segregación y los retos para la formulación de políticas efectivas. Se aboga por evitar enfoques estigmatizantes y por el desarrollo de estrategias que promuevan la equidad, sin imponer modelos forzados que persigan una mezcla social artificial.

El artículo de Rodríguez Suárez, Viedma Guiard y Hernández Aja (Universidad Politécnica de Madrid) analiza la relación entre la renta y la calidad de la vivienda como factores clave en la fragmentación urbana y la vulnerabilidad residencial en España. A partir del desarrollo de un nuevo Indicador de Vivienda para el Catálogo de Barrios Vulnerables de 2021, el artículo examina cómo la combinación de datos catastrales y de distribución de renta permite una evaluación detallada de las desigualdades residenciales en las principales ciudades españolas: Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla. De este modo, la investigación aborda el fenómeno en la escala de las áreas metropolitanas y establece que la segregación residencial más relevante se configura a partir de la estructura socioeconómica y las características constructivas de la vivienda. Se identifica que la vulnerabilidad residencial en estas grandes ciudades tiende a concentrarse en áreas periféricas y en barrios con menor calidad edificatoria, mientras que las zonas de rentas más altas suelen poseer un parque inmobiliario mejor conservado. El trabajo considera que, si bien el uso de indicadores permite una visión cuantitativa detallada de la vulnerabilidad urbana, es crucial complementar estos estudios con análisis cualitativos para evitar simplificaciones y comprender mejor las dinámicas socioespaciales. Se enfatiza la importancia de integrar la renta como un factor clave en la evaluación de la vulnerabilidad residencial y en el diseño de políticas urbanas más equitativas.

Más allá de las aportaciones de carácter teórico, metodológico y de los estudios referidos a las ciudades españolas, es interesante destacar el valor de las contribuciones sobre diferentes espacios urbanos en países de América Latina. La publicación de estos estudios permite una rica dimensión comparativa. En concreto, el monográfico incluye también varios artículos sobre distintas áreas urbanas brasileñas, mexicanas, nicaragüenses, colombianas y chilenas. Estas aportaciones contienen valiosas reflexiones epistemológicas que se aplican en diferentes estudios de caso referidos a las dinámicas de segregación, las formas de fragmentación y los patrones de distribución espacial de los distintos colectivos demográficos, así como sus pautas habitacionales relacionadas con las características y tipologías de las viviendas.

En el primero de estos trabajos, Maria Encarnação Beltrão Sposito (Universidade Estadual Paulista, Brasil) examina la fragmentación socioespacial en dos ciudades intermedias brasileñas, Maringá y Ribeirão Preto, desde una perspectiva teórica y empírica. Se utiliza el concepto de fragmentación socioespacial para analizar cómo las dinámicas del uso residencial, comercial y de servicios han reconfigurado la estructura urbana en ambas ciudades, entrelazando cambios en el tejido urbano, las prácticas espaciales y los imaginarios sociales. Se parte de una revisión del concepto de segregación, destacando su evolución desde la Escuela de Chicago hasta las reinterpretaciones críticas contemporáneas que la vinculan con procesos de autosegregación. La investigación, basada en cartografía temática, entrevistas y trabajo de campo, revela cómo la fragmentación urbana no solo responde a patrones de desigualdad socioeconómica, sino que también se manifiesta

en la forma en que distintos grupos gestionan la diferencia social en el espacio urbano. En Maringá, la fragmentación se refleja en una diferenciación entre el norte, con población de menor renta y programas de vivienda social, y el Sur, dominado por sectores de mayor poder adquisitivo y desarrollos cerrados. A pesar de la importancia del centro tradicional, emergen nuevas centralidades en torno a centros comerciales y enclaves exclusivos. En Ribeirão Preto, la fragmentación está más consolidada, con una separación Norte-Sur marcada por diferencias socioeconómicas extremas. El Norte concentra población de bajos ingresos y asentamientos informales, mientras que el Sur alberga barrios cerrados y grandes complejos comerciales, generando una segregación que refuerza desigualdades espaciales y sociales. La aportación más relevante del artículo se centra en la demostración de que la fragmentación socioespacial no solo es un fenómeno físico, sino que también está arraigado en las representaciones sociales, donde la estigmatización del espacio juega un papel clave en la exclusión urbana.

En la escala de las ciudades medias, Bellet, Lasala, Andrés y Cebrián (Universidades de Lleida, Burgos y Castilla-La Mancha) parten de la premisa de que la proximidad espacial entre grupos sociales no implica una menor segregación, sino que puede ocultar diferencias significativas en estos procesos. El artículo analiza cómo se manifiesta esta dinámica en 34 áreas urbanas de ciudades medias en el interior peninsular, donde los distintos colectivos sociodemográficos se muestran “juntos pero separados”. Para explicar esta distribución aparentemente mixta, además de los factores estructurales globales, el estudio considera la importancia de los factores contextuales y locales de cada tipo de ciudad. El análisis enfatiza el que las diferencias socioespaciales están condicionadas por el estatus social, el ciclo vital y, en especial, por el régimen de tenencia de la vivienda. A través del uso de indicadores como el índice de Gini y el análisis de componentes principales (ACP), se evidencia que la segregación de la renta alta es más intensa que la de la renta baja. Además, se destaca que la renta alta aparece más concentrada en ciertos enclaves privilegiados y que se observa un incremento gradual de la segregación de las rentas bajas allí donde confluyen altos índices de desempleo y fuerte presencia de población inmigrante. Asimismo, el trabajo demuestra que los niveles de desigualdad e intensidad de la segregación son, en conjunto, menores en las ciudades medias que en las grandes áreas urbanas, salvo en algunos casos de renta alta. Al igual que en las grandes ciudades, también se comprueba que el régimen de tenencia de la vivienda (propiedad vs. alquiler) emerge como un factor clave de diferenciación social y espacial. El artículo termina considerando que, aunque las ciudades medias presentan menor desigualdad, existen patrones de segregación específicos que requieren políticas urbanas ajustadas a sus particularidades, con especial atención a la vivienda y la movilidad socioespacial.

Abundando en la realidad de la segregación urbana brasileña, el artículo de Doralice Sátyro Maia, Demóstenes Andrade de Moraes y Camila Coelho Silva (Universidade Federal da Paraíba, Universidade Federal de Campina Grande e

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sertão Pernambucano, Brasil) analiza la segregación socioespacial en João Pessoa. El trabajo reflexiona sobre la persistencia histórica de las diferencias socioespaciales y su manifestación en el acceso a la vivienda, la integración urbana y la calidad de vida de la población vulnerable. Desde una perspectiva crítica, se argumenta que la segregación no es solo una consecuencia de la desigualdad socioeconómica, sino un mecanismo estructural de urbanización que ha condicionado la ocupación del espacio en João Pessoa. Se identifican patrones históricos de segregación entre la “Ciudad Alta”, donde se concentraban las élites y las instituciones, y la “Ciudad Baja”, ocupada por trabajadores y poblaciones en situación de precariedad. Esta investigación destaca cómo los asentamientos más desfavorecidos, ubicados en intersticios urbanos como márgenes de ríos y zonas de riesgo, han sido históricamente relegados por políticas urbanas que han priorizado la valorización del suelo. Además, la expansión de la ciudad ha reforzado la exclusión espacial, empujando a los sectores más vulnerables a áreas con escasa infraestructura y servicios. A pesar de políticas recientes de urbanización y regularización de asentamientos, persisten déficits en la integración urbana, la inversión pública y el reconocimiento de derechos de los habitantes de estos espacios. Tras analizar diversas variables y tendencias, se afirma que la segregación en João Pessoa no solo se mantiene, sino que sigue siendo un eje central de la estructuración de la ciudad.

Otra mirada también en la escala de las grandes ciudades contiene el artículo de Daniel Sorando. (Universidad de Zaragoza). Este trabajo analiza la evolución de la segregación residencial en Madrid entre 2001 y 2021, utilizando datos censales desagregados. Esta investigación explica la importancia de considerar los niveles de renta y las características vivienda para comprender los cambios en la intensidad de la segregación urbana a lo largo de estas dos décadas, marcadas por ciclos inmobiliarios y transformaciones en la estructura sociolaboral de la ciudad. El estudio muestra que en 2011 Madrid presentaba uno de los niveles más altos de segregación socioeconómica en Europa, impulsado por la burbuja inmobiliaria y su consolidación como ciudad global. Sin embargo, en la década siguiente, la dinámica de profesionalización propició cierta mezcla entre las categorías más privilegiadas y las más precarizadas, identificando dos procesos clave. Por un lado, apunta la creciente gentrificación en el centro urbano, con una expansión de profesionales y clases altas que han desplazado a la población tradicionalmente residente. Y, por otro, explica la suburbanización de la pobreza, con el traslado de las clases populares a las periferias, especialmente en municipios del sur de Madrid. Sorando explica que la desigualdad en la capital española sigue siendo elevada, aunque con una configuración cada vez más compleja. Mientras que las categorías altas indican una cierta reducción de los indicadores de segregación, las clases medias han tendido a aislarse de los sectores precarizados, consolidando nuevas fronteras socioespaciales en esta aglomeración urbana.

El estudio de las manifestaciones de la desigualdad precisa herramientas para su medición, por lo que resulta determinante establecer modelos para cuantificar los procesos. La propuesta de Rubiales, López, Gil y García (Universidad de Barcelona) contiene una interesante metodología para entender, cuantificar y dimensionar la fragmentación. En este artículo se propone una definición operativa del concepto de fragmentación urbana y se desarrolla una metodología cuantitativa para su análisis, aplicada al estudio de la población nacida en el extranjero en las principales áreas urbanas de España (Madrid, Barcelona, Sevilla, Bilbao y Valencia). Conceptualizando la fragmentación como la forma, más o menos agrupada o dispersa, de la distribución desigual de un grupo en el espacio urbano, se combinan indicadores clásicos de segregación (Índice de Segregación) con medidas de autocorrelación espacial (Índice de Moran local) y caracterización socioeconómica (relación con la renta mediana). Se utilizan datos censales de 2001 y 2021 y los resultados de la investigación revelan interesantes patrones diferenciados. Por un lado, la población africana muestra una alta segregación combinada con una distribución espacial fragmentada y vinculación a zonas de renta baja. En cambio, los grupos de población latinoamericana presentan menor segregación y agrupación en periferias vulnerables. La población europea y asiática indica una menor asociación con áreas de renta baja. La cartografía diacrónica que presenta el trabajo evidencia además dinámicas de desplazamiento desde centros urbanos hacia periferias en contextos de creciente fragmentación urbana. Estos hallazgos permiten a los autores acotar la definición de la fragmentación a un proceso distinto a la segregación, pertinente para comprender las nuevas formas de desigualdad espacial bajo el capitalismo postfordista. Finalmente, como en otros de los trabajos presentados de este monográfico, se insiste en la necesidad de combinar aproximaciones cuantitativas y cualitativas para un análisis integral de los fenómenos de vulnerabilidad urbana.

Una interesante reflexión sobre el caso mexicano se refleja en el estudio de Alessandra Cireddu et al. (Tecnológico de Monterrey, Universidad de Guadalajara y otros centros). Este trabajo analiza la noción de proximidad en entornos urbanos segregados, centrándose en dos casos de estudio en el área metropolitana de Guadalajara. Por una parte, se analiza la convivencia entre fraccionamientos cerrados de lujo en Zona Real y el barrio tradicional de San Juan de Ocotán y, por otra, se considera la transformación del barrio histórico de Huentitán el Alto, con la inserción de vivienda cerrada en su tejido urbano. Se argumenta que la proximidad no debe entenderse solo como una cuestión de distancia física, sino como una experiencia social y económica influida por las condiciones urbanas y la movilidad cotidiana. A partir de metodologías cuantitativas y cualitativas, como el análisis de índices de proximidad y entrevistas sobre la red de lugares de la vida cotidiana, se demuestra que la segregación modifica la forma en que los habitantes perciben y experimentan la proximidad en su entorno. Los resultados muestran que, en los fraccionamientos cerrados, la proximidad es relativa debido al uso predominante del automóvil, que

genera aislamiento social. Por el contrario, en los barrios tradicionales hay más mezcla de usos y una estructura urbana compacta que favorece la proximidad, si bien la baja calidad del espacio público y la falta de infraestructura afectan también a esta experiencia. Además, en los pequeños fraccionamientos como Villas de Huentitán, la proximidad es más "emocional" que funcional, ya que los habitantes realizan sus actividades cotidianas en otros puntos de la ciudad, ligados a sus redes familiares y laborales. Son muy interesantes los conceptos que aporta el artículo sobre la proximidad dilatada, limitada, emocional e ideal. Sobre la base de sus diferencias, el trabajo fundamenta finalmente que la segregación socioespacial redefine la proximidad en las ciudades latinoamericanas, por lo que resulta necesario replantear las políticas urbanas desde una perspectiva que considere la experiencia vivida de los habitantes.

Un estudio sobre grandes ciudades se refiere al caso de Las Palmas de Gran Canaria, centrándose específicamente en el análisis de la segregación de la población de origen extranjero. El artículo de Juan Manuel Parreño Castellano y Víctor Jiménez Barrado (Universidad de Las Palmas de Gran Canaria) parte del uso de indicadores espaciales y establece un modelo estadísticamente significativo, que vincula la localización de esta población con la renta y la estructura del mercado inmobiliario. Es interesante destacar que el estudio distingue entre segregación voluntaria e involuntaria. Se parte de la idea de que, en general, en el contexto español, la segregación está principalmente determinada por la renta, lo que limita las opciones de vivienda de los inmigrantes, concentrándolos en áreas con menor calidad residencial. No obstante, también se identifican factores culturales y sociales que influyen en los patrones de asentamiento. A través del análisis de datos censales y del índice de segregación residencial se observa que la población sudamericana presenta una distribución más dispersa, mientras que los africanos y europeos muestran mayores niveles de concentración en determinados barrios. La correlación entre renta y localización revela que la población europea se encuentra en áreas de mayor poder adquisitivo, mientras que los grupos africanos y latinoamericanos residen en zonas de menor calidad habitacional. El artículo concluye que la segregación residencial en esta ciudad ha disminuido en la última década, aunque persisten diferencias significativas en función del origen y la renta. Al igual que en otros trabajos presentados se destaca la necesidad de políticas urbanas que integren la perspectiva migratoria y reduzcan la desigualdad espacial.

Alfonso Roa y Osorio Arias (Universidad Externado de Colombia) presentan un estudio relativo a las diferencias espaciales entre enriquecimiento y empobrecimiento en Bogotá. En este trabajo se estudian los efectos espaciales de la segregación residencial por clases sociales sobre los precios de oferta de la vivienda, con el objetivo de evidenciar cómo esta dinámica profundiza las desigualdades patrimoniales urbanas. A través de la utilización de índices de segregación por clase social y del saldo neto de movilidad laboral, se estiman los impactos sobre los precios de la vivienda mediante técnicas de Regresión Geográficamente Ponderada (RGP).

Los resultados muestran que la segregación favorece a las viviendas de clases media y alta, incrementando sus precios de oferta, mientras que reduce el valor de las propiedades de las clases populares, intensificando así la brecha patrimonial urbana. La segregación se presenta como un fenómeno espacialmente heterogéneo, donde las externalidades positivas y negativas de la localización refuerzan los procesos de diferenciación socioespacial. Se observa que, en sectores populares, el precio de la vivienda se ve afectado negativamente tanto por la segregación como por su localización respecto a los subcentros de empleo, mientras que en sectores privilegiados ocurre lo contrario. El análisis incorpora además la noción de vulnerabilidad residencial, evidenciando cómo los hogares de menores recursos enfrentan obstáculos estructurales que limitan la valorización de sus activos. En este contexto, el trabajo aporta conclusiones interesantes que coinciden con las mismas evidencias en el caso de otras ciudades, en el sentido de que la segregación residencial no actúa únicamente como un patrón de distribución espacial, sino como un mecanismo reproductor de desigualdades. De hecho, el estudio concluye que el mercado residencial en Bogotá perpetúa las desigualdades históricas mediante la valorización diferencial del espacio. Por todo ello, se determina la urgencia de diseñar políticas urbanas que mitiguen los efectos de la segregación, incorporando instrumentos que reduzcan la fragmentación y fomenten una distribución más equitativa de las oportunidades urbanas.

A continuación, Marín Villegas (Universidad San Sebastián, Chile) aborda el estudio de los conjuntos habitacionales segregados en Colombia y Chile. En concreto, el trabajo analiza la satisfacción residencial tras la relocalización de asentamientos informales en viviendas sociales segregadas en Manizales (Colombia) y Concepción (Chile). Mediante un enfoque cuantitativo se evalúan las diferencias en la satisfacción residencial en función de variables sociodemográficas, considerando dimensiones como la vivienda, el barrio y el entorno social. Los resultados muestran que las mujeres presentan menores niveles de satisfacción, lo que se atribuye a una mayor afectación por problemas de movilidad, inseguridad y deterioro de las relaciones sociales. También se observa que el tamaño del hogar influye negativamente en la satisfacción con la vivienda en condiciones de hacinamiento crítico. En cuanto a la edad, los adultos mayores muestran una mayor satisfacción, posiblemente debido a una tendencia al conformismo con el tiempo. Se encuentra una relación positiva entre ingresos y satisfacción con la vivienda, lo que sugiere que quienes tienen mayores recursos pueden mejorar su entorno residencial. Este artículo explica cómo la segregación residencial no solo afecta a la calidad de vida de los reubicados, sino que también influye en su percepción del nuevo entorno. Se sugieren políticas de reasentamiento que consideren factores como el género, el tamaño del hogar y la estabilidad de redes comunitarias para mejorar la integración de las poblaciones afectadas.

Finalmente, en lo que se refiere a los trabajos seleccionados para la sección monográfica, las aportaciones se completan con el caso nicaragüense, que se aborda

en el estudio que presentan López Irias y Suárez Bonilla referido a la fragmentación urbanística y la segregación en la ciudad de Managua. Este artículo examina la fragmentación y segregación en esta área urbana, contextualizándola dentro de los procesos de transformación de las ciudades latinoamericanas. A partir de una revisión teórica de modelos clásicos y contemporáneos, se analiza cómo la urbanización reciente ha generado patrones complejos de segregación residencial y socioespacial, combinando dinámicas de dispersión y concentración. La metodología emplea un enfoque multiescalar y comparativo. Los resultados evidencian que la ciudad ha evolucionado hacia una configuración polinuclear caracterizada por la creación de islas residenciales, subcentros comerciales y fragmentación del tejido urbano, favorecida por una planificación urbana débil y por dinámicas del mercado inmobiliario orientadas a la segmentación socioeconómica. Se identifican tendencias de microsegregación, donde la proximidad física entre grupos sociales no garantiza la integración social. Se apunta también un desplazamiento de los sectores populares hacia periferias cada vez más desconectadas de las áreas de oportunidad urbana. El estudio revela que Managua reproduce y exacerba las desigualdades socioespaciales a través de patrones de expansión urbana fragmentada, impulsados por dinámicas de mercado y ausencia de planificación integral. Se concluye que el modelo de ciudad fragmentada en Managua representa una manifestación particular de los procesos globales de transformación urbana, donde la coexistencia de fragmentación espacial y segregación social plantea desafíos significativos para la sostenibilidad urbana y la equidad territorial.

El conjunto de artículos reunidos en este monográfico permite una aproximación integral a la problemática de la segregación y la fragmentación urbana. Como ya se ha destacado al comienzo de esta presentación, las transformaciones sociodemográficas y económicas contemporáneas han redefinido e intensificando las desigualdades espaciales. Las investigaciones publicadas confirman que la segregación ya no es solo una cuestión de renta, es también parte de la historia urbana, de las políticas de vivienda, de la suburbanización o la gentrificación, que ayudan a explicar la distribución espacial de los diferentes grupos. Una de las conclusiones coincidentes entre los estudios presentados incide en la persistencia y en ocasiones el incremento de la segregación socioeconómica, incluso en contextos donde la segregación étnica se ha reducido. Además, se percibe también de forma generalizada que la segregación de la renta alta se presenta con intensidades más notables que la que se refiere a la de los grupos menos favorecidos, lo que plantea nuevos desafíos para la inclusión urbana. Las investigaciones también sugieren que los procesos de fragmentación no solo son producto de la desigualdad económica, sino también de factores simbólicos y culturales, que delimitan la interacción entre los grupos sociales en el espacio urbano. Finalmente, los artículos destacan la importancia de diseñar políticas urbanas más equitativas y sensibles a las distintas dimensiones de la fragmentación y segregación. La planificación urbana debe integrar la perspectiva social y considerar cómo la movilidad, la vivienda y los servicios urbanos pueden

contribuir a reducir la exclusión territorial. En este sentido, el monográfico aporta herramientas conceptuales y empíricas que pueden ayudarnos a entender mejor la complejidad de la segregación y la fragmentación en las ciudades del inicio del siglo XXI.

Complementariamente, como se ha indicado, este número de *Ciudades* incluye también una serie de artículos en su sección miscelánea, con otras aportaciones que complementan el contenido de interés de este número de la revista. En concreto, se incluyen otros cinco artículos referidos a temáticas centradas en el estudio de dinámicas y fenómenos urbanos como la accesibilidad, la turistificación, los asentamientos transitorios o las deficiencias del hábitat urbano y las características de la vivienda en el urbanismo y la planificación.

En el trabajo de Valdivielso, Postigo y López-Escolano (Universidad de Zaragoza), se analizan las desigualdades espaciales relacionadas con la accesibilidad y movilidad vertical de las personas mayores en Zaragoza (España), abordando un aspecto poco explorado en la planificación urbana. Utilizando un modelo geodemográfico basado en la integración mediante SIG del padrón municipal y distintas bases cartográficas oficiales, se localiza y caracteriza a la población de 65 años y más que reside en edificios de segunda planta o superior sin ascensor. Los resultados revelan que el 14,5% de la población mayor se enfrenta a barreras de accesibilidad en su vivienda, concentrándose especialmente en distritos envejecidos y de menor renta como los barrios de Delicias, Torrero-La Paz y Oliver-Valdefierro. Además, se identifican factores agravantes como la edad avanzada, el nivel educativo bajo, el aislamiento residencial y las menores rentas. La distribución espacial de la población afectada muestra una fuerte concentración en determinadas manzanas urbanas, evidenciando un patrón de vulnerabilidad intraurbana asociado a la obsolescencia del parque residencial. El estudio subraya la necesidad de políticas integrales de rehabilitación y accesibilidad que superen las iniciativas puntuales actuales y promuevan entornos urbanos inclusivos, en línea con los objetivos de envejecimiento activo y equidad social. Asimismo, se señala que la carencia de accesibilidad vertical no solo limita la movilidad cotidiana, sino que también incrementa el riesgo de exclusión social y afecta negativamente a la calidad de vida de las personas mayores. Este trabajo aporta una metodología replicable para el análisis espacial de la accesibilidad residencial y propone nuevas líneas de actuación para la planificación urbana centrada en la mejora de la equidad y la autonomía de la población envejecida.

Desde otra perspectiva, centrada en el estudio de las soluciones habitacionales en casos de emergencia, el trabajo de Quiroz, Wagemann y Guzmán (Universidad Católica de Chile y Universidad Diego Portales, Chile) acomete el estudio de la implementación de Barrios Transitorios de Emergencia (BTE) en Chile. El trabajo considera los principales desafíos de planificación, diseño y gestión que afectan a la efectividad de las soluciones habitacionales de emergencia tras los desastres socio-naturales. A partir de la revisión de estándares internacionales y nacionales, se

presenta el análisis de seis BTE en las regiones de Tarapacá y Atacama, complementadas con trabajo de campo en dos de los casos (Nantoco y Diego de Almagro). Se evidencian carencias en la selección de terrenos, calidad constructiva, diseño urbano y seguimiento institucional. La investigación demuestra que muchos BTE son emplazados en zonas de riesgo, presentan deficiencias en infraestructura comunitaria y, lejos de ser soluciones temporales, evolucionan hacia asentamientos semipermanentes, prolongando la precariedad habitacional. Además, se destaca la desconexión espacial y social de estos barrios respecto a las tramas urbanas consolidadas, fomentando su estigmatización y marginación. En contraste con las buenas prácticas internacionales, en Chile persiste una falta de planificación adaptativa y visión a largo plazo para estos asentamientos. El artículo propone nuevas estrategias de diseño urbano basadas en tres escalas: la microescala (flexibilización de las viviendas de emergencia y selección adecuada de terrenos), la mesoescala (organización funcional de las viviendas y creación de espacios públicos activos) y la macroescala (integración con la ciudad y preservación de redes sociales previas). Se enfatiza la necesidad de fortalecer la coordinación interinstitucional, actualizar los manuales de referencia y adoptar una planificación urbana integral para evitar que los BTE perpetúen dinámicas de precarización y fragmentación urbana. Este estudio aporta un marco metodológico replicable para futuros asentamientos transitorios y plantea recomendaciones específicas que buscan garantizar procesos de transición más dignos y sostenibles para las comunidades afectadas.

Las condiciones de la vivienda protagonizan el estudio firmado por Di Virgilio y Serrati (Universidad de Buenos Aires, Argentina), en el que se reflexiona sobre cómo las necesidades de vivienda y las condiciones del hábitat actúan como factores estructurantes de la organización socioespacial de Buenos Aires, el principal conglomerado urbano de Argentina. A través de una metodología que combina cartografía social, análisis multivariado y técnicas de clusterización territorial, se construye un indicador de déficit habitacional en el que se consideran la calidad material de la vivienda, el grado de hacinamiento, los determinantes socioeconómicos y las características del entorno urbano. Los resultados evidencian una crisis habitacional estructural que afecta al 54,2% de los hogares, con fuerte disparidad entre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y los 24 partidos del entorno conurbado. Mientras en CABA el 74,3% de los hogares no presenta déficit, en el conurbado solo el 34,5% se encuentra en esa situación, predominando necesidades de mejora y ampliación. Se identifican seis perfiles territoriales de déficit, cuya distribución evidencia patrones de desigualdad espacial profundamente anclados en dinámicas históricas y procesos de urbanización recientes. La investigación subraya que el déficit habitacional debe ser abordado como un fenómeno urbano complejo, más allá de su dimensión individual o edilicia, y llama a diseñar políticas públicas integrales que consideren la articulación entre vivienda, hábitat y acceso a servicios urbanos. Asimismo, pone de relieve la necesidad de replantear las estrategias de intervención para garantizar el derecho a la vivienda y a

la ciudad en contextos de profunda heterogeneidad y fragmentación social. El estudio aporta una herramienta analítica replicable a otras áreas metropolitanas de América Latina que enfrentan problemáticas similares de desigualdad socioespacial.

La turistificación se aborda en el artículo que aportan Conejo, Nebot, Rosa y Gausa (Universidad de Málaga y Università di Genova), analizando este fenómeno en el centro histórico de Génova (Italia). La investigación presta especial atención al papel de la actividad de planta baja en los procesos de turistificación de los espacios públicos de centros históricos portuarios. Partiendo de la hipótesis de que la actividad comercial y de restauración en planta baja influye directamente en la transformación de los espacios públicos, se desarrolla una metodología basada en indicadores que combinan la gentrificación comercial y la privatización del espacio público. A partir del análisis de 72 espacios públicos en el centro histórico de Génova, se identifican cuatro áreas específicas turistificadas, caracterizadas por altas concentraciones de franquicias comerciales, locales de restauración y ocupaciones intensivas del espacio urbano mediante terrazas y expositores. Los resultados evidencian la superposición de la turistificación comercial y residencial en estos ámbitos, agravada por la presión turística derivada de la creciente afluencia de cruceros y la promoción patrimonial de la ciudad. El estudio demuestra que la turistificación no solo transforma los usos del espacio público, sino que también altera su accesibilidad y habitabilidad cotidiana, desplazando usos tradicionales y ciudadanía local. Asimismo, se identifican limitaciones metodológicas vinculadas a la naturaleza cambiante de la ocupación del espacio público y se proponen líneas de investigación futuras, como el análisis de eventos temporales y la incorporación de variables adicionales relacionadas con el uso residencial. Esta investigación aporta una herramienta analítica replicable para detectar dinámicas de turistificación en otros centros urbanos históricos y proporciona insumos relevantes para orientar estrategias de gestión urbana que busquen compatibilizar el desarrollo turístico con la sostenibilidad social y espacial de las ciudades históricas.

Finalmente, Lacilla, Ordeig y Bergasa (Universidad de Navarra) consideran la evolución de la integración de la vivienda unifamiliar en el diseño urbano de Huesca (España) a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, en el marco del concepto de *mixed development*. A través de un enfoque histórico-urbanístico, se examinan distintas fases de incorporación de la vivienda unifamiliar, desde su localización periférica y segregada hasta su plena integración en proyectos urbanos de diseño mixto. El estudio distingue tres grandes momentos: una primera etapa de implantación de viviendas unifamiliares aisladas en los ejes estructurantes urbanos (grupos Pamplona Blasco, Villa Isabel, Ciudad Jardín Ernesto Gil Sastre), una segunda etapa de adición de viviendas unifamiliares en polígonos residenciales planificados originalmente para vivienda colectiva (Polígonos 25 y 28) y una tercera fase caracterizada por una integración tipológica desde el origen del diseño urbano (Polígono 24-II). El análisis revela cómo los cambios en el planeamiento general —especialmente los PGOU de 1958, 1980 y el Avance de 1994— incidieron

directamente en la evolución del modelo urbano, pasando de una rígida zonificación funcional hacia una planificación más compleja y diversa. Además, se destacan las transformaciones en las características arquitectónicas, tipológicas y funcionales de las viviendas unifamiliares, así como su progresiva integración con los espacios públicos y sistemas urbanos. El caso de Huesca ilustra el tránsito desde la seriación y segregación modernista hacia un urbanismo más articulado, adaptativo y socialmente sostenible. Este estudio contribuye a comprender los procesos de adaptación del urbanismo español contemporáneo a nuevas demandas sociales, ofreciendo una perspectiva replicable a otras ciudades intermedias.

Valladolid, mayo de 2025

EDITORIAL

Urban fragmentation and residential segregation: New perspectives, ruptures and challenges in the cities of the 21st century

New perspectives, ruptures and challenges in the cities of the 21st century The contemporary city is undergoing profound transformations driven by economic globalization, neoliberal urban policies, and the reconfiguration of social and cultural structures. In this scenario, socio-spatial fragmentation and residential segregation have become consolidated as structural characteristics of urban space. This is a context marked by the intensification of inequalities and the reconfiguration of ways of inhabiting and producing the city. Departing from the conventional center-periphery or inclusion-exclusion dichotomies, contemporary urbanization is characterized by multi-scale fractures, wherein unequal access to services, rights, and opportunities gives rise to territories in tension. This process of change is influenced by explicit or tacit public policies, the dynamics of a highly financialized real estate market, and institutional and social practices that perpetuate dynamics of territorial differentiation.

Residential segregation -understood as the unequal distribution of social groups in urban space based on income, origin, educational level or migratory status- is not a recent phenomenon, but it has acquired more complex forms in recent decades: from the self-segregation of elites in exclusive and exclusive enclaves or gated communities, to the residential exclusion of the lower classes -displaced to peripheral, disadvantaged areas or with limited access to urban services- where structural vulnerability persists. This is compounded by vertical segregation, intra-neighborhood differentiation and microfragmentation. Even without visible physical barriers, a city can be deeply segregated. When this is intensified and articulated with urban structures that limit connectivity, accessibility and interaction -such as large road infrastructures, fragmented planning or the absence of integrating public spaces-, and when mechanisms of territorial stigmatization also operate, a fragmentation of the urban fabric is consolidated, which transcends the physical to also affect social relations, imaginaries and the full exercise of urban rights, the right to the city.

Urban fragmentation not only implies territorial differentiation, but also the rupture of functional, social and symbolic links between urban areas, with direct effects on cohesion, equity and sustainability. As recent literature has pointed out, fragmentation should not be reduced to a morphological phenomenon: it constitutes a socio-spatial process deeply linked to the logic of capitalist production of space. It manifests itself in multiple dimensions -material, symbolic, environmental, mobility- and therefore requires a comprehensive and comparative analytical approach. From this perspective, fragmentation should not only be conceived as an effect of

inequality, but also as a mechanism that contributes to its reproduction, reinforcing pre-existing power structures. Segregation operates as a device of spatial differentiation, while fragmentation is presented as its most structural, entrenched and legitimized manifestation. Both, in their articulation, produce fragmented cities, where urban rights are distributed asymmetrically and where territorial location has a decisive influence on possible social trajectories.

Recent research, and some of the contributions in this monograph, point to a sustained increase in socioeconomic segregation, with an apparent attenuation of ethnic or racial segregation in some contexts, although this interpretation requires nuances. The extension of the urban fabric, intra-urban displacements and the consolidation of patterns of forced mobility -by expulsion, eviction or relocation- have contributed to reproduce more diffuse but equally effective forms of segregation. At the same time, explanations focused exclusively on economic variables are insufficient today. Factors such as identity or the meanings and values assigned to the territory acquire an increasingly relevant role, especially at micro scales such as the neighborhood, the block or the building.

Residential preferences and choices, together with everyday spatial and temporal practices, shape the concrete forms that segregation and its fragmented expressions take. These behavioral patterns are influenced by social elements such as group membership, identities, ideologies, as well as economic, cultural and political factors. Therefore, approaching these phenomena requires an open and integrative view, capable of articulating different scales and spatiotemporal processes. The challenge lies in identifying, characterizing and measuring fragmentation and segregation from complementary approaches: social, economic, housing, environmental and cultural.

In summary, residential segregation and urban fragmentation are *multidimensional processes* that reflect and reproduce social inequalities. They are the result of the interaction of economic (income disparities, exclusionary real estate markets), social (preferences and prejudices, community networks), historical (planning legacy, past legal segregation) and political (state models, public investment in housing, land use regulations) factors. Understanding them critically is a fundamental step towards imagining and being able to propose fairer, more livable and cohesive cities. With this objective in mind, this monographic issue of *Ciudades* brings together research that, from diverse theoretical and empirical approaches, addresses these issues with the aim of contributing to the academic debate and to the formulation of more equitable urban policies.

From this perspective, the monographic issue of the journal *Ciudades* proposes to address the spatial manifestations of urban inequality. The open call for papers received a wide response -nearly forty proposals-, which required a rigorous selection process in accordance with the journal's editorial criteria. Priority was given to those contributions that offered a systemic and multidimensional view of the processes of segregation and fragmentation. As a result, twelve articles have been included in the

monographic section and five in the miscellaneous section. The selected papers provide solid methodological approaches and relevant empirical studies that enrich the understanding of these contemporary urban dynamics. The monograph brings together twelve contributions that analyze residential segregation and urban fragmentation from varied theoretical, methodological and empirical approaches, with case studies covering multiple geographical contexts that are briefly presented below.

The article by Sako Musterd (University of Amsterdam) opens the set of contributions with an excellent synthetic analysis of the theoretical perspectives and political visions that explain urban segregation. The paper examines this phenomenon from a three-pronged approach: institutional context, structural conditions and individual preferences. It raises the question of when segregation should be considered problematic and whether the effects generated justify interventions. From this perspective, the effects of segregation are analyzed, highlighting that, if the concentration of poverty exceeds certain thresholds, additional negative consequences may be generated, such as social exclusion or difficulties in economic exchanges. The text compares levels of segregation in different cities and regions, noting that ethnic segregation has decreased in some European contexts, while socioeconomic segregation has clearly increased in recent years. From a political perspective, Musterd identifies that welfare regimes play a key role in shaping segregation, with three main approaches: neoliberal, which favors individual choice and market processes; social democratic, which seeks to reduce inequality through redistributive policies and housing market regulation; and populist, which emphasizes exclusion and the targeting of vulnerable groups as responsible for urban problems. Neoliberal welfare regimes, globalized cities, unequal states and cities, and regimes that developed racial inequality have stimulated residential segregation. In contrast, social democratic welfare states, less globally connected cities and territories governed with policies that fight racism have created conditions for developing habitats in which segregation is reduced. The article concludes with a reflection on the importance of an integrated theoretical framework for understanding segregation and the challenges for effective policy making. It argues for avoiding stigmatizing approaches and for the development of strategies that promote equity, without imposing forced models that pursue artificial social mixing.

The article by Rodríguez Suárez, Viedma Guiard and Hernández Aja (Universidad Politécnica de Madrid) analyzes the relationship between income and housing quality as key factors in urban fragmentation and residential vulnerability in Spain. Based on the development of a new Housing Indicator for the 2021 Catalogue of Vulnerable Neighborhoods, the article examines how the combination of cadastral and income distribution data allows a detailed assessment of residential inequalities in the main Spanish cities: Madrid, Barcelona, Valencia and Seville. In this way, the research addresses the phenomenon at the scale of metropolitan areas and establishes

that the most relevant residential segregation is configured by the socioeconomic structure and the construction characteristics of housing. It identifies that residential vulnerability in these large cities tends to be concentrated in peripheral areas and in neighborhoods with lower building quality, while higher income areas tend to have better preserved housing stock. The paper considers that, although the use of indicators allows for a detailed quantitative view of urban vulnerability, it is crucial to complement these studies with qualitative analyses to avoid simplifications and better understand socio-spatial dynamics. The importance of integrating income as a key factor in the assessment of residential vulnerability and in the design of more equitable urban policies is emphasized.

Beyond the theoretical and methodological contributions and the studies referring to Spanish cities, it is interesting to highlight the value of the contributions on different urban spaces in Latin American countries. The publication of these studies allows for a rich comparative dimension. Specifically, the monograph also includes several articles on different Brazilian, Mexican, Nicaraguan, Colombian and Chilean urban areas. These contributions contain valuable epistemological reflections that are applied in different case studies referring to the dynamics of segregation, the forms of fragmentation and the patterns of spatial distribution of the different demographic groups, as well as their housing patterns related to the characteristics and typologies of the dwellings.

In the first of these papers, Maria Encarnação Beltrão Sposito (Universidade Estadual Paulista, Brazil) examines sociospatial fragmentation in two intermediate Brazilian cities, Maringá and Ribeirão Preto, from a theoretical and empirical perspective. The concept of sociospatial fragmentation is used to analyze how the dynamics of residential, commercial and service use have reconfigured the urban structure in both cities, intertwining changes in the urban fabric, spatial practices and social imaginaries. It starts with a review of the concept of segregation, highlighting its evolution from the Chicago School to contemporary critical reinterpretations that link it to processes of self-segregation. The research, based on thematic mapping, interviews and fieldwork, reveals how urban fragmentation not only responds to patterns of socioeconomic inequality, but also manifests itself in the way different groups manage social difference in urban space. In Maringá, fragmentation is reflected in a differentiation between the north, with a lower income population and social housing programs, and the south, dominated by sectors with greater purchasing power and gated developments. Despite the importance of the traditional center, new centralities are emerging around shopping centers and exclusive enclaves. In Ribeirão Preto, fragmentation is more consolidated, with a North-South separation marked by extreme socioeconomic differences. The North concentrates low-income population and informal settlements, while the South is home to gated communities and large commercial complexes, generating a segregation that reinforces spatial and social inequalities. The most relevant contribution of the article focuses on demonstrating that socio-spatial fragmentation is not only a physical phenomenon,

but is also rooted in social representations, where the stigmatization of space plays a key role in urban exclusion.

On the scale of medium-sized cities, Bellet, Lasala, Andrés and Cebrián (Universities of Lleida, Burgos and Castilla-La Mancha) start from the premise that spatial proximity between social groups does not imply less segregation, but can hide significant differences in these processes. The article analyzes how this dynamic manifests itself in 34 urban areas of medium-sized cities in the interior of the peninsula, where the different sociodemographic groups are shown to be “together but separate”. To explain this apparently mixed distribution, in addition to global structural factors, the study considers the importance of contextual and local factors in each type of city. The analysis emphasizes that socio-spatial differences are conditioned by social status, life cycle and, especially, by the housing tenure regime. Through the use of indicators such as the Gini index and principal component analysis (PCA), it is shown that high-income segregation is more intense than low-income segregation. In addition, it is highlighted that high income appears more concentrated in certain privileged enclaves and that a gradual increase in low income segregation is observed where high unemployment rates and a strong presence of immigrant population converge. Likewise, the study shows that the levels of inequality and intensity of segregation are, on the whole, lower in medium-sized cities than in large urban areas, except in some high-income cases. As in large cities, it also shows that housing tenure (ownership vs. rental) emerges as a key factor of social and spatial differentiation. The article concludes by considering that, although medium-sized cities show less inequality, there are specific segregation patterns that require urban policies adjusted to their particularities, with special attention to housing and socio-spatial mobility.

Focusing on the reality of Brazilian urban segregation, the article by Doralice Sátyro Maia, Demóstenes Andrade de Moraes and Camila Coelho Silva (Universidade Federal da Paraíba, Universidade Federal de Campina Grande and Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sertão Pernambucano, Brazil) analyzes socio-spatial segregation in João Pessoa. The work reflects on the historical persistence of socio-spatial differences and their manifestation in access to housing, urban integration and the quality of life of the vulnerable population. From a critical perspective, it is argued that segregation is not only a consequence of socio-economic inequality, but also a structural mechanism of urbanization that has conditioned the occupation of space in João Pessoa. Historical patterns of segregation are identified between the “Upper City”, where the elite and institutions are concentrated, and the “Lower City”, occupied by workers and people in precarious situations. This research highlights how the most disadvantaged settlements, located in urban interstices such as river banks and risk zones, have historically been relegated by urban policies that have prioritized the valorization of the land. In addition, the expansion of the city has reinforced spatial exclusion, pushing the most vulnerable sectors into areas with scarce infrastructure and services. Despite recent

urbanization and settlement regularization policies, deficits persist in urban integration, public investment and recognition of the rights of the inhabitants of these spaces. After analyzing several variables and trends, it is clear that segregation in João Pessoa is not only maintained, but continues to be a central axis in the structuring of the city.

Another look at the scale of large cities is contained in the article by Daniel Sorando (University of Zaragoza). This paper analyzes the evolution of residential segregation in Madrid between 2001 and 2021, using disaggregated census data. This research explains the importance of considering income levels and housing characteristics to understand the changes in the intensity of urban segregation over these two decades, marked by real estate cycles and transformations in the socio-labor structure of the city. The study shows that in 2011 Madrid had one of the highest levels of socioeconomic segregation in Europe, driven by the real estate bubble and its consolidation as a global city. However, in the following decade, the dynamics of professionalization led to a certain mix between the most privileged and the most precarious categories, identifying two key processes. On the one hand, he points to the growing gentrification in the urban center, with an expansion of professionals and upper classes that have displaced the traditionally resident population. On the other hand, he explains the suburbanization of poverty, with the transfer of the working classes to the peripheries, especially in municipalities in the south of Madrid. Sorando explains that inequality in the Spanish capital remains high, although with an increasingly complex configuration. While the upper categories indicate a certain reduction in segregation indicators, the middle classes have tended to isolate themselves from the precarious sectors, consolidating new socio-spatial frontiers in this urban agglomeration.

The study of the manifestations of inequality requires tools for its measurement, so it is essential to establish models to quantify the processes. The proposal by Rubiales, López, Gil and García (University of Barcelona) contains an interesting methodology for understanding, quantifying and measuring fragmentation. This article proposes an operational definition of the concept of urban fragmentation and develops a quantitative methodology for its analysis, applied to the study of the foreign-born population in the main urban areas of Spain (Madrid, Barcelona, Seville, Bilbao and Valencia). Conceptualizing fragmentation as the form, more or less clustered or dispersed, of the unequal distribution of a group in urban space, classical indicators of segregation (Segregation Index) are combined with measures of spatial autocorrelation (local Moran Index) and socioeconomic characterization (relationship with median income). Census data from 2001 and 2021 are used and the research results reveal interesting distinct patterns. On the one hand, the African population shows high segregation combined with a fragmented spatial distribution and linkage to low-income areas. In contrast, Latin American population groups show less segregation and clustering in vulnerable peripheries. The European and Asian populations show less association with low-income areas. The diachronic

mapping presented in the paper also shows dynamics of displacement from urban centers to peripheries in contexts of increasing urban fragmentation. These findings allow the authors to limit the definition of fragmentation to a process other than segregation, which is relevant for understanding the new forms of spatial inequality under post-Fordist capitalism. Finally, as in other papers presented in this monograph, the need to combine quantitative and qualitative approaches for a comprehensive analysis of the phenomena of urban vulnerability is emphasized.

An interesting reflection on the Mexican case is reflected in the study by Alessandra Cireddu et al. (Tecnologico de Monterrey, Universidad de Guadalajara and other centers). This work analyzes the notion of proximity in segregated urban environments, focusing on two case studies in the Guadalajara metropolitan area. On the one hand, it analyzes the coexistence between luxury gated communities in Zona Real and the traditional neighborhood of San Juan de Ocotán and, on the other hand, it considers the transformation of the historic neighborhood of Huentitán el Alto, with the insertion of gated housing in its urban fabric. It is argued that proximity should not be understood only as a matter of physical distance, but as a social and economic experience influenced by urban conditions and daily mobility. Based on quantitative and qualitative methodologies, such as the analysis of proximity indexes and interviews on the network of places of daily life, it is shown that segregation modifies the way in which inhabitants perceive and experience proximity in their environment. The results show that, in gated communities, proximity is relative due to the predominant use of automobiles, which generates social isolation. In contrast, in traditional neighborhoods there is a greater mix of uses and a compact urban structure that favors proximity, although the low quality of public space and the lack of infrastructure also affect this experience. In addition, in small subdivisions such as Villas de Huentitán, proximity is more “emotional” than functional, since the inhabitants carry out their daily activities in other parts of the city, linked to their family and work networks. The article's concepts of dilated, limited, emotional and ideal proximity are very interesting. Based on their differences, the paper finally argues that socio-spatial segregation redefines proximity in Latin American cities, making it necessary to rethink urban policies from a perspective that considers the lived experience of the inhabitants.

A study on large cities refers to the case of Las Palmas de Gran Canaria, focusing specifically on the analysis of the segregation of the population of foreign origin. The article by Juan Manuel Parreño Castellano and Víctor Jiménez Barrado (University of Las Palmas de Gran Canaria) uses spatial indicators and establishes a statistically significant model linking the location of this population with income and the structure of the real estate market. Interestingly, the study distinguishes between voluntary and involuntary segregation. It starts from the idea that, in general, in the Spanish context, segregation is mainly determined by income, which limits the housing options of immigrants, concentrating them in areas with lower residential quality. However, cultural and social factors that influence settlement patterns are

also identified. The analysis of census data and the residential segregation index shows that the South American population has a more dispersed distribution, while Africans and Europeans show higher levels of concentration in certain neighborhoods. The correlation between income and location reveals that the European population is located in areas of higher purchasing power, while the African and Latin American groups reside in areas of lower housing quality. The article concludes that residential segregation in this city has decreased in the last decade, although significant differences persist according to origin and income. As in other papers presented, the need for urban policies that integrate the migratory perspective and reduce spatial inequality is highlighted.

The study by Alfonso Roa and Osorio Arias (Universidad Externado de Colombia) on the spatial differences between enrichment and impoverishment in Bogotá. This work studies the spatial effects of residential segregation by social class on housing supply prices, with the objective of showing how this dynamic deepens urban patrimonial inequalities. Through the use of social class segregation indexes and the net labor mobility balance, the impacts on housing prices are estimated using Geographically Weighted Regression (GWR) techniques. The results show that segregation favors middle and upper class housing, increasing their supply prices, while it reduces the value of lower class properties, thus intensifying the urban equity gap. Segregation is presented as a spatially heterogeneous phenomenon, where the positive and negative externalities of location reinforce the processes of socio-spatial differentiation. It is observed that, in popular sectors, the price of housing is negatively affected both by segregation and by its location with respect to employment sub-centers, while in privileged sectors the opposite occurs. The analysis also incorporates the notion of residential vulnerability, showing how low-income households face structural obstacles that limit the appreciation of their assets. In this context, the work provides interesting conclusions that coincide with the same evidence in the case of other cities, in the sense that residential segregation does not only act as a pattern of spatial distribution, but also as a mechanism that reproduces inequalities. In fact, the study concludes that the residential market in Bogotá perpetuates historical inequalities through the differential valorization of space. Therefore, it is urgent to design urban policies that mitigate the effects of segregation, incorporating instruments that reduce fragmentation and promote a more equitable distribution of urban opportunities.

Next, Marín Villegas (Universidad San Sebastián, Chile) addresses the study of segregated housing developments in Colombia and Chile. Specifically, the paper analyzes residential satisfaction after the relocation of informal settlements in segregated social housing in Manizales (Colombia) and Concepción (Chile). Using a quantitative approach, differences in residential satisfaction are evaluated as a function of sociodemographic variables, considering dimensions such as housing, neighborhood and social environment. The results show that women have lower levels of satisfaction, which is attributed to a greater affectation by problems of

mobility, insecurity and deterioration of social relations. It is also observed that household size has a negative influence on satisfaction with critically overcrowded housing. In terms of age, older adults show greater satisfaction, possibly due to a tendency to conformism over time. A positive relationship is found between income and housing satisfaction, suggesting that those with greater resources can improve their residential environment. This article explains how residential segregation not only affects the quality of life of those relocated, but also influences their perception of their new environment. Resettlement policies that consider factors such as gender, household size and the stability of community networks are suggested to improve the integration of affected populations.

Finally, with regard to the papers selected for the monographic section, the contributions are completed with the Nicaraguan case, it is addressed in the study presented by López Irias and Suárez Bonilla on urban fragmentation and segregation in the city of Managua. This article examines fragmentation and segregation in this urban area, contextualizing it within the transformation processes of Latin American cities. Based on a theoretical review of classical and contemporary models, it analyzes how recent urbanization has generated complex patterns of residential and socio-spatial segregation, combining dynamics of dispersion and concentration. The methodology employs a multiscale and comparative approach. The results show that the city has evolved towards a polynuclear configuration characterized by the creation of residential islands, commercial sub-centers and fragmentation of the urban fabric, favored by weak urban planning and real estate market dynamics oriented towards socioeconomic segmentation. Micro-segregation trends are identified, where physical proximity between social groups does not guarantee social integration. It also points to a displacement of popular sectors towards peripheries increasingly disconnected from urban opportunity areas. The study reveals that Managua reproduces and exacerbates socio-spatial inequalities through fragmented urban expansion patterns, driven by market dynamics and lack of comprehensive planning. It concludes that the fragmented city model in Managua represents a particular manifestation of the global processes of urban transformation, where the coexistence of spatial fragmentation and social segregation poses significant challenges for urban sustainability and territorial equity.

The set of articles gathered in this monograph allows for a comprehensive approach to the problem of urban segregation and fragmentation. As highlighted at the beginning of this presentation, contemporary socio-demographic and economic transformations have redefined and intensified spatial inequalities. Published research confirms that segregation is no longer just a question of income; it is also part of urban history, housing policies, suburbanization or gentrification, which help to explain the spatial distribution of different groups. One of the coinciding conclusions among the studies presented is the persistence and sometimes increase in socioeconomic segregation, even in contexts where ethnic segregation has been reduced. In addition, it is also generally perceived that high income segregation is

presented with more notable intensities than segregation of less favored groups, which poses new challenges for urban inclusion. Research also suggests that fragmentation processes are not only the product of economic inequality, but also of symbolic and cultural factors that delimit the interaction between social groups in urban space. Finally, the articles highlight the importance of designing urban policies that are more equitable and sensitive to the different dimensions of fragmentation and segregation. Urban planning must integrate the social perspective and consider how mobility, housing and urban services can contribute to reducing territorial exclusion. In this sense, the monograph provides conceptual and empirical tools that can help us to better understand the complexity of segregation and fragmentation in cities at the beginning of the 21st century.

Complementarily, as indicated, this issue of *Ciudades* also includes a series of articles in its miscellaneous section, with other contributions that complement the interesting content of this issue of the journal. Specifically, five other articles are included on topics centered on the study of urban dynamics and phenomena such as accessibility, touristification, transitory settlements or the deficiencies of the urban habitat and the characteristics of housing in urban planning and urbanism.

The work of Valdivielso, Postigo and López-Escolano (University of Zaragoza) analyzes spatial inequalities related to accessibility and vertical mobility of the elderly in Zaragoza (Spain), addressing an aspect that has been little explored in urban planning. Using a geodemographic model based on the GIS integration of the municipal census and different official cartographic databases, the population aged 65 years and over residing in buildings of second floor or higher without elevator is located and characterized. The results reveal that 14.5% of the elderly population faces accessibility barriers in their homes, especially concentrated in older and lower income districts such as the neighborhoods of Delicias, Torrero-La Paz and Oliver-Valdefierro. In addition, aggravating factors such as advanced age, low educational level, residential isolation and lower income are identified. The spatial distribution of the affected population shows a strong concentration in certain urban blocks, evidencing a pattern of intraurban vulnerability associated with the obsolescence of the residential stock. The study stresses the need for comprehensive rehabilitation and accessibility policies that go beyond current ad hoc initiatives and promote inclusive urban environments, in line with the objectives of active aging and social equity. It also points out that the lack of vertical accessibility not only limits daily mobility, but also increases the risk of social exclusion and negatively affects the quality of life of the elderly. This work provides a replicable methodology for the spatial analysis of residential accessibility and proposes new lines of action for urban planning focused on improving the equity and autonomy of the aging population.

From another perspective, focused on the study of housing solutions in emergency cases, the work of Quiroz, Wagemann and Guzmán (Universidad Católica de Chile and Universidad Diego Portales, Chile) undertakes the study of the implementation of Emergency Transitory Neighborhoods (BTE) in Chile. The paper

considers the main planning, design and management challenges that affect the effectiveness of emergency housing solutions after socio-natural disasters. Based on the review of international and national standards, the analysis of six BTE in the regions of Tarapacá and Atacama is presented, complemented with field work in two of the cases (Nantoco and Diego de Almagro). Shortcomings in land selection, construction quality, urban design and institutional monitoring are evidenced. The research shows that many BTE are located in risk areas, have deficiencies in community infrastructure and, far from being temporary solutions, evolve into semi-permanent settlements, prolonging housing precariousness. In addition, the spatial and social disconnection of these neighborhoods from the consolidated urban fabric is highlighted, fostering their stigmatization and marginalization. In contrast to international best practices, in Chile there persists a lack of adaptive planning and long-term vision for these settlements. The article proposes new urban design strategies based on three scales: the micro-scale (flexibilization of emergency housing and appropriate land selection), the meso-scale (functional organization of housing and creation of active public spaces) and the macro-scale (integration with the city and preservation of previous social networks). It emphasizes the need to strengthen inter-institutional coordination, update reference manuals and adopt comprehensive urban planning to prevent BTEs from perpetuating dynamics of urban precariousness and fragmentation. This study provides a replicable methodological framework for future transitional settlements and makes specific recommendations that seek to guarantee more dignified and sustainable transition processes for the affected communities.

Housing conditions are the protagonist of the study signed by Di Virgilio and Serrati (Universidad de Buenos Aires, Argentina), which reflects on how housing needs and habitat conditions act as structuring factors of the socio-spatial organization of Buenos Aires, the main urban conglomerate in Argentina. Through a methodology that combines social cartography, multivariate analysis and territorial clustering techniques, a housing deficit indicator is constructed that considers the material quality of housing, the degree of overcrowding, socioeconomic determinants and the characteristics of the urban environment. The results show a structural housing crisis affecting 54.2% of households, with strong disparities between the Autonomous City of Buenos Aires (CABA) and the 24 districts of the surrounding area. While in CABA 74.3% of households do not have deficits, only 34.5% in the conurbation are in this situation, with a predominance of needs for improvement and expansion. Six territorial profiles of deficit are identified, whose distribution evidences patterns of spatial inequality deeply rooted in historical dynamics and recent urbanization processes. The research stresses that the housing deficit must be addressed as a complex urban phenomenon, beyond its individual or building dimension, and calls for the design of comprehensive public policies that consider the articulation between housing, habitat and access to urban services. It also highlights the need to rethink intervention strategies to guarantee the right to housing

and the city in contexts of profound heterogeneity and social fragmentation. The study provides an analytical tool that can be replicated in other Latin American metropolitan areas facing similar problems of socio-spatial inequality.

Touristification is addressed in the article contributed by Conejo, Nebot, Rosa and Gausa (University of Málaga and Università di Genova), analyzing this phenomenon in the historic center of Genoa (Italy). The research pays particular attention to the role of first floor activity in the processes of touristification of public spaces in historic port centers. Starting from the hypothesis that ground floor commercial and catering activity directly influences the transformation of public spaces, a methodology is developed based on indicators combining commercial gentrification and privatization of public space. Based on the analysis of 72 public spaces in the historic center of Genoa, four specific touristified areas are identified, characterized by high concentrations of commercial franchises, catering premises and intensive occupations of urban space through terraces and displays. The results show the overlapping of commercial and residential touristification in these areas, aggravated by the tourist pressure derived from the growing influx of cruise ships and the promotion of the city's heritage. The study shows that touristification not only transforms the uses of public space, but also alters its accessibility and daily habitability, displacing traditional uses and local citizenship. It also identifies methodological limitations linked to the changing nature of the occupation of public space and proposes lines of future research, such as the analysis of temporary events and the incorporation of additional variables related to residential use. This research provides a replicable analytical tool to detect dynamics of touristification in other historic urban centers and provides relevant inputs to guide urban management strategies that seek to make tourism development compatible with the social and spatial sustainability of historic cities.

Finally, Lacilla, Ordeig and Bergasa (University of Navarra) consider the evolution of the integration of the single-family house in the urban design of Huesca (Spain) throughout the second half of the 20th century, within the framework of the concept of mixed development. Through a historical-urbanistic approach, different phases of the incorporation of the single-family house are examined, from its peripheral and segregated location to its full integration in urban projects of mixed design. The study distinguishes three major moments: a first stage of implementation of single-family detached housing in the urban structuring axes (Pamplona Blasco, Villa Isabel, Ciudad Jardín Ernesto Gil Sastre groups), a second stage of addition of single-family housing in residential estates originally planned for collective housing (Estates 25 and 28) and a third phase characterized by a typological integration from the origin of the urban design (Estate 24-II). The analysis reveals how the changes in general planning -especially the PGOU of 1958, 1980 and the Avance of 1994- had a direct impact on the evolution of the urban model, moving from a rigid functional zoning to a more complex and diverse planning. In addition, the transformations in the architectural, typological and functional characteristics of single-family dwellings

are highlighted, as well as their progressive integration with public spaces and urban systems. The case of Huesca illustrates the transition from modernist seriation and segregation to a more articulated, adaptive and socially sustainable urbanism. This study contributes to understanding the processes of adaptation of contemporary Spanish urbanism to new social demands, offering a perspective that can be replicated in other intermediate cities.

Valladolid, May 2025

IN MEMORIAM

José Fariña Tojo (1944-2025)

VOYAGE, VOYAGE. EN RECUERDO DE JOSÉ FARIÑA

En 4 de febrero de este año, nos abandonó José Fariña Tojo, catedrático emérito de la Universidad Politécnica de Madrid, arquitecto y licenciado en derecho, ambidiestro y alérgico a los gatos, esto último probablemente porque compartía con ellos el poder de, sin buscarlo, dominar la habitación en la que estaba y por tanto era más conveniente que no la compartieran.



La Serena, Chile, 2003

José Fariña, tenía un blog, “El blog de Fariña”, que cuenta con una legión de seguidoras y seguidores. La última entrada es la del 3 de diciembre de 2024, “Voyage, voyage” ¿dedicada al turismo? No lo sé, lo que sí sé es que en ella se habla del viaje como proyecto vital. En el texto recordaba una canción de los años ochenta “Voyage, voyage”, y escribía que la canción le había estado dando vueltas en la cabeza mientras escribía: “Hasta que me di cuenta de que, el viaje, tal y como estaba planteado en la canción significaba que, en el fondo, se viaja para no volver”. Cuando me enteré de la noticia de su fallecimiento la canción y su comentario no dejaron de resonar en mis pensamientos sobre Fariña. La última entrada de su blog parecía encerrar una despedida o por lo menos una reflexión sobre lo que es la vida, un viaje en el que nunca volvemos al punto de partida. Puede que Fariña, tan acostumbrado a sorprendernos, nos hubiera dejado un mensaje.

Fariña es una singularidad académica en el espacio de la disciplina urbanística, abierta de por sí a múltiples singularidades. Creo que su dimensión principal ha sido la docencia, abandonó una prometedora carrera profesional para dedicarse a ella. Una docencia que comenzó como profesor de Formación Profesional en Getafe en 1976, desde donde pasó a la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, de la que fue catedrático y director del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, siendo yo su secretario académico, lo que me permitió ser su amigo y conocer de primera mano su capacidad de trabajo y su condición de hombre bueno, que trasladó al departamento construyendo una cultura del consenso que intenté reproducir cuando le sustituí como director.

Fariña era poco dado a estridencias de ningún tipo, era una persona curiosa y tenía una mirada afinada que le permitía elegir bien los temas sobre los que trataba. Desarrollaba las ideas que estaban comenzando a formarse en el debate público, abriendo nuevos temas que estaban en ciernes, de ello que dan buena cuenta las 281 entradas que desde 2007 subió a su blog y que eran esperadas con interés por un público que incluía tanto al alumnado de los primeros cursos a un profesorado universitario que iba más allá de su área de conocimiento. Fariña tenía una gran capacidad intelectual, a la que unía algún alarde espectacular, que ejercía con humor, como la lectura rápida, leer libros del revés o escribir en la pizarra con las dos manos. Se centraba en un tema y extraía de éste lo sustancial, ya fuera navegar, desarrollar su pasión por la fotografía y el vídeo, o explorar y desarrollar las relaciones entre la ciudad y el medio en su libro *Clima, territorio y urbanismo*; *La ciudad y el medio natural*, que sigue siendo utilizado en la docencia y que ha permitido que varias generaciones de arquitectas y arquitectos hayan incluido en su formación, aspectos que hoy se consideran claves como el clima urbano, o la utilización de criterios bioclimáticos en el diseño urbano para mejorarlo y hacer la ciudad más habitable. De su pasión por la defensa del patrimonio da fe el libro *La protección del Patrimonio Urbano: instrumentos normativos* que realizaba sumando a su formación jurídica el amor por la ciudad heredada y que le llevó a participar en el nacimiento del Máster Universitario en Patrimonio Cultural en el Siglo XXI: Gestión e Investigación, que se imparte conjuntamente entre la Universidad Complutense de Madrid y la Universidad Politécnica de Madrid.

El patrimonio y el medio natural le llevaron a ampliar su visión hacia el paisaje, que no veía tan solo como un elemento estético o recreativo sino como soporte de la actividad agrícola y garante de la sostenibilidad ambiental de un planeta que necesita medidas urgentes para asegurar la pervivencia de la especie humana. Colaboró intensamente en la reflexión entre la sostenibilidad y el territorio, como da fe el [*Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español*](#), que realizó junto a José Manuel Naredo por encargo del entonces Ministerio de Vivienda.

Como ya he señalado, Fariña iba abriendo puertas a los temas emergentes, ya fuese la seguridad urbana o, más recientemente, la reflexión sobre la ciudad saludable. Ocupando en todos ellos una posición significativa que le subía a la mesa de multitud de congresos y conferencias, y de la que dan fe las cerca de cuarenta tesis doctorales que dirigió, leyéndose la última el año pasado y quedando algunas por leer en estos momentos.

A veces ocurría que las investigaciones y trabajos que iniciaba no eran comprendidos y valorados suficientemente en un primer momento, pero más tarde resultaba que había abierto un camino. Aún recuerdo cuando formó el grupo Lazareto para reflexionar sobre la relación entre salud y ciudad, que actualmente se encuentra en pleno desarrollo. O cuando propuso hacer una colección de *Cuadernos de Investigación Urbanística* que hoy va por los 115 números y está incluida en el Avery Index, liderando no solo su creación sino también su paso de la versión en papel a la versión digital. Fariña era consciente de la utilidad de lo que hacía y pensaba y sabía que antes o después los demás caeríamos en la cuenta y entraríamos en el espacio que había abierto.

Mi experiencia con Fariña es que era un excelente compañero de viaje, entendido el viaje en sentido amplio. Ya fuera el viaje de compartir la implementación del nuevo plan de estudios en nuestro departamento, dando lugar y función a quienes lo componíamos. O en los viajes al otro lado del Atlántico, donde compartimos la docencia durante varios años en un doctorado conjunto en Chile. Cuando uno viaja con alguien descubre muchas cosas del otro y de uno mismo. Con él la experiencia docente se ampliaba más allá del aula, viajando, comiendo y aprendiendo de lo que veíamos y escuchábamos. Más allá del contenido académico establecía lazos con el alumnado que aún hoy perduran tanto en lo académico, las tesis, como en lo personal, la amistad. Mi viaje con Fariña incluye la amistad personal con él, Paloma, su compañera, y Guillermo su hijo, de forma que el viaje se amplía y entremezcla en una sucesión de discusiones académicas y conversaciones domésticas, en las que un recuerdo o una imagen da fe de las relaciones entre las dos dimensiones. Mi viaje con Fariña es un viaje adimensional, sé que no volveré a hablar con él, sé que no nos reiremos ya de una broma, o no disfrutaremos de un postre, su momento favorito de la comida. Pero sé que sin él el viaje que he hecho y el que me espera sería distinto, menos profundo, amable y divertido.

Agustín Hernández Aja
Catedrático emérito de la Universidad Politécnica de Madrid.

Sección Monográfica
Monographic Section

Urban Segregation: Theoretical Perspectives and Political Views

Segregación urbana: Perspectivas teóricas y puntos de vista políticos

SAKO MUSTERD

Emeritus Professor of Urban Geography

Department of Geography, Planning and International Development

University of Amsterdam (The Netherlands)

s.musterd@uva.nl

ORCID: [0000-0003-2578-9098](https://orcid.org/0000-0003-2578-9098)

Recibido/Received: 20-06-2024; Aceptado/Accepted: 05-02-2025

Cómo citar/How to cite: Musterd, Sako (2025): "Urban Segregation: Theoretical Perspectives and Political Views", *Ciudades*, 28, pp. 1-22. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.1-22>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Abstract: In this 'position paper' theoretical perspectives and political views on urban segregation will be scrutinized. Theoretical perspectives include 1) the institutional context; 2) structural conditions; and 3) individual preferences and constraints. These perspectives help to understand segregation, and how it is framed by politicians and policy makers. The discussion also entails the question when and why segregation should be regarded a problem. When is segregation causing extra effects, on top of the sum of individual effects related to the population composition of the segregated area? Are the effects justifying interventions? Is there an awareness that not all interventions serve the residents? The discussion triggers critical reflection on theory, politics and policy practices and brings us new challenges.

Keywords: segregation, effects, theory, reflection, framing, policies, challenges

Resumen: En este '*position paper*' se examinarán las perspectivas teóricas y los puntos de vista políticos sobre la segregación urbana. Las perspectivas teóricas incluyen 1) el contexto institucional; 2) las condiciones estructurales; y 3) las preferencias y limitaciones individuales. Estas perspectivas ayudan a comprender la segregación y cómo la enmarcan los políticos y los responsables políticos. El debate también conlleva la cuestión de cuándo y por qué la segregación debe considerarse un problema. ¿Cuándo la segregación causa efectos adicionales, además de la suma de los efectos individuales relacionados con la composición de la población de la zona segregada? ¿Los efectos justifican las intervenciones? ¿Se es consciente de que no todas las intervenciones sirven a los residentes? El debate suscita una reflexión crítica sobre la teoría, la política y las prácticas políticas y nos plantea nuevos retos.

Palabras clave: segregación, efectos, teoría, reflexión, encuadre, políticas, retos

1. INTRODUCTION ¹

Segregation is frequently regarded to be problematic. Academics and politicians have argued that segregation might impede integration of population categories, reduce participation in society and hinder social mobility (e.g., Van Ham et al., 2012; Sampson, 2012; Musterd et al., 2019). Therefore, policies against segregation have been developed (Dahlmann & Vilkkama, 2009; Lawless et al., 2010; Arthurson, 2012; Bolt & Van Kempen, 2013; Belotti, 2017; Musterd, 2022; Alves, 2022). Yet, there is also ambiguity. On the one hand researchers point at the fact that many individuals and households are showing housing behaviour with an orientation on neighbourhoods where they find a significant share of ‘people-like-themselves’. This suggests a preference for some homogeneity and segregation (McPherson et al., 2001; Clark & Fossett, 2008; Van Gent et al., 2019). On the other hand, ‘preference’ for segregation is also questioned; some point at the lack of choice, at impacts of actors at the supply-side of housing, and they also mention the impacts of institutions and structural forces (e.g. Musterd & Ostendorf, 1998; Maloutas & Fujita, 2012; Bridge et al., 2012; Hochstenbach, 2017; Kirk, 2024).

In fact, a review of the literature on segregation reveals that three major theoretical perspectives and several political views on segregation have to be discussed: 1) the institutional context – in particular the welfare regimes – here limited to contrasting liberal conservative and social democratic regimes (Esping-Andersen, 1990); 2) structural conditions; and 3) perspectives that address preferences and constraints and related behaviour. I argue that these perspectives all play a role in understanding segregation. The discussion also addresses the question when and why segregation might become a problem. Are there extra negative contextual effects of certain population compositions, or are neighbourhood problems just compositional: the sum of individual problems in the segregated area? Is there a justification for fierce intervention? Who benefits from the interventions? Local residents? Developers using rent gaps²? Middle class people only?

The essay starts with an indication of levels of segregation in different sets of cities. A presentation of theoretical perspectives on segregation, and a section on potential effects of segregation will follow. This connects to varying policy framings and political responses. The discussions also trigger critical reflection on theory, politics and policy practices, which brings us to the formulation of challenges for further research.

¹ This paper draws on the recently published ‘Advanced Introduction to Urban Segregation’ (Musterd, 2023).

² The rent-gap reflects “the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use” (Smith, 1979, p. 545).

2. LEVELS OF URBAN SEGREGATION

Over the past decades cities have been compared on the basis of their level of segregation. Some studies focused on the *development* of the levels. These studies are important to get a feel for where the discussion is about. For practical reasons I follow the dominant selectivity of dimensions and domains in the literature: the ethnic (or country of origin) and socioeconomic dimensions of segregation, and the fact that these dimensions have been predominantly discussed with regard to the residential domain (Musterd, 2020a).

Levels of segregation differ between and within continents, countries, urban regions and cities, and between population categories. In US cities, for example, segregation levels for Asians and Hispanics are relatively high, but clearly lower than for Black people. In general, segregation levels of Black people versus ‘White’ people are highest in North American cities (Massey & Denton, 1987; 1993; Logan, 2013; Jargowsky, 2020); but also in cities in South American countries (Marques & França, 2020), and in South Africa (Christoffer, 2001; Crankshaw, 2022). Socioeconomic or class segregation levels are also high in these contexts.

In Continental European and Asian cities, segregation levels are generally lower (Musterd 2005; 2020a; Arapoglou, 2006; Li & Wu, 2008; Pan Ké Shon & Verdugo, 2015; Nijman, 2015; Tammaru, et al., 2016; Arbaci, 2019). This regards segregation of migrants from former colonies; of so-called guestworker migrants, and of Black people. Most countries have also experienced extensive rural-to-urban migration during industrialisation from the 18th century onwards. Large waves of such migration can be found in today’s China (Li & Gou, 2020). These migration processes produced segregation. In a wide range of European cities as well as in Chinese and several other Asian cities, segregation remained relatively moderate, until recently. In these contexts, so far, levels of socioeconomic segregation tend to be lower than levels of ‘ethnic’ segregation. Within Europe we see relatively high levels of segregation in UK cities, where migrants from the Indian sub-continent, for example, appear highly segregated. Those with a Black Caribbean background are showing moderate levels.

Regarding the *development* of segregation, ‘ethnic’ or ‘migrant’ segregation levels generally seem to be decreasing somewhat. This applies particularly those who have settled decades ago and have had time to familiarize with the new society. In the European realm the urban region of Amsterdam may serve as an example. Unevenness levels of residents with a Moroccan, Turkish and Surinamese background – currently between 40 and 50 at a scale from 0 to 100 – dropped between 2006 and 2016 with 6%, 4%, and 7% respectively (Boterman et al., 2021). Another example is Stockholm, where the segregation level between ‘non-western and ‘natives’ dropped with 8% for the lowest income quintile and

with 26% for the highest income quintile between 1990 and 2010 (Andersson & Kährik, 2016). Elsewhere in Europe similar processes have been shown (Andersson, 2012; Vidal & Windzio, 2012).

Decreasing ‘ethnic’ segregation levels are, however, contrasting with rising socioeconomic segregation levels. This holds for almost all European capital cities (Tamaru et al. 2016). Detailed evidence for Stockholm shows that segregation between the lowest and highest income quintile households increased between 1990 and 2010 with 59% for residents with a non-western background and with 32% for those with a ‘native’ background.

In American cities, Glaeser & Vigdor (2012) presented a provoking interpretation of the dynamic of segregation. They observed a moderate decrease of the level of ‘ethnic’ segregation, also for Blacks versus non-Blacks, between 1990 and 2010. They labelled this: the ‘end of the segregation century’. Christoffer (2001) noticed similar dynamics in South African cities, which, from 1990 onwards in the post-apartheid era, showed a decline in segregation levels as well. However, he immediately added that this happened after a lengthy period of increasing segregation of Blacks versus Whites during colonialism and apartheid. Moreover, he pointed at the fact that the median segregation index value of Africans in South African cities only declined to 86.9 in 1996 compared with 90.9 in 1991.

The development of segregation in Chinese and several other Asian cities shows an increase over the past decades, both among migrants and in the socioeconomic sphere. In several countries, urbanization processes have run analogously with massive rural to urban migration in connection to recent industrialization in well-located urban regions. These dynamics also produced a rapid increase of social inequality, mirroring experiences in European and US cities during industrialization in the 18th and 19th century.

3. THEORETICAL PERSPECTIVES ON SEGREGATION

As argued in the Introduction, there are three explanations for the variation in the levels and development of segregation in different contexts: the institutional setting; structural factors; and individual preferences.

The relevance of *the institutional context* can be illustrated by comparing two opposite types of welfare regimes. Inequality and segregation levels are relatively low in extensive or universal social democratic welfare states, and relatively high in residual types of liberal or neoliberal welfare states. In the latter type, the regime is actively stimulating individual choice and facilitating market processes (e.g., Musterd & Ostendorf, 1998; Hemerijck, 2013; Bischoff & Reardon, 2014; Quillian & Lagrange, 2016; Arbaci, 2019; Musterd, 2022). Social democratic regimes aim at reducing inequality in various domains: in the income

domain by levying progressive income taxes and guaranteeing a minimum income; in the housing domain by de-commodifying housing markets and by the promotion of social housing and ample access to affordable housing. They also guarantee access to good services in the domains of education, healthcare, and social security.

Persistently high levels of segregation of Black people in the USA and South Africa can also be ascribed to their welfare regimes that institutionalized different positions and treatments of Black people and White people. Blacks in the USA were systematically separated from other population categories through Jim Crow laws – segregation laws – from the Civil War (1861-1865) onwards until the Civil Rights Act was signed in 1964. In South Africa authors relate systematic segregation of Black people to the start of colonialism from the 2nd half of the 17th century onwards, but the strongest sign of institutionalization of difference, the first apartheid law, passed government only in 1950 (Van Rooyen & Lemanski, 2020). This had led to almost total racial segregation, lasting until the democratic election of the ANC government, in 1994, when Nelson Mandela became president of South Africa. The post-apartheid era promised and brought change. Segregation decrease was, however, limited. According to Van Rooyen & Lemanski (2020) this relates to the legacy of apartheid, but also to the fact that the post-apartheid era coincided with the further rise of a neo-liberal era in combination with ongoing racial inequality. This “resulted in the perpetuation and entrenchment of socio-economic, racial and spatialized forms of urban inequality and segregation in the post-apartheid urban landscape” (p.31). Jargowsky (2020) arrived at a similar conclusion when he too observed that segregation levels of Black people in the USA decreased somewhat, but that simultaneously the socioeconomic condition of segregated Blacks worsened. Also Massey (2020) supported this view. He argued that a slightly lower level of race-based segregation became offset by increasing income-based segregation. The just mentioned studies convincingly show that the ‘end of the segregation century’ (Glaeser and Vigdor’s view), is not yet in sight.

As shown, decreasing ‘ethnic’ segregation also occurs in Europe, but there many welfare regimes fundamentally differ from the very liberal types in the US and South Africa. This may explain why declining European levels of ethnic segregation correlate with successful integration of migrants in (higher) education and in the labour market (Boterman et al., 2021), while that is not the case in the US and Africa. A recent comparative study (OECD, 2018) supports this interpretation.

Socioeconomic spatial segregation follows social inequality, with a time-lag (Bischoff & Reardon 2014; Musterd et al., 2017). Social inequality, on its turn, relates to the city’s level of embeddedness in global networks (Sassen, 1991), but

is also dependent on the type of welfare regime. Higher levels of globalization result in stronger international financial and economic relations and often coincide with a louder call for neoliberal policies (Mishra, 1999). Neo-liberal regimes tend to actively support undisturbed functioning of markets, assisted by institutions such as the OECD, IMF, and World Bank (Musterd 2020b).

The most ardent neoliberal states provide only limited support for those who have difficulty to fully participate in society, such as the unemployed, elderly, and the poor. This further stimulates inequality and segregation (Fainstein et al, 1992). In contrast, social-democratic regimes tend to make more efforts to reduce socioeconomic inequality and thus segregation.

Socioeconomic inequality is usually expressed through the Gini-coefficient, but also other indicators, such as the ratio between the top 10 per cent / bottom 10 per cent incomes tell a story about inequality.

North, and South American states like the USA, Mexico, Chile, and Brazil, plus South Africa, India and China have high Gini values and a most unbalanced division of income over the top and bottom 10 per cent categories. In Europe the UK and Baltic countries are showing relatively high levels of inequality. Scandinavian and West-European countries like The Netherlands, France, and Germany have relatively low Gini values and also lower ratio values. Currently, the index is somewhat rising in Germany, Denmark, The Netherlands, and Sweden, reflecting recent institutional changes. Higher inequalities will eventually result in higher levels of segregation.

Structural factors with impact on the level of segregation include the just mentioned position in global economic networks, and characteristics of the historically grown economic structure of cities and urban regions (Burgers & Musterd 2002). Some cities fulfil all conditions to become an important spider in a global economic net. These cities have developed a well-connected and diversified economy, which employs a high-skilled population, many of them employed in high-tech and/or advanced business services. At the same time, a pool of low-skilled or unskilled labour is needed for consumer services, such as restaurants, cafés, hotels, and other services. Together this generates unequal, polarised, and segregated cities (Musterd 2020b). Cities or urban regions which are less well embedded in global networks, with manufacturing or port-related economic histories and limited economic diversity, may eventually experience demand-supply mismatches in the urban economic structure. This will generate structural unemployment and gaps between the socially included employed and the socially excluded unemployed (cf. Wilson, 1987). Such cities tend to be poorer, but less polarized, and less segregated than firmly globally connected cities.

State	Gini	Top 10%/Bottom 10%	Year
South Africa	0.62	22.3	2017
China	0.55	23.0	2011
Chile	0.50	9.9	2020
India	0.50	9.4	2011
Brazil	0.48	9.7	2016
Mexico	0.42	6.6	2020
US	0.38	5.4	2021
Lithuania	0.37	5.1	2021
UK	0.35	4.5	2021
Latvia	0.34	5.2	2021
Italy	0.33	4.6	2021
Australia	0.32	4.3	2020
Spain	0.32	4.6	2021
Estonia	0.31	5.0	2021
France	0.30	3.5	2021
Germany	0.30	3.9	2020
Netherlands	0.30	3.4	2021
Canada	0.29	3.3	2021
Sweden	0.29	3.3	2021
Finland	0.27	3.1	2021
Denmark	0.26	3.0	2019

Table 1: Gini coefficients (of disposable income after tax and transfers) and Top10% / Bottom 10% ratios for selected countries, most recent year / Source: OECD.Stat <https://stats.oecd.org/>

Individual preferences and actual behaviour in the housing market also play a role in segregation theory. This is what Schelling (1971) suggests. A key argument in his theory is that even weak preferences for co-residence with members of one's own group ('people like themselves') will trigger residential mobility, resulting in segregation. However, here too, individual behaviour is not independent of the type of welfare regime and of structural forces shaping the economy, housing market etc.. Schelling's theory was developed in the USA and supported in that context (e.g., Clark & Fossett, 2008), but would it also be supported in very different regime contexts? To test this idea, we developed two large-scale empirical research projects based on individual level longitudinal data for the entire population in The Netherlands (Musterd et al 2016, Van Gent et al. 2019). Two colleagues, on their turn, independently tested the first of our two studies in the Norwegian context (Galster & Magnussen-Turner, 2017). The Dutch and Norwegian welfare regimes are known to be highly regulated,

generous, social, inclusive, (partly) de-commodified, and redistributive and thus very different from the US type. To our surprise, we both found support for Schelling's theory. Individuals and households appear to aim for a certain matching between their own socioeconomic, demographic, and cultural profile and the attributes of the places they live in. In Figure 1, referring to the 2019 Dutch study, we show that when the matching between individuals and their environment is strong, few people will move to another place. When the matching declines, the likelihood to move increases. The Norwegian study showed that this holds for low as well as for high status households. The relationship presented in Figure 1 persists after controlling for other impacts on residential moves, such as the wish to adjust the price and quality of the dwelling to one's household income change. These findings reveal that individuals and households prefer small social and cultural distances between themselves and their neighbours. They seem to prefer relatively homogeneous residential environments and thus contribute to segregation, even in strong welfare regime contexts.

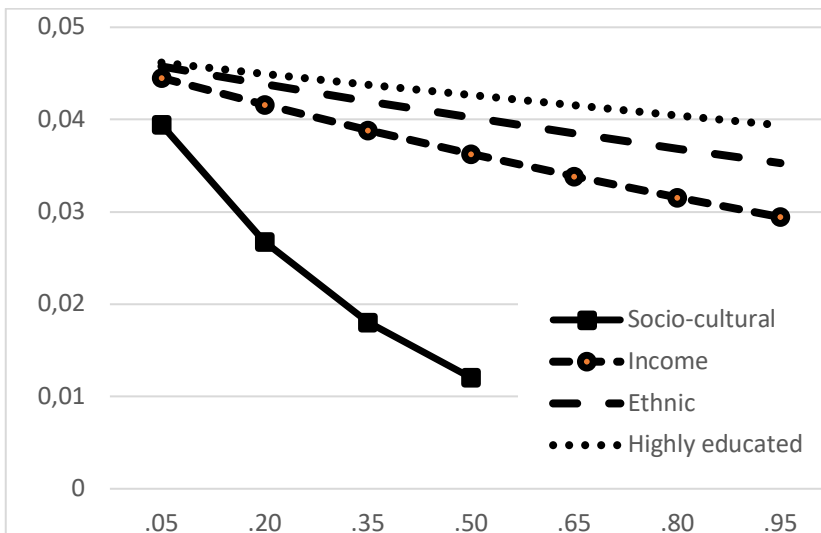


Figure 1: Estimated probability to move from the neighbourhood (only for $p < 0.001$) (vertical axis) by the share of own group living in the individual's neighbourhood (horizontal axis), by socioeconomic class, ethnic group, high level of education, and intra-household between-partner distribution of income (balanced or modern, and non-balanced or traditional); for couples only, 2008 / Source: Van Gent et al., 2019; data source: System of Social Statistical Datasets (SSD), Statistics Netherlands; re-processed by the author.

These findings do not imply that the institutional and structural contexts do not matter. On the contrary; they still – partly – condition individual behaviour. Dutch and Norwegian institutional and structural contexts differ from those of

the US, but also have some elements in common. For example, de-commodification is far from absolute in the two countries; both have some liberal traits as well. Yet, the *levels* of homogeneity and ‘matching’, and the *levels* of segregation are still much lower in European contexts than in American contexts.

Matching attributes of individuals to other (groups of) individuals with similar attributes or aspiration levels also appears to play a role in the integration of newcomer-migrants, although matching on a single attribute may not offer a satisfying explanation. Large-scale quantitative (Andersson et al., 2019; Kadarik et al., 2021), and in-depth qualitative (Pinkster, 2009) research have shown that migrants who arrived in a community where they matched well with co-nationals or co-ethnics, did not always become better integrated; a similar conclusion was drawn regarding migrants who landed in communities where many people were employed. What really appeared to help in terms of integration opportunities, was the presence of already settled migrant communities with *co-ethnics or co-nationals-who-were-employed*. Precisely the combination of these two factors at individual level plays an important role in facilitating labour market participation and subsequent integration of newcomers.

4. EFFECTS OF SEGREGATION

Governments with knowledge of what drives segregation will see that there are individual forces pushing segregation, which are conditioned by structural and institutional contexts. Individuals who have choice will try to find a place to live amidst other ‘similar’ households. This effectuates homogeneity and segregation. Here we have argued that classic (neo) liberal welfare regimes, globalized cities, unequal states and cities, and regimes that developed institutionalized racial inequality will stimulate segregation. In contrast, social democratic welfare states, cities that are less connected globally, with more social equality, and places where they fight against racism will create conditions aimed at reducing segregation.

A critical question remains: can segregation reach a level that triggers extra negative effects, on top of the sum of individual effects generated in an area? A certain level of homogeneity in one’s neighbourhood may help to establish social networks with like-minded people and may facilitate collective socialization. Such homogeneity is not expected to create negative effects. This applies to various sociocultural categories; and to the poor *and* the affluent³.

Nevertheless, politicians frequently only expect negative outcomes of segregation of the poor, also without knowing whether the total negative outcomes exceed aggregated individual negative outcomes. (Sections of) the poor are represented as ‘marginal’ and associated with problems such as

³ However, self-chosen segregation of the affluent may result in not self-chosen segregation of the poor who are left behind.

unemployment, criminality, low levels of education, high levels of school drop-out rates, drug trade and alcohol and drug abuse. Wacquant (2008, pp. 257-260) ascribed marginalization of the poor to ‘polarization from below’ and ‘polarization from above’. The first process (from below) is driven by withdrawal, entrenchment, and segregation of the middle and higher classes, away from lower classes. This results in poor areas becoming homogeneously poorer and more marginal. The second process (from above) is driven by influential cultural, governmental, and business elites, and institutions which promote deregulation, re-commodification, and a reduction of state intervention that supports the poor. Cutting the welfare state down to the bone further marginalises poor neighbourhoods. Their inhabitants are frequently positioned as the cause of urban trouble. This will eventually stimulate the rise of gated communities, and the rise of marginal and stigmatized poverty areas. The stigmatization may *produce* extra negative neighbourhood effects.

When poverty levels pass certain thresholds – and when the areas where the poor are living are extensive – social networks and social role models may predominantly exist of poor and marginalised individuals. Because of the size of the poverty concentration, residents run the risk to become isolated from ‘the other’. Social networks and negative role models may consequently become unhelpful for individuals who are residing there. This may create extra negative effects as well.

But what is a critical thresholds connected to the segregation of poverty? A large-scale research in Swedish neighbourhoods may provide a beginning of an answer. I would like to stress, however, that the answer to the question *at what level* the share of poverty in a neighbourhood might be seen as problematic is *not* the same as saying that the neighbourhood composition is the *cause* of the problems. In the Swedish neighbourhoods, poverty was measured as the share of people in the lowest 30 per cent income category. The effect was measured as the impact of the poverty concentration on individual earnings, while controlling for other factors affecting individual earnings. Poverty levels below 40 per cent were associated with only limited negative earning effects, but above that threshold negative effects became significant (Hedman & Galster, 2013; Galster et al., 2015). While such levels may be frequently reached in highly segregated cities in American contexts these are – so far – exceptional in most European contexts. This relates to more moderate levels of inequality in Europe. In several countries safety nets and benefits are still in place and help to reduce effects (individual rent subsidies, old age pensions, unemployment benefits, disability benefits, income allowances in case of long-term illness, and so on). Those who lose their job do not immediately lose all their income; or their dwelling; they also remain entitled to receive health and other services.

5. FRAMING

Theories on segregation might assist government leaders and other urban managers to frame segregation issues, and to develop policies. Starting with theory is, however, not a common practice. ‘Neighbourhood segregation’, or poverty and/or migrant concentrations, tend to be mainly seen as ‘undesirable’ (Uitermark 2003; DeFilippis 2013). Poor people and migrants are seldom addressed as ordinary citizens, who fill vacancies in tight labour markets, equally participating in society. Especially migrants are frequently seen as a ‘burden’ to society and if society cannot ‘get rid of them’, governments often decide that the ‘burden’ should be spatially dispersed across the country (cf. ‘Spreading the “Burden”?’’, Robinson et al., 2003).

These negative attitudes are reflected in the framing of areas to be targeted. Segregated areas with a relatively high share of poor people, or ‘migrants’ are often framed as ‘areas with arrears’ (the softest form), as ‘disadvantaged’ or ‘problematic areas’ (a stronger stigmatizing form), or even as ‘ghettos’ (the extreme form). All of these frames are negative, which produce instead of mitigate discrimination practices, stigmatization, and bad reputations (Walks, 2020; Musterd, 2023).

The wide variety of expressions of segregation in different institutional and structural contexts asks for reservation when it comes to framing neighbourhood ‘issues’. When designating a neighbourhood as a place that requires extra attention, the frames applied should be conceptually tailored to the contexts, without aggravating the social position and reputation of the neighbourhood. While differences between continents, countries, and cities exist (cf. Musterd, 2022), in many contexts most of the neighbourhoods with high shares of relatively poor and/or migrant residents are functioning well. Good quality and affordable dwellings match their households’ needs. Also when quite some poor households and many new migrants are living in these neighbourhoods, social networks may be strong and communities lively. When problems occur, they may not apply to the entire area or entire population. Problems should thus be formulated clearly and targeted precisely.

Stigmatizing and discriminating frames reflect a lack of trust in and respect for newcomers and relatively poor households, where urban leaders state that the neighbourhoods these categories settle in must receive attention to ‘restore the social balance’. They then try to make them ‘average’ or ‘socially mixed’ with middle class residents and non-migrants. Such frames assume that mixing will increase social capital and stimulate social mobility, and integration (e.g., Lawless et al., 2010; Arthurson, 2012; Belotti, 2017; Alves, 2022). Middle-class households and non-migrants are presented as the norm (Bacqué et al., 2011). Such framing practices may have truly negative effects, especially when neighbourhoods are labelled as disadvantaged or problematic on the basis of ‘the

share of residents with a non-western migrant background'; or 'the share of low-income residents'; or 'the share of social rental housing'.

The most stigmatizing frame is that of the 'ghetto'. That concept refers to areas which are the almost exclusive domain of the poor, or of one ethnic population category, many of whom are supposed to be in trouble; and where almost the entire population of that category is living (Peach, 1996). There is a common understanding among scholars that such segregated areas may be found in the US, in South Africa, and a few other South American places, but hardly elsewhere. In Europe, ghettos are virtually non-existent (cf. Wacquant, 2008; Arbaci, 2019; Walks, 2020). Nevertheless, ghetto rhetoric has recently been applied in cities in the UK, Denmark, Greece, and the Netherlands (Peach, 1996; Kandyli & Kavoulakos, 2012; Walks, 2020; Van Gent et al., 2018). I recall that in the Black ghetto of Chicago around 75 per cent of the population is black, while also around 75 per cent of the entire black population is living there. This differs hugely from practices in Athens, Copenhagen, and Amsterdam. In Amsterdam, in 2022, almost 10 per cent of the population had a Surinamese background, many of them (but not all) of Black African origin. Yet, only three tiny neighbourhoods could be found where a meagre 50% of the population had a Surinamese background. The key point is that in these neighbourhoods, with only a couple of hundred residents, only one (!) per cent of all Surinamese were living. The Amsterdam government wisely did *not* apply the explosive ghetto concept; but in Copenhagen, with similar levels of segregation, they did.

6. POLICY INTERVENTIONS

Several types of dominant frames can be distinguished. I refer to three dominant types: a (neo) liberal type, a social democratic type, and a populist type. The first two correspond to policy regimes, the third cannot be labelled a 'regime'.

The first regime has become widespread across the globe (Mishra, 1999; Ranci & Cucca, 2017). This type facilitates individual preferences while governments actively support market processes. It favours the middle-class, while the poor and homeless are held responsible for their own situation. Significant inequality and segregation relate to this type (Bischoff & Reardon 2014; Musterd et al., 2017).

The second regime has a social democratic character. Redistributive tax-systems, regulation, and socio-spatial engineering through social (and ethnic) mixing of neighbourhoods are instruments applied here. This regime aims to improve access of low-income households to affordable and good-quality housing and to reduce levels of socioeconomic inequality and segregation (Kadi et al., 2022; Musterd, 2022). Still, increasing segregation must be expected because of this type of intervention. This is because many households will avoid mixing. Moreover, mixing policies may stimulate gentrification and new

homogeneity and segregation at a later stage (Bridge et al., 2012). The ‘restoring the balance’ frame is usually translated in mixing policies whereby neighbourhoods with many poor or poor migrants are targeted to become ‘upgraded’, while affordable social housing may be demolished. This is detrimental to the poor.

Policies aimed at ‘spreading the burden’ and policies aimed at ‘lifting disadvantaged areas’ to a mixed, average, level have been especially applied in contexts with ample social democratic intervention experience (Andersson, et al., 2010; Lawless et al., 2010; Bacqué et al., 2011; Alves, 2022). Social democrats see their interventions as anti-segregation policies, producing more social capital, and stimulating integration and social mobility. Yet, such interventions may be counter productive. There is a risk to disqualify the poor and migrant populations. When mixing is followed by a reduction of social housing, by support for gentrification, and possibly by displacement of the poor, their policies might even be seen as an instrument of neoliberal politics (Davidson, 2008; Lees, 2008; Bridge et al., 2012; Arthurson et al., 2012; 2015).

The third type is characterised by populism. Their interventions have no coherent logic. The focus is on ‘scapegoating’, blaming, and social exclusion. They disqualify entire population categories for causing trouble, such as asylum seekers and other migrants. They blame the economic and cultural elite for continuously making the ‘wrong’ decisions. They do not focus on individuals who might cause problems, but target and exclude all migrants with a certain background, such as *all* Moroccan migrants, or *all* migrants who have a Muslim background. They also stigmatize entire neighbourhoods, and all their residents, sometimes by labelling the neighbourhood as a ‘ghetto’ (cf. former section). Overall, populists stimulate increasing social exclusion, segregation, estrangement, fear, and conflict, as well as discriminating and racist ideas.

7. REFLECTIONS

The observations give reason for rethinking segregation. I will briefly refer to five issues that require reflection and introspection. The first issue regards the difference between the levels of segregation in varying regime contexts. Ample empirical evidence has shown that social-democratic welfare regimes, while not ideal, associate with relatively low levels of segregation, in contrast with (neo) liberal welfare regimes that associate with higher levels of segregation. Populist types of intervention appear to produce additional social problems. This generates more instead of less segregation.

The second issue addresses the common practice of framing segregation as a negative phenomenon. This relates to seeing the poor and migrant population as problem categories, and non-migrants and middle class or affluent households as good role models and as ‘the norm’ when it comes to socialization. This clearly is a discriminatory attitude. We should not forget that behaviour of the relatively

better-off also contributes to the condition of the less well-off. Middle-class residents segregate themselves from the poor and thus contribute to segregation of the poor; White people or non-migrants segregate themselves from non-White people and migrants; they thus contribute to the marginalization and segregation of non-Whites and migrants.

The third issue relates to the observation that most households prefer some homogeneity in their direct environment (at micro-level), instead of enforced social mix. Although more knowledge about this phenomenon is welcome, the homogeneity tendency seems especially strong in the sphere of socio-cultural orientations (similar lifestyles; level of education) and socio-economic positions (professional and socio-economic class). When households maintain non-discriminatory attitudes and when inequality and segregation do not reach very high levels – as is the case in most contexts – some micro-level homogeneity may be beneficial to people, not only for the middle-class but also for the lower classes. Social networks may become tighter, common interests bring people together, and communication will be easier when social and cultural distances are relatively small. This is not a call for a *laissez faire* strategy, because there *are* certain levels of segregation that should not be accepted, especially when large isolated segregated areas of the poor threaten to develop and particularly when these areas are spatially extensive. To avoid large homogeneous areas from developing, heterogeneity must be reached, or even planned, at least at a meso-spatial level, to make sure that no disaffiliation or ‘estrangement’ processes will develop. Low levels of inequality and segregation people will be confronted with will make it easier for people to connect to others with different orientations and positions.

A fourth issue to reflect upon regards the theory on segregation. In my view, institutional contexts, structural conditions, and individual preferences all drive segregation. Empirical research is providing support for applying a somewhat eclectic theoretical framework, in which all three theoretical strands are considered simultaneously. This is a plea for reflection on integrated theory.

A fifth issue regards the conceptualization of segregation. Debates on segregation and segregation effects must apply well-defined non-stigmatizing and non-discriminating concepts, which are understood in the same way by different actors. This implies that all populist frames related to segregation should end in the rubbish bin. Framing neighbourhoods as ‘ghettoes’ should only be allowed when its own well-defined meaning applies. Policy makers should be more aware of the negative connotation and effects of such concepts. Wrong use of concepts will produce parallel societies instead of *helping to fight against* parallel societies. Linking the ghetto-concept to non-western migrants is an act of extreme discrimination, stigmatization, and marginalization. It produces anxiety among non-western migrants, and fear for them, and for the neighbourhoods they live in. Households will flee from or avoid such neighbourhoods and their residents; it will feed a negative spiral resulting in first and second rank citizens.

8. CHALLENGES

There are many challenges for researchers, policy makers and politicians when it comes to getting grip on urban segregation. Some challenges are obvious and seemingly simple, such as the need to apply appropriate concepts when dealing with segregation, but there are also other challenges to deal with.

One of these challenges is: detecting the segregation condition that requires intervention. When are concentrations of disadvantage passing crucial thresholds? When are areas with concentrated poverty of a size that they bring estrangement, parallel societies, isolation, and social exclusion? It is important, and a challenge, to expand the theory and to continue testing which interventions will work. It is also relevant to further investigate the role played by the welfare regime, by other contextual conditions, and by individual actors themselves. Does the development of integrated theory help? Or will interventions only have potential when there is a willingness and a tradition to intervene in social inequality and in spatial planning and housing policies? Can segregation levels only be reduced in social-democratic contexts, or are other contexts also offering opportunities?

It is still a challenge to figure out what the most effective type of intervention is, when intervention seems needed. Approaches aimed at changing the social composition of certain areas in cities offers one option for intervention; reducing social inequality more fundamentally at the level of the state is another; fighting stigmatization and discrimination is a third one. Of course, all strategies can be applied simultaneously, but is there sufficient public support for that?

Over the past decades segregation research has made enormous progress in methodological terms. This partly relates to large-scale individual level longitudinal data and detailed geographical information that have become available simultaneously for the entire population in several contexts. This allows for cutting-edge dynamic micro-level analysis without having to deal with fixed-boundary units of analysis and cross-sectional data. Methods based on individual exposure to environments, using bespoke neighbourhoods – equally defined environments for each individual – can now overcome problems related to using data of arbitrarily defined statistical units. Segregation can be studied over time and in a much finer detail, controlling for more variables. This generates clearer views on various segregation situations and transformations (e.g. Deurloo et al., 2022). This research area requires further expansion.

The largest challenge, however, seems to be to fully acknowledge and consider the situation that the sheer existence of social, cultural, and demographic inequality between people, combined with a certain freedom to act, will result in segregation. The general reflex of urban managers and politicians is that this always generates negative outcomes that should be tackled by social engineering: social mix of the population. Two comments must be made here. The first is that if the level of social inequality is the generator of unacceptable segregation, one

should – in the first place – consider the option to change the level of social inequality. The second comment is that if there is no drive to target the real cause: social inequality, a more realistic approach may be to consider the acceptance of a certain level of homogeneity or segregation at microlevel, but not above that level and not after a certain segregation threshold has been passed. This would result in an urban social geography with relatively homogeneous small neighbourhoods in heterogeneous larger districts, while large-scale spatial concentrations of single population categories with similar attributes will have to be avoided. Several studies provide support for such a strategy, but more analysis is required. We especially need to expand the knowledge of the willingness of different population categories to accept or even embrace heterogeneity, the cohabitation with those who are socio-culturally and socio-economically at some distance. Also the scale question needs more attention. Not all residents are searching for homogeneity in all dimensions (such as lifestyle, ethnicity, socioeconomic position, demography, etcetera) or in all domains (residential, work, leisure, etcetera). The challenge is to obtain more knowledge of the conditions at work bringing together different classes within one social and cultural system. Preliminary research findings suggest that the most well-off just prefer homogeneous neighbourhoods in homogeneous districts in all dimensions and domains. They are the most segregated almost everywhere. However, in some relatively egalitarian contexts, lower- and middle-class households seem to be open for homogeneous micro neighbourhoods in heterogeneous districts. Implicitly, this shows the relevance of limiting social inequality. Very unequal societies will likely not be able to manage and control segregation.

BIBLIOGRAPHY

- Alves, Sonia (2022), “Nuancing the international debate on social mix: evidence from Copenhagen”, *Housing Studies*, vol. 37, n° 7, pp. 1174–1197.
- Andersson, Roger (2012), “Understanding ethnic minorities’ settlement and geographical mobility patterns in Sweden using longitudinal data”, in Finney, Nissa & Catney, Gemma (eds.), *Minority Internal Migration in Europe*, Farnham, UK Ashgate, pp. 263–292.
- Andersson, Roger; Bråmås, Åsa & Holmqvist, Emma (2010), “Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences”, *Housing Studies*, vol. 25, n° 2, pp. 237–256.
- Andersson, Roger & Kährlik, Anneli (2016), “Widening gaps: segregation dynamics during two decades of economic and institutional change in Stockholm”, in Tammaru, Tiit; Marcinczak, Szymon; van Ham, Maarten. & Musterd, Sako (eds.), *Socio-economic Segregation in European Capital Cities*, London and New York, Routledge, pp. 110–131.

- Andersson, Roger; Musterd, Sako & Galster, George (2019), "Port-of-Entry Neighbourhood and its Effects on the Economic Success of Refugees in Sweden", *International Migration Review*, vol. 53, n° 3, pp. 671–705.
- Arapoglou, Vassilis P. (2006), "Immigration, segregation, and urban development in Athens: the relevance of the LA debate for southern European metropolises", *The Greek Review of Social Research*, special issue, vol. 121, pp. 11-38.
- Arbaci, Sonia (2019), *Paradoxes of Segregation. Housing systems, welfare regimes and ethnic residential change in Southern European cities*, Hoboken, NJ John Wiley & Sons.
- Arthurson, Kathy (2012), *Social Mix and the City*, Collingwood, CSIRO.
- Arthurson, Kathy; Levin, Iris & Ziersch, Anna M. (2015), "What is the Meaning of 'Social Mix'? Shifting perspectives in planning and implementing public housing estate redevelopment", *Australian Geographer*, vol. 46, n° 4, pp. 491-505.
- Bacqué, Marie-Hélène; Fijalkow, Yankle; Launay, Lydie & Vermeersch, Stéphanie (2011), "Social Mix Policies in Paris: Discourses, Policies and Social Effects", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 35, n° 2, pp. 256–273.
- Belotti, Emanuele (2017), "The importation of social mix policy in Italy: A case study from Lombardy", *Cities*, vol. 71, pp. 41–48.
- Bischoff, Kendra & Reardon, Sean F. (2014), "Residential Segregation by Income", in Logan, J. (ed.), *Diversity and Disparities: America Enters a New Century*, New York, The Russell Sage Foundation, pp. 208-233.
- Bolt, Gideon & van Kempen, Ronald (2013), "Introduction Special Issue: Mixing Neighbourhoods: Success or Failure?", *Cities*, vol. 35, pp. 391–396.
- Boterman, Willem R; Musterd, Sako & Manting, Dorien (2021), "Multiple dimensions of (spatial) fragmentation in the metropolitan area of Amsterdam", *Urban Geography*, vol. 42, n° 4, pp. 481–506.
- Bridge, Gary; Butler, Tim & Lees, Loretta (eds.) (2012), *Mixed Communities: Gentrification by Stealth?*, Bristol, Policy Press.
- Burgers, Jack & Musterd, Sako (2002), "Understanding Urban Inequality; A model based on existing theories and an empirical illustration", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 26, n° 2, pp. 403–413.
- Christopher, Anthony J. (2001), "Urban segregation in post-apartheid South Africa", *Urban Studies*, vol. 38, n° 3, pp. 449–466.

- Clark, William A.V. & Fossett, Mark (2008), "Understanding the social context of the Schelling segregation model", *PNAS*, vol. 105, n° 11, pp. 4109–4114.
- Crankshaw, Owen (2022), *Urban inequality: Theory, evidence, and method in Johannesburg*. London, Bloomsbury Academic & Professional. Politics and Society in Urban Africa. Zed Books.
- Dahlmann, Hanna & Vilkkama, Katja (2009), "Housing policy and the ethnic mix in Helsinki, Finland: perceptions of city officials and Somali immigrants", *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 24, pp. 423–439.
- Davidson, Mark (2008) "Spoiled Mixture: Where Does State-Led 'Positive' Gentrification End?" *Urban Studies*, vol.45, n°12, pp. 2385-2405.
- DeFilippis, James (2013), "On spatial solutions to social problems", *Cityscape*, vol 15 n°2, pp. 69–72.
- Deurloo, Marinus C.; Musterd, Sako; Sleutjes, Bart. & Slot, Jeroen (2022), "Local co-location of different population categories: Micro level segregation dynamics: The case of Amsterdam", in Maloutas, Thomas & Karadimitriou, Nikos (eds.), *Vertical Cities. Micro-segregation, Social Mix and Urban Housing Markets*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, pp. 99–115.
- Esping-Andersen, Gosta (1991), *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge, UK, Polity Press.
- Fainstein, Susan S.; Gordon, Ian & Harloe, Michael (1992), *Divided Cities*. Oxford, Blackwell.
- Galster, George; Andersson, Roger & Musterd, Sako (2015), "Are Males' Incomes Influenced by the Income Mix of Their Male Neighbors? Explorations into Nonlinear and Threshold Effects in Stockholm", *Housing Studies*, vol. 30, n° 2, pp. 315-343.
- Galster, George & Magnusson Turner, Lena (2017), "Status discrepancy as a driver of residential mobility: Evidence from Oslo", *Environment and Planning A*, vol. 49, n° 9, pp. 2155–2175.
- Glaeser, Edward L. & Vigdor, Jacob L. (2012), *The End of the Segregated Century: Racial Separation in America's Neighborhoods, 1890–2010. Civic Report*. 66. New York, NY: Manhattan Institute for Policy Research.
- Hedman, Lina & Galster, George (2013), "Neighborhood income sorting and the effects of neighborhood income mix on income: A holistic empirical exploration", *Urban Studies*, vol. 50, n°1, pp. 107–127.
- Hemerijck, Anton (2013), *Changing welfare states*. Oxford (VK), Oxford University Press.

- Hochstenbach, Cody (2017), “State-led gentrification and the changing geography of market-oriented housing policies”, *Housing, Theory and Society*, vol. 34, n°4, pp. 399–419.
- Jargowsky, Paul A. (2020) “Racial and economic segregation in the U.S.: overlapping and reinforcing dimensions”, in Musterd, Sako. (ed.), *Handbook of Urban Segregation*. Cheltenham (UK), Edward Elgar, pp. 151-168.
- Kadarik, Kati; Miltenburg, Emily; Musterd, Sako & Östh, John (2021), “Country-of-origin specific economic capital in the neighbourhood: impact on immigrants’ employment opportunities”, *Environment and Planning A*. vol. 53, n°5, pp. 1201-1218.
- Kadi, Justin; Banabak, Selim & Schneider, Antonia (2022), “Widening gaps? Socio-spatial inequality in the ‘very’ European city of Vienna since the financial crisis”, *Cities*, vol. 131, 103887.
- Kandylis, George & Kavoulakos, Karolos (2012), “Framing Urban inequalities: Racist mobilization against immigrants in Athens”, *The Greek Review of Social Research*, vol. 136 C, pp. 157-176. Available in: <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/ekke/article/view/6739/6467> (accessed: 30-12-2011).
- Kirk, Richard (2024), “Legitimising displacement: Academic discourse, territorial stigmatisation, and gentrification”, *Urban Studies*, vol. 61, n° 13, pp. 2492-2512. DOI: <https://doi.org/10.1177/00420980241235015>
- Lawless, Paul; Foden, Michael; Wilson, Ian & Beatty, Christina (2010), “Understanding Area-based Regeneration: The New Deal for Communities Programme in England”, *Urban Studies*, vol. 47, n° 2, pp. 257–275.
- Lees, Loretta (2008), “Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?” *Urban Studies*, vol.45, n°12, pp. 2449-2470.
- Li, Zhigang & Gou, Feicui (2020), “Residential segregation of rural migrants in post-reform urban China”, in Musterd, Sako (ed.), *Handbook of Urban Segregation*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, pp. 55–75.
- Li, Zhigang & Wu, Fulong (2008), “Tenure-based residential segregation in post-reform Chinese cities: A case study of Shanghai”, *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 33, pp. 404–419.
- Logan, John R. (2013), “The Persistence of segregation in the 21st century metropolis”, *City & Community*, vol. 12, n° 2, pp.160–168.
- Maloutas, Thomas & Fujita, Kuniko (eds.) (2012), *Residential segregation in comparative perspective: Making sense of contextual diversity*, London, Routledge.

- Marques, Eduardo & França, Danilo (2020), "Segregation by class and race in São Paulo, in Musterd, Sako. (ed.), *Handbook of urban segregation*. Cheltenham, UK, Edward Elgar Publishing, pp. 36–54.
- Massey, Douglas S. (2020), "Still the linchpin: segregation and stratification in the USA", *Race and Social Problems*, 12, pp. 1–12.
- Massey, Douglas S. & Denton, Nancy A. (1987), "Trends in the residential segregation of Blacks, Hispanics, and Asians: 1970–1980", *American Sociological Review*, vol. 52, n° 6, pp. 802–825.
- Massey, Douglas S. & Denton, Nancy A. (1993), *American Apartheid*. Cambridge, MA, Harvard University Press.
- McPherson, Miller; Smith–Lovin, Lynn & Cook, James M. (2001), "Birds of a feather: Homophily" in *Annual Review of Sociology*, vol. 27, n° 1, pp. 415–444.
- Mishra, Ramesh (1999), *Globalization and the welfare state*. Cheltenham, UK, Edward Elgar.
- Musterd, Sako (2020a) (ed.) *Handbook of Urban Segregation*. Cheltenham, UK, Edward Elgar Publishing.
- Musterd, Sako (2020b), "Towards further understanding of urban segregation", in Musterd, S. ed., *Handbook on urban segregation*, Cheltenham, UK, Edward Elgar Publishing, pp. 411–424.
- Musterd, Sako, (2005), "Social and Ethnic Segregation in Europe; Levels, Causes and Effects", *Journal of Urban Affairs*, vol. 27, n° 3, pp. 331–348.
- Musterd, Sako (2022), "Segregation, neighbourhood effects and social mix policies", in Kazepov, Y, Barberis, E, Cucca, R & Mocca, E ed(s.), *Handbook on urban social policies: International perspectives on multilevel governance and local welfare*. Cheltenham, Edward Elgar Publishing, pp. 204–218.
- Musterd, Sako (2023), *Advanced Introduction to Urban Segregation*. Cheltenham, Edward Elgar Publishing.
- Musterd, Sako; Van Gent, Wouter PC; Das, Marjolijn & Latten, Jan J. (2016), "Adaptive Behaviour in Urban Space; Residential Mobility in Response to Social Distance", *Urban Studies*, vol. 53, n°2, pp. 227–246.
- Musterd, Sako; Marcińczak, S.; van Ham, Maarten & Tammaru, Tiit (2017), "Socio-economic segregation in European capital cities. Increasing separation between poor and rich", *Urban Geography*, 38(7), pp. 1062–1083. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/02723638.2016.1228371> (accessed: 16-09-2016).

- Musterd, Sako; Andersson, Roger & Galster, George (2019), "Neighbourhood Effects on Social Outcomes", in Schwanen, Tim & van Kempen, Ronald (Eds.) *Handbook of Urban Geography*, Cheltenham, UK, Edward Elgar Publishing, pp. 281–296.
- Musterd, Sako & Ostendorf, Wim (Eds) (1998), *Urban segregation and the welfare state: inequality and exclusion in Western cities*, London, Routledge.
- Nijman, Jan (2015), "India's urban future: views from the slum", *American Behavioral Scientist*, vol. 59, n° 3, pp. 406–423.
- OECD (2018), *Working Together for Local Integration of Migrants and Refugees*, OECD Publishing, Paris. DOI: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264085350-en> (accessed: 18-04-2018).
- Pan Ké Shon, Jean-Louis & Verdugo, Gregory (2015), "Forty years of immigrant segregation in France, 1968–2007. How different is the new immigration?", *Urban Studies*, vol. 52, n° 5, pp. 823–840.
- Peach, Ceri (1996), "Does Britain have ghettos?", *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 22, pp. 216–235.
- Pinkster, Fenne M. (2009), "Neighborhood-based networks, social resources, and labor market participation in two Dutch neighborhoods", *Journal of Urban Affairs*, vol. 31, n° 2, pp. 213–231.
- Quillian, Lincoln & Lagrange, Hugues (2016), "Socioeconomic segregation in large cities in France and the United States", *Demography*, vol. 53, pp. 1051–1084.
- Ranci, Costanzo & Cucca, Roberta (2017), "Conclusions: life and death of the 'European city'?" in Cucca, Roberta. & Ranci Costanzo (eds) *Unequal cities: the challenge of post-industrial transition in times of austerity*. London and New York, Routledge, pp. 249–272.
- Robinson, Vaughan; Andersson Roger & Musterd Sako (2003), *Spreading the 'burden'? A review of policies to disperse asylum seekers and refugees*. Bristol, The Policy Press.
- Sampson, Robert J. (2012,) *Great American city: Chicago and the enduring neighborhood effect*, Chicago, IL, University of Chicago Press.
- Sassen, Saskia (1991), *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton, NJ, Princeton University Press.
- Schelling Thomas C. (1971), "Dynamic models of segregation", *Journal of Mathematical Sociology*, vol. 1, pp. 143–186.

- Smith, Neil (1979), "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people", *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, n° 4, pp. 538–548.
- Tammaru, Tiit; Marcinczak, Szymon; van Ham, Maarten & Musterd Sako (Eds.) (2016), *Socio-economic Segregation in European Capital Cities*. London, New York, Routledge.
- Uitermark Justus (2003), "Social mixing' and the management of disadvantaged neighbourhoods: the Dutch policy of urban restructuring revisited", *Urban Studies*, vol. 40, n° 3, pp. 531–549.
- Van Gent, Wouter P.C.; Hochstenbach, Cody & Uitermark, Justus (2018), "Exclusion as urban policy: The Dutch 'act on extraordinary measures for urban problems'", *Urban Studies*, vol. 55, n° 11, pp. 2337–2353.
- Van Gent, Wouter; Das, Marjolijn & Musterd, Sako (2019), "Socio-cultural, economic, and ethnic homogeneity in residential mobility and spatial sorting among couples", *Environment and Planning A: Economy and Space*, pp. 1–22.
- Van Ham, Maarten; Manley, David; Bailey, Nic; Simpson, Ludi & MacLennan, Duncan (2012), "Neighbourhood effects research: new perspectives", in van Ham, Maarten; Manley, David; Bailey, Nick; Simpson, Ludi & MacLennan, Duncan, (eds.), *Neighbourhood Effects Research: New Perspectives*, Dordrecht, Springer, pp. 1–21.
- Van Rooyen, Jacobus M. & Lemanski, Charlotte (2020), "Urban segregation in South Africa: the evolution of exclusion in Cape Town", in Musterd, Sako, (ed.), *Handbook of urban segregation*. Cheltenham UK, Edward Elgar, pp. 19–35.
- Vidal, Sergi & Windzio, Michael (2012), "Internal mobility of immigrants and ethnic minorities in Germany", in Finney, Nissa & Catney, Gemma (Eds.) *Minority Internal Migration in Europe*, Farnham, UK, Ashgate, pp. 151–174.
- Wacquant, Löic (2008), *Urban Outcasts: A Comparative Sociology of Advanced Marginality*, Cambridge, Polity Press.
- Walks, Alan (2020), "On the Meaning and Measurement of the Ghetto as a Form of Segregation", in Musterd, Sako (Ed.), *Handbook of Urban Segregation*. Cheltenham (UK), Edward Elgar Publishing, pp. 395–409.
- Wilson, William Julius (1987), *The truly disadvantaged, the inner city, the underclass and public policy*. Chicago, University of Chicago Press.

Renta y calidad de la vivienda: un análisis de la fragmentación urbana*

Income and quality of housing: an analysis of urban fragmentation

IVÁN RODRÍGUEZ SUÁREZ

Doctor Arquitecto

Profesor ayudante doctor

Universidad Politécnica de Madrid

ivan.rsuarez@upm.es

ORCID: [0000-0002-9139-0280](https://orcid.org/0000-0002-9139-0280)

ANDRÉS VIEDMA GUIARD

Arquitecto, Máster en Planeamiento Urbano y Territorial

Investigador contratado

Universidad Politécnica de Madrid

andres.viedma.guiard@upm.es

ORCID: [0000-0003-3738-5031](https://orcid.org/0000-0003-3738-5031)

AGUSTÍN HERNÁNDEZ AJA

Doctor Arquitecto

Catedrático emérito

Universidad Politécnica de Madrid

agustin.hernandez@upm.es

ORCID: [0000-0002-4485-058X](https://orcid.org/0000-0002-4485-058X)

Recibido/Received: 30-09-2024; Aceptado/Accepted: 11-02-2025

Cómo citar/How to cite: Rodríguez Suárez, Iván; Viedma Guiard, Andrés & Hernández Aja, Agustín (2025): "Renta y calidad de la vivienda: un análisis de la fragmentación urbana". *Ciudades*, 28, pp. 23-46. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.23-46>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

* Este artículo recoge resultados del "Catálogo de Barrios Vulnerables 2021", desarrollado por la Universidad Politécnica de Madrid y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. / This article presents results of the "Catalogue of Vulnerable Neighborhoods 2021", developed by the Technical University of Madrid and the Ministry of Housing and Urban Agenda (MIVAU).

Resumen: La relación entre el soporte físico de la vivienda y la distribución de la renta en la ciudad resulta indispensable para comprender la fragmentación urbana y la territorialización de la vulnerabilidad residencial. A través del desarrollo metodológico de un nuevo Indicador de Vivienda para el Catálogo de Barrios Vulnerables de 2021, este artículo aborda la interrelación entre la categoría de la edificación obtenida de Catastro y la renta mediana por unidad de consumo a nivel de seccionado censal, poniendo el foco en las cuatro mayores ciudades españolas: Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla.

Palabras clave: vulnerabilidad residencial, fragmentación urbana, distribución de la renta, vulnerabilidad urbana

Abstract: The relationship between the physical dimension of housing and the distribution of income in the city is essential to understand urban fragmentation and the territorialization of residential vulnerability. Through the methodological development of a new Housing Indicator for the 2021 Catalogue of Vulnerable Neighborhoods, this article addresses the interrelation between building category obtained from the Cadastre and median income per consumption unit at census section level, focusing on the four largest Spanish cities: Madrid, Barcelona, Valencia, and Seville.

Keywords: residential vulnerability, urban fragmentation, income distribution, urban vulnerability

El objeto del artículo es presentar un método para analizar en escalas de detalle la vulnerabilidad residencial intraurbana en las ciudades españolas. Este método está siendo utilizado en la actualización del Catálogo de Barrios Vulnerables de España de 2021 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana & Universidad Politécnica de Madrid, 2024), actualmente en elaboración, y utiliza dos fuentes de información: las bases de datos catastrales (Dirección General del Catastro, 2021) y el Atlas de Distribución de Renta de los hogares (Instituto Nacional de Estadística, 2023a). Ambas son fuentes de información relativamente novedosas, con vocación de estabilidad temporal y con la suficiente desagregación -a nivel de construcción en el caso de Catastro, y de sección censal, en el caso de la renta- como para permitir análisis minuciosos en el interior de las ciudades.

El artículo se organiza en cuatro apartados, en el primero se hace un breve repaso al concepto de vulnerabilidad urbana y a algunos de los métodos utilizados en España para su detección, explicitando la necesidad de considerar variables no sólo relacionadas con las condiciones constructivas del soporte residencial, sino también de la estructura urbana en que se organiza. La segunda parte expone la metodología propuesta para la construcción de un indicador que tenga en consideración esta dualidad: las características del soporte construido -con datos de Catastro- y las condiciones posicionales de dicho soporte en la estructura urbana -con datos de renta disponible de los hogares-. La tercera parte muestra los resultados agregados de este indicador para las ciudades mayores de 50 mil habitantes en España, así como su territorialización para las cuatro mayores ciudades: Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla. Por último, se presentan algunas conclusiones que enfatizan la solidez de los resultados obtenidos con la metodología propuesta y su utilidad para estudios descriptivos comparativos y generales, así como sus limitaciones y la necesidad de contraste con la realidad para estudios que pretendan informar políticas públicas de intervención en ámbitos concretos.

1. VULNERABILIDAD URBANA Y FRAGMENTACIÓN RESIDENCIAL

El estudio de la fragmentación urbana y la segregación residencial es una constante desde el nacimiento de la propia disciplina urbanística (Benevolo, 1992). En economías de mercado, la población se organiza en función de sus rentas disponibles en aquellas localizaciones en las que les resulta posible alcanzar los precios del mercado residencial, bien sea en compra o alquiler (Rodríguez et al, 2023). El parque inmobiliario residencial es, así, un elemento diferenciador básico, cuyas características, en conjunción con otros parámetros y variables relativos a dimensiones físico-espaciales, sociales, económicas o subjetivas, decantan las poblaciones en grupos con tendencia espacial a la estancamiento. Esta decantación se traduce en una fragmentación espacial estructurada en patrones socioespaciales diversos derivados de relaciones entre desigualdad y segregación complejas que no siempre se manifiestan de forma lineal (Porcel, 2019). Las dinámicas de este fenómeno son difíciles de descifrar y han dado lugar a dos modelos teóricos que intentan explicar esta estructuración: la ciudad dual y la ciudad cuarteada (Porcel & Antón, 2020).

Con independencia de este debate sobre las relaciones entre desigualdad y segregación, la fragmentación de la realidad urbana puede caracterizarse mediante un concepto multidimensional conocido como vulnerabilidad urbana (Alguacil, Camacho & Hernández, 2013), definido por una posición relativa de riesgo e incertidumbre ante el futuro, que puede conducir a situaciones de exclusión. Se trata de un fenómeno persistente en el tiempo, con tendencia a la concentración espacial y de elevada complejidad derivada de la gran variedad de situaciones que lo originan (Antón-Alonso et al, 2021). Así, pueden resultar determinantes las cuestiones sociales, o las relacionadas con el soporte físico, en especial las dimensiones residenciales o dotacionales, así como con los flujos de materia y energía, o una combinación de todas ellas con manifestaciones de intensidad diversa.

El concepto de vulnerabilidad es contextual y cambiante, entendiendo que las áreas urbanas pueden ser consideradas vulnerables o no en función de las dimensiones y de los parámetros y escalas de referencia que se utilicen, así como del contexto histórico y político. Varios ejemplos pueden aclarar esta peculiaridad de la contextualidad y la ausencia de un absoluto para la definición de la vulnerabilidad. Determinados espacios pueden ser vulnerables si la dimensión considerada son las emisiones de ruido o de contaminantes y, sin embargo, no serlo en lo relativo a la integración y accesibilidad a la trama urbana (por ejemplo, por contigüidad a vías de alta capacidad). Otro tanto ocurre con la escala de referencia: un espacio vulnerable en el contexto de su barrio o de su área urbana puede no serlo si analizamos y tratamos de detectar los espacios urbanos de un ámbito regional, estatal, o internacional. Del mismo modo, los parámetros que se consideran definitorios de situaciones de vulnerabilidad son cambiantes y contextuales. Un ejemplo son los parámetros exigidos al alojamiento, que pueden variar de lo más básico en determinados contextos, como la disponibilidad de agua corriente o saneamiento, a contextos en

los que estos básicos se dan por supuestos y el foco se pone en cuestiones relacionadas con el consumo de energía.

Respecto a la dimensión residencial de la vulnerabilidad, las características del producto inmobiliario son una de las variables principales que determinan su precio, pero es la localización en la estructura urbana el componente principal en la conformación de este precio. Las posiciones diferenciales en las localizaciones son, a su vez, consecuencia de la relación de un determinado espacio con las centralidades urbanas. De este modo, existe una correspondencia casi directa entre renta disponible de los hogares, precio inmobiliario y centralidad, y la renta disponible puede ser considerada un buen proxy a la relación con la centralidad. Esta relación entre la distribución de la renta en la ciudad y el soporte físico de la vivienda resulta indispensable para comprender la estructura urbana y la territorialización de la vulnerabilidad residencial (Fernández & Roch, 2012) y es en esta relación en la que pone el foco el artículo.

1.1. Metodologías de identificación de la vulnerabilidad urbana

El entendimiento de la vulnerabilidad urbana como un fenómeno multidimensional, la disponibilidad de datos y la mejora de los sistemas informáticos permite construir herramientas más complejas a partir de baterías de indicadores que buscan cuantificar las diferentes dimensiones de la vulnerabilidad. No obstante, o bien se abordan como dimensiones desconectadas entre sí o se agrupan y agregan, pero sin permitir ver las relaciones entre ellas. En el contexto actual, en la medición de la vulnerabilidad encontramos dos enfoques diferenciados, aunque en muchas ocasiones conviven:

- Utilización de indicadores desagregados y dimensionales: se establecen una serie de dimensiones de la vulnerabilidad (residencial, social, socioeconómica, sociodemográfica...) y se seleccionan indicadores para medir la vulnerabilidad en cada una de estas dimensiones, marcando cuáles son los umbrales a partir de los cuáles se considera que los ámbitos territoriales de análisis son vulnerables. De esta manera, cada una de las dimensiones de la vulnerabilidad está acotada y definida por indicadores específicos con umbrales diferenciados, lo que permite saber ante qué tipo o tipos de vulnerabilidad nos encontramos. Sin embargo, el número de los indicadores utilizados es menor y cada una de las dimensiones de la vulnerabilidad permanece desconectada del resto, si bien se puede graduar posteriormente el nivel de vulnerabilidad a partir de la combinación o superposición de las diferentes vulnerabilidades.
- Construcción de indicadores sintéticos y adimensionales: se construye una batería de indicadores, en muchas ocasiones agrupados por dimensiones de la vulnerabilidad, pero con el objetivo de agregarlos y construir un indicador sintético. La combinación entre los diferentes indicadores en muchas ocasiones descansa en operaciones matemáticas

complejas que agregan los diferentes indicadores. Al partir de dimensiones, valores y unidades de medida diferentes, el indicador sintético obtenido es un valor único y adimensional. Si bien estos métodos permiten interrelacionar unas dimensiones con otras, ocultan las relaciones entre las diferentes dimensiones de la vulnerabilidad tras un valor único y sin unidades de medida, cuya vinculación con la realidad social y urbana es menor.

Si retomamos esta relación entre el soporte físico y la distribución de la renta, podemos analizar algunas de las herramientas de medición de la vulnerabilidad existentes actualmente y observar cómo miden estas dimensiones. La mayoría de los instrumentos incluyen tanto variables relacionadas con la edificación y el soporte físico de la vivienda, como otras más vinculadas a las condiciones socioeconómicas de la población. La comparativa entre diferentes observatorios, instrumentos e índices de vulnerabilidad urbana (Hernández-Aja et al, 2020) nos permite analizar de qué manera se mide la vulnerabilidad urbana, qué nivel de desagregación o síntesis entre indicadores se utiliza, cómo incorpora la vulnerabilidad residencial y cómo se relaciona con la dimensión socioeconómica en cada una de estas herramientas.

En primer lugar, el proyecto Embarriados - Atlas de la Nueva Vulnerabilidad Urbana y Social en España (300.000 Km/s & Fundación COTEC, 2023) aborda la medición de la vulnerabilidad urbana desde la óptica la movilidad cotidiana, buscando realizar una taxonomía de los barrios españoles a partir una batería de siete indicadores. De ellos, dos se refieren a la vulnerabilidad residencial: el porcentaje de viviendas con menos de 30 m² por habitante, extraído del Censo de 2021; y la mala calidad de la vivienda, obtenida de Catastro, si bien no hay información disponible de cómo se construye exactamente este indicador.

En cuanto a la dimensión económica de la vulnerabilidad, la renta está incorporada dentro del indicador de riesgo de segregación social, si bien éste se construye desde la diferencia de rentas de la población que entra y sale de las unidades de análisis (*subcities*) durante el día a partir de los datos de movilidad. Aunque es cierto que este dato puede ser interesante desde el análisis de los patrones de movilidad urbana, se aleja de la medición directa de la vulnerabilidad económica de la población residente.

Estos siete indicadores que plantea el proyecto Embarriados se agregan como parte de un índice sintético, que asigna a cada *subcity* un valor adimensional entre 0 y 100, y no establece un umbral de vulnerabilidad. La síntesis matemática de todos estos indicadores en un índice único no está desarrollada metodológicamente en ninguno de los documentos disponibles, lo que oculta cómo se relacionan entre sí los diferentes indicadores y, por tanto, las diferentes dimensiones de la vulnerabilidad. Este tipo de vacíos pueden parecer inocuos, pero en realidad esconden tras una aséptica complejidad técnica una serie de decisiones que son profundamente determinantes en los resultados obtenidos.

Otro ejemplo que aquí analizamos es el Índice de Vulnerabilidad Urbana (IVU) del Área Metropolitana de Barcelona (Antón-Alonso et al, 2021). Este índice aborda la vulnerabilidad siguiendo el mismo marco teórico de identificación de la vulnerabilidad urbana como una combinación de la exclusión social y residencial, por lo que selecciona nueve indicadores distribuidos en tres paquetes: la vulnerabilidad social, la residencial y los efectos de la vulnerabilidad urbana producidos por las dos anteriores.

Por un lado, incorpora tres variables en la vulnerabilidad residencial: la densidad de población, la presencia de tejidos residenciales de riesgo (edificación antigua y polígonos residenciales) y la degradación residencial, obteniendo estos dos últimos de Catastro. En la dimensión económica, se incorporan varios datos del Atlas de Distribución de las Rentas del INE: el porcentaje de población bajo el umbral de la pobreza entre los indicadores de vulnerabilidad social y el porcentaje de población de rentas altas entre los efectos de la vulnerabilidad urbana, buscando en esto último la escasa presencia de clases medias. En este último paquete de vulnerabilidad urbana se incorpora también la distancia a la mediana del precio de la vivienda en alquiler.

Si bien el planteamiento metodológico inicial parte de una selección de indicadores desde las diferentes dimensiones de la vulnerabilidad, finalmente se apuesta por la construcción de un índice sintético que otorgue un valor numérico único a cada una de las “unidades estadísticas barriales” delimitadas, permitiendo su clasificación por deciles de menor a mayor vulnerabilidad. Una vez más, no queda claro cómo se articulan las diferentes variables en este índice, quedando de nuevo ocultas las relaciones entre las diferentes dimensiones tras la complejidad matemática de los indicadores sintéticos.

Por último, el Visor de Espacios Urbanos Sensibles (Temes-Cordovez, 2020) de la Generalitat Valenciana aborda la vulnerabilidad urbana con un sistema mixto entre el uso de indicadores dimensionales y de indicadores sintéticos. Parte de la distinción de tres dimensiones de la vulnerabilidad (sociodemográfica, socioeconómica y residencial), teniendo esta última tres indicadores: superficie media por habitante, porcentaje de viviendas principales accesibles y valor catastral. Dentro de la vulnerabilidad socioeconómica, se incluyen como variables el volumen de población sin estudios, la renta media y la tasa de paro, que posteriormente se ponderan utilizando el índice de Gini y la tasa AROPE - At Risk of Poverty and/or Exclusion- (Comisión Europea, 2010).

1.2. El Catálogo de Barrios Vulnerables de España

En su origen, el Catálogo de Barrios Vulnerables de 1991 seguía los criterios marcados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), según los cuales la vulnerabilidad urbana debía ser identificada utilizando indicadores de paro y de renta. No obstante, la ausencia de datos territorializados de renta en España llevó a construir los indicadores de Estudios y de Vivienda como proxy a la renta (Rodríguez et al, 2021).

De esta manera, en los Catálogos de Barrios Vulnerables de los años 1991, 2001 y 2011, la vulnerabilidad urbana se construye sobre tres dimensiones: dos de carácter social (una que evalúa las capacidades relacionales a través de la tasa de población sin estudios y otro la inserción laboral a través de la tasa de paro) y una de carácter residencial, es decir, sobre las condiciones de la realidad física en la que se habita. Mientras que los indicadores de Estudios (IEST) y de Paro (IPAR) se mantienen estables en todos los Censos de Población y Viviendas, el Indicador de Vivienda ha ido transformándose en los diferentes Catálogos en función de los datos que estuviesen disponibles en cada Censo, siendo el indicador que más ha cambiado a lo largo de los años:

- En 1991 se trabaja sobre tres indicadores: porcentaje de viviendas principales sin agua corriente (IVIV1), sin retrete o aseo (IVIV2), y sin baño o ducha (IVIV3).
- En 2001 se utiliza como indicador el porcentaje de población residente en viviendas principales sin aseo y/o ducha.
- En 2011 se utiliza el porcentaje de viviendas familiares situadas en edificios cuyo estado de conservación era malo, ruinoso o deficiente.

El establecimiento del Valor de Referencia (VR) a partir del cual se considera que una sección es vulnerable también ha ido modificándose. Si bien en los Catálogos de 1991 y 2001 se marcaron valores fijos, en 2011 el VR se estableció como un valor relativo, buscando un volumen equivalente de secciones censales vulnerables al detectado en 2001.

La disponibilidad desde 2019 de datos de renta territorializados a escala de sección censal a través del Atlas de Distribución de la Renta (Instituto Nacional de Estadística, 2023a) ha puesto sobre la mesa la necesidad de incluirlos en el Catálogo de Barrios Vulnerables. Por consiguiente, el nuevo Catálogo de 2021 se enfrenta a dos retos metodológicos: la inclusión de la renta como indicador de vulnerabilidad, retomando los criterios marcados en su inicio por la OCDE; y la construcción de una nueva herramienta de medición de la vulnerabilidad residencial ante el vacío de datos en el nuevo Censo de Población y Viviendas de 2021.

En paralelo, la necesidad de mantener la trazabilidad entre las ediciones de 1991, 2001 y 2011 hace que toda innovación metodológica tenga que acoplarse a la ya existente. La posibilidad de trazar la comparativa histórica supone un valor en sí mismo al permitir analizar la evolución de la vulnerabilidad urbana en las ciudades españolas a lo largo de tres décadas.

Para ello, se mantienen los tres indicadores originales, añadiendo la renta como indicador complementario de dos maneras:

- en la dimensión relacional, se incorpora como indicador complementario al de Estudios (al que se suma), buscando la concentración de población más vulnerable económicamente. Para ello, se utiliza como primer indicador de Renta (IREN1) el porcentaje de población bajo el umbral de pobreza, es decir, con ingresos por unidad de consumo inferiores al 60% de la renta mediana.

- en la dimensión habitacional, se incluye la renta con el objetivo contrario: excluir de la vulnerabilidad residencial a la población de mayor renta, entendiendo que la mayor disponibilidad de recursos económicos permite hacer frente a una menor calidad edificatoria. Con este objetivo se selecciona la renta media por unidad de consumo como segundo indicador (IREN2).

Una vez obtenido el cuerpo de secciones vulnerables por uno o varios de estos indicadores (IPAR, IEST, IREN1 o IVIV), el Catálogo de Barrios Vulnerables incluye una fase de delimitación de Barrios Vulnerables a partir de la agregación estadística de varias secciones censales y de la delimitación urbanística de su perímetro, si bien esta fase del trabajo es posterior y está actualmente en desarrollo.

Como el presente artículo se enmarca en una propuesta de número en torno a la fragmentación urbana y la segregación residencial, pondremos el foco en la construcción del indicador de vulnerabilidad residencial y la incorporación de la renta a esta dimensión habitacional del Catálogo de Barrios Vulnerables, analizando cómo se relacionan entre sí la renta y la vivienda en la estructura urbana a partir del análisis de los resultados en el seccionado censal del cuerpo de estudio del Catálogo.

2. METODOLOGÍA

A la hora de plantear la actualización metodológica de este indicador, la ausencia de datos relativos a las viviendas como soporte físico en el Censo de Población de 2021 (Instituto Nacional de Estadística, 2023b) hace necesaria la búsqueda de nuevas fuentes de datos para la construcción de un nuevo Indicador de Vivienda para el Catálogo de Barrios Vulnerables 2021. Este trabajo se ha llevado a cabo a través de un proceso iterativo con sucesivas pruebas y correcciones, llegando hasta una nueva metodología de medición de la vulnerabilidad residencial. Con el objetivo de ser sintéticos, en este apartado abordaremos únicamente los pasos seguidos para la construcción del indicador seleccionado definitivamente.

2.1. Bases de datos catastrales

El punto de partida es la construcción de una base de datos a partir de las bases de datos catastrales en formato CAT (Dirección General de Catastro, 2021), si bien conviene señalar la problemática derivada de la ausencia de datos catastrales en algunos territorios. De un total de 153 municipios que forman parte del cuerpo de estudio del Catálogo 2021 (municipios mayores de 50.000 habitantes y capitales de provincia) existe información catastral para 145 de ellos, excluyendo los municipios de Euskadi y Navarra (que tienen catastro propio). Queda pendiente la exploración de la información disponible en los Catastros vasco y navarro para el desarrollo de un indicador de vulnerabilidad residencial análogo.

Los archivos CAT contienen diferentes registros, trabajando en este caso con dos de ellos: el registro 11, relativo a las parcelas catastrales; y el registro 14, que

contiene las construcciones. La base de datos que se construye contiene principalmente la información de cuatro de las variables disponibles:

- Geolocalización: a partir de las coordenadas del registro 11 (parcelas) se realiza una intersección con el seccionado censal que permite asignar a cada referencia catastral el código de sección censal que le corresponde para agregar la información con este nivel de desagregación.
- Tipología constructiva: valor formado por la combinación de uso, clase y modalidad, que distingue un total de 70 tipologías, de las cuales 8 se encuentran dentro del uso residencial (uso 1). De éstas, se excluyen garajes, trasteros, locales, porches y anexos para dejar las cinco tipologías de usos exclusivamente residenciales:
 - 111. Vivienda colectiva de edificación abierta
 - 112. Vivienda colectiva en manzana cerrada
 - 121. Vivienda unifamiliar en edificación aislada o pareada
 - 122. Vivienda unifamiliar en línea o en manzana cerrada
 - 131. Edificación rural con uso exclusivo de vivienda
- Categoría de la edificación: valor entre el 1 (mejor calidad) y el 9 (peor calidad) asignado a cada construcción por el Catastro para la obtención del valor catastral, siendo el 4 el valor correspondiente a la calidad estándar de la edificación. Este será el valor clave para la construcción del indicador de vulnerabilidad residencial. Se trata de una valoración de la calidad de la construcción en sí misma, con independencia de su localización, de manera que existen categorías idénticas en todas las zonas de valor catastral.
- Superficie construida: el dato de la superficie edificada en cada construcción permitirá ponderar por superficie el valor de la categoría, como veremos más adelante.

De esta manera, si tomamos como ejemplo un edificio en manzana cerrada con viviendas, locales comerciales y garajes (ver Figura 1), al filtrar las construcciones y quedarnos únicamente con esas cinco tipologías constructivas, estaríamos computando únicamente la superficie de las construcciones de vivienda, dejando fuera del cómputo los locales comerciales y los garajes. De igual manera, la asignación de categoría de la edificación se realiza a nivel de construcción, por lo que al excluir estos usos estamos también excluyéndolos de la valoración de su calidad edificatoria. El objetivo del indicador es el análisis de la vulnerabilidad residencial, por lo que estaríamos poniendo el foco únicamente en los espacios habitados por personas.

Así, se ha construido una base de datos de todas las construcciones de tipologías exclusivamente residenciales (111, 112, 121, 122, 131) con el valor de su categoría

de la edificación y a las que asociaremos un código de sección censal vinculado por la referencia catastral de la parcela a la que pertenecen. El conjunto de construcciones existentes en los 145 municipios del cuerpo de estudio conforma una base de datos de 14.276.709 construcciones, que suman un total de 1.232.628.407 metros cuadrados de superficie construida.

	112. Vivienda colectiva en manzana cerrada
	112. Vivienda colectiva en manzana cerrada
	112. Vivienda colectiva en manzana cerrada
	411. Locales comerciales
	221. Garajes

Figura 1. Ejemplo del filtrado de construcciones de usos exclusivamente residenciales. Fuente: elaboración propia.

2.2. Construcción del Indicador de Vivienda (IVIV)

A partir de esta base de datos, se diseña el indicador como la categoría media ponderada por superficie construida en cada sección censal. Para ello, se multiplica la superficie construida en cada categoría (1-9) en toda la sección por el valor de la categoría, sumando la superficie ponderada de todas las categorías y dividiendo entre la superficie construida total de la sección.

$$IVIV = \frac{\sum (S_{C1} \times 1) + (S_{C2} \times 2) + \cdots + (S_{C9} \times 9)}{S_{ct}}$$

SC1, C2, C3...= Superficie construida en toda la sección en cada categoría (1-9)
SCT= Superficie construida total en toda la sección

De esta manera, el resultado será un valor entre el 1 y el 9 redondeado a dos decimales para cada sección censal, lo que permitirá territorializar el indicador y marcar los valores de referencia.

En el trabajo de construcción del indicador se detectó una mayor representación en el seccionado censal vulnerable de los tejidos de vivienda colectiva en edificación

abierta (111), derivada de la diferente asignación de la categoría de la edificación por las Normas Técnicas de Valoración de Catastro (Gobierno de España, 1993). Tras una serie de pruebas iterativas verificadas sobre plano, se decidió aplicar un factor de corrección tipológica, mejorando la categoría de la edificación de aquellas construcciones de esta tipología al multiplicarla por un coeficiente de 0,95.

2.3. Exclusión del espacio de las rentas altas

Como veíamos previamente, uno de los dos mecanismos de incorporación de la renta en el Catálogo de Barrios Vulnerables es a través de la exclusión de la población de mayor renta de la posibilidad de ser vulnerable residencialmente, entendiendo que la mayor disponibilidad de recursos económicos permite hacer frente a una menor calidad edificatoria. De igual manera, la interrelación entre la distribución de la renta y los precios de la vivienda permite aceptar como premisa que las secciones censales de rentas altas ocupan una posición en la estructura urbana que supone en sí misma una protección frente a la vulnerabilidad residencial, al poder acceder a las rentas derivadas de la posesión de vivienda, además de encontrarse en barrios mejor equipados, más conectados y con mejores servicios.

Con este objetivo, se plantea la exclusión de las secciones censales de rentas altas de la posibilidad de resultar vulnerables en la dimensión residencial, utilizando la aproximación propuesta a partir de la categoría media ponderada. Para ello, se utiliza la renta media por unidad de consumo como segundo indicador (IREN2) para distribuir el seccionado censal en deciles.

Como parte del proceso iterativo de construcción del indicador de vivienda se hicieron sucesivas pruebas con diferentes umbrales, comprobando los resultados tanto en la distribución estadística del seccionado como en la espacialización del mismo en las ciudades del cuerpo de estudio, observando los efectos de la exclusión de más o menos deciles sobre el seccionado censal. A su vez, la modificación de este umbral económico modificaba el Valor de Referencia del Indicador de Vivienda, por lo que también había que observar el comportamiento del cuerpo de secciones censales vulnerables por vivienda.

Finalmente, se excluyen aquellas secciones censales que se encuentren en los cuatro deciles superiores por renta (D7-D10) del cuerpo de estudio del Catálogo de la posibilidad de ser vulnerables por el Indicador de Vivienda (ver Tabla 1). El umbral inferior serán por tanto las secciones vulnerables con una renta media por unidad de consumo de 20.861€ anuales, que equivale a 43.807€ de renta anual en un hogar con dos adultos y dos menores. Al aplicar esta exclusión al cuerpo de estudio sin Euskadi y Navarra, obtenemos que serán susceptibles de ser vulnerables 10.055 secciones, el 59,07% de las secciones censales, correspondientes con aquellas de rentas medias y bajas.

Renta media por unidad de consumo		
Deciles	Límite inferior	Estimación por hogar (2 adultos 2 menores)
1	-	-
2	13.826 €	29.034 €
3	15.330 €	32.192 €
4	16.614 €	34.888 €
5	17.912 €	37.614 €
6	19.277 €	40.481 €
7	20.861 €	43.807 €
8	22.886 €	48.059 €
9	25.497 €	53.542 €
10	30.010 €	63.019 €

Tabla 1. Distribución de la renta media por unidad de consumo por deciles y selección de los deciles excluidos. Fuente: elaboración propia.

2.4. Valor de Referencia de la vulnerabilidad residencial

El establecimiento del Valor de Referencia se realiza siguiendo el criterio de búsqueda del volumen equivalente de secciones censales al Catálogo anterior de 2011. La ausencia de datos para Euskadi y Navarra lleva a calcular el volumen equivalente respecto al mismo cuerpo de estudio, por lo que se ajusta el porcentaje a partir del número de secciones vulnerables por vulnerabilidad residencial en 2011 en los municipios del Catálogo sin Euskadi y Navarra.

El objetivo final, por tanto, es determinar las 2.231 secciones censales vulnerables de entre las 10.055 secciones de rentas bajas y medias-bajas. El Valor de Referencia será el de una categoría media ponderada en la sección de 5,34, a partir del cual se considerará una sección vulnerable. El redondeo a dos decimales del indicador hará que sea imposible seleccionar el número exacto de secciones, por lo que el número final de secciones vulnerables será de 2.260 secciones, un 13,5% del cuerpo de estudio (Tabla 2).

Cuerpo de estudio del Catálogo de Barrios Vulnerables				
Ámbito de estudio	2011		2021	
	Nº de SSCC	%	Nº de SSCC	%
España	35.917	100%	36.333	100%
Cuerpo de estudio (CE)	17.316	48,21%	17.720	48,77%
CE sin Euskadi y Navarra (CE-Cat)	16.331	45,47%	16.741	46,08%
CE-Cat sin deciles superiores de renta (D1-D6)	-		10.055	27,67%
Establecimiento del Valor de Referencia				
Volumen equivalente de SSCC vulnerables en el CE	2.241	12,94%	2.293	12,94%
Volumen equivalente de SSCC vulnerables en el CE-Cat	2.176	13,32%	2.231	13,32%

Valor de Referencia (VR) para el Indicador de Vivienda	5,34	
Nº definitivo de SSCC Vulnerables (por redondeo)	2.260	13,50%

Tabla 2. Cálculo del volumen equivalente de secciones censales. Fuente: elaboración propia.

3. ANALIZANDO LA FRAGMENTACIÓN URBANA: INTERSECCIÓN ENTRE RENTA Y VIVIENDA

En la Figura 2 se puede observar la distribución del seccionado censal del cuerpo de estudio en la intersección entre las dimensiones económica y residencial, es decir, entre la renta y la vivienda. El eje vertical representa la renta media por unidad de consumo (IREN2), acotada en el nivel superior por el secreto estadístico del Atlas de Renta, lo que explica la concentración de secciones con una renta media por unidad de consumo de 51.860 €. En el eje horizontal se representa la categoría media de la edificación, invirtiendo la graduación entre el 1 y el 9 para una mejor comprensión. Cuanto más cercano esté este valor al 1, nos encontramos con una mejor categoría de la edificación en la sección.

En general, esta distribución estadística del conjunto de secciones censales muestra una gran correlación entre la calidad de la edificación y la renta media de la sección, existiendo relación directa entre una mejor categoría de la edificación y una mayor renta media. No obstante, la aplicación del doble filtrado por renta y por el Valor de Referencia del Indicador de Vivienda y su representación en el gráfico permite observar cómo se distribuye el seccionado censal en cuatro situaciones:

- A. Secciones censales de rentas altas ($IREN2 > 20.861€$) y sin vulnerabilidad por vivienda ($IVIV < 5,34$). Se relacionan con aquellas zonas de la ciudad con alta calidad edificatoria y una concentración de rentas altas.
- B. Secciones censales de rentas altas ($IREN2 > 20.861€$) y con $IVIV$ superior al valor de referencia ($IVIV > 5,34$), pero que no se consideran secciones con vulnerabilidad residencial al encontrarse en una situación de rentas elevadas.
- C. Secciones de rentas bajas o medias ($IREN2 < 20.861€$) y con una categoría media superior al umbral de referencia ($IVIV > 5,34$). Es aquí donde consideramos que se encuentra la vulnerabilidad residencial, por lo que pasarán a formar parte del seccionado censal susceptible en la siguiente fase de conformar un Barrio Vulnerable.
- D. Secciones censales de rentas bajas o medias ($IREN2 < 20.861€$) y sin vulnerabilidad por vivienda ($IVIV < 5,34$).

En la Tabla 3 se observa el recuento de secciones y de población en cada una de estas categorías. Los grupos más numerosos, con más de un 85% del seccionado censal, son las secciones censales cuya categoría de la edificación está por encima del VR, es decir, los grupos A y D. La elevada correlación entre ambas variables hace que el número de secciones excluidas de la vulnerabilidad residencial por rentas altas (B) sea muy reducido, un 0,75% del conjunto del seccionado censal. Las secciones vulnerables por vivienda (C) constituyen un 13,5% del seccionado y un 11,69% de la población.

Cuerpo de estudio				
Tipo	Nº de SSCC	% de SSCC	Población	% de pobl.
A. Rentas altas y sin vuln. residencial	6.569	39,24%	9.599.207	40,11%
B. Rentas altas y $IVIV > VR$	120	0,72%	128.819	0,54%
C. Vulnerabilidad residencial	2.260	13,50%	2.797.549	11,69%
D. Rentas bajas y sin vuln. residencial	7.792	46,54%	11.407.236	47,66%
Totales	16.741	100,00%	23.932.811	100,00%

Tabla 3. Recuento de secciones censales en las cuatro categorías. Fuente: elaboración propia.

Para territorializar estos datos y concretar el análisis, las Figuras 3, 4, 5 y 6 presentan los resultados de esta categorización del seccionado para las cuatro ciudades españolas más pobladas (Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla), permitiendo observar cómo se posicionan en la estructura urbana estas categorías, además de las variaciones en la distribución estadística y el recuento del seccionado.



Figura 2. Distribución del seccionado censal entre el indicador de vivienda y la renta. Fuente: elaboración propia a partir del Atlas de Distribución de la renta y de Catastro.

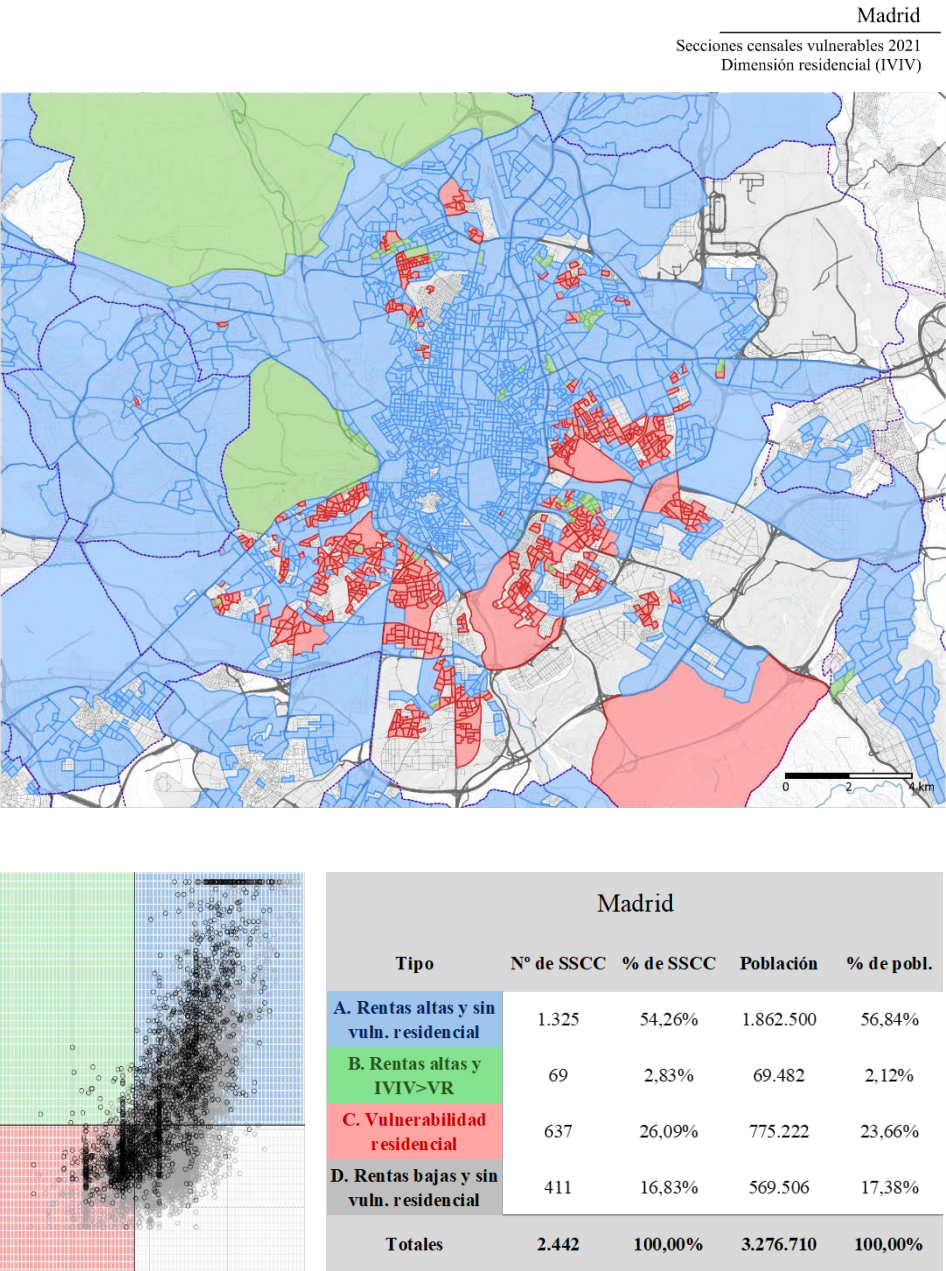
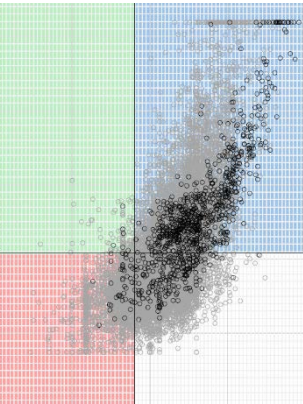
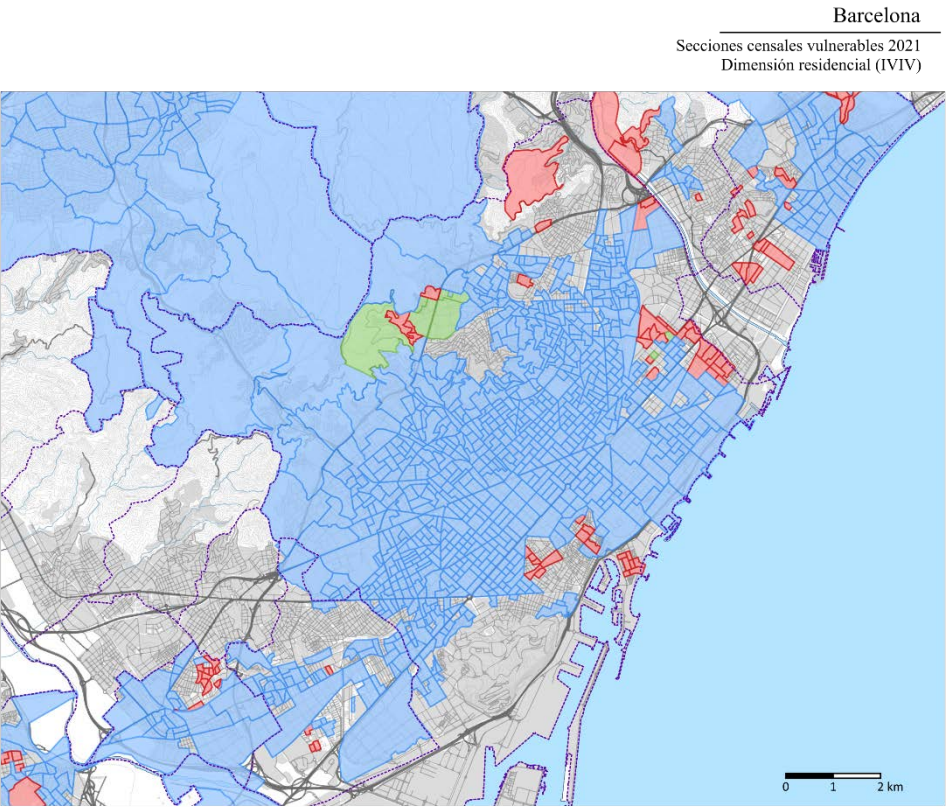


Figura 3. Interrelación entre renta y vivienda en el seccionado censal en Madrid. Fuente: elaboración propia a partir del Atlas de Distribución de la renta y de Catastro.



Barcelona				
Tipo	Nº de SSCC	% de SSCC	Población	% de pobl.
A. Rentas altas y sin vuln. residencial	793	74,25%	1.182.290	72,64%
B. Rentas altas y IVIV>VR	7	0,66%	9.034	0,56%
C. Vulnerabilidad residencial	47	4,40%	80.764	4,96%
D. Rentas bajas y sin vuln. residencial	221	20,69%	355.471	21,84%
Totales	1.068	100,00%	1.627.559	100,00%

Figura 4. Interrelación entre renta y vivienda en el seccionado censal en Barcelona. Fuente: elaboración propia a partir del Atlas de Distribución de la renta y de Catastro.

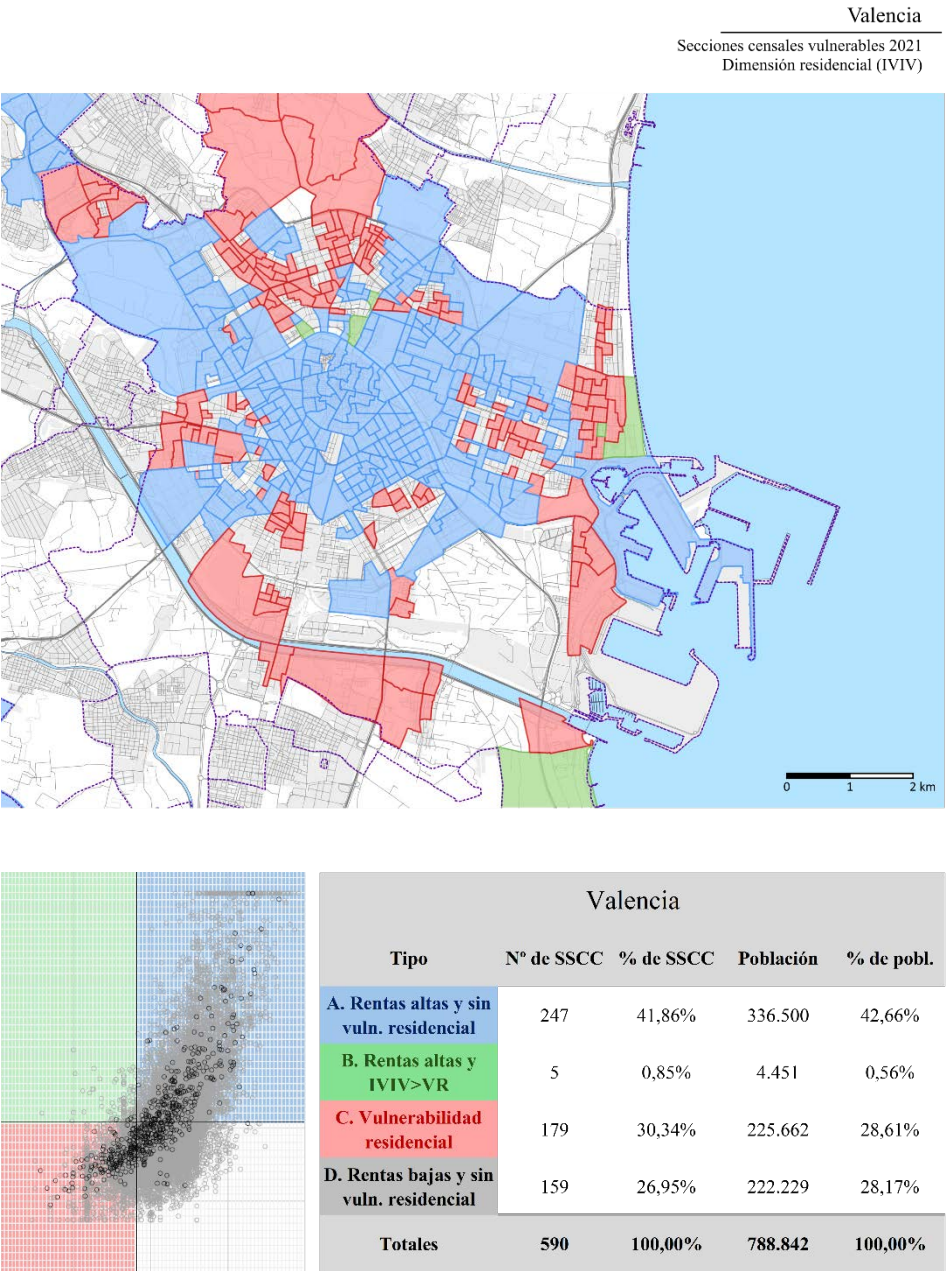


Figura 5. Interrelación entre renta y vivienda en el seccionado censal en Valencia. Fuente: elaboración propia a partir del Atlas de Distribución de la renta y de Catastro.

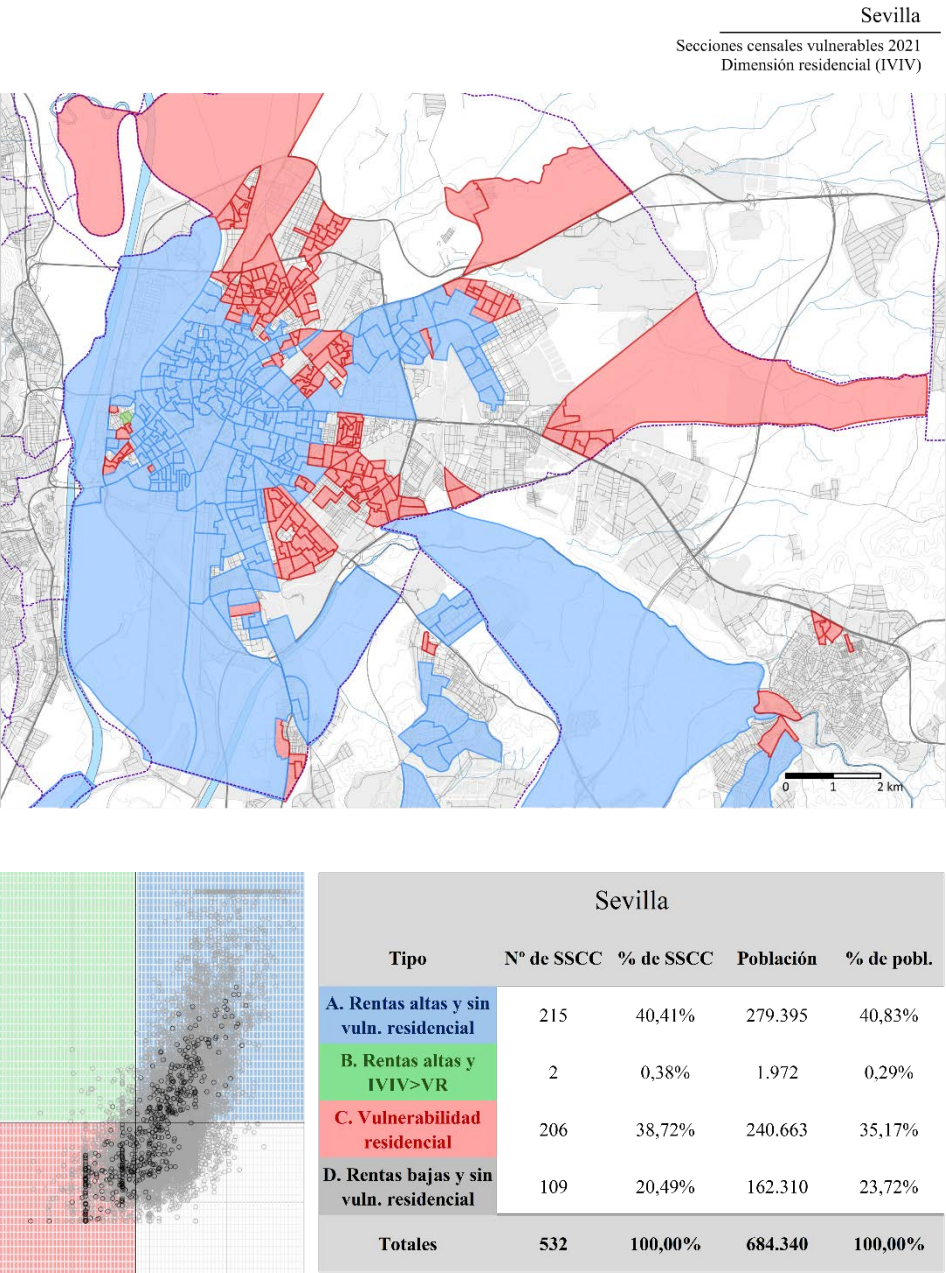


Figura 6. Interrelación entre renta y vivienda en el seccionado censal en Sevilla. Fuente: elaboración propia a partir del Atlas de Distribución de la renta y de Catastro.

En primer lugar, la ciudad de Madrid (Figura 3) destaca por la amplia polarización en la distribución en la gráfica, con muchas secciones en las capas más superiores de la renta, pero también con una presencia de secciones de rentas bajas y vulnerables (C), con un 26,09% frente al 13,5% general. Estos tejidos se encuentran en toda la periferia sur y sureste de la ciudad, con edificación de peor calidad constructiva y que hoy en día siguen alojando a los sectores de rentas más bajas.

Destaca también una mayor presencia de secciones con un IVIV por encima del valor de referencia, pero excluidas por ser de rentas altas (B) respecto al cuerpo de estudio completo (un 2,83% de secciones frente al 0,72%). Resulta interesante señalar la localización espacial de estas secciones en áreas del norte y noroeste de la ciudad, siguiendo la lógica de polarización en torno a la diagonal noreste-suroeste de la desigualdad madrileña. Esto responde a la presencia de tejidos urbanos de peor calidad constructiva, en su origen destinados a población más vulnerable y de menor renta, en áreas de la ciudad cuya posición en la estructura actual de rentas les favorecen, siguiendo las dinámicas de acumulación y desposesión en el espacio urbano (Fernández & Roch, 2012).

Un ejemplo paradigmático puede ser la Colonia de San Cristóbal (ver Figura 7), construida en 1949 para alojar a los empleados de la Empresa Municipal del Transporte. En aquel momento, su ubicación en la estructura urbana era extremadamente periférica, si bien en la actualidad ocupa una posición de nueva centralidad debida al crecimiento de la ciudad de Madrid, la polarización norte-sur de las rentas, la consolidación de esta zona como nuevo centro de negocios con la construcción de las Cuatro Torres y el proyecto de gran desarrollo urbano de Madrid Nuevo Norte en torno a la estación de Chamartín. Así, un tejido de viviendas de peor calidad constructiva (todo el conjunto tiene una categoría de la edificación de 6) destinado a población de clase trabajadora se encuentra hoy en día en los deciles superiores de renta, muestra de estos procesos de relocalización de rentas antes mencionados.

Otro ejemplo de esta categoría sería el frente marítimo del barrio del Cabanyal en Valencia, barrio histórico de población vulnerable con fuertes procesos de gentrificación derivada de su nueva centralidad turística (la playa y el puerto) y que también presenta secciones en esta categoría B (ver Figura 5).

En el caso de Barcelona, predominan las secciones censales de rentas altas y sin vulnerabilidad residencial (A), con casi un 75% del seccionado. Conviene señalar que la delimitación del municipio de Barcelona, muy acotado al núcleo del área metropolitana, no es comparable con el de la ciudad de Madrid. Distritos madrileños como Villaverde, Vicálvaro o Vallecas se corresponderían en Barcelona con municipios independientes como Santa Coloma o L'Hospitalet, lo que explica la mayor presencia de secciones de rentas altas y la escasa presencia de secciones vulnerables (un 4,40%). De igual manera, la distribución en la gráfica muestra una polarización menor, una mejor calidad constructiva y una mayor presencia de secciones de rentas medias y altas, aunque con algunas áreas de vulnerabilidad residencial en zonas centrales como el Raval, el Barrio Gótico y la Barceloneta o en tejidos más periféricos, como Sant Andreu o La Mina.



Figura 7. Colonia de San Cristóbal, junto a las Cuatro Torres. Fuente: elaboración propia y Google Earth.

Por el contrario, si ponemos el foco en Valencia y Sevilla, observamos una mayor presencia de secciones vulnerables (C), con valores muy superiores (entre el 30 y el 40% del seccionado frente al 13,5% del cuerpo de estudio) y ocupando grandes áreas de la periferia de la ciudad, especialmente en Sevilla, con rentas más bajas y peor categoría de la edificación. Pese a esta elevada vulnerabilidad residencial, sus distribuciones en las gráficas hablan de ciudades menos polarizadas, con rentas más bajas que en Madrid o Barcelona, pero con menor fragmentación interna.

4. CONCLUSIONES

En primer lugar, extraemos algunos aprendizajes del desarrollo metodológico del nuevo Indicador de Vivienda y de la incorporación de la renta al Catálogo de Barrios Vulnerables de 2021. Por un lado, los Catálogos precedentes afrontaban la vulnerabilidad urbana desde el uso de indicadores dimensionales y desagregados, que además no incluían los datos de renta al no existir todavía esta fuente de información. La doble inclusión de la renta como indicador complementario en la vulnerabilidad relacional y como factor de exclusión de la vulnerabilidad residencial permite mejorar el funcionamiento de estos indicadores sin perder la trazabilidad histórica del Catálogo. Además, análisis como los que aquí se realizan permiten comprender mejor la interacción entre las dimensiones de la vulnerabilidad, al abordarla desde un enfoque urbanístico y sin tratarlas como apartados estancos entre sí.

Por otra parte, y pese a la predominancia actual del uso de indicadores sintéticos, consideramos que la utilización de indicadores dimensionales permite no ocultar las relaciones existentes tras sistemas matemáticos complejos, además de basar el proceso de toma de decisiones en un criterio urbanístico y no matemático.

En la misma línea, la incorporación de nuevas fuentes de información y las mejoras en el procesamiento de datos a gran escala permite perfeccionar los mecanismos de detección de la vulnerabilidad. Por un lado, consideramos que existe una gran fortaleza en la utilización de los datos de Catastro, siendo imprescindible una comprensión sobre la definición de las variables que contiene y cómo podemos usarlas. Acciones como el filtrado de construcciones de usos exclusivamente residenciales o la corrección tipológica de la categoría de la edificación permiten construir bases de datos con millones de registros, pero mucho más ajustadas a la realidad.

Por otro, la disponibilidad de datos de renta territorializados y su intersección con los datos catastrales nos permite conectar la dimensión económica de la población con el soporte físico, clave para territorializar la fragmentación urbana, entender mejor la estructura de rentas y caracterizar algunos de los procesos que configuran los grandes problemas urbanos del presente.

No obstante, creemos que el trabajo de procesamiento de grandes bases de datos y de construcción de indicadores de medición no puede ser la única vía para la comprensión de los procesos urbanos complejos, por lo que ponemos sobre la mesa la necesidad de analizar con más detalle casos de estudio que nos permitan contrastar estos modelos estadísticos y cartográficos con la realidad urbana y social, sin perdernos en bases de datos y modelos estadísticos complejos.

BIBLIOGRAFÍA

300.000 Km/s & Fundación COTEC (2023), *Embarriados. Atlas de la nueva vulnerabilidad urbana y social en España*. Disponible en: <https://embarriados.cotec.es/>

Alguacil Gómez, J.; Camacho Gutiérrez, J. & Hernández Ajá, A. (2013), “La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables”, *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales*, (27), pp. 73–94. DOI: <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10863>

Antón-Alonso, F.; Porcel, S.; Cruz, I. & Coll, F. (2021), “La vulnerabilitat urbana a Barcelona: persistència, concentració y complexitat”, *Revista Papers*, Issue 63, pp. 50–67. Disponible en: <https://ddd.uab.cat/record/237531>

Benevolo, Leonardo (1992), *Orígenes del urbanismo moderno*, Madrid, Celeste ediciones.

Comisión Europea (2010), *Europa 2020. Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador*, Comunicación: 3.3.2010 COM (2010) 2020. Disponible en:

https://www.eapn.es/ARCHIVO/documentos/documentos/478_Europa2020_100303.pdf

Dirección General del Catastro (2021), Servicio de descarga de información alfanumérica (formato CAT), *Sede Electrónica de Catastro. Difusión de datos catastrales*. Disponible en: <https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccDescargaDatos.aspx>

Fernández Ramírez, Cristina & Roch Peña, Fernando(2012), La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana, *Urban*, Issue 3, pp. 45–63. Disponible en: <https://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/1807>

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, BOE 22/07/1993. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/rd/1993/06/25/1020/con>

Hernández Aja, Agustín y otros (2020), *Informe sobre otros Observatorios de la Vulnerabilidad Urbana y su vinculación con las políticas urbanas de regeneración de barrios en Europa y España*, Madrid, Instituto Juan de Herrera. Disponible en: <https://oa.upm.es/66041/>

Instituto Nacional de Estadística (2023a), *Atlas de Distribución de Renta de los Hogares*. Disponible en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177088&menu=ultiDatos&idp=1254735976608

Instituto Nacional de Estadística (2023b), *Censo de Población y Viviendas 2021*. Disponible en: https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177108&menu=ultiDatos&idp=1254735572981

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana & Universidad Politécnica de Madrid (2024), *Catálogo de Barrios Vulnerables 2021* (en elaboración).

Porcel López, Sergio (2019), *Desigualdad social y segregación residencial. Una relación compleja*, Fundación Foessa.

Porcel, Sergio & Antón, Fernando (2020), “Ciudad postindustrial y dinámicas socio-residenciales en España: Un análisis comparativo de cinco metrópolis”, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 24: pp. 1–33. DOI: <https://doi.org/10.1344/sn2020.24.29092>

Rodríguez Suárez, Iván; Hernández Aja, Agustín; Gómez Giménez, José Manuel; Matesanz Parellada, Ángela & Díez Bermejo, Ana (2021), “Los Catálogos de Barrios Vulnerables de España. Análisis de la vulnerabilidad en las ciudades españolas entre 1991 y 2011”,

Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET), vol. LIII, pp. 179–200. DOI: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.10>

Rodríguez Suárez, Iván; Álvarez del Valle, Lucas; Fernández Ramírez, Cristina & Hernández Aja, Agustín (2023), “El imposible acceso a la vivienda en Madrid: cuando los precios superan a las rentas”, *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, vol. LV; pp. 61–76. ISSN 2659–3254. DOI: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.4>.

Temes-Cordovez, Rafael (2020), *Visor de Espacios Urbanos Sensibles (VEUS). Una nueva herramienta para intervenir en la ciudad*. Valencia, Editorial Universitat Politècnica de València. DOI: <http://dx.doi.org/10.4995/ISUFh2019.2019.9006>

A gestão da diferença em cidades médias brasileiras sob fragmentação socioespacial: Maringá e Ribeirão Preto *

La gestión de la diferencia en ciudades intermedias brasileñas bajo fragmentación socioespacial: Maringá y Ribeirão Preto

The management of difference in Brazilian medium cities under socio-spatial fragmentation: Maringá and Ribeirão Preto

MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO

Graduada e Mestre em Geografia; Doutora em Geografia Humana

Professora titular do Departamento de Geografia

Universidade Estadual Paulista (Unesp), Campus de Presidente Prudente, Brasil

beltrao.sposito@unesp.br

ORCID: [0000-0002-0421-7253](https://orcid.org/0000-0002-0421-7253)

Recibido/Received: 30-09-2024; Aceptado/Accepted: 04-03-2025

Cómo citar/How to cite: Sposito, Maria Encarnação Beltrão (2025): “A gestão da diferença em cidades médias brasileiras sob fragmentação socioespacial: Maringá e Ribeirão Preto”, *Ciudades*, 28, pp. 47-71.

DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.47-71>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](#). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](#).

Resumo: O processo de fragmentação socioespacial é a base conceitual adotada, neste artigo, para interpretar as mudanças recentes na produção do espaço urbano em duas cidades médias brasileiras, Maringá e Ribeirão Preto. Pela sua abrangência, uma vez que incorpora a compreensão de dinâmicas associadas ao uso residencial, comercial e de serviços, tanto no plano objetivo como no subjetivo, este processo assenta-se em dimensões diferentes e entrelaçadas entre si – mudanças no tecido urbano, nas práticas espaciais e nos imaginários sociais – que são acentuadas, quando se toma como perspectiva a relação entre segregação e autosegregação socioespaciais. A metodologia adotada foi baseada em representações cartográficas temáticas, em entrevistas realizadas como cidadãos das duas cidades e em observações e registros fotográficos efetuados em campo. Os resultados da pesquisa mostram as relações intrínsecas entre autosegregação e fragmentação socioespacial e revelam as suas nuances ao se focar as singularidades das duas cidades.

Palavras-chave: Fragmentação socioespacial. Segregação socioespacial. Autosegregação socioespacial. Cidades médias brasileiras.

* Este artigo contém resultados da pesquisa Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos e formas (FragUrb) financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp) – Processo 2018/07701-8. Foi desenvolvida por uma ampla equipe de trabalho, a quem agradecer pela colaboração e diálogo profícuo.

Resumen: El proceso de fragmentación socioespacial es la base conceptual adoptada en este artículo para interpretar los cambios recientes en la producción del espacio urbano en ciudades intermedias brasileñas. Por su alcance, ya que incorpora la comprensión de las dinámicas asociadas al uso residencial, comercial y de servicios, tanto en el plano objetivo como en el subjetivo, este proceso se sustenta en dimensiones diferentes y entrelazadas –cambios en el tejido urbano, prácticas espaciales e imaginarios sociales– que se acentúan cuando se tiene en cuenta la relación entre segregación socioespacial y autosegregación. En este artículo, el análisis toma como referencia las ciudades de Maringá y Ribeirão Preto, en Brasil. La metodología adoptada en la investigación se basa en representaciones cartográficas temáticas, entrevistas realizadas a ciudadanos de las dos ciudades y observaciones y registros fotográficos realizados en campo. Los resultados de la investigación muestran las relaciones intrínsecas entre autosegregación y fragmentación socioespacial y revelan sus matices al centrarse en las singularidades de las dos ciudades.

Palabras clave: Fragmentación socioespacial. Segregación socioespacial. Autosegregación socioespacial. Ciudades intermedias brasileñas.

Abstract: The process of socio-spatial fragmentation is the conceptual basis adopted in this article to interpret recent changes in the production of urban space in two Brazilian middle cities, Maringá and Ribeirão Preto. Due to its scope, as it incorporates the understanding of dynamics associated with residential, commercial and service use, both objectively and subjectively, this process is based on different and intertwined dimensions –changes in the urban fabric, in spatial practices and in social imaginaries– which are accentuated when the relationship between socio-spatial segregation and self-segregation is taken as a perspective. The methodology adopted was based on thematic cartographic representations, on interviews carried out with residents of the two cities and on observations and photographic records carried out in the field. The research results show the intrinsic relationships between self-segregation and socio-spatial fragmentation and reveal their nuances when focusing on the singularities of the two cities.

Keywords: Socio-spatial fragmentation. Socio-spatial segregation. Socio-spatial self-segregation. Brazilian middle cities.

Neste artigo, apresentamos contribuição à compreensão das transformações recentes no processo de produção do espaço urbano, a partir da ideia de fragmentação socioespacial em duas cidades médias brasileiras – Maringá e Ribeirão Preto.

Metodologicamente, o artigo apoia-se em: - representações cartográficas temáticas; - entrevistas semiestruturadas realizadas com cidadãos¹, segundo faixa etária, gênero e *habitat*; - observações sistemáticas feitas nas duas cidades.

O artigo está organizado em três seções. Na primeira, discutimos a pertinência do conceito de fragmentação socioespacial para compreender as mudanças ocorridas nas últimas décadas. Na segunda, o foco recai sobre a tendência à constituição de tecidos urbanos descontínuos, associados a novas estruturas espaciais. Na sequência, são analisadas as relações entre práticas espaciais e imaginários sociais. Ao final, algumas conclusões.

¹ Para um conhecimento detalhado da metodologia que embasou a pesquisa, ver Góes e Melazzo (2022).

1. POR QUE FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL?

Proposto pelos pesquisadores da Escola de Chicago, o conceito de segregação é destinado a compreender as formas de separação nos espaços urbanos há mais de cem anos.

O conceito de segregação redefiniu-se, na segunda metade do século XX, com base na chamada Escola da Sociologia Urbana francesa e vem sendo adotado por pesquisadores em todo o mundo.

Neste artigo, a perspectiva que adotamos para este conceito é de natureza crítica desenvolvida, sobretudo a partir de Lefebvre (1970), para quem segregação significa rompimento, separação e, portanto, não corresponderia a todas as formas de divisão social do espaço, mas apenas àquelas separações em que o diálogo entre as áreas e seus moradores fica interceptado, perspectiva explicitada em outras publicações (Sposito, 2013; Sposito e Góes, 2013).

A partir desta escolha conceitual, a segregação não coincide com desigualdades sociais (Sabatini, Cáceres e Cerda, 2001), embora a elas se associem. Reconhecer a segregação socioespacial implica na consideração das relações entre os sujeitos e entre eles e o espaço, o que significa que é importante observar na pesquisa quem segrega e quem é segregado, com foco nas práticas espaciais e narrativas que dão sustentação a estas articulações.

Dada a longevidade do conceito, caberia a indagação: Teria ele perdido sua força explicativa? Estaria superado?

Nossa primeira resposta diante destas questões é negativa. No entanto, é essencial combiná-lo a outros conceitos, de modo a capturar as transformações contemporâneas e revelar seus novos conteúdos.

O conceito de segregação é associado aos modos de separação no tocante ao uso residencial do espaço e, por isso, tem limites para explicar as formas contemporâneas de divisão social do espaço, sob influência direta da globalização (Mattos, 2002) em cidades neoliberais (Pinson, 2020). Tal divisão redefine-se e abrange, atualmente, outros usos do solo, com destaque para os associados ao consumo, indo além das dinâmicas que levaram à elaboração do conceito de segregação e o abarcando, sem superá-lo, uma vez que a segregação é parte do processo da fragmentação socioespacial.

Ao conceito de segregação, para compreender as novas formas de *habitat* urbano no Brasil, é importante associar o de autosegregação (Corrêa, 1999; Frei e Duarte, 2006; Souza, 2008; Capron, 2012), visto que a ampliação dos espaços residenciais fechados vem alterando as relações de seus moradores com as cidades em que habitam, restringindo o livre direito de ir e vir dos que moram fora dos muros (Sposito e Góes, 2013; Sposito, 2013).

Sintetizando os dois pontos, para conformar a base teórica deste artigo, é importante destacar que a lógica espacial que orientou a estruturação das cidades no subcontinente latino-americano, durante todo o século XX, a centro-periférica,

vem sendo sobreposta pela lógica espacial fragmentária, articulando-se a ela e revelando tensões e contradições (Sposito e Sposito, 2020; Legroux, 2021).

Assim, a segregação e a autosegregação socioespaciais são entendidas neste artigo, como movimentos intrínsecos ao processo de fragmentação socioespacial e este processo como expressão contemporânea da produção do espaço urbano sob o capitalismo.

A fragmentação socioespacial não é uma ideia nova. Evoca, num primeiro momento, a descontinuidade territorial e espacial, levando à suposição de mudanças nos tecidos urbanos, decorrentes de dispersão urbana, nos termos de Mónico (1988). No entanto, é um processo mais complexo, ainda que ambíguo (Prévôt-Schapira, 2000) e enunciado por um termo polissêmico (Cattaruzza, 2010; Sposito e Sposito, 2020).

A relação entre distância social e proximidade geográfica que estava relativamente equacionada sob a lógica centro-periférica, porque ricos e pobres moravam distantes entre si, está em xeque sob a nova estruturação espacial, em decorrência do aumento dos interesses fundiários e imobiliários no anel de expansão urbana, sobretudo na América Latina, território urbano periférico, antes ocupado quase exclusivamente pelos mais pobres.

Esse novo compósito das áreas de expansão urbana, levou a maior proximidade entre estratos sociais diferentes entre si, revelando tensões², que se expressam- a) no plano material: alterações no sistema viário, muros separando áreas residenciais, sistemas de vigilância e controle (Sposito e Góes, 2013) e aparecimento de vários tipos de enclave (Caldeira, 2000); b) no plano imaterial: novos modos de estabelecer distinção, lógicas radicais de demarcação como indicou Villechaise (1997) ou estratégias para realizar a “gestão da diferença” (Prévôt-Schapira e Pineda, 2008).

A construção conceitual da ideia de fragmentação tem início antes de o processo se revelar como central na América Latina. Prévôt-Schapira (2000, p. 406) frisou que a origem da “noção” de fragmentação está na sociologia americana, em literatura que destacou efeitos da globalização e aparecimento de novas centralidades como nós de fluxos mundializados. Soja havia colocado em debate o tema (1985, 1988) para Los Angeles, uma cidade fragmentada por excelência.

Foram observadas tendências como “desintegração social” para a escala da cidade e “hiperintegração social” ou “desincorporação urbana” para a escala das frações que correspondem às áreas de fechamento, controle e vigilância (Donzelot, 1998 e 1999; Ascher e Godard, 1999).

Estudando Lisboa, Salgueiro (2001) associou a fragmentação à constituição da cidade como território policêntrico, ao aparecimento de megacomplexos

² Chamboredon e Lemaire (1976) já haviam feito referência a essas tensões.

imobiliários, à existência de enclaves dissonantes em meio a tecidos com relativa homogeneidade morfofossocial, assim como à crescente dessolidarização em relação ao entorno próximo.

Com foco nas *gated communities*, Navez-Bouchanine (2002) organizou obra para tratar da proposta de fragmentação e destacou que ela expressa a “descontinuidade e a descontiguidade do tecido urbano” e tende à constituição de vazios urbanos.

A literatura sobre a fragmentação socioespacial desenvolveu-se na América Latina com força, já que as disparidades são grandes. Tomando como referência a realidade brasileira, Corrêa (1988), Santos (1990) e Vidal (1995) foram pioneiros na associação entre a noção de fragmentação e esta realidade.

Para nós, a fragmentação socioespacial é processo, portanto não é fato, visto que está no seu cerne a transformação, o movimento do vir a ser e a passagem de uma dada estrutura a outra. Orienta, como lógica espacial, as formas contemporâneas de produção do espaço urbano, filiando-se à Teoria da Produção do Espaço de Henri Lefebvre, porque busca considerar seus fundamentos. Trata-se de processo que contém tanto o visível, como o não tão visível.

O esquema da Figura 1 sintetiza a vinculação entre os diferentes processos analisados nesta seção, para mostrar a hierarquia entre eles, dos mais abrangentes para os mais específicos.

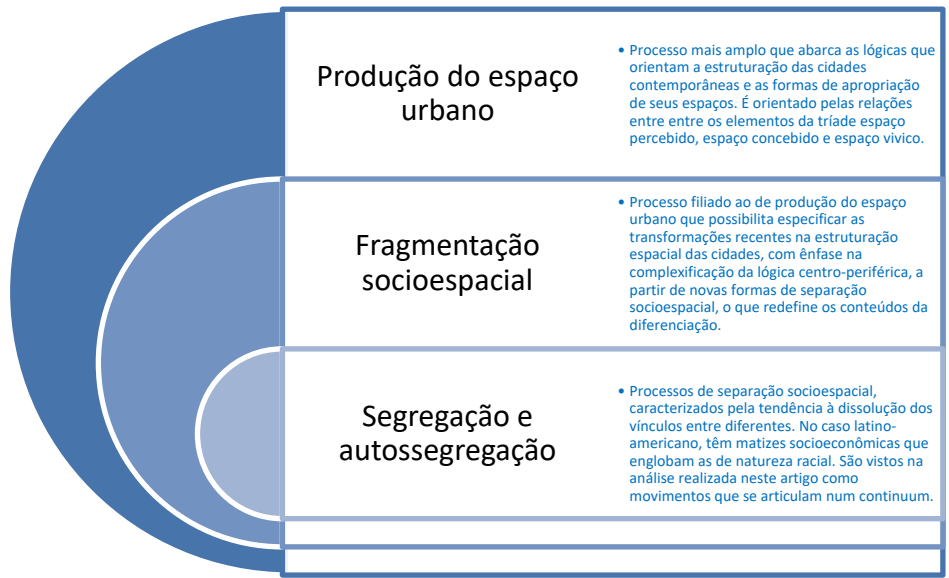


Figura 1 – Esquema da estrutura teórico-conceitual da análise.

Neste artigo, o processo de fragmentação socioespacial é analisado, como proposto por Magrini (2013), a partir da concomitância entre mudanças no tecido urbano, nas práticas espaciais e nos imaginários sociais. Como se pode notar na Figura 2, mudanças nos tecidos urbanos influenciam práticas que, por sua vez, interferem na constituição dos imaginários sociais, compondo um círculo de codeterminações, que orientou metodologicamente os instrumentos da pesquisa, especialmente, no caso deste artigo, o roteiro das entrevistas semiestruturadas.



Figura 2 – Esquema dos planos analíticos teórico-empíricos.

Há cidades em que a fragmentação socioespacial se revela por meio das três dinâmicas de mudança, há outras em que apenas uma ou duas delas revelam a passagem da lógica socioespacial centro periférica para a fragmentária.

Para este artigo, escolhemos duas cidades médias³ brasileiras, em que este processo se constitui, combinando de modo diverso as três dinâmicas apontadas.

³ No Brasil, a expressão cidades médias é há décadas adotada para fazer referência àquelas que, no âmbito regional, tem papéis de comando. Distinguem-se, portanto, das cidades de porte médio, cuja classificação decorre exclusivamente do tamanho demográfico, podendo elas inclusive compor grandes regiões metropolitanas. Deste ponto de vista, há correspondência entre cidades médias e aquelas que os pesquisadores espanhóis chamam de intermédias. A adjetivação intermediária também aparece em vários países, incluindo-se o Brasil.

Para articular os três planos analíticos, será valorizada, nas próximas seções, a ideia de “gestão da diferença” (Prévôt-Schapira e Pineda, 2008, p. 89). Para esses autores, na América Latina, onde se observa a heterogeneização das trajetórias sociais e residenciais, os indivíduos e os grupos se veem em termos antagônicos – “nós” e os “outros” – como estratégia para estabelecer e conservar seus status sociais. Para eles, a “...fragmentación se establece, así, como el principal modo de gestión de la diferencia en una sociedad en curso de atomización” (p. 89).

Assim, a “gestão da diferença” será tomada como eixo que articula os elementos contidos nos esquemas das Figuras 1 e 2.

2. TECIDOS URBANOS E ESTRUTURAS ESPACIAIS

Embora, na literatura internacional e, especificamente na latino-americana, o conceito de fragmentação socioespacial tenha, inicialmente, sido aplicado aos estudos sobre a metrópole, vimos desenvolvendo esforços para reconhecer (ou não) seu movimento em outros estratos da rede urbana, visando apreender o que é geral no processo, mas também particularidades e singularidades.

A pesquisa em que se apoia este artigo foi realizada em oito cidades médias brasileiras, das quais duas foram selecionadas por serem representativas para a análise das mudanças contemporâneas que podemos reconhecer como estratégias recentes e, ao mesmo tempo, distintas entre si para estabelecer a “gestão da diferença”.

2.1. Maringá

Esta cidade tem quase 410 mil habitantes (IBGE, 2022) e cresceu 41,92%, demograficamente, entre 2000 e 2022. Está situada no norte do estado do Paraná, região que resultou de política de planejamento urbano-regional empreendida por companhia de capital inglês, depois adquirida pela brasileira Companhia Melhoramentos Norte do Paraná. Quando Maringá foi fundada em 1947, o processo de abertura de cidades, visando a vendas de terras urbanas e rurais, já se encontrava sob responsabilidade da empresa brasileira (Endlich, 2006). A cidade é considerada uma das que oferece melhor qualidade de vida a seus moradores, pela presença de parques e infraestrutura viária de qualidade.

Por meio da Figura 3⁴, podemos conhecer Maringá sob vários pontos de vista.

⁴ O leitor, ao analisar as Figuras 3 e 4, deverá estar atento para o seguinte: - as escalas cartográficas não são as mesmas, em função de termos duas cidades com extensões territoriais diferentes entre si; - os tons rosados e azuis que correspondem aos setores, onde predominam chefes de família com menores e maiores rendimentos representam dados disponíveis de

O papel do centro principal é relevante e tem associação grande com o fato de a cidade ter sido planejada e de, nas áreas pericentrais, situarem-se dois parques urbanos – Parque do Ingá e Bosque dos Pioneiros – que exercem papel importante na valorização deste setor.

Os *shopping centers* destinados ao varejo estão na área central ou nos eixos de circulação que acedem ao centro principal.

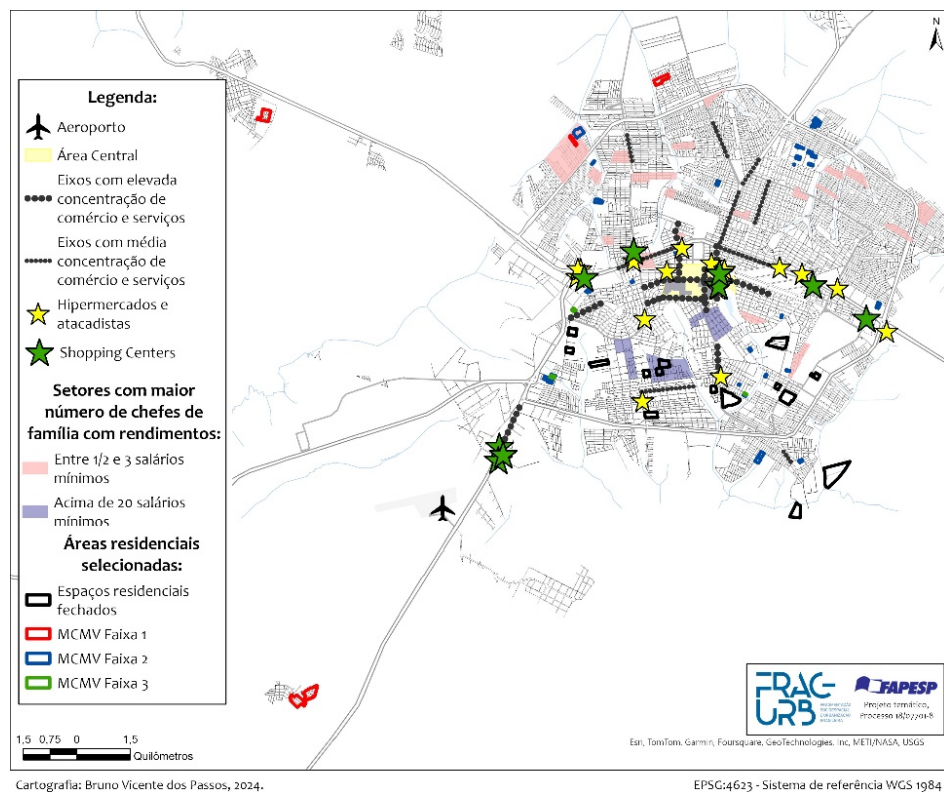


Figura 3: Maringá. Estruturação espacial. Autoria: Equipe FragUrb (2024).

Podemos afirmar que, socioeconomicamente, há duas cidades: a do norte, onde se situam alguns investimentos do programa Minha Casa Minha Vida

2010; - os *shopping centers* e hipermercados assinalados tem diferentes tamanhos e mix de produtos, mas são importantes na redefinição das estruturas espaciais. As informações contidas nos mapas foram levantadas do site do Ministério das Cidades (Programa MCMV), de imagens de satélite (espaços residenciais fechados, hipermercados e supermercados) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (informações sobre rendas das famílias). Posteriormente, essas informações foram checadas em campo.

(MCMV)⁵ e se concentra a maior parte das áreas nas quais predominam os chefes de família que ganham menos; a do sul, na qual está o centro principal, a maior parte das grandes superfícies comerciais e de serviços (*shopping centers* e hipermercados⁶), todas as áreas de predomínio dos chefes de família que ganham mais, bem como a quase totalidade dos espaços residenciais fechados.

A centralidade exercida pelo centro principal explica também a verticalização que está neste setor ou lindeira a ele (Foto 1).



Foto 1: Maringá. Área de verticalização no centro, próxima ao Parque Ingá (2022).

Autoria: Equipe FragUrb.

⁵ Para obter informações sobre a importância do programa e sua evolução ver: <https://www.institutolula.org/legado/brasil-da-mudanca/avancos-sociais/minha-casa-minha-vida>. Para conhecer mais a política habitacional brasileira, recomendamos Cardoso e Aragão (2013), Melazzo (2016), Calixto e Redón (2021). Em Maringá, não é grande o número de conjuntos habitacionais que foi resultado do programa, pois uma parte desses investimentos foi efetuada em cidades vizinhas, aglomeradas com Maringá.

⁶ No Brasil são considerados hipermercados as superfícies comerciais que ocupam áreas de até 20.000 m², oferecendo um mix variado de produtos, desde o gênero alimentício, até eletrodomésticos e eletroeletrônicos, com mais de 50 mil itens nas prateleiras. Fonte: <https://insights.bnex.com.br/conheca-as-diferencas-entre-os-tipos-de-mercados/>

O centro principal de Maringá abrange seu centro histórico e continua a ser o setor que articula as demais áreas da cidade, mas três pontos alicerçam a fragmentação socioespacial, por meio da “gestão da diferença”:

- a situação ocupada pelos Maringá Park Shopping Center, Avenida Shopping Center e pelo Catuaí Maringá Shopping Center reforça o papel do centro principal, mas há separação socioespacial nos espaços de consumo, pois o comércio de rua, tendencialmente, é mais frequentado pelos que ganham menos, enquanto a classe média e a elite, também tendencialmente, estão nos *shopping centers*, havendo ainda diferenças socioeconômicas entre os frequentadores das três superfícies comerciais citadas;
- em função da política de planejamento bastante valorizada, desde a origem da cidade, e dos limites para expansão urbana de Maringá (a leste está aglomerada com Sarandi e a sudoeste com Paiçandu), muitas famílias de menor poder aquisitivo estão fora dos limites da cidade, deslocando-se cotidianamente para o trabalho, o estudo ou o consumo de bens e serviços, indicando que parte do que seria a periferia está fora de Maringá;
- até duas ou três décadas, as áreas mais procuradas pelos moradores de elite estavam no centro ou muito próximo a ele, revelando uma estruturação centro-periférica, mas hoje, com o centro principal ainda exercendo papel importante, a divisão socioespacial norte – sul pode ser compreendida como uma forma de diferenciação socioespacial, que revela o movimento de superação da lógica anterior em direção a uma lógica fragmentária, se não como dois setores claramente cindidos, como continentes de fragmentos que lhes são constitutivos.

2.2. Ribeirão Preto

Pertencente ao estado de São Paulo, é a maior entre as cidades médias analisadas pelo projeto de pesquisa FragUrb. Tem sua origem vinculada à expansão da pecuária e da agricultura, especialmente o plantio do café, na passagem do Brasil Imperial para o Brasil Republicano, na segunda metade do século XIX. Trata-se de período em que há substituição da mão de obra escrava pela livre, com grande incremento da imigração europeia no começo do século XX, o que dinamizou a ocupação e a economia da região que veio a ser polarizada por Ribeirão Preto, uma cidade com Produto Interno Bruto per capita elevado.

Em 2022, havia passado dos 698 mil habitantes e registrado crescimento de 37,96% entre 2000 e 2022.

Entre os dois casos tomados como referências para este artigo, Ribeirão Preto é a que, de modo mais claro, transitou da lógica espacial centro-periférica para a lógica espacial comandada pelo processo de fragmentação socioespacial, como podemos observar na Figura 4.

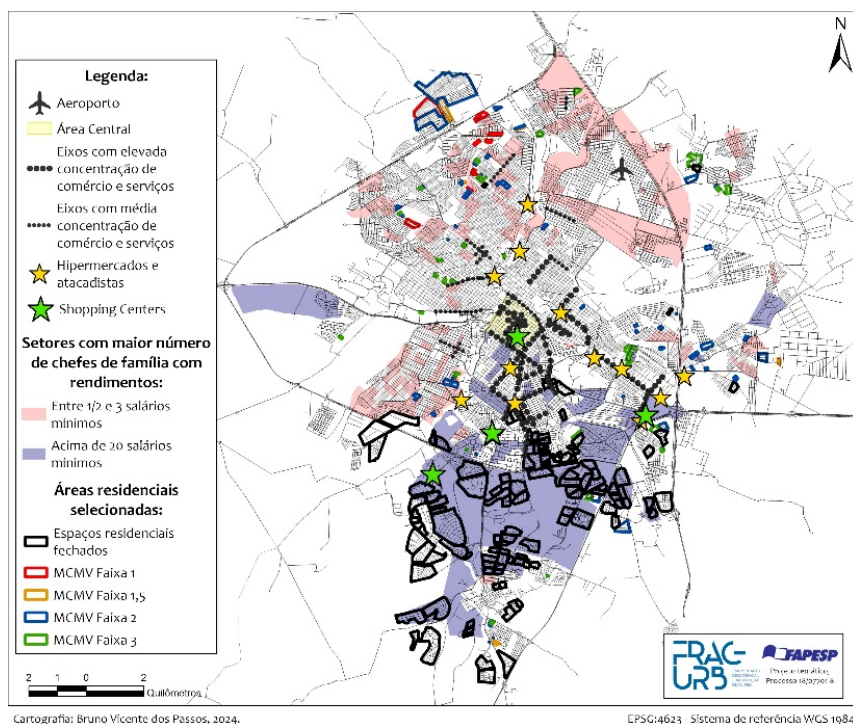


Figura 4: Ribeirão Preto. Estruturação espacial. Autoria: Equipe FragUrb (2024).

A policentralidade está estabelecida, porque além do centro principal, onde continua a haver parte importante das atividades comerciais e de serviços e um centro comercial importante – Shopping Santa Úrsula, há outros três de grande porte, todos na metade sul: Ribeirão Shopping, Novo Shopping Center Ribeirão Preto e Shopping Iguatemi Ribeirão Preto⁷. São essas grandes superfícies as escolhidas para o consumo de bens e serviços pela classe média e pela elite⁸.

⁷ Fonte: <https://abrasce.com.br/>

⁸ No Brasil, nas metrópoles, onde o tamanho do mercado consumidor é maior, temos a tendência de estratificação dos consumidores, por diferentes *shopping centers*, havendo grandes superfícies comerciais e de serviços deste gênero para todas as classes sociais. Nas cidades médias, tendencialmente, os *shopping centers* têm se localizado nos setores

As inversões do Programa MCMV, ocorreram no norte, predominantemente em edificações multifamiliares (Silva, 2022), reforçando a tendência já desenhada de predomínio da ocupação residencial pelas famílias mais pobres neste setor. As áreas representadas em rosa, embora também presentes nas porções leste e oeste, predominam no norte, onde também estão situadas as áreas favelizadas da cidade.

No mesmo vetor de expansão do comércio para a classe média e a elite, proliferaram, no sul, os espaços residenciais fechados, que são numerosos e, em função da tendência à dispersão urbana, cada vez distantes do centro. A valorização imobiliária deste setor, foi estruturada, a partir da Avenida Fiusa, onde estão as edificações residenciais multifamiliares, do tipo condominial, controladas por sistemas de segurança e vigilância, destinadas aos segmentos de maior poder aquisitivo.



Foto 2: Ribeirão Preto. Avenida Professor João Fiusa, eixo de estruturação sul da cidade.
Autoria: Equipe FragUrb (2019).

No caso desta cidade, a gestão da diferença é expressa:

- pela oposição norte – sul, que é visível no cartograma, mas vem acompanhada como veremos, nas próximas seções, por práticas espaciais e imaginários sociais fortemente vinculados a esta cisão;

residenciais de médio e alto poder aquisitivo, levando a uma clivagem do mercado consumidor, segundo a qual, predominantemente, os segmentos de menor poder de compra seguem frequentando predominantemente o centro para a compra de bens e serviços.

- pela extensão do tecido urbano, o que significa distâncias maiores para se aceder ao centro principal, levando os do sul, não apenas por razões de separação social, mas pelo tempo de deslocamento também, a abandonar a frequência ao centro;
- pela predominância muito expressiva do centro principal como o espaço de consumo dos mais pobres, para o acesso a bens e serviços mais diversificados, pois, embora do ponto de vista da estrutura espacial, a superação da lógica centro-periférica seja notável, relativamente à circulação por transporte coletivo, este centro continua a ser o nó estruturador do sistema.

3. PRÁTICAS ESPACIAIS E IMAGINÁRIOS SOCIAIS

As práticas espaciais⁹, para Lefebvre (1974), consistem na projeção sobre o espaço de todos os aspectos, elementos e momentos da prática social. É um conceito que valoriza a dimensão espacial da vida social, mas na sua relação com o tempo, especialmente o cotidiano. Como destacado em Sposito e Góes (2022, p. 93), não se trata somente da rotina como repetição, porque as práticas espaciais contêm a possibilidade do novo, uma vez que “...exigem o refazer em função do inesperado”, sendo orientadas tanto por razões objetivas como subjetivas.

O imaginário social está fortemente ancorado na dimensão subjetiva dos fatos, dinâmicas e processos. O adjetivo social já é indicador de que se trata de representações coletivas que são constituídas e apropriadas por uma sociedade, por um grupo ou por uma geração.

Castoriadis (2004 e 2010) considera que há estreita relação entre o sentido que a sociedade dá ao mundo e o que a rodeia – a linguagem, os costumes, as técnicas etc.¹⁰. Ele afirma:

O imaginário de que falo não é imagem de. É criação incessante e essencialmente indeterminada (social-histórica e psíquica) de figuras/formas/ imagens, a partir das quais somente é possível falar-se de “alguma coisa”. (Castoriadis, 2010, p. 13)

Partindo dessas conceituações de práticas espaciais e imaginários sociais, temos o desafio de empiricizá-los, como Stock (2015) destacou.

Nem se trata de uma verificação estatística, tampouco de uma perspectiva radicalmente fenomenológica, neste artigo, em que não se deseja analisar indivíduos, mas sim o espaço urbano em processo de fragmentação socioespacial.

⁹ Para ampliar o conhecimento sobre este conceito, ver Lefebvre (1974), Lussault (2003), Souza (2013), Sposito e Góes (2022) e Pereira (2024).

¹⁰ Para ampliar a compreensão sobre imaginário social, ver Bourdieu (1989), Silva (2002) e Mafesoli (2008).

Para esta seção do texto, vamos trabalhar com entrevistas realizadas com cidadãos, efetuadas com moradores de diferentes *habitats* (Quadro 1)

Cidades	Número de entrevistas		
	<i>Habitats</i> de classe média e elite	<i>Habitats</i> populares	Total
Maringá	14	19	33
Ribeirão Preto	15	24	39

Quadro 1: Pesquisa Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira. Entrevistas realizadas com cidadãos. Autoria: Equipe FragUrb (2022 a 2024).

Para a análise foram selecionados apenas alguns excertos das entrevistas, pelo significado deles e, sobretudo, visando a compreensão da fragmentação socioespacial na relação com as práticas espaciais e os imaginários sociais. Buscamos realizar essa seleção a partir da ideia de “gestão da diferença”.

As entrevistas selecionadas são designativas de tendências observadas no conjunto das narrativas registradas. Isso não significa que não tenhamos tido falas de entrevistados que revelassem contra tendências ou contradições na expressão de seus imaginários, algumas das quais aparecerão na análise que se segue.

O trabalho com entrevistas, pela natureza qualitativa, não responde a critérios estatísticos, embora, no caso em apreço, o número de narrativas registradas tenha sido significativo para apreender uma visão de conjunto¹¹

3.1. Maringá, o centro principal e seus muitos espaços

Virginia, tem 26 anos, é atriz de formação e, em 2022, quando a entrevista foi realizada, trabalhava como *designer* em Maringá. É solteira, vive com o irmão e sua renda familiar é de aproximadamente 3.000 reais. Reside no Jardim Alvorada, setor norte que, por ser um bairro populoso e de ocupação consolidada, nucleia um subcentro:

O que eu mais gosto é que aqui é praticamente um centro, tem tudo, é um outro centro na verdade. Tem um centro comercial, não é? Aqui é um centro comercial que tem tudo ao redor.¹²

Quando indagada se frequentava o centro principal da cidade, explicou que:

A frequência vai depender da demanda ali daquele momento da minha vida, porque, como eu falei, esse centro aqui, ele atende bastante as minhas demandas, mas tem coisas

¹¹ Para aprofundamento das escolhas metodológicas feitas para orientar a realização das entrevistas na pesquisa, ver Góes et al (2022).

¹² Os negritos são feitos por nós.

que não tem como achar, não é? Então, por exemplo, tecidos, lojas de tecidos, eu vou para lá [para o centro]. [...] Daí, eu vou para o centro sim, quando eu preciso comprar coisas da minha religião também, é mais para lá que eu vou encontrar algumas coisas, então...eu vou com uma frequência quando a demanda do momento está pedindo, sabe? E geralmente eu vou de *Uber*, daí eu faço todo o “corre” do centro a pé e volto a pé, para economizar.

A narrativa de Virginia, que reside que em área que não seria reconhecida como periferia urbana¹³, mostra que a frequência ao centro principal ocorre para compras ou serviços mais especializados.

Antes da pandemia, ela trabalhou como barista numa cafeteria no Catuaí Shopping Maringá, superfície comercial mais voltada para segmentos de maior poder aquisitivo. Também fez referência a ter trabalhado no Shopping Avenida Center, mais voltado a segmentos de médio poder aquisitivo. No entanto, suas práticas espaciais associadas ao lazer, no centro principal, são barzinhos situados no centro principal e em áreas pericentrais. Informou, também, sobre idas ao teatro.

A referência à Catedral como um marco na centralidade de Maringá foi constante. Trata-se de uma edificação moderna que se destaca arquitetonicamente e que é cercada de áreas ajardinadas. Em grande parte das cidades brasileiras, o centro é associado à rua comercial mais importante, mas, no caso de Maringá, todo o imaginário social, associado ao pouco tempo de existência da cidade e ao fato de ter sido planejada, gera mais identidade com este prédio icônico.

Gilson, 24 anos, quando entrevistado, morava em Maringá há apenas dois anos vindo de uma cidade menor da região. Muitas vezes, por razões profissionais ia ao centro.

O centro de Maringá aqui é a Catedral, que o povo usa de referência maior é a Catedral. O centro? Catedral. [Entrevistadora; Na volta da Catedral?] É, na volta da Catedral. Então, tipo assim, você chegou ali, Prefeitura, Catedral, o Fórum, já é o centro, está no centro. Então é assim.

Quando perguntado como é seu lazer informou que é realizado nas dependências do pequeno condomínio popular em que mora – condomínio Citizen Park, no bairro Cidade Alta – e fez referência a idas a *shopping centers* com a namorada.

Também informou que ia ao Parque do Japão, Parque Ingá e Catedral, quando recebia visitas de sua cidade natal e desejava mostrar Maringá, reforçando

¹³ De seu bairro até a Catedral de Maringá, marco do centro principal, o percurso é de 4,3 km. Desde essa catedral até os arrabaldes da cidade a distância é de 8 km.

a ideia de que o centro principal, a catedral e os parques exercem forte centralidade no imaginário social.

Na seção anterior, embora tenhamos destacado a divisão social do espaço entre norte e sul de Maringá, observada a partir da concentração dos que ganham menos e mais, não foi possível apreender nas entrevistas, como parte do imaginário social, que haja esta representação, ou seja, vê-se o descompasso temporal entre as mudanças na estrutura espacial, que já apontam para uma cidade cindida, e as imagens expressas sobre a cidade, nas narrativas registradas em que o centro e seus espaços icônicos continuam a exercer forte importância na composição da centralidade urbana.

É emblemática a entrevista dada por Miranda, advogada, 49 anos, que reside num espaço residencial fechado denominado Condomínio Imperial, de alto padrão, localizado no Jardim Imperial. Depois de desligado o gravador, comentou com a pesquisadora que a entrevistou, que realizava várias atividades com outros moradores do condomínio, entre elas viagens internacionais.

Quando indagada onde trabalhava, informou que seu escritório ficava no centro da cidade, mas fez referência à localização dele na Avenida Cerro Azul, na Zona 2, ao sul do centro, o que mostra que sua representação do que é central é bem alargada e se alterou com o decorrer do tempo:

Eu moro em Maringá já tem 30 e poucos anos, mais ou menos. Antes Centro era a Av. Brasil, falava em Centro é Avenida Brasil [...] era a Avenida Brasil e ali até na Avenida XV de novembro, até a Catedral, mas o meu escritório fica a 2 quadras da Catedral, então quando eu estou no escritório, tudo o que eu preciso fazer na região, eu vou a pé, porque não vale a pena ir de carro. Então, ali para mim é uma área bem central, o nome do bairro é Zona 2, mas para mim é Centro.

Quando indagada sobre seu lazer, não fez referência ao centro e tampouco a *shopping centers*, mas fez alusão a encontros que ocorrem no espaço residencial fechado em que mora, mostrando que este é o fragmento da cidade em que, principalmente, realiza sua vida social.

Não apenas essas entrevistas citadas, mas o conjunto delas mostrou que a área central de Maringá é muito importante para seus moradores, mas se realiza segundo clivagens, conforme seu padrão socioeconômico, sua opção pela autossegregação, sua história pretérita em outras cidades ou seus vínculos de trabalho.

Haver um centro principal importante e articulador da estrutura espacial de Maringá não elimina a hipótese de a cidade já viver uma divisão social do espaço que leva a formas múltiplas de separação socioespacial, uma vez que, mesmo havendo referências positivas ao centro principal, parte dos entrevistados de maior poder aquisitivo relataram, como Miranda, que a vida social que realizam já não se efetiva neste setor da cidade, revelando que, por meio das práticas espaciais, os fragmentos urbanos vão se constituindo.

3.2. Ribeirão Preto cindida entre o norte e o sul

Diego é um jovem de 23 anos, mora num espaço residencial fechado. A oposição entre o norte e o sul da cidade foi destacada em sua narrativa. O setor norte não faz parte de seu cotidiano e não estão ali os espaços que são apropriados por ele.

É zona norte, vários... tem alguns bairros ali que eu nunca... assim, nunca fizeram parte do meu convívio, então, a gente sempre morou mais para... do centro para zona sul, nunca teve essa necessidade de ir para zona norte. Então são bairros assim, eu costumo andar bastante por Ribeirão e sei me virar bem, só que esses bairros, se eu parar lá no meio eu não sei sair.

Se, para Diego, o norte é um território desconhecido, do qual nem conseguiria sair se ali estivesse, Rosario, 52 anos, moradora do Conjunto Habitacional Wilson Toni, condomínio de edifícios multifamiliares edificados com recursos do Programa MCMV, conhece muito bem este setor caracterizado pela residência dos segmentos de menor poder aquisitivo:

Olha, o Wilson Toni é muito mal falado. [...] Já tivemos várias situações que aconteceram aqui, é aquilo que eu estou te falando, foi uma mistura de gente. Tem gente que rouba, tem gente traficante. Tem tudo isso aqui. Então a polícia vem, a polícia invade. Dá na televisão: “No Jardim Wilson Toni, dois moleques adolescentes roubaram moto do trabalhador”. Então o bairro ficou famoso assim, meio feio, por causa disso. Você está entendendo? Então, eu acho que a pessoa deveria, antes de falar qualquer coisa, ver o que acontece! Quer dizer, não é porque nós somos 704 famílias, 704 apartamentos no total de todas as quadras. Será que as 704 famílias são assim? Então, vamos ver primeiro, né? Antes de rotular. [...] Então, espera aí, o bairro é bom. São essas cinco pessoas que não querem fazer o certo. Eu penso assim, mas é meio difícil, aqui. Todo dia, tem um pouquinho essa luta aqui.

Em sua narrativa, é possível apreender conhecimento sobre a área em que mora, que é também revelador do imaginário que sobre ela se constituiu. Neste trecho, é possível constatar a compreensão de Castoriadis (2004, 2010), para quem o imaginário é criação incessante e essencialmente indeterminada, ainda que social e historicamente constituído.

No caso brasileiro, a periferia é constantemente associada ao crime, ao tráfico de drogas e a outras práticas ilegais, havendo sempre a generalização dos fatos de tal modo que o estigma territorial, nos termos propostos por Wacquant (2006) é estabelecido.

Ao contrário de Rosário e se aproximando da visão de Diego, Augusto, 60 anos, aposentado, morador de edifício no setor sul, afirma que o norte é um lugar “perigoso e estranho”, embora em outra passagem de sua entrevista tenha

afirmado que a cidade inteira é insegura, revelando que a elaboração de representações é atravessada por contradições que se revelam nas narrativas dos entrevistados:

Não moraria na zona norte, nem na zona leste. Eu só moraria, talvez, se tivesse que voltar para o centro, mas assim difícil, eu moraria só pela zona sul, nesse bairro que estou ou nos bairros próximos daqui, na zona sul. [Entrevistadora]: Por que você não moraria na zona norte, zona leste e por que você acha assim, o que seria difícil no centro? [Augusto]: Porque na zona norte são lugares feios, construções antigas, perigoso, lugares estranhos. [...] Aqui é completamente diferente, mais planejado não é? [Entrevistadora]: O que as outras pessoas falam sobre seu bairro, sobre morar na zona sul? [Augusto]: Várias pessoas gostariam de morar na zona sul. No meu bairro. [Entrevistadora]: Você acha que na visão das outras pessoas a zona sul é a área mais visada? [Augusto]: Mais nobre, não é? Mais bonita, mais calma.

As narrativas selecionadas mostram formas claras de separação socioespacial. A partir delas, é possível afirmar que as relações entre segregação e autosegregação são fortes. Não consideramos esses dois movimentos opostos, mas articulados entre si, na medida em que um alimenta o outro, quanto tomamos como referência as condições objetivas que levam à diferenciação radical entre áreas, mas também as subjetivas associadas ao imaginário social. Nossos entrevistados do sul não realizam práticas espaciais que lhes possibilitaria falar com conhecimento sobre o norte de Ribeirão Preto, mas não hesitaram em externar suas opiniões e em afirmar categoricamente que não morariam lá. Assim, além de optar por espaços residenciais fechados, revelando a opção pela autosegregação no setor sul, ratificam a segregação dos mais pobres no norte. Expressam, por meio deste par, uma das facetas da fragmentação socioespacial.

CONCLUSÕES

Pelas mãos da iniciativa privada ou por intermédio da ação iníqua do poder público, observou-se nas duas cidades a constituição de formas múltiplas de diferenciação socioespacial, efetivando-se como gestão das diferenças. Prévôt-Schapira e Pineda (2008, p. 78) chamaram atenção para este ponto ao fazer referência à gestão espacial e socialmente diferenciada dos serviços urbanos, levantando a hipótese de riscos de dessolidarização, um dos elementos destacados por Salgueiro (2002) para caracterizar a fragmentação socioespacial.

Em comum, entre as duas cidades, destacamos, sobretudo, a transição da lógica centro-periférica para a fragmentária, vista como processo. Como tal, ele é eivado de contradições que se revelaram nas narrativas dos entrevistados.

Apesar deste ponto comum, as duas cidades revelam essa transição de modo distinto em, ao menos três planos, que passamos a sintetizar.

Primeiramente, o ritmo de constituição da fragmentação socioespacial, como lógica que sucede e se combina com a estrutura centro-periférica não é o mesmo. Em Maringá, é forte a importância do centro principal, como espaço coordenador da vida econômica e social, e como símbolo que ancora o imaginário social sobre a cidade.

Os indicadores de constituição de uma policentralidade ainda são tênues, mas a instalação do Catuaí Maringá Shopping Center a 4,5 km da Catedral já indica uma descentralização importante, uma vez que *shopping centers* mais antigos são mais centrais que este. Nas entrevistas foi possível observar que, embora ainda haja grande apreço pelo centro, os entrevistados de maior poder aquisitivo já realizam sua vida social e seu lazer fora desta área da cidade.

Em Ribeirão Preto, a policentralidade está estabelecida, pelo número e tamanho dos *shopping centers*, pelo fato de os entrevistados de classe média e elite não frequentarem e não trabalharem mais no centro, o que ainda ocorre em Maringá. Em razão dessa constatação, principalmente, afirmamos que a transição da lógica espacial centro-periférica para a fragmentária é mais clara nesta cidade do que em Maringá.

O segundo plano é o que se refere às práticas espaciais, uma vez que as idas ao centro principal não indicam, para os moradores de classe média e elite, que haja efetiva apropriação desta área para várias finalidades. Alguns mantêm o trabalho neste setor ou acedem a ele para o consumo de produtos especializados. No entanto, em várias entrevistas, ainda que não na totalidade das que foram realizadas, os cidadãos entrevistados, sejam da elite ou de classe média, realizam seu lazer em seus próprios espaços residenciais ou em *shopping centers*, reforçando a constituição de fragmentos, marcados por homogeneidade social, em detrimento da cidade marcada pela heterogeneidade e pelas tensões delas decorrentes.

Em terceiro plano é aquele relativo aos imaginários sociais que se constituem e se expressam nas narrativas dos entrevistados e que combinam elementos dos outros dois planos. Ao responder nossas perguntas, eles elaboram explicações, justificativas ou, em algumas poucas situações, críticas à composição de um espaço urbano mais marcado por separações.

A oposição entre “nós” e “eles”, do ponto de vista socioespacial, foram muito marcantes nas narrativas dos moradores de Ribeirão Preto, expressas pela dicotomia entre o norte (pobres) e o sul (elite). Suas falas revelaram estigma territorial, sobretudo nas falas daqueles aqueles que estão em espaços residenciais fechados: ao afirmarem que têm receio de frequentar o norte, que nunca vão até lá ou que se o fossem até se perderiam, denotam ser aquele um espaço totalmente desconhecido por eles.

Nas narrativas dos moradores de Maringá, foi mais sutil a oposição, nos imaginários, tal como ela foi observada na representação cartográfica entre as

áreas habitadas pelos que ganham mais e aquelas ocupadas pelos que ganham menos. Se a separação socioespacial já está objetivamente sendo efetuada como a representação cartográfica demonstra pelas classes de renda menor no norte e as de menor no sul, as narrativas são menos radicais, no que se refere ao reconhecimento dessa oposição. No entanto, as respostas dadas por eles, ao responderem questões sobre lazer e consumo, sobretudo, mostram, contraditoriamente apreço pelo centro principal e pouca frequência a ele.

Conclui-se, assim que a “gestão da diferença” se efetua na composição das estruturas espaciais, nas práticas espaciais e no imaginário, entrelaçando essas três dimensões, mas as combinando de modo diverso.

Para nós, pesquisadores que trabalhamos com a interpretação das mudanças na cidade e no urbano, a pesquisa realizada mostrou a importância de reposicionamento teórico-metodológico, como uma transição epistemológica em direção a uma perspectiva mais aberta, como propôs Noller (2000), com ênfase na busca de novos conteúdos para os conceitos espaciais como um *spatial turn* (cf. Soja, 1988; Berking, 1998; Döring e Thielmann, 2008; Löw, 2013).

É preciso renovar os conceitos e também combiná-los de forma diferente, e para isso, em nossa opinião, é fundamental buscar a empiricização deles, o que se faz por meio da metodologia. Nossa escolha recaiu, com ênfase, sobre procedimentos metodológicos que capturam não apenas informações relativas a mudanças na localização das funções urbanas, mas interpretações feitas por aqueles que habitam as cidades, mostrando suas práticas e revelando seus imaginários.

Esperamos que esse artigo seja uma pequena contribuição nesta direção.

BIBLIOGRAFIA

- Amorim, Wagner Vinicius (2015) *A produção imobiliária e a reconstrução das cidades médias: Londrina e Maringá/PR*, Doutorado em Geografia, Universidade Estadual Paulista. DOI: <https://doi.org/10.36403/espacoaberto.2015.2526>
- Ascher, François & Godard, Francis (1999), “Vers une troisième solidarité”, *Esprit*, n. 258, pp. 168-189.
- Berking, Helmuth, (1998), “Global flows and local cultures: Über die Rekonfiguration sozialer Räume im Globalisierungsprozeß”, *Berliner Journal für Soziologie*, Berlin, 8 (3), pp. 381-392.
- Bourdieu, Pierre (1989), *Poder simbólico*, Lisboa, Difel.

- Cardoso, Adauto Lucio & Aragão, Thêmis Amorim (2013), “Do fim do BNH ao programa minha casa minha vida”, em: Cardoso, Adauto Lucio -coord.-, *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*, Rio de Janeiro, Letra Capital.
- Chamboredon, Jean Claude & Lemaire, Madeleine (1976), “Proximité spatiale et distance sociale: les grands ensembles et leur peuplement”, *Revue Française de Sociologie*, n. XI-1, pp. 3-33. DOI: <https://doi.org/10.2307/3320131>
- Corrêa, Roberto Lobato (1989), *O espaço urbano*, São Paulo, Ática.
- Caldeira, Teresa do Rio (2000), *Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*, São Paulo, Editora 34 / Edusp.
- Calixto, Maria Jose Martinelli Silva & Redón, Sergio Moreno -coords.- (2021) . *O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e seus desdobramentos socioespaciais. Os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras*, Porto Alegre, Totalbooks.
- Calixto, Maria Jose Martinelli Silva; de Souza, Marcus Vinícius Mariano & Redón, Sergio Moreno (2023), “O papel da legislação no processo de reconfiguração da periferia urbana em cidades médias brasileiras”, *Confins [online]*, n. 61. DOI: <https://doi.org/10.4000/confins.55438>
- Capron, Guénola (2006), *Quand la ville se ferme : quartiers résidentiels sécurisés*, Paris, Bréal.
- Capron, Guénola (2012), “Auto-ségrégation résidentielle et ordre urbain chez les classes moyenne et supérieure à Mexico : une question d’échelle?”, *L’Espace Politique. Revue en ligne de géographie et de géopolitique*, n. 17, pp. 1-16. DOI: <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.2346>
- Castells, Manuel (1972), *La question urbaine*, Paris, Maspero.
- Castoriadis, Cornelius (2004), *As encruzilhadas do labirinto VI – figuras do pensável*, Rio de Janeiro, Civilização Brasileira.
- Castoriadis, Cornelius (2010), *A instituição imaginária da sociedade*, Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- Cattaruzza, Amaël (2010), “Fragmentation: cloisonnement et/ou recomposition de l’espace politique?”, *L’Espace Politique*, Paris, n. 11, pp. 1-8. DOI: <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.1693>
- Cordovil, Fabíola Castelo de Souza & Rodrigues, Ana Lúcia (2012), “Segregação socioespacial e a negligência ao patrimônio construído: legado dos projetos e práticas do

- poder público municipal em Maringá – PR”, *Scripta Nova*, Barcelona, vol. XVI, n. 418 (41).
- Donzelot, Jacques (1998), “La ville éclatée”, em: Cohen, Daniel et al. -coords.-, *France: les révolutions invisibles*, Paris, Calmann-Lévy.
- Donzelot, Jacques (1999), “La nouvelle question urbaine”, *Esprit*. v. 258, n. 11, pp. 87-114.
- Döring, Jörg, & Thielmann, Tristan (2008), *Spatial turn: Das Raumparadigma in den Kultur- und Sozialwissenschaften*, Bielefeld, Transcript. DOI: <http://dx.doi.org/10.7788/ha.2009.17.2.290>
- Duhau, Emilio & Giglia, Angela (2016), “El orden metropolitano contemporáneo: entre la fragmentación y la interdependencia” *Metrópoli espacio público y consumo*. México, Fondo de Cultura Económica, 27-62.
- Endlich, Angela Maria (2006), *Pensando os papeis e significados das cidades pequenas no Noroeste do Paraná*, Doutorado em Geografia, Universidade Estadual Paulista.
- Ferreira, Heloisa Mariz & Silva, William Riveiro (2024), “Novos contextos e dinâmicas socioespaciais dos shopping centers no Brasil: o caso do Oeste Metropolitano do Rio de Janeiro”, *Ikara. Revista de Geografias iberoamericanas*, v. 4, pp. 1-16. DOI: <https://doi.org/10.18239/Ikara.3469>
- Frey, Klaus & Duarte, Fabio, (2004), “L’auto-ségrégation: quand les gens disent non à la ville”, *Cosmopolitiques*, n. 7, pp. 58-67.
- Góes, Eda Maria; Sposito, Maria Encarnação Beltrão; Milani, Patricia Helena; Catalão, Igor de Franca.; Magrini, Maria Angelica de Oliveira; dos Santos, Rafael Roxo & de Souza, Marcus Vinicius Mariano (2022), “Entrevistas com cidadãos: perspectivas para análise das práticas espaciais sob a lógica fragmentária”, em: Góes, Eda Maria & Melazzo, Everaldo Santos -coords.-, *Metodologia de pesquisa em estudos urbanos: procedimentos, instrumentos e operacionalização*, Rio de Janeiro, Editora Consequência, pp. 71-121.
- Góes, Eda Maria & Melazzo, Everaldo Santos -coord.-, (2022), *Metodologia de pesquisa em estudos urbanos: procedimentos, instrumentos e operacionalização*, Rio de Janeiro, Editora Consequência.
- Lefebvre, Henri (1970), *La révolution urbaine*, Paris, Galimard.
- Lefebvre, Henri (1974), *La production de l’espace*, Paris, Anthropos.
- Legroux, Jean (2021), “A lógica urbana fragmentária: delimitar o conceito de fragmentação socioespacial”, *Caminhos de Geografia*, v. 22, p. 235-248. DOI: <https://doi.org/10.14393/RCG228155499>

- Löw, Martina (2013), “O spatial turn: para uma sociologia do espaço”, *Tempo social*, v. 25, n.2. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0103-20702013000200002>
- Lussault, Michel (2003a), “Pratique spatiale”, Lévy, Jacques; Lussault, Michel -coords.- *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris: Belin, p. 741-742.
- Maffesoli, Michel (2008), “Michel Maffesoli: o imaginário é uma realidade”, *Revista FAMECOS*, 8(15), 74–82. DOI: <https://doi.org/10.15448/1980-3729.2001.15.3123>
- Magrini, Maria Angelica de Oliveira (2013), *Vidas em enclaves: imaginário das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não metropolitanos*. Presidente Prudente, Doutorado em Geografia, Universidade Estadual Paulista.
- Mattos, Carlos Antonio de (2002), “Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿impactos de la globalización?”, *EURE*, v. 28, n. 85, p. 5-10. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>
- Melazzo, Everaldo Santos (2016), “O Programa Minha Casa Minha Vida no Estado do Rio Grande do Norte. Cinco conclusões possível e cinco questões para a continuidade da investigação”, *Formação*, 1(23). DOI: <https://doi.org/10.33081/formacao.v1i23.3595>
- Monclús, Francisco Javier (1998), “Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas”, em: Monclús, Francisco Javier -coord.-, *La ciudad dispersa, Suburbanización y nuevas periferias*, Barcelona, CCCB, 5-15. Disponível em: <http://archivouel.tripod.com/dispersa.pdf>. (Acesso em: 05 nov. 2020).
- Pereira, Cláudio Smalley Soares (2024), “Conceitos fundamentais em Geografia: práticas espaciais”, *GEOgraphia*, Niterói, v.26, pp. 1 -7.
- Pinson, Gilles (2020), *La ville néolibérale*, Paris, Presses Universitaires de France.
- Prévôt-Schapira, Marie-France (2000), “Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires”, *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. II, n. 7, pp. 405-431. DOI: <https://doi.org/10.22136/est002000437>
- Prévôt-Schapira, Marie-France (2001), “Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades”, *Perfiles Latinoamericanos*, Mexico, v.9, n° 19, dez, 2001, p.33-56.
- Prévôt-Schapira, Marie-France & Pineda, Rodrigo Cattaneo (2008), “Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada”, *EURE*, XXXIV, n. 103, pp. 73-92. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612008000300004>
- Sabatini, Francisco, Cáceres, Gonzalo, Cerda, Jorge (2001), “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos

- de acción”, *EURE*, v. XXVIII, n. 82, pp. 21–42, dez. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Santos, Milton (1990), *Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo*, São Paulo, Nobel.
- Silva, Armando (2002), *Imaginários Urbanos*, São Paulo, Perspectivas.
- Silva, Victoria Aparecida Batista da (2022), *10 anos do Programa Minha Casa Minha Vida e as mudanças e permanências socioespaciais: caso de Ribeirão Preto*, Presidente Prudente, Mestrado em Geografia, Universidade Estadual Paulista.
- Smith, Neil (2002), “New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy”, *Antipode*, v. 34, n. 3, p. 427-450. DOI: <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>.
- Soja, Edward William (1985), “The Spatiality of Social Life: Towards a Transformative Retheorisation”, em: Gregory, Derek & Urry, John -coords.-, *Social Relations and Spatial Structures. Critical Human Geography*, Londres, Macmillan, pp. 90-126, DOI: https://doi.org/10.1007/978-1-349-27935-7_6.
- Soja, Edward William (1988), *Thirdspace: Journeys to Los Angeles and other Real-and-Imagined Places*, Nova Jersey, Wiley-Blackwell. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1745-7939.1998.tb02079.x>.
- Soja, Edward William (1989), *Postmodern geographies: the reassertion of space in critical Social theory*, Londres, Verso.
- Souza, Marcelo Lopes de (2008), *Fobópolis: o medo generalizado e a militarização da questão urbana*, Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- Souza, Marcelo Lopes de (2013), *Conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- Sposito, Eliseu Savéiro & Sposito, Maria Encarnação Beltrão (2020), “Socioespacial fragmentation”, *Mercator*, Fortaleza, v. 19, p. 1-12. DOI: <https://doi.org/10.4215/rm2020.e19015>
- Sposito, Maria Encarnação Beltrão & Góes, Eda Maria (2013), *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*, São Paulo, Editora da Unesp.
- Sposito, Maria Encarnação Beltrão & Góes, Eda Maria (2022), “Práticas espaciais”, em: Sposito, Maria Encarnação Beltrão & Sposito, Eliseu Savéiro –coords.-, *A construção de uma pesquisa em Ciências Humanas*, Rio de Janeiro, Consequência, pp. 91-106.

- Sposito, Maria Encarnação Beltrão (2013), “Segregação socioespacial e centralidade urbana”, em: Vasconcelos, Pedro de Almeida, Corrêa, Roberto Lobato & Pintaui, Silvana Maria -coords.-, *A Cidade Contemporânea: Segregação Espacial*, São Paulo, Contexto.
- Stock, Mathis (2015), “Spatial practices, theoretical implications”, *EspacesTemps*, Disponível em: <https://www.espacestemp.net/articles/spatial-practices-theoretical-implications/>, (Acesso em: 2 set. 2022).
- Vidal, Laurent (1995), “Les mots de la ville au Brésil. Un exemple: la notion de ‘fragmentation’”, *Cahiers des Amériques latine*, n. 18, pp. 161-181.
- Villechaise, Agnès (1999), “La banlieue sans qualités. Absence d’indentité collective dans les grands ensembles”, *Revue Française de Sociologie*, v. 38, pp. 351-374. DOI: <https://doi.org/10.2307/3322937>
- Wacquant, Loïc (2006), “A estigmatização territorial na idade da marginalidade avançada”, *Sociologia: Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto*, Porto, Portugal, vol. 16, pp. 27-39.

Juntos pero separados: la segregación residencial en las ciudades medias españolas *

Together but apart: residential segregation in medium-sized Spanish cities

CARME BELLET SANFELIU

Doctora en Geografía Humana.

Catedrática de Geografía Humana. Departamento de Geografía, Historia e Historia del Arte.

Universitat de Lleida, Lleida, España.

carme.bellet@udl.cat

ORCID: [0000-0003-2114-4946](https://orcid.org/0000-0003-2114-4946)

JOSÉ LASALA FORTEA

Graduado en Geografía - Doctorando

Contrato de Formación de Doctores. Departamento de Geografía, Historia e Historia del Arte.

Universitat de Lleida, Lleida, España

jose.lasala@udl.cat

ORCID: [0000-0002-3900-9454](https://orcid.org/0000-0002-3900-9454)

GONZALO ANDRÉS LÓPEZ

Doctor en Geografía Humana

Catedrático de Geografía Humana. Departamento de Historia, Geografía y Comunicación.

Universidad de Burgos, España

gandres@ubu.es

ORCID: [0000-0001-9377-8695](https://orcid.org/0000-0001-9377-8695)

FRANCISCO CEBRIÁN ABELLÁN

Doctor en Geografía Humana

Catedrático de Geografía Humana. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio.

Universidad de Castilla-La Mancha, España

Francisco.Cebrian@uclm.es

ORCID: [0000-0002-4309-4954](https://orcid.org/0000-0002-4309-4954)

Recibido/Received: 28-09-2024; Aceptado/Accepted: 26-01-2025

Cómo citar/How to cite: Bellet Sanfeliu, Carme; Lasala Fortea, José; Andrés López, Gonzalo & Cebrián Abellán, Francisco (2025): “Juntos pero separados: la segregación residencial en las ciudades medias españolas”, *Ciudades*, 28, pp. 73-91. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.73-91>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

* El artículo es parte del proyecto coordinado “Fragmentación y segregación socioespacial en las ciudades medias españolas y sus áreas urbanas (2001-2021)”, conformado por los subproyectos: PID2021-124511NB-C21 y PID21-124511NB-C22, financiados por MICIU/AIE/10.13039/501100011033/ y FEDER/UE

Resumen: Este trabajo analiza la segregación residencial y la diferenciación socioespacial en 34 áreas urbanas articuladas por ciudades medias españolas. Se muestra la complejidad de estos estudios en estas tipologías urbanas, en las que la aparente proximidad espacial de los grupos sociales esconde diferencias internas en los procesos analizados. Además de la talla y los factores estructurales globales, son los factores contextuales aquellos importantes para comprender la segregación. A su vez, las diferencias socioespaciales están principalmente condicionadas por el estatus social, el ciclo vital y el régimen de tenencia de la vivienda, este último cobrando especial importancia.

Palabras clave: segregación residencial, desigualdad, ciudades medias, diferenciación socioespacial.

Abstract: This study examines residential segregation and socio-spatial differentiation in 34 urban areas structured around medium-sized Spanish cities. It highlights the complexity of analyzing these urban typologies, where the apparent spatial proximity of social groups conceals significant internal differences in the processes studied. Beyond size and global structural factors, contextual elements are important to understanding segregation. Furthermore, socio-spatial differences are primarily influenced by social status, life course, and housing tenure, with the latter assuming particular importance.

Keywords: residential segregation, inequality, medium-sized cities, socio-spatial differentiation.

En las últimas décadas se han publicado en Europa numerosos trabajos analizando las diferentes manifestaciones de la desigualdad urbana, en especial sobre la segregación residencial. Esta última puede entenderse como la expresión espacial de la desigualdad y, a la vez, un mecanismo para su reproducción (Arbaci, 2019; Musterd, 2020; Marcińczak *et al.*, 2021). Algunas de esas publicaciones apuntan a un aumento generalizado de la desigualdad socioeconómica y de la segregación residencial en la mayoría de las capitales europeas (Tammaru *et al.*, 2016; van Ham *et al.*, 2021). Estas convergerían hacia un modelo urbano de creciente segregación en sociedades cada vez más desiguales, reduciéndose la interacción entre los diferentes grupos sociales (Kesteloot, 2005). En el contexto español han surgido también un buen número de publicaciones sobre la cuestión. El aumento de la desigualdad, el incremento de la pobreza y el endurecimiento de las condiciones de acceso a la vivienda (incremento de precios, ausencia de vivienda social, déficits y condiciones de financiación, etc.), desde antes de la llegada de la crisis de 2008, justifican el interés (Blanco & Nel-lo, 2018; Martori & Oller, 2020; Madariaga, Sorando, 2022; Mazorra, 2024).

1. SEGREGACIÓN Y DESIGUALDAD SOCIOESPACIAL: LA NUEVA CUESTIÓN URBANA

Los espacios urbanos son lugares de asentamiento de diversos grupos sociales, caracterizados por una distribución espacial diferenciada que reflejan, reproducen y, en ocasiones, exacerban las desigualdades sociales. Las ciudades enfrentan hoy la

cuestión de la desigualdad como una de sus problemáticas más importantes (Piketty, 2019; Caravaca, 2022). Desde los estudios urbanos se ha reflexionado ampliamente sobre la dimensión espacial de la desigualdad social, obrando la segregación residencial uno de sus principales mecanismos de reproducción. Sin embargo, las relaciones entre desigualdad y segregación son complejas y no lineales, siendo la segunda una manifestación de la existencia de la primera (Porcel, 2020).

Hay cierto acuerdo en que el efecto de la desigualdad en la segregación está mediado por: (1) características individuales/hogar, comportamiento y preferencias; (2) factores macroestructurales que incluyen la evolución de los mercados laborales y el tipo de los regímenes de bienestar y vivienda; (3) el contexto local de la historia económica, social y demográfica de una ciudad, así como su morfología y topografía (Maloutas, 2012; Musterd, 2020). Todos están interrelacionados, aunque resulta difícil determinar las contribuciones individuales de cada uno.

Podemos entender así la segregación como resultado acumulativo de la existencia de la desigualdad y la discriminación, con efectos espaciales. Se trata de un sustantivo multidimensional, plural y dinámico. También es una cuestión dialéctica y un término procesal producto de aspectos estructurales, locales y espaciales (Dadashpoor & Keshavarzi, 2024).

En el centro subyace la idea de que a la distancia social le sigue la distancia espacial (Park, Burgess & McKenzie, 1967). Así, la pobreza suele localizarse en zonas concretas y en barrios desfavorecidos, mientras los estratos sociales más altos tienden a separarse y concentrarse voluntariamente en vecindarios exclusivos (Atkinson & Blandy, 2006). Las decisiones de los grupos de población más móviles, los de rentas medias-altas y altas, juegan un papel decisivo en la configuración de las diferencias socioespaciales. Aunque se ha observado que las personas de mayor nivel adquisitivo tienden a congregarse en los vecindarios más atractivos, las dinámicas y los niveles de segregación pueden variar mucho en diferentes contextos territoriales. A ello hay que añadir que la organización del espacio residencial resulta de procesos sociales en una escala temporal larga, muy relacionada con la vida útil del entorno construido (Kesteloot, 2005).

Además, aunque la desigualdad social supone un condicionante para la estructuración de las divisiones socioespaciales, esta no resulta el factor determinante en la explicación de la segregación residencial. Ciertos factores contextuales y particulares de cada caso ayudan a entender la segregación socioresidencial.

En Europa, lo socioeconómico suele ser más significativo, aunque la etnicidad y el origen de la población cobran fuerza en entornos donde la llegada de inmigración

es importante (Martori *et al.*, 2006). Entre los factores explicativos de la segregación se señalan tanto los asociados a las transformaciones sociales derivadas de procesos estructurales (globalización, retirada del estado del bienestar, etc.) como los fenómenos espaciales más contextuales y específicos (Sorando, 2022). Entre estos últimos se incluyen las diferencias institucionales, el mercado de la vivienda, las características del espacio residencial, las políticas de suelo y las relaciones de poder y sociales que se dan en el lugar (Maloutas, 2012). Unos y otros explican por qué las ciudades europeas presentan índices de segregación menores que las norteamericanas, o por qué las del sur de Europa, a pesar de su mayor desigualdad, muestran índices de segregación menores que las del centro o norte del continente (Arbaci, 2019).

Investigaciones recientes apuntan hacia un aumento de la desigualdad y de la segregación residencial (van Ham *et al.*, 2021). Esta hipótesis ha sido confirmada para algunas áreas metropolitanas españolas, donde se ha observado un cambio en las formas de segregación residencial, aumentando la fragmentación urbana y la polarización socio-residencial en la mayoría de los casos (Porcel & Antón, 2020; Benassi & Iglesias, 2022; Sorando, 2022; Mazorra, 2024). Sin embargo, son más escasos los trabajos sobre segregación residencial en ciudades medias, debido básicamente a: (1) se ha considerado que los procesos de diferenciación y segregación van asociados a un determinado tamaño y talla (Kesteloot, 2005); (2) la tradicional falta de variables o sus limitaciones para abordar investigaciones intraurbanas en ciudades medias o más pequeñas (Madariaga *et al.*, 2020); (3) las dificultades asociadas a la escala objeto de estudio.

A diferencia de las grandes ciudades y las áreas metropolitanas, las ciudades medias y sus áreas urbanas (MAU) presentan un menor grado de integración en los circuitos globales. Estas ciudades no se distinguen únicamente por su dimensión demográfica, sino también por otros atributos: su notable diversidad, su presencia en prácticamente cualquier contexto geográfico y red urbana, así como su rol estratégico de intermediación clave en la articulación y dinamización territorial (Bellet, 2009).

En consecuencia, resulta esencial adoptar una perspectiva específica que considere en profundidad las manifestaciones y peculiaridades de las ciudades medias, tanto para comprender la segregación residencial, como para desarrollar medidas específicas para combatir estas divisiones socioespaciales (Bellet *et al.*, 2023). En las ciudades medias, el área urbana y el territorio en el que se inscribe desempeñan un papel importante en la determinación de la intensidad y patrones de la segregación.

2. OBJETO Y METODOLOGÍA DEL ESTUDIO: EL ANÁLISIS DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN LAS CIUDADES MEDIAS

En efecto, en la escala de las áreas urbanas articuladas por ciudades medias (MAU), aparte de los factores tradicionalmente señalados (globalización, neoliberalismo, debilitamiento del Estado del bienestar, reestructuración postindustrial, entre otros), el contexto local podría dar origen a niveles y patrones de segregación diversos y diferenciados. El tema no es baladí puesto que tradicionalmente se ha presentado a las ciudades medias europeas como más igualitarias, equilibradas y menos segregadas (Duroudier, 2014; Arbacci, 2019). En ocasiones, estas ciudades son incluso presentadas como modelos ejemplares, cuya compacidad y estructura se busca emular, como propone por ejemplo el *New Urbanism* en EE.UU (Atkinson & Blandy, 2006).

En este tipo de ciudades, el tamaño ofrece más oportunidades para que los extremos puedan coexistir uno al lado del otro, a diferencia de las grandes ciudades donde existe distancia suficiente para separar a las poblaciones no deseadas a través de la segmentación del mercado inmobiliario y diferentes estrategias de autosegregación de algunos grupos (Durodier, 2014), como las desplegadas por las rentas medias altas-altas (Bellet *et al.*, 2024).

Partiendo de estos planteamientos, el objetivo principal de este artículo es la medición y el estudio cuantitativo de la segregación residencial en las MAU. El trabajo se centra en la segregación residencial de tipo socioeconómico que se caracteriza por la agrupación de personas con diferentes niveles de renta, que luego se relacionan con otras variables sociodemográficas y de vivienda. La investigación se plantea responder las siguientes preguntas: ¿puede hablarse de segregación en el caso de las áreas urbanas articuladas por ciudades medias? ¿Incide la talla demográfica de las ciudades en la segregación residencial? ¿Cuáles son los factores que explican las diferencias socioresidenciales observadas?

Las respuestas a estas preguntas pretenden contribuir a la mejor comprensión de la segregación residencial, como fenómeno y proceso, así como las intensidades y los patrones que esta presenta en realidades urbanas diferentes. Además, es importante estudiar los patrones de segregación por los efectos contextuales que resultan de la disimilitud entre distritos vecinos. Lo que se viene a destacar aquí es la importancia del contexto geográfico para explicar las diferencias más allá del tamaño. Las ciudades medias se caracterizan por el rol de intermediación (y no tanto por la talla), lo que explica que se las considere “ciudades territoriales” que cumplen funciones de intermediación profundamente ancladas a los territorios que articulan (Andrés, 2008; Bellet, 2009).

En este sentido, el objeto del estudio se centra en 34 áreas urbanas articuladas por ciudades medias del interior peninsular alejadas de las dinámicas turísticas del litoral y no integradas en áreas de carácter metropolitano. Se trata de ciudades de entre 50.000 y 300.000 habitantes en el municipio, que articulan áreas urbanas que no superan los 400.000 hab. Las áreas delimitadas resultantes tienen un radio máximo de 20 minutos de desplazamiento desde el centro de la ciudad de referencia (Andrés *et al.*, 2023). En los sectores exteriores de estas, se concentraron los procesos de urbanización más intensos desde finales de 1990.

Metodológicamente se utiliza información del Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares del INE (2021), a escala de sección censal y sobre dos grupos de renta: población con ingresos por debajo del 60% de la mediana (renta baja) y población con ingresos por encima del 160% de la mediana (renta alta). En un trabajo previo ya se había trabajado con datos referidos a 2020, detectando que las ciudades medias presentaban en general una menor desigualdad y segregación que las grandes áreas urbanas (Bellet *et al.*, 2023).

Aquí, aparte de actualizar los datos de renta a 2021, se realizan dos tipos de operaciones analíticas distintas dirigidas al estudio de la distribución espacial de estos grupos. En primer lugar, sobre las variables de renta alta y renta baja, se calcula un Índice de igualdad (IS), un índice de exposición (xPx) y un Índice de concentración (Delta) (Tabla 1), que permiten conocer el tipo de desigualdad en la distribución, el nivel de interrelación entre los grupos y su grado de concentración, para cada área urbana objeto del estudio respectivamente (Martori *et al.*, 2006; Porcel, 2020). En segundo lugar, se realiza un análisis de componentes principales (ACP) (Tabla 2) sobre 36 variables diferentes de tipo sociodemográfico, socioeconómico y sobre la vivienda procedentes de: el Censo de Población y Viviendas (2021), el Atlas de distribución de la renta de los hogares (2021); la Dirección General del Catastro (2023), y el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2022).

Debido a la talla de las MAU fueron localizadas secciones con ausencia de datos en diversas variables debido a la aplicación de la ley de secreto estadístico. Para evitar interferencias con el ACP, sólo se utilizaron variables cuya integridad fuese superior al 75%. El ACP se llevó a cabo utilizando el método de extracción de componentes principales y la rotación ortogonal Varimax, considerando únicamente los componentes con autovalores superiores a 1 y aquellas variables con cargas superiores a $\pm 0,7$ en cada componente de la matriz rotada.

Una vez seleccionados los componentes, uno conjunto y uno para cada área urbana, se procedió a clasificarlos según las variables más representativas, asignando su pertenencia a diferentes dimensiones o componentes principales (Porcel, 2020). Se han identificado cinco dimensiones principales para el conjunto global: estatus social, estatus familiar/curso vital, régimen de tenencia de la vivienda y extranjería, otras características de la vivienda y el tamaño del hogar.

3. ANÁLISIS DE RESULTADOS: INDICADORES, MANIFESTACIONES Y MATICES DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN LAS CIUDADES MEDIAS

El primer resultado del estudio corrobora investigaciones previas, evidenciando que la desigualdad socioeconómica en las ciudades medias y sus áreas urbanas (MAU) es menos intensa que en las grandes ciudades (GAU) (Bellet *et al.*, 2023). Los valores del índice de Gini en las MAU fluctúan entre el 26,6 registrado en Teruel y el 30,1 en Talavera de la Reina, con tan sólo siete áreas (Salamanca, Cuenca, Ourense, Lugo, Ciudad Real, Lleida y Talavera de la Reina) próximas al 30. Por el contrario, en las GAU, cuatro de las siete alcanzan valores cercanos a dicho umbral, destacando los 30,9 de Málaga y los 30,3 de Madrid y Bilbao.

Un segundo conjunto de resultados se refiere a las diferencias según sea el grupo de renta. En las MAU, el grado de segregación de la renta alta es más elevado (Tabla 1 y Figura 2), como también se observa en algunas áreas metropolitanas (Rubiales, 2020; Sorando, 2022; Mazorra, 2024). Además, la renta alta presenta una mayor concentración que la renta baja, como lo indica el índice de concentración (Delta) en la Tabla 1, así como una mayor exposición a la coincidencia con individuos de su mismo grupo socioeconómico, según el índice de aislamiento (xPx) en la misma Tabla 1.

Es destacable también, como muestra la Figura 2, que entre las áreas con mayor segregación para la renta alta se encuentran tres extremeñas (Badajoz, Cáceres, Mérida), seguidas de Girona, en Cataluña, y tres ciudades castellanomanchegas (Talavera, Albacete y Toledo). En estas áreas los índices de segregación registran valores similares e incluso superiores, en algunos casos, a los presentes en las GAU, sobresaliendo particularmente los elevados niveles de concentración (Delta) observados en Badajoz y Albacete. Por el contrario, los índices más bajos para la renta alta se observan en seis MAU, que incluyen tanto unas de carácter industrial –Ponferrada, Burgos, Manresa– como áreas de menor tamaño demográfico –Cuenca, Segovia y Soria–. Esta variabilidad pone de manifiesto la diversidad en los patrones de segregación según el perfil económico y demográfico de las áreas analizadas.

En cuanto a la segregación del grupo de renta baja, esta se caracteriza no solo por ser, en términos generales, menos intensa, sino también menos extendida en las MAU. Sin embargo, destacan nuevamente algunas áreas que ya presentaban altos índices de segregación (IS) en la renta alta, como Badajoz, Cáceres, Jaén, Mérida o Toledo, a las que se suman aquí Lleida y Linares. Las MAU con mayores IS en renta baja agrupan a nueve ciudades con valores superiores a 0,23, que alcanzan el 0,30 en Badajoz y el 0,33 en Girona. Estos dos últimos casos registran valores superiores incluso a los de las GAU (Tabla 1). Los

perfiles funcionales de estas áreas son heterogéneos. En algunas destacan las actividades turísticas, como Toledo, Girona, Cáceres o Mérida. Otras, como Badajoz, Cáceres, Mérida, Jaén, Huesca, Lleida articulan amplias áreas agropecuarias con explotaciones intensivas o extensivas.

Área Urbana	Pobl. 2021	RMUC	GINI	% Pobl. <60m	% Pobl. >160m	Índices para Renta Baja			Índices para Renta Alta		
						IS Baja	xPx	Delta	IS Alta	xPx	Delta
Albacete	182.475	19.777	28,9	18,9	22,1	0,21	0,23	0,89	0,32	0,30	0,94
Alcoy	80.718	17.528	28,7	20,9	14,9	0,16	0,23	0,90	0,24	0,19	0,82
Ávila	59.438	20.112	29	17,1	23,5	0,17	0,20	0,69	0,25	0,30	0,58
Badajoz	156.441	18.409	28,1	22,8	19,6	0,30	0,31	0,87	0,41	0,31	0,91
Burgos	195.643	21.915	27	12,1	26,7	0,16	0,14	0,78	0,21	0,32	0,76
Cáceres	107.900	19.667	27,2	18,1	21,3	0,25	0,23	0,77	0,36	0,32	0,84
Ciudad Real	103.635	19.744	29,8	19,2	23,2	0,19	0,22	0,67	0,27	0,29	0,82
Cuenca	58.583	20.418	29,6	17,2	24,4	0,16	0,19	0,78	0,21	0,28	0,81
Elda	96.568	14.789	28,9	29	8,9	0,17	0,32	0,89	0,31	0,14	0,84
Girona	188.901	23.053	29	16,8	28,8	0,33	0,25	0,80	0,33	0,38	0,67
Guadalajara	207.061	20.261	27,7	15,4	22,7	0,19	0,18	0,63	0,25	0,28	0,68
Huesca	57.546	21.506	27,7	14,8	24,1	0,24	0,20	0,61	0,24	0,30	0,59
Jaén	150.714	18.705	28,4	20	20	0,24	0,25	0,87	0,31	0,28	0,86
León	198.651	20.681	28,5	15,9	23,5	0,18	0,19	0,79	0,25	0,30	0,79
Linares	56.525	16.343	29,3	25,4	14,2	0,27	0,32	0,94	0,28	0,19	0,92
Lleida	191.666	21.018	29,9	18,4	24,4	0,23	0,23	0,77	0,25	0,31	0,70
Logroño	195.867	20.559	28,8	16,3	24,1	0,22	0,20	0,70	0,27	0,30	0,77
Lorca	111.945	16.109	27,1	25,4	10,2	0,19	0,29	0,74	0,29	0,15	0,81
Lugo	104.253	19.959	29,7	18,5	22,5	0,13	0,20	0,83	0,24	0,27	0,83
Manresa	152.524	20.839	28,8	13,5	21,8	0,22	0,20	0,67	0,17	0,28	0,59
Mérida	71.273	17.161	28,8	24,4	15	0,24	0,30	0,78	0,34	0,22	0,75
Ourense	138.468	19.472	29,7	19,4	20,7	0,14	0,21	0,73	0,23	0,26	0,73
Palencia	98.714	20.044	27,2	15	21,5	0,16	0,17	0,71	0,23	0,27	0,74
Pamplona	371.747	23.061	29,3	14,2	31,9	0,19	0,17	0,85	0,24	0,37	0,80
Ponferrada	86.687	18.221	28,3	19,1	16,8	0,13	0,20	0,72	0,21	0,20	0,74
Salamanca	204.885	19.918	29,5	18,9	21,7	0,18	0,22	0,75	0,30	0,30	0,72
Santiago de Compostela	176.667	21.484	28,5	14,5	26,1	0,13	0,16	0,66	0,25	0,31	0,70
Segovia	77.074	21.091	29,3	15,5	24,8	0,16	0,18	0,75	0,20	0,29	0,74

Soria	43.989	21.830	28,1	12,6	26	0,15	0,14	0,72	0,14	0,28	0,69
Talavera de la Reina	100.287	15.942	30,1	28,7	12,6	0,20	0,33	0,77	0,33	0,19	0,77
Teruel	36.444	21.442	26,6	12,5	27,4	0,21	0,16	0,80	0,23	0,32	0,85
Toledo	134.271	21.717	28,6	15,7	28,3	0,24	0,20	0,57	0,31	0,36	0,66
Vitoria-Gasteiz	264.791	22.872	29,1	14,8	30,9	0,23	0,19	0,87	0,24	0,37	0,84
Zamora	70.836	19.040	28,7	18,3	19,9	0,14	0,20	0,71	0,27	0,25	0,77
Medias de MAUs		19.844	28,6	18,2	21,9	0,20	0,22	0,76	0,26	0,28	0,77
Grandes áreas urbanas (GAU)											
Barcelona	5.174.177	23.151	29,3	14,9	30,3	0,24	0,20	0,76	0,30	0,38	0,71
Bilbao	903.702	23.248	30,3	15,5	32,6	0,21	0,19	0,78	0,29	0,40	0,75
Madrid	6.239.772	24.215	30,3	14,6	30,7	0,29	0,22	0,78	0,38	0,46	0,74
Málaga	993.488	17.460	30,9	26,9	16,8	0,23	0,32	0,74	0,35	0,27	0,74
Sevilla	1.310.548	18.597	28,9	23,1	19,3	0,28	0,30	0,83	0,43	0,33	0,84
Valencia	1.573.934	19.919	29,6	19,4	22,2	0,21	0,23	0,78	0,32	0,31	0,74
Zaragoza	762.454	21.450	27,2	14,3	25,9	0,27	0,19	0,88	0,30	0,34	0,87
Medias de GAUs		21.149	29,5	18,4	25,4	0,25	0,24	0,79	0,34	0,36	0,77

Tabla 1: Indicadores de segregación residencial de áreas urbanas articuladas por ciudades medias españolas y grandes áreas urbanas. Elaboración propia a partir de INE: Censo de Población y Viviendas (2021) y Atlas de distribución de la renta de los hogares (2021).

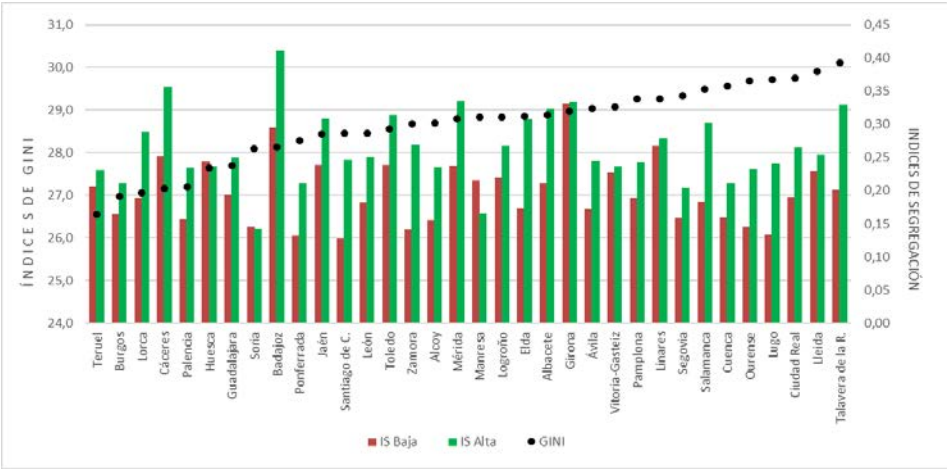


Figura 1: Índices de desigualdad (índice de GINI) y segregación residencial para ciudades medias españolas del interior. Elaboración propia a partir de INE: Censo de Población y Viviendas (2021) y Atlas de distribución de la renta de los hogares (2021).

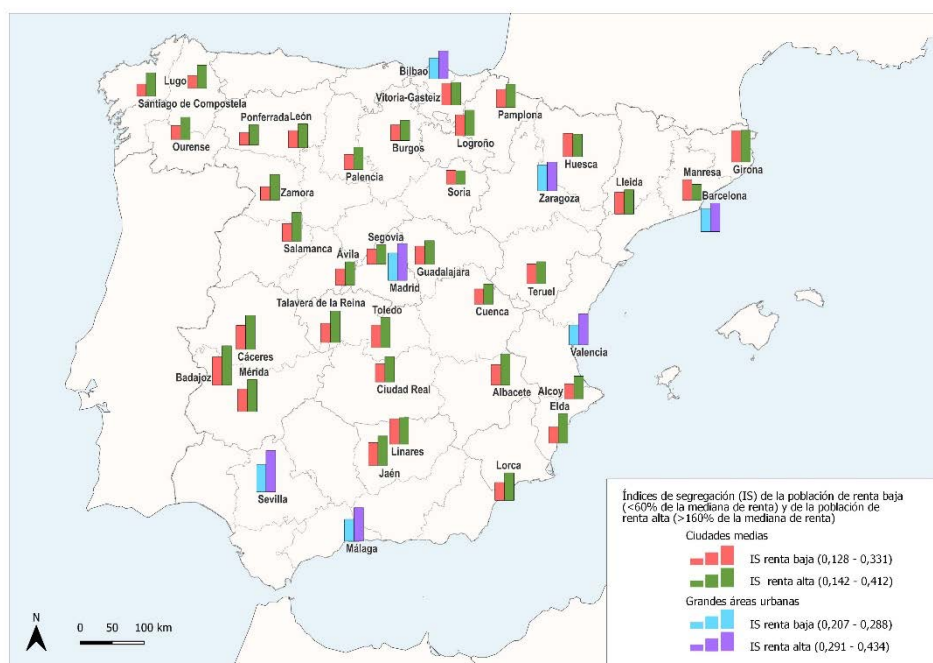


Figura 2: Indicadores de segregación residencial de áreas urbanas articuladas por ciudades medias españolas y grandes áreas urbanas. Elaboración propia a partir de INE: Censo de Población y Viviendas (2021) y Atlas de distribución de la renta de los hogares (2021).

Profundizando en los matices de los indicadores correspondientes a cada grupo de renta, el ACP con datos estandarizados permite comparar los componentes o dimensiones entre las áreas urbanas, centrando la atención en las tres más significativas: el estatus socioeconómico, el estatus familiar o el curso vital y el estatus étnico. El ACP realizado sobre las 34 áreas urbanas destaca la importancia de las dos primeras dimensiones. El estatus social, asociado a variables explicativas como la renta disponible en las unidades de consumo, el nivel de estudio y el origen de los ingresos, emerge como determinante, con una carga en la varianza de 21,3% (Tabla 2). Se usan estas variables ya que en este tipo de ciudades el secreto estadístico imposibilita el estudio de la estructura ocupacional. A destacar también en este primer componente la carga explicativa en la varianza (superior al $\pm 0,9$) de variables como las unidades de consumo con renta alta, la renta media disponible, la proporción de población con estudios superiores y aquella sin estudios o con la primaria incompleta. En once de las MAU, el estatus social es el principal componente estructurante y su peso explica alrededor del 25% de la varianza (Tabla 3).

Las pautas de localización diferenciales de las rentas altas inciden en estructuras y lógicas distintas. Encontramos procesos de suburbanización de las rentas medias altas y altas en casos como Albacete, Badajoz, Lleida, Manresa,

Talavera, Cáceres o Toledo, que confrontan notablemente con pautas como la de Burgos, en la que mantienen su centralidad en una ciudad industrial y de carácter monumental (Bellet *et al.*, 2023; Fragmedcities, 2024)

Sin embargo y aunque el estatus social, en especial la renta, desempeña un papel significativo en muchas de estas áreas, no es la única dimensión explicativa. Una segunda dimensión relevante es el estatus familiar o curso vital, el cual explica un 16,34% de la varianza, explicada por la estructura etaria y variables asociadas a esta. Entre las variables con mayor peso explicativo destacan aquí el porcentaje de personas de más de 65 años, así como los ingresos provenientes de pensiones de jubilación (Tabla 2). En el caso español esta dimensión, curso vital, sobresale como cuestión clave para explicar la diferenciación socioresidencial, especialmente al considerar los modos de vida, la edad, la organización y estructura familiar y su relación con las características y régimen de la tenencia de la vivienda (Porcel, 2020). El peso de esta segunda dimensión varía entre las áreas urbanas y muestra una alta correlación con la estructura de edades (Tabla 3). Por ejemplo, en Ciudad Real y Segovia, el estatus familiar/curso vital se posiciona como primer componente explicativo, y en otras ocho áreas ocupa el segundo lugar, pero con más de un 20% de la varianza: Ávila, Guadalajara, León, Logroño, Mérida, Palencia, Salamanca y Zamora. El análisis pone de manifiesto que, en las áreas urbanas con una proporción más elevada de población envejecida, esta segunda dimensión adquiere una relevancia mayor.

Lo más notorio se presenta en la tercera dimensión ya que, junto al clásico componente étnico, aparece el régimen de tenencia de la vivienda (propiedad y alquiler) como una de las cuestiones estructurantes con una carga superior a $\pm 0,8$. El régimen de tenencia se muestra como uno de los factores explicativos importantes en la diferenciación socioresidencial de las ciudades medias, que junto a otras características de la vivienda (vivienda principal, superficie, periodo de construcción) aumenta su papel estructurante. Con menor carga, en este tercer componente ($\pm 0,7$) aparece el estatus étnico/origen de la población, aunque veremos que su peso varía en las diferentes MAU en función del aporte del colectivo en el conjunto poblacional.

En España, y algunos países del sur de Europa donde la participación de los estados en la provisión de la vivienda y las políticas del bienestar ha sido muy débil, el mercado de la vivienda se configura como una mercancía, accesible según renta y patrimonio acumulados, que actuaría ahora como un activo patrimonial y diferencial dentro de las ciudades (Méndez, 2021). En las ciudades medias sigue predominando la propiedad como régimen de tenencia, representando una media del 77%, mientras que el régimen de alquiler alcanza un 15%. Sin embargo, esta última está convirtiéndose hoy en una fuente de diferenciación y de desigualdad que afecta a los hogares más vulnerables. Los casos de Lleida y Manresa son ilustrativos ya que el régimen de tenencia y el origen de la población son claves como dimensiones explicativas del ACP, con variables relativas con carga en el componente superiores a $\pm 0,8$. Cabe destacar aquí el caso de Toledo, donde el régimen de tenencia se destaca como variable única y como segundo componente con un 20,7% de la varianza

explicada, justificada por la presión que la actividad turística y la condición de capital autonómica ejerce sobre el mercado residencial, donde la propiedad baja al 72% en la ciudad.

En algunas áreas urbanas, como Lleida, Manresa, Santiago de Compostela, Soria, Huesca y Teruel, el régimen de tenencia junto a la condición étnica/origen de la población es la primera dimensión o componente principal, por delante del estatus social; aunque en las tres últimas áreas el secreto estadístico asociado a su menor tamaño demográfico genera cierta indefinición en el ACP (Tabla 3). Como ejemplo, indicar que en Lleida y Manresa la correlación entre el porcentaje de población nacida en el extranjero y el de vivienda en alquiler (($R=0,88$ y $R=0,85$ respectivamente), supera en más de una décima a la correlación del conjunto ($R=0,72$). Como segundo factor estas mismas dimensiones, régimen de tenencia y extranjería, cobran también peso explicativo en Girona, Talavera de la Reina y Lugo. Debe destacarse que a diferencia de las GAU una parte importante de los movimientos migratorios se explican aquí por motivos económicos. Señalar que las MAU con mayor porcentaje de población nacida en el extranjero, aunque con intensidades y orígenes bien diferentes, son Lorca (22,86%), Lleida (21,17%), Girona (21,1%), Guadalajara (18,07%), Pamplona (17,17%) y Manresa (17,09%).

Dimensiones o componentes principales (CP)	% Varianza explicada	% Varianza explicada acumulada
Componente 1 – Estatus social	21,31	21,31
Componente 2 – Estatus familiar/Curso vital	16,34	37,65
Componente 3 – Régimen de tenencia de la vivienda + Extranjería	16,05	53,7
Componente 4 – Vivienda principal	9,6	63,3
Componente 5 – Tamaño del hogar	5,13	68,43

<i>Variables en los componentes</i>	<i>CP 1</i>	<i>CP2</i>	<i>CP3</i>	<i>CP4</i>	<i>CP5</i>
% Población renta alta	0,95				
Renta media unidad de consumo	0,95				
% Población con estudios superiores	0,94				
% Población analfabeta o primaria incompleta	-0,92				
% Ingresos por desocupación y ayudas	-0,84				
% Ingresos por capital y otros	0,73				
% Población renta baja	-0,73				
Tasa de paro	-0,72				
Otros: Valor inmobiliario residencial; % Población renta media	<0,70				
% Población + 65 años		-0,96			
% Ingresos por pensiones jubilación		-0,92			

% Ingresos por salario		0,91			
% Población 14-64 años		0,8			
% Viviendas en edificios 2001-2020		0,78			
% Población -15 años		0,78			
Otros: % Viviendas en edificios 1960-1980		<0,70			
% Régimen de tenencia: Vivienda en alquiler			0,83		
% Régimen de tenencia: Vivienda en propiedad			-0,81		
% Población nacida en España			-0,8		
% Población nacida en Extranjero			0,8		
Otros: Índice de Gini; % Hogares unif.; Densidad vivienda; % Viv. superf. <61 m; Densidad de población; Índice de alquiler medio			<0,70		
% Vivienda principal				0,88	
% Vivienda no principal				-0,88	
Otros: % Viviendas en edif. antes de 1960; % Viv. superf. >120 m; % Viv. superf. 60-120 m				<0,70	
% Hogares + 5 personas					0,86

Tabla 2: Análisis de componentes principales (ACP): varianza total explicada y cargas de las variables en la matriz de componente rotado. Se excluyen Linares, Pamplona y Vitoria-Gasteiz. La primera por que la rotación no converge en 25 iteraciones; las otras dos, por falta de datos en variables clave del análisis. Elaboración propia a partir de: INE, Censo de Población y Viviendas (2021) y Atlas de distribución de la renta de los hogares (2021); Dirección General del Catastro (2023); Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2022).

	<i>CP1</i>	<i>Carga</i>	<i>CP2</i>	<i>Carga</i>	<i>CP3</i>	<i>Carga</i>	<i>CP4</i>	<i>Carga</i>
ALBACETE	<i>Estatus social</i>	25,60	<i>Curso vital</i>	17,00	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	14,70	<i>Viv. Principal</i>	12,70
ALCOY	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	22,40	<i>Estatus social</i>	20,90	<i>Curso vital</i>	14,70	<i>Tamaño hogar</i>	10,20
ÁVILA	<i>Estatus social</i>	25,40	<i>Curso vital</i>	24,40	<i>Estructura Prop. Viv.</i>	12,30	<i>Viv. Principal</i>	8,10
BADAJOS	<i>Estatus social</i>	25,10	<i>Curso vital</i>	18,20	<i>Superf. Viv</i>	10,70	<i>Viv. Principal</i>	8,40
BURGOS	<i>Estatus social</i>	25,50	<i>Curso vital</i>	19,80	<i>Tenencia Viv.</i>	12,40	<i>Viv. Principal</i>	10,20
CÁCERES	<i>Estatus social</i>	25,50	<i>Curso vital</i>	18,40	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	16,70	<i>Años constr. edif.</i>	7,60
CIUDAD REAL	<i>Curso vital</i>	23,30	<i>Estatus social</i>	23,00	<i>Tenencia Viv.</i>	9,90	<i>Superf. Viv.</i>	9,40
CUENCA	<i>Estatus social</i>	20,70	<i>Curso vital</i>	17,80	<i>Extranjería+ Densidad</i>	14,40	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	13,90
ELDA	<i>Estatus social</i>	24,90	<i>Curso vital</i>	12,30	<i>GINI-Pobl. renta media</i>	12,00	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	10,00
GIRONA	<i>Estatus social</i>	26,90	<i>Extranjería+ Densidad</i>	17,40	<i>Viv. Principal + Tenencia Viv.</i>	16,10	<i>Curso vital</i>	11,60

GUADALAJARA	<i>Estatus social</i>	22,40	<i>Curso vital</i>	21,70	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	12,50	<i>Viv. Principal</i>	9,30
HUESCA	<i>Estatus social + Extranjería</i>	35,50	<i>Curso vital</i>	17,10	<i>Viv. Principal</i>	10,70	<i>Densidad</i>	8,30
JAÉN	<i>Estatus social</i>	23,00	<i>Curso vital</i>	18,20	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	15,50	<i>Viv. Principal</i>	9,60
LEÓN	<i>Estatus social</i>	23,60	<i>Curso vital</i>	20,30	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	16,50	<i>Viv. Principal</i>	10,30
LLEIDA	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	24,10	<i>Curso vital</i>	17,40	<i>Estatus social</i>	16,30	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	13,30
LOGROÑO	<i>Estatus social + Extranjería</i>	27,10	<i>Curso vital</i>	21,40	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	15,30	<i>Tenencia Viv.</i>	12,50
LORCA	<i>Estatus social</i>	25,40	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	18,30	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	15,30	<i>Curso vital</i>	10,60
LUGO	<i>Estatus social</i>	23,10	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	16,30	<i>Curso vital</i>	13,90	<i>Superf. Viv. + Viv. Principal</i>	11,90
MANRESA	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	25,30	<i>Estatus social</i>	19,60	<i>Viv. Principal</i>	12,50	<i>Curso vital</i>	12,40
MÉRIDA	<i>Estatus social</i>	23,80	<i>Curso vital</i>	22,00	<i>Tenencia Viv.</i>	14,20	<i>Superf. Viv.</i>	6,50
OURENSE	<i>Estatus social</i>	24,80	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	16,60	<i>Estatus social</i>	16,50	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	15,30
PALENCIA	<i>Estatus social</i>	24,20	<i>Curso vital</i>	20,90	<i>Tenencia Viv.</i>	12,10	<i>Viv. Principal</i>	10,60
PONFERRADA	<i>Estatus social</i>	18,90	<i>Curso vital</i>	17,40	<i>Viv. Principal</i>	11,80	<i>Extranjería</i>	11,80
SALAMANCA	<i>Estatus social</i>	25,30	<i>Curso vital</i>	24,20	<i>Extranjería + Tenencia Viv.</i>	12,50	<i>Viv. Principal</i>	11,60
SANTIAGO DE COMPOSTELA	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	20,10	<i>Estatus social</i>	20,00	<i>Curso vital</i>	18,50	<i>Superf. Viv.</i>	11,60
SEGOVIA	<i>Curso vital</i>	24,50	<i>Estatus social</i>	21,40	<i>Extranjería</i>	17,00	<i>Tenencia Viv.</i>	12,10
SORIA	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	26,50	<i>Curso vital</i>	17,70	<i>Estatus social</i>	15,70	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	15,30
TALAVERA DE LA REINA	<i>Estatus social</i>	24,40	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	20,90	<i>Curso vital</i>	15,50	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	11,30
TERUEL	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	21,30	<i>Curso vital</i>	17,20	<i>Estatus social</i>	14,70	<i>Viv. Principal + Superf. Viv.</i>	14,50
TOLEDO	<i>Estatus social</i>	25,40	<i>Tenencia Viv.</i>	20,70	<i>Estatus social</i>	14,20	<i>Curso vital</i>	11,70
ZAMORA	<i>Estatus social</i>	25,40	<i>Curso vital</i>	20,20	<i>Viv. Principal</i>	10,80	<i>Extranjería</i>	10,60
MEDIA GENERAL	<i>Estatus social</i>	21,30	<i>Curso vital</i>	16,30	<i>Tenencia Viv. + Extranjería</i>	16,05	<i>Viv. Principal</i>	9,60

Tabla 3: Análisis de componentes principales (ACP) y % de varianza explicada por los componentes según área urbana. Realización propia a partir de: INE, Censo de Población y Viviendas (2021) y Atlas de distribución de la renta de los hogares (2021); Dirección General del Catastro (2023); Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2022).

Como cuarto componente, y con un 9,6%, destacan cuestiones relativas a la vivienda principal, entendiendo esta cómo la condición de que una vivienda sea la residencia habitual o principal de una persona o familia. La reducción del parque de viviendas principales que encontramos en ciudades y áreas urbanas con notables dinámicas turísticas, como por ejemplo Toledo, Girona o Cuenca, podrían explicar esta cuestión. También se presenta en MAU donde aumentan las ocupaciones de carácter temporal y/o las viviendas vacías, situación común en áreas con procesos de despoblación, como por ejemplo en Soria, Ourense, Cuenca, Teruel o Alcoy, donde en esta última además se sitúa como primera dimensión.

Así la mayor complejidad social y urbana contemporánea resultaría en nuevas formas de diferenciación socio-residencial, amplias y más complejas, en las que, a los estatus tradicionales, social y curso vital, se añadirían los pesos explicativos del estatus étnico y en especial el régimen de tenencia de la vivienda (Knox & Pinch, 2010, *Fragmedcities*, 2024).

4. CONCLUSIONES. JUNTOS PERO SEPARADOS, TAN CERCA PERO TAN DISTANTES

Un primer conjunto de conclusiones se refiere a la existencia y la intensidad de segregación residencial de tipo socioeconómico en áreas urbanas articuladas por ciudades medias. Estas presentan, en conjunto, índices más bajos de desigualdad y de segregación residencial en comparación con las grandes áreas urbanas (GAU). Sin embargo, en algunas MAU y para la renta alta, que es la que suele segregarse y aislarse más, los índices de segregación alcanzan niveles similares e incluso superiores a los de las GAU, como es el caso de Badajoz, Cáceres, Girona, Jaén, Mérida y Toledo. Este hallazgo nos llevaría a cuestionar la clásica visión que asocia la talla demográfica con la segregación; no obstante, es posible identificar una tendencia general que sugiere que las ciudades de menor tamaño tienden a presentar índices de segregación más bajos.

Un segundo conjunto de conclusiones destaca que la estructuración del espacio urbano en las ciudades medias está más estrechamente vinculada a los factores contextuales/locales. A diferencia de las grandes metrópolis, donde la integración a redes y procesos globales tiene repercusiones claras en las estructuras de segregación, en las ciudades medias los factores de carácter local tendrían un peso relativo superior. En estos contextos, la segregación residencial no se explica únicamente por factores estructurales clásicos como la globalización, las transformaciones socioeconómicas, el neoliberalismo o el retroceso del estado de bienestar. En cambio, parece estar más influenciada por elementos locales específicos. La diversidad de situaciones, el tamaño y el rol territorial de las ciudades medias sugieren que son las circunstancias locales las que en última instancia caracterizan la estructuración socio-residencial y las

pautas de segregación. Esto resalta la importancia de incorporar estos factores locales en el diseño de políticas urbanas y de vivienda, especialmente cuando se abordan cuestiones de segregación. Elementos como la localización y la articulación del área urbana, la topografía, el mercado inmobiliario, las políticas urbanas, las dinámicas de asimilación de población extranjera, entre otros, son factores importantes para explicar las diferencias en las estructuras socio-residenciales.

Finalmente, el último conjunto de conclusiones se relaciona con los componentes explicativos identificados en el estudio de la diferenciación socio-residencial en las áreas urbanas articuladas por ciudades medias. El estatus social, definido a partir de variables como la renta disponible, los niveles educativos y el origen de los ingresos, emerge como el componente explicativo más relevante en la práctica mayoría de los casos, aunque no siempre constituye el eje estructurante principal. Junto a este cabe considerar el estatus familiar/curso vital, que frecuentemente aparece como la segunda dimensión en importancia, seguido por el origen de la población en tercer lugar. La extranjería sobresale en aquellas ciudades donde esta tiene un peso importante. Sin embargo, en este trabajo se destacan los factores relativos o relacionados con la vivienda, en particular el régimen de tenencia (propiedad y alquiler) y el uso (vivienda principal). El régimen de tenencia, en concreto ser propietario o no de una vivienda, junto a las clásicas variables de estatus social, curso vital y condición étnica/origen de la población son los elementos clave explicativos de los procesos de diferenciación socio-residencial en estas ciudades. Por último, hay que destacar que el régimen de tenencia de la vivienda y el volumen y composición de la población extranjera configuran las diferencias más notables entre las diferentes áreas urbanas.

Para ciudades y áreas urbanas de esta jerarquía, donde la diferencia no se manifiesta tanto en términos de distancia, como suele observarse en las grandes aglomeraciones urbanas, son las discontinuidades espaciales en un sentido amplio, las que contribuyen a explicar lo que separa dos conjuntos espaciales vecinos y distintos. En consecuencia, la cuestión a investigar en el futuro no sería tanto la intensidad de la segregación, sino las formas de separación espacial, las cuales constituyen tanto una expresión como un mecanismo de reproducción de las desigualdades.

Este enfoque ofrece la ventaja de abarcar una amplia gama de situaciones, tanto en contextos segregados como de diversidad, haciendo comparables diferentes tipos de ciudades y permitiendo comprender los diferentes aspectos sociales de la separación espacial. Dichos aspectos resultan fundamentales para interpretar la segregación espacial en las ciudades medias del interior peninsular ¿De qué manera se organizan los espacios para acoger y expresar las diferencias y disparidades en la proximidad? Juntos pero separados, tan cerca y, al mismo tiempo, distantes.

BIBLIOGRAFÍA

- Andrés López, Gonzalo (2008), “Geografía y ciudades medias en España: ¿a la búsqueda de una definición innecesaria?”, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. 12. <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1474>
- Andrés López, Gonzalo; Bellet Sanfeliu, Carme & Cebrián Abellán, Francisco (2023), “Buscando límites a la urbanización dispersa: metodología para la delimitación de áreas urbanas en las ciudades medias españolas”, *Ciudades. Revista del Instituto Universitario de Urbanística*, vol. 26, pp. 143–166. DOI: [ciudades.26.2023.143-166](https://doi.org/10.26434/chemisteria/2023.143-166)
- Arbaci, Sonia (2019), *Paradoxes of Segregation. Housing Systems, Welfare Regimes and Ethnic Residential Change in Southern European Cities*, Oxford, John Wiley & Sons Ltd.
- Atkinson, Rowland & Blandy, Sarah (2006), *Gated Communities: International Perspectives*, Abingdon, Routledge.
- Bellet Sanfeliu, Carme (2009), “Del concepto ciudad media al de ciudad intermedia en los tiempos de la globalización”, en Bellet Sanfeliu, Carme & Beltrão Sposito, Encarnação; -eds.- *Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado*, Lleida, Edicions de la Universitat de Lleida, pp. 21–40.
- Bellet Sanfeliu, Carme; Andrés López, Gonzalo & Cebrián Abellán, Francisco (2023), “La segregación residencial en las ciudades medias españolas: aproximación a un fenómeno complejo”, en VVAA -coords.- *Geografía: cambios, retos y adaptación: libro de actas. XVIII Congreso AGE*, Universidad de La Rioja-AGE, pp. 843–853 DOI: [10.21138/CG/2023.lc](https://doi.org/10.21138/CG/2023.lc)
- Bellet Sanfeliu, Carme; Andrés López, Gonzalo & Cebrián Abellán, Francisco (2024), “Metodología para la identificación de los barrios extremos en las ciudades medias españolas”, en Andrés López, G.; García Cuesta, J.L -coords.- (2024), *La ciudad “veinte-treinta”*. *Miradas a los espacios urbanos del siglo XXI*, AGE, pp. 553–565. DOI: [10.21138/GUA.2024.lc](https://doi.org/10.21138/GUA.2024.lc)
- Benassi, Federico & Iglesias-Pascual, Ricardo (2022), “Local-scale residential concentration and income inequalities of the main foreign-born population groups in the Spanish urban space. Reaffirming the model of a divided city”, *Journal of Ethnic and Migration Studies*, vol. 49, nº 3, pp. 673–696. DOI: [10.1080/1369183X.2022.2067137](https://doi.org/10.1080/1369183X.2022.2067137)
- Blanco, Ismael & Nel.lo, Oriol (eds.) (2018), *Barrios y crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña*. València: Tirant lo Blanch DOI: [10.5565/rev/dag.613](https://doi.org/10.5565/rev/dag.613)
- Caravaca, Inmaculada. (2022), *El gran reto de la desigualdad. Impactos socioespaciales*, Sevilla, Observatorio de Desigualdad en Andalucía. Disponible en: <https://observatoriodesigualdadandalucia.org/recursos/gran-reto-desigualdad-impactos-socioespaciales>
- Cebrián Abellán, Francisco; Andrés López, Gonzalo & Bellet Sanfeliu, Carme (2023), “The Use of GIS and Multicriteria Techniques for the Socio-Spatial Analysis of Urban Areas in Medium-Sized Spanish Cities”, *Land*, vol. 12, nº 6, 1115. DOI: [land12061115](https://doi.org/10.3390/land12061115)

- Dadashpoor, Hashem & Keshavarzi, Shima (2024), “Defining urban segregation: A qualitative meta-synthesis”, *Cities*, vol. 149. DOI: [/10.1016/j.cities.2024.104947](https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104947)
- Duroudier, Sylvestre (2014), “The Social and Spatial Divisions of Intermediate Cities in the United States. Research Perspectives Based on the Notion of Discontinuity”, *L’Espace Géographique (English Edition)*, vol. 43, nº 2, pp. 122–35. Disponible en: <https://www.jstor.org/stable/26213716>
- Fragmedcities (2024), “Fragmentación y segregación socioespacial en las ciudades medias españolas, página web del proyecto (PID2021-124511NB-C21+C22)”. Disponible en: <https://www.fragmedcities.com> (fecha de referencia: 12-09-2024)
- Galván Farías, Abel Giovanni & Rasse, Alejandra (2022), “Segregación residencial en ciudades medias: morfología urbana y vocación productiva como factores de impacto”, *Investigaciones Geográficas*, vol. 63, pp. 24–45 DOI: [/10.5354/0719-5370.2022.67727](https://doi.org/10.5354/0719-5370.2022.67727)
- Kesteloot, Christian (2005), “Urban socio-spatial configurations and the future of European cities”, en Kazepov, Yuri –ed. – (2005), *Urban Europe. Global trends and local impacts*, Oxford, Blackwell, pp. 123–148. DOI: [/10.1002/9780470694046.ch6](https://doi.org/10.1002/9780470694046.ch6)
- Knox, Paul & Pinch, Steven (2010), *Urban Social Geography. An introduction*, Harlow, Pearson Education Limited (6ª ed.)
- Madariaga, Rafa; Martori Cañas, Joan Carles & Oller Piqué, Ramon (2020), “Renta salarial, desigualdad y segregación residencial en las ciudades medianas de Cataluña”, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. XXIV, nº 640. DOI: [/10.1344/sn2020.24.28202](https://doi.org/10.1344/sn2020.24.28202)
- Maloutas, Thomas (2012), “Introduction: Residential segregation in context”, en Maloutas, Thomas & Fujita, Kuniko –eds. – *Residential segregation in comparative perspective*, Franham, Ashgate, pp. 1–36
- Marcinčzak, Szymon; Mooses, Veronika; Strömgren, Magnus & Tammaru, Tiit (2021), “A comparative study of immigrant-native segregation at multiple spatial scales in urban Europe”, *Journal of Ethnic and Migration Studies*, vol. 49, nº 1, pp. 43–65. DOI: [/10.1080/1369183X.2021.2008887](https://doi.org/10.1080/1369183X.2021.2008887)
- Martori Cañas, Joan Carles; Hoberg, Karen & Surinach Caralt, Jordi (2006), “Población inmigrante y espacio urbano: Indicadores de segregación y pautas de localización”, *EURE*, vol. 32, nº 97, pp. 49–62. DOI: [/10.4067/S0250-71612006000300004](https://doi.org/10.4067/S0250-71612006000300004)
- Mazorra Rodríguez, Álvaro. (2024), “Social inequality and residential segregation trends in Spanish global cities. A comparative analysis of Madrid, Barcelona, and Valencia (2001–2021)”, *Cities*, vol. 149, DOI : [/10.1016/j.cities.2024.104935](https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104935)
- Méndez Gutiérrez del Valle, Ricardo (2021), “Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar”, *Documents d’anàlisi geogràfica*, vol. 67, nº 3, pp. 441–463. DOI: [/10.5565/rev/dag.664](https://doi.org/10.5565/rev/dag.664)

- Musterd, Sako (2020), "Urban segregation: Contexts, domains, dimensions and approaches", en Musterd, Sako –ed. – *Handbook on urban segregation*, Northampton, Edward Elgar Publishing, pp 2–18.
- Park, Robert E.; Burgess, Ernest.W. & McKenzie, Roderick D. (1967), *The city*. London, University of Chicago Press (ed. Orig., Chicago, 1925).
- Piketty, Thomas (2019), *Capital e ideología*, Barcelona, Deusto Ed.
- Porcel, Sergio (2020), *Desigualdad social y segregación residencial, una relación compleja*, Madrid, Fundación Foessa.
- Porcel López, Sergio; Antón Alonso, Fernando (2020), "Ciudad postindustrial y dinámicas socio-residenciales en España: Un análisis comparativo de cinco metrópolis", *Scripta Nova*, vol. XXIV, nº 649. DOI: [/10.1344/sn2020.24.29092](https://doi.org/10.1344/sn2020.24.29092)
- Rubiales Pérez, Miguel (2020), "Segregación en las metrópolis españolas 2001-2011: un análisis con detalle territorial", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, vol. 66, nº 1, pp. 83–105. DOI: [/10.5565/rev/dag.581](https://doi.org/10.5565/rev/dag.581)
- Sorando Ortín, Daniel (2022), "Extrañas a sí mismas: el aumento de la segregación residencial en las sociedades urbanas españolas (2001-2011)", *Arbor: Ciencia, pensamiento y cultura*, vol. 198, nº 803–804 DOI: [/10.3989/arbor.2022.803-804008](https://doi.org/10.3989/arbor.2022.803-804008)
- Tammaru, Tiit.; Marcińczak, Szymon.; van Ham, Maarten & Musterd, Sako –eds. – (2016), *Socio-economic segregation in european capital cities. East meets West*, New York, Routledge.
- van Ham, Maarten; Tammaru, Tiit; Ubarevičienė, Rūta & Janssen, Helen (2021), *Urban Socio-Economic Segregation and Income Inequality: A Global Perspective*, Springer International Publishing.

Nos meandros dos rios e nos interstícios da cidade: onde a segregação se revela. Um estudo sobre a cidade de João Pessoa-PB, Brasil *

En los meandros de los ríos y en los intersticios de la ciudad: donde la segregación se revela. Un estudio sobre la ciudad de João Pessoa-PB, Brasil

In the meanders of the rivers and in the interstices of the city: where segregation is revealed. A study about the city of João Pessoa-PB, Brazil

DORALICE SÁTYRO MAIA

Geógrafa; Doutora em Geografia Humana

Professora Titular

Universidade Federal da Paraíba – João Pessoa-PB, Brasil

dsm@academico.ufpb.br

ORCID: [0000-0001-7705-3424](https://orcid.org/0000-0001-7705-3424)

DEMÓSTENES ANDRADE DE MORAES

Arquiteto e Urbanista; Doutor em Arquitetura e Urbanismo

Professor Adjunto

Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande – PB, Brasil

demostenes.andrade@professor.ufcg.edu.br

ORCID: [0000-0002-6991-0323](https://orcid.org/0000-0002-6991-0323)

CAMILA COELHO SILVA

Arquiteta e Urbanista; Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo

Professora de Ensino Básico, Técnico e Tecnológico

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sertão Pernambucano, Serra Talhada-PE, Brasil

doc.camilacoelho@gmail.com

ORCID: [0000-0001-8476-4718](https://orcid.org/0000-0001-8476-4718)

Recibido/Received: 30-09-2024; Aceptado/Accepted: 05-02-2025

Cómo citar/How to cite: Sátyro Maia, Doralice; Andrade de Moraes, Demóstenes & Coelho Silva, Camila (2024): “Nos meandros dos rios e nos interstícios da cidade: onde a segregação se revela. Um

* O artigo resulta de um conjunto de pesquisas realizadas junto à Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe) e à equipe de pesquisadores do Observatório das Metrópoles – Núcleo Paraíba, financiadas pela Fundação de Pesquisa da Paraíba (Fapesq-PB) e pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq).

estudo sobre a cidade de João Pessoa-PB, Brasil”, *Ciudades*, 28, pp. 93-111. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.93-111>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](#). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](#).

Resumo: As cidades brasileiras são marcadas pela profunda desigualdade socioeconômica, que, por sua vez, produzem espaços segregados. O artigo objetiva discutir a segregação socioespacial no processo de urbanização da cidade de João Pessoa, Paraíba, Brasil, e revelar como esta vem se perpetuando neste espaço. Utiliza-se dados/análises produzidos por instituições governamentais e de pesquisa, análises de diferentes veículos e levantamento empírico. Destaca-se que a produção do espaço urbano em João Pessoa dá-se fundamentada nas desigualdades e disparidades socioespaciais e na (re)produção da segregação socioespacial, evidenciada nas condições habitacionais, na inserção urbana e no acesso à vida urbana dos vulnerabilizados.

Palavras-chave: segregação socioespacial, desigualdade socioespacial, urbanização, assentamentos precários, João Pessoa-PB-Brasil.

Resumen: Las ciudades brasileñas están marcadas por una profunda desigualdad socioeconómica, que a su vez, produce espacios segregados. El artículo objetiva discutir la segregación socioespacial en el proceso de urbanización de la ciudad de João Pessoa, Paraíba, Brasil, y revelar cómo se ha perpetuado en este espacio. Utiliza datos/análisis elaborados por instituciones gubernamentales y de investigación, análisis de diferentes medios de comunicación e investigaciones empíricas. Cabe destacar que la producción del espacio urbano en João Pessoa se basa en las desigualdades y disparidades socioespaciales y en la (re)producción de la segregación socioespacial, evidenciada en las condiciones de vivienda, integración urbana y acceso a la vida urbana de las personas vulnerables.

Palabras clave: segregación socioespacial, desigualdad socioespacial, urbanización, asentamientos precarios, João Pessoa-PB-Brasil.

Abstract: Brazilian cities are characterized by deep socio-economic inequality, which, in turn, produces segregated spaces. This article aims to discuss socio-spatial segregation in the urbanization process of the city João Pessoa, Paraíba, Brasil, and to reveal how it has been perpetuated in this space. It uses data/analyses produced by government and research institutions, analyses of different media, and empirical surveys. It highlights that the production of urban space in João Pessoa is based on socio-spatial inequalities and disparities and the (re)production of socio-spatial segregation, evidenced in housing conditions, urban integration and access to urban life for the vulnerable.

Keywords: socio-spatial segregation, socio-spatial inequality, urbanization, precarious settlements, João Pessoa-PB-Brasil.

A segregação socioespacial nas cidades brasileiras tem sido abordada por autores de diversos campos do conhecimento, dentro do que se denomina de grande área das ciências humanas e sociais: Sociologia, Geografia, História, Urbanismo, Economia e de alguma maneira, o Direito. Certamente, as matrizes teóricas e metodológicas também são diversas. Porém, de maneira geral, os estudos se iniciam

desde os ensinamentos dos teóricos da Escola de Chicago que sistematizam a discussão e propõem análise espacial.

Amparadas por uma discussão fundada na teoria marxista, as obras de Castells (1988 [1972]) e Harvey (1989 [1973]), podemos dizer que inauguram um outro entendimento sobre a produção do espaço urbano, pondo em xeque antigas teorias que fundamentaram o entendimento sobre a relação entre processos e formas espaciais. Desta maneira, mesmo que não tenham se debruçado diretamente sobre desigualdade e/ou segregação urbana, tais obras iluminam problemáticas até então não tratadas, e que convergem para a análise das primeiras.

Segregação socioespacial é um conceito que permeia os estudos urbanos estando muitas vezes associado ou melhor especificado como segregação residencial, segregação étnica, racial ou de renda. Ademais, se mostra atrelado à noção de desigualdade social e/ou socioespacial. Trata-se, portanto, de conceitos que muito embora tenham uma longa história, como todas noções que fundamentam as teorias e os pensamentos, passam por diversos entendimentos, e, tratando-se do campo das ciências humanas e sociais, não são consensuais, o que motiva o debate tão caro a esta área do conhecimento e, particularmente aos estudos urbanos.

O artigo ora apresentado deriva de um conjunto de pesquisas realizadas de forma individual e/ou coletiva pelos autores, mas todas fundamentadas na teoria crítica urbana (Brenner, 2018). No que se refere à metodologia, destaca-se a pesquisa teórica com consulta bibliográfica ampla, buscando atender às três dimensões do conhecimento: universal, particular e singular. Foram utilizadas publicações das instituições de pesquisas estatísticas brasileiras e fontes secundárias que oferecem algumas análises sobre os dados oficialmente divulgados. Além da observação in loco para melhor visualização da problemática, a identificação dos assentamentos precários da cidade de João Pessoa foi realizada a partir de diversas fontes secundárias, a exemplo de: os aglomerados subnormais¹ estimados pelo IBGE (2010; 2019); as áreas de risco identificadas pelas Defesas Cíveis municipais; as Zonas Especiais de Interesse Social instituídas por meio de leis e decretos municipais; as rendas dos chefes de família (IBGE, 2010); análises de imagens de sensoriamento remoto e algoritmos de deep learning; entre outras (Moraes & Miranda, 2023).

Além da sistematização e análise de dados de fontes secundárias, foram realizadas: (i) uma pesquisa documental que priorizou os relatórios oficiais sobre os assentamentos precários, entre estes o Relatório do Diagnóstico Consolidado dos

¹ Aglomerados Subnormais: terminologia adotada pelo IBGE nos censos e pesquisas desde 1991. No censo de 2010, o termo é acrescido de “favelas e similares”, sendo assim definido: Conjunto constituído por no mínimo 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.), ocupando – ou tendo ocupado – até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular); dispostas, em geral, de forma desordenada e densa; e carentes, em sua maioria, de serviços públicos e essenciais. A partir do censo de 2022, substituiu por “Favelas e Comunidades Urbanas”. (<https://bit.ly/3TJ8xsG>) [Acesso em 20 de setembro de 2024].

Assentamentos Urbanos Irregulares (João Pessoa, 2007), e a legislação, considerando as leis que dizem respeito aos assentamentos, entre elas a Lei Complementar Nº 164, de 11 de Janeiro de 2024, referente à revisão do Plano Diretor de João Pessoa; (ii) visitas de campo para observação direta das condições sociais, ambientais e infraestruturais dos assentamentos precários, assim como mapeamentos participativos para a recuperação das percepções dos moradores desses assentamentos sobre essas condições (Moraes & Miranda, 2023).

Para a exposição, dividiu-se o texto em duas partes. Uma primeira em que se discute as principais noções conceituais e as variadas formas de análise e uma segunda dedicada à apresentação e reflexão sobre o processo de segregação na cidade de João Pessoa-PB, Brasil.

1. DIFERENÇA, DESIGUALDADE E SEGREGAÇÃO - CAMINHOS PARA ANÁLISE E REPRESENTAÇÃO

Mesmo que se considere uma obviedade, quando se diz segregação, não é o mesmo que desigualdade e nem diferença. Como escreve Lefebvre (1999 [1975]) “Quem diz ‘diferença’ não diz, porém, divergência, desacordo, muito menos conflito” (Lefebvre 1999 [1975], p. 29). E complementamos, tampouco, diz segregação.

Sabe-se que a urbanização nos países periféricos, ou seja, daqueles que não se incluem dentre os que compõem o bloco do capitalismo central, é caracterizada pelas grandes desigualdades sociais e que se imprimem no espaço. Dentre estes, está o Brasil. O processo de urbanização brasileiro ganhou forte impulso a partir da década de 1950 e desde então se intensifica. Como caracterizou Milton Santos (1993), “a urbanização brasileira se tornou praticamente generalizada a partir do terceiro terço do século XX” e acrescenta: “A cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico de que é o suporte como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas também, do modelo espacial” (Santos, 1993: 10). O autor elabora questões que o impele a tentar elaborar o que denomina de “uma pequena teoria da urbanização brasileira como processo, como forma e como conteúdo dessa forma”. Esboça algumas questões que movem o seu pensamento, dentre elas, destaca-se: “Como se distribuem, na cidade, as pessoas, segundo as classes e os níveis de renda? Quais as consequências da marginalização e da segregação?” e “Como definir os lugares sociais na cidade, o centro e a periferia, a deterioração crescente das condições de existência?” (Santos, 1993: 10).

Assim, tem-se a princípio a desigualdade socioespacial como uma “marca” do processo de urbanização brasileiro, mas que além de se constituir enquanto desigualdade, se caracteriza enquanto segregação.

Ao analisarmos a urbanização contemporânea, certamente que se pode constatar a desigualdade socioespacial e também espaços segregados nas mais diversas cidades do mundo global. Contudo, a intensidade e a gravidade das desigualdades sociais são imensas. Para melhor visualizar tal condição, tomemos como parâmetro o coeficiente de Gini, um dos índices bastante utilizados para mensurar a distribuição de renda entre as populações dos territórios, variando numericamente de zero (situação de igualdade) a um (situação de extrema desigualdade de renda). De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o índice de Gini - rendimento mensal real domiciliar per capita - em 2023 do Brasil “manteve-se em 0,518, o menor da série histórica e o mesmo valor de 2022”².

Outro indicador bastante utilizado para se analisar a segregação é o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH). Em março de 2024, a Organização das Nações Unidas (ONU) publicou o resultado do IDH referente aos dados coletados em 2022. Neste, o Brasil apresentou o IDH de 0,76, enquanto a Suíça 0,967; Espanha 0,863 e os mais baixos são os da República Centro Africana (0,387) e Sudão do Sul (0,381). Conforme atestam Bellet e López (2024), a desigualdade é uma das expressões da segregação.

Marcińczak, Musterd, van Ham e Tammar (2016) ao analisarem os indicadores de desigualdade econômica e os níveis de segregação socioeconômica em 13 cidades europeias – Amsterdam, Budapeste, Viena, Stockholm, Oslo, Londres, Vilnius, Tallinn, Praga, Madrid, Milão, Atenas e Riga – verificam que a relação entre os dois não se mostra nem positiva e nem linear, pois há que se considerar tanto a mediação institucional de cada país/região, como também a história do desenvolvimento econômico e populacional da cidade específica. Além disso, os autores alertam para o fato da segregação socioeconômica também ser mediada por outras formas de segregação, a exemplo da racial e étnica.

Os autores analisam a relação entre desigualdade de renda calculada com o índice de Gini e o nível de segregação residencial, elegendo para as 13 cidades, os níveis sociais mais altos e os mais baixos, estes medidos pelo índice de dissimilaridade (index of dissimilarity)³. Constatam que em 11 das 12 cidades europeias, a mudança na intensidade da segregação reflete alterações na desigualdade de renda. Explicam que uma maior desigualdade se reflete na maior segregação. Porém, advertem que “a segregação pode aumentar independentemente da redução

² Fonte: <https://bit.ly/47ze6Qi> [Acesso em 14 de setembro de 2024].

³ “O índice de dissimilaridade” (D) é o método mais comumente usado e aceito para medir a segregação e compara a distribuição geográfica uniforme de um subgrupo populacional em relação a outro subgrupo populacional. (Tradução livre dos autores). No original: “The ‘index of dissimilarity’ (D) is the most commonly used and accepted method of measuring segregation, and compares how evenly one population sub-group is spread out geographically compared to another population sub-group”. Fonte: <https://bit.ly/47C4hRL> [Acesso em 15 de setembro de 2024].

da desigualdade econômica”⁴ (Marcinćzak *et al.*, 2016: 367). O estudo realizado pelos autores adverte que na última década, em consequência das políticas (neo)liberais nos Estados de bem estar social, com a progressiva integração das cidades europeias nas redes globais, os níveis de segregação socioeconômica têm crescido. E concluem: “Até o momento, isso ainda não produziu níveis extremos de segregação nas cidades europeias, mas a Europa está claramente caminhando na direção de níveis mais altos de divisões socioeconômicas e, especialmente, em termos de separação espacial entre o topo e a base das distribuições sociais”⁵ (Marcinćzak *et al.*, 2016: 376, tradução nossa).

Nos estudos sobre segregação espacial em cidades europeias, destaca-se a segregação residencial da população estrangeira, ou seja, a problemática centra-se na imigração não somente para as realidades metropolitanas, mas também para cidades consideradas intermediárias, a exemplo de Valladolid na Espanha conforme escreve Gonzalez-Leonardo (2019). Este estudo nos mostra a complexidade da temática, particularmente quando pensamos a realidade brasileira, e, mais propriamente, a cidade de João Pessoa, onde não se evidencia um fluxo migratório contemporâneo latente, como também não se dispõe de dados específicos como o do “padrão municipal”.

Para tratar da realidade urbana brasileira, encontra-se na literatura vários escritos sobre a diferença dos conceitos, inclusive na Geografia Urbana brasileira, como já apresentado em outro veículo (Maia, 2024). Nunca é demais reforçar que segregar significa apartar, separar, portanto, tratando-se da sociedade, a segregação implica em separar os socialmente desiguais.

As discrepâncias dos dados referentes aos países também se reproduzem nas cidades. Tomaremos algumas cidades brasileiras para mostrarmos os indicadores que mostram a desigualdade. Elegemos metrópoles e capitais localizadas em diferentes regiões (Tabela 1).

Das cidades elencadas, apesar de não haver uma grande discrepância, a que apresenta o melhor índice de Gini é Belém-PA, seguida de João Pessoa-PB. Contudo, ao observarmos o IDH, este já se mostra bem mais variável, destacando-se Belém com o pior índice, pois como se sabe, o IDH quanto mais perto de 1, melhor. Pelos dados apresentados, São Paulo se destaca com o melhor IDH (0,805), seguido do Rio de Janeiro (0,799). Assim, muito embora estes indicadores mostrem dados importantes, eles não conseguem traduzir, de fato, a desigualdade. E se esta for analisada a partir de dados, é preciso que estes sejam agrupados com vários outros, tais como: Índice de Desenvolvimento da Educação Básica, e, principalmente por

⁴ “Nonetheless, it seems that segregation may surge irrespective of reducing economic inequality”

⁵ No original: “So far, this did not yet produce extreme levels of segregation in European cities, but Europe is clearly heading in the direction of higher levels of socio-economic divisions and especially in terms of the spatial separation of the top and bottom of social distributions” (Marcinćzak *et al.*, 2016: 376).

microdados, que no Brasil se dá pelos setores censitários⁶ em que se pode verificar as condições dos domicílios, a renda familiar, etc. Certamente tais estudos são de grande valia e muito contribuem para o avanço do conhecimento e para a efetivação de políticas públicas, que se fazem tão necessárias em países periféricos, ou podemos dizer, tão desiguais.

Cidade	População Residente (Censo, 2022)	Índice de Gini (2010)	IDH (2010)
São Paulo - SP	11.451.999	0,6453	0,805
Rio de Janeiro - RJ	6.211.223	0,6391	0,799
Recife - PE	1.488.920	0,6894	0,772
Belém - PA	1.303.403	0,6284	0,593
João Pessoa - PB	833.932	0,6287	0,763

Tabela 1 - População residente, índice de Gini e IDH 2010 de capitais brasileiras. Fontes: IBGE, 2023; <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/ibge/censo/cnv/ginipb.def>; <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/joao-pessoa/pesquisa/37/30255?ano=2010>.

Além dos dois índices registrados, há uma série de outros que têm como objetivo medir a desigualdade econômica, social e também residencial. O Observatório das Metrópoles desenvolveu o Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU), com base nos dados do censo demográfico do IBGE de 2010 para as principais metrópoles brasileiras (Ribeiro, 2016). Segundo Ribeiro, o IBEU está fundamentado na “concepção de bem-estar urbano” e “decorre da compreensão daquilo que a cidade deve propiciar às pessoas em termos de condições materiais de vida, a serem providas e utilizadas de forma coletiva” (Ribeiro, 2016: 203). O autor esclarece que o índice abarca cinco “dimensões: mobilidade urbana; condições ambientais urbanas; condições habitacionais urbanas; atendimento de serviços coletivos urbanos; infraestrutura urbana” (Ribeiro, 2016: 203). É interessante observar que Belém apresentou índice de Gini (Tabela 01) melhor que todas as outras cidades elencadas na tabela. O que significa que a diferença entre os mais ricos e mais pobres em Belém, ou a desigualdade de distribuição de renda nesta urbe, é menor que a das demais. Porém, está muito longe da igualdade que seria o mais próximo de 0,0 e, que o fato de ter menor desigualdade não significa que a maior parte da população apresente

⁶ O setor censitário é a unidade territorial estabelecida para fins de controle cadastral, formado por área contínua, situada em um único quadro urbano ou rural, com dimensão e número de domicílios que permitam o levantamento por um recenseador (IBGE, 2022).

rendimentos considerados suficientes para não se encontrarem na pobreza. Fato é que o IDH de Belém é o mais baixo, como também o IBEU é um dos mais baixos dentre as cidades analisadas pelo Observatório das Metrópoles que também considerou as demais cidades listadas na tabela 1, com exceção da cidade de João Pessoa.

A exposição acima nos sugere que os indicadores são importantes para a análise da desigualdade social urbana. Porém, como expresseo no início deste escrito, desigualdade não é o mesmo que segregação. Certamente que a segregação urbana é produzida a partir da desigualdade como mencionado anteriormente. Há também indicadores criados para calcular a segregação, e, particularmente quando se analisa a segregação urbana, normalmente se remete à segregação residencial. Há outras manifestações da segregação urbana: espaços religiosos, áreas de consumo e lazer, etc. Porém, talvez por ser a mais latente e que mais requer ações políticas, é a segregação residencial a mais investigada. Corrêa (2013) assim a define:

“A segregação residencial constitui-se na tendência à formação de áreas residenciais, cada uma com relativa homogeneidade interna e heterogêneas entre si. Homogeneidade e heterogeneidade são consideradas com base em status social, educação, ocupação, natureza da habitação, estrutura familiar, etnicidade, migração e religião. A segregação residencial, por outro lado, constitui-se em reflexo das diferenças econômicas e sociais e, simultaneamente, num meio no qual os diferentes grupos sociais vivem. Mas é também uma condição social que tende a gerar a reprodução das diferenças sociais e econômicas” (Corrêa, 2013: 48-49).

A segregação residencial, muito embora possa ter ocorrido nas cidades que antecedem o capitalismo, é um fenômeno que na sociedade capitalista se manifesta de forma expressiva, e que apesar de ter sido identificada e analisada desde o século XIX, mantém-se como uma característica do processo de urbanização.

Assim, entendemos que a segregação socioespacial se revela no urbano de diversas maneiras, muito embora seja usualmente mais disseminada através da produção da habitação, ou dos espaços residenciais. A temática da segregação residencial tem chamado atenção há bastante tempo, mas mais recentemente tem ocupado pesquisadores de diversos campos do conhecimento, tendo em vista as mudanças que a globalização tem ocasionado nos últimos anos, manifesta, particularmente pela gentrificação (Sassen, 1991; Mazorra, 2022).

No Brasil, os estudos urbanos mostram que o processo de segregação acompanha a urbanização e tem gerado discussões muitas vezes acaloradas. Afinal, a urbanização brasileira é marcada pelo trabalho escravo, depois pelos pretos libertos, população explorada e marginalizada. Tal assertiva, faz-se tão somente para lembrar o quanto é profunda a desigualdade social brasileira que se reproduz no espaço urbano.

2. DESIGUALDADE SOCIAL E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: A ESSÊNCIA DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE JOÃO PESSOA-PB, BRASIL

A cidade de João Pessoa, capital da Paraíba, no nordeste brasileiro, atualmente com uma população de 833.932 pessoas (IBGE, 2022), registra desde suas origens, uma diferenciação socioespacial, concentrando a maior parte da população trabalhadora em áreas diferentes das correspondentes às moradias da classe mais abastada. A cidade, em parte circunscrita entre o Rio Sanhauá e o mar (sentido oeste - leste), mantém tal diferenciação espacial. Basta um olhar no sentido Centro da cidade - Cidade Baixa (Varadouro) (Figura 1) e, por conseguinte, no sentido Centro da cidade - orla marítima (Figura 2), para vislumbrar as diferenças econômicas e sociais que se manifestam no espaço urbano.



Figuras 1 e 2 - Vista do Centro da cidade no sentido do Rio Sanhauá e no sentido da orla marítima.
Fonte: Camila Coelho Silva (2024).

O núcleo primaz estabelece-se entre as margens do Rio Sanhauá e o tabuleiro, assim dividido em duas porções geomorfológicas – Cidade Baixa (denominada de Varadouro) e Cidade Alta (representada atualmente pelo bairro Centro). Este espaço compõe uma área onde se formou um diversificado conjunto edilício de distintos períodos históricos, com igrejas, conventos, sobrados, casarões, etc., e onde se desenvolveu um misto de atividades de comércio, serviços e habitação desde os primórdios da constituição e crescimento desta cidade.

Esta divisão - Cidade Alta e Cidade Baixa - não se delineia apenas pela geomorfologia, mas também pelas atividades e classes sociais que ali se concentravam. A Cidade Baixa, área do Varadouro, tinha forte ligação com o Rio Sanhauá e com o porto ali estabelecido, e, historicamente, correspondia à parte da cidade que “tinha, naquela época [na virada do século XIX para o século XX], tal como no período colonial, o maior adensamento populacional. No seu entorno, especialmente em direção ao sul, se localizavam as áreas mais carentes de condições de salubridade, onde moravam os mais pobres” (Gonçalves, 2016: 84).

Por outro lado, na Cidade Alta, se concentraram os principais edifícios administrativos, as igrejas e os conventos das quatro ordens religiosas (franciscanos, beneditinos, jesuítas e carmelitas), as residências e alguns sobrados. Destaca-se que as “ordens religiosas se configuravam como vetores de ocupação com seus patrimônios imobiliários e fundiários e tendo forte relação com os senhores de terra, interferindo nas formas de organização territorial” (Maia, 2016: 97). Em resumo, a cidade vai se construindo de forma diferenciada, onde as igrejas, os sobrados, a casa do governador, a câmara e o prédio da alfândega ocupam lugar central, enquanto os lugares que os trabalhadores habitam não são enxergados (Gonçalves, 2016).

A perspectiva predominante que norteava o reconhecimento das moradias dos pobres em João Pessoa era a sanitarista-higienista e, portanto, tinha por objetivo a detecção de supostas ameaças à saúde pública. Mas essas moradias também eram consideradas pelas classes dominantes como obstáculos à modernização da cidade e, desse modo, indesejáveis. Ações de remoção destas moradias das áreas valorizadas e de interesse de agentes econômicos se constituíram desde o Código de Posturas de 1830 como a política pública prevalecente até os anos 1980, empurrando os pobres para áreas periféricas ou de riscos.

No entanto, com a transferência dos agentes econômicos de maior capital para outras áreas da cidade, a partir da intensificação do processo de expansão e da formação de outras centralidades, sobretudo na área litorânea, o centro tradicional da cidade tem suas atividades institucionais e comerciais em grande parte substituídas por outras, mais populares, enquanto os investimentos públicos se voltam para as áreas agora ocupadas pela população de mais alta renda. Processo este comum em grande parte das cidades de maneira mais ampla (Barata-Salgueiro, 2013). É neste contexto que uma pequena margem da população trabalhadora conseguiu se manter nas áreas centrais, entretanto em precárias condições de vida, passando a ocupar áreas de domínio público, como as margens do rio e formando favelas (como a Comunidade do Porto do Capim, situada às margens do Rio Sanhauá, no Varadouro),

em ocupações - espontâneas ou organizadas -, ou em moradias coletivas de aluguel, como vilas e cortiços⁷ (Figuras 3, 4 e 5).



Figuras 3, 4 e 5 - Exemplos de moradias na área central da cidade de João Pessoa pela população de baixa renda: Comunidade Porto do Capim, Ocupação João Pedro Teixeira e cortiços, respectivamente.

Fontes: <https://bit.ly/3ZyxKdi> [Acesso em 20 de setembro de 2024]; Camila Coelho Silva (2023); Camila Coelho Silva (2015).

O movimento entre o centro tradicional e as novas áreas de expansão urbana, característico não apenas de João Pessoa, mas das cidades brasileiras de forma geral, foi analisado por Sposito (2013) e com base nos argumentos da autora, identificamos o quanto os reflexos deste movimento são caros à população de mais baixa renda. Ao

⁷ O morar na forma de vilas e cortiços é ainda registrada nos dias atuais, com destaque para o bairro Varadouro (Silva, 2015), ocupação esta viabilizada pelo esvaziamento da área central e pelo mercado imobiliário informal que se estabelece, motivada sobretudo pela vantagem locacional e de oferta de trabalho, seja formal ou informal.

longo do século XX, entre remoções e omissões estatais, por falta de oportunidades públicas e privadas de acesso a moradias adequadas, o número de assentamentos autoconstruídos pelos pobres em João Pessoa cresceu. Em contraponto, nas últimas décadas, a cidade tem passado por uma rápida expansão do tecido urbano e relevante dinamização da produção imobiliária, transformando grande parte da terra urbana em mercadoria para a acumulação econômica e investindo sobretudo em grandes condomínios, sejam verticais ou horizontais (Figura 6).



Figura 6 - Disparidade entre os assentamentos precários e a produção imobiliária litorânea da cidade de João Pessoa/PB. Fonte: Doralice Sátyro Maia (2024).

Os processos de urbanização desigual de João Pessoa se expressam, principalmente, nos assentamentos em condições de precariedade e riscos socioambientais habitados, em sua maior parte, por população de baixa renda. Estes assentamentos estão distribuídos de maneira dispersa na cidade. Os localizados em áreas de estuário e planície têm, em sua maioria, maiores densidades construtivas e populacionais em comparação aos situados em áreas de encostas, com condições de ocupação mais difíceis (Nascimento, 2012).

Observa-se que os processos de segregação em João Pessoa têm relações evidentes com as desigualdades e discriminações construídas socialmente e impostas ao longo da história à população em situação de pobreza e seus assentamentos autoconstruídos. Tais assentamentos, frutos de ocupações irregulares, foram as principais alternativas desta população para inserção na vida urbana e, frequentemente, são caracterizados pela precariedade das condições urbanísticas, infraestruturais e de acesso a bens e serviços e pelas condições socioambientais de risco.

Além disso, os assentamentos precários de João Pessoa sempre foram estigmatizados em decorrência de preconceitos e discriminações contra seus moradores e sobre suas condições sociais, reforçando os processos de segregação e, também, de intervenções estatais violentas. Os assentamentos são marcados, ainda, historicamente, pelos conflitos fundiários decorrentes de ações públicas e privadas de desposseção que ameaçam seus moradores quanto à permanência em suas comunidades e na cidade. É importante ressaltar que a ausência histórica do Estado tornou estes territórios vulneráveis também à atuação do crime organizado, o que tem precarizado ainda mais as condições de vida de seus moradores e reforçado as discriminações sociais.

A despeito de algumas intervenções públicas para a urbanização e regularização dos assentamentos precários em João Pessoa a partir dos anos 1980, ainda prevalece a inadequação das condições de reprodução de vida e social para seus habitantes e as dificuldades para a integração urbana de seus locais de moradia.

A Fundação Instituto de Planejamento do Estado da Paraíba – FIPLAN, que já levantava os assentamentos precários em João Pessoa desde os anos 1970, reconheceu, em 1983, 31 áreas com características de ocupações irregulares, favelas e bairros populares, em condições precárias, com mais de 70 mil moradores (Nascimento, 2012). Além das ações públicas de remoção dos assentamentos, nesse período começaram a ser desenvolvidas também intervenções parciais para a sua urbanização. A falta de centralidade na agenda pública municipal dos locais de moradia da população em situação de pobreza se reflete na falta de estudos sobre eles. O último levantamento em âmbito municipal foi realizado em 2007 pela Prefeitura no âmbito do programa federal Habitar Brasil-BID, quando foram identificados e registrados 110 assentamentos no Relatório do Diagnóstico Consolidado dos Assentamentos Urbanos Irregulares (João Pessoa, 2007).

O Censo de 2022 identificou 157 favelas e comunidades urbanas em João Pessoa. Nesses assentamentos foram estimados mais de 135 mil moradores (IBGE, 2019). Mas em função de limites metodológicos, estatísticos e técnicos dos estudos do IBGE, a subestimação do número de assentamentos e de moradores é muito provável.

A equipe do Núcleo Paraíba do Observatório das Metrópoles identificou, em 2024, 177 assentamentos populares em João Pessoa apresentados na Figura 7, a partir de tratamento de imagem de satélite, projeção UTM Datum Sirgas 2000. Para esta identificação, foram tomadas como referências de partida: os aglomerados subnormais estimados pelo IBGE (2010; 2019); o estudo Assentamentos Precários do Brasil Urbano (Brasil, 2007); as áreas de risco identificadas pelas Defesas Cíveis municipais e por um estudo da Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais; e as Zonas Especiais de Interesse Social instituídas por meio de leis e decretos municipais. Além destas referências, foram realizados estudos complementares sobre: as

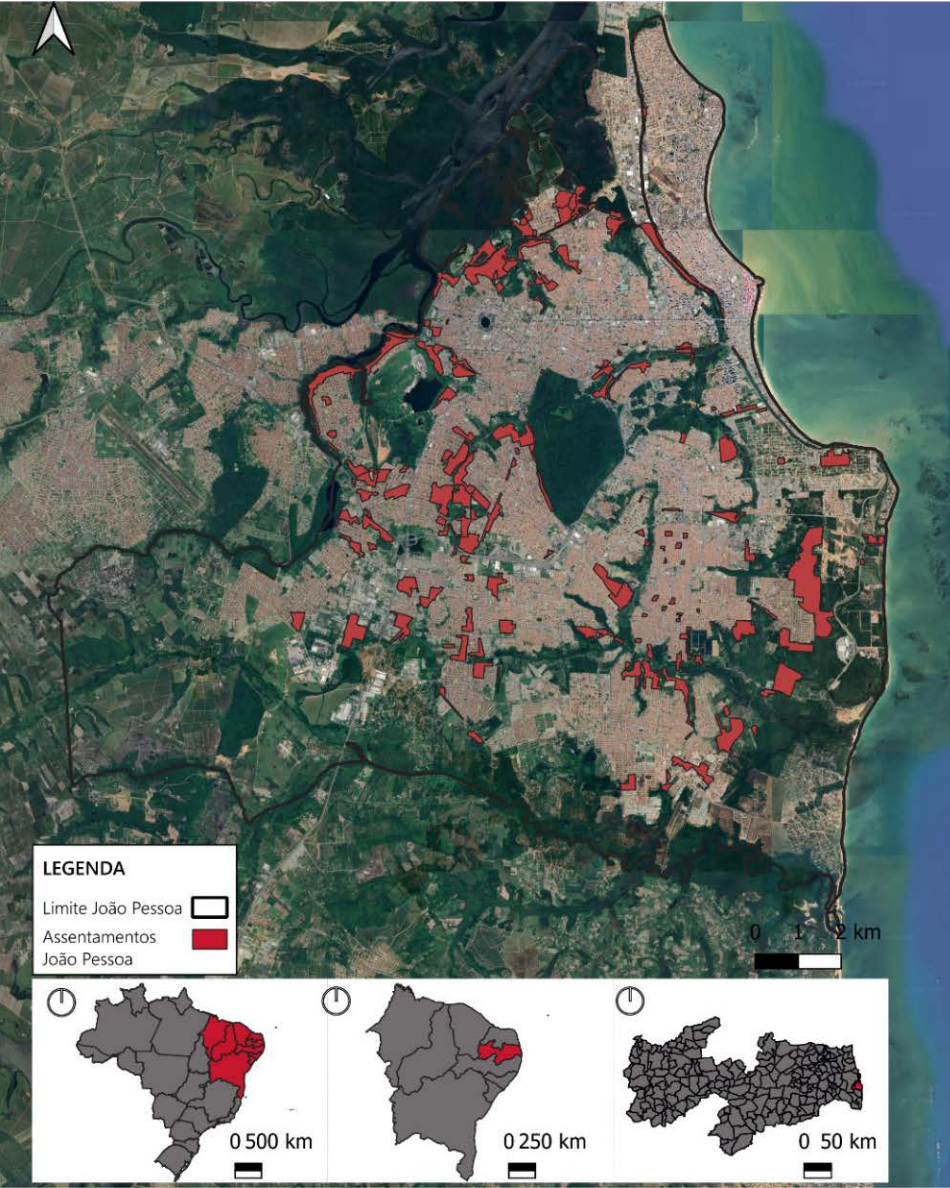
condições infraestruturais de saneamento básico e de pavimentação de vias por meio de dados municipais e das concessionárias; as rendas dos chefes de família (IBGE, 2010); análises do traçado, parcelamento e forma urbana dos assentamentos, verificando a concentração de becos e vielas; e análises de imagens de sensoriamento remoto e algoritmos de deep learning. Para complementar esses estudos, vêm sendo realizadas visitas a campo (Moraes & Miranda, 2023). Tais recursos metodológicos, considerando também outros dados e indicadores sociais e econômicos, se fazem valiosos e imprescindíveis se quisermos analisar os assentamentos precários e a segregação socioespacial nas realidades brasileiras, dada a sua complexidade.

O mapa da figura 7 nos permite ter uma dimensão não somente do número de assentamentos precários em João Pessoa, mas, principalmente, constatar onde os mesmos se encontram. A grande concentração nas margens dos rios reafirma a ideia de que a formação das favelas na cidade e a sua expansão se deram sobretudo nestas áreas, uma vez que se tratam de áreas de domínio público e que se encontram encravadas no tecido urbano, nas bordas das áreas de urbanização consolidada, ou em alguns casos, como o atual bairro São José (originalmente Favela São José), nas margens do rio Jaguaribe, na zona leste da cidade, que literalmente ladeia os bairros de melhores condições de vida nos termos definidos pelo IBGE (2017) (Figuras 6 e 7).

Mesmo considerando que os estudos ainda não foram concluídos, já é possível constatar os resultados da omissão estatal e a dimensão do desafio para garantir os direitos à moradia e à cidade dos moradores dos assentamentos precários de João Pessoa.

Nos anos 2000, foram ampliados os investimentos públicos para a urbanização e regularização dos assentamentos precários no Brasil, principalmente com a criação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), de âmbito federal, lançado em 2007. Este programa foi criado para a promoção do desenvolvimento econômico por meio da realização de obras e serviços em setores diversos, entre eles o referente à urbanização de assentamentos precários.

Entre os problemas e entraves à execução e conclusão das urbanizações propostas, é possível destacar: as pendências quanto à desapropriação dos terrenos; distratos com as empresas executoras; e ajustes nos projetos durante sua implementação. Parte destas intervenções vêm sendo complementadas com a retomada do PAC em 2023. Será fundamental avaliar adiante, a partir destas intervenções, se, além da melhoria potencial das condições urbanísticas, infraestruturais e ambientais, serão implementadas políticas públicas multidimensionais permanentes nos assentamentos com a participação de seus moradores, visando garantir condições adequadas de saúde, sociais, econômicas, educacionais, culturais, de lazer etc. e, também, a integração destes territórios e de seus moradores à vida urbana.



MAPA
Assentamentos Populares em
João Pessoa - PB.

Ano: 2024
Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 Fuso: 25 S
Bases cartográficas: SEPLAN(2021).
Elaboração: Bruna Lima
Bruno Barbosa



Figura 7 – Cartograma de Assentamentos Populares de João Pessoa. Fonte: Observatório das Metrópoles (2024).

Entre os problemas e entraves à execução e conclusão das urbanizações propostas, é possível destacar: as pendências quanto à desapropriação dos terrenos; distratos com as empresas executoras; e ajustes nos projetos durante sua implementação. Parte destas intervenções vêm sendo complementadas com a retomada do PAC em 2023. Será fundamental avaliar adiante, a partir destas intervenções, se, além da melhoria potencial das condições urbanísticas, infraestruturais e ambientais, serão implementadas políticas públicas multidimensionais permanentes nos assentamentos com a participação de seus moradores, visando garantir condições adequadas de saúde, sociais, econômicas, educacionais, culturais, de lazer etc. e, também, a integração destes territórios e de seus moradores à vida urbana.

Além das intervenções do PAC, vêm sendo implementadas ações do Programa João Pessoa Sustentável, fruto de parceria entre a Prefeitura Municipal de João Pessoa e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), que financia o programa, para a recuperação de algumas áreas de importância ambiental ocupadas por assentamentos precários. As intervenções propostas pelo programa, contudo, não foram construídas de forma participativa e preveem muitas remoções e reassentamentos, contrariando parte expressiva de seus moradores.

As intervenções realizadas desde os anos 1980 para a urbanização dos assentamentos precários foram, em sua maioria, parciais, e não mudaram de modo estrutural o quadro de desigualdades e segregações socioespaciais em João Pessoa. Para o enfrentamento destas condições, é fundamental o reconhecimento dos moradores dos assentamentos precários como sujeitos de direitos e como imprescindíveis participantes e decisores das várias questões de interesse público e social e das políticas e investimentos públicos nas cidades. Somente com a participação ampla deles será possível superar as segregações, exclusões e discriminações a que são submetidos.

3. CONCLUSÕES

As pesquisas desenvolvidas pelos autores, muito embora façam uso de dados estatísticos e de indicadores elaborados pelas instituições governamentais e de pesquisa, utilizam-se de observações empíricas e de análises qualitativas, dada a complexidade dos processos de segregação nas realidades brasileiras, e, em especial, da cidade de João Pessoa-PB, objeto espacial de análise.

O conjunto de procedimentos permitiu constatar como a produção do espaço urbano em João Pessoa, desde a sua origem, dá-se fundamentada nas desigualdades e disparidades socioespaciais, mas principalmente na produção e reprodução da segregação socioespacial. Observa-se que o processo de urbanização brasileiro se produz e se reproduz marcado pela desigualdade social e econômica e também pela segregação. Esta, muito embora se mostre principalmente a partir do elemento

habitacional, não se restringe a este, uma vez que envolve um conjunto de elementos e de qualificações do espaço urbano.

Destaca-se que ademais do processo universal da urbanização e das particularidades inerentes à história da urbanização brasileira, há singularidades que se destacam na cidade de João Pessoa, objeto espacial de análise. Certamente as conformações do sítio urbano constituem elementos importantes para a conformação da cidade e, por conseguinte, da concretização da segregação socioespacial. Pois, não somente o rio ou a falésia separam partes da cidade, mas estes elementos se constituem ou são utilizados enquanto impeditivos para que a população expropriada seja separada, apartada das outras áreas ou da “outra cidade”. Acrescenta-se que tais expressões da segregação só puderam ser constatadas por meio de observações empíricas e análises críticas a partir dos contextos urbanos específicos, verificando as causas e como são expressos os processos de apartação.

Em síntese, pode-se afirmar que a produção e reprodução do espaço urbano de João Pessoa se concretiza alicerçado na produção/reprodução do processo de segregação socioespacial.

BIBLIOGRAFIA

- Barata-Salgueiro, Teresa (2013), “Do centro às centralidades múltiplas”, em Fernandes, José A. Rio & Sposito, Maria Encarnação Beltrão –orgs.– *A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras*, Porto, Cegot, pp. 13–30.
- Bellet Sanfeliu, Carme & Andrés López, Gonzalo (2024), “La cuestión de la segregación residencial en ciudades medias españolas”, em Robaina Martins, Igor Medeiros; Andrés López, Gonzalo & Soria Cáceres, Carlos Hugo -coords.- *Geografía y segregación socioespacial urbana: una mirada desde Iberoamerica*, Universidad de Burgos, pp. 165–182.
- Brenner, Neil (2018), *Espaço de Urbanização: o Urbano a partir da Teoria Crítica*, Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrôpoles
- Castells, Manuel (1988), *A questão urbana*, Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- Gonçalves, Regina Célia (2016), “Como e onde viviam os trabalhadores da Cidade da Parahyba (séculos XVI-XIX)?”, em Moura Filha, Maria Berthilde; Cotrim, Márcio & Cavalcanti Filho, Ivan –orgs.– *Entre o rio e o mar: arquitetura residencial na cidade de João Pessoa*, João Pessoa, Editora da UFPB, pp. 64–89.
- González-Leonardo, Miguel (2019), “Segregación espacial y condiciones habitacionales de la población extranjera en Valladolid. Los patrones residenciales de la inmigración en una ciudad media del Sur de Europa”, en *Ciudades*, núm. 22, pp. 71–98. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.22.2019.71-98>

Harvey, David (1989), *Urbanismo y desigualdad social*, Madrid, Siglo XXI ed.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE (2022), *Censo Demográfico 2022*. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/index.html> (data de acesso: 15-03-2024).

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE (2019), *Agglomerados Subnormais, 2019*. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e> (data de acesso: 10-12-2020).

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE (2017), *Tipologia intraurbana. Espaços de diferenciação socioeconômica nas concentrações urbanas do Brasil*, Rio de Janeiro, IBGE.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE (2010), *Censo 2010: Aglomerados Subnormais, 2010*. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/agsn/> (data de acesso: 10-12-2020).

Lefebvre, Henri (1999), *A cidade do capital*, Rio de Janeiro, DP&A.

Maia, Doralice Sátyro (2024), “Segregação e desigualdade socioespacial nas cidades médias/intermediárias brasileiras”, em Robaina Martins, Igor Medeiros; Andrés López, Gonzalo & Soria Cáceres, Carlos Hugo –coords.– *Geografía y segregación socioespacial urbana: una mirada desde Iberoamerica*, Universidad de Burgos, pp. 79-112.

Maia, Doralice Sátyro (2016), “A cidade em transformação: Primeiros sintomas da modernidade urbana no século XIX”, em Moura Filha, Maria Berthilde; Cotrim, Márcio & Cavalcanti Filho, Ivan –orgs.– *Entre o rio e o mar: arquitetura residencial na cidade de João Pessoa*, João Pessoa, Editora da UFPB, pp. 90–111.

Marcińczak, Szymon; Musterd, Sako; Ham, Maarten van & Tammaru, Tiit (2016), “Inequality and rising levels of socio-economic segregation. Lessons from a pan-European comparative study”, em Tammaru, Tiit; Marcińczak, Szymon; van Ham, Maarten & Musterd, Sako, *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities*, London/ New York, Routledge, pp. 358–382.

Mazorra, Álvaro R. "Social inequality and residential segregation trends in Spanish global cities. A comparative analysis of Madrid, Barcelona, and Valencia (2001-2021)", *Cities*, volumen 149, June 2024. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104935>

Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação (2007), *Assentamentos precários no Brasil urbano*, Brasília, Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, São Paulo, CEBRAP/Centro de Estudos da Metrópole.

- Moraes, Demóstenes; Miranda, Livia (2023), “Para priorizar é preciso reconhecer o morar periférico. identificação e caracterização de assentamentos populares de João Pessoa e Campina Grande/ PB”, *Cadernos do CEAS: Revista Crítica de Humanidades*, Salvador/Recife, v. 48, n. 260, set./dez.2023, pp. 578–603. DOI: <https://doi.org/10.25247/2447-861X.2023.n260.p578-603>
- Nascimento, Ana Caroline Aires Vieira do (2012), *A construção do informal: uma análise morfológica das favelas da cidade de João Pessoa*. Dissertação de Mestrado em Engenharia Urbana, Universidade Federal da Paraíba.
- Prefeitura Municipal de João Pessoa. *Relatório do Diagnóstico Consolidado dos Assentamentos Urbanos Irregulares*. Programa Habitar Brasil-BID, João Pessoa, 2007.
- Prefeitura Municipal de João Pessoa. *Lei Complementar Nº 164*, de 11 de Janeiro de 2024 que aprova a revisão do Plano Diretor Participativo do Município de João Pessoa e dá outras providências. DOE-JP Nº 444 de 11 de janeiro de 2024, João Pessoa, 2024.
- Ribeiro, Marcelo Gomes (2016), “Desigualdades urbanas e desigualdades sociais nas metrópoles brasileiras”, *Sociologias*, Porto Alegre, ano 18, no 42, mai/ago 2016, pp. 198–230. DOI: <https://doi.org/10.1590/15174522-018004207>
- Santos, Milton (1993), *A urbanização brasileira*, São Paulo, Hucitec.
- Sassen, Saskia (1991), *The global city: New York, London, Tokyo*, Princeton, Princeton University Press.
- Silva, Camila Coelho (2015), *Ser/estar/viver invisível: avaliando as condições de habitabilidade e informalidade das habitações coletivas precárias de aluguel no bairro Varadouro, João Pessoa-PB*. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba. Handle: <https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/tede/8380>
- Sposito, Maria Encarnação Beltrão (2013), “Centro e centralidades no Brasil”, em Fernandes, José A. Rio & Sposito, Maria Encarnação Beltrão –orgs.– *A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras*, Porto, Cegot, pp. 45–59.

Otra vuelta de tuerca: procesos de segregación residencial en Madrid (2001-2021)

The turn of the screw: residential segregation processes in Madrid (2001-2021)

DANIEL SORANDO

Doctor en Sociología

Profesor Permanente Laboral

Universidad de Zaragoza (Zaragoza, España)

dsorando@unizar.es

ORCID: [0000-0003-0882-527X](https://orcid.org/0000-0003-0882-527X)

Recibido/Received: 30-09-2024; Aceptado/Accepted: 05-02-2025

Cómo citar/How to cite: Sorando, Daniel (2025): "Otra vuelta de tuerca: procesos de segregación residencial en Madrid (2001-2021)", *Ciudades*, 28, pp. 113-132. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.113-132>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Resumen: En 2011 la sociedad urbana de Madrid tenía uno de los procesos más intensos de segregación residencial socioeconómica de Europa. Esta investigación analiza la evolución de la intensidad y la forma de dicha segregación durante las décadas anterior y posterior. Para ello se usa información territorialmente desagregada de los Censos de 2001, 2011 y 2021. Los resultados muestran una pauta compleja: la dinámica de profesionalización propicia una mezcla social entre categorías opuestas. Sin embargo, las categorías intermedias han comenzado un proceso de distanciamiento de las más precarizadas que añade un nuevo eje de distancia socioespacial.

Palabras clave: Segregación residencial; gentrificación; suburbanización de la pobreza; Madrid.

Abstract: In 2011, Madrid's urban society experienced one of the most intense processes of socioeconomic residential segregation in Europe. This research analyzes the evolution of the intensity and form of this segregation during the following decade. It uses territorially disaggregated information from the 2001, 2011 and 2021 censuses. The results show a complex pattern: the dynamics of professionalization favor a social mix between opposing categories. However, the intermediate categories have begun a process of distancing themselves from the more precarious ones, adding a new axis of socio-spatial distance.

Keywords: Residential segregation; gentrification; suburbanization of poverty; Madrid.

En 2011 el área metropolitana de Madrid albergaba a una de las sociedades urbanas más segregadas de Europa, tras una década en la que la distancia entre sus grupos sociales había aumentado de forma sobresaliente a lomos de la burbuja inmobiliaria y la consolidación de Madrid como una ciudad global (Sorando & Leal, 2019; Tammaru et al., 2016). Desde entonces, nuevas pautas de movilidad residencial marcadas por la desigualdad han continuado modificando la geografía social madrileña: un movimiento acompasado de gentrificación de su centro urbano y precarización de algunas de sus periferias, ligado a un nuevo ciclo inmobiliario con protagonismo de la vivienda en alquiler (Ariza et al., 2024; López-Gay et al., 2020). La intensidad y la forma con que las nuevas pautas residenciales han alterado la estructura socioespacial madrileña permanece inexplorada a un nivel de desagregación territorial detallado. Este es el propósito de este artículo, que toma como referencias los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021, y responde a dos preguntas de investigación principales sobre el área metropolitana de Madrid:

- Entre 2001 y 2021, ¿ha aumentado la separación residencial entre sus principales categorías sociolaborales?
- En este período, ¿ha cambiado la geografía local de la segregación residencial entre tales categorías?

Con estos objetivos, el artículo se ordena del siguiente modo. En primer lugar, se define el concepto de segregación residencial y las principales explicaciones de este fenómeno. A continuación, en la metodología se detallan las bases de datos empleadas y las herramientas de investigación aplicadas. En el apartado de resultados y discusión se presenta la evidencia empírica que da respuesta a las preguntas de investigación y se relaciona con el marco teórico previo. Finalmente, las conclusiones resumen los principales hallazgos.

1. MARCO TEÓRICO

1.1. La segregación residencial

La segregación residencial se refiere tanto a un estado como a un proceso (Oberti & Preteceille, 2016). Como estado, la segregación residencial “denota la distribución desigual de grupos sociales o económicos en el espacio urbano” (Leal, 2004:82-83). Como proceso, la segregación consiste en el conjunto de acciones a través de las cuales se separan tales grupos. En esta segunda acepción, la segregación cambia de dos maneras. En primer lugar, a través de los cambios *in situ* en las características de las personas que permanecen en un territorio. En segundo lugar, la segregación se modifica mediante los movimientos de quienes cambian de lugar de residencia. Este segundo caso alude a la movilidad residencial, la cual se realiza, a menudo, dentro del área metropolitana de origen, y, según su destino, reproduce o transforma el estado de la separación entre

grupos (van Ham et al., 2012). Los movimientos residenciales son el resultado de la interacción entre las expectativas y las oportunidades habitacionales de quienes se mueven (Di Virgilio, 2011). Por tanto, no son movimientos aleatorios, sino que están condicionados por factores sociales y urbanos (Andújar-Llosa & López Gay, 2024).

Las expectativas residenciales se definen por dos factores principales: el curso de vida y la clase social de los hogares. En primer lugar, la movilidad residencial está inscrita en una secuencia de cambios/trayectorias tanto en la composición de los hogares como en el empleo. Así, determinados eventos (como tener hijos/as, formar/disolver parejas o modificar la situación laboral) generan efectos recurrentes en la decisión de cambiar de domicilio (Clark, 2012). En segundo lugar, las expectativas también varían con la posición social, que condiciona las disposiciones hacia la movilidad, así como distribuye sus opciones (Schouten, 2021). Por tanto, los hogares cambian (o no) de vivienda según aspiraciones subjetivas que tienden a alinearse con sus opciones objetivas (Bourdieu, 2012).

Las expectativas de los hogares interaccionan con el marco de oportunidades habitacionales disponibles en cada sistema de provisión residencial y en cada territorio (Di Virgilio, 2011). En sus prácticas de movilidad residencial, los hogares toman en consideración tres criterios principales: las características de la vivienda, su régimen de tenencia y su localización (Clapham, 2002). En cada sociedad urbana, el sistema de provisión residencial define los umbrales de acceso económico a cada atributo y, en el caso de la localización, se combina de manera decisiva con sus pautas previas de segregación residencial. Al respecto, la movilidad residencial tiende a (re)producir la segregación (Ariza & Sorando, 2023; Sharkey, 2012), por medio de la búsqueda de la homogeneidad social entre quienes pueden pagar un tributo privado para seleccionar el tipo de vecindario. En contextos de mercantilización de la vivienda y el suelo, la búsqueda de la homogeneidad social genera rentas de monopolio para los propietarios de los recursos urbanos con una localización privilegiada (Harvey, 1974). Esta dinámica se repite sucesivamente, en forma de cascada, a través del resto de clases sociales, lo cual da lugar a distintos submercados de la vivienda que garantizan las rentas de monopolio y facilitan el mantenimiento del proceso segregador (Jaramillo, 2009).

1.2. Gentrificación y suburbanización de la pobreza

El conjunto de mecanismos y procesos que (re)producen activa y continuamente las pautas de segregación residencial depende de factores estructurales y contextuales que son históricos y cambian en el tiempo. Entre los factores estructurales destaca la jerarquía de cada sociedad urbana dentro de la red global de ciudades en una economía mundializada. Las ciudades globales son aquellas que concentran las tareas de mando y coordinación de dicha economía,

lo cual genera efectos fundamentales sobre su propia composición socioespacial. De acuerdo con Sassen (2001), las ciudades globales dan empleo tanto a las personas encargadas de la dirección y gestión de la economía mundial, por un lado, como a aquellas que prestan servicios personales de todo tipo a los primeros, por el otro lado. Las condiciones laborales de ambos tipos de empleo son opuestas en remuneración, seguridad y reconocimiento. Esta disparidad entre las categorías emergentes en las ciudades globales se combina con el declive de las categorías sociolaborales intermedias. El resultado es un proceso de polarización social que facilita el aumento de la segregación residencial, dado que las categorías intermedias son aquellas que tienden a segregarse con menor intensidad.

La comparación internacional muestra que, entre 2001 y 2011, el incremento en la desigualdad social y económica condujo a un aumento de la intensidad de la segregación residencial en múltiples sociedades urbanas de todo el mundo (Tammaru et al., 2016; van Ham et al., 2021). Además, estas investigaciones han revelado una pauta general hacia la profesionalización de las ciudades globales que es clave en la transformación de su geografía social: el aumento del peso de los profesionales en su estructura social propicia su expansión territorial hacia los centros urbanos y las zonas periféricas más atractivas de las ciudades, mediante amplios procesos de gentrificación. El resultado es el desplazamiento de las clases populares hacia las periferias menos valoradas en un proceso de suburbanización de la pobreza contrastado en diferentes ciudades europeas (Hochstenbach & Musterd, 2021).

Este conjunto de factores estructurales se combina con el contexto y las instituciones específicas de cada sociedad urbana. En la actualidad, tras los efectos de la Gran Recesión iniciada en 2008, la vivienda en alquiler ha cobrado un creciente protagonismo en las principales áreas metropolitanas europeas (Hochstenbach & Ronald, 2020). En el caso de España, el abandono de las políticas de vivienda en alquiler social, junto con el desplome de la promoción de viviendas protegidas para la compra ha abocado a numerosos hogares al mercado privado del alquiler (Housing Europe, 2021). En este contexto, los precios de la vivienda en alquiler han crecido intensamente en las áreas metropolitanas con mayor capacidad de atracción de personas en edad de formar nuevos hogares. En España destaca el caso de Madrid (González-Leonardo et al., 2022), dada su jerarquía económica en la red ibérica de ciudades como nodo de la economía mundial, particularmente vinculada a la coordinación de la economía latinoamericana (Observatorio Metropolitano de Madrid, 2013; Sánchez et al., 2008).

Este contexto ha sido aprovechado tanto por actores financieros internacionales como por numerosos hogares de clases medias-altas que adquirieron a bajo precio las viviendas devaluadas tras la Gran Recesión (Carmona, 2022). Favorecidos por una regulación favorable, los arrendadores

obtienen altas rentabilidades en un mercado del alquiler privado al alza (Gil & Martínez, 2021). Asimismo, una parte notable de las viviendas de los barrios más céntricos son rentabilizadas en el mercado del alquiler turístico (Ardura et al., 2020). En conjunto, se produce un empobrecimiento continuo de las fracciones de clases populares y medias sin acceso a la propiedad, cuyas oportunidades habitacionales disminuyen, acelerando las dinámicas de gentrificación y suburbanización de la pobreza (Ariza et al., 2024; López-Gay et al., 2020).

2. METODOLOGÍA

2.1. Factores estructurales y contextuales de la segregación

La posición que ocupa una sociedad urbana en el sistema económico global condiciona el conjunto de procesos que modifican la segregación residencial. Para medirla se emplea una clasificación que diferencia entre ciudades según su nivel de integración en la red mundial de ciudades (Beaverstock et al., 2015). A continuación, se analiza la distribución de la población activa según la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO)¹, con el objetivo de medir la dinámica de polarización sociolaboral. En esta investigación se divide la estructura sociolaboral en cuatro categorías principales de la población activa en base a una aproximación a sus capitales económico y cultural. Para ello se han empleado, respectivamente, sus ingresos salariales en 2022 y su nivel educativo en 2021 (tabla 1).

Categoría sociolaboral	Mediana de ingresos	Educación superior
Directivos/as	61.283,0	78,5%
Profesionales	38.640,0	94,0%
Técnicos/as	31.291,5	66,9%
Personal administrativo	22.613,2	64,2%
Trabajadores/as cualificados/as en la industria	21.788,1	30,0%
Operadores/as de instalaciones y maquinaria	20.899,1	22,8%
Servicios precarizados	17.416,9	20,9%
Ocupaciones elementales	16.477,8	17,4%
Desempleados/as	-	33,0%

Tabla 1: Mediana de ingresos salariales y porcentaje de titulados con estudios superiores según categoría sociolaboral. Comunidad de Madrid, 2022. Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta cuatrienal de Estructura Salarial de 2022 y del Censo de 2021 (INE).

Las categorías resultantes son las siguientes:

- Altas: directivos/as y profesionales (categorías 1 y 2 de la CNO-11).

¹ La CNO varió entre los censos de 2001 y 2011. Con el fin de hacer comparables ambas clasificaciones se ha empleado la tabla de conversión elaborada por el INE.

- Medias: técnicos/as y personal administrativo (categorías 3 y 4).
- Medias-precarizadas: operarios/as industriales cualificados/as (categorías 7 y 8).
- Precarizadas: servicios precarizados y ocupaciones elementales (categorías 5 y 9), y desempleados/as.

El alcance de la polarización sociolaboral se ha analizado mediante el cambio en la estructura sociolaboral de la sociedad urbana madrileña. Para ello se han empleado los Censos de 2001, 2011 y 2021, producidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE). El análisis de la polarización se ha completado con la comparación de la desigualdad económica mediante el índice S80/S20.

En relación con los factores contextuales, se ha caracterizado el contexto inmobiliario mediante dos indicadores: el número de viviendas terminadas, diferenciando entre viviendas protegidas y del mercado libre; y la evolución de la mediana y la dispersión del precio de la vivienda en alquiler en cada uno de los distritos del área metropolitana de Madrid².

2.2. La medición de la segregación residencial

En primer lugar, la intensidad de la segregación residencial se mide mediante el índice de segregación (IS), que indica el grado en que una categoría poblacional se distancia respecto del resto, y el índice de disimilitud (D), que mide tal distancia entre parejas de categorías. En ambos casos, el valor de estos índices varía entre 0 (segregación nula) y 1 (segregación total). En el caso de la segregación socioeconómica, valores superiores a 0,4 son elevados (Tammaru et al., 2016).

Un requisito de este tipo de análisis es la homogeneidad relativa de las unidades espaciales en que se divide el territorio analizado. Tradicionalmente, el empleo de la unidad administrativa de las secciones censales cumplía con esta condición. Sin embargo, el Censo de 2011 no proporciona información de calidad sobre las categorías sociolaborales a dicho nivel de desagregación territorial. Para resolver este inconveniente se ha optado por la agregación de secciones censales en unidades espaciales comparables entre los tres censos analizados (2001, 2011 y 2021). La agrupación de secciones censales se ha realizado de modo que la población incluida en cada agregación sea la menor posible para obtener información sin elevados errores muestrales en el caso del Censo de 2011. Asimismo, se han realizado agrupaciones homogéneas tanto en su número de habitantes (una media de 10.623 en 2001, 12.177 en 2011 y 12.676 en 2021), como en el tipo de tejido urbano que acogen. Las agrupaciones incluyen el mismo territorio en cada uno de los Censos analizados, salvo en aquellos casos donde la producción de nuevas promociones inmobiliarias hacía inviable la comparación (algo que ocurre tan sólo entre 2001 y

² El territorio analizado es el área urbana de Madrid, compuesta por 52 municipios, según la definición del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2023).

2011, como resultado de la burbuja inmobiliaria). En tales casos, las unidades espaciales originales se han dividido en nuevas unidades que se mantienen constantes entre 2011 y 2021. Así, en 2001 el territorio madrileño se divide en 471 unidades, frente a las 489 que lo componen en 2011 y 2021.

En segundo lugar, el análisis de la forma de la segregación residencial entre categorías sociolaborales evalúa si las unidades espaciales donde se concentra cada una de ellas siguen una pauta geográfica. Para ello se ha aplicado un indicador de autocorrelación espacial (el índice de Moran) que analiza si los espacios donde se concentra cada categoría se localizan aleatoriamente en el territorio o si, por el contrario, se caracterizan por pautas de dispersión (si su valor es cercano a -1) o de concentración (si se aproxima a +1). De manera similar, los índices locales de autocorrelación espacial (LISA) identifican aglomeraciones de unidades contiguas con valores altos/bajos en cada una de las variables consideradas (en este caso, el porcentaje de categorías sociolaborales). Además, este análisis identifica territorios con valores atípicos por su localización.

3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Madrid: global y mercantilizada

Madrid se ha consolidado como una de las principales ciudades globales en territorio europeo, como resultado de su promoción como centro económico-financiero español (además de político) desde la privatización de los grandes bancos y empresas públicas españoles en los años noventa. Muestra de ello es la permanencia ininterrumpida de Madrid en la categoría Alfa de la clasificación de ciudades globales elaborada por la red Globalization and World Cities (GaWC).

Categoría	2001	2011	2021
Globales por arriba	15,5%	17,0%	20,2%
Resto	57,2%	45,8%	46,0%
Globales por abajo	15,0%	14,2%	19,7%
Desempleados/as	12,3%	22,9%	14,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Tabla 2: Porcentaje sobre la población activa según su relación con el proceso de globalización y año. Área Metropolitana de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 2001, 2011 y 2021 (INE).

La globalización de la sociedad urbana madrileña ha tenido efectos sobre su estructura sociolaboral, con el crecimiento de aquellas categorías más directamente ligadas al proceso de internacionalización de su economía. Por un lado, aquellos servicios especializados en las tareas de dirección y apoyo a la gestión de empresas con dimensión global (categorías globalizadas por arriba). Por el otro lado, los

servicios precarizados que muchas personas prestan a dicha clase directora y gestora (categorías globalizadas por abajo). Entre ambas, el resto de las categorías pierde peso progresivamente (tabla 2)³.

En la medida en que las categorías globales por arriba y por abajo forman parte, en su mayor parte, de las categorías polares de la estructura sociolaboral (altas y precarizadas, respectivamente), su aumento promueve la polarización sociolaboral del área metropolitana de Madrid. El resultado es una continua pérdida de peso de las categorías intermedias (tabla 3), con niveles intermedios de renta, todo lo cual contribuye al sostenimiento de altos niveles de desigualdad de ingresos. Muestra de ello es el aumento del indicador S80/S20, según el cual en 2011 el quintil de población con más ingresos de la Comunidad de Madrid tenía una renta 6,1 veces superior al quintil con menores ingresos. Diez años más tarde, dicho indicador se situaba en 6,3, según los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE).

Categoría sociolaboral	2001	2011	2021
Altas	22,2%	21,2%	25,5%
Medias	23,9%	23,2%	21,7%
Medias-precarizadas	17,5%	10,1%	9,8%
Precarizadas	35,2%	44,4%	39,8%

Tabla 3: Porcentaje sobre la población activa según grandes grupos de categoría sociolaboral y año. Área Metropolitana de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 2001, 2011 y 2021 (INE).

Este escenario de desigualdad socioeconómica interacciona con el contexto específico del parque inmobiliario madrileño. Durante la década entre 2011 y 2021, la nueva construcción ha sido muy reducida, tanto en el libre mercado como en la vivienda con algún tipo de protección (gráfico 1). Además, en 2013 se vendieron casi 5.000 unidades del parque de viviendas sociales de alquiler de la Comunidad de Madrid a Blackstone y Goldman Sachs (Gil & Martínez, 2023).

En consecuencia, las variaciones en la segregación residencial han estado muy ligadas a cambios hacia viviendas de segunda mano, tanto en compra como en alquiler. Particularmente relevante ha sido el caso del alquiler, protagonista de un nuevo ciclo inmobiliario con gran velocidad de rotación. Los precios del alquiler alcanzaron un valor mínimo en 2015, año a partir del cual no han dejado de crecer. No obstante, más relevante es el continuado incremento de la dispersión en el valor de la renta de los alquileres a través del área metropolitana de Madrid, de modo que estos han tenido cada vez más poder segregador entre hogares con distintos poderes adquisitivos (gráfico 2).

³ En esta tabla se emplea una definición de categorías sociolaborales diferente (a dos dígitos de la CNO-11). Las categorías globales por arriba incluyen los códigos 12/24/26/27/31/34/35/38 y las globales por abajo los códigos 50/51/56/57/58/59/91/92/93.

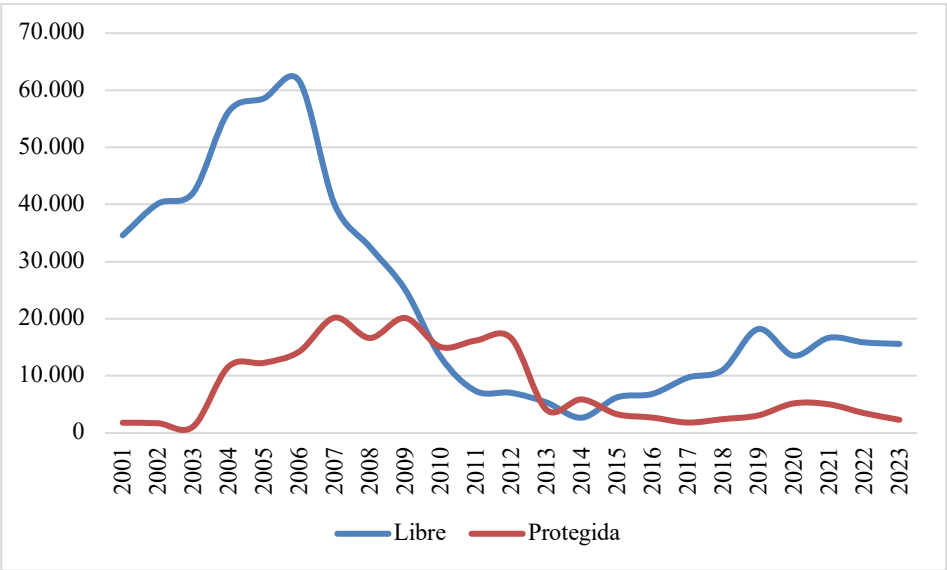


Gráfico 1: Evolución del número de viviendas terminadas según protección y año. Comunidad de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU).

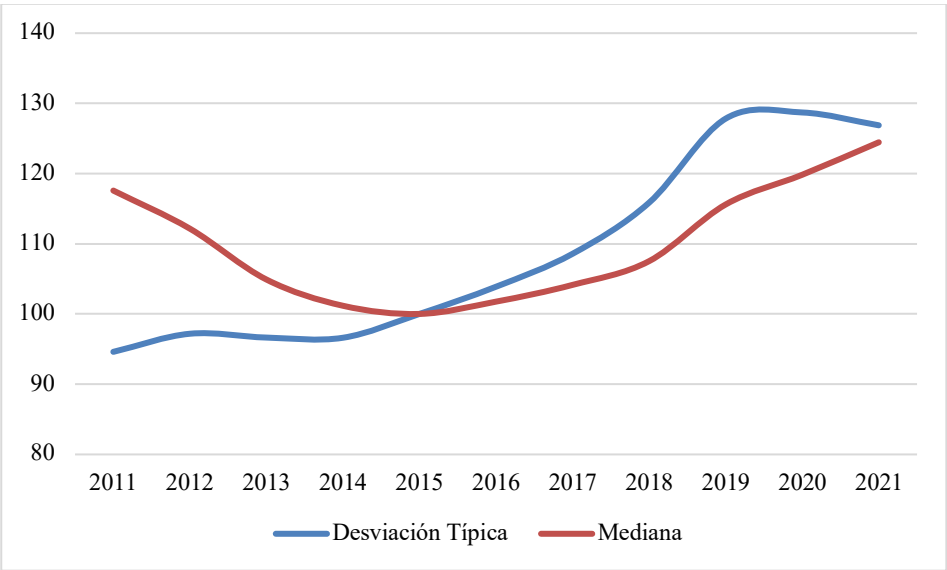


Gráfico 2: Evolución de la mediana y la desviación típica del precio de la vivienda en alquiler (€/m²) (base 2015 = 100). Distritos del área metropolitana de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir del Sistema Estatal de Índices de Alquiler de la Vivienda (MIVAU).

3.2. Una nueva ruptura socio-espacial

Entre 2001 y 2011 se quebró la heterogeneidad social que había propiciado el régimen de bienestar familista vigente en la sociedad urbana madrileña. Tradicionalmente, este régimen había dado lugar a procesos de movilidad social *in situ* que favorecían la mezcla social. Sin embargo, la aceleración de la movilidad residencial durante la burbuja inmobiliaria desbordó la capacidad de contención de las estrategias residenciales que priorizan la proximidad familiar. Entonces aumentó la segregación residencial entre las categorías sociolaborales en Madrid, salvo en el caso de los profesionales y los operarios manuales cualificados (Sorando & Leal, 2019). En 2021 la pauta de cambio es la misma si se toma como referencia 2001. Sin embargo, en relación con 2011 hay novedades significativas: se reduce el índice de segregación de las categorías más privilegiadas, al mismo tiempo que aumenta el de las más precarizadas. En cambio, sí se mantiene la estructura de segregación, de forma que las categorías que más se segregan son las polares: las privilegiadas y las precarizadas, por este orden (tabla 4).

Categoría sociolaboral	2001		2011		2021	
	IS	%	IS	%	IS	%
Directivos/as (1)	0,26	7,4%	0,35	5,0%	0,31	4,1%
Profesionales (2)	0,33	14,8%	0,31	16,2%	0,28	21,4%
Técnicos/as (3)	0,10	13,0%	0,11	10,7%	0,10	10,8%
Personal administrativo (4)	0,08	10,9%	0,10	12,4%	0,08	10,9%
Servicios precarizados (5)	0,11	12,9%	0,13	13,8%	0,13	17,0%
Operarios/as cualificados/as (7 & 8)	0,27	17,5%	0,23	10,1%	0,24	9,8%
Ocupaciones elementales (9)	0,15	10,1%	0,21	7,7%	0,23	10,5%
Desempleados/as (D)	0,08	12,3%	0,14	22,9%	0,15	12,4%

Tabla 4: Índice de segregación y porcentaje sobre la población activa según categoría sociolaboral y año. En negrita el valor más alto del IS. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 2001, 2011 y 2021 (INE).

El índice de segregación oculta dinámicas de segregación residencial específicas que sí revela el índice de disimilitud (tablas 5, 6 y 7). Así, mientras ningún índice de segregación supera el umbral de 0’4, seis valores del índice de disimilitud lo hacen tanto en 2011 como en 2021: en cuatro casos se trata de la separación entre directivos y las categorías más precarizadas, mientras que los dos restantes son entre profesionales y operarios (cualificados o no). En cambio, si los valores de este índice aumentaron en 22 de las 28 parejas de grupos sociolaborales entre 2001 y 2011; en la década posterior esto ocurre en sólo 9 parejas. Un análisis detallado revela la estructura de estas parejas. Se trata de un proceso de distanciamiento entre, por un

lado, técnicos y personal administrativo y, por el otro lado, las cuatro categorías más precarizadas.

Categoría sociolaboral	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(7&8)	(9)	(D)	Año
Directivos/as (1)		0,12	0,19	0,26	0,33	0,44	0,36	0,30	(2001)
Profesionales (2)	0,19		0,23	0,30	0,37	0,49	0,39	0,33	
Técnicos/as (3)	0,31	0,23		0,08	0,17	0,30	0,22	0,15	
Personal administrativo (4)	0,34	0,25	0,10		0,11	0,24	0,16	0,10	
Servicios precarizados (5)	0,43	0,34	0,18	0,15		0,16	0,09	0,07	
Operarios/as cualificados/as (7 & 8)	0,51	0,45	0,27	0,24	0,17		0,17	0,19	
Ocupaciones elementales (9)	0,49	0,42	0,27	0,24	0,15	0,17		0,09	
Desempleados/as (D)	0,42	0,35	0,19	0,16	0,11	0,15	0,13		
Año	(2011)								

Tabla 5: Índice de disimilitud según categoría sociolaboral y año. En negrita el valor más alto. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2011 (INE).

Categoría sociolaboral	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(7&8)	(9)	(D)	Año
Directivos/as (1)		0,19	0,31	0,34	0,43	0,51	0,49	0,42	(2011)
Profesionales (2)	0,14		0,23	0,25	0,34	0,45	0,42	0,35	
Técnicos/as (3)	0,25	0,17		0,10	0,18	0,27	0,27	0,19	
Personal administrativo (4)	0,28	0,20	0,05		0,15	0,24	0,24	0,16	
Servicios precarizados (5)	0,40	0,32	0,19	0,16		0,17	0,15	0,11	
Operarios/as cualificados/as (7 & 8)	0,50	0,43	0,29	0,26	0,15		0,17	0,15	
Ocupaciones elementales (9)	0,48	0,41	0,29	0,26	0,13	0,15		0,13	
Desempleados/as (D)	0,42	0,34	0,22	0,19	0,07	0,15	0,11		
Año	(2021)								

Tabla 6: Índice de disimilitud según categoría sociolaboral y año. En negrita el valor más alto. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 2011 y 2021 (INE).

Entre todas las categorías sociolaborales sobresale el caso de los profesionales. En la primera década de siglo, el descenso de su índice de segregación no implicaba una pauta de aproximación a todo el resto de las categorías. Esto era así porque los profesionales sólo reducían su segregación respecto de las categorías socialmente más próximas, mientras se distanciaban de las demás. Sin embargo, durante la década posterior la pauta residencial de los profesionales ha dado lugar a una creciente vecindad socio-espacial con todas las categorías sociolaborales. Tal acercamiento ha sido más intenso al resto de categorías privilegiadas e intermedias, mientras que la reducción ha sido menor con respecto a las precarizadas. En cualquier caso, la

categoría de profesionales confirma su protagonismo en el cambio socio-espacial del área metropolitana de Madrid en este comienzo de siglo. Por un lado, se trata de la categoría con un incremento más importante en la población activa madrileña. Y, por el otro lado, este incremento ha permitido su aproximación a la mayor parte de categorías, salvo directivos, operarios elementales y desempleados, si tomamos el conjunto del período entre 2001 y 2021. No obstante, la generalización de su pauta de integración socio-espacial también da cuenta de la diversidad interna de esta categoría, cuyas fracciones más jóvenes y con menor acceso a herencias están sumándose a un proceso amplio de precarización de las periferias madrileñas (Ariza et al., 2024).

Si se agregan las categorías sociolaborales se observa que las más prestigiosas son siempre las más segregadas, seguidas de las más precarizadas. Entre todas ellas, las categorías medias permanecen como las menos segregadas. No obstante, entre 2001 y 2021 se observan tendencias de cambio: las categorías que más aumentan su segregación son las más precarizadas, mientras que las privilegiadas la están reduciendo (tabla 7).

Categoría	2001		2011		2021		Diferencia	
	IS	%	IS	%	IS	%	IS	%
Altas (A)	0,33	22,2%	0,34	21,2%	0,31	25,5%	-0,03	0,03
Medias (M)	0,09	23,9%	0,11	23,2%	0,10	21,7%	0,01	-0,02
Medias-precarizadas (MP)	0,27	17,5%	0,23	10,1%	0,24	9,8%	-0,02	-0,08
Precarizadas (P)	0,14	35,2%	0,20	44,4%	0,22	39,8%	0,08	0,05

Tabla 7: Índice de segregación y porcentaje sobre la población activa según categoría sociolaboral y año. En negrita el valor más alto del IS. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 2001, 2011 y 2021 (INE).

En todos los años analizados, la distancia más aguda se da entre las categorías privilegiadas y las precarizadas. Sin embargo, la tendencia de distanciamiento que se sostiene a lo largo de todo el período es aquella que separa a las categorías medias de las más precarizadas (tablas 8 y 9). Así, si entre 2001 y 2011 se había intensificado la segregación entre los polos sociolaborales, esta tendencia se revierte la década posterior. En cambio, la segregación entre categorías medias y precarizadas continúa profundizándose. Por tanto, se observa un modelo de segregación en el que el eje principal (que distancia a las categorías privilegiadas del resto) permanece, pero se atenúa, al tiempo que aumenta en importancia un segundo eje (que separa a las categorías intermedias de las empobrecidas).

Categoría	(A)	(M)	(MP)	(P)	Año
Altas (A)		0,24	0,47	0,34	(2001)
Medias (M)	0,25		0,27	0,14	
Medias-precarizadas (MP)	0,46	0,25		0,17	
Precarizadas (P)	0,37	0,17	0,15		
Año	(2011)				

Tabla 8: Índice de disimilitud según categoría sociolaboral y año. En negrita el valor más alto. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 2001 y 2011 (INE).

Categoría	(A)	(M)	(MP)	(P)	Año
Altas (A)		0,25	0,46	0,37	(2011)
Medias (M)	0,19		0,25	0,17	
Medias-precarizadas (MP)	0,44	0,27		0,15	
Precarizadas (P)	0,36	0,20	0,14		
Año	(2021)				

Tabla 9: Índice de disimilitud según categoría sociolaboral y año. En negrita el valor más alto. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 2011 y 2021 (INE).

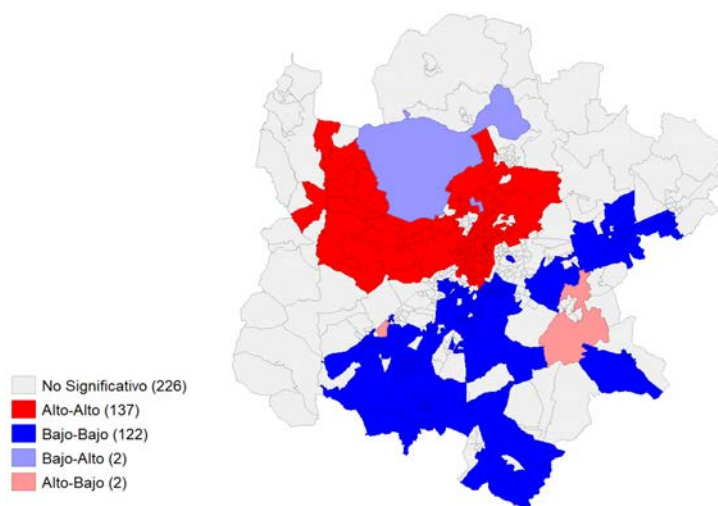
3.3. Una sociedad de nichos socioespaciales

Estas dinámicas socioespaciales no se han desplegado en el área metropolitana de Madrid de forma aleatoria. Las unidades espaciales con sobrerrepresentación de categorías altas y precarizadas tienden a concentrarse geográficamente. Por su parte, las unidades espaciales que concentran a las categorías medias también tienden a estar próximas entre sí, si bien con una pauta menos acusada. En todos los casos se observa una evolución común, por la cual la aglomeración de unidades semejantes en su composición sociolaboral se redujo entre 2001 y 2011, para después crecer con mayor intensidad entre 2011 y 2021. El resultado es que la especialización de espacios metropolitanos en cada categoría sociolaboral ha llegado a su punto más alto en 2021, de manera notable en el caso de las categorías más precarizadas (tabla 10).

Categorías	Año		
	2001	2011	2021
Altas (A)	0,76	0,73	0,76
Medias (M)	0,44	0,30	0,44
Medias-precarizadas (MP)	0,84	0,76	0,85
Precarizadas (P)	0,57	0,56	0,64

Tabla 10: Índice de Moran según grupo de categorías sociolaborales y año. En negrita el valor más alto. Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 2001, 2011 y 2021 (INE).

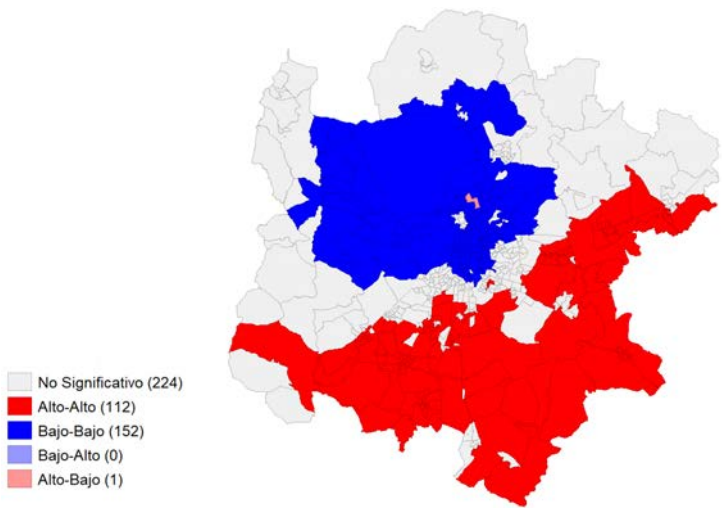
Los elevados valores de autocorrelación espacial que revela el índice de Moran tienen una nítida expresión geográfica. El eje que define la geografía social del área metropolitana de Madrid se ha mantenido estable desde 2001 hasta 2021: la aglomeración de categorías altas al norte de una diagonal que divide al territorio madrileño desde el sudoeste hasta el nordeste, así como su ausencia al sur de esta. Si al comienzo del período analizado existía una distancia entre las unidades donde residen y aquellas donde están ausentes, el avance de sus posiciones hasta colmar todo el centro del municipio de Madrid ha reducido mucho la distancia entre ambos tipos de espacios (mapa 1).



Mapa 1: Aglomeración y casos atípicos espaciales de las categorías altas⁴. Año 2021. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2021 (INE).

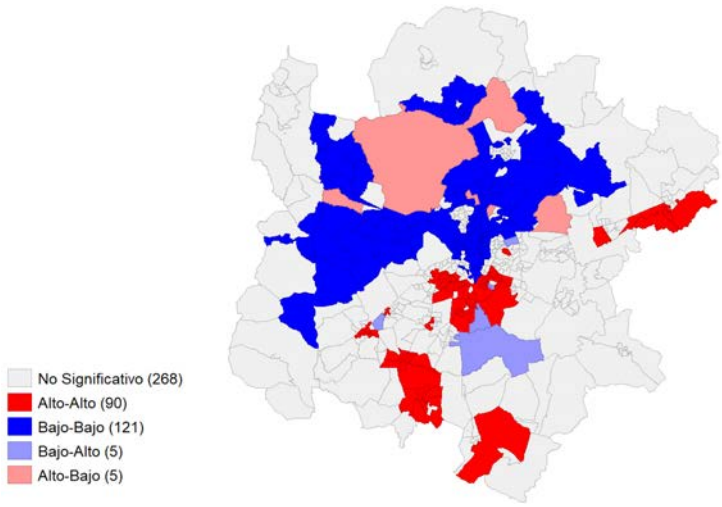
Como un negativo de dicha geografía, las categorías medias-precarizadas y las precarizadas se aglomeran en espacios al sur de tal diagonal, al tiempo que están significativamente ausentes al norte de esta. En el caso de las categorías medias-precarizadas, la estructura socio-espacial es muy estable en el tiempo y mantiene a esta población ajena al municipio de Madrid (mapa 2).

⁴ La categoría alto-alto define secciones con valores altos de la variable que, a su vez, están rodeadas por secciones semejantes. La categoría bajo-bajo define los casos opuestos. Se trata, en ambos casos, de aglomeraciones socio-espacialmente homogéneas. En cambio, la categoría alto-bajo define a una sección con valor alto de la variable que está rodeada de secciones con valores bajos. La categoría bajo-alto define los casos opuestos. Estas dos últimas categorías señalan casos socio-espacialmente atípicos.



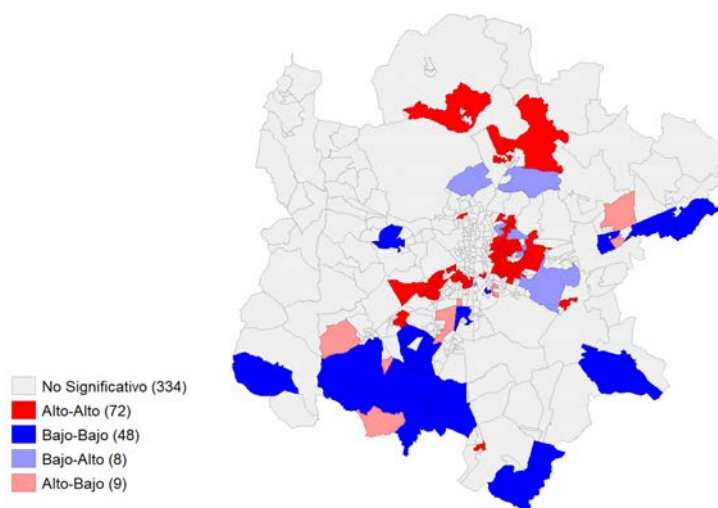
Mapa 2: Aglomeración y casos atípicos espaciales de las categorías medias-precarizadas. Año 2021. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2021 (INE).

En el caso de las categorías precarizadas destaca su progresivo desplazamiento del centro del municipio de Madrid, ya notable desde el comienzo en el caso de las medias-precarizadas. A diferencia de estas, las precarizadas se aglomeran en los barrios del sur del municipio y en los municipios más lejanos al sur de la diagonal (mapa 3). Estas dinámicas confirman la consolidación de una frontera socio-espacial muy intensa que atraviesa la ciudad de Madrid (Ariza & Sorando, 2023).

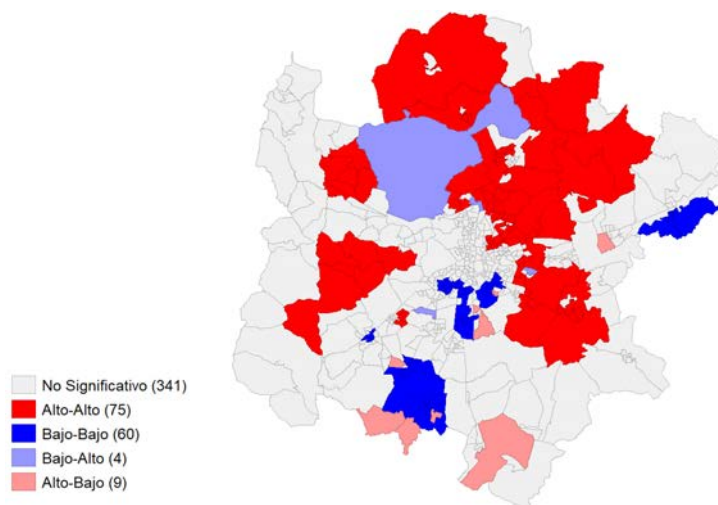


Mapa 3: Aglomeración y casos atípicos espaciales de las categorías precarizadas. Año 2021. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE).

Entre todas ellas, las categorías medias han experimentado una transformación en su localización: si en 2001 se concentraban a ambos lados de la diagonal, en 2011 y, sobre todo, en 2021, han abandonado sus posiciones al sur de esta, sobre todo en el municipio central y a menudo empleando estrategias metropolitanas para permitirse habitar el lado septentrional, con la excepción de un eje que se abre hacia el sudeste (mapas 4 y 5).



Mapa 4: Aglomeración y casos atípicos espaciales de las categorías medias. Año 2001. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2001 (INE).



Mapa 5: Aglomeración y casos atípicos espaciales de las categorías medias. Año 2021. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE).

4. CONCLUSIONES

El área metropolitana de Madrid es una ciudad global marcada por la desigualdad y la segregación residencial. En un contexto de aguda mercantilización de la vivienda, dos ciclos inmobiliarios han impactado sobre la distribución de sus categorías sociolaborales. Como en otras ciudades globales (van Ham et al., 2021), entre 2001 y 2011, la burbuja inmobiliaria dio soporte a un amplio incremento de la segregación residencial, paralelo al incremento de la desigualdad. En la década posterior, en cambio, el mantenimiento de la desigualdad en un contexto de encarecimiento y extensión de la vivienda en alquiler ha dado lugar a una pauta de segregación más compleja. Por un lado, las categorías altas han reducido su separación del resto en plena expansión de su peso en la población activa. Por otro lado, las categorías medias-precarizadas y las más precarizadas reducen su distancia relativa entre sí, así como respecto de las altas. En cambio, la principal novedad es el desgajamiento progresivo de las categorías intermedias respecto de las precarizadas.

La geografía local de estas dinámicas se encuentra en pleno proceso de cambio. En primer lugar, el proceso de profesionalización de la estructura sociolaboral madrileña, combinado con el nuevo ciclo inmobiliario, ha dado lugar a la colmatación de las zonas de concentración de directivos y profesionales, así como a la extensión de sus fracciones más débiles hacia nuevos espacios periféricos donde sigue mezclándose (y desplazando) a las categorías precarizadas (Ariza et al., 2024; López-Gay et al., 2020). En este contexto, las categorías altas y medias se aproximan, mientras las precarizadas se concentran en dos tipos de espacios: barrios del municipio central cada vez más asediados por el avance de la gentrificación, en el caso de las más precarizadas, y municipios cada vez más distantes de la ciudad de Madrid, especialmente entre las medias-precarizadas. De forma notable, las categorías intermedias han abandonado los espacios del municipio central donde permanecen las más precarizadas, mediante estrategias fundamentalmente metropolitanas. Como consecuencia, se observa una tendencia al aislamiento de las categorías más precarizadas que, no obstante, todavía es inferior a la de las categorías altas.

En suma, el avance de la gentrificación propicia procesos de mezcla entre las categorías polares, de los cuales no forman parte unas categorías intermedias que reducen su mezcla con otras categorías sociolaborales en el territorio, distanciándose de los espacios de concentración de hogares precarizados en un área metropolitana con fronteras socioespaciales cada vez más marcadas.

BIBLIOGRAFÍA

- Andújar-Llosa, Andrea & López-Gay, Antonio (2024), “Rethinking residential mobility in a context of precariousness: disadvantage and downward trajectories in Madrid and Barcelona”, en Feria-Toribio, José M^a Iglesias-Pascual, Ricardo & Benassi, Federico -eds.- *Socio-Spatial Dynamics in Mediterranean Europe Exploring Metropolitan Structural Processes and Short-term Change*, Springer, pp. 177–194. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-031-55436-0_10
- Ariza, José & Sorando, Daniel (2023), “Cauces socioespaciales: la segregación y el arraigo en Madrid”, *Revista Española de Sociología*, vol. 32, n° 4, a190. DOI: <https://doi.org/10.22325/fes/res.2023.190>
- Ariza, José; Sorando, Daniel & Barañano, Margarita (2024), “La precarización de la periferia. Movilidad y desigualdad residencial en Madrid (2013–2019)”, *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, vol. 50, n° 151, pp. 1–23. DOI: <https://doi.org/10.7764/EURE.50.151.11>
- Ardura, Álvaro; Lorente-Riverola, Íñigo & Ruiz, Javier (2020), “Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid”, *Urban Studies*, vol. 57, n° 15, pp. 3095–3115. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098020918154>
- Beaverstock, Jonathan; Smith, Richard & Taylor, Peter (2015), *Global City Network*. <https://www.lboro.ac.uk/gawc/gawcworlds.html>
- Bourdieu, Pierre (2012), *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*, Taurus.
- Carmona, Pablo (2022), *La democracia de propietarios. Fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda*, Madrid, Traficantes de Sueños.
- Clark, William (2012), “Residential mobility and the housing market”, en Clapham, David; Clark, William & Gibb, Kenneth -eds.- *The Sage handbook of housing studies*, SAGE Publications Ltd. DOI: <http://dx.doi.org/10.4135/9781446247570.n4>
- Clapham, David (2002), “Housing pathways: A post modern analytical framework”, *Housing, Theory and Society*, vol. 19, n° 2, pp. 57–68. DOI: <https://doi.org/10.1080/140360902760385565>
- Di Virgilio, Mercedes. (2011), “La movilidad residencial: una preocupación sociológica”, *Territorios*, vol. 25, pp. 173–190. Disponible en: <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/1851>
- Gil, Javier & Martínez, Miguel (2021), “State-led actions reigniting the financialization of housing in Spain”, *Housing, Theory and Society*, vol. 40, n° 1, pp. 1–21. DOI: <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.2013316>

- González-Leonardo, Miguel; López-Gay, Antonio & Esteve, Albert (2022), “Interregional migration of human capital in Spain”, *Regional Studies, Regional Science*, vol. 9, nº 1, pp. 324-342. DOI: <https://doi.org/10.1080/21681376.2022.2060131>
- Harvey, David (1974), “Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution”, *Regional Studies*, vol. 8, nº 3-4, pp. 239-255. DOI: <https://doi.org/10.1080/09595237400185251>
- Hochstenbach, Cody & Ronald, Richard (2020). “The unlikely revival of private renting in Amsterdam: Re-regulating a regulated housing market”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 52, nº 8, pp. 1622-1642. DOI: <https://doi.org/10.1177/0308518X20913015>
- Hochstenbach, Cody & Musterd, Sako (2021), “A regional geography of gentrification, displacement, and the suburbanisation of poverty: Towards an extended research agenda”, *Area*, vol. 53, nº 3, pp. 481-491. DOI: <https://doi.org/10.1111/area.12708>
- Housing Europe, (2021), *The state of Housing in Europe in 2021*, Housing Europe.
- Jaramillo, Samuel (2009), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Universidad de Los Andes.
- Leal, Jesús (2004), “Segregation and Social Change in Madrid Metropolitan Region”, *The Greek Review of Social Research*, nº 113, pp. 81-104. DOI: <https://doi.org/10.12681/grsr.9219>
- López-Gay, Antonio; Andújar-Llosa, Andrea & Salvati, Luca (2020), “Residential mobility, gentrification and neighborhood change in Spanish cities: a post-crisis perspective”, *Spatial Demography*, nº 8, pp. 351-378. Disponible en: <https://link.springer.com/article/10.1007/s40980-020-00069-0>
- Mazorra, Álvaro (2024), “Social inequality and residential segregation trends in Spanish global cities. A comparative analysis of Madrid, Barcelona, and Valencia (2001-2021)”, *Cities*, nº 149. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104935>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2023). *Listado de municipios de las grandes Áreas Urbanas*. 2023. Disponible en: <https://atlasau.mitma.gob.es/#c=home>, (fecha de referencia: 03-02-2025)
- Oberti, Marco & Préteceille, Edmond (2016), *La ségrégation urbaine*, La Découverte.
- Observatorio Metropolitano (2013), “Auge y crisis del modelo Madrid”, en Observatorio Metropolitano -ed.- *La apuesta municipalista*, Madrid, Traficantes de Sueños, pp. 111-142.

- Sánchez, Simón; Calatrava, Ascensión & Melero, Ana. (2008), “Las funciones comando de Madrid en la economía global: una aproximación a través del proceso de atracción de capital extranjero”, *EURE*, vol. 34, nº 101, pp. 25–44. DOI: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000100002>
- Sassen, Saskia (1991), *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press.
- Schouten, Andrew (2021), “Residential mobility and the geography of low-income households”, *Urban Studies*, vol. 58, nº 9, pp. 1846–1865. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098020922127>
- Sharkey, Patrick (2012), “Residential Mobility and the Reproduction of Unequal Neighborhoods. Cityscape”, vol. 14, nº 3, pp. 9–31. DOI: <https://doi.org/10.1111/cico.12515>
- Sorando, Daniel & Leal, Jesús (2019), “Distantes y desiguales”, *REIS: Revista española de investigaciones sociológicas*, vol. 167, pp. 125–147. DOI: <https://doi.org/10.5477/cis/reis.167.125>
- Tammaru, Tiit; Marcińczak, Szymon; van Ham, Maarten & Musterd, Sako (2016), *Socioeconomic segregation in European capital cities: East meets West*, Routledge.
- Van Ham, Maarten; Manley, David; Bailey, Nick; Simpson, Ludi & Maclennan, Duncan (2012), *Understanding Neighbourhood Dynamics: New Insights for Neighbourhood Effects Research*, Springer. DOI: <https://doi.org/10.1007/978-94-007-4854-5>
- Van Ham, Maarten; Tammaru, Tiit; Ubarevičienė, Rūta & Janssen, Heleen (2021), *Urban socio-economic segregation and income inequality: A global perspective*, Springer Nature. DOI: <https://doi.org/10.1007/978-3-030-64569-4>

Cómo entender y cuantificar la fragmentación.

Una propuesta metodológica aplicada a la población nacida en el extranjero en las grandes áreas urbanas españolas *

How to understand and quantify fragmentation.

A methodological approach applied to foreign born population in large Spanish urban areas

MIGUEL RUBIALES-PÉREZ

Sociólogo / Doctor en Geografía

Profesor Lector

Departamento de Geografía. Universidad de Barcelona (España)

mrubiales@ub.edu

ORCID: [0000-0002-7364-2448](https://orcid.org/0000-0002-7364-2448)

CRISTINA LÓPEZ-VILLANUEVA

Socióloga / Doctora en Sociología

Departamento de Sociología. Universidad de Barcelona (España)

clopez@ub.edu

ORCID: [0000-0002-7676-0765](https://orcid.org/0000-0002-7676-0765)

FERNANDO GIL-ALONSO

Geógrafo / Doctor en Geografía

Departamento de Geografía. Universidad de Barcelona (España)

fgil@ub.edu

ORCID: [0000-0002-8910-1881](https://orcid.org/0000-0002-8910-1881)

ARLINDA GARCÍA-COLL

Geógrafa / Doctora en Geografía

Departamento de Geografía. Universidad de Barcelona (España)

arlindagarcia@ub.edu

ORCID: [0000-0003-1358-6146](https://orcid.org/0000-0003-1358-6146)

Recibido: 30-09-2024; Aceptado/Accepted: 01-04-2025

Cómo citar: Rubiales-Pérez, Miguel; López-Villanueva, Cristina; Gil-Alonso, Fernando y García-Coll, Arlinda (2025): “Cómo entender y cuantificar la fragmentación urbana. Una propuesta metodológica aplicada a las grandes áreas urbanas españolas”, *Ciudades*, 28, pp. 133-152. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.133-152>

* Esta investigación es un resultado del Proyecto PID2022-139465OB-I00: *Fragmentación espacial en las áreas urbanas españolas. Retos y propuestas para la cohesión social*, financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades, la Agencia Estatal de Investigación (Gobierno de España) y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (MCIU/AEI/FEDER,UE) a través de la convocatoria de ayudas a «Proyectos de generación de conocimiento». Los autores agradecen a los evaluadores de la revista las observaciones y sugerencias que han permitido mejorar la calidad del artículo. Los autores declaran que no tienen ningún conflicto de intereses.

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](#). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](#).

Resumen: Este artículo presenta una propuesta de definición y metodología para el estudio de la fragmentación urbana en las grandes áreas urbanas españolas. Definiendo la fragmentación como la forma, más o menos agrupada o dispersa, que puede adoptar la distribución desigual de un grupo en el espacio urbano, se desarrolla una metodología aplicada a la población nacida en la UE, América Latina, Asia y África residente en Madrid, Barcelona, Sevilla, Bilbao y Valencia según los datos por secciones censales del Censo de Población de 2001 y 2021. Los resultados muestran cómo a partir de considerar la intensidad de la separación entre grupos (IS), la forma de ésta (índice de Moran) y la caracterización de las secciones censales en base a la renta (tomando los datos del Atlas de distribución de renta de los hogares) se localizan los colectivos más segregados, pero también los más fragmentados en zonas de rentas más bajas. Estos resultados ofrecen una información valiosa para el estudio de los cambios en la morfología de la segregación en las grandes ciudades españolas y, por tanto, en cómo enfrentarse a los nuevos mecanismos que afectan a los colectivos más vulnerables.

Palabras clave: fragmentación urbana, segregación residencial, desigualdad espacial, índice de autocorrelación espacial, áreas urbanas españolas.

Abstract: This article presents a proposal of definition and methodology to study urban fragmentation in large Spanish urban areas. Defining fragmentation as the form, more or less concentrated or dispersed, that the unequal distribution of a group in urban space can take, we developed a methodology taking population born in the EU, Latin America, Asia and Africa residing in Madrid, Barcelona, Seville, Bilbao and Valencia according to *Population Census* 2001 and 2021 data by census section. The results show how by considering the intensity of the separation between groups (IS), the form of the separation (Moran Index) and the characterisation of census tracts on the basis of income (using data from *Atlas de distribución de renta de los hogares*), the most segregated groups are located, but also the most fragmented in areas with lower incomes. These results offer valuable information to study changes in the morphology of segregation in large Spanish cities and, therefore, in how to deal with the new mechanisms that affect the most vulnerable groups.

Keywords: Urban fragmentation, residential segregation, spatial inequality, spatial autocorrelation Index, Spanish urban areas.

INTRODUCCIÓN

Desde su aparición, el concepto de *fragmentación* aplicado a las áreas urbanas ha sido objeto de múltiples debates académicos que se inician ya en el desacuerdo en su denominación. Conceptos como *ciudad dual*, *ciudad cuarteada* o *urbanismo astillado*, son, entre otras, denominaciones recogidas por Kozak (2018), quien se pregunta si la fragmentación es una forma intensa de segregación o es un proceso diferente. Esta duda se debe a la ausencia de una definición consensuada del concepto (Marcuse, 1989) y de su relación con la segregación residencial –a menudo utilizados como sinónimos–, lo que dificulta su operacionalización y la comparabilidad entre casos de estudio. La confusión se

acentúa con el empleo de este término para referirse a procesos distintos, lo que exige una definición y clarificación conceptual previa a su uso.

Los debates sobre el análisis de la tendencia hacia una ciudad cada vez más fragmentada señalan dos debilidades: un frágil marco teórico y una metodología insuficiente para su constatación. Elguezabal (2015) se pregunta que, si no existe una herramienta estadística que permita objetivar la fragmentación, ¿en qué evidencias se basan los trabajos que afirman que ésta existe? Por su parte, Wachsberger (2013) recuerda que la ausencia de un útil estadístico que permita objetivarla no se corresponde con la riqueza de fuentes y recursos técnicos actuales.

El presente artículo recoge estos debates con el objetivo de definir el concepto de fragmentación y, partiendo de este, construir una metodología operativa usando las estadísticas disponibles actualmente en España. Es decir, entender la fragmentación para posteriormente cuantificarla. Esta propuesta conceptual (desarrollada en el apartado 2) y metodológica (explicada en el 3), se aplica, a modo de ejemplo, a las pautas espaciales de grupos nacidos en el extranjero residentes en cinco grandes áreas urbanas españolas (sección 4). La aplicación, que permite una cuantificación y localización de la fragmentación, así como el análisis de algunas de las interacciones socioeconómicas que afectan desigualmente los diferentes grupos, se resumen y discuten finalmente en el apartado 5.

1. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

El concepto de *fragmentación* aparece en los estudios urbanos coincidiendo con el fin del capitalismo fordista y el desarrollo del posfordista (Sassen, 1991). En concreto, aparece a finales de los años 80 del siglo pasado, en el contexto latinoamericano, para referirse al surgimiento de un nuevo modelo urbano más disperso y menos jerárquico, con desconexiones físicas y discontinuidades morfológicas (Szupiany, 2018). Este nuevo patrón respondería a una doble lógica de atomización espacial y de privatización de los espacios públicos, siendo las urbanizaciones y condominios cerrados su construcción más prototípica (Borsdorf, 2003). Posteriormente, el término fragmentación se ha generalizado en otros países ligado a los procesos de metropolización, globalización y políticas neoliberales con lógicas de separación y nuevas formas de urbanización (Pérez Peñuelas, 2021), aunque sin un consenso teórico ni en la delimitación del concepto, ni en sus diferencias con la segregación, ni en los mecanismos que lo desencadenan.

Cary y Fol (2013) defienden que mientras que la segregación estudia la desigual distribución espacial de habitantes y actividades en una ciudad

concebida como un todo, la fragmentación considera que la ciudad ha perdido su unidad orgánica. Escolano *et al.* (2018) y Parreño *et al.* (2022) insisten en que el factor clave de la fragmentación es la ausencia de continuidad urbana entre sus piezas y su formación coincidiría con una etapa de expansión de la ciudad hacia su periferia en forma de enclaves aislados. Este crecimiento discontinuo o fragmentación suburbana, opuesto al modelo compacto, es una definición muy habitual en la literatura estadounidense y del mundo en desarrollo (Elguezabal, 2015).

Otras definiciones de fragmentación ponen énfasis en la existencia de una frontera de separación, sea una barrera física o una ruptura morfológica entre áreas vecinas y grupos desiguales. Kozak (2018) acota este concepto aludiendo a un tejido urbano que tiende a funcionar como islas dispersas, con barreras físicas que reducen la permeabilidad entre espacios residenciales próximos entre sí, creando bruscas transiciones entre clases o estratos sociales opuestos en la escala social, evidenciando el carácter fragmentado de las metrópolis contemporáneas. La intensidad y la acumulación de las rupturas entre sectores contiguos constituirían una muestra de la fragmentación (Lasala y Bellet, 2024).

Prévôt Schapira y Cattáneo Pineda (2014) matizan la descripción de la fragmentación y redefinen el concepto, que ya no alude a un proceso únicamente suburbano, sino que también se manifiesta en la ciudad central, en barrios perfectamente conectados con la trama urbana, tanto en las grandes urbes de los países desarrollados como en las del Sur Global. Además, las barreras físicas y las fronteras delimitadoras de los espacios de ruptura dejan de ser tan perceptibles, al menos visualmente. La fragmentación aparece en plena ciudad, en barrios transformados por las políticas de rehabilitación urbana, ya sea en espacios céntricos o en la periferia. De esta manera, la ciudad renovada se superpone a la existente hasta el momento, dando lugar a una fragmentación de carácter intraurbano en espacios que se diferencian de su entorno más inmediato. Migrantes extranjeros que ocupaban centros urbanos degradados o barrios periféricos con vivienda de bajo coste conviven con los nuevos habitantes cuando estas áreas se renuevan (Haandrikman *et al.*, 2023). Junto a procesos gentrificadores que transforman el perfil de los residentes (Musterd, 2023), se observan otras dinámicas que muestran estas fronteras cada vez más líquidas: okupas en zonas de clases medias o media-altas; inmigrantes o jóvenes estudiantes que viven en habitaciones (re)alquiladas en todo tipo de barrios (Orozco-Martínez *et al.*, 2023), o nuevas modalidades de segregación vertical (Maloutas *et al.*, 2025; Leal y Sorando, 2022). Las ‘fronteras urbanas’ entre ricos y pobres no son rígidas, sino móviles, inestables y susceptibles de ser atravesadas (Elguezabal, 2015). Así, la distribución de las clases sociales, de grupos étnicos

u otros colectivos ya no sigue unos patrones espaciales orgánicos que diferencien claramente ‘la ciudad de los ricos’ y ‘la ciudad de los pobres’, sino que se ha fragmentado en favor de pequeñas unidades yuxtapuestas o muy próximas, pero no necesariamente unidas entre sí (Cary y Fol, 2013).

Según Burgess (2018), mientras que la ciudad industrial supuso una reducción de la distancia social entre clases, pero un aumento de la distancia espacial entre éstas, en la ciudad postindustrial la distancia social se ha ampliado, al tiempo que la espacial se ha reducido. Ello dificulta su medición, si se pretende analizar la desigualdad espacial en términos de segregación.

Realizar una propuesta metodológica para cuantificar la fragmentación requiere aclarar su relación con el concepto más genérico de segregación. Massey y Denton (1988), tras un repaso exhaustivo a las estrategias de cuantificación, destacan dos aspectos fundamentales aún vigentes: 1) no hay una única cuantificación capaz de dar cuenta por sí sola de las desigualdades expresadas en el territorio; y 2) las diferentes cuantificaciones existentes pueden reducirse a unas dimensiones básicas: igualdad, exposición, agrupación, concentración y centralización. Las dos primeras cuantifican la intensidad de la separación entre los grupos, las dos siguientes dan cuenta de la morfología de esta separación y la última se refiere a la caracterización del sentido social de los lugares hacia los que el grupo se separa.

Esta aproximación multidimensional permite entender el encaje entre segregación y fragmentación. El concepto de segregación se ha usado para referirse indistintamente al campo de estudio (el componente espacial de las desigualdades), a su dimensión básica (la intensidad de la separación espacial entre los grupos) y a una estrategia concreta de cuantificación de ésta, el índice de segregación (IS). Pero la intensidad de la separación entre los grupos no es la única dimensión relevante, por lo que las cuantificaciones de la segregación parecen insuficientes. En un contexto en el que el componente espacial de las desigualdades se da a una escala cada vez más reducida (Burgess, 2018), la forma de dicha separación adquiere tanta o más importancia. Así, en esta propuesta utilizamos el concepto de fragmentación como la forma, más o menos agrupada o dispersa, que puede adoptar la distribución desigual de un grupo. Entendemos la intensidad y la forma de la separación como dos dimensiones entrelazadas y fundamentales del componente espacial de las desigualdades. Deben entenderse en conjunto y complementarse con alguna metodología de caracterización, que permita saber cómo es el territorio hacia el que los grupos se separan, el sentido social de estas zonas de concentración. Esta propuesta metodológica trata, pues, de cuantificar las dimensiones emanadas de Massey y Denton (1988): intensidad, morfología y caracterización social de la separación entre grupos, añadiendo una más: la información proporcionada por el análisis diacrónico.

2. PROPUESTA DE METODOLOGÍA Y FUENTES UTILIZADAS

Una vez definida y justificada la acepción del término fragmentación, el segundo objetivo de este artículo es proponer una metodología operativa para cuantificarla y localizarla. Los indicadores tradicionalmente usados para el análisis de la segregación, como el índice de segregación y el de disimilitud, aportan una información fundamental, pero necesitan de un complemento para comprender los cambios recientes respecto a la forma en que la separación se produce (Musterd, 2023). Garrocho y Campos-Alanís (2013) explican que los indicadores no espaciales tienen dificultades para distinguir entre diferentes formas de separar a la población y no detectan si ésta se produce de forma más o menos fragmentada, en qué zonas se producen, o a qué distancias.

El análisis de la fragmentación para el estudio del componente espacial de las desigualdades urbanas es cada vez más pertinente por dos razones. Por un lado, en las últimas décadas se han desarrollado métodos y técnicas capaces de trabajar con grandes volúmenes de datos, de buscar interacciones entre ellos y de espacializar los indicadores, dando cuenta de la forma de la distribución (Yao *et al.*, 2019). El mejor exponente de ello es la autocorrelación espacial, que tiene aplicaciones aún por explorar (Anselin, 2019). Por otro lado, la creciente disponibilidad de fuentes con gran detalle territorial facilita la aplicación de esas técnicas, como sucede en España con los datos por secciones censales del Censo de Población o del Atlas de distribución de renta de los hogares (INE, 2023). Las cifras de renta mediana proporcionadas por este atlas en su edición de 2021 y de población nacida en el extranjero tanto del Censo de Población de 2001 y 2021 como de la Estadística de Padrón Continuo de 2021 son los utilizados en la aplicación de la metodología que presentamos con el objetivo de entender, cuantificar y caracterizar la fragmentación.

En concreto, la propuesta se va a aplicar, a modo de ejemplo, al comportamiento residencial y patrón de localización en función del nivel de renta de la población nacida en el extranjero residente en las cinco principales metrópolis españolas. En esta primera aproximación se han utilizado los cuatro agregados continentales con mayor población: Unión Europea, África, Asia y América Latina, que unifica América Central y Caribe con América del Sur. Aunque los agregados continentales pueden reunir poblaciones heterogéneas, proporcionan categorías con el suficiente número de casos y con comportamientos contrastados como para ofrecer resultados donde se aprecie la aportación de los recursos metodológicos desplegados. A nivel territorial, el análisis cartográfico se centra en las secciones censales que forman parte de las áreas de Madrid y Barcelona, según las define Urban Audit (INE, 2024) bajo la denominación de conurbaciones, mientras que el cálculo de los principales indicadores incluye también las áreas de Bilbao, Sevilla y Valencia acotadas según dicha delimitación.

Por lo que se refiere a los indicadores, cabe diferenciar cuatro recursos que aportan perspectivas complementarias. En primer lugar, para cuantificar la intensidad de la separación entre los grupos se emplea el índice de segregación (IS), siendo la unidad de cálculo la sección censal, con su formulación clásica:

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right| \quad 0 \leq IS \leq 1$$

Donde:

- x_i : Población estudiada en la unidad i .
- X : Población total estudiada en el conjunto de unidades.
- t_i : Población total en la unidad i .
- T : Población total en el conjunto de unidades.
- n : Número total de unidades.

En segundo lugar, se cuantifica la morfología más agrupada o fragmentada de esta separación entre grupos empleando los indicadores locales de autocorrelación espacial (LISA). Estos se construyen como test de hipótesis a partir de los valores locales del índice I de Moran (citado por Anselin, 2019):

$$I = \frac{n \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n w_{ij} z_i z_j}{S_0 \sum_{i=1}^n z_i^2}$$

Donde:

- z_i : desviación de la variable de interés con respecto a la media; $(x_i - \bar{x})$
- z_j : diferencia respecto al valor medio en la unidad de j , vecina de i
- w_{ij} : valor de la matriz que indica si i y j son consideradas (1) o no vecinas (valor 0)
- n : número de unidades espaciales
- S_0 : agregado de todos los cruces entre vecinos

La matriz de pesos vecinos empleada en estos ejemplos es la vecindad “tipo reina”: se toman como vecinas aquellas secciones censales que comparten al menos un vértice o lado en común. Este análisis se realiza a escala de sección censal y se ha descartado la opción de corregirlas en base a la morfología edificatoria y sus usos realmente residenciales. Las ganancias de precisión que aportaría esta elaboración tendrían un mínimo impacto en los valores globales debido al gran tamaño de las áreas urbanas estudiadas, que cuentan con un alto número de observaciones en zonas densamente pobladas.

En tercer lugar, se avanza en la caracterización social de los lugares hacia los que el grupo se separa usando el coeficiente de determinación (R^2). El análisis de la fragmentación quedaría incompleto si no pudiera determinar qué lugar ocupan

estos “fragmentos” en la jerarquía urbana desigual. No se pretende aquí demostrar una relación causal entre la presencia de población nacida en diferentes continentes con la renta mediana de la unidad administrativa. La correlación entre el nivel de renta y la presencia de población nacida en el extranjero se debe aplicar para determinar en qué medida las zonas hacia las que un colectivo se está separando acumulan situaciones de vulnerabilidad.

Finalmente, en una cuarta fase de la investigación, se elabora un análisis diacrónico de la fragmentación mediante la representación cartográfica de la clasificación de indicadores locales de autocorrelación espacial en 2001 y 2021. Los LISA realizan un contraste de hipótesis y seleccionan sólo los valores de una unidad y sus vecinas (alto–alto, bajo–bajo y sus combinaciones) que son estadísticamente significativos. Ello permite concentrar el análisis en los elementos del mapa con más importancia estadística, facilitando la visualización de las dinámicas a través de la comparación temporal.

3. RESULTADOS. UN EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA PROPUESTA METODOLÓGICA

La aplicación de la propuesta se inicia con una primera aproximación a partir de las medidas globales de desigualdad (tabla 1). En conjunto, las personas nacidas en el extranjero presentan índices relativamente altos de segregación, medidos en función de la igualdad de su distribución (IS). Son africanos y asiáticos los que presentan mayores valores de segregación (en torno al 0,40 para las 5 regiones metropolitanas), mostrando un nivel algo menor los nacidos en países de América Latina. Si el IS fuera la única referencia, se podría asumir que son las poblaciones de origen africano y asiático las que se encuentran más segregadas y quizás en posiciones más desfavorables tanto en lo económico, como en lo social y territorial, de acuerdo con las investigaciones que ponen en relación segregación y vulnerabilidad.

Agrupación por país de nacimiento	Índice de segregación (IS)			I de Moran global			Relación con la renta		
	5 Reg	Mad	Bar	5 Reg	Mad	Bar	5 Reg	Mad	Bar
Extranjero	0,29	0,28	0,26	0,73	0,67	0,73	0,16	0,37	0,18
U.E.	0,28	0,24	0,32	0,76	0,68	0,86	0,00	0,07	0,06
África	0,40	0,39	0,41	0,61	0,55	0,63	0,18	0,24	0,27
Asia	0,41	0,36	0,40	0,74	0,69	0,76	0,04	0,04	0,12
A. Sur y central	0,34	0,31	0,25	0,74	0,70	0,74	0,16	0,34	0,18

Tabla 1: Índices de Segregación (IS), autocorrelación espacial (I de Moran) y relación con la renta mediana por unidad de consumo para diferentes grupos en función del agregado continental del país de nacimiento. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del censo, del padrón de habitantes y del atlas de rentas 2021.

Este escenario cambia si se tiene en cuenta la autocorrelación espacial (Rubiales, 2020) ya que, con este criterio, las personas nacidas en países de Asia, América Latina y de la Unión Europea presentan valores relativamente más altos (I de Moran sobre el 0,70) indicando una distribución más agrupada. En cambio, las nacidas en países de África tienen una forma de distribución relativamente más fragmentada, con valores inferiores (I de Moran en torno al 0,60), por debajo del conjunto de la población extranjera (tabla 1). En contraste, la población latinoamericana, con IS algo más bajos, revela un mayor nivel de agrupación –o menor fragmentación–, como indica el I de Moran más elevado. Por su parte, la población nacida en la UE exhibe un menor nivel de segregación y una mayor tendencia a la agrupación que la nacida en América Latina. La aproximación cartográfica de LISA (figuras 1, 2, 3 y 4, que toman las áreas urbanas de Barcelona y Madrid como ejemplo) muestra las formas más representativas: desde la fragmentación de la población nacida en África a la forma más agregada en grandes bloques –en las zonas de renta media y alta– que adopta la distribución de la nacida en países de la UE.

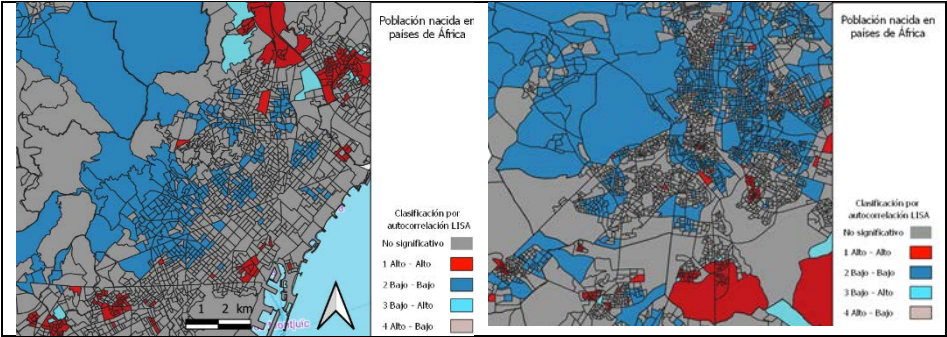


Figura 1: Barcelona. Clasificación por autocorrelación (LISA) de la población nacida en países de África. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de población del censo 2021.

Figura 2: Madrid. Clasificación por autocorrelación (LISA) de la población nacida en países de África. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de población del censo 2021.

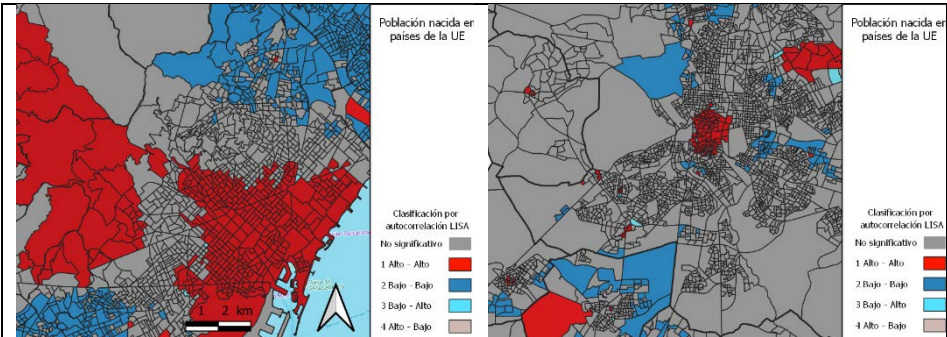


Figura 3: Barcelona. Clasificación por autocorrelación (LISA) de la población nacida en países de la UE. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de población del censo 2021.

Figura 4: Madrid Clasificación por autocorrelación (LISA) de la población nacida en países de la UE. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de población del censo 2021.

Por último, para valorar en qué medida la separación y fragmentación de un grupo se produce o no hacia zonas de mayor vulnerabilidad, estigmatización y acumulación de otras dificultades (el llamado “efecto barrio”, Nel-lo, 2021), se ha calculado la relación entre el porcentaje de población residente en una sección censal y su renta mediana. Podría haberse calculado un índice de centralización que midiera el porcentaje de población residente en las zonas de menos renta e indicara si un 30% o 40% del colectivo se encuentra sobrerrepresentado en estas áreas. Sin embargo, para indicar el carácter socioeconómico de las zonas hacia las que se separan diferentes poblaciones, se opta por las regresiones lineales, las cuales presentan ventajas analíticas: 1) aportan tanto una cuantificación global como una medida de la significatividad de esa asociación; 2) permiten identificar y analizar las zonas donde se produce esta asociación en mayor o menor medida; y 3) son una cuantificación intuitiva, de cálculo accesible que introduce poca indeterminación metodológica a la interpretación de los análisis.

En las figuras 5 y 6 se puede visualizar, a modo de ejemplo, lo que representa sobre el territorio un coeficiente de determinación del 0,25 entre las secciones clasificadas por sus valores de autocorrelación en el grupo CL 1 (alto - alto) y los valores más bajos de renta mediana por unidad de consumo. Para la población nacida en países de África, la mayoría de las secciones censales clasificadas de concentración (CL 1) se solapan mayoritariamente con las secciones censales de menor renta, es decir, el 40% de las secciones censales con la renta mediana más baja por unidad de consumo.

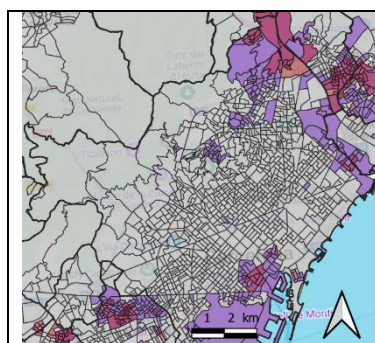


Figura 5: Barcelona, clasificación por autocorrelación (LISA) de la población nacida en países de África y secciones de renta baja. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de población del censo 2021.

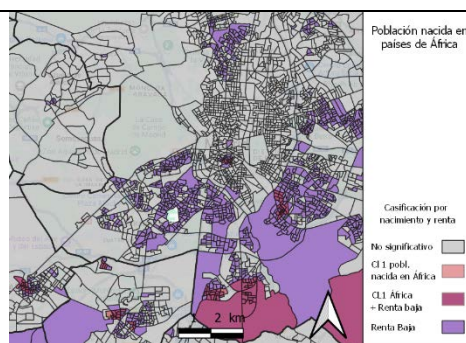


Figura 6: Madrid, clasificación por autocorrelación (LISA) de la población nacida en países de África y secciones de renta baja. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de población del censo 2021.

Los resultados de los cocientes de determinación presentan un importante efecto regional para el conjunto de la población nacida en el extranjero (tabla 1): los valores de R^2 en la región metropolitana de Madrid (0,37) tienden a ser superiores a los de la región metropolitana de Barcelona (0,18). Y, a su vez, éstos superan el promedio de

las cinco regiones metropolitanas estudiadas (0,16), mostrando que las grandes regiones metropolitanas son las zonas que reúnen las desigualdades internas más intensas (Porcel *et al.*, 2022; Ariza *et al.*, 2024).

Los efectos regionales evidencian que el estatus y composición de la población procedente de la UE, Asia, África o de América Latina no son exactamente los mismos en las cinco áreas urbanas estudiadas. Esta circunstancia explicaría que la población más asociada a zonas con rentas bajas en la región metropolitana de Barcelona sea de origen africano (R^2 0,27), mientras que, en Madrid, sea la nacida en países de América Latina (R^2 de 0,34). Por otro lado, los nacidos en Asia presentan relaciones próximas a 0 excepto en Barcelona (R^2 0,12), muy posiblemente por el peso específico que tiene en Barcelona la población nacida en Pakistán. En todo caso, analizar en profundidad estas diferencias desborda el objetivo de este trabajo.

Hay que destacar cómo los valores relativamente agrupados de autocorrelación espacial (sobre el 0,70) entre los originarios de la UE y de países asiáticos no se asocian a las zonas con rentas más bajas (R^2 entre 0,00 y 0,07 en los primeros y entre 0,04 y 0,12 en los segundos). En el otro extremo, se identifican resultados relativamente fragmentados en la población nacida en África (R^2 del 0,18 al 0,27) que sí se asocian en mayor proporción con las zonas metropolitanas de menor renta (tabla 1). Los africanos, que cuentan con los mayores niveles de segregación, obtienen los menores valores de autocorrelación porque su segregación es muy fragmentada y tienden a situarse en barrios de zonas desfavorecidas. Teniendo en cuenta estos tres elementos, se observa que, para este grupo, el no estar aglomerados no les supone estar más integrados territorialmente, ni les ayuda a localizarse en zonas más favorecidas, sino lo contrario.

La relación entre presencia de población nacida en el extranjero y rentas bajas no es uniforme. Es mayor en Madrid (R^2 de 0,37) que en Barcelona (R^2 de 0,18) y variable según diferentes agrupaciones continentales. Son coeficientes bajos para demostrar causalidad, pero útiles para informar del sentido socioeconómico de la concentración. Los niveles relativamente bajos de R^2 lo son por varios motivos: por la heterogeneidad de los colectivos (por ejemplo el de “población nacida en el extranjero”); por las propias unidades de observación (las secciones censales son agrupaciones de criterio funcional basadas en la proximidad); y por presentar un ajuste no lineal sino más cercano a la forma de L, tanto en relación con el porcentaje de la población nacida en el extranjero (figura 7 izquierda) como con la autocorrelación espacial (figura 7 derecha). Esta forma de ajuste nos aporta información relevante. Si nos centramos en las unidades administrativas con mayores porcentajes de población nacida en el extranjero, el R^2 de la relación aumenta, indicando una mayor asociación entre presencia de población migrante y rentas bajas en las partes del territorio con niveles altos de concentración de población migrante.

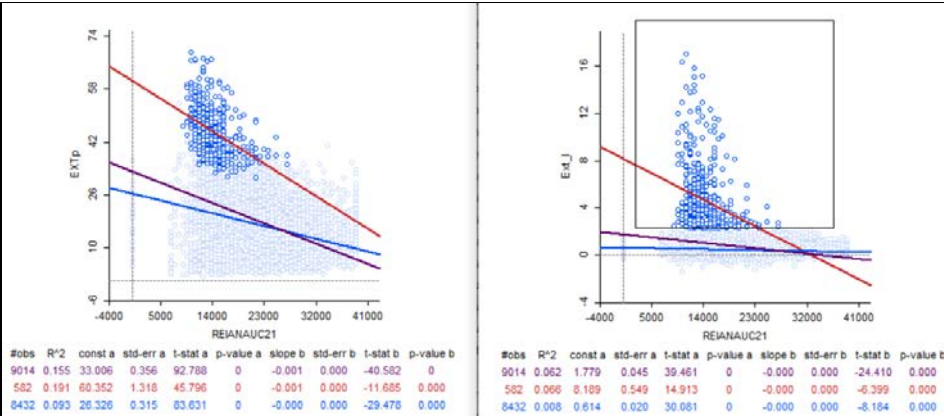


Figura 7: Diagramas de dispersión que relacionan % de población nacida en el extranjero y la renta mediana por unidad de consumo (a la izquierda) y la I de Moran del % de población nacida en el extranjero y la renta mediana por unidad de consumo (a la derecha). En color morado, valores estadísticos para todas las secciones censales analizadas; en rojo, para la selección de secciones con mayor porcentaje de población extranjera (izquierda) o con mayores índices de Moran (derecha); en azul, resto de casos. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de población del censo 2021.

La clasificación de los valores locales de autocorrelación espacial (Anselin, 2019) informa sobre la localización (dónde) y la forma (cómo), mientras que sus resultados sintéticos permiten su representación cartográfica. La comparación de los mapas resultantes para dos años (2001 y 2021) evidencia los cambios en la forma y localiza dónde se han producido los incrementos o reducciones de la fragmentación.

Las figuras 8 y 9 muestran la evolución y continuidad de las zonas de concentración estadísticamente significativas para la población nacida en países de América Latina: secciones censales con valores altos rodeadas de otras también con valores altos en 2001 (categoría en color amarillo); las que responden a esta condición en 2021 (en rojo) y aquéllas con valores alto-alto en ambos años (en color naranja). En Madrid (figura 8) y Barcelona (figura 9), se observan dinámicas similares: disminución de tamaño y fuerte fragmentación diacrónica de las secciones que este grupo ocupaba en 2001 en el centro de ambas capitales –esto es particularmente evidente en Madrid–, generándose, en 2021, varios bloques antes unidos en un gran continuo (dos grandes bloques en el caso de Barcelona). Al mismo tiempo, se produce un proceso contrario en la periferia: las áreas de 2001 se mantienen y se extienden a zonas vecinas, uniéndose entre sí y ganando continuidad, especialmente en la zona sur/sureste de Madrid, y en L’Hospitalet y Nou Barris en el área de Barcelona, es decir, en zonas tradicionalmente de renta más baja.

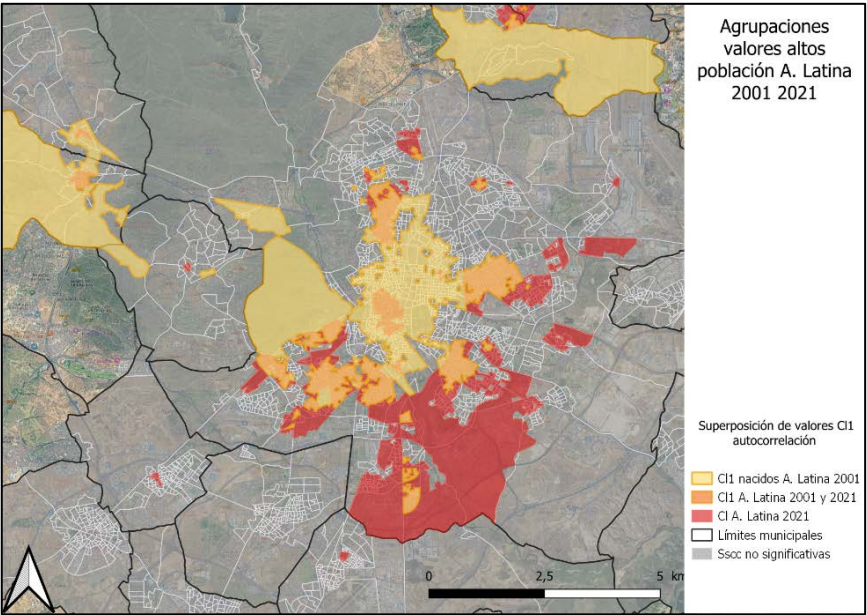


Figura 8: Secciones censales clasificadas en el CI1 (alto – alto) para la población nacida en países de América Latina en 2001 y 2021, área metropolitana de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del censo y del padrón de habitantes 2001–2021.

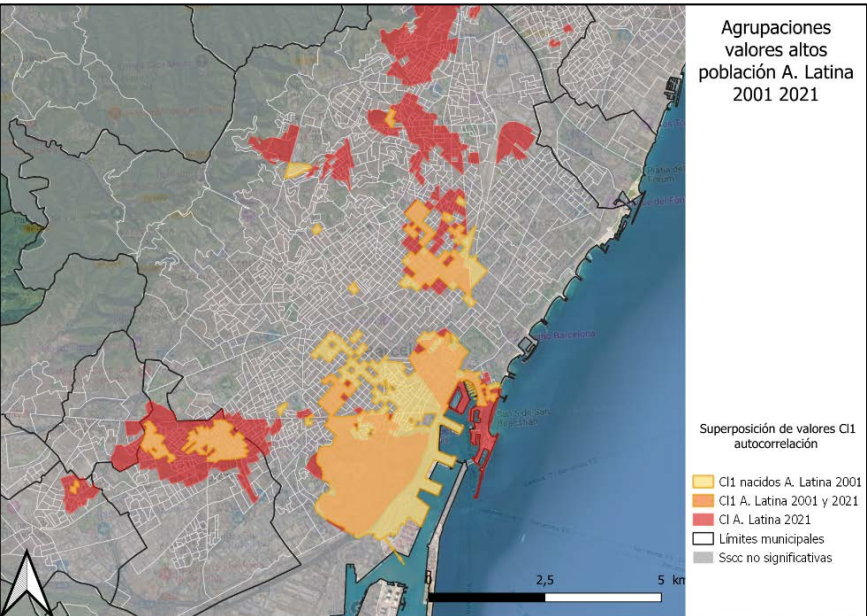


Figura 9: Secciones censales clasificadas en el CI1 (alto – alto) para la población nacida en países de América Latina en 2001 y 2021, área metropolitana de Barcelona. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del censo y del padrón de habitantes 2001–2021.

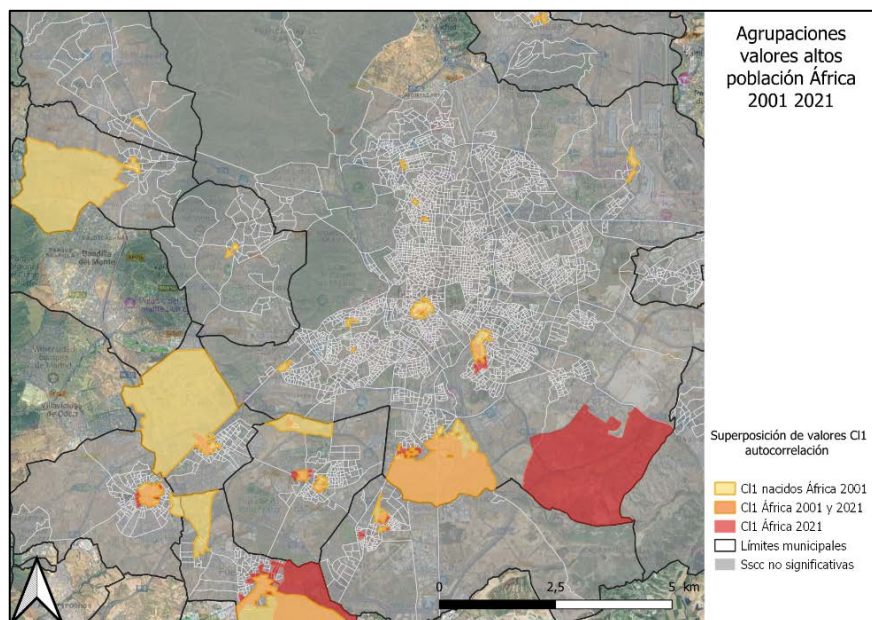


Figura 10: Secciones censales clasificadas en el CI1 (alto – alto) para la población nacida en países de África en 2001 y 2021, área metropolitana de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del censo y del padrón de habitantes 2001–2021.

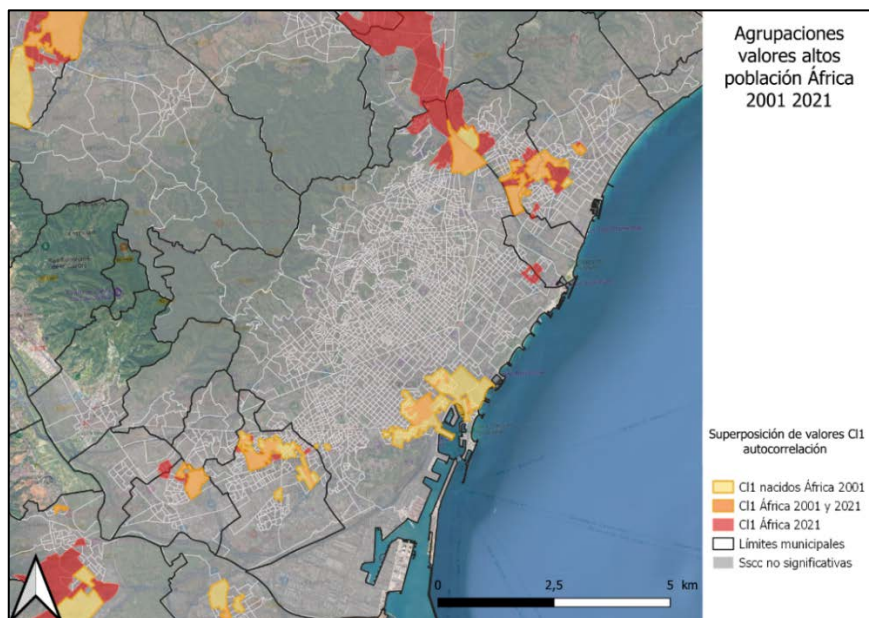


Figura 11: Secciones censales clasificadas en el CI1 (alto – alto) para la población nacida en países de África en 2001 y 2021, área metropolitana de Barcelona. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del censo y del padrón de habitantes 2001–2021.

Las figuras 10 y 11 exponen los cambios para los nacidos en países africanos. En este caso, la distribución fragmentada en 2001 es más evidente, como también lo es su presencia residual en los centros de ambas capitales en 2021, así como su reubicación en las periferias, donde crecen las “manchas” de población africana, pero dispersas y con un tamaño menor a las zonas con presencia latinoamericana.

4. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Tras subrayar el uso polisémico del concepto de fragmentación y su frecuente confusión con el de segregación (González *et al.*, 2023), el primer aspecto a abordar en este epígrafe debe hacer referencia a la definición de dicho término. Tras la revisión de su uso en investigaciones anteriores, se ha definido la fragmentación como la forma, más o menos agrupada o dispersa, que puede adoptar la distribución desigual de un grupo en el espacio urbano. Esta acotación conceptual ha permitido avanzar en el segundo objetivo de este trabajo: contribuir en la medición de su presencia e intensidad, es decir, en dar respuesta a sus debilidades metodológicas (Elguezabal, 2015 o Wachsberger, 2013). El análisis de los distintos indicadores testados previamente, tanto de los que cuentan con más recorrido (Massey y Denton, 1988) como los que introducen la dimensión espacial (Anselin, 2019, Cohn y Jakman, 2011) o de las alternativas surgidas de forma más reciente (Yao *et al.*, 2019; Lasala y Bellet, 2024), permite reflexionar sobre la aportación de las propuestas ya existentes, al tiempo que constatar sus limitaciones.

En este contexto surge la propuesta metodológica de este artículo donde se plantea la medición, localización y examen de evolución de la fragmentación a partir de combinar el uso de IS, LISA y cartografía sincrónica y diacrónica. La insatisfacción manifestada por autores como Dean *et al.*, (2019) o Piekut *et al.*, (2019) que, a pesar de recurrir a métodos alternativos para cuantificar la separación y los patrones espaciales de los grupos de población, sienten que no logran un análisis pleno de todas las dimensiones del fenómeno, trata de solventarse en nuestro caso con la incorporación de la observación de algunas de las interacciones socioeconómicas –en particular, la relación entre la renta mediana y el porcentaje de extranjero y el I de Moran de las secciones censales– causantes de las desiguales pautas de asentamiento espacial entre diferentes grupos. Esta estrategia de análisis aplicada, a modo de *test*, a la población nacida en el extranjero arroja resultados en plena consonancia con las pautas de asentamiento urbano de diversos colectivos inmigrantes en España apuntadas por Galeano y Bayona (2018) y Martori y Aparicio (2011) para el caso de Barcelona; Echezarra (2010) y Jiménez Blasco *et al.* (2020) para el de Madrid o Iglesias *et al.* (2024) para el conjunto de España. Los hallazgos obtenidos a partir de los casos aplicados validan esta propuesta y evidencian su potencial para ser aplicada a otras áreas y contextos urbanos.

La metodología propuesta permite identificar aquellos colectivos más segregados que son también los más fragmentados y clusterizados en aquellas secciones censales asociadas a indicadores de mayor privación, como la residencia

en zonas de rentas más bajas. Sería el caso de los africanos, hallazgo que está en consonancia con lo mostrado por Gastón-Guiu *et al.* (2024). En contraste, las personas de origen latinoamericano aparecen como menos segregadas en el espacio urbano (Thiers *et al.*, 2019), pero también con pautas de asentamiento menos fragmentadas. Por su parte, la población originaria en la UE se caracteriza por los niveles más bajos de segregación y una mayor tendencia a la agrupación en las zonas urbanas de mayor renta (López Gay *et al.*, 2021). Finalmente, la población de origen asiático está tan segregada como la africana y con un nivel de fragmentación similar a la latinoamericana, aunque a diferencia de estas dos, sus pautas de asentamiento no muestran apenas relación con la renta.

El uso de cartografía diacrónica ha revelado cómo han evolucionado las pautas de asentamiento de los diversos colectivos inmigrantes, contribuyendo al conocimiento del comportamiento espacial y residencial de la población extranjera en las grandes áreas metropolitanas españolas. De particular interés son, por ejemplo, los mapas que evidencian la traslación relativa de personas de origen africano en Barcelona y latinoamericano en Barcelona y Madrid desde los centros urbanos a sus periferias obreras.

Esta nueva forma de mirar la desigualdad espacial es necesaria debido a los cambios en los procesos de desigualdad socioespacial bajo el capitalismo postfordista. Respondiendo la pregunta de Kozak (2018), afirmaríamos que no estamos ante una forma intensa de segregación sino ante un proceso diferente. Si las medidas genéricas de segregación se adaptaban a las ciudades españolas caracterizadas por la gran generación de vivienda asequible en las décadas de 1960 y 1970 en zonas periféricas para los inmigrantes internos, estos índices son menos adecuados para captar las pautas socio residenciales de las últimas décadas. Éstas han estado condicionadas por el auge de políticas neoliberales que se han caracterizado por una escasa producción de vivienda asequible (pública o no), situación que ha obligado a la población de renta más baja a incrustarse en los resquicios urbanos de menor coste, sea cual sea su localización. Las dinámicas de mercado de la vivienda –afectadas por procesos como la gentrificación (López Gay *et al.*, 2021), la turistificación (López-Villanueva y Crespi, 2021) o la *studentification* (Piñeria *et al.*, 2025)– están reduciendo la mayor separación física entre clases que existía en la ciudad industrial (Burgess, 2018), resultando en una mayor fragmentación que nuestra propuesta intenta aprehender para conocer mejor los procesos espaciales de desigualdad urbana.

Finalmente, una reflexión: detectar las zonas y colectivos en los que las situaciones de desigualdad se hacen más agudas permite comprender el papel que juegan en ellas su articulación territorial y las diferentes dimensiones que las afectan. Pero no hay que olvidar que, más allá de las grandes zonas populares o pequeñas barriadas localizadas donde se concentran las situaciones de pobreza y exclusión social, también hay situaciones más difusas en el espacio –y, por tanto, más difíciles de localizar– de discriminación, vulnerabilidad y aislamiento. En este sentido, el trabajo de terreno y la investigación cualitativa, que completen aproximaciones cuantitativas como la aquí propuesta, resultan cada vez más necesarias.

BIBLIOGRAFÍA

- Anselin, Luc (2019), “Quantile Local Spatial Autocorrelation”, *Letters in Spatial and Resource Sciences*, vol. 12, nº 2, pp. 155–66. DOI: [10.1007/s12076-019-00234-0](https://doi.org/10.1007/s12076-019-00234-0)
- Ariza, José; Sorando, Daniel & Barañano, Margarita (2024), “La precarización de la periferia. Movilidad y desigualdad residencial en Madrid (2013-2019)”, *EURE*, vol. 50, nº 151, pp. 1–23. DOI: [10.7764/EURE.50.151.11](https://doi.org/10.7764/EURE.50.151.11)
- Borsdorf, Axel (2003), “Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana”. *Scripta Nova*. Vol. VII, nº 146 (122). Disponible en: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(122\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(122).htm) (consultado 11-10-2024).
- Burgess, Rod (2018), “Segregación y fragmentación urbana: algunos comentarios”, *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, nº 14, pp. 79–86. Handle: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/130405> (consultado 13-10-2024).
- Cary, Paul & Fol, Sylvie (2013), “Introduction. Les métropoles soumises à des transformations socio-spatiales”, en Carrel, Marion; Cary, Paul & Wachsberger, Jean Michel -dirs., *Ségrégation et fragmentation dans les métropoles. Perspectives internationales*, Villeneuve d’Ascq, Presses Universitaires du Septentrion, pp. 11–34. DOI : <https://doi.org/10.4000/books.septentrion.7800>
- Cohn, Molly J. & Jackman, Saul P. (2011), “A Comparison of Aspatial and Spatal Measures of Segregation”, *Transactions in GIS*, Vol. 1, pp. 47–66. DOI: [10.1111/j.1467-9671.2011.01271.x](https://doi.org/10.1111/j.1467-9671.2011.01271.x)
- Dean, Nema; Dong, Guanpeng; Piekut, Aneta; Pryce, Gwilym (2019), “Frontiers in Residential Segregation: Understanding Neighbourhood Boundaries and Their Impacts”. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, Vol. 110 (3), pp. 271–288. DOI: [10.1111/tesg.12316](https://doi.org/10.1111/tesg.12316)
- Echazarra, Alfonso (2010), “Segregación residencial de los extranjeros en el área metropolitana de Madrid: un análisis cuantitativo”, *Revista Internacional de Sociología*, vol. 68, nº 1, pp. 165–197. DOI : [10.3989/ris.2007.11.12](https://doi.org/10.3989/ris.2007.11.12)
- Elguezabal, Eleonora (2015), “Ségrégation et fragmentation dans les métropoles. Perspectives internationales”, *Sociologie*. Disponible en: <http://journals.openedition.org/sociologie/2542> (consultado 14-10-2024).
- Escolano, Severino; López-Escolano, Carlos & Pueyo, Ángel (2018), “Urbanismo neoliberal y fragmentación urbana: el caso de Zaragoza (España) en los primeros quince años del siglo XXI”. *EURE*, vol. 44, nº 132, pp. 185–212. DOI: [10.4067/s0250-71612018000200185](https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000200185)
- Galeano, Juan & Bayona, Jordi (2018), “Residential segregation and clustering dynamics of migrants in the metropolitan area of Barcelona: A demo-spatial analysis at the census tract level”, *Quetelet Journal*, vol. 6, nº 1, pp. 99–127. DOI: [10.14428/rqj2018.06.01.05](https://doi.org/10.14428/rqj2018.06.01.05)
- Garrocho, Carlos & Campos-Alanís, Juan (2013), “Réquiem por los indicadores no espaciales de segregación residencial”, *Papeles de población*, vol. 19, nº 77, pp. 269–300.

Disponible en: https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-74252013000300014

- Gastón-Guiu, Silvia; Domingo, Andreu & Bayona, Jordi (2024), “Segregación residencial y ocupacional de la población africana en España en el siglo XXI”, *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, vol. 70, nº 2, pp. 67–194. DOI: [10.5565/rev/dag.891](https://doi.org/10.5565/rev/dag.891)
- González, Jesús Manuel; Parreño, Juan Manuel & Sánchez, Dolores (2023), “Fragmentación urbana. Marco conceptual para el análisis de la desigualdad en España”, en Andrés Gonzalo & García-Cuesta, José Luis -coords., *XXVIII Congreso de la Asociación Española de Geografía*, pp. 811–820. DOI: [10.21138/CG/2023.1c](https://doi.org/10.21138/CG/2023.1c)
- Haandrikman, Karen; Costa, Rafael; Malmberg, Bo; Rogne Adrian & Sleutjes, Bart (2023), “Socio-economic segregation in European cities. A comparative study of Brussels, Copenhagen, Amsterdam, Oslo and Stockholm”. *Urban Geography*, vol. 44, nº 1, pp. 1–36. DOI: [10.1080/02723638.2021.1959778](https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1959778)
- Iglesias, Juan; Rodríguez-Calles, Luis & Iglesias-Pascual, Ricardo (2024), “Ethnic closure and immigrant residential segregation in Spanish working-class neighbourhoods”, *Cities*, nº 150. DOI: [10.1016/j.cities.2024.105099](https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105099)
- INE (2023), *Atlas de la distribución de renta de los hogares*. 2021. Disponible en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177088&menu=ultiDatos&idp=1254735976608
- INE (2024), *Indicadores Urbanos. Metodología*. Disponible en: https://www.ine.es/metodologia/iu/metodologia_IU.pdf
- Jiménez Blasco, Beatriz; Resino, Rosa M^a; Mayoral, Milagros & Sassano, Silvana (2020), “Inmigración y segregación residencial en la ciudad de Madrid”, *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, vol. 40, nº 2, pp. 393–418. DOI: [10.5209/aguc.72980](https://doi.org/10.5209/aguc.72980)
- Kozak, Daniel (2018), “Revisitando el debate sobre la fragmentación urbana: una década y media después de ‘Splintering Urbanism’”. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, nº 14, pp. 15–22. Handle: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/130389> (consultado: 10-10-2024)
- Lasala, José & Bellet, Carme (2024), “Discontinuidades, límites y barreras en el espacio urbano. Una metodología para el cálculo de la intensidad de las rupturas”, en Andrés, Gonzalo & García-Cuesta, José Luis -coords., *La ciudad "veinte-treinta": miradas a los espacios urbanos del siglo XXI*, AGE, pp. 821–834. Disponible en: <https://www.age-geografia.es/site/publicaciones/GUA/2024/lc.pdf>
- Leal, Jesús & Sorando, Daniel (2022), “Social mix and vertical segregation in Madrid”, en Maloutas, Thomas & Karadimitriou, Nikos -eds-, *Vertical Cities*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, pp. 116–128. DOI: [10.4337/9781800886391.00016](https://doi.org/10.4337/9781800886391.00016)
- López-Gay, Antonio; Sales-Favà, Joan; Solana, Miguel; Fernández, Ana & Peralta, Andrés (2021), “El avance de la gentrificación en Barcelona y Madrid, 2011-2019: análisis socioespacial a partir de un índice de gentrificación” *Estudios Geográficos*, vol. 82, nº 291. DOI: [10.3989/estgeogr.202195.095](https://doi.org/10.3989/estgeogr.202195.095)

- López-Villanueva, Cristina & Crespi, Montserrat (2021), “Gentrificación y turistificación” *Encrucijadas*. vol. 21, nº 1. Disponible en: <https://recyt.fecyt.es/index.php/encrucijadas/article/view/82111>
- Maloutas, Thomas; Lin, Sainan & Logan, John R. (2025), “Urban Micro-Segregation: Taking Segregation Analysis at the Micro Level”, *Land*, vol. 14, nº 2, 255. DOI: [10.3390/land14020255](https://doi.org/10.3390/land14020255)
- Marcuse, Peter (1989), “Dual city: A muddy metaphor for a quartered city”, *International Journal of Urban and Regional Research*, nº 13, pp. 697–708. DOI: [10.1111/j.1468-2427.1989.tb00142.x](https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1989.tb00142.x)
- Martori, Joan Carles & Aparicio, Philippe (2011), “Changes in spatial patterns of the immigrant population of a southern European metropolis: the case of the Barcelona metropolitan area (2001–2008)”, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, vol. 102, nº 5, pp. 562–581. DOI: [10.1111/j.1467-9663.2011.00658.x](https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2011.00658.x)
- Massey, Douglas & Denton, Nancy (1988), “The dimensions of residential segregation”, *Social forces*, vol. 67, nº 4, pp. 281–315. DOI: [10.1093/sf/67.2.281](https://doi.org/10.1093/sf/67.2.281)
- Musterd, Sako (2023), *Advanced Introduction to Urban Segregation*. Cheltenham, Edward Elgar Publishing.
- Nel-lo, Oriol (2021), *Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*, València, Tirant lo Blanch.
- Orozco, Carolina; Bayona, Jordi & Gil-Alonso, Fernando (2023), “El papel del subarriendo en las trayectorias residenciales de la población inmigrante: El caso del Área Metropolitana de Barcelona”, *EURE*. vol. 49, nº 147. DOI: [10.7764/EURE.49.147.10](https://doi.org/10.7764/EURE.49.147.10)
- Parreño, Juan Manuel; Piñeira, María José & González-Pérez, Jesús Manuel (2022), *Fragmented City: International Mobility and Housing in Spain*. MDPI Books. DOI: [10.3390/books978-3-0365-2829-8](https://doi.org/10.3390/books978-3-0365-2829-8)
- Pérez Peñuelas, Belén O. (2021), “Problemática en la delimitación de fragmentación urbana por compartir procesos con otros impactos urbanos”. *Revista Ciudades, Estados y Política*, vol. 8, nº 2, pp. 143–150. DOI: [10.15446/cep.v8n2.91937](https://doi.org/10.15446/cep.v8n2.91937)
- Piekut, Aneta; Pryce, Gwilym & van Gent, Wouter (2019), “Segregation in the Twenty First Century: Processes, Complexities and Future Directions”. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, vol. 110(3), pp. 225–234. DOI: [10.1111/tesg.12355](https://doi.org/10.1111/tesg.12355)
- Piñeira, María José; Fernández-Tabales, Alfonso & Mínguez, Carmen (2025), “Touristification and studentification. New dialectics of urban segregation in historical university cities”. *Cities*, vol. 159, 105719. DOI: [10.1016/j.cities.2025.105719](https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.105719)
- Porcel, Sergio & Antón-Alonso, Fernando (2020), “Ciudad postindustrial y dinámicas socio-residenciales en España: un análisis comparativo de cinco metrópolis”, *Scripta Nova*. vol. 24. DOI: [10.1344/sn2020.24.29092](https://doi.org/10.1344/sn2020.24.29092)
- Prévôt Schapira, Marie-France, & Cattáneo Pineda, Rodrigo. (2014), “La fragmentación urbana diez años después. ¿Qué hay de nuevo en las metrópolis Latinoamericanas?”, en

- Michellini, Juan José -coord.-, *Desafíos metropolitanos un diálogo entre Europa y América Latina*. Madrid, Catarata, pp. 62-68
- Rubiales, Miguel (2020), “Segregación en las metrópolis españolas 2001-2011: un análisis con detalle territorial”. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, vol. 66, nº 1, pp. 83–105. DOI: [10.5565/rev/dag.581](https://doi.org/10.5565/rev/dag.581)
- Sassen, Saskia (1991), *The Global City*. New York, Princeton University Press.
- Szupiany, Estefanía (2018), “La ciudad fragmentada: una lectura de sus diversas expresiones para la caracterización del modelo latinoamericano”. *Revista Estudios Contemporáneos*, nº 19, pp. 99–116. Handle: <http://hdl.handle.net/11336/89153> (consultado 11-11-2024).
- Thiers, Jenniffer; Pujadas, Isabel & Bayona, Jordi (2019), “Movilidad residencial, concentración territorial y características sociodemográficas de los latinoamericanos en las metrópolis de Madrid y Barcelona”, *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XXIV, nº 1274, Disponible en: <https://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/28440/29449>
- Wachsberger, Jean-Michel (2013), “Portée et limites des indicateurs statistiques de fragmentation et de ségrégation”, en Carrel, Marion; Cary, Paul & Wachsberger, Jean Michel -dir.-, *Ségrégation et fragmentation dans les métropoles. Perspectives internationales*, Villeneuve d'Ascq, Presses Universitaires du Septentrion. DOI: <https://doi.org/10.4000/books.septentrion.7807>
- Yao, Jing; Wong, David W.S.; Bailey, Nick & Minton, Jonathan (2019), “Spatial Segregation Measures: A Methodological Review”. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 2019–07, Vol. 110(3), p. 235–250. DOI: [10.1111/tesg.12305](https://doi.org/10.1111/tesg.12305)

Repensando la proximidad en contextos segregados: dos casos de estudio en el Área Metropolitana de Guadalajara

Rethinking proximity in segregated contexts: two case studies in the Guadalajara Metropolitan Area

ALESSANDRA CIREDU

Arquitecta, Doctora en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad

Profesora investigadora

Tecnologico de Monterrey, Guadalajara, México

acireddu@tec.mx

ORCID: [0000-0003-3684-4849](https://orcid.org/0000-0003-3684-4849)

VERÓNICA DÍAZ NÚÑEZ

Arquitecta, Doctora en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad

Profesora investigadora

Universidad de Guadalajara, Guadalajara, México

veronica.diaz01@academicos.udg.mx

ORCID: [0000-0002-4092-5572](https://orcid.org/0000-0002-4092-5572)

ZAIDA MUXÍ

Arquitecta, Doctora en Urbanismo

Profesora distinguida

Tecnologico de Monterrey, Guadalajara, México

zaida.muxi@tec.mx

ORCID: [0000-0002-8438-3824](https://orcid.org/0000-0002-8438-3824)

IGOR OJEDA DELGADO

Maestro

Doctorante

Universidad de Deusto, Bilbao, España

igor.ojeda@opendeusto.es

ORCID: [0009-0008-5686-7881](https://orcid.org/0009-0008-5686-7881)

DULCE GARCÍA RUÍZ

Arquitecta, Doctora en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad

Profesora investigadora

Universidad Autónoma de Guadalajara, Guadalajara, México

dulce.garcia@edu.uag.mx

ORCID: [0000-0002-9627-2750](https://orcid.org/0000-0002-9627-2750)

CHRISTINE VAN SLUYS

Arquitecta, Doctora en Urbanismo

Profesora investigadora

Pontificia Universidad Católica de Ecuador, Quito, Ecuador

cdefranca571@puce.edu.ec

ORCID: [0000-0002-1099-0197](https://orcid.org/0000-0002-1099-0197)

Recibido/Received: 09-10-2024; Aceptado/Accepted: 17-03-2025

Cómo citar/How to cite: Cireddu, Alessandra; Díaz Núñez, Verónica; Muxí, Zaida; Ojeda Delgado, Igor; García Ruíz, Dulce; Van Sluys, Christine (2025): “Repensando la proximidad en contextos segregados: dos casos de estudio en el Área Metropolitana de Guadalajara”, *Ciudades*, 28, pp. 153-180. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.153-180>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](#). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](#).

Resumen: En el contexto de las metrópolis segregadas es necesario reflexionar sobre el concepto de proximidad que se define y construye a partir de las experiencias diversas de quienes habitan la ciudad. Se analizan dos casos de estudio en el área metropolitana de Guadalajara: un suburbio de fraccionamientos de lujo colindante con un barrio tradicional y un barrio histórico no central con inserción de vivienda nueva en modalidad cerrada. La novedad del trabajo radica en su enfoque específico en el concepto de “proximidad” y en la exploración de cómo esta se define de manera diferente según el contexto socioeconómico y espacial analizado.

Palabras clave: proximidad, perspectiva de género, vida cotidiana, segregación

Abstract: In the context of segregated metropolises, it is essential to reflect on the concept of proximity, which is defined and constructed based on the diverse experiences of city dwellers. Two case studies in the Guadalajara metropolitan area are analyzed: a suburban area of luxury gated communities adjacent to a traditional neighborhood, and a non-central historic neighborhood with the recent insertion of new gated housing. The novelty of this work lies in its specific focus on the concept of “proximity” and the exploration of how it is defined differently depending on the socioeconomic and spatial context analyzed.

Keywords: urban proximity, gender perspective, everyday life, segregation

En las ciudades latinoamericanas, la segregación socioespacial genera una diversidad de realidades urbanas que evidencian desigualdad y fragmentación. Barrios cerrados de lujo, asentamientos informales, abandono de centros históricos son solo algunas de las manifestaciones de una segregación que condiciona profundamente las distintas experiencias de proximidad.

La noción de proximidad en entornos urbanos segregados requiere un enfoque multifactorial para captar adecuadamente sus complejidades. No se trata solo de la distancia física entre los lugares, sino de cómo las experiencias de proximidad varían según dónde y cómo habitamos en la ciudad.

Este artículo tiene como objetivo presentar una reflexión sobre la proximidad urbana a través de dos casos de estudio en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), México, que ejemplifican situaciones comunes en ciudades mexicanas y latinoamericanas caracterizadas por fenómenos de segregación socio-espacial: un área suburbana de fraccionamientos cerrados de lujo colindante con un barrio preexistente tradicional y un barrio histórico sin valores

de centralidad con reciente inserción de vivienda nueva en modalidad cerrada. Estos casos proporcionarán una perspectiva de cómo la proximidad se experimenta de manera diversa en entornos urbanos altamente segregados, analizando los factores que intervienen en la definición y construcción de distintos tipos de “proximidad”, a partir del análisis y comprensión de las dinámicas cotidianas de las personas en la ciudad.

Las reflexiones presentadas son parte de una línea de investigación sobre el habitar y la vida cotidiana que empezó en 2017 con la investigación doctoral de una de las autoras, culminando en un proyecto entre Universidad de Guadalajara, Tecnológico de Monterrey y Universidad Autónoma de Guadalajara financiado por el CONAHCYT de México en los años 2021-23 y coordinado por algunas de las autoras de este artículo, con el apoyo además del Observatorio de Ciudades del Tecnológico de Monterrey.

La investigación se inscribe en el marco teórico conceptual de la perspectiva de género en el urbanismo, que busca entender la diversidad de experiencias urbanas con el fin de diseñar ciudades más inclusivas y equitativas. La novedad del trabajo radica en su enfoque específico en el concepto de “proximidad” y en la exploración de cómo ésta se define de manera diferente según el contexto socioeconómico y espacial.

1. PROXIMIDAD Y SEGREGACIÓN URBANA: DESAFÍOS EN CIUDADES LATINOAMERICANAS

La proximidad, entendida como cercanía espacial y temporal, es un concepto clave en la planificación urbana contemporánea. Se refiere no solo a la ubicación cercana de los equipamientos de uso cotidiano – como paradas de transporte público, comercios y servicios – sino también a la conectividad peatonal que permite el acceso a estos espacios sin obstáculos (Ciocchetto, 2014). Esta noción de proximidad incorpora la relación de las dos dimensiones fundamentales de espacio y tiempo, proponiendo tres escalas (vecinal, barrial y supra-barrial) en las que idealmente debería desarrollarse la vida cotidiana, asegurando que todos los servicios y equipamientos necesarios estén cerca de la vivienda, a menos de 10 minutos caminando o accesibles en transporte público, enfatizando además la importancia de la calidad espacial de estos recorridos de proximidad que deben garantizar un uso de tiempo eficiente según distintas edades, capacidades físicas y cargas de trabajo del cuidado.

La ciudad de los 15 minutos (Moreno, 2020) como modelo teórico promueve una ciudad compacta, eficiente y vivible, donde la proximidad favorece una movilidad sostenible y equitativa. Sin embargo, en el contexto de las ciudades latinoamericanas, este ideal se enfrenta a múltiples desafíos: si bien la proximidad sigue siendo un valor deseable, la realidad urbana muestra cómo la vida cotidiana se desarrolla en un espacio cada vez más difuso (Avellaneda y Lazo, 2011).

La globalización ha consolidado los modelos urbanos del siglo XX basados en la dispersión, materializando la ciudad fragmentada (Montaner y Muxí, 2011) que se refleja en productos urbanos clonados globalmente, los cuales responden a una lógica de consumo y escenografía, pero están espacialmente desconectados, generando una creciente disgregación y pauperización en las áreas no incluidas en estos procesos (Muxí, 2004). Las ciudades se fragmentan con fronteras que separan diferentes grupos socioeconómicos y etnias, en contextos de miedo y violencia que se reflejan en diseños urbanos segregados, como los fraccionamientos cerrados que excluyen a quienes no pueden acceder a ellos (Caldeira, 2000; Muxí, 2004; Secchi, 2013). En América Latina, los grandes proyectos aislados formados, desde los años 90, predominantemente por urbanizaciones privadas, han impulsado esta fragmentación, transformándose en un fenómeno estructural (Duhau y Giglia, 2008; Cabrales, 2006), pasando de la ciudad compacta a la actual, donde se reduce la distancia física entre ricos y pobres, pero con mayor segregación por muros y vigilancia (Sassen, 1991; Caldeira, 2000; Borsdorf, 2003). La tendencia incontrolable hacia la suburbanización de baja densidad por medio de carreteras y autopistas urbanas que favorecen una dispersión creciente ha transformado significativamente el espacio urbano (De Mattos, 2004; Hidalgo y Arenas, 2012). Este nuevo modelo latinoamericano, basado en condominios cerrados y espacios de consumo según el modelo estadounidense, reconfigura las metrópolis, exacerbando las desigualdades (Sabatini y Brain, 2008).

Este proceso de fragmentación y privatización plantea enormes desafíos para la proximidad y la movilidad urbana en las ciudades latinoamericanas. La ciudad cerrada o privada, en su definición misma, es incongruente con la esencia de una ciudad, que debería ser un lugar de diversidad y espacios abiertos a la interacción entre diferentes personas, con transporte público, servicios y equipamientos alcanzables en distancias cortas que soporten la vida cotidiana. Comprender la “proximidad real” en entornos segregados implica explorar cómo las personas que viven en estas áreas urbanas fragmentadas experimentan el acceso a los servicios, el trabajo, el ocio y el cuidado en su día a día. La proximidad adquiere nuevas formas, a menudo distorsionadas, que es necesario entender para pensar reconfiguraciones del espacio urbano que promuevan una mejor integración recuperando la esencia de la ciudad como un espacio inclusivo y próximo.

2. REPENSANDO LA PROXIMIDAD: MARCO CONCEPTUAL Y METODOLÓGICO

En el escenario anteriormente expuesto, donde la expansión urbana descontrolada, sin una planeación adecuada y la segregación en las ciudades latinoamericanas han contribuido a que los desplazamientos cotidianos se extiendan mucho más allá del entorno cercano a la vivienda, surge una pregunta crítica: ¿Qué sucede cuando la proximidad “ideal” no es posible? ¿Dónde se

desarrolla la vida cotidiana cuando los servicios y equipamientos no están al alcance de un recorrido peatonal corto?

En el intento de contestar esta pregunta, se busca ampliar el concepto de proximidad, reflexionando sobre el mismo a partir de tres pasos metodológicos aplicados a dos casos de estudio: 1) medición cuantitativa de la proximidad por medio de un índice de proximidad; 2) ubicación y evaluación cualitativa de los espacios receptores de la vida cotidiana en el área de estudio; 3) análisis de la red personal de lugares de la vida cotidiana desde la perspectiva de quienes habitan la ciudad.

Si entendemos el concepto de proximidad como intrínsecamente relacionado con la vida cotidiana, es decir, con el “conjunto de actividades que las personas realizamos para satisfacer nuestras necesidades fundamentales, las cuales están determinadas por las dimensiones de espacio y tiempo” (Casanovas y Gutiérrez, 2013: 25), entonces la proximidad debe medirse a partir de la relación entre los que llamaremos “espacios receptores de la vida cotidiana”, es decir aquellos lugares donde las personas desarrollan sus actividades diarias, relacionadas con cuatro esferas: trabajo (producción), cuidados (reproducción), tiempo libre (personal) y relaciones sociales (esfera política o comunitaria). Estos espacios incluyen la vivienda y todos los espacios urbanos que la complementan: equipamientos, comercios y espacios públicos. El objetivo del estudio es investigar la proximidad a través de dos enfoques complementarios. Por un lado, se busca identificar los espacios receptores de la vida cotidiana en un perímetro específico de estudio, mapeando los principales lugares en la zona de estudio y cómo se distribuyen espacialmente, dando una lectura cuantitativa por medio de un índice de proximidad y una espacial-cualitativa por medio de observaciones derivadas de recorridos de campo sobre la calidad urbana de los espacios identificados. Por otro lado, se busca entender la “red cotidiana” de quienes habitan en el área de estudio, es decir cuáles son los espacios receptores de la vida cotidiana de un cierto número de personas entrevistadas y qué tan próximos o accesibles están a la vivienda. Los lugares que conforman la red cotidiana pueden encontrarse tanto adentro como afuera del área de estudio. El objetivo principal es comprender dónde realmente se desarrolla la vida cotidiana considerando las diferentes escalas urbanas y distancias con respecto a la vivienda, lo cual implica no solo identificar los espacios físicos utilizados, sino también analizar cómo se estructuran los desplazamientos y decisiones en torno a dichos lugares. La metodología se resume en tres pasos:

Paso 1: Índice de Proximidad. Se basa en la metodología desarrollada por el Observatorio de Ciudades del Tecnológico de Monterrey (Hidalgo et al., 2023) para evaluar la distancia caminable a servicios y equipamientos. Dado que se trata de un análisis de gran escala, se emplea una retícula hexagonal, calculando para cada hexágono la distancia desde sus esquinas hasta diversos tipos de servicios primarios. El índice promedia la distancia real (no en línea recta) de cada nodo a

tres tipos de servicios, asignando un valor de 1 cuando todos se encuentran dentro de los rangos adecuados y 0 cuando ninguno lo está. Esta metodología permite identificar aquellas áreas de la ciudad con menor cobertura de servicios y equipamientos. Este primer análisis espacial proporciona un índice de proximidad cuantitativo y a escala territorial amplia, que se complementa con el enfoque cualitativo más detallado de los pasos 2 y 3.

Paso 2: Distribución de Espacios Receptores de la Vida Cotidiana. En un perímetro de estudio definido, se identifican y ubican los espacios receptores de la vida cotidiana, así clasificados:

- Equipamientos: escuelas, instalaciones deportivas, culturales o religiosas, hospitales y centros de salud.
- Espacios de relación: áreas abiertas de acceso público donde ocurren dinámicas de encuentro y congregación de personas.
- Comercios: incluyen tiendas de abastecimiento de alimentos, ropa, productos de limpieza y otros bienes básicos (no se consideran restaurantes).

El resultado es un mapa del área de estudio con la ubicación de estos espacios, acompañado de observaciones cualitativas sobre proximidad, categorizadas según cuatro indicadores principales (Punt 6, 2014):

- Proximidad: presencia de distintas tipologías de uso.
- Diversidad y Vitalidad: presencia constante de personas de distintas edades y géneros.
- Autonomía y Seguridad: capacidad de moverse libremente y sin miedo.
- Representatividad: existencia de lugares simbólicos con los que la comunidad se identifica.

La observación cualitativa se hace mediante trabajo de campo, por medio de recorridos en distintos horarios y días de la semana y observación directa no participante del área de estudio.

Paso 3: Red de Proximidad Cotidiana, consiste en el análisis de la “red de lugares de la vida cotidiana” mediante entrevistas a residentes de las áreas de estudio. Este tercer paso es el núcleo del análisis, ya que permite reinterpretar la proximidad desde la experiencia de quienes habitan la ciudad. Mientras los primeros dos pasos ofrecen un diagnóstico cuantitativo y espacial-cualitativo de la proximidad, este tercer paso se centra en la perspectiva de quienes habitan, reconociendo la proximidad no solo como una cuestión de distancia, sino como una construcción vivida y relacional. A diferencia de los pasos anteriores, aquí el perímetro de estudio no limita el análisis, sino que sirve únicamente para definir la muestra de participantes. La proximidad cotidiana se entiende como una red de actividades dispersas por distintos puntos de la ciudad, por lo que el estudio traza un círculo de exploración con distintas escalas de proximidad, donde se recoge la forma en que las personas organizan su vida diaria en el espacio urbano. Para capturar esta red de proximidad cotidiana, se emplea la técnica etnográfica de la

“cadena de tareas de la vida cotidiana” (Sánchez de Madariaga, 2009; Punt 6, 2014), que permite reconstruir los recorridos diarios de un grupo seleccionado de participantes, integrando información detallada sobre sus dinámicas espaciales y temporales. El desarrollo es el siguiente:

1. Recuento de actividades diarias. Se solicita a las personas participantes que detallen sus actividades cotidianas, registrando:
 - Horario de cada actividad.
 - Tipo de actividad (laboral, de cuidados, recreativa, etc.).
 - Ubicación donde se desarrolla.
 - Duración del traslado.
 - Medio de transporte utilizado.
 - Si el recorrido es individual o acompañado.
2. Cartografía de recorridos y actividades. Junto a la persona entrevistada, se traslada la información a un mapa detallado (Figura 1), en el que se registran los lugares, las conexiones entre ellos y la forma de desplazamiento, además de horarios y tipos de traslado. También en las entrevistas se identifican ventajas, barreras y limitaciones que influyen en las decisiones de movilidad de cada persona entrevistada.
3. Análisis de proximidad a través de círculos concéntricos. La información recogida en cada entrevista se representa en un diagrama de círculos concéntricos (Figura 2), que permite visualizar cómo las actividades diarias se distribuyen en distintas escalas de proximidad.

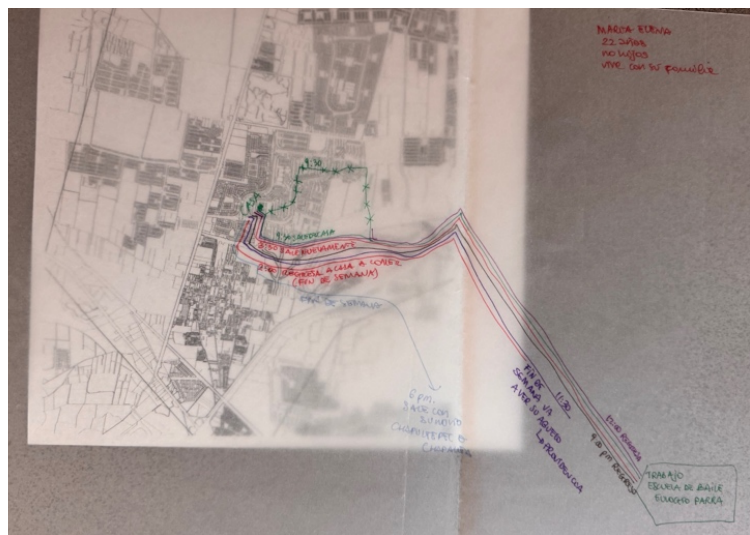


Figura 1: Ejemplo de mapa de recorridos cotidianos desarrollado durante las entrevistas a profundidad con una mujer residente del fraccionamiento Valle Real. Fuente: elaboración propia.

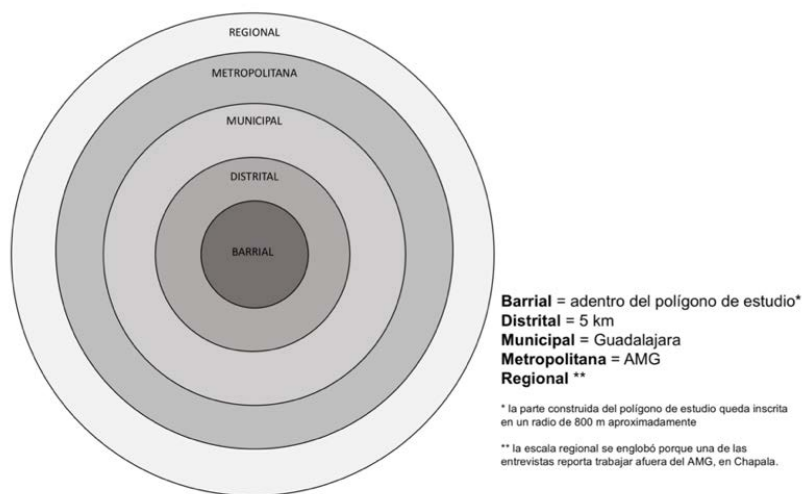


Figura 2: Circulo de exploración de espacios receptores de la vida cotidiana. Fuente: elaboración propia.

Este análisis cualitativo permite identificar cómo las personas experimentan la proximidad en su vida cotidiana, considerando la intersección de múltiples esferas de actividad: productiva (trabajo remunerado), reproductiva (cuidados), propia (autocuidado, recreación y descanso) y política (participación comunitaria y activismo). Además, el análisis revela el peso de factores emocionales, sociales y económicos en la construcción de la proximidad cotidiana, junto con discontinuidades y barreras que pueden pasar desapercibidas en análisis espaciales más amplios. Dado el enfoque cualitativo y el nivel de detalle requerido, la información se obtiene por medio de entrevistas a profundidad, con una duración aproximada de 1 a 2 horas que permiten recolectar información detallada sobre la organización de la vida cotidiana, la movilidad, las redes de apoyo. La selección de participantes presenta un desafío metodológico, ya que implica el acceso a información personal y sensible. Por ello, se emplea la técnica de muestreo por bola de nieve, en la que los primeros participantes recomiendan a otras personas dentro de su círculo social. Para garantizar una mayor diversidad de perspectivas y evitar sesgos derivados de redes homogéneas, estos primeros contactos se establecen a partir de fuentes distintas y no relacionadas entre sí. El proceso de recolección de información se detiene cuando se alcanza la saturación teórica, es decir, cuando los datos obtenidos comienzan a mostrar patrones repetitivos que permiten identificar tendencias en la experiencia de proximidad. Es importante destacar que este no es un estudio basado en representatividad estadística, sino en la comprensión de dinámicas socioespaciales a través de experiencias vividas. La selección de la muestra consideró personas adultas de

entre 18 y 65 años, con y sin hijos, y de diversos géneros; sin embargo, la composición final estuvo conformada en un 90% por mujeres.

La metodología de tres pasos se aplica a dos casos de estudio dentro del AMG, con el objetivo de comparar y contrastar cómo se manifiesta la proximidad en diferentes contextos socioespaciales. En cada caso, se identifican y analizan dos situaciones socioespaciales contrastantes que coexisten dentro del mismo perímetro de estudio, evidenciando así procesos de segregación espacial

3. ANÁLISIS DE CASOS DE ESTUDIO

Las dos áreas de estudio reflejan problemáticas urbanas comunes en las metrópolis mexicanas y latinoamericanas, cuyas características pueden generalizarse a contextos similares. Ambos casos se encuentran en el AMG, la segunda metrópoli más poblada de México, con alrededor de 5 millones de habitantes concentrados en los municipios de Guadalajara y Zapopan.

Se identifica como Caso de estudio 1 el área Zona Real y San Juan de Ocotán, ubicada en la periferia de Zapopan; como Caso de estudio 2 el barrio Huentitán el Alto en Guadalajara.

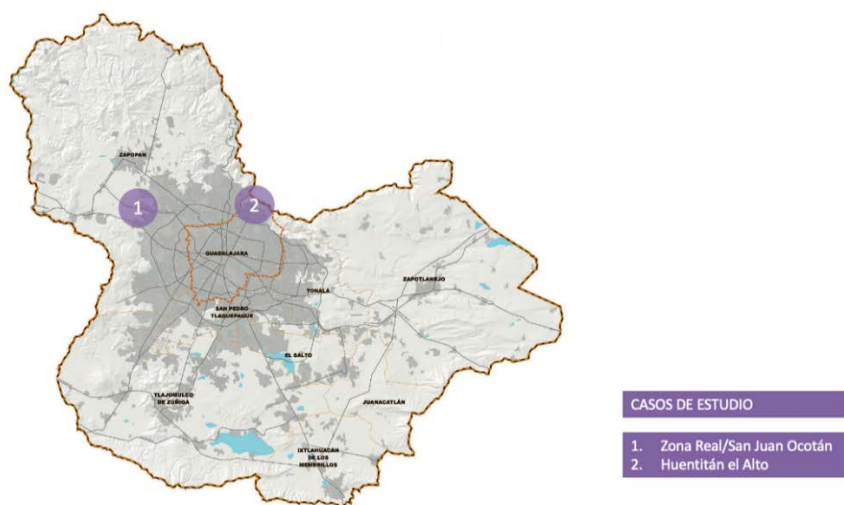


Figura 3: Ubicación de casos de estudio en el AMG. Fuente: elaboración propia sobre cartografía IMEPLAN.

Ambos casos de estudio están ubicados en el límite de la mancha urbana (Figura 3) y presentan una situación de fuerte segregación espacial provocada por la presencia de fraccionamientos cerrados. En el primer caso se trata de una extensa área de condominios cerrados de clase media y alta (Zona Real) en

contraste con un barrio tradicional pre-existente (San Juan Ocotán); en el segundo caso se trata de un barrio histórico no central (Huentitán el Alto) con inserción reciente de vivienda en modalidad de condominio cerrado en algunos vacíos urbanos del barrio.

3.1. Caso de estudio 1: Zona Real y San Juan de Ocotán

El primer caso de estudio aborda un área extensa y compleja en el norponiente del AMG, que comprende 1950 hectáreas, se caracteriza por ser un enclave de fraccionamientos cerrados de clase media y alta conocidos en su conjunto como Zona Real (Figura 4). La urbanización de esta área se ha producido de manera acelerada desde la década de los 80, cuando los primeros desarrollos comenzaron a surgir en tierras ejidales y agrícolas. La proliferación de fraccionamientos sin una planificación adecuada ha generado una expansión desordenada en la zona, afectando la permeabilidad por la privatización de calles internas que dejan solo las avenidas Santa Margarita y Aviación como vías de conexión con el resto del AMG, con una alta concentración de tráfico y dificultades de movilidad. La población total en el área estudiada de Zona Real es 42.740 habitantes.



Figura 4: fotos de ZR que muestran acceso a los fraccionamientos (1 y 2), interior de fraccionamiento (3), tipo de plaza comercial en calle Santa Margarita (4). Fuente: elaboración propia.

En contraste, el barrio preexistente de San Juan de Ocotán (Figura 5), con una población total de 19.083 habitantes, considerado marginado y peligroso, se ha mantenido al margen de los nuevos desarrollos urbanos. Rodeado por fábricas y por los mismos fraccionamientos cerrados, pone de manifiesto las tensiones entre diferentes modelos de desarrollo urbano y las implicaciones sociales, económicas y espaciales que conlleva un modelo de ciudad fuertemente segregado. Se muestran algunos datos en Figura 6.



Figura 5: fotos de SJO que muestran la plaza principal (1 y 2), comercio (3), actividades en la calle (4).
Fuente: elaboración propia.

	Zona Real	San Juan de Ocotán
Población total	42740 habitantes	19083 habitantes
Porcentaje 0-14 años	19.9%	29.3%
Porcentaje >60 años	10.1%	7%
Hablan lengua indígena	<1%	6.2%
Porcentaje analfabetas	<1%	<4%
Promedio escolarización (años)	11.64	8.4%
Índice de marginación (CONAPO) Escala: muy bajo/bajo/medio/alto/muy alto	Muy bajo	Medio

Figura 6: Resumen comparativo de datos ZR y SJO. Fuente: elaboración propia con datos INEGI (2020) y CONAPO (2020).

Analizando la zona, el índice de proximidad del Observatorio de Ciudades nos otorga un promedio de 0.63 de San Juan de Ocotán, una proximidad más adecuada que el promedio 0.44 de la Zona Real (Figura 7).

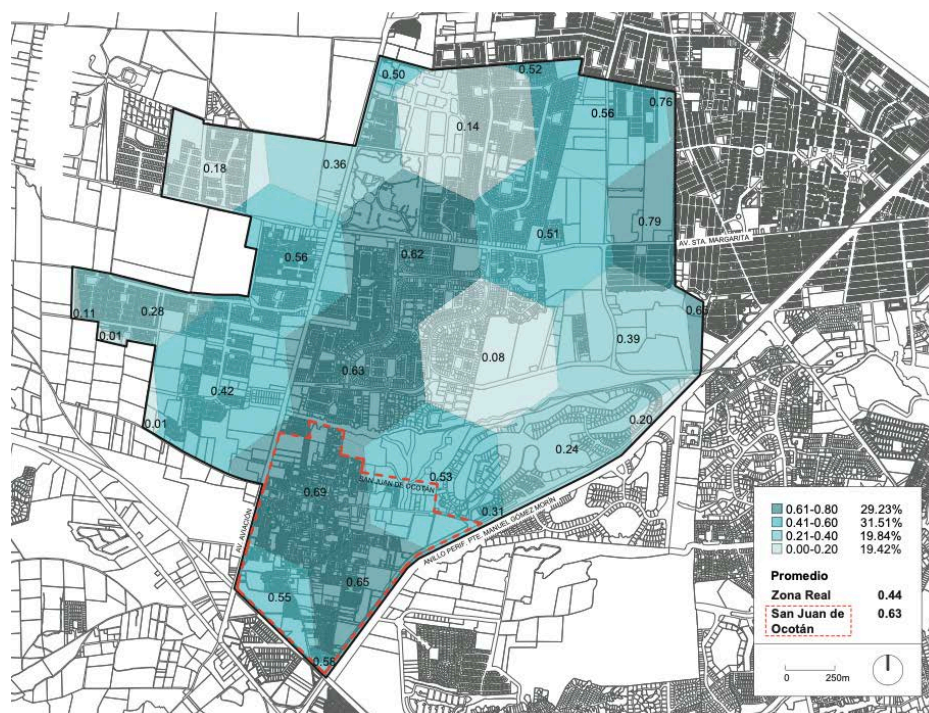


Figura 7: Índice de proximidad caso de estudio 1. Fuente: elaboración propia con datos del Observatorio de Ciudades del Tecnológico de Monterrey, cartografía IIEG.

En la Zona Real, se observa como los “espacios receptores de la vida cotidiana” están principalmente concentrados a lo largo de las dos únicas vialidades de libre acceso: Santa Margarita y Aviación (Figura 8 y 9). Este patrón de distribución refleja un modelo urbano dominado por la segregación de funciones, donde el acceso a los servicios básicos depende casi exclusivamente de la movilidad en automóvil. Los espacios receptores de la vida cotidiana ubicados a lo largo de estas vialidades están mayoritariamente organizados en centros comerciales, con un diseño orientado a facilitar el acceso vehicular que no promueve la movilidad peatonal, además con una oferta limitada en cuanto a diversidad de usos y experiencias. El paisaje urbano está marcado por la falta de espacios públicos accesibles, lo cual reduce las oportunidades de interacción social y de realización de actividades cotidianas.



Figura 8: Ubicación de espacios receptores de la vida cotidiana en caso de estudio 1, imagen 1/2.
Fuente: elaboración propia sobre cartografía IIEG.

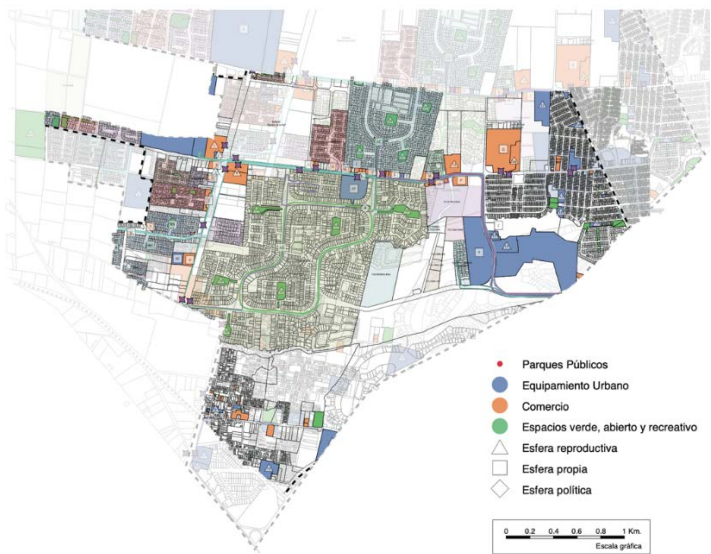


Figura 9: Ubicación de espacios receptores de la vida cotidiana en caso de estudio 1, imagen 2/2.
Fuente: elaboración propia sobre cartografía IIEG.

En contraste, el análisis de San Juan de Ocotán revela un tejido urbano diverso y compacto, con mezcla de usos que facilitan la proximidad. El barrio presenta una estructura urbana tradicional, con comercio en las plantas bajas de las viviendas, lo cual fomenta la interacción peatonal y la vitalidad en las calles. Además, encontramos equipamientos públicos como escuelas y unidades deportivas y espacios públicos representativos como la plaza central.

Explorar el área de estudio considerando proximidad física, diversidad, seguridad y representatividad permite comprender más a fondo las diferencias. En la Zona Real, los espacios receptores de la vida cotidiana están distantes en términos espaciales como temporales. Examinando la diversidad de personas en el espacio, se observa que dentro de los fraccionamientos prevalecen mujeres, niños y personas empleadas en las viviendas, mientras en las áreas inmediatamente externas encontramos una interacción más amplia y heterogénea, aunque con un entorno hostil. En cuanto a la vitalidad, en las áreas relacionadas con los fraccionamientos la actividad es baja. Los amplios espacios exteriores ajardinados carecen de una dinámica intensa y continua, indicando una subutilización significativa. La representatividad, entendida como presencia de lugares emblemáticos o simbólicos de la identidad y vida comunitaria, es escasa en la Zona Real, no existen puntos de referencia reconocido por la comunidad. En cuanto a la autonomía, hay una percepción relativamente alta de seguridad en los espacios internos de los fraccionamientos, que disminuye en las áreas adyacentes, donde la calidad del espacio público y la accesibilidad universal se ven comprometidas, junto con una percepción de inseguridad que se debe en gran parte a las propias vallas de los fraccionamientos que generan una imagen urbana débil por falta de ojos hacia la calle.

En San Juan de Ocotán, observamos características opuestas que muestran una mayor calidad urbana en términos de proximidad, diversidad, vitalidad y representatividad de los espacios de la vida cotidiana. Esto se debe a la mayor presencia de equipamiento y comercio que se encuentra insertado en la proximidad y trama urbana del barrio, lo cual favorece una presencia constante de personas diversas en el espacio público. Los habitantes se identifican con el barrio y sus tradiciones, reconociendo la plaza principal con la Iglesia como lugar representativo de la comunidad, de sus tradiciones, símbolos y festividades. En cambio, autonomía y seguridad son bajas, debido al mal estado de banquetas y calles.

Analizando la red de lugares de la vida cotidiana de los habitantes de los fraccionamientos de la Zona Real y de San Juan de Ocotán, surgen patrones que nos permiten entender cómo se experimenta la proximidad en cada uno de estos contextos. Las figuras 10 y 11 son ejemplos de representación de los datos obtenidos durante las entrevistas a profundidad, aplicando la técnica de la "cadena de tareas cotidianas". En San Juan de Ocotán, la mayoría de las actividades se desarrollan en una escala próxima a la vivienda, caminando. Solo algunas

actividades relacionadas con el trabajo productivo o acceso a educación se realizan en la escala municipal o metropolitana, ya que para encontrar mejores oportunidades laborales o de educación es necesario desplazarse. En contraste, en los fraccionamientos cerrados de la Zona Real, el uso del automóvil privado domina en prácticamente todas las actividades cotidianas, facilitando desplazamientos en las escalas distrital, municipal y metropolitana y contribuyendo a una menor interacción con los espacios próximos a la vivienda.

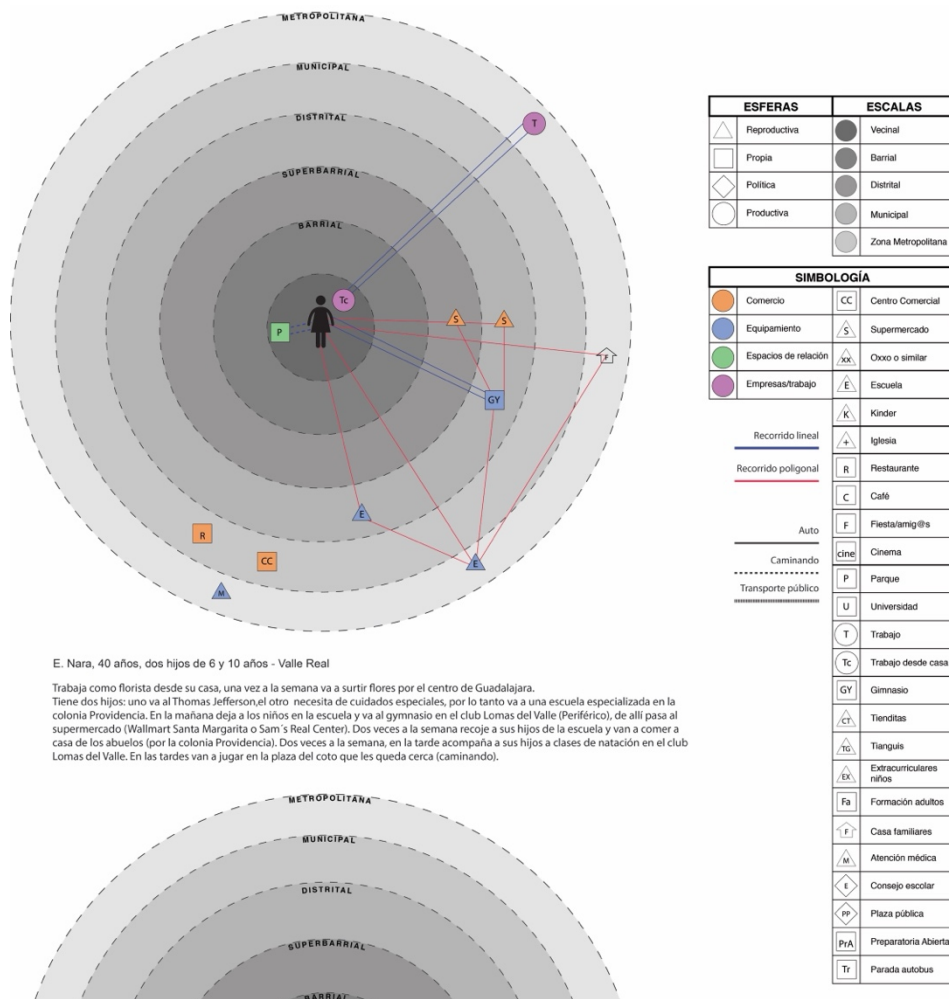


Figura 10: Ejemplificación de la “Red de lugares de la vida cotidiana” a partir de entrevista a una mujer de Zona Real. Fuente: elaboración propia a partir de entrevista a profundidad y cartografía cotidiana.

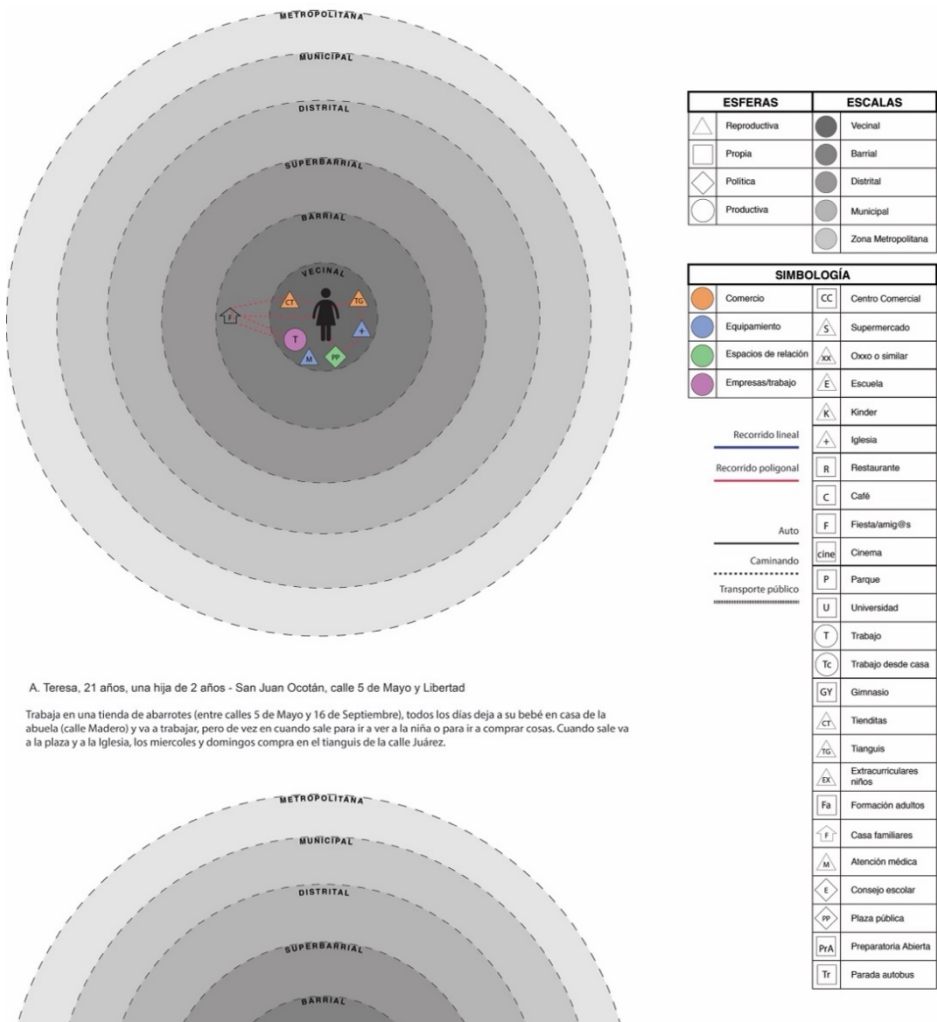


Figura 11: Ejemplificación de la “Red de lugares de la vida cotidiana” a partir de entrevista a una mujer de San Juan de Ocotán. Fuente: elaboración propia a partir de entrevista a profundidad y cartografía cotidiana.

3.2. Caso de estudio 2: Huentitán el Alto y Villas de Huentitán

Huentitán el Alto (Figura 12) es uno de los barrios más antiguos de Guadalajara, fundado en el siglo XVI, ubicado en la periferia de la ciudad, donde el municipio colinda con la Barranca de Huentitán, un territorio natural que ha limitado la expansión urbana debido a sus características morfológicas. A diferencia de otros barrios históricos de la ciudad, Huentitán el Alto no se consolidó como una centralidad urbana debido a su ubicación apartada del centro.

Este aislamiento se acentuó con la construcción del Anillo Periférico, vía rápida que delimita el área urbana central y actúa como una barrera que impide la integración del barrio con zonas aledañas.



Figura 12: Fotos de Huentitán que muestran espacios del barrio (1 y 2), la Iglesia (3), área de juego infantil (4), la cicatriz del Anillo Periférico (5) y el límite natural de la Barranca de Huentitán. Fuente: elaboración propia.

A partir de la década del 2000, en los vacíos del tejido urbano de Huentitán, surgieron pequeños fraccionamientos cerrados de casas unifamiliares, entre ellos Villas de Huentitán (Figura 13). Aunque estos desarrollos no ocupan grandes superficies, interrumpen la trama urbana con sus muros perimetrales y muestran un nivel socioeconómico más elevado que el promedio del barrio, aunque no

alcanzan el estatus de fraccionamientos de lujo. El área de este segundo caso de estudio es más reducida con respecto al primer caso analizado, abarcando una superficie de apenas 120 hectáreas. El análisis se centra en las diferencias entre las relaciones de proximidad que los habitantes del barrio abierto y del fraccionamiento cerrado Villas de Huentitán establecen con la ciudad¹.



Figura 13: Fotos que muestran el interior del fraccionamiento Villas de Huentitán (1,2, 3), acceso a fraccionamiento cerrado (4). Fuente: elaboración propia.

En este segundo caso de estudio, la delimitación de datos demográficos y niveles de marginación (Figura 14) presenta dificultades, dado que los fraccionamientos analizados son de pequeña escala y están integrados dentro del tejido urbano del barrio. No obstante, como indicador general de las diferencias socioeconómicas entre los residentes de los fraccionamientos cerrados y el barrio abierto, se observa que el ingreso familiar en Villas de Huentitán varía entre 8 y 15 salarios mínimos, mientras que en el barrio abierto el ingreso promedio por familia es de aproximadamente 2 salarios mínimos, según datos obtenidos a partir de las entrevistas.

¹ Resultados preliminares de este caso de estudio han sido publicados por las autoras de este artículo: Díaz y Cireddu (2019); Cireddu et Al. (2020).

	Huentitán el Alto
Población total	4122 habitantes
Porcentaje 0-14 años	24.1%
Porcentaje >60 años	11.1%
Hablan lengua indígena	<1%
Porcentaje analfabetas	<3%
Promedio escolarización (años)	8.75
Índice de marginación (CONAPO) Escala: muy bajo/bajo/medio/alto/muy alto	De Medio (poniente) a Muy Alto (oriente)

Figura 14: Resumen de datos Huentitán. Fuente: elaboración propia con datos INEGI (2020) y CONAPO (2020).

Repitiendo los mismos pasos metodológicos que en el caso de estudio 1, se puede observar que el Índice de Proximidad promedio de Huentitán el Alto es de 0.64, un valor similar al índice registrado en San Juan de Ocotán, aunque la Figura 15 muestra que los valores más altos del barrio abierto llegan hasta 0.85.

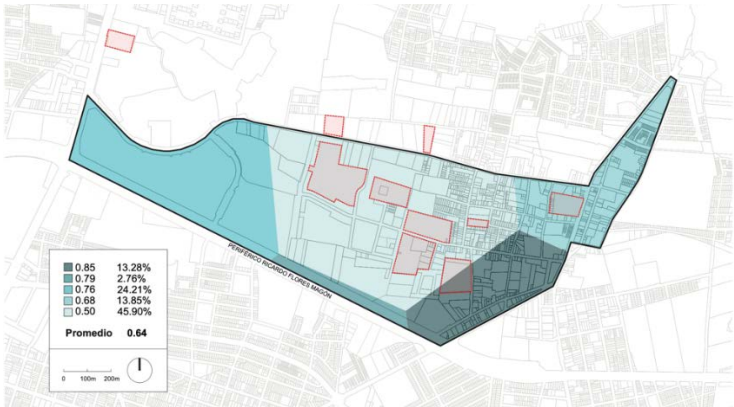


Figura 15: Índice de proximidad caso de estudio 2. Fuente: elaboración propia con datos del Observatorio de Ciudades del Tecnológico de Monterrey.

Al analizar la distribución de los "espacios receptores de la vida cotidiana" (Figura 16), nuevamente encontramos una situación comparable a la de San Juan Ocotán. En Huentitán, existe una mezcla de usos con presencia de comercios, espacios de relación como la plaza de la Iglesia y el quiosco, y áreas de esparcimiento y cuidado como dos áreas de juegos infantiles y una cancha. El fraccionamiento cerrado Villas de Huentitán tiene un pequeño parque con juegos infantiles a su interior y no cuenta con otros usos más allá del residencial. En términos cualitativos, se observa una mayor proximidad de usos en la parte más

antigua del barrio, en particular en el sector oriental, donde se conservan algunas fincas de arquitectura vernácula y el acceso a la Iglesia, que forman un conjunto con valor patrimonial. Aunque se observa presencia de personas en el espacio público y variedad de comercios y servicios, la imagen urbana general es precaria, con calles y banquetas en mal estado, lo cual limita la accesibilidad y contribuye a una percepción de inseguridad en el entorno urbano.

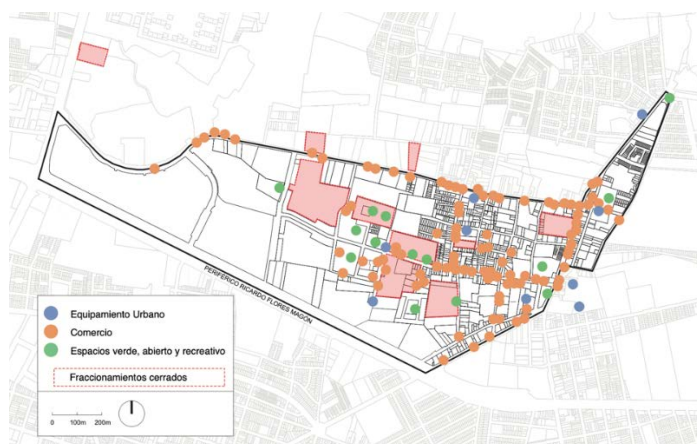


Figura 16: Ubicación de espacios receptores de la vida cotidiana en caso de estudio 2. Fuente: elaboración propia.

Al analizar la red de lugares de los habitantes del barrio abierto y del fraccionamiento cerrado, se revelan diferencias significativas en cuanto a los traslados y las relaciones de proximidad. En el barrio abierto, la mayoría de las actividades cotidianas se concentran en la escala barrial, con la excepción de actividades educativas o relacionadas con la salud, que requieren desplazamientos más largos hacia instituciones o centros de mayor escala, y algunas actividades de esparcimiento que se llevan a cabo en plazas comerciales a nivel distrital. El uso del vehículo privado es limitado y predominante entre los hombres, quienes lo emplean principalmente en actividades productivas, como el abastecimiento en mercados del AMG por parte de comerciantes locales; mientras el transporte público y los desplazamientos a pie son los medios más utilizados por el resto de los integrantes del hogar. Por otro lado, en el caso del fraccionamiento cerrado Villas de Huentitán, se observa un patrón de movilidad que abarca escalas más amplias, con la mayoría de las actividades cotidianas desarrollándose fuera del entorno inmediato de la vivienda. Las actividades productivas se extienden hasta la escala regional, lo cual refleja una dependencia significativa del automóvil privado para la movilidad diaria, aunque en muchos casos las familias comparten un solo vehículo, lo cual hace que este se utilice de

manera estratégica, por ejemplo, acercando a algunos miembros del hogar a paradas de transporte público cercanas, como el Macrobus en la Calzada Independencia. El análisis de estas dos áreas dentro del caso de estudio muestra una clara disparidad en las relaciones de proximidad. Los fraccionamientos cerrados, a pesar de estar insertos en el tejido de proximidad del barrio, no favorecen una vida cotidiana centrada en el entorno local, alejando las actividades cotidianas de la proximidad física de la vivienda. En las Figuras 17 y 18 se ejemplifican los recorridos cotidianos de dos personas que participaron en el estudio.

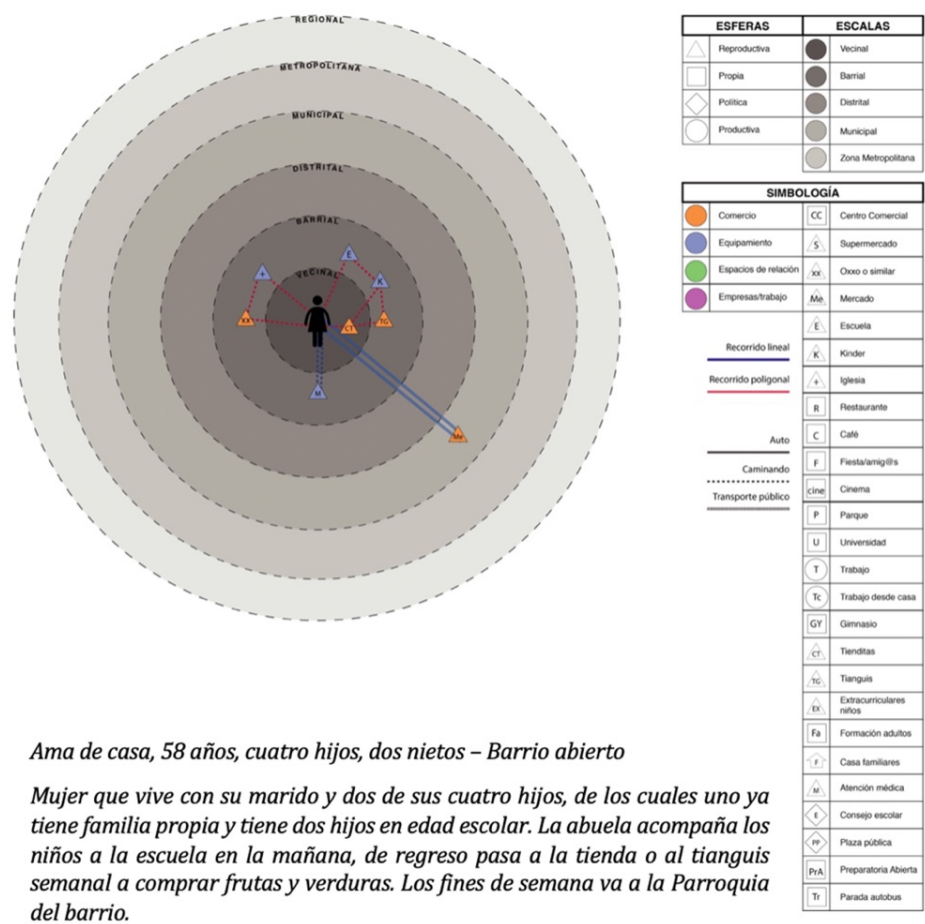


Figura 17: Ejemplificación de la “Red de lugares de la vida cotidiana” a partir de entrevista a una mujer del barrio Huentitán el Alto. Fuente: elaboración propia a partir de entrevista a profundidad y cartografía cotidiana.

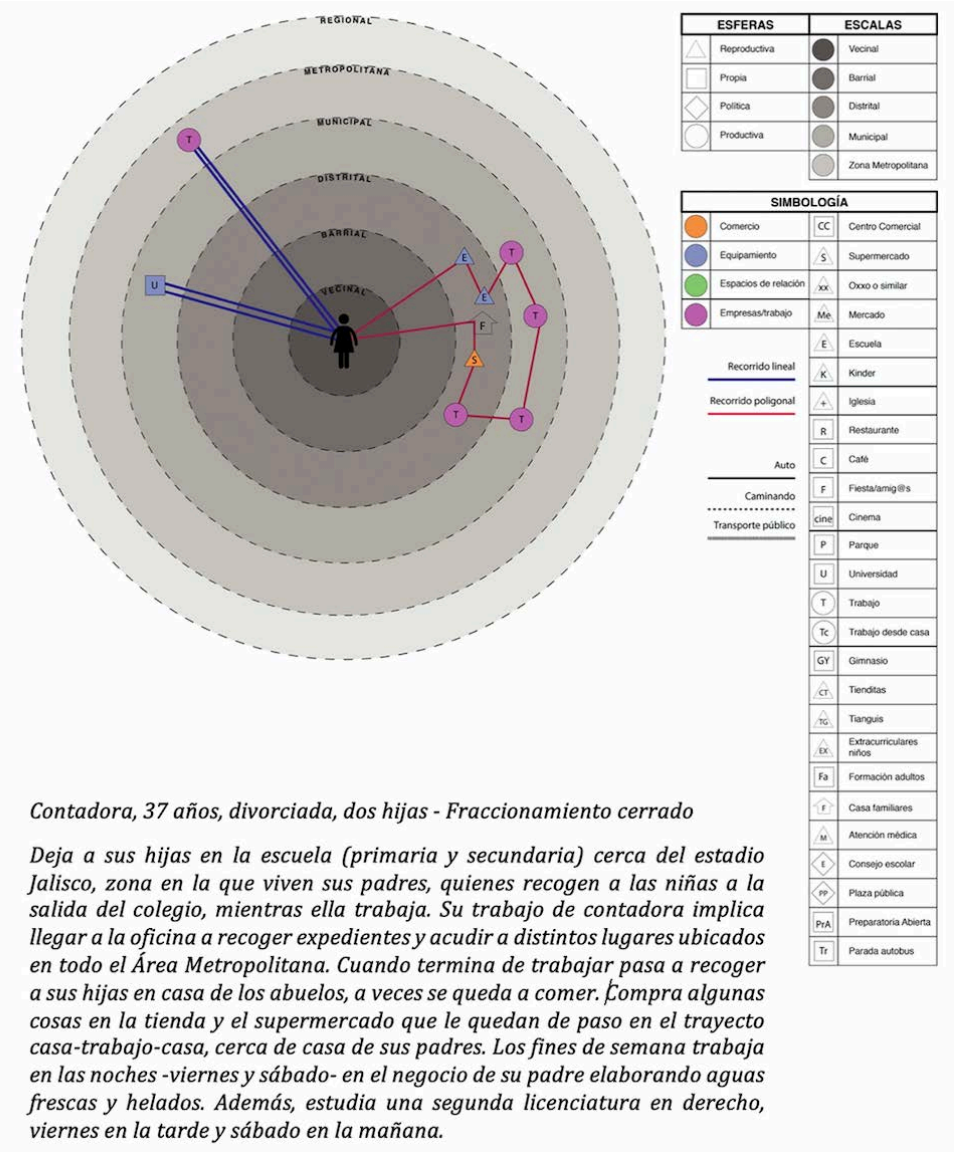


Figura 18: Ejemplificación de la “Red de lugares de la vida cotidiana” a partir de entrevista a una mujer del fraccionamiento cerrado Villas de Huentitán. Fuente: elaboración propia a partir de entrevista a profundidad y cartografía cotidiana.

4. DISCUSIÓN: HALLAZGOS SOBRE PROXIMIDAD URBANA

A partir de los resultados mostrados para cada uno de los casos de estudio, cuyo resumen se muestra en la Tabla 1, se desprenden una serie de reflexiones cualitativas sobre proximidad.

		1	2	3		
Casos de estudio	Área analizada	Índice de proximidad OdC	Espacios receptores de la vida cotidiana: comercio, equipamiento, espacio público	Esferas	Red de proximidad cotidiana: escala y medio de transporte prevalente	Principales limitantes o barreras
Caso de estudio 1: enclave de fraccionamientos cerrados de clase alta de gran extensión que convive con barrio pre-existente tradicional con características de marginación socio-económica	Zona Real (fraccionamientos cerrados Valle Real, Jardín Real, Solares)	0.44	Proximidad: Baja	Producción	Municipal/Metropolitana/en automóvil. Escala de la vivienda (en el caso de algunas mujeres)	Tráfico, tiempos de traslado largos, dificultad en equilibrar tiempos y esferas
			Diversidad y Vitalidad: Mediana	Cuidado	Distrital/Metropolitana/en automóvil	
			Autonomía y Seguridad: Mediana/Alta	Personal	Distrital/Metropolitana/en automóvil	
			Representatividad: Baja	Comunitaria	No relevante	
	Barrio abierto San Juan de Ocotán	0.63	Proximidad: Alta	Producción	Vecinal/B arrial/caminando	Limitaciones físicas de accesibilidad espacial, percepción de inseguridad en algunos de los recorridos, limitaciones económicas de los hogares
			Diversidad y Vitalidad: Alta	Cuidado	Vecinal/B arrial/caminando	
			Autonomía y Seguridad: Baja	Personal	Barrial/caminando Municipal/Metropolitana/ transporte público	
			Representatividad: Alta	Comunitaria	Barrial/caminando	
Caso de estudio 2: barrio tradicional histórico con pequeños fraccionamientos cerrados insertados recientemente en vacíos urbanos	Fraccionamientos cerrados (fraccionamiento Villas de Huentitán)	0.64	Proximidad: Alta	Producción	Municipal/Metropolitana/Regional/ en automóvil	Tráfico, mucho tiempo fuera de casa, falta de arraigo, redes de apoyo distantes
			Diversidad y Vitalidad: Alta	Cuidado	Distrital/Municipal/Metropolitana/en automóvil	
			Autonomía y Seguridad: Baja	Personal		
			Representatividad: Alta	Comunitaria	No relevante	
	Barrio abierto Huentitán el Alto	0.64	Proximidad: Alta	Producción	Barrial/Distrital/Municipal/caminando /transporte público Municipal/Metropolitana/en automóvil	Limitaciones físicas de accesibilidad espacial, limitaciones económicas de los hogares
			Diversidad y Vitalidad: Alta	Cuidado	Vecinal/Barrial/caminando	
			Autonomía y Seguridad: Baja	Personal		
			Representatividad: Alta	Comunitaria	Barrial/caminando	

Tabla 1: Resumen de resultados. Fuente: elaboración propia.

1. En los fraccionamientos cerrados de clase alta de Zona Real, se observa una “dilatación” de la proximidad cotidiana debido al uso predominante del vehículo privado. Los habitantes señalan el tráfico y largo tiempos de traslado como limitantes, al mismo tiempo que perciben cercanos los lugares donde se desarrolla su vida cotidiana, aunque se trata de una ilusión generada por la dependencia del automóvil, ya que en realidad las distancias son largas cuando las medimos cuantitativamente y salen del concepto de proximidad “ideal”.
2. En los dos barrios tradicionales analizados (San Juan de Ocotán y Huentitán el Alto) encontramos una aparente proximidad física por la presencia de usos mixtos en calidad de comercios, servicios y equipamientos, donde las personas pueden cubrir muchas de sus necesidades en un entorno barrial. Sin embargo, esta proximidad está "limitada" por la baja calidad del espacio urbano. Problemas como banquetas rotas, drenajes, pavimentos dañados y la falta de infraestructura adecuada reducen la calidad del entorno afectando la accesibilidad y seguridad percibida y real.
3. En los pequeños fraccionamientos cerrados como Villas de Huentitán, se detecta una relación “emocional” con la proximidad. Aunque los residentes tienen una relativa cercanía a comercios y equipamientos en el barrio, prefieren desarrollar su vida cotidiana en lugares más lejanos, generalmente vinculados a sus redes familiares y emocionales, como los barrios donde crecieron o donde viven sus familiares. Este fenómeno ocurre porque, si bien habitan en estos fraccionamientos por razones de alcance económico, sus aspiraciones apuntan a vivir en otros lugares más cercanos a sus redes de apoyo. Aquí, al contrario de lo que pasa en Zona Real, los habitantes perciben como lejanos los lugares de la vida cotidiana.

Como parte de los hallazgos, se identifican tres definiciones de proximidad en función de las experiencias cotidianas, que pueden ser asociadas a las dinámicas socioespaciales de cada contexto (Tabla 2).

Definición	Resumen	Aplica
Proximidad dilatada	Se refiere a una percepción subjetiva de cercanía generada por la dependencia del automóvil en entornos urbanos dispersos. Aunque los habitantes consideran que los lugares donde realizan sus actividades cotidianas están próximos, esta percepción es una ilusión, ya que la distancia real medida en términos espacio-temporales es considerable. Este tipo de proximidad es característica de áreas urbanas con baja densidad y acceso limitado a servicios de proximidad inmediata, donde la movilidad basada en el vehículo privado genera una falsa sensación de accesibilidad.	Fraccionamientos suburbanos de poder adquisitivo medio y alto con infraestructura comercial tipo "edge city". Caso de estudio: Zona Real, Zapopan
Proximidad limitada	Se define como una proximidad física "real", determinada por la existencia de usos mixtos y la disponibilidad de comercios, servicios y equipamientos en el entorno inmediato. Sin embargo, su efectividad está restringida por deficiencias en la infraestructura urbana, como la falta de accesibilidad peatonal, deterioro del espacio público y percepción de inseguridad. Esta limitación reduce la capacidad de los habitantes para aprovechar plenamente la cercanía de los servicios y dificulta la movilidad cotidiana en condiciones adecuadas, afectando a la población de forma interseccional y teniendo un impacto directo especialmente en las actividades del cuidado.	Barrios con estructura tradicional y uso mixto ubicados a los márgenes de la mancha urbana, con características de segregación socio-espacial. Casos de estudio: Huentitán el Alto, Guadalajara y San Juan de Ocotán, Zapopan
Proximidad emocional	Hace referencia a la forma en que los vínculos afectivos, las redes familiares y las aspiraciones personales influyen en la percepción y uso del espacio urbano. En este caso, las personas pueden tener acceso físico a servicios y equipamientos cercanos, pero prefieren desarrollar sus actividades cotidianas en lugares más lejanos con los que mantienen una conexión emocional significativa. Este fenómeno es común en contextos de movilidad residencial obligada, por ejemplo cuando las oportunidades económicas individuales o dinámicas urbanas de gentrificación obligan a vivir en zonas diferentes a aquellas con las que los individuos tienen mayor sentido de pertenencia.	Fraccionamientos cerrados de clase media y baja de superficie limitada que se insertan en tejido urbano consolidado. Caso de estudio: Villas de Huentitán
Proximidad ideal	Se refiere a un modelo de accesibilidad urbana donde las actividades cotidianas pueden realizarse dentro de una red compacta de espacios bien conectados, con infraestructuras adecuadas que permitan traslados eficientes, seguros y sostenibles ya sea caminando o en transporte público. Los servicios, equipamientos y oportunidades están distribuidos de manera equitativa dentro de una escala espacio-temporal óptima (15 minutos), garantizando el acceso universal sin depender de medios de transporte motorizados.	Centros urbanos consolidados, barrios y distritos de uso mixto bien integrados y orientados a la movilidad activa.

Tabla 2: Definiciones de proximidad. Fuente: elaboración propia.

Estos hallazgos revelan cómo la segregación socio-espacial influye en la forma en que las personas perciben y experimentan su entorno, destacando la necesidad de entender la proximidad más allá de su dimensión espacio-temporal, ya que en ella influyen factores cualitativos de uso de los espacios que se relacionan con lo económico, social, personal y familiar.

Comprender la proximidad de esta manera más amplia permite visibilizar las dinámicas de exclusión y oportunidades desiguales que atraviesan la ciudad, promoviendo un análisis más profundo sobre las barreras invisibles que existen en los entornos urbanos, como la falta de accesibilidad, la percepción de inseguridad, o la desconexión emocional con el lugar donde se habita. En el discurso actual sobre el urbanismo, donde se promueven modelos muy valiosos como la “ciudad de los 15 minutos” (Moreno, 2020), se suelen omitir las realidades de quienes viven en áreas donde la proximidad ideal no es viable. Reinterpretar la proximidad en términos de la experiencia cotidiana de distintos grupos nos ayuda a identificar las verdaderas dinámicas que rigen la vida urbana y poder, por lo tanto, proponer soluciones más inclusivas, que no se limiten a mejorar las infraestructuras físicas, sino que también aborden las barreras sociales y económicas que afectan la experiencia de la ciudad.

5. CONCLUSIONES

Este estudio se propuso analizar la proximidad en dos áreas del AMG, destacando cómo este concepto se manifiesta de manera diferente en función de la segregación socioespacial y las dinámicas particulares de cada área. Los resultados sugieren que la proximidad debe considerarse más allá de una medida física, como una construcción subjetiva y relacional, desafiando la idea de proximidad ideal y abriendo nuevas perspectivas para el diseño de políticas urbanas más inclusivas y sensibles a las experiencias cotidianas. El diseño de ciudades más inclusivas y accesibles depende de una comprensión profunda de cómo la diversidad de personas y grupos sociales experimentan el entorno urbano y la proximidad. Las reflexiones que surgen del análisis de las redes de lugares de la vida cotidiana permiten repensar cómo las políticas urbanas pueden incorporar un enfoque más humano y centrado en lo cotidiano, abriendo la puerta para intervenciones urbanas que respondan mejor a necesidades diversas, promoviendo la igualdad de acceso a equipamientos, transporte y espacios públicos y contribuyendo a la reducción de la segregación socioespacial y a la construcción de ciudades más justas y cohesionadas.

BIBLIOGRAFÍA

- Avellaneda, Paola & Lazo, Alejandra (2011), “Aproximación a la movilidad cotidiana en la periferia pobre de dos ciudades latinoamericanas. Los casos de Lima y Santiago de Chile”. *Transporte y Territorio*, 4, pp. 47-58.
- Borsdorf, Alex (2003), “Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana”, *EURE*, vol. 29, n°86, pp. 37-49. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>

- Cabral, Luis Felipe (2006), “Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara”. Texto redactado en ocasión del curso: *Segregación y mercados de suelo, patrones emergentes de segregación: los casos de México y Chile*.
- Cabral, Luis Felipe & Canosa, Elia (2002), “Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara”, en Cabral, Luis Felipe -coord.- *Latinoamérica: países abiertos ciudades cerradas*, Guadalajara, UdeG, pp. 93-116.
- Caldeira, Teresa (2007), *Ciudad de Muros*, Barcelona, Gedisa (ed. orig., Sao Paulo 2000).
- Casanovas, Roser & Gutiérrez, Blanca (2013), “La vida cotidiana en las áreas residenciales monofuncionales de baja densidad”, en Muxí, Zaida -coord.- *Postsuburbia*, Barcelona, Comanegra, pp. 25-35.
- Ciocoletto, Adriana & Punt 6 (2014), *Espacios para la vida cotidiana. Auditoría de calidad urbana con perspectiva de género*, Barcelona, Comanegra.
- Cireddu, Alessandra; Díaz, Verónica & Gleason, Arturo (2020), “La ciudad abierta y la ciudad cerrada: análisis de la vida cotidiana en el barrio de Huentitán El Alto, Guadalajara”, en *Segregación y fragmentación socioespacial en ciudades. Nuevas formas de habitar la ciudad*, Guadalajara, UdeG, pp. 229-262.
- De Mattos, Carlos (2004), “Santiago de Chile de cara a la globalización ¿otra ciudad?”, en Aguilar, Adrián -coord.- *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*, Ciudad de México, Porrúa, pp. 19-52.
- Díaz, Verónica & Cireddu, Alessandra (2019), “La proximidad urbana a partir del análisis de la vida cotidiana con perspectiva de género en el barrio de Huentitán el Alto, Guadalajara (México)”, *Quid 16*, nº 11, pp. 281-315.
- Duhau, Emilio & Giglia, Angela (2008), *Las reglas del desorden: habitar la metrópolis*, México, Siglo XXI Editores.
- Hidalgo Dattwyler, Rodrigo & Arenas, Federico (2012), “Negocios inmobiliarios, transformación metropolitana y la nueva morfología de Santiago de Chile: desde la renovación del espacio central a los barrios cerrados de la periferia”, en Alvarado, Concepción -coord.- *Fragmentación y segregación socioterritorial en México y Chile*, Cuernavaca, UAEM, pp. 279-293.
- Hidalgo, Alfredo; Natera, Luis; Egurrola, Edgar & Valdivia, Rossana (2023), “Ciudades (no) próximas, lecciones de la pandemia. La importancia de la proximidad en las comunidades urbanas”, en *IV Congreso Interdisciplinario de Investigación en Arquitectura, Diseño, Ciudad y Territorio. Entre escalas, agencias y territorios en Latinoamérica*, Santiago, pp. 554-558

- Jirón, Paola (2017), “Planificación urbana y del transporte a partir de relaciones de interdependencia y movilidad del cuidado”, en Segovia, Olga & Rico, María -coords. *¿Quién cuida en la ciudad? Aportes para políticas urbanas de igualdad*, Santiago, CEPAL, pp. 405-431. DOI: <https://doi.org/10.18356/e4910022-es>
- Montaner, Josep María & Muxí, Zaida (2011), *Arquitectura y Política*, Barcelona, Gustavo Gili.
- Moreno, Carlos (2020), *La revolución de la proximidad. De la ciudad global a la ciudad de los quince minutos*, Madrid, Alianza Editorial.
- Muxí, Zaida (2004), *La arquitectura de la ciudad global*, Barcelona, Gustavo Gili.
- Punt 6 (2014), *Mujeres Trabajando: guía de reconocimiento urbano con perspectiva de género*, Barcelona, Comanegra.
- Sabatini, Francisco & Brain, Isabel (2008), “La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves”, *EURE*, vol. 34, n°103, pp. 5-26. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>
- Sánchez de Madariaga, Inés (2009), “Vivienda, movilidad y urbanismo para la igualdad en la diversidad: ciudades, género y dependencia”, *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, n°161-162.
- Secchi, Bernardo (2015), *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*, Madrid, Catarata (ed. orig., Bari 2013).

Segregación residencial y modelos de localización de la población de origen extranjero a partir de indicadores espaciales. El caso del área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria (España) *

Residential segregation and location patterns of the foreign-born population based on spatial indicators. The case of the metropolitan area of Las Palmas de Gran Canaria (Spain)

JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO

Doctor en Geografía

Catedrático de Geografía Humana

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (España)

juan.parreno@ulpgc.es

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1082-456X>

VÍCTOR JIMÉNEZ BARRADO

Doctor en Geografía

Profesor Contratado Doctor Tipo 1

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (España)

victor.jimenez@ulpgc.es

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7064-7465>

Recibido/Received: 24-09-2024; Aceptado/Accepted: 18-12-2024

Cómo citar/How to cite: Parreño Castellano, Juan Manuel & Jiménez Barrado, Víctor (2025): "Segregación residencial y modelos de localización de la población de origen extranjero a partir de indicaciones espaciales. El caso del área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria (España)", *Ciudades*, 28, pp. 181-199. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.181-199>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](#). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](#).

Resumen: En las dos últimas décadas, la población inmigrante de origen extranjero ha aumentado en las ciudades españolas. El área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria (Gran Área Urbana) es un claro ejemplo en un contexto insular y ultraperiférico. En este artículo se analizan temporalmente los niveles de segregación y los patrones de localización de la población de origen extranjero en esta área para establecer un modelo de localización basado en el análisis espacial de correlaciones bivariadas con la renta. Se establece un modelo estadísticamente significativo y se indica el papel que juega esta población en relación con el tejido inmobiliario.

* Este artículo recoge resultados de la investigación «Ciudades en transición. Fragmentación urbana y nuevos patrones socioespaciales de desigualdad en el contexto postpandemia» (PID2021-122410OB-C31), financiada por MICIU/ AEI/10.13039/501100011033/ y FEDER «Una manera de hacer Europa».

Palabras clave: segregación residencial, población nacida en el extranjero, modelo de localización residencial, renta, índice local de Moran bivariado.

Abstract: In the last two decades, the immigrant population of foreign origin has increased in Spanish cities. The metropolitan area of Las Palmas de Gran Canaria (Large Urban Area) is a clear example in an insular and ultraperipheral context. This article analyses the levels of segregation and the location patterns of the foreign-origin population in this area over time in order to establish a location model based on the spatial analysis of bivariate correlations with income. A statistically significant model is established and the role played by this population in relation to the real estate network is indicated.

Keywords: Residential Segregation, Foreign-born Population, Residential Location Model, Income, Bivariate Moran Index.

La segregación residencial puede definirse como el grado en que dos o más grupos de población que comparten un espacio geográfico viven separados (Massey y Denton, 1988). Es el resultado de la localización diferencial de la población en el territorio en función de criterios o factores socioeconómicos, demográficos, étnico-raciales, culturales o urbanos (Bayona, 2007).

La condición de extranjero o inmigrante en el espacio urbano es uno de los factores que se ha considerado para caracterizar la segregación residencial de la población. Esta localización diferencial se explica en función de unas condiciones individuales que pueden ser compartidas grupalmente en razón del origen o nacionalidad. De este modo, la segregación puede ser voluntaria, resultado de una elección residencial escogida, o involuntaria, por razones de adaptación a un espacio urbano ya diferenciado *per se* o debido a prácticas discriminatorias (Peach, 2005).

En España, aunque la condición de extranjero o inmigrante es un factor relevante, la segregación residencial es en gran medida expresión de las diferencias de renta y, por ende, del diferencial posicionamiento de la población en el mercado de la vivienda (Tammaru et al., 2020). Los inmigrantes suelen tener un bajo poder adquisitivo y contar con un menor capital social para acceder a una vivienda, provocando su asentamiento en aquellos barrios más asequibles, donde se pueden dar modos de acceso adaptados a sus circunstancias (Sorando, 2022). En consecuencia, a través del mercado de la vivienda, estos grupos tienden a verse relegados a aquellas zonas con menor calidad residencial.

A pesar de ser la renta el factor subyacente de más importancia para entender la segregación, no es el único. Los aspectos culturales, lingüísticos, religiosos e identitarios también inciden en ella. Es lo que Bourdieu llamaba la triadética del espacio (simbólico, social y físico) (Wacquant, 2023). En consecuencia, se dan diferentes modelos de segregación residencial.

Como resultado de todos estos factores, encontramos en el espacio urbano enclaves de exclusión y de lo exclusivo, lo que podría llegar a generar una progresiva fragmentación socioespacial de las ciudades (Bellet Sanfeliu, Andrés López y Cebrián Abellán, 2024). Algunos autores han afirmado que la ciudad europea está en esta senda que la aproxima a la situación de la ciudad norteamericana (Borja y Castells, 1999).

La segregación residencial es además un proceso dinámico (Prada Trigo y Rodríguez Domenech, 2024). Se relaciona con las diferentes fases del proceso migratorio, con el tamaño de los contingentes y con los procesos de integración. Como consecuencia, la segregación residencial debe ser estudiada desde una perspectiva diacrónica.

A partir de estas ideas, en el presente artículo caracterizamos la segregación residencial de la población de origen extranjero que reside en el área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria (AM-LPGC) de un modo diacrónico y atendiendo al lugar de origen, diferenciando los nacidos según continente. El objetivo es conocer las diferencias espaciales y establecer modelos de localización residencial significativos geoestadísticamente en función de la renta de cada grupo.

Con este objetivo, el artículo se estructura del siguiente modo. Tras una presentación inicial sobre los estudios de segregación residencial de la población de origen extranjero llevados a cabo en España, se presentan las fuentes y metodología empleadas. A continuación, se exponen las principales características de la población nacida en el extranjero que reside en el AM-LPGC, para luego analizar los niveles de segregación residencial y las pautas de localización y establecer, finalmente, los modelos territoriales de distribución residencial.

1. EL ESTUDIO DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN DE ORIGEN EXTRANJERO

El estudio de la segregación residencial de la población extranjera surge a principios del siglo XX en Estados Unidos y alcanzó su mayor desarrollo cuantitativo desde mediados de ese siglo. La medición de guetos se convirtió en la principal preocupación de aquellos primeros trabajos (Martori y Hoberg, 2004). Desde entonces, la segregación residencial se ha enriquecido con nuevos instrumentos estadísticos de medición (Wong, 1998; Anselin, 2010).

Desde los setenta, es objeto de estudio habitual en Europa Occidental, en la medida en que crece la población de origen extranjero. Desde finales de los noventa se comienza a hablar de un modelo de segregación residencial en los

países del sur de Europa, a medida que estos países reciben a migrantes económicos del Sur Global. La mayor parte de los trabajos que se han realizado destaca unos menores índices de segregación residencial en las ciudades europeas debido al desarrollo del Estado del bienestar (Musterd, 2005). No obstante, los trabajos realizados destacan la existencia de un modelo específico de segregación en los países del sur de Europa, en los que la menor segregación residencial se vincula con una mayor precarización habitacional y el acceso informal a la vivienda (Arbaci, 2008).

En España los primeros trabajos centrados en segregación residencial en espacios urbanos se remontan al boom inmobiliario de la primera década del siglo XX. En su mayoría se hicieron trabajos cuantitativos de ciudades específicas, especialmente grandes capitales (Domínguez Mujica et al, 2010; Bayona y López Gay, 2011; Batista Zamora y Natera Rivas, 2018, González Leonardo, 2019, Porcel y Antón, 2021, entre los más recientes). A esto se suman estudios realizados a escala regional o estatal (Achebak et al., 2017; Parreño-Castellano et al., 2021; González Moya, 2024, entre otros muchos). En Canarias, el tema también ha merecido especial atención (Parreño Castellano y Domínguez Mujica, 2008 y Díaz Hernández et al., 2017).

En estos trabajos se suele concluir la presencia de índices moderados de segregación y peores condiciones habitacionales respecto a la población española, con situaciones más precarias durante los años de la crisis económica iniciada en 2008. De igual modo, se destaca en estos estudios que la segregación residencial por origen se fundamenta en una segregación residencial más genérica por renta, sostenida por el mercado de la vivienda y especialmente por el de la vivienda en alquiler (Bosch et al., 2015), a lo que se suman factores culturales o la falta de integración. En función de estos dos elementos, las poblaciones de origen africano y asiático son la que padecen una mayor segregación y peores condiciones habitacionales, mientras que es frecuente el caso de europeos noroccidentales que manifiestan altos niveles de autoexclusión en barrios en los que la vivienda alcanza un precio elevado.

2. FUENTES Y METODOLOGÍA

El análisis de caso se ha circunscrito al AM-LPGC o Gran Área Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, que corresponde con una zona de 259,8 Km² situada en el noreste de la isla de Gran Canaria y que incluye además del municipio central de Las Palmas de G. C., los de Arucas, Santa Brígida y Telde (Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, 2023). En 2022 tenía una población de 537.979 habitantes (figura 1).

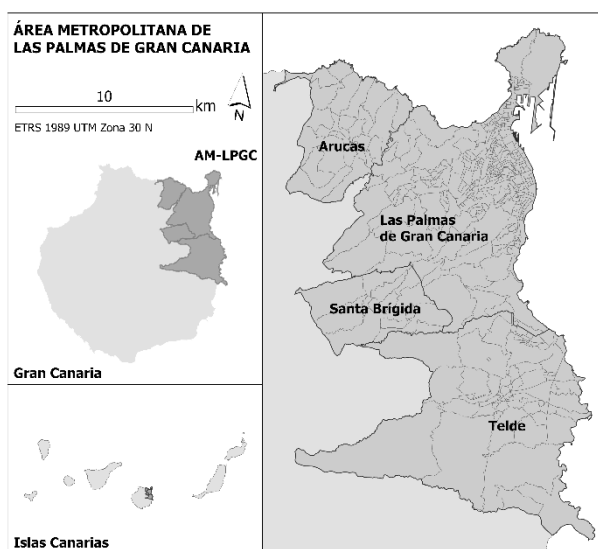


Figura 1: Mapa de Localización del AM-LPGC. Elaboración propia.

Se usó el Padrón Continuo como fuente para el análisis de la población residente nacida en el extranjero. Ésta se agrupó en tres conjuntos a efectos del análisis: los nacidos en Europa, en América del Sur y en África. La disponibilidad de datos nacionales diacrónicamente trazables nos llevó a escoger a los nacidos en Alemania, Francia, Italia y Reino Unido para definir el primer grupo; los de Argentina, Colombia, Ecuador y Perú entre los americanos y a los nacidos en Argelia, Marruecos, Nigeria y Senegal como africanos.

Se optó por el índice de segregación residencial (IS), por lo que la información está referida a escala de sección censal. En este índice, x_i es la población del grupo considerado por sección, X es la población del grupo considerado en el área metropolitana, t_i es la población total de la sección y T la población total del área metropolitana

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{(t_i - x_i)}{(T - X)} \right|$$

El IS presenta algunos inconvenientes relacionados con la unidad de análisis y su naturaleza aespacial, pero tiene la ventaja de su fácil cálculo (Martínez y Leal, 2008). Una correcta interpretación de sus resultados requiere tener presente además el sesgo que introduce el tamaño de la unidad de análisis y la relación entre el número de unidades espaciales y el valor de los índices. De igual modo, los valores obtenidos están condicionados por los volúmenes demográficos, con una relación inversa.

La caracterización de las pautas de localización se hizo a través de los coeficientes de localización (QL) de los grupos mencionados. Este coeficiente relaciona la población de un determinado grupo en una sección concreta (X_i), respecto a la población total de esa sección (T_i), y, a su vez, respecto a la población del grupo considerado en el área metropolitana (X) en su relación con la total de esta última (T).

$$QL = (X_i/T_i)/(X/T)$$

Para la renta, se usó la renta media por persona del Atlas de distribución de renta de los hogares del año 2021 del INE. Los análisis de correlaciones se hicieron con estadística aespacial y espacial. En el primer caso, correlaciones bivariadas (coeficiente de Pearson) y en el segundo el índice local de Moran bivariado (ILMB), como indicador de asociación espacial (Anselin, 2010). La expresión cartográfica se realizó mediante ArcGIS Pro y GeoDa. El uso de correlaciones espaciales bivariadas permitió crear agrupamientos de secciones con significación estadística y, por tanto, el establecimiento de modelos territoriales de localización.

3. LA POBLACIÓN PROCEDENTE DEL EXTRANJERO EN EL AM-LPGC

La población nacida en el extranjero residente en el AM-LPGC alcanzaba las 61.397 personas en 2022. Esto suponía que la proporción entre este grupo y la población nacida en España fuera del 12,9%. Como se observa en la figura 2, este colectivo ha crecido un 65,3% desde 2003. Salvo el periodo comprendido entre 2013 y 2016, el crecimiento ha sido continuo. La comparación entre el contingente de los nacidos en el extranjero y la ratio entre estos y los nacidos en España pone de manifiesto que la población de origen extranjero tiene cada vez más peso en la estructura demográfica del AM-LPGC.

La composición de los residentes nacidos en el extranjero por grandes grupos de nacionalidad se caracteriza por el predominio de los americanos, que en 2022 suponían el 56,9% del total. Los nacidos en la Unión Europea llegaban al 15,3%, similar porcentaje que los procedentes de África (figura 3). Por país de nacimiento, los colectivos más numerosos eran los nacidos en Cuba, Colombia y Venezuela, y, con valores más reducidos, también eran reseñables las cifras de nacidos en Marruecos, Argentina, Italia y China.

En líneas generales entre 2012 y 2022, la década en la que vamos a analizar la evolución de las pautas de localización de la población nacida en el extranjero, ha crecido especialmente la población latinoamericana, con una tasa del 27,1%. En contraposición, la mayor parte de los europeos han perdido peso demográfico, especialmente alemanes, franceses y portugueses, mientras los nacidos en Marruecos y China han crecido de un modo más moderado. Por tanto, en el periodo analizado se ha producido un cambio en la estructura por origen, estando

cada vez está más vinculada con América, en muchos casos a migraciones de retorno diferidas generacionalmente. Este cambio tiene su reflejo en los modelos de localización, dada la mayor facilidad de integración de la población latinoamericana.

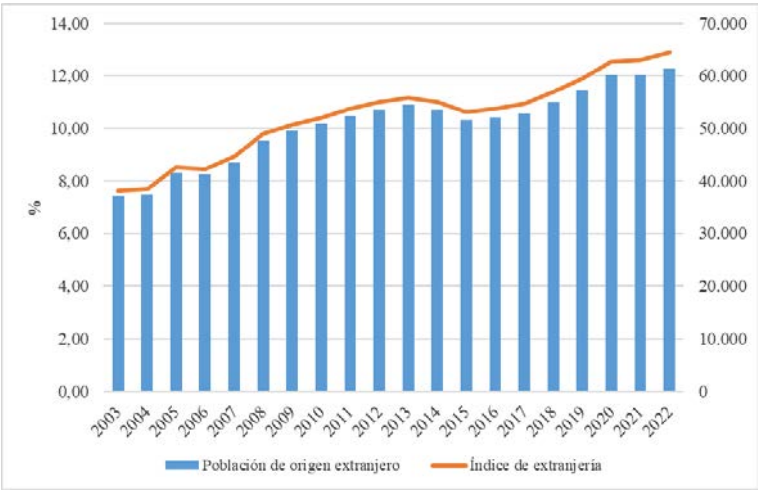


Figura 2: Población de origen extranjero y ratio entre los nacidos en el extranjero y en España en AM-LPGC. Fuente: INE, Estadísticas del Padrón Continuo. Elaboración propia.

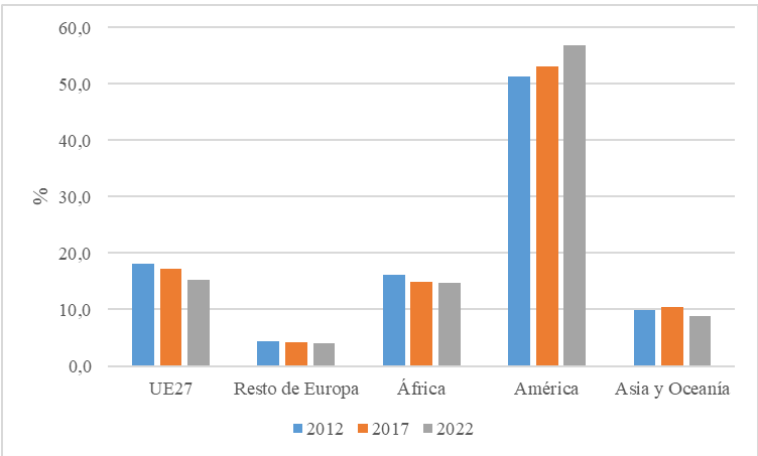


Figura 3: Población de origen extranjero por grandes áreas geográficas en el AM-LPGC. Fuente: INE, Estadísticas del Padrón Continuo. Elaboración propia.

4. PAUTAS DE LOCALIZACIÓN Y SEGREGACIÓN RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN DE ORIGEN EXTRANJERO EN EL AM-LPGC

Este apartado incluye los principales resultados del estudio realizado, habiendo sido estructurado en tres subepígrafes. En el primero se exponen los indicadores sintéticos de segregación residencial por grupos de origen y su evolución temporal para, a continuación, mostrar las pautas de localización de estos grupos también desde una perspectiva diacrónica en el segundo. Finalmente, en el último subepígrafe, se procede a presentar un modelo territorial para los tres grupos en estudio, basado en el análisis espacial bivariado entre los contingentes analizados y la renta media por persona y sección.

4.1. Evolución en la segregación residencial

El IS difiere en función del continente de nacimiento. En 2022, el valor más reducido (0,308) se registraba para los nacidos en Sudamérica, los de África presentaban un mayor valor de segregación residencial, 0,395, mientras que para los de Europa la segregación alcanza 0,419. En otras palabras, la distribución de los empadronamientos se localizaba de una manera más concentrada en el caso de los nacidos en Europa y África y más dispersa en el de los sudamericanos.

Es complejo valorar hasta qué punto los indicadores nos informan de la existencia de segregación residencial. En cualquier caso, en otros trabajos se ha considerado que, en el contexto español, los valores superiores a 0,4 denotan la presencia de segregación residencial (Guerrero i Lladós et al., 2024). Para las ciudades estadounidenses, este límite se ha elevado a 0,6 (Massey y Denton, 1993).

En cuanto a la tendencia temporal en los últimos años, entre 2012 y 2022 los IS han disminuido en los tres grupos. El mayor descenso se ha registrado entre los nacidos en América, con una reducción del valor en casi 0,05. En el de Europa la reducción ha sido de 0,04 y en el de África de 0,02. En sentido general, la tendencia es a una menor segregación. La población de origen africano es la que tiene una mayor resistencia a la disminución, aunque su IS ha bajado del valor de referencia (0,4). Por etapas, durante la crisis económica (2008-14) la reducción de la segregación fue menor en relación con el periodo posterior, algo que se relaciona con las estrategias de adaptación de la población inmigrante a las situaciones de mayor dificultad económica, entre las que se incluyen compartir gastos en vivienda o buscar el amparo que suelen ofrecer las comunidades de iguales. En cualquier caso, los resultados están en línea con otros estudios

temporales. Aunque se aprecian situaciones diferenciadas según origen y ciudad, en términos generales, la segregación se ha reducido tanto en el periodo de crisis como en la posterior poscrisis (Gastón-Guiu et al., 2024).

4.2. Cambio en las pautas de localización

El QL nos permite conocer la distribución de los grandes grupos de origen en el espacio urbano del AM-LPGC en términos relativos. En líneas generales, se aprecia que cada uno de los grupos considerados se localiza de manera diferenciada en 2022 (figura 4). La distribución de los nacidos en Europa es contraria a la de los nacidos en América, con una correlación inversa de 0,49. La de los nacidos en África no parece tener una relación clara con la de los otros dos grupos, con correlaciones bajas e inversas del 0,19 y 0,17, respectivamente. Estas pautas de localización se mantienen más o menos estables a lo largo del tiempo, con correlaciones lineales bivariadas significativas de los QL en los tres años considerados superiores a 0,7 en todos los casos.

Entrando en las pautas de localización, los de origen europeo tienen una mayor representación espacial en tres áreas diferenciadas. En primer lugar, las secciones censales del espacio suburbano y periurbano del área metropolitana. En estos espacios de medianías (por encima de los 300 metros de altitud) predomina la vivienda unifamiliar (dispersa, en urbanizaciones o en asentamientos tradicionales) y se localizan las zonas con mayor calidad paisajística del AM-LPGC. En segundo lugar, el área conformada por las urbanizaciones de viviendas unifamiliares de la costa de Telde (sudeste del AM-LPGC), en el entorno de varias playas. Se trata de un ámbito costero más denso que el caso anterior y que tiene su mayor atractivo en la cercanía al litoral y en las condiciones climáticas. Por último, la tercera zona, al noreste, es la conformada por el desarrollo urbano de la ciudad de Las Palmas de G.C. sobre la rasa marina litoral, el istmo de Guanarteme y el eje de la playa de las Canteras, una amplia zona que corresponde con lo que tradicionalmente es considerado el centro urbano de este municipio. En este espacio destacan especialmente los barrios fundacionales de Vegueta y Triana, el de Ciudad Jardín, la mejor plasmación de este modelo urbano en la ciudad, y algunas secciones censales de reciente renovación urbana en el barrio de Guanarteme, con procesos de turistificación y posible gentrificación en marcha, en el entorno de la playa de las Canteras. Por tanto, la calidad paisajística, la cercanía a las playas, la centralidad urbana y la presencia de viviendas unifamiliares parecen ser los elementos urbanos que explican el modelo de localización de la población de origen europeo.

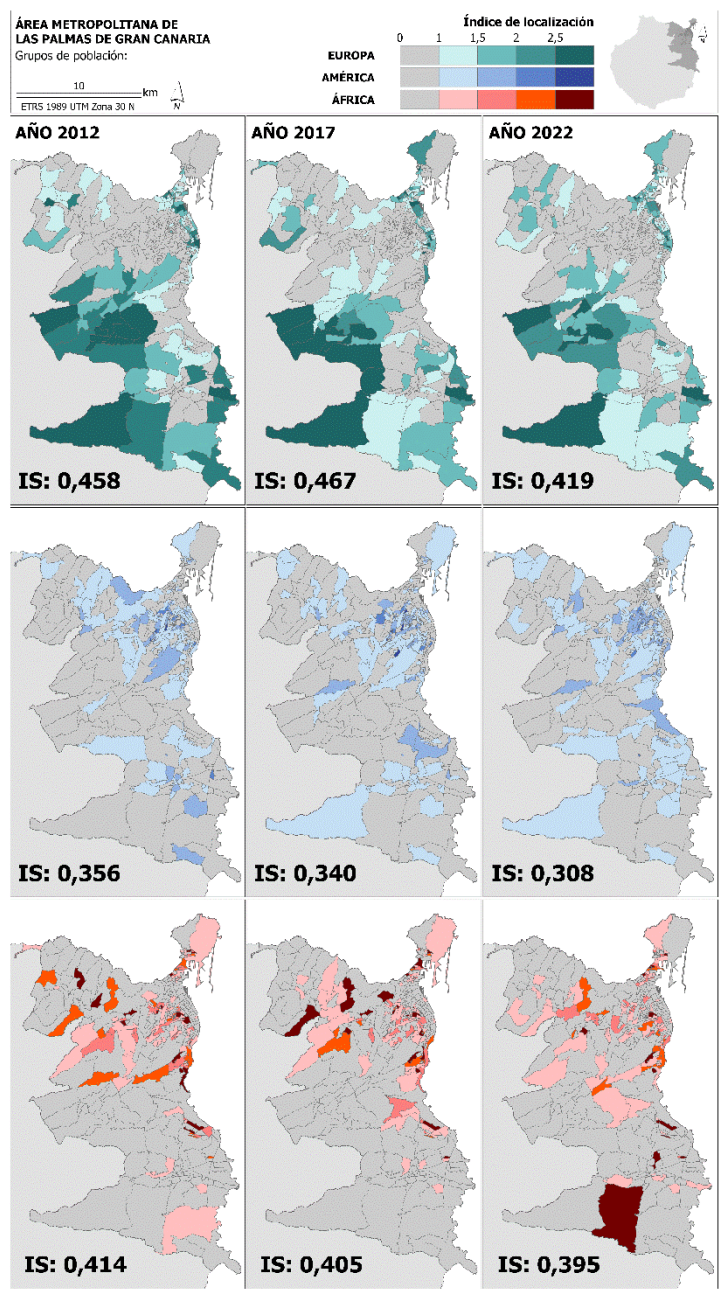


Figura 4: Evolución de los índices de localización por país de nacimiento en el AM-LPGC (2012-2022) Fuente: INE, Estadísticas del Padrón Continuo. Elaboración propia.

Los nacidos en países americanos se localizan de manera complementaria a los europeos, ocupando especialmente la Ciudad Alta de Las Palmas de G.C. (una plataforma sedimentaria entre los barrancos de Tamaraceite y Guiniguada y elevada hasta los 200 metros de altitud) y los crecimientos urbanos en el entorno de la GC-1 (autovía hacia el sur de la isla) en Telde y la GC-3 (circunvalación de Las Palmas de G.C.) en Arucas. En general, se trata de áreas ocupadas por promociones públicas y privadas protegidas realizadas antes de los noventa del siglo pasado y edificaciones unifamiliares en barrios de autoconstrucción. Estos espacios tienen una centralidad y calidad habitacional menor y corresponden con las periferias urbanas del franquismo y buena parte de las parcelaciones llevadas a cabo al margen del planeamiento. La menor renta del suelo y de la vivienda parece ser el factor urbano que condiciona la localización de los procedentes de América Latina.

La población nacida en países africanos presenta un comportamiento territorial diferente. Se concentra especialmente en dos municipios, Las Palmas de G.C. y Telde, y dentro de estos, en tres tipos de espacios específicos. Primero, algunos polígonos de vivienda en el sur y este del municipio capitalino (Vega de San José, Hoya de la Plata, Zárate) y norte del de Telde (Jinámar, Las Remudas); los espacios de vivienda pública más estigmatizados del área metropolitana. En segundo lugar, una parte de los desarrollos suburbanos de autoconstrucción y autopromoción en riesgo, en muchas ocasiones en parcelaciones urbanas recientes y, sobre todo, en asentamientos históricos, y, por último, en algunas secciones en el entorno del istmo portuario, donde abundan viviendas en alquiler y edificios necesitados de rehabilitación. Por tanto, este grupo tiene una mayor presencia en algunas áreas de reducida calidad residencial por motivos como las dificultades de conexión con el exterior, las elevadas pendientes, la segregación urbana del barrio o la mala calidad de la vivienda.

En conclusión, en términos generales se aprecia que, en función de las características residenciales, ambientales y habitacionales de los espacios urbanos, existe una sobrerrepresentación de uno u otro grupo. Es evidente que el precio de la vivienda y el régimen de acceso es un factor decisivo en la localización.

4.3. Modelos de localización según renta

La diferencia en la localización por grandes grupos de origen se relaciona con las características socioeconómicas de cada uno y las disparidades residenciales del espacio urbano. Por tanto, respecto a esto último, el precio de la vivienda y, en consecuencia, la renta media de la población de cada sección es un factor que explica en buena medida las pautas de distribución. Con el objetivo de establecer un modelo de localización territorial con significación estadística para los tres grupos en estudio, se ha realizado un análisis espacial bivariado por sección que considera los QL y la renta media por persona, de tal modo que se obtengan agrupamientos en el que la renta es el factor independiente.

En 2021 la renta media en el AM-LPGC calculada a partir de los promedios por sección alcanzaba aproximadamente los 12.400 euros. El municipio de Telde tenía la renta más baja, 11.381, frente a Santa Brígida, la más elevada, 16.044 euros. La distribución se caracterizaba por la disparidad territorial de rentas.

La correlación bivariada lineal entre la renta y QL registraba valores de 0,56, 0,36 y -0,18 para europeos, americanos y africanos, respectivamente. En el caso de los nacidos en Europa la renta era un factor de peso, con valor alto y positivo. Entre los nacidos en África, el valor de correlación era inverso y muy débil, por tanto, con una capacidad explicativa marginal.

Si consideramos el espacio en este análisis, la relación entre ambas variables da valores parecidos con el ILMB. Entre los europeos el valor sigue siendo alto y positivo (0,441) pero la relación en los otros dos grupos es negativa, de -0,249 para los nacidos en América y -0,117 para los de África. El cambio más importante se registra en el caso de los nacidos en Sudamérica, con una relación bivariada espacial negativa. Esta relación, que la correlación bivariada lineal no detectaba, es revelado por el análisis espacial, que permite identificar relaciones ocultas al incluir la dimensión geográfica.

En ILMB nos permite obtener agrupamientos de ambas variables y constituir modelos de localización estadísticamente significativo ($p \geq 0,05$) por grupo (figura 5). En el caso de los de origen europeo se siguen reconociendo las tres zonas ya mencionadas: el centro urbano, la periferia suburbana y periurbana metropolitana y la costa de Telde. En la mayoría de los casos coexiste alta concentración de europeos y renta elevada, pero también en estos espacios se incluyen otras secciones en las que la renta es baja, a pesar de la sobrerepresentación de los nacidos en Europa. Esto ratifica la idea de que no sólo es el precio de la vivienda el factor de explicación, aun siendo relevante, sino que otros factores ambientales y habitacionales (presencia de vivienda unifamiliar) influyen en la localización de este grupo. Esto, además, podría ser un indicio de nuevos procesos socio-económicos de cambio en las secciones involucradas, puesto que el diferente nivel de renta podría moldear un nuevo escenario si persiste la concentración de población con este origen.

Por otro lado, los nacidos en América se concentran en la Ciudad Alta (confirmándose lo que ya mostraba el QL), predominantemente en secciones de baja renta, pero también en algunas de renta más elevada. En concreto, según el modelo la localización se explica por la renta en los polígonos de vivienda protegida construidos entre los años cincuenta y ochenta de Escaleritas-Altavista, Las Chumberas, Schamann, Rehoyas y La Feria del Atlántico. Estas zonas son ámbitos de rechazo para la población europea según el modelo. Los procedentes de África se concentran sobre todo en zonas de baja renta, especialmente en La Isleta y el Cono Sur de la ciudad de Las Palmas de G.C., y en el istmo de Guanarteme, una zona de renta alta. El resultado modeliza la localización en zonas segregadas o marginales de la ciudad de Las Palmas de G.C.: Hoya de la

Plata, Zárate, El Lasso, Jinámar y en algunos ámbitos de gran centralidad de los barrios de Santa Catalina y Guanarteme, en los que nos encontramos inmuebles degradados en alquiler.

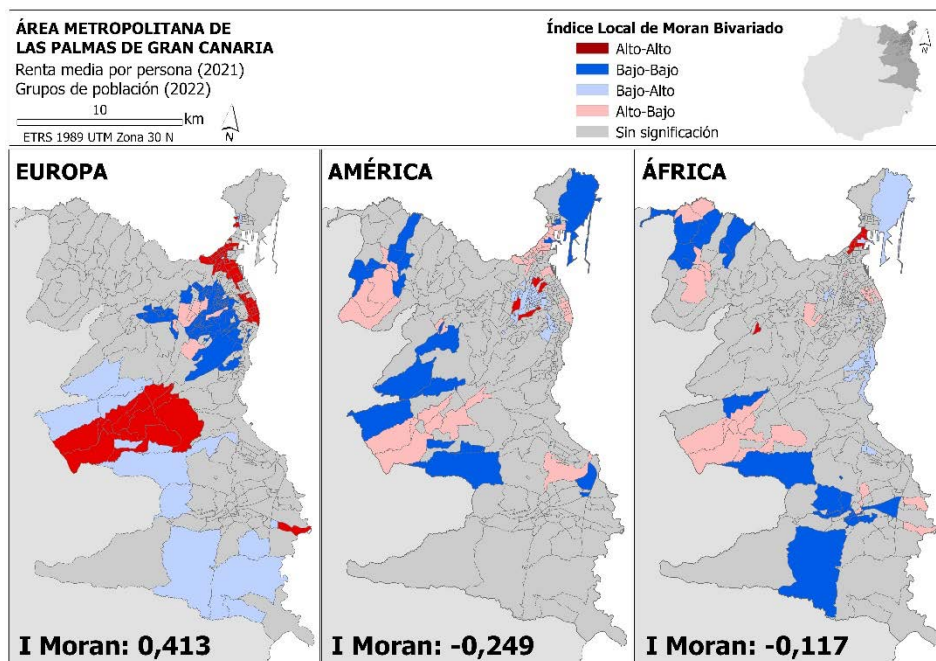


Figura 5: Agrupamientos significativos a partir del ILMB de la renta media per cápita y el índice de localización por grandes grupos de origen en AM-LPGC. Fuente: INE, Estadísticas del Padrón Continuo (2022) y Atlas de distribución de renta de los hogares (2021). Elaboración propia.

En síntesis, el hecho de que los modelos incluyan espacios de baja y alta renta pone de manifiesto la existencia de otros factores y la necesidad de cambiar la escala de análisis para explicar el modelo. La preferencia por la vivienda suburbana, incluso cuando no se encuentra en una zona exclusiva, como en el caso de los de origen europeo sólo se entiende por la fuerte preferencia por esta manera de habitar. La concentración en determinados barrios de baja renta en el caso de africanos en áreas periféricas es resultado de la tendencia a vivir entre personas de la misma nacionalidad y a apoyarse en redes de conciudadanos. De igual modo, el efecto de la comunidad y las redes nacionales en la localización se aprecia entre los latinoamericanos que viven en secciones de renta alta contiguas a las de renta baja donde mayoritariamente se concentran.

La necesidad de introducir cambios de escala para entender la segregación residencial y las pautas de localización se hace evidente en la concentración de población africana en algunas secciones de renta alta del entorno del Puerto y la playa de Las Canteras. Hay que trabajar a escala de manzana e incluso de edificio

para entender este fenómeno por la coexistencia en la misma sección de inmuebles en alquiler en mal estado con otros renovados o de nueva construcción, como resultado de la residencialización de parte de la oferta turística de esta zona (Domínguez-Mujica et al. 2021).

5. CONCLUSIONES

En este artículo hemos analizado la segregación residencial y las pautas de localización de la población nacida en el extranjero en el AM-LPGC. Para ambos propósitos, se ha realizado el análisis de una manera diacrónica, estudiando la situación en tres momentos a lo largo de una década con dos crisis (2012-2013; 2020-2021) y sus consiguientes recuperaciones. El enfoque diacrónico permite valorar mejor los resultados y detectar tendencias (Rubiales, 2020), algo importante porque los indicadores usados para la segregación suelen ofrecer resultados que están condicionados por el número de unidades de análisis y el volumen de los contingentes.

Hemos visto que la segregación no registra valores elevados y tiende a disminuir en todos los casos, aunque es mayor entre africanos y europeos. Este resultado está en línea con el modelo de diferenciación residencial que caracteriza a los países del sur de Europa (Malheiros, 2002; Maloutas, 2016). Sin embargo, como se ha concluido en otros estudios, esto no implica una menor exclusión (Natera Rivas, 2015) ya que, en el caso de nacidos en América y África, estos residen en espacios de baja calidad habitacional. En sentido inverso, el mayor IS de los europeos parece relacionarse con mejores condiciones residenciales, aunque esto no implique necesariamente la existencia de procesos de autoexclusión consciente (Escudero Gómez y García González, 2024).

El análisis incluyó el objetivo de conocer las pautas de distribución de los tres grupos desde una perspectiva diacrónica y establecer un modelo con significación estadística que permita diferenciar, a partir de correlaciones espaciales, agrupamientos según origen. El estudio ha establecido tres modelos territoriales diferenciados. Los originarios de Sudamérica desarrollan un modelo residencial basado, además de la ocupación de la primera periferia urbana, en la baja calidad de los espacios residenciales. Entre los africanos, el modelo se caracteriza por la periferización extrema, ocupando espacios alejados y fragmentados físicamente, la exclusión habitacional por bajo nivel de renta (Arbaci y Malheiros, 2010) y la existencia de microsegregaciones en ámbitos centrales (Leal y Sorando, 2022). El modelo de los europeos se basa en la suburbanización inducida por la preferencia por la baja densidad (Nel.lo, 2021), la centralidad y la mayor calidad habitacional sustentada en los altos niveles de renta.

Cada uno de estos modelos de localización residencial es consecuencia de factores socioeconómicos y culturales de los grupos analizados y de las características urbanas del AM-LPGC, siendo la disparidad de renta un factor

esencial. A su vez, la diferenciación pone de manifiesto el papel que cada grupo desempeña en la función residencial urbana, coherente con su función socioeconómica. Los originarios de América y África permiten que se produzcan las transferencias de propiedad y la captación de rentas de alquiler en polígonos residenciales periféricos y en antiguos inmuebles turísticos residencializados. Los europeos se convierten en dinamizadores del negocio inmobiliario en ámbitos centrales y suburbanos de baja densidad. Por tanto, los diferentes modelos residenciales son el resultado territorial del papel que la población inmigrante desempeña en la estructura de clases.

BIBLIOGRAFÍA

- Achebak, Hicham; Bayona i Carrasco, Jordi & Domingo i Valls, Andreu (2017), “Evolución y pautas geográficas de la segregación residencial de los marroquíes en España”, *Estudios Geográficos*, vol. 78, nº 283, pp. 417–443. DOI: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201714>
- Anselin, Luc (2010), “Local Indicators of Spatial Association-LISA”, *Geographical Analysis*, vol. 27, nº 2, pp. 93–115. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1538-4632.1995.tb00338.x>
- Arbaci, Sonia (2008), “(Re) Viewing Ethnic Residential Segregation in Southern European Cities: Housing and Urban Regimes as Mechanisms of Marginalisation”, *Housing Studies*, vol. 23, nº 4, pp. 589–613. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673030802117050>
- Arbaci, Sonia & Malheiros, Jorge (2010), “De-segregation, peripheralisation and the social exclusion of immigrants: Southern European cities in the 1990s”, *Journal of ethnic and migration studies*, vol. 36, nº 2, pp. 227–255. DOI: <https://doi.org/10.1080/13691830903387378>
- Batista Zamora, Ana Ester & Natera Rivas, Juan José (2018), “La diferenciación residencial reciente en el municipio de Málaga. Una aplicación del Índice de Theil”, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 38, nº 2, pp. 289–311. DOI: <https://doi.org/10.5209/AGUC.62481>
- Bayona i Carrasco, Jordi (2007), “La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada?”, *Scripta Nova*, vol. 11, nº 235.
- Bayona i Carrasco; Jordi & López Gay, Antonio (2011), “Concentración, segregación y movilidad residencial de los extranjeros en Barcelona”, *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, vol. 57, nº 3, pp. 81–412. DOI: <https://doi.org/10.5565/rev/dag.234>
- Bellet Sanfeliu, Carme; Andrés López, Gonzalo & Cebrián Abellán, Francisco (2024), “Metodología para la identificación de los barrios extremos en las ciudades medias españolas”, en Andrés López, Gonzalo & García Cuesta, José Luis –coords. –. *La ciudad*

"veinte-treinta": miradas a los espacios urbanos del siglo XXI, Madrid, AGE, pp. 553–564.

Borja Sebastià, Jordi & Castells Oliván, Manuel (1999), *La gestión de las ciudades en la era de la comunicación*, Madrid, Taurus.

Bosch Mossi, Mariano; Carnero Fernández, María Ángeles; & Farré Olalla, Lidia (2015), "Rental housing discrimination and the persistence of ethnic enclaves", *Series*, 6, pp. 129–152. DOI: <https://doi.org/10.1007/s13209-015-0122-5>

Díaz Hernández, Ramón; Domínguez Mujica, Josefina & Parreño Castellano, Juan Manuel (2017), "Vulnerabilidad urbana y segregación residencial de la población extranjera no comunitaria en las ciudades más populosas de Canarias", *XXII Coloquio de Historia Canario-americana*, XXII, 157, pp. 1–17. Disponible en: <https://revistas.grancanaria.com/index.php/CHCA/article/view/10095/9609>

Domínguez-Mujica, Josefina; González-Pérez, Jesús Manuel; Parreño-Castellano, Juan Manuel & Sánchez-Aguilera, Dolores (2021), "Gentrification on the Move. New Dynamics in Spanish Mature Urban-Tourist Neighborhoods", *Urban Sci.* 5, 33. DOI: <https://doi.org/10.3390/urbansci5010033>

Domínguez Mujica, Josefina; Parreño Castellano, Juan Manuel & Díaz Hernández, Ramón (2010), "Inmigración y ciudad en España: integración versus segregación socioterritoriales", *Scripta Nova*, vol. 14, nº 331.

Escudero Gómez, Luis Alfonso & García González, Juan Antonio (2024), "Segregación espacial de rentas altas en ciudades medias españolas: el caso de Toledo" en Andrés López, Gonzalo & García Cuesta, José Luis –coords. –, *La ciudad" veinte-treinta": miradas a los espacios urbanos del siglo XXI*, Madrid, AGE, pp. 661–670.

Galeano Reguera, Juan & Sabater i Coll, Albert (2016), "Segregación residencial y formación de enclaves residenciales en España 2000-2014", en Domingo i Valls, Andreu –coord. –, *Inmigración y diversidad en España. Crisis económica y gestión municipal*, Barcelona, Icaria, pp. 13–48.

Gastón Guiu, Silvia; Domingo i Valls, Andreu, & Bayona i Carrasco, Jordi (2024), "Segregación residencial y ocupacional de la población africana en España en el siglo XXI", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, nº 70(2), pp. 167–194. DOI: <https://doi.org/10.5565/rev/dag.891>

González Leonardo, Miguel (2019), "Segregación espacial y condiciones habitacionales de la población extranjera en Valladolid. Los patrones residenciales de la inmigración en una ciudad media del Sur de Europa", *Ciudades*, nº 22, pp. 71–98. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.22.2019.71-98>

- González Moya, Francisco Javier (2024). “La cuantificación de la segregación residencial en ciudades medias españolas: tipologías, formulación y cálculo de índices estadísticos”, en Andrés, Gonzalo & García, José Luis –coords. –. *La ciudad" veinte-treinta": miradas a los espacios urbanos del siglo XXI*, Madrid, AGE, pp. 515–527.
- Guerrero Lladós, Montserrat; Soria Cáceres, Carlos Hugo & Martins Medeiros Robaina, Igor (2024), “Distribución y segregación socioespacial de la población rumana en ciudades medias del interior de España”, en Andrés, Gonzalo & García, José Luis –coords. –. *La ciudad" veinte-treinta": miradas a los espacios urbanos del siglo XXI*, Madrid, AGE, pp. 529–540.
- Leal Maldonado, Jesús, & Sorando Ortín, Daniel (2022), “Social mix and vertical segregation in Madrid”, en Maloutas, Thomas –eds. –, *Vertical cities. Micro-segregation, social mix and urban housing markets*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, pp. 116–128. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781800886391.00016>
- Malheiros, Jorge (2002), “Ethnic-cities: Residential Patterns in the Northern European and Mediterranean Metropolises. Implications for Policy Design”, *International Journal of Population Geography*, nº 8, pp. 107–134. DOI: <https://doi.org/10.1002/ijpg.247>
- Maloutas, Thomas (2016), “Introduction: Residential segregation in context”, en Fujita, Kuniko & Maloutas, Thomas, *Residential segregation in comparative perspective*, Routledge, pp. 1–36.
- Martínez del Olmo, Almudena & Leal Maldonado, Jesús (2008), “La segregación residencial, un indicador espacial confuso en la representación de la problemática residencial de los inmigrantes económicos: el caso de la Comunidad de Madrid”, *Arquitectura, Ciudad y Territorio*, vol. 3, nº 8, pp. 39–52. DOI: <https://doi.org/10.5821/ace.v3i8.2457>
- Martori Cañas, Joan Carles & Hoberg, Karen (2004), “Indicadores cuantitativos de segregación residencial. El caso de la población inmigrante en Barcelona”, *Scripta Nova*, vol. 8, nº 169.
- Massey, Douglas S. & Denton, Nancy A. (1988), “The Dimensions of Residential Segregation”, *Social Forces*, nº 67, pp. 281–315. DOI: <https://doi.org/10.2307/2579183>
- Massey, Douglas S. & Denton, Nancy A. (1993), “Segregation and the Making of the Underclass”, *The Urban Sociology Reader*, nº 2, pp. 191–201.
- Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (2023), “Áreas Urbanas de España” Disponible en: <https://atlasau.mitma.gob.es/#c=home>
- Musterd, Sako (2005), “Social and ethnic segregation in Europe: Levels, causes, and effects”, *Journal of urban affairs*, nº 27 (3), pp. 331–348. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.0735-2166.2005.00239.x>

- Natera Rivas, Juan José (2015), "Más dispersos pero más excluidos. Análisis de la evolución de la diferenciación y exclusión residenciales de los inmigrantes económicos en Andalucía", *Estudios Geográficos*, vol 76, nº 279, pp. 609–632. DOI: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201522>
- Nel.lo Colom, Oriol (2021), "Ciudad de ricos, Ciudad de pobres. La segregación residencial y sus consecuencias ante la crisis urbana", en Nel.lo Colom, Oriol –eds–. *Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*, València, Tirant lo Blanch, p. 17–35.
- Parreño Castellano, Juan Manuel & Domínguez Mujica, Josefina (2008), "Extranjería y diferenciación residencial en Canarias: la perspectiva del microanálisis espacial", *Investigaciones Geográficas*, nº 45, pp. 163–199. DOI: <https://doi.org/10.14198/INGEO2008.45.07>
- Parreño Castellano, Juan Manuel; Moreno Media, Claudio; Domínguez Mujica, Josefina & Sanana Rivero, Cecilia (2021), "Mapping foreign immigration in Spain (1998–2018). Trends and spatial patterns", *Journal of Maps*, nº 17(1), pp. 79–84. DOI: <https://doi.org/10.1080/17445647.2020.1866700>
- Peach, Ceri (2005), "The Ghetto and the Ethnic Enclave", en Varady, David P. –ed.–, *Desegregating the City: Ghettos, Enclaves and Inequalities*, Albany, State University of New York Press, pp. 31–48.
- Prada Trigo, José & Rodríguez Domenech, María de los Ángeles (2024), "Segregación residencial en una ciudad media castellano-manchega: diferencias socio-espaciales en Ciudad Real", en Andrés López, Gonzalo & García Cuesta, José Luis –coords.–. *La ciudad" veinte-treinta": miradas a los espacios urbanos del siglo XXI*, Madrid, AGE, pp. 603–613.
- Porcel López, Sergio & Antón-Alonso, Fernando. (2021), "Barcelona y el modelo paradójico de segregación residencial", *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, nº 21(1). Disponible en: <https://recyt.fecyt.es/index.php/encrucijadas/article/view/82471>
- Rubiales Pérez, Miguel (2020), "Segregación en las metrópolis españolas 2001-2011: un análisis con detalle territorial", *Documents d'anàlisi geogràfica*, vol 66, nº 1, pp. 83–105. DOI: <https://doi.org/10.5565/rev/dag.581>
- Sorando Ortín, Daniel (2022), "Extrañas a sí mismas: el aumento de la segregación residencial en las sociedades urbanas españolas (2001-2011)", *Arbor*, nº 198, pp. 803–804. DOI: <https://doi.org/10.3989/arbor.2022.803-804008>
- Tammaru, Tiit; Marcińczak, Szymon; Aunap, Raivo; van Ham, Maarten & Jansen, Heleen (2020), "Relationship between income inequality and residential segregation between socioeconomic groups", *Regional Studies*, nº 54(4), pp. 450–461. DOI: <https://doi.org/10.1080/00343404.2018.1540035>

Wacquant, Loïc (2023), *Bourdieu in the city*. Cambridge, Polity Press.

Wong, David W. S. (1998), "Measuring multiethnic spatial segregation", *Urban Geography*, n° 19, pp. 77–87. DOI: <https://doi.org/10.2747/0272-3638.19.1.77>

Enriquecimiento ostensible, empobrecimiento encubierto: la dimensión espacial de las externalidades de la segregación residencial en Bogotá (Colombia)

Ostensible enrichment, hidden impoverishment: the spatial dimension of the externalities of residential segregation in Bogota (Colombia)

ÓSCAR ALFREDO ALFONSO ROA

Economista, Doctor en Planeamiento Urbano y Regional

Docente Investigador

Universidad Externado de Colombia. Bogotá, Colombia

oscar.alfonso@uexternado.edu.co

ORCID: [0000-0003-0781-0658](https://orcid.org/0000-0003-0781-0658)

SARA MARGARITA OSORIO ARIAS

Economista, Magister en Economía

Investigadora

Centro de Estudios del Trabajo

sara.margarita.o123@gmail.com

ORCID: [0000-0001-7034-1802](https://orcid.org/0000-0001-7034-1802)

Recibido/Received: 12-11-2024; Aceptado/Accepted: xx-xx-20xx

Cómo citar/How to cite: Alfonso Roa, Oscar Alfredo & Osorio Arias, Sara Margarita (2025): "Enriquecimiento ostensible, empobrecimiento encubierto: la dimensión espacial de las externalidades de la segregación residencial en Bogotá", *Ciudades*, 28, pp. 201-222. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.201-222>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Resumen: El objetivo de esta investigación es estimar los efectos de la segregación residencial de las clases sociales en los precios de oferta de la vivienda. Se emplean índices de segregación por clase social vinculados a la zona de residencia de los hogares como variables explicativas del precio, y se estiman los parámetros por el método de la Regresión Geográficamente Ponderada. Los efectos de la segregación no se distribuyen de manera uniforme en el espacio urbano residencial y, como rasgo general, el precio de las viviendas de las clases alta y media se incrementa con la segregación, mientras que el de la vivienda de las clases populares se reduce.

Palabras clave: segregación residencial, brecha de riqueza, precios de la vivienda, clases sociales.

Abstract: The objective of this research is to estimate the effects of residential segregation by social class on housing supply prices. Social class segregation indexes linked to the area of residence of households are used as explanatory variables of price, and parameters are estimated by the Geographically Weighted

Regression method. The effects of segregation are not evenly distributed in the urban residential space and, as a general feature, the price of upper and middle-class housing increases with segregation, while that of lower class housing decreases.

Keywords: residential segregation, wealth gap, housing prices, social classes⁵.

La segregación residencial contemporánea es un acumulado histórico que toma cuerpo en un orden residencial que, en el caso de Bogotá, se trasluce en una cartografía diáfana en la que tanto los residentes habituales como los visitantes ocasionales asocian el sur al lugar de residencia de las clases populares y el norte al de las clases altas. A pesar de que no alude a la clase media, ese relato es el que usualmente describe el esquema general de segregación residencial y con el que se llama la atención sobre los privilegios de los residentes en el norte en comparación con las precariedades de los del sur. Esta visión coloquial de la estructura residencial bogotana no es ningún absurdo y, a pesar de su coherencia fáctica, no revela adecuadamente las consecuencias que la segregación tiene sobre el ensanche de las desigualdades sociales tales como la brecha cognitiva, el costo de la movilidad cotidiana y la malnutrición. En este artículo se exponen los resultados de una investigación sobre la externalidad de la segregación residencial que enriquece de manera ostensible a los hogares de las clases medias y altas al captar incrementos en el precio de oferta originados exclusivamente en su localización, contrario a lo que ocurre con el precio de las viviendas de los hogares de las clases populares y, por tanto, la brecha en la riqueza patrimonial se amplía por causa de la segregación residencial.

1. LA BRECHA DE LA RIQUEZA PATRIMONIAL Y LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

La vivienda es el principal activo para la inmensa mayoría de los hogares y por tal razón destinan una parte de sus esfuerzos a su conservación material y a la preservación y ojalá al incremento de su precio comercial. Las reparaciones locativas y las mejoras a lo largo de la prolongada vida útil de la vivienda hacen que en el precio esperado se condense una cantidad de esfuerzos de los miembros del hogar que son inclaudicables al momento de optar por su venta.

Esta sección se ocupa del análisis del problema que aflora cuando el precio comercial es inferior al precio esperado, situación que obliga a los hogares a desistir de sus intenciones de cambio de lugar de residencia y, de forma secuencial, a seguir destinando esfuerzos a las reparaciones y mejoras de la vivienda, lo que crea un vínculo indisoluble de los hogares con los vecindarios a los que se les confina.

1.1 La ampliación de la brecha de riqueza patrimonial

¿Qué ocasiona la ampliación de la brecha patrimonial? La segregación residencial, fenómeno sobre el que se reproducen las desigualdades más acuciantes entre clases sociales; es decir, que no es un fenómeno inocuo sino que, por el contrario, de él emergen economías externas que valorizan las viviendas localizadas en los vecindarios de las clases altas y medias, y de manera coetánea emergen externalidades consistentes en el constreñimiento de la valorización de los activos residenciales de las clases populares.

Los patrones geográficos de los precios del suelo están determinados en buena medida por la capitalización de la renta. Desde la perspectiva de la economía espacial convencional, la renta disminuye *pari passu* con el incremento en los costos de transporte que se estiman en función de la distancia al Distrito Central de Negocios de la estructura económico espacial, siendo ésta la variable que ajusta el área de la vivienda a los precios del suelo (Fujita, 1989). Esta renta correspondería a sólo una modalidad, la renta diferencial de la vivienda, que se diferencia en la perspectiva marxista de la renta de monopolio de segregación, que es una especie de impuesto privado que las clases altas asumen para residir en vecindarios exclusivos (Jaramillo, 2009). Abramo (2011b) estudia el surgimiento del estrangulamiento de la oferta residencial debido a la introducción de innovaciones que compiten con el stock residencial preexistente en el vecindario y seguidamente son la competencia para los emprendimientos que allí se realicen.

El empobrecimiento encubierto ocurre en contextos en los que hay amplios segmentos poblacionales expuestos a la vulnerabilidad residencial que puede tomar la forma de privaciones originada en la incompatibilidad de los cánones de alquiler con los ingresos de los hogares (Link *et al.*, 2019), problemas recurrentes como las inadecuadas condiciones de accesibilidad de las viviendas las que, asociadas a la vulnerabilidad social ocasionada por el desempleo o las precariedades en el capital social, puede alcanzar niveles severos o críticos, medios o leves (Hernández *et al.*, 2018) o también se expresa en la continuidad espacio temporal de obstáculos en cuanto al precio de la vivienda, la altitud, la pendiente, la vetustez, la distancia a espacios verdes y a las estaciones del sistema de transporte colectivo (de Cos y Usobiaga, 2019).

En tales contextos, los residentes en los barrios de las clases populares que padecen la segregación no gozan de instrumentos eficaces de representación ante la intervención urbanística privada debido a la desigualdad de estatus a la que Fraser (1998) concibe como una manifestación de la injusticia socioespacial.

1.2 La segregación residencial a escala global y en Bogotá

La segregación residencial alude a la concentración de grupos sociales en zonas urbanas específicas y a los rasgos socioeconómicos y raciales que describen patrones espaciales en las metrópolis contemporáneas, y se ha acentuado con la globalización, las migraciones y las crisis inmobiliarias, razón por la que se ha reactivado el interés en su estudio, denotándose avances teóricos así como innovaciones en los instrumentos de medición (Yue *et al.*, 2024).

En Países Bajos, Vrooman *et al.* (2023) incorporaron medidas de empleo, ingresos y nivel educativo junto con algunas de capital social, cultural y personal para determinar la existencia de siete clases sociales. En Colombia la autoridad estadística adopta una noción de clase social basada en ordenamientos de acuerdo con los ingresos (DANE, 2022a), mientras que Reverón (2024) empleó variables atinentes a los capitales económico, cultural y social para establecer seis clases sociales. Fresneda (2017) asocia la pertenencia a una clase social con la posición ocupacional que los jefes de hogar, por cuanto ella expresa la propiedad sobre los medios de producción, así como traduce la posición que ocupa en la división social y técnica del trabajo.

Diversos análisis coinciden en que la segregación residencial es un agravante de la desigualdad social y fuente de conflictos. Haam *et al.* (2021) identificaron rasgos comunes tales como la profesionalización de la estructura ocupacional, el aumento en la segregación asociada con el incremento en la desigualdad de ingresos, así como mutaciones en las estructuras socioespaciales que son más pronunciadas que las ocurridas en los indicadores agregados de segregación.

Uesugi (2021) analizó los cambios en la segregación residencial ocurridos en Tokyo durante los 25 años posteriores al *boom* de la economía japonesa, encontrando que la segregación se incrementó entre los extremos de la jerarquía ocupacional al igual que entre los rangos intermedios, y encontró patrones espaciales, especialmente entre el personal directivo y los trabajadores profesionales y técnicos que son las ocupaciones que más han crecido durante la globalización.

En una síntesis sobre la segregación residencial en el sur de Europa, Montesano y Daconto (2022) aluden a los balances académicos que estudian las razones por las que la segregación en sus diferentes manifestaciones es más ostensible en Norteamérica que en Europa, entre ellas las considerables diferencias en el estado del bienestar prevaleciente en ambas zonas. Mikulas *et al.* (2024) encontraron que en las áreas metropolitanas de Estados Unidos existe un poderoso vínculo entre los precios de la vivienda y la segregación residencial racial consistente en que los incrementos en los primeros anticipan la segregación

residencial en el futuro, con la particularidad de que este vínculo es más evidente entre blancos y negros que entre blancos e hispanos.

Los precios de oferta de la vivienda captan la diversidad socioeconómica y espacial que tal como lo establecen estudios precedentes se originan en las estructuras socioeconómicas y los procesos sociales localizados. En el estudio sobre la dinámica mercantil de la vivienda en 380 Unidades Administrativas Locales de Polonia, Cellmer *et al.* (2020) confirmaron la considerable variabilidad local de las variables ambientales y poblacionales tales como la densidad y las tasas de fecundidad y de migración y, además, que entre éstas hay autocorrelación espacial global positiva.

En América Latina la segregación residencial es quizá el rasgo más evidente de sus metrópolis y la pertenencia a alguna clase social es su principal determinante (Alfonso & Quijano, 2023; Palumbo, 2022; Rodríguez & Arriagada, 2004), destacándose tres dimensiones relevantes: la concentración espacial de los grupos sociales, la homogeneidad social que presentan los vecindarios de la ciudad y el prestigio o desprestigio social de los distintos barrios de cada ciudad (Sabatini, 2006). Además, es un fenómeno asociado con la modificación de los gradientes de los precios del suelo y la presión de la ocupación residencial por causa de las transformaciones en los subcentros de empleo, tal como se deduce del estudio de las mutaciones en Área Metropolitana de São Paulo en las últimas tres décadas realizado por Roman *et al.* (2024).

En las metrópolis tercermundistas hay una particularidad que es la coexistencia de dos mercados con diferentes reglas de funcionamiento: el mercado formal que se rige por normativa urbana adaptada a las reglas del sistema capitalista, y el mercado informal que opera en las áreas urbanizadas de manera irregular (cfr. Abramo, 2008; Calderón, 2006; Jaramillo, 2009; Pradilla, 2014). En Bogotá (cfr. Camargo & Hurtado, 2013; Gómez & Serna, 2016) como en el resto de las metrópolis latinoamericanas (Schroeder, 2024), la informalidad urbana es una de las características más evidentes de la estructura residencial. Por su parte, los precios de la vivienda formal están fuertemente asociados con la clase social que demanda la vivienda y el lugar en donde se ofrece (Tolozá *et al.*, 2021). Osorio (2024) encontró que la segregación residencial es la variable de ajuste espacial que explica, en buena medida, la reducción sistemática en las áreas de las unidades habitacionales producidas en las periferias bogotanas.

Mayorga (2019) enfatiza en la trascendencia de la selección de la unidad de análisis espacial en los estudios sobre segregación. La escala de análisis determina en buena medida tanto los métodos a emplear como las variables que se emplean para el análisis del comportamiento de los precios de la vivienda, siendo notable la escasez de estudios que expliquen las relaciones espaciales.

2. METODOLOGÍA

El diseño metodológico parte de la noción de que la vivienda es un bien complejo debido a su inmovilidad espacial, durabilidad y diversidad constructiva (Tu, 2003), que lo diferencian de los bienes normales en los que el precio se forma por la libre elección de oferentes y demandantes. En su dimensión espacial, los precios de la vivienda son afectados por factores estructurales concernientes a la organización económica y residencial de la metrópolis que inciden en su localización, tales como el grado de segregación residencial entre clases sociales, así como la densidad neta de los movimientos cotidianos por razones laborales. Tales factores se incorporan en esta investigación como variables explicativas de los precios de oferta y, además, en su estimación se realiza la asignación de pesos espaciales a las observaciones en función de su localización.

El empleo de estimaciones por Mínimos Cuadrados Ordinarios -MCO- es coherente con la identificación de las fuentes de diversidad espacial de los precios de oferta de la vivienda que, como en el caso de los que emplean el método de los precios hedónicos (Tolosa *et al.*, 2021), tienden a enfatizar en las características individuales de la vivienda, en algunos rasgos demográficos de los hogares y en las amenidades urbanas localizadas en proximidad a los vecindarios donde estos se localizan, así como su ubicación dentro del mercado (Malpezzi 2003).

Sin embargo, la comprensión de la formación de los precios de oferta de la vivienda es inseparable de su ubicación en una estructura residencial segregada que se ha formado desde mediados del siglo pasado (Alfonso, 2023) y de su localización relativa a los subcentros de empleo. Tales estructuras son poco homogéneas y, por tanto, dan lugar a patrones geográficos que se proponen captar mediante la Regresión Geográficamente Ponderada -RGP-.

3. MODELACIÓN, FUENTES Y RESULTADOS

En la revisión bibliográfica realizada no se halló un antecedente teórico que estudie explícitamente los vínculos entre la segregación residencial de las clases sociales y los precios de oferta de la vivienda. Sin embargo, la variabilidad local de los efectos de las variables ambientales y poblacionales sobre la dinámica mercantil constatado por Cellmer *et al.* (2020), son un indicio de que los efectos de la segregación residencial sobre los precios de oferta del bien complejo vivienda (Tu, 2003) no se distribuyen de manera homogénea en el espacio urbano residencial.

El modelo que se propone a continuación se enmarca en estos contextos teóricos pues busca explicar el comportamiento espacial de los precios residenciales a partir de los índices de segregación por clases sociales y de una

variable *proxy* de la estructura económico espacial que es el saldo neto de la movilidad cotidiana por motivo trabajo -viajes de destino menos viajes de origen- por kilómetro cuadrado de cada UPZ:

$$PV_j = \beta_0 + \beta_1 ISP_j + \beta_2 ISM_j + \beta_3 ISA_j + \beta_4 SNLTL_j + \mu \quad (1)$$

Donde,

PV_j es el precio comercial de la vivienda localizada en una UPZ j (Figura 2);

ISP_j es el Índice de Segregación de las Clases Populares para cada UPZ;

ISM_j es el Índice de Segregación de las Clases Medias para cada UPZ;

ISA_j es el Índice de Segregación de las Clases Altas para cada UPZ;

$SNLTL_j$ es el saldo neto de la movilidad cotidiana por km² en cada UPZ;

El método de la RGP se emplea porque los efectos de las variables seleccionadas en la formación de los precios de oferta de la vivienda a escala zonal no son constantes como se asume cuando se estiman mediante la regresión lineal por MCO (cfr. Cellmer *et al.*, 2020; Herrera 2015; Pérez 2006). De acuerdo con el protocolo sugerido por estos autores, se efectúa primero la regresión por MCO para verificar que el modelo esté bien especificado y, seguidamente, se efectúa la RGP. El modelo para estimar por medio de la RGP tendrá la forma:

$$PV_j = \beta_0 + \beta_1 WX_j + \theta WPV_j + \mu \quad (2)$$

Donde,

W es la matriz de pesos espaciales configurada con base en el área de cada UPZ;

X es el vector de las variables independientes del modelo por MCO; y,

θ es el parámetro autorregresivo vinculado a PV_j .

3.1 Fuentes de la información estadística

El perímetro urbano de Bogotá se subdivide en 19 localidades las que a su vez tienen la figura de alcaldía local. A una escala espacial intermedia se encuentran 112 Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- que sirven de soporte a las decisiones sobre intensidades y usos del suelo, a las que se asocian 19.922 barrios catastrales y las 45.053 manzanas que en el 2023 acogían 3.178.229 edificaciones, de las que 2.827.917 corresponden a usos residenciales. La UPZ es la unidad espacial de análisis.

3.2 El precio de oferta de la vivienda, PVj

Disponer de una medida precisa del precio comercial para cada uno de los 2.827.917 activos residenciales es un ideal inalcanzable con los recursos humanos, institucionales y financieros a nuestro alcance. En estudios previos se ha recurrido a sistematizar una muestra de los avisos clasificados y ofertas en las páginas web especializadas (Alfonso, 2012; Jaramillo & Cuervo, 2014), en el caso de la vivienda nueva los gremios producen sus propios registros con la información de sus asociados (Camacol, 2024) y para la construcción de los índices de precios de la vivienda usada el banco central emplea la información de los bancos sobre las transacciones en las que hubo de por medio una hipoteca (Banco de la República, 2024). Por su parte, el DANE (2022b) indaga en la Encuesta Multipropósito por el estimativo que los propietarios hacen de su vivienda en caso de quererla vender.

En esta investigación se emplea un recurso relativamente inédito que son los registros sobre el precio comercial de la vivienda del Observatorio Técnico Catastral -OTC- de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Las bases de datos que administra son predio a predio para los que se encuentran un conjunto de variables, siendo las de interés el área privada, el avalúo catastral del predio, así como un “valor de referencia” que es el precio de oferta imputado con el apoyo de los registros de Camacol y de otras firmas especializadas en la captura de la información de ofertas de vivienda. Tal “valor” es la mediana de los precios reportados por las diversas fuentes del OTC.

Al mapa con esos valores por manzana se le superpuso el de las UPZ para obtener los precios comerciales en cada una de ellas, procedimiento que fue exitoso para 41.809 manzanas equivalente al 91,2% de las 45.053 que componen el espacio urbano de la ciudad. La media del precio comercial para cada UPZ es muy volátil al decir del coeficiente de variación que oscila entre el 12,4% y el 134,3%, lo que indica la necesidad de emplear otra medida de tendencia central. Se calculó la mediana de los valores de referencia y para efectos comparativos se convirtió el precio por metro cuadrado a dólares de los Estados Unidos a la tasa de cambio representativa del 1º de enero de 2023 (Figura 1).

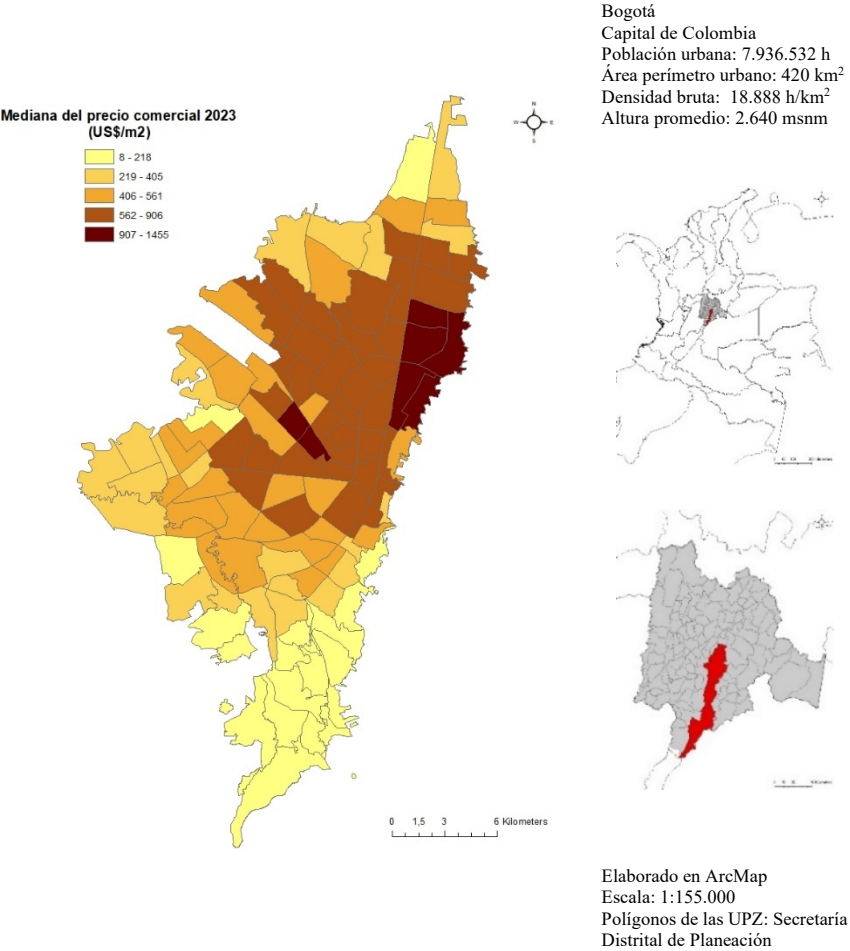


Figura 1: Precios de oferta (US\$/m²) de la vivienda (2023). Fuente: elaborada con base en registros del OTC – UAECD.

3.3 La segregación de las clases sociales y las medidas de la segregación residencial, IS

Fresneda (2017) precisa que a los miembros de una clase social se les distingue por sus similares formas de ser, de pensar y de actuar, pudiéndose

deducir que también comparten localizaciones que los diferencian en el ordenamiento jerárquico de las metrópolis. Alfonso (2023) propone un complemento con el nivel educativo alcanzado como *proxy* de los ingresos (Tabla 1).

Clases Sociales	Posiciones ocupacionales y nivel educativo alcanzado
Popular	i. Asalariados de la industria, el gobierno y los servicios privados, y del sector agropecuario que no han superado la formación media; ii. Trabajadores independientes que explotan un oficio y han concluido la formación media; iii. Trabajadores familiares sin remuneración; iv. Trabajadores dedicados a los oficios domésticos; v. Jornaleros y peones vinculados al sector agropecuario y minero; vi. Desocupados y pensionados que solo alcanzaron la formación media.
Media	i. Asalariados que han concluido un grado superior a la educación media; ii. Profesionales y trabajadores independientes con más de la formación media que derivan su ingreso de una profesión; iii. Campesinado propietario o profesionales vinculados al sector agropecuario como arrendadores; iv. Desocupados y pensionados con título de educación superior.
Alta	i. Patronos o empleadores sin importar el nivel educativo alcanzado.

Tabla 1. Las clases sociales a partir de las posiciones ocupacionales y el nivel educativo. Fuente: Alfonso (2023).

La medida de segregación ocupacional más frecuentemente empleada es el Índice de Duncan (ecuación 3), siendo una medida de la segregación socio-ocupacional que “es simple, y de interpretación muy intuitiva (el porcentaje de una categoría que debería desplazarse para tener una distribución espacial similar a la otra)” (Préteceille, 2006, p. 71):

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right|; [0,1] \tag{3}$$

Donde x_i es el total de la población de la posición ocupacional X en la localidad i, X es el total de la población de la posición ocupacional X en la zona metropolitana, t_i es la población total de trabajadores en la localidad i y T es el total de trabajadores en la zona metropolitana. Alfonso (2023) propone una medida (ecuaciones 4, 5 y 6) que combina el coeficiente de localización y el de segregación aplicado a los resultados de la Tabla 1, que permite obtener una medida relativa de la importancia de cada clase social con respecto a las otras en cada vecindario. Formalmente:

$$ISP_i = \frac{p_i/(m_i+a_i)}{P/(M+A)} \sim [0, \infty] \tag{4}$$

$$ISM_i = \frac{m_i/(p_i+a_i)}{M/(P+A)} \sim [0, \infty] \tag{5}$$

$$ISP_i = \frac{a_i/(m_i+p_i)}{A/(M+P)} \sim [0, \infty] \tag{6}$$

Dónde ISP_i es el índice de segregación de las clases populares en el vecindario i , ISM_i , de las clases medias e ISA_i mide la segregación de las clases altas. Estos índices se alcanzan con la clasificación derivada de las posiciones ocupacionales identificables a partir de la Encuesta Multipropósito Bogotá – Cundinamarca de 2021 y sus resultados permiten establecer la clase dominante en cada UPZ como en el caso de las clases altas que se resaltan en la Figura 2.

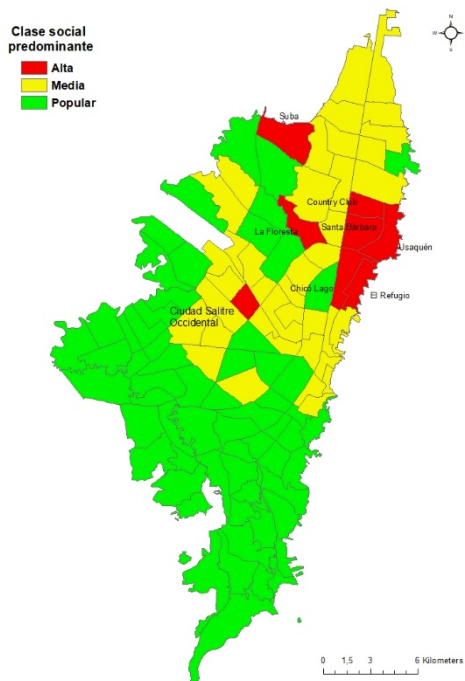


Figura 2: El orden residencial segregado de Bogotá. Fuente: Elaborada con base en registros de la Encuesta Multipropósito Bogotá – Cundinamarca de 2021, DANE – Alcaldía Mayor de Bogotá.

3.4 La densidad del saldo neto de la movilidad cotidiana por motivos laborales, *SNLTL*

Con base en el destino de los viajes cotidianos por motivos laborales normalizados por el área de cada UPZ en 2011, Ruíz *et al.* (2017) calcularon la densidad de esos viajes por km^2 de cada UPZ, a la que denominaron lugares de trabajo localizados, encontrando que la estructura económico espacial es bicéfala en vista de que el Distrito Central de Negocios se encontraba en un umbral

comprendido entre 15.679 y 40.982 LTL/km², hallando dos picos comprendidos entre El Refugio y Pardo Rubio y el segundo entre Las Nieves y La Macarena.

A pesar de que el umbral se ha densificado notablemente, tal estructura permanece casi inmutable más de una década después. Para precisar el carácter de las UPZ en el contexto de la estructura económico espacial se calculó el saldo neto de los movimientos -SNLTL- resultante de sustraer al destino el número de viajes originados en cada una de ellas, de manera que es posible distinguir las que son receptoras como las del Distrito Central de Empleo -DCE- de las que son expulsoras netas como las de la periferia (Figura 3a). Con el auxilio del índice *G* de *Getis-Ord* se identificó el DCE (Figura 3b) como la agrupación de valores elevados de SNLTL en una estructura bicéfala que comprende las UPZ de Chicó Lago y Chapinero y de Las Nieves.

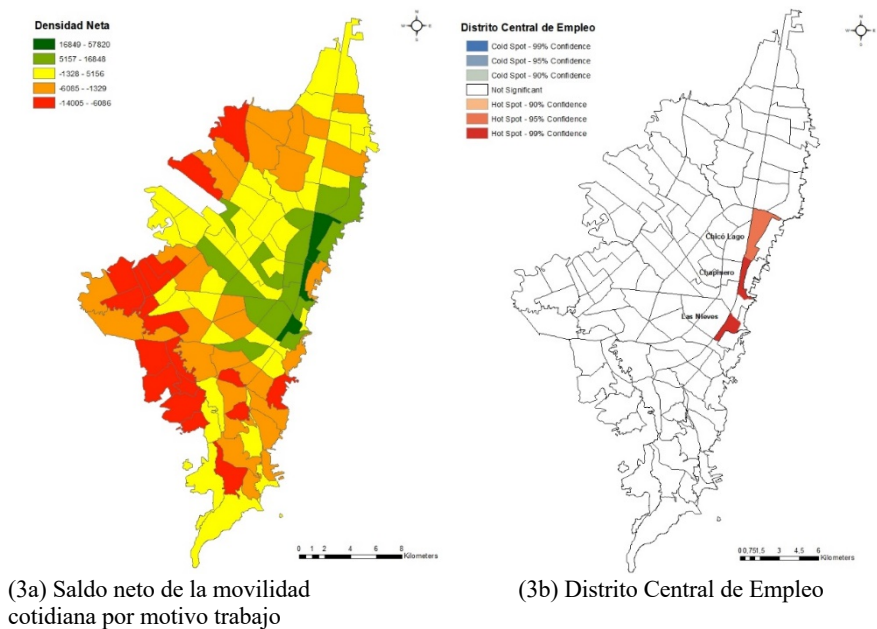


Figura 3: Estructura económico espacial y el Distrito Central de Empleo. Fuente: Elaborada con base en la Encuesta de Movilidad (2023) – Secretaría Distrital de Movilidad, Alcaldía Mayor de Bogotá.

3.5 Resultados por MCO y por RGP

La variabilidad del saldo neto de la movilidad cotidiana por km² es la más elevada de las variables consideradas, lo que es coherente con la considerable dispersión de los flujos cotidianos de pasajeros por motivos laborales. La menor

variabilidad es la de la mediana del precio de oferta por m², variable cuya distribución espacial se presenta en la Figura 1.

Variable	Casos	Media	Desviación estándar	Mínimo	Máximo	Coefficiente de variación
PV _j	108	498,7	274,9	7,6	1.455,2	0,55
ISP _i	108	1,32	1,28	0,10	5,59	0,97
ISM _i	108	2,03	2,06	0,19	8,90	1,01
ISA _i	108	1,22	1,36	-	7,83	1,11
SNLTL _i	108	952	9.800	-14.005	57.820	10,29

Tabla 2: Estadísticos descriptivos de las variables del modelo (1)

Los resultados de la matriz de correlación (Tabla 3) indican al nivel de significancia estadística más elevado, la ausencia de multicolinealidad entre la variable dependiente y las explicativas. Las estimaciones por MCO presentan un nivel de significancia elevado (Tabla 4). El resultado de la prueba de Ramsey ($p = 0,2743$) en la que $p > 0,05$ indica que en la especificación del modelo no se omitieron variables relevantes, que la forma funcional no es incorrecta y que no hay evidencias de correlación entre las variables explicativas y el error. Con la prueba VIF (Media = 1,65) de inflación de varianza se verificó el supuesto de independencia de las variables por encontrarse por debajo del umbral de 10, hay ausencia de multicolinealidad.

Variable	PV _j	ISP _j	ISM _j	ISA _j	SNLTL _j
PV _j	1.0000				
ISP _j	-0.6518*	1.0000			
ISM _j	0.6685*	-0.6573*	1.0000		
ISA _j	0.6246*	-0.4360*	0.5439*	1.0000	
SNLTL _j	0.5146*	-0.3916*	0.3571*	0.2662*	1.0000

Tabla 3: Matriz de correlación por pares de las variables del modelo (1). (*) Nivel de significancia al 0,01.

Los efectos de la segregación residencial y de la movilidad cotidiana por razones laborales sobre el precio de oferta de la vivienda posee significativas diferenciaciones espaciales, lo que es posible verificar, inicialmente, con los coeficientes de las variables en los dos tipos de modelos. En el caso de las estimaciones por MCO que sugiere que esos efectos se distribuyen de manera homogénea entre todas las observaciones, los signos de los coeficientes permiten verificar la existencia de economías externas de la segregación residencial para las clases altas y medias, y externalidades negativas para las clases populares (Tabla 4). Con el método de la RGP es posible explayar estos resultados al espacio de la metrópoli, de manera que esos coeficientes son diferentes de

acuerdo con la localización de la vivienda en la estructura residencial de la metrópoli.

	MCO			Rango RGP_1	
Coeficientes					
Variable	Coeficiente	Error estándar	p-value	Coeficiente - Rango	
				Mínimo	Máximo
Intercepto	424.41	43.73	0.000	-279.32	641.18
ISP _i	-56.42	17.05	0.001	-142.11	762.99
ISM _i	31.73	11.23	0.006	-9.82	391.89
ISA _i	63.77	14.09	0.000	-12.60	192.63
SNLTL _i	0.006	0.001	0.000	-0.01	0.02

Tabla 4: Resultados de las estimaciones por MCO y RGP.

Los resultados espaciales son sensibles a los pesos espaciales de las observaciones y, por tal razón, se estimaron tres diferenciados por tres matrices de pesos espaciales y se empleó como criterio de selección el que tuviera el rango más amplio del coeficiente de determinación -R2-, que es la matriz con base en el área de la UPZ (Figura 4a). Se emplearon las distancias Manhattan asumiendo que son mejor alternativa que las distancias euclídeas en vista del anisotropismo de la estructura residencial, lo que permitió estimar como vecinas a todas las UPZ ubicadas en un umbral de 4.213,2 metros de distancia entre sus centroides, lo que resulta en que la cantidad de UPZ más próximas llega a 14 siendo el mínimo deseable 8 y, además, un porcentaje de conectividad espacial de 7,08% que es relativamente bajo.

	Criterio para la construcción de la matriz de pesos espaciales de las UPZ	Rango R2	
		Límite inferior	Límite Superior
MCO		0.652	
RGP_1	Área	0.267	0.872
RGP_2	Número de Manzanas	0.339	0.826
RGP_3	Densidad poblacional	0.378	0.793

Tabla 5: Los coeficientes de determinación -R2- de los modelos estimados.

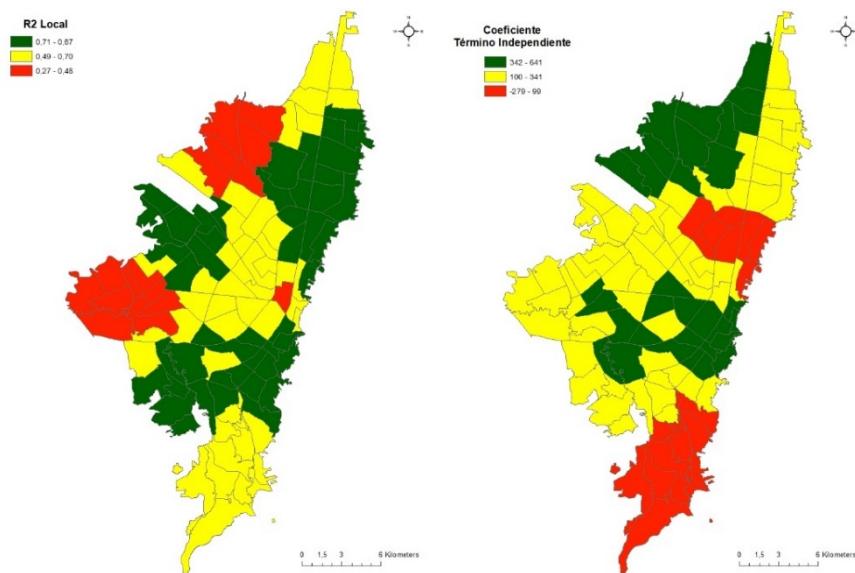
Los residuos de las estimaciones por RGP siguen una distribución espacial aleatoria (Tabla 6), de lo que se infiere que entre ellos no existe dependencia espacial.

Índice de Moran	Valor	z	p > z	Patrón
	0,035684	0,862303	0,388521	Aleatorio

Tabla 6: Patrón espacial de los residuos del modelo por RGP.

Los resultados de la estimación del modelo por el método de la RGP muestran como rasgos generales que la valorización residencial generalizada es una falacia y que, por el contrario, la pérdida captada en menores precios de oferta es la regla para la mayor parte de los vecindarios en los que predominan las clases populares.

El coeficiente de determinación oscila entre 0,27 y 0,87 (Figura 4a), siendo el poder explicativo del modelo menor en el suroccidente y en el noroccidente. Los coeficientes con signo negativo se representan en color rojo para cada variable explicativa (Figuras 4c, 4d, 4e y 4f). El efecto local negativo más extendido es el de la segregación de las clases populares (Figura 4c) que puede alcanzar hasta -US\$142/m² por cada punto adicional del índice de segregación. El precio de oferta de las viviendas de las clases medias localizadas en UPZ populares del occidente y del suroccidente cae hasta en US\$10/m², mientras que el de las clases altas se reduce hasta en US\$13/m². Finalmente, el precio comercial se contrae hasta en US\$0,013/m² por cada viaje cotidiano al trabajo originado en las UPZ expulsoras netas (Figura 4f), especialmente las del occidente, sur y sureste.



(4a)

(4b)

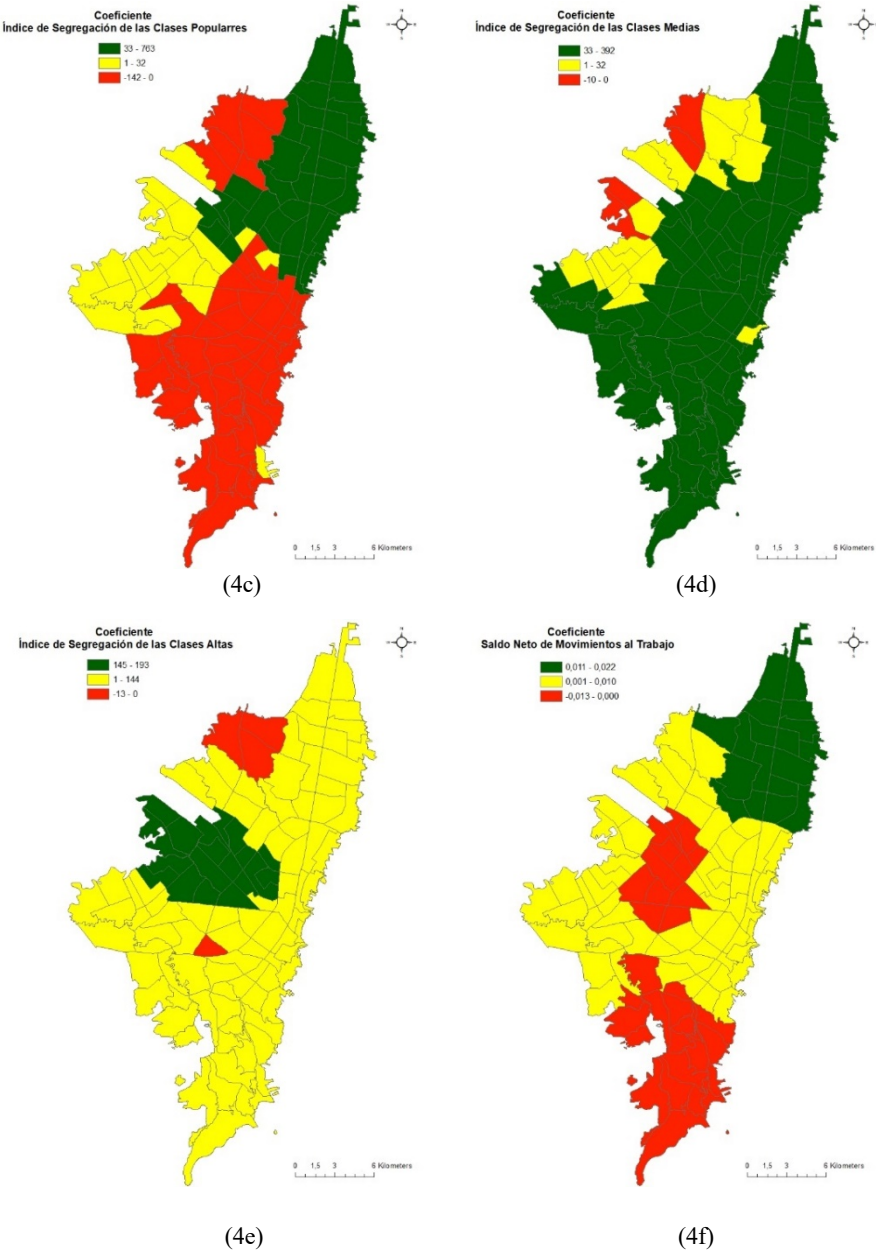


Figura 4: Resultados de estimación por el método de la RGP.

4. DISCUSIÓN

La vivienda es un bien complejo (Tu, 2003) y, por tanto, la formación de sus precios no obedece a la simple libertad de elección de oferentes y demandantes. Las investigaciones sobre los determinantes de los precios de la vivienda que emplean el método de los precios hedónicos (Malpezzi, 2003) se dirigen hacia submercados que se distinguen por la homogeneidad socioeconómica de los hogares, y son idóneos para estimar la incidencia de la diversidad constructiva y de algunos rasgos demográficos de estos hogares (Tolozá *et al.*, 2021).

En las metrópolis latinoamericanas, sin embargo, la heterogeneidad socioeconómica y espacial se ha consolidado durante décadas. En el caso de Bogotá, la bipolaridad de la segregación residencial, en el norte los ricos y en el sur los pobres, es diáfana (Alfonso, 2023). Son escasas las investigaciones que se ocupan de las externalidades que emanan de la segregación para sus residentes.

En esta investigación se verificó la existencia de economías externas del mercado residencial que se concretan en un incremento sustantivo de los precios de oferta de la vivienda de las clases alta y media, a medida que crecen los índices de segregación que, por su parte, difieren para cada UPZ. De manera coetánea, las externalidades que afectan los precios de las viviendas de las clases populares se ajustan a la distribución espacial de sus vecindarios, ocasionado así la ampliación de la brecha patrimonial subyacente a la estructura residencial segregada de la metrópoli. El precio de oferta de la vivienda tiene, además de la segregación, otros determinantes que le son inmanentes tales como la proximidad o lejanía a los subcentros de empleo.

Las externalidades que pesan sobre las viviendas de las clases populares se vienen recrudeciendo en razón de las nuevas estrategias de localización residencial adoptadas por los productores inmobiliarios en un nuevo contexto que es el del estrangulamiento de la oferta (Abramo, 2011b). Este fenómeno viene ocurriendo desde el estallido de la llamada “burbuja inmobiliaria” en 1999, año en el que el *boom* antecedió a una contracción sistemática de las áreas producidas a la que los capitalistas han reaccionado produciendo conjuntos de edificios en alturas de veinte o más pisos en los barrios de las clases populares, con lo que cambia la silueta constructiva de los vecindarios y la de la ciudad, se deterioran los ya precarios índices de compacidad urbana y, en especial, se incrementa la densidad poblacional de los barrios segregados, externalidades que contribuyen a la depreciación ficticia de los activos residenciales de los hogares populares y, con ello, a la ampliación de la brecha patrimonial.

La reconstrucción histórica de la cartografía de la segregación residencial es una tarea inaplazable en la agenda de investigación, pues sin ella no será posible superar una limitación evidente de este trabajo que es la ausencia de un contraste intertemporal que permita analizar la agudización o la moderación de las externalidades. Esos resultados permitirán la realización de un aporte crítico a

las periódicas evaluaciones de las políticas habitacionales, que constatarán el agotamiento de la eficacia de los subsidios al precio y a la tasa de interés hipotecaria y, en especial, harán un llamado a su modernización con la incorporación de instrumentos para enfrentar la segregación residencial.

BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, Pedro (2011a), *La ciudad caleidoscópica, coordinación espacial y convención urbana: una perspectiva heterodoxa para la economía urbana*, Colección Economía Institucional Urbana, n.º 4, Bogotá, Universidad Externado de Colombia.
- Abramo, P. (2011b). *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Textos Urbanos, vol. IX. Quito, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, OLACCHI.
- Abramo, Pedro (2008), “El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis”, *Territorios*, 18-19, pp. 55–73.
- Alfonso Roa, Óscar Alfredo (2023), *Bogotá inconclusa, los estragos de la desigualdad y la segregación socioespacial*, Colección Economía Institucional Urbana, n.º 18, Bogotá, Universidad Externado de Colombia. DOI: <https://doi.org/10.2307/jj.7358660>
- Alfonso Roa, Óscar Alfredo (2012), *Bogotá Segmentada: reconstrucción histórico-social de la estructuración residencial de una metrópoli latinoamericana*, Colección Economía Institucional Urbana, n.º 6, Bogotá, Universidad Externado de Colombia. DOI: <https://doi.org/10.4000/books.uec.295>
- Alfonso Roa, Óscar Alfredo & Quijano Gómez, Estefanía (2023), “Sensibilidad de la segregación socioespacial a la metropolización: un estudio sobre la dimensión espacial de la segregación en la zona metropolitana de Bogotá, Colombia”, En *Carta Económica Regional*, año 35, n.º 131. DOI: <https://doi.org/10.32870/cer.v0i131.7856>
- Banco de la República (2024), “Índice de precios de la vivienda usada (IPVU)”. Disponible en <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-usada-ipvu> (fecha de consulta: 10-03-2024).
- Calderón Cockburn, Julio (2006), *Mercado de tierras urbanas, propiedad y pobreza*, Cambridge, MA, USA, Lincoln Institute of Land Policy.
- Cámara Colombiana de Construcción, CAMACOL (2024), “Coyuntura y retos de la construcción en 2024”. Disponible en [https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe Econ%C3%B3mico_119.pdf](https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe_Econ%C3%B3mico_119.pdf) (fecha de consulta: 25-06-2024).

- Camargo Sierra, Ángela Patricia & Hurtado Tarazona, Adriana (2013), “Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano” *Revista INVI*, 28(78), pp. 77–107. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582013000200003>
- Cellmer, Radoslaw; Cichulska, Aneta & Belej, Miroslav (2020), “Spatial Analysis of Housing Prices and Market Activity with the Geographically Weighted Regression”, *International Journal of Geo-Information*, 9(380), pp. 2-19. DOI: <https://doi.org/10.3390/ijgi9060380>
- de Cos Guerra, Olga & Usobiaga Ferrer, Elena (2019). Retos metodológicos para estudiar la vulnerabilidad demográfica y residencial a nivel intraurbano ante los cambios en las fuentes estadísticas habituales. *Scripta Nova*, vol. XXIII, n.º 606, pp. 1-32. DOI: <https://doi.org/10.1344/sn2019.23.21614>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE (2022a), “Análisis de las clases sociales em las 23 ciudades y áreas metropolitanas de Colombia 2019-2021”. Disponible en https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/pobreza/2021/analisis_clases_sociales_23_ciudades.pdf (fecha de consulta: 17-10-2023).
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE (2022b), “Encuesta Multipropósito 2021”. Disponible en <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/encuesta-multiproposito> (fecha de consulta: 11-09-2023).
- Fresneda Bautista, Oscar. (2017). “Evolución de la estructura de clases sociales en Colombia, 1938-2010. ¿Han crecido las clases medias?”, *Sociedad y Economía*, 33, pp. 205-236, DOI: <https://doi.org/10.25100/sye.v0i33.5630>
- Fujita, Masahisa (1989), *Urban Economic Theory, Land Use and City Size*, Cambridge, MA, USA, Cambridge University Press. DOI: <https://doi.org/10.3390/ijgi9060380>
- Herrera Gómez, Marcos Hernán (2015), “Econometría espacial usando Stata, breve guía aplicada a datos de corte transversal”, *Documentos de trabajo n.º 1*, Instituto de Estudios Laborales y del Desarrollo Económico, Universidad Nacional de Salta. Handle: <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/7116>
- Gómez Navas, Diana & y Serna Dimas, Adrián (2016), “Procesos de construcción de ciudad y vivienda informal. El caso de las barriadas informales de los cerros orientales de Bogotá, Colombia”. *Cuaderno Urbano Espacio/Cultura/Sociedad*, n.º 20, pp. 95-118. DOI: <https://doi.org/10.30972/crn.2020944>.
- Hernández Aja, Agustín; Rodríguez Suárez, Iván; Córdoba Hernández, Rafael; Gómez Giménez, José Manuel; González García, Isabel; Carmona Mateos, Fernando; Gayoso Heredia, Marta & Sánchez Pérez, María Belén (2018). *Vulnerabilidad residencial y social en las grandes ciudades españolas, 2001/2011*. Instituto Juan de Herrera (IJH).

Disponible en:
https://oa.upm.es/51018/115/VulnerabilidadResidencialSocial_00_Libro%20COMPLETO_r.pdf

Jaramillo González, Samuel (2009), *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Bogotá, CEDE – Uniandes.

Jaramillo González, Samuel. y Cuervo Ballesteros, Nicolás (2014), “Precios inmobiliarios de la vivienda en Bogotá 1970-2013”, *Documento CEDE 18*, Bogotá, Universidad de los Andes. Disponible en <https://repositorio.uniandes.edu.co/entities/publication/c78fd1a5-9010-4228-8b14-d3e0f78aaa64>.

Link, Felipe; Marín Toro, Adriana & Valenzuela, Felipe (2019), “Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia”. *Economía, Sociedad y Territorio*, 19(61), pp. 507-542. DOI: <https://doi.org/10.22136/est20191355>

Malpezzi, Stephen (2003), “Hedonic Pricing Models: a Selective and Applied Review”, O’Sullivan, Anthony & Gibb, Kenneth (editors) *Housing Economics & Public Policy*, Oxford, Blackwell Publishing – RICS Foundation, pp. 67-89. DOI: <https://doi.org/10.1002/9780470690680.ch5>

Mayorga Henao, José Mario (2019), “Una revisión de la investigación sobre segregación urbana en Colombia: una lectura crítica desde la geografía”, *Ciudades, Estados y Política*, vol. 6(2), pp. 37-57. DOI: <https://doi.org/10.15446/cep.v6n2.83993>.

Mikulas, Alex; Beck, Brenden & Besbris, Max (2024). “Home Price Change and Ethno-racial Residential Segregation: Temporal Relationships at the Metro Level”, *Socius: Sociological Research for a Dynamic World*, 10, pp. 1–14. DOI: <https://doi.org/10.3390/ijgi9060380>

Montesano, Maria Grazia & Daconto, Luca (2022), “Local models and processes of ethnic residential segregation”, *The multidimensional housing deprivation. Local dynamics of inequality, policies and challenges for the future*, Maurizio Bergamaschi (editor), FrancoAngeli. Disponible en <https://series.francoangeli.it/index.php/oa/catalog/book/852>

Oberti, Marco & Préteceille, Edmund (2018), Ségrégation, en *Dictionnaire des inégalités et de la Justice Sociale*, París, Presses Universitaires de France.

Observatorio Técnico Catastral, OTC - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAEDC de la Alcaldía Mayor de Bogotá (2023), “Censo Inmobiliario 2022”. Disponible en <https://www.catastrobogota.gov.co/observatorio-catastral/observatorio-tecnico-catastral> (fecha de consulta: 10-05-2023).

- Osorio Arias, Sara Margarita (2024), *Segregación residencial y mercado de vivienda en Bogotá 2017-2021*. Trabajo de grado en la Maestría en Economía, Facultad de Economía de la Universidad Externado de Colombia.
- Palumbo, Joseph Anthony (2022), “Políticas habitacionales y segregación residencial: una propuesta metodológica”, *Mundo Urbano*. Disponible en <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/publicaciones-por-ano/318-politicas-habitacionales-y-segregacion-residencial-una-propuesta-metodologica> (fecha de consulta: 22-09-2022).
- Pérez Pineda, Jorge (2006), “Econometría espacial y ciencia regional”, *Investigación Económica*, vol. 65, n.º 258. Disponible en <https://www.jstor.org/stable/42777615>.
- Pradilla Cobos, Emilio (2014), “La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina”, *Cadernos Metrópole*, 16(31), pp. 37–60. DOI: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102>
- Préteceille, Edmund (2006), “La ségrégation sociale a-t-elle augmenté? La métropole parisienne entre polarisation et mixité”, *Sociétés Contemporaines*, vol. 62, pp. 69-93. DOI : <https://doi.org/10.3917/soco.062.0069>.
- Reverón Peña, Carlos Alberto (2024), *Trayectorias educativas desiguales y segregadas: clases sociales, segregación escolar y residencial en Bogotá Metropolitana*. Trabajo de grado en la Maestría en Economía y Política de la Educación, Facultad de Economía de la Universidad Externado de Colombia.
- Rodríguez, Jorge & Arriagada, Camilo (2004), “Segregación residencial en la ciudad latinoamericana” *EURE*, vol. XXIX, n.º 89, pp. 5–24. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612004008900001>
- Roman Ramos, Federico; López García, David & Biderman, Ciro (2024), “Three Decades of Transformation in The Urban Structure of The São Paulo Metropolitan Area. DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.5064412>
- Ruíz Estupiñán, Nancy; Roca Cladera, Josep & Marmolejo Duarte, Carlos (2017), “El Distrito Central de Negocios y los subcentros de empleo en la estructura económica metropolitana”, en *Bogotá en la encrucijada del desorden: estructuras socioespaciales y gobernabilidad metropolitana*, Colección Economía Institucional Urbana n.º 13, Bogotá, Universidad Externado de Colombia.
- Sabatini, Francisco (2006), *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*, BID. DOI: <https://doi.org/10.18235/0009848>
- Schroeder, Stella (2024), “La producción informal de espacios públicos en asentamientos humanos de Piura, Perú”, *Ciudades*, 27, pp. 113-133. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.27.2024.113-133>

- Tolozá Delgado, Jürgen; Melo Martínez, Oscar & Azcárate Romero, Juan (2021), “Determinantes del precio de la vivienda nueva en Bogotá para el año 2019: una aproximación a través de un modelo semiparamétrico de regresión espacial”. *Revista Ingeniería y Ciencia*, 17 (34), pp. 23-52. DOI: <https://doi.org/10.17230/ingciencia.17.34.2>
- Tu, Yong (2003), “Segmentation, Adjustment and Disequilibrium”, O’Sullivan, Anthony & Gibb, Kenneth (editors) *Housing Economics & Public Policy*, Oxford, Blackwell Publishing – RICS Foundation, pp. 38-55. DOI: <https://doi.org/10.1002/9780470690680.ch3>
- Uesugi, Masaya (2021), “Socio-spatial Segregation in the Era of Growing Economic Disparities: The Case of Tokyo”. *Geographical Review of Japan Series B*, 94(1), pp. 18–30. DOI: <https://doi.org/10.4157/geogrevjapanb.94.18>
- van Haam, Maarten; Tammaru, Tiit; Ubarevičienė, Rūta & Janssen, Heleen (editors) (2021), *Urban Socio-Economic Segregation and Income Inequality A Global Perspective*, Springer. DOI: <https://doi.org/10.1007/978-3-030-64569-4>
- Vrooman, Cok; Boelhouwer, Jeroen; Iedema, Jurjen & van der Torre Ab (2023). “Eigentijdse ongelijkheid De postindustriële klassenstructuur op basis van vier typen kapitaal”, Sociaal en Cultureel Planbureau, Disponible en <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2023/03/07/eigentijdse-ongelijkheid> (fecha de consulta: 06/05/2024).
- Yue, Xiaoli; Wang, Yang; Li, Wenlu; Wu, Yingmei; Wang, Yufei; Zhang, Hong’ou & Ma, Ziqi (2024), “Research Progress and Trends in Urban Residential Segregation”, *Buildings*, 14 (7). DOI: <https://doi.org/10.3390/buildings14071962>

Satisfacción residencial y características sociodemográficas: estudio en conjuntos habitacionales segregados en Colombia y Chile *

Residential satisfaction and sociodemographic characteristics: study in segregated housing complexes in Colombia and Chile

JUAN CARLOS MARÍN-VILLEGAS

Doctor en Arquitectura y Urbanismo

Docente investigador

Facultad de Arquitectura, Arte y Diseño, Universidad San Sebastián, Concepción, Chile.

juan.marin@uss.cl

ORCID: [0000-0002-3617-8631](https://orcid.org/0000-0002-3617-8631)

Recibido/Received: 18-09-2024; Aceptado/Accepted: 26-01-2025

Cómo citar/How to cite: Marín-Villegas, Juan Carlos (2025): "Satisfacción residencial y características sociodemográficas: estudio en conjuntos habitacionales segregados en Colombia y Chile", *Ciudades*, 28, pp. 223-244. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.223-244>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Resumen: El estudio analiza la relación entre la satisfacción residencial posrelocalización y las características sociodemográficas en viviendas sociales segregadas de Manizales, Colombia, y Concepción, Chile. Bajo un paradigma intersubjetivo, con enfoque interdisciplinario y cuantitativo, se emplearon encuestas y pruebas no paramétricas para comparar la satisfacción entre grupos sociodemográficos dentro de las tipologías habitacionales de cada caso. Los hallazgos revelan que las mujeres presentan menor satisfacción, el tamaño de la familia tiene una relación negativa y la edad, ingresos, tiempo de residencia y satisfacción en la vivienda anterior están positivamente correlacionados con la satisfacción. Estos vínculos dependen de la dimensión del entorno residencial evaluada, la tipología habitacional y el contexto.

Palabras clave: factores sociodemográficos, relocalización, satisfacción residencial, segregación residencial, vivienda pública.

Abstract: The study analyzes the relationship between post-relocation residential satisfaction and sociodemographic characteristics in segregated social housing in Manizales, Colombia, and Concepción, Chile. Under an intersubjective paradigm, with an interdisciplinary and quantitative approach, surveys and nonparametric tests were used to compare satisfaction between sociodemographic groups within the housing typologies of each case. The findings reveal that women have lower satisfaction, family size has a negative relationship, and age, income, length of residence, and satisfaction in the previous home are positively correlated with satisfaction. These links depend on the dimension of the residential environment evaluated, the housing typology, and the context.

Keywords: sociodemographic factors, relocation, residential satisfaction, residential segregation, public housing.

* Este artículo recoge resultados de la tesis doctoral del autor.

1. INTRODUCCIÓN

Una cuarta parte de la población urbana mundial reside en asentamientos informales (United Nations, 2024). Estas son áreas en las que los habitantes no ostentan derecho de tenencia sobre las tierras o viviendas; suelen carecer de servicios básicos, vías, espacio público y equipamientos; las viviendas podrían no cumplir con las regulaciones edilicias y de planificación y suelen estar ubicadas en áreas peligrosas. Los habitantes están constantemente expuestos a las enfermedades, la violencia y el desalojo (UN-Habitat, 2015b).

Una solución común para abordar el desafío de los asentamientos informales es la relocalización a viviendas públicas (UN-Habitat, 2015a). La relocalización o reasentamiento es un movimiento planificado, controlado y permanente de individuos, familias o comunidades enteras, de su hábitat original a otro localizado a una distancia considerable. Se produce debido a una decisión tomada por un actor externo o por la presencia de elementos o eventos coercitivos (Ferris, 2015).

No obstante, investigaciones recientes en países en desarrollo revelan niveles bajos de satisfacción entre los relocalizados, debido a fallos en la gestión del proceso de reubicación, dificultades en el acceso a servicios urbanos, problemáticas en el entorno social, déficits en la administración, altos costos y desajustes en las características físico-espaciales de las viviendas (Marín-Villegas *et al.*, 2023). Estos problemas obedecen principalmente a la segregación física y social de los nuevos asentamientos (Brites, 2010; Donat, 2024). La segregación espacial impide el acceso físico a servicios y equipamientos urbanos, lo que genera un mayor empobrecimiento y la segregación social dificulta el contacto social por encima de las fronteras de clase, lo que estimula los procesos de desintegración o *guetización* de los barrios populares (Brain *et al.*, 2010).

Además, algunos estudios sugieren que las dificultades que causan la insatisfacción son más evidentes en las viviendas de tipo multifamiliar que en las unifamiliares (Brain *et al.*, 2010; Hidalgo *et al.*, 2017). En todo caso, la satisfacción residencial puede ser específica de un contexto y sus predictores pueden desempeñar diferentes roles en diversas situaciones, aunque los estudios transculturales en esta área son muy escasos (Emami & Sadeghlou, 2021; Mohit & Al-Khanbashi, 2014).

Entre los factores que influyen en la satisfacción residencial se encuentran las características sociodemográficas de los habitantes (Aigbavboa & Thwala, 2016; Mohit & Al-Khanbashi, 2014). Sin embargo, los resultados de investigaciones previas presentan contradicciones al respecto, ya que algunos señalan vínculos positivos y otros negativos entre variables sociodemográficas y la satisfacción residencial. Además, no está claro cómo estas relaciones pueden variar dependiendo del contexto, la tipología habitacional y las dimensiones específicas de la satisfacción evaluadas.

Dado lo anterior, el objetivo es estudiar la relación entre la satisfacción residencial posrelocalización de asentamientos informales y las características

sociodemográficas, mediante un análisis de casos de agrupaciones de viviendas sociales segregadas en Manizales, Colombia y Concepción, Chile. Los objetivos específicos son: a) recopilar información cuantitativa sobre la satisfacción residencial y sobre las características sociodemográficas de los habitantes de los casos de estudio; y b) comparar la distribución de la satisfacción con las dimensiones del entorno residencial entre grupos por características sociodemográficas, dentro de las tipologías habitacionales de cada caso.

La investigación se enmarca en el paradigma intersubjetivo, el enfoque es interdisciplinario, la aproximación es cuantitativa, el diseño es de corte transversal y el método es el estudio de casos múltiples. Los datos se recogieron mediante encuestas con cuestionarios estructurados. Los análisis incluyeron pruebas no paramétricas de comparación entre grupos no relacionados (Jonckheere-Terpstra y U de Mann-Whitney).

1.1. Satisfacción residencial y características sociodemográficas

La satisfacción residencial es un estado emocional que una persona experimenta hacia su entorno habitacional, derivado del grado en que este se ajusta a las necesidades de su familia, sus normas culturales y su estándar de calidad (Amérigo & Aragonés, 1997; Galster, 1985). El entorno residencial abarca la vivienda, el barrio y los vecinos, dimensiones que se evalúan por separado en relación con la satisfacción que generan (Aragonés *et al.*, 2017).

Revisiones de literatura sobre satisfacción residencial señalan que regularmente las mujeres están más satisfechas que los hombres (Emami & Sadeghlou, 2021). Sin embargo, en casos de relocalización, las mujeres parecen ser afectadas en mayor medida por la disminución de las relaciones sociales, dada la falta de espacios abiertos y protegidos para la socialización (Bardhan *et al.*, 2019; Erman & Hatiboğlu, 2017). Para ellas es más relevante el entorno comunitario (Kshetrimayum *et al.*, 2020), pues son más dependientes del apoyo de amigos, vecinos y familiares (Piggott-McKellar *et al.*, 2020). Por ello también pueden verse más afectadas por la inseguridad y la delincuencia, dada la pérdida de espacios seguros bajo la vigilancia comunitaria (Sarrafí & Moahmmadi, 2018). Esto último, sumado a una menor capacidad económica, hace que sufran en mayor medida los problemas de movilidad hacia las nuevas viviendas periféricas (Coelho *et al.*, 2020; Williams *et al.*, 2021).

Además, las mujeres pueden ser afectadas mayormente por la dificultad para la reproducción en las viviendas sociales de las actividades económicas informales, pues regularmente necesitan trabajar en el hogar para equilibrar sus roles como proveedoras de ingresos y de cuidado; además, por razones religiosas o culturales, muchas tienen prohibido laborar por fuera (Coelho *et al.*, 2020;

Erman & Hatiboğlu, 2017). Pese a esto, en Chile se halló que entre las mujeres prevalecía la idea de que ser propietarias de una vivienda era razón suficiente para no criticar su calidad (Salcedo, 2010).

Por otra parte, se ha encontrado una relación negativa entre la satisfacción con la vivienda y el tamaño de la familia, debido al hacinamiento (Aigbavboa & Thwala, 2016; Emami & Sadeghlou, 2021; Li *et al.*, 2019; Mohit & Al-Khanbashi, 2014). Asimismo, *reviews* sobre satisfacción residencial han encontrado una relación positiva entre la satisfacción y el nivel educativo, los ingresos y la edad, dada una mayor libertad y capacidad adquisitiva para mudarse a una casa adecuada en un vecindario atractivo (Aigbavboa & Thwala, 2016; Emami & Sadeghlou, 2021; Mohit & Al-Khanbashi, 2014). Por el contrario, en casos de relocalización en viviendas sociales se ha hallado una relación negativa con tales variables (Bodur & Dülgeroğlu, 2017; Li *et al.*, 2019; Pormon *et al.*, 2023). Esto puede obedecer a que los hogares de asentamientos informales regularmente tienen posibilidades muy limitadas de elección de la vivienda para su relocalización, además de restricciones económicas y jurídicas para la movilidad residencial posreasentamiento.

Respecto de la edad, se ha encontrado que las instalaciones públicas y del vecindario son importantes predictores del nivel de satisfacción de las personas mayores (Kshetrimayum *et al.*, 2020; Li *et al.*, 2019). Por lo tanto, las dificultades para el acceso a servicios urbanos en los nuevos entornos segregados explicarían en parte la relación negativa entre la edad y la satisfacción. Sin embargo, existen resultados opuestos en este tipo de casos: en India y Sudáfrica se halló que, mientras los jóvenes eran más propensos a expresar sentimientos de marginación, los mayores mostraban satisfacción por vivir en un lugar estable y propio (Williams *et al.*, 2021).

Por último, se ha hallado que la satisfacción se relaciona negativamente con la duración de la residencia en el asentamiento informal, dado un mayor apego al entorno original (Bodur & Dülgeroğlu, 2017; Chardon, 2010) y que también se vincula negativamente con la satisfacción con el asentamiento informal, lo que sería resultado de la comparación entre ambos entornos (Cavalheiro & Abiko, 2015; Chardon, 2010; Herath *et al.*, 2017).

De acuerdo con los resultados de los estudios previos en casos específicos de relocalización de asentamientos informales en viviendas sociales, la hipótesis de la presente investigación es que en este tipo de casos la satisfacción es menor en mujeres que en hombres y que tiene una relación negativa con la edad, el nivel educativo, el número de integrantes del hogar, los ingresos, el tiempo de residencia y la satisfacción con el asentamiento informal. Tal hipótesis se pone a prueba en los contextos y casos que se describen a continuación.

1.2. Contextos y casos de estudio

Los contextos son las ciudades de Manizales, Colombia y Concepción, Chile. En ambas recientemente se han reubicado asentamientos informales desde zonas céntricas a viviendas sociales, unifamiliares como multifamiliares, localizadas en áreas periféricas, lo que las convierte en escenarios de estudio idóneos. Manizales está en el centro occidente del país, a una altitud de 2153 metros; es la capital del departamento de Caldas y su área metropolitana alberga aproximadamente seiscientos mil habitantes. Concepción se encuentra en el centro sur del país, cerca de la desembocadura del río Biobío en el Pacífico, a 12 metros de altitud; es la capital de la Región del Biobío y su área metropolitana tiene cerca de un millón de habitantes. En Manizales, el caso de estudio es el conjunto Santa Ana y la agrupación San Sebastián IV y en Concepción es el conjunto Angol.

Las agrupaciones en Manizales las desarrolló la Caja de Vivienda Popular para reubicar a familias en riesgo o damnificadas por deslizamientos en asentamientos informales cercanos al centro de la ciudad. Ambos conjuntos se localizan en el barrio San Sebastián de la Comuna Ciudadela del Norte (Figura 1), una zona físicamente segregada y compuesta en su totalidad por viviendas sociales, con cerca de cien mil habitantes. Santa Ana, completado entre 2006 y 2007, es un conjunto de 336 viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas en once manzanas. Cada vivienda tiene una superficie construida de 29 m² sobre un lote de 35 m² y cuenta con un área multifuncional, cocina, una habitación, un patio y un baño, con posibilidad de desarrollo progresivo de dos plantas. San Sebastián IV, entregado entre 2010 y 2012, consiste en doce bloques de cinco a siete pisos, con 284 departamentos de 41,5 m², que incluyen una sala-comedor, dos habitaciones, cocina, ropas y un baño.

El conjunto Angol en Concepción fue entregado en 2017 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a familias reubicadas de la Población Aurora, localizada cerca del centro de la ciudad, debido a la construcción de un puente. Angol se ubica en la periferia occidental del área urbana (Figura 2), un sector compuesto por agrupaciones de vivienda social y asentamientos informales. Incluye setenta viviendas unifamiliares distribuidas en cuatro manzanas; cada una tiene un área construida de 63 m² y cuenta con un baño, cocina, *living*-comedor, un dormitorio en el primer nivel y dos en el segundo. Contiene además diez bloques multifamiliares de cinco pisos, con doscientos departamentos de 56 m² que cuentan con un baño, cocina, *living*-comedor y tres dormitorios.

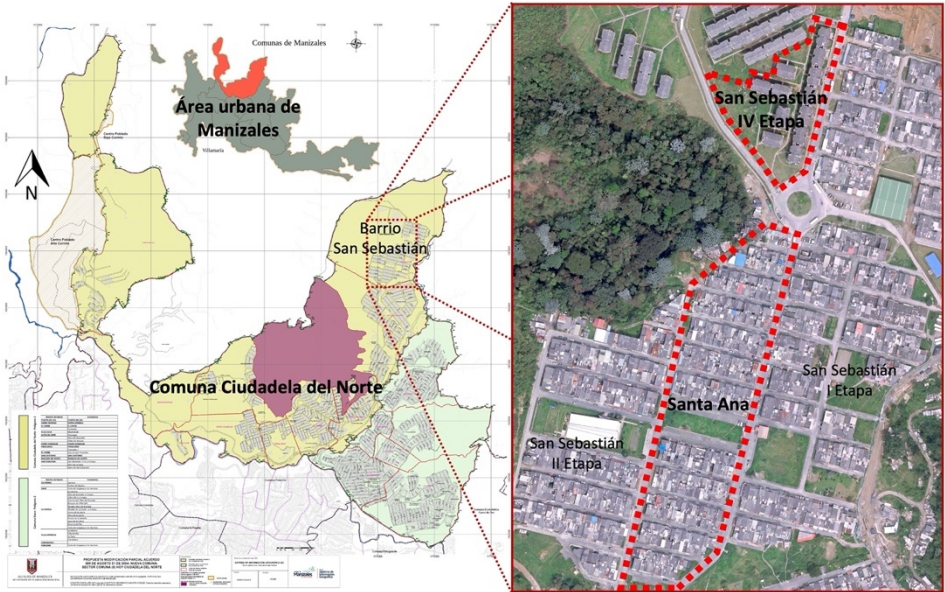


Figura 1: Localización de Santa Ana y San Sebastián IV, Manizales, Colombia. Fuente: adaptado de plano de la comuna y ortofoto de Manizales (<https://bit.ly/3UQ88ns>). (fecha de referencia: 11-09-2024).

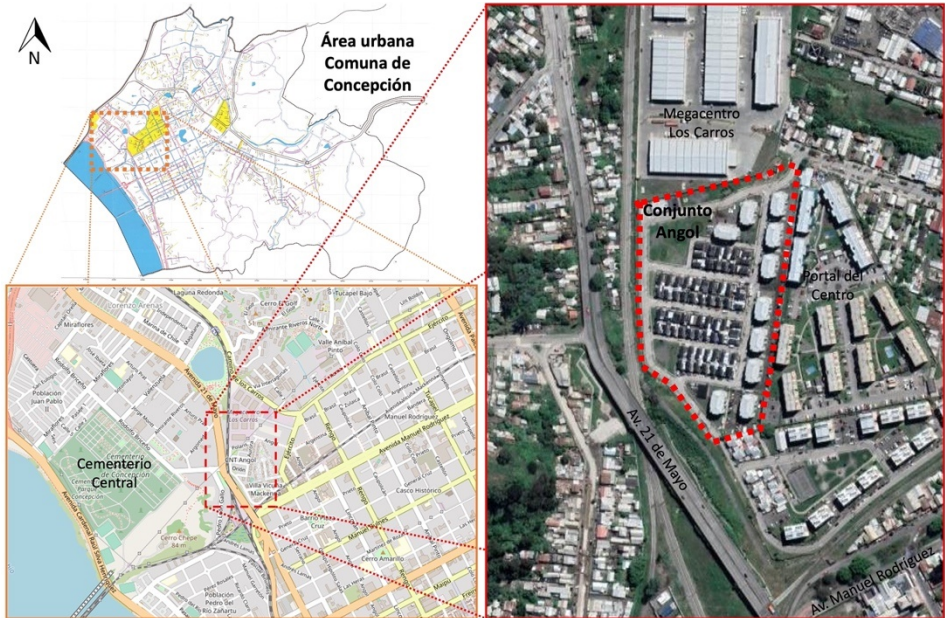


Figura 2: Localización del Conjunto Angol, Concepción, Chile. Fuente: adaptado de Plano de vialidad y de ortofoto de Concepción (<https://sif.vhn.cl/>). (fecha de referencia: 11-09-2024).

2. METODOLOGÍA

El estudio se enmarca en el paradigma intersubjetivo, el cual resalta la importancia de los valores, la intencionalidad y las interpretaciones del significado en diversos niveles de los entornos construidos (Groat & Wang, 2013). El prisma disciplinario o enfoque se sitúa en la intersección entre la arquitectura, el urbanismo y las ciencias sociales, para comprender la relación entre la satisfacción residencial posrelocalización de asentamientos informales y las características sociodemográficas, en distintos contextos y tipologías habitacionales. Este enfoque interdisciplinario combina herramientas propias de las ciencias sociales cuantitativas, como el análisis estadístico y aplica una perspectiva comparativa, característica de estudios de caso en disciplinas como la sociología urbana o el planeamiento territorial. La investigación adopta un diseño de corte transversal, empleando el método de estudio de casos múltiples. La lógica de replicación utilizada introduce diversos niveles de análisis, incrementando la fiabilidad de los resultados (Sampieri *et al.*, 2014). La selección de los casos buscó incluir subgrupos que representan cada tipología habitacional y diferentes contextos.

De acuerdo con los objetivos, la primera fase de la investigación consistió en la recopilación de información cuantitativa sobre la satisfacción residencial y sobre las características sociodemográficas de los habitantes de los casos de estudio. La recolección de datos fue a través de una encuesta en septiembre de 2022 en Manizales y en mayo de 2023 en Concepción. El universo fue de 620 y 270 familias, respectivamente. El muestreo fue probabilístico, estratificado por tipología; apuntó a una confiabilidad del 95% y un margen de error del 5%. En Manizales, se encuestaron 238 familias (129 en unifamiliares y 109 en multifamiliares) y en Concepción 159 (41 y 118 respectivamente).

Las características de inclusión fueron ser propietario y ser jefe de hogar o su cónyuge. El marco muestral para identificar físicamente los elementos de la población, la posibilidad de enumerarlos y, por ende, de proceder a la selección de las unidades muestrales, se estableció con base en los planos arquitectónicos de los casos de estudio. Para la selección de la muestra se utilizó el procedimiento de “tómbola” (Sampieri *et al.*, 2014): se enumeraron todos los elementos muestrales de la población, se hicieron fichas por cada uno, se revolvieron en una caja y se sacaron hasta alcanzar el tamaño de la muestra.

El instrumento para la recopilación de datos fue un cuestionario estructurado, autoadministrado en papel. Incluye 38 preguntas, de las cuales 11 corresponden a las variables consideradas en este artículo (Tabla 1). Es un instrumento nuevo, cuya validez de contenido se verificó a través de la revisión de la literatura para seleccionar indicadores e ítems, validación por jueces expertos y prueba piloto. El Alfa de Cronbach del cuestionario completo fue de 0,92 en Manizales y de 0,84 en Concepción, lo que indica una alta consistencia interna (Sampieri *et al.*, 2014).

Variable	Dimensión	Indicador	Ítem cuestionario	Opciones
Satisfacción residencial	Vivienda	Nivel de satisfacción	¿Qué tan satisfecho(a) está con su vivienda?	1. Muy insatisfecho, 2. Insatisfecho, 3. Satisfecho, 4. Muy satisfecho
	Barrio		¿Qué tan satisfecho(a) está con su conjunto/barrio?	
	Vecinos		¿Qué tan satisfecho(a) está con sus vecinos?	
	Entorno residencial		¿Qué tan satisfecho(a) está con su entorno en general: su casa, su conjunto/barrio y sus vecinos?	
Características socio-demográficas	Personales	Género	¿Cuál es su género?	1. Hombre, 2. Mujer, 3. Otro
		Edad	¿Cuál es su edad?	Nro. de años
		Nivel educativo	¿Cuál es el nivel educativo más alto que ha completado?	1. Ninguno, 2. Nivel CINE 1, 3. Niveles CINE 2, 3 o 4, 4. Nivel CINE 5, 5. Nivel CINE 6, 6. Nivel CINE 7, 7. Nivel CINE 8*
	Familiares	Integrantes del hogar	¿Cuántas personas habitan en la vivienda, incluyendo usted mismo?	Nro. de personas
		Ingresos del hogar	¿Cuál es el ingreso económico promedio mensual del hogar?	1. <1 SMMLV, 2. ≥1 y <2 SMMLV, 3. ≥2 y <3 SMMLV, 4. ≥3 SMMLV**
	Trayectoria residencial	Tiempo de residencia en asentamiento informal	¿Cuánto tiempo llevaba viviendo en donde vivía antes de la reubicación?	Nro. de años
		Nivel de satisfacción con entorno anterior	¿Qué tan satisfecho(a) se sentía viviendo en donde vivía antes de la reubicación?	1. Muy insatisfecho, 2. Insatisfecho, 3. Satisfecho, 4. Muy satisfecho

Tabla 1: Operacionalización de las variables e ítems en cuestionario. Fuente: Elaboración propia.
Nota: *Clasificación Internacional Normalizada de la Educación de Unesco (en el cuestionario aparecía el nombre de los niveles equivalentes en cada país). **Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (\$1.000.000COP en 2022 y \$410.000CLP en mayo de 2023).

La segunda fase del estudio consistió en la comparación de la distribución de la satisfacción con las dimensiones de vivienda, barrio, vecinos y entorno residencial en general, entre grupos por características sociodemográficas, dentro de las tipologías habitacionales de cada caso. Para identificar diferencias estadísticamente significativas y poner a prueba la hipótesis, se emplearon dos pruebas no paramétricas de comparación entre grupos no relacionados: Jonckheere-Terpstra (J-T) para k grupos ordenados y U de Mann-Whitney (M-W) para 2 grupos. Los análisis se hicieron en el software SPSS Statistics v29.

Dada la distribución de la encuesta, las variables se recodificaron para los análisis de la siguiente manera: nivel de satisfacción residencial: 1=muy insatisfecho(a)/ insatisfecho(a), 2=satisfecho(a), 3= muy satisfecho(a); edad: 1=20-29, 2=30-39, 3=40-49, 4=50-59, 5= ≥ 60); número de habitantes de la vivienda: 1=1-4; 2=5-6; 3=7-10); educación: 1=ninguno/primaria, 2=secundaria, 3=superior/postgrado; ingresos: 1= <1 SMMLV, 2= ≥ 1 SMMLV en Manizales y 1= <1 SMMLV, 2= ≥ 1 y <2 SMMLV, 3= ≥ 2 SMMLV en Concepción; tiempo de residencia en vivienda anterior: 1=1-4, 2=5-8, 3= ≥ 9 en Manizales y 1=1-8, 2=9-19, 3=20-29, 4=30-39, 5=40-49, 6=50-60 en Concepción.

3. RESULTADOS

La mayoría de los encuestados fue mujeres (55,5% en Manizales y 62,3% en Concepción) y adultos de entre 20 y 59 años (82,4% en Manizales y 79,3% en Concepción). En Manizales, la edad promedio es de 50,8 años en Santa Ana (unifamiliar) y de 45,4 años en San Sebastián IV (multifamiliar), mientras que, en Concepción, los promedios son de 48,8 años en la unifamiliar y de 42,1 en la multifamiliar. En ambos lugares, la mediana del nivel educativo es la secundaria. El número promedio de habitantes por vivienda en Manizales es de 5,25 en unifamiliares y de 5,68 en multifamiliares, mientras que en Concepción es de 3,79 y de 3,57 respectivamente. En Manizales, la mayoría de los hogares (53,8%) tiene ingresos menores a un SMMLV y en Concepción la mayoría (55,3%) percibe entre uno y dos.

De acuerdo con las pruebas J-T y M-W, entre los grupos por características sociodemográficas existen diferencias significativas ($p<,05$) en la satisfacción con al menos una de las dimensiones del entorno residencial, en una o ambas tipologías habitacionales, con excepción de los grupos por nivel educativo y edad en el caso de Manizales y por nivel educativo, número de habitantes de la vivienda y satisfacción con entorno anterior en el de Concepción. En este último caso, las diferencias se concentran en la tipología multifamiliar (Tabla 2). A continuación, se describe cada una de las diferencias significativas halladas por dimensiones del entorno residencial.

Variable	Santa Ana y San Sebastián, Manizales								Conjunto Angol, Concepción							
	Vivienda		Barrio		Vecinos		Entorno		Vivienda		Barrio		Vecinos		Entorno	
	Uni	Mul	Uni	Mul	Uni	Mul	Uni	Mul	Uni	Mul	Uni	Mul	Uni	Mul	Uni	Mul
Género	,11	,69	,56	,67	,030	,40	,16	,87	,96	,034	,70	,030	,99	,22	,76	,15
Edad	,11	,46	,36	,68	,55	,88	,29	,23	,58	,008	,53	,009	,79	,013	,66	,07
Nivel educativo	,16	,50	,32	,10	,73	,31	,65	,25	,27	,61	,13	,61	,61	,89	,57	,88
Nro. habitantes	,88	,044	,98	,87	,37	,37	,62	,74	,81	,73	,17	,97	,26	,97	,21	,46
Ingresos	,031	,41	,99	,82	,87	,66	,58	,74	,53	,042	,58	,23	,62	,037	,77	,29
Tiempo en vivienda anterior	,92	,99	,19	,08	,45	,027	,62	,029	,52	,033	,30	,007	,64	,08	,11	,16
Satisfacción con entorno anterior	,002	<,001	,32	,27	,12	,10	,047	,10	,41	,44	,27	,37	,09	,08	,96	,58

Tabla 2. Significancia de las diferencias distribucionales en la satisfacción con las dimensiones del entorno residencial entre grupos sociodemográficos, según tipología habitacional y caso.
Fuente: Elaboración propia. Nota: Uni = Unifamiliar; Mul= Multifamiliar.

3.1. Satisfacción con la vivienda

En el caso de Manizales, en la tipología multifamiliar, existen diferencias significativas por número de habitantes de la vivienda, según la prueba J-T (estadístico observado=1659,5; estadístico de media=1975,0; DS de estadística=156,302; desv. estadística=-2,019; p=,044); la mediana es muy satisfecho(a) para hogares de 1 a 4 personas, mientras es satisfecho(a) para aquellos de 5 a 10 (Figura 3).

Según la prueba M-W, en la tipología unifamiliar, existen diferencias significativas por ingresos del hogar (rango promedio: <1SMMLV=58.81, ≥1SMMLV=70.95; U de Mann Whitney=1653,0; Z=-2,161; p=,031); quienes tienen ingresos de menos de 1SMMLV están menos satisfechos con la vivienda (Figura 3).

Entre los grupos por nivel de satisfacción con el entorno residencial anterior, según la prueba J–T, existen diferencias significativas en la tipología unifamiliar (estadístico observado=2889,5; estadístico de media=2317,5; DS de estadística=182,363; desv. estadística=3,137; p=,002) y en la multifamiliar (estadístico observado=2043,0; estadístico de media=1552,0; DS de estadística=140,536; desv. estadística=3,494; p=<,001). En ambas tipologías, la mediana es satisfecho(a) con la vivienda para los muy insatisfechos, insatisfechos o satisfechos con el entorno anterior, mientras que es muy satisfecho(a) para los muy satisfechos con el entorno anterior (Figura 3).

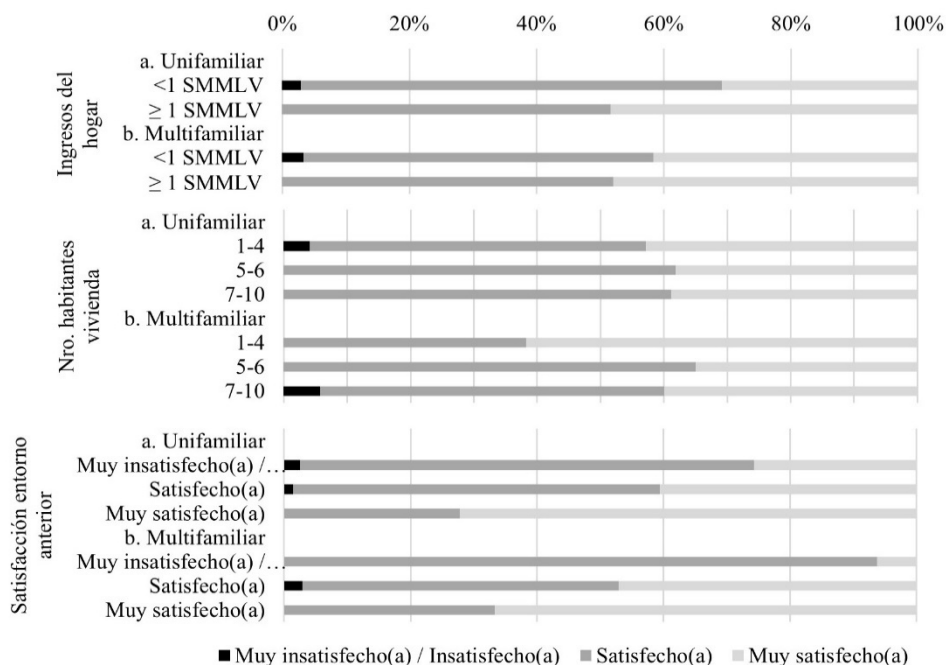


Figura 3: Satisfacción con la vivienda por ingresos, nro. de habitantes y satisfacción con asentamiento informal (Santa Ana y San Sebastián IV, Manizales). Fuente: Elaboración propia.

En Concepción, en la tipología multifamiliar, existen diferencias significativas por género (mujeres menos satisfechas), según la prueba M-W (rango promedio: hombres=64.93, mujeres=53.33; U de Mann Whitney=1192; $Z=-2,117$; $p=,034$) (Figura 4).

Según la prueba J-T, asimismo existen diferencias significativas por edad (estadístico observado=2218,5; estadístico de media=1855,0; DS de estadística=136,394; desv. estadística=2,665; $p=,008$); hay una menor frecuencia en la categoría muy satisfecho(a) y una mayor en la categoría muy insatisfecho(a)/insatisfecho(a) entre quienes tienen de 20 a 39 años, que entre los mayores (Figura 4).

En el mismo caso, también existen diferencias significativas por ingresos del hogar, según la prueba J-T (estadístico observado=1908,0; estadístico de media=1622,0; DS de estadística=140,785; desv. estadística=2,031; $p=,042$); la mediana es satisfecho(a) para quienes tienen ingresos de menos de un SMMLV a menos de dos, mientras que es muy satisfecho para quienes tienen ingresos iguales o mayores a dos SMMLV (Figura 4).

Según la prueba J-T, existen asimismo diferencias significativas por tiempo de residencia en el asentamiento informal (estadístico observado=1835,0; estadístico de media=1582,5; DS de estadística=118,195; desv.

estadística=2,136; p=,033); la frecuencia de la categoría muy satisfecho(a) tiene una relación positiva con los primeros cuatro grupos por tiempo de residencia (Figura 4).

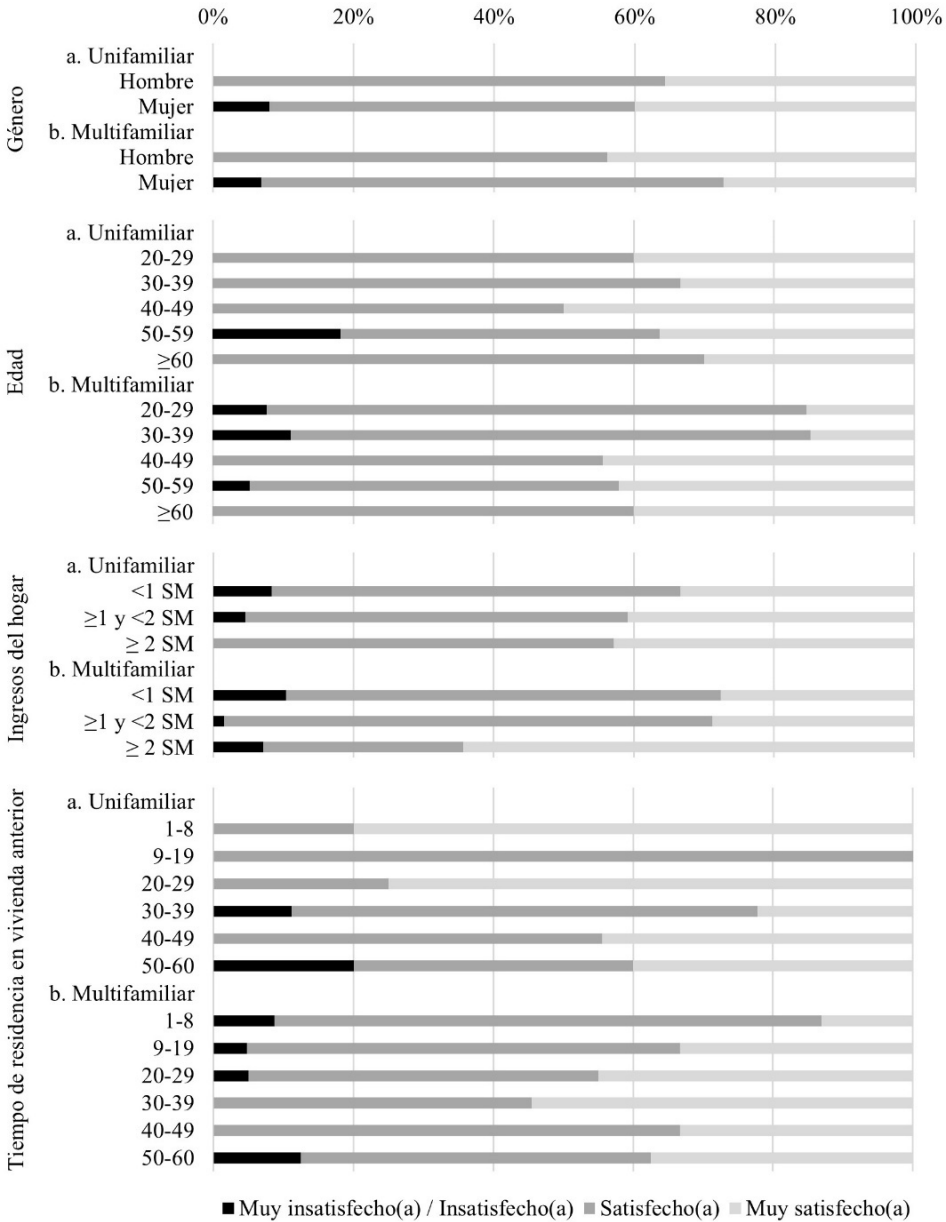


Figura 4: Satisfacción con la vivienda por género, edad, ingresos y tiempo de residencia en vivienda anterior (Conjunto Angol, Concepción). Fuente: Elaboración propia.

3.2. Satisfacción con el barrio

En el caso de Manizales, no hay diferencias significativas en la satisfacción con el barrio. En el de Concepción, en la tipología multifamiliar, existen diferencias significativas por género (mujeres menos satisfechas) según la prueba M-W (rango promedio: hombres=65.26, mujeres=53.98; U de Mann Whitney=1219,5; $Z=-2,170$; $p=,030$) (Figura 5).

De acuerdo con la prueba J-T, también existen diferencias significativas por edad (estadístico observado=2238,5; estadístico de media=1898,5; DS de estadística=129,897; desv. estadística=2,617; $p=,009$); hay una menor frecuencia en la categoría muy satisfecho(a) y una mayor en la categoría muy insatisfecho/insatisfecho(a) entre quienes tienen de 20 a 39 años, que entre los mayores (Figura 5).

Según la prueba J-T, también existen diferencias significativas por tiempo de residencia en el asentamiento informal (estadístico observado=1835,0; estadístico de media=1582,5; DS de estadística=118,195; desv. estadística=2,136; $p=,033$); la frecuencia de la categoría muy satisfecho(a) tiene una relación positiva con los primeros cuatro grupos por tiempo de residencia (Figura 5).

3.3. Satisfacción con los vecinos

En el caso de Manizales, en la tipología unifamiliar, existen diferencias significativas por género (mujeres menos satisfechas), según la prueba M-W (rango promedio: hombres=71.57, mujeres=59.8; U de Mann Whitney=1677,5; $Z=-2,173$; $p=,030$) (Figura 6).

De acuerdo con la prueba J-T, en la tipología multifamiliar también existen diferencias significativas por tiempo de residencia en el asentamiento informal (estadístico observado=2115,0; estadístico de media=1797,0; DS de estadística=144,203; desv. estadística=2,205; $p=,027$) (Figura 6).

En Concepción, en la tipología multifamiliar existen diferencias significativas por edad, según la prueba J-T (estadístico observado=2255,0; estadístico de media=1898,5; DS de estadística=143,873; desv. estadística=2,478; $p=,013$); hay una menor frecuencia en la categoría muy satisfecho(a) y una mayor en la categoría muy insatisfecho(a)/insatisfecho(a) entre quienes tienen de 20 a 39 años, que entre los mayores (Figura 7).

De acuerdo con la prueba J-T, existen también diferencias significativas por ingresos del hogar (estadístico observado=1969,5; estadístico de media=1662,0;

DS de estadística=147,505; desv. estadística=2,085; $p=,037$); la frecuencia de la categoría muy insatisfecho(a)/insatisfecho(a) es mayor entre quienes tienen ingresos de menos de un SMMLV y la de la categoría muy satisfecho(a) es mayor entre quienes tienen ingresos iguales o mayores a dos SMMLV (Figura 7).

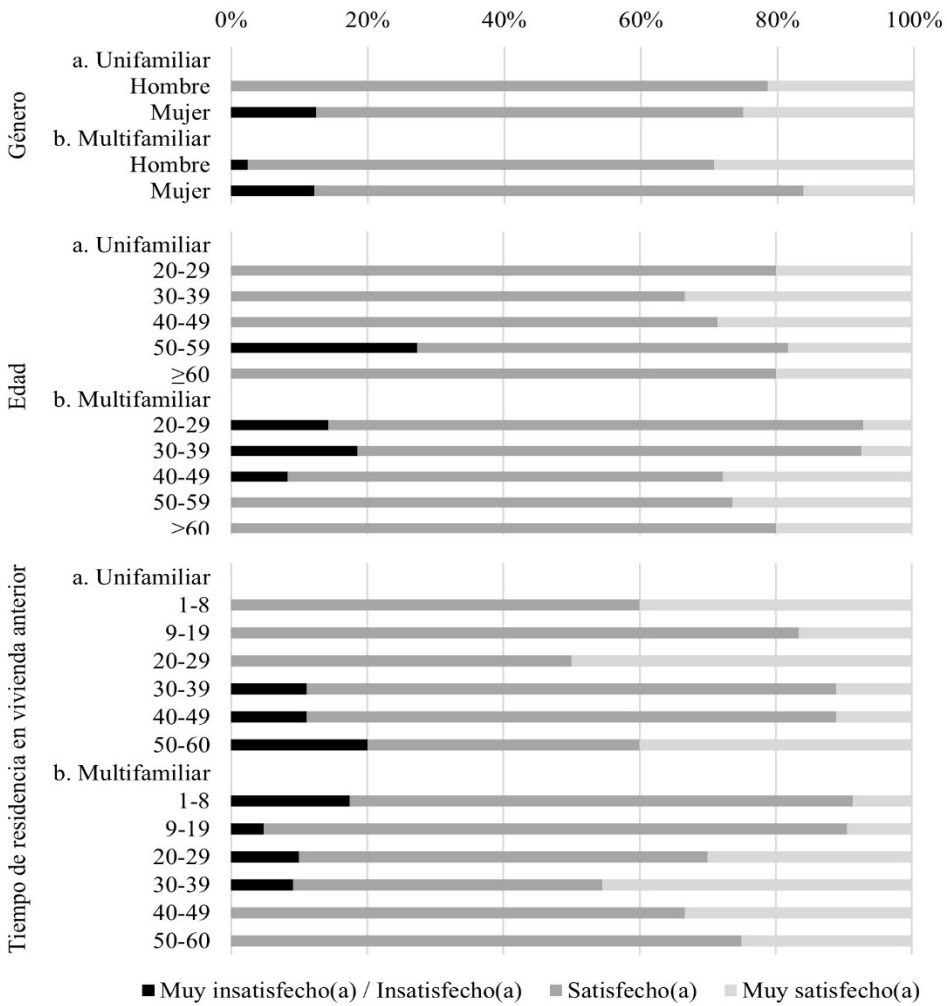


Figura 5: Satisfacción con el barrio por género, edad y tiempo de residencia en vivienda anterior (Conjunto Angol, Concepción). Fuente: Elaboración propia.

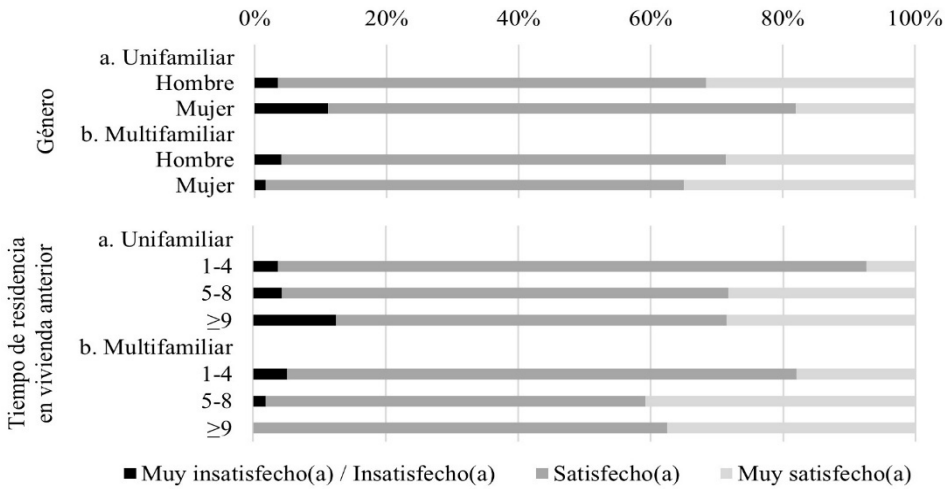


Figura 6: Satisfacción con los vecinos por género y tiempo de residencia en vivienda anterior (Santa Ana y San Sebastián IV, Manizales). Fuente: Elaboración propia.

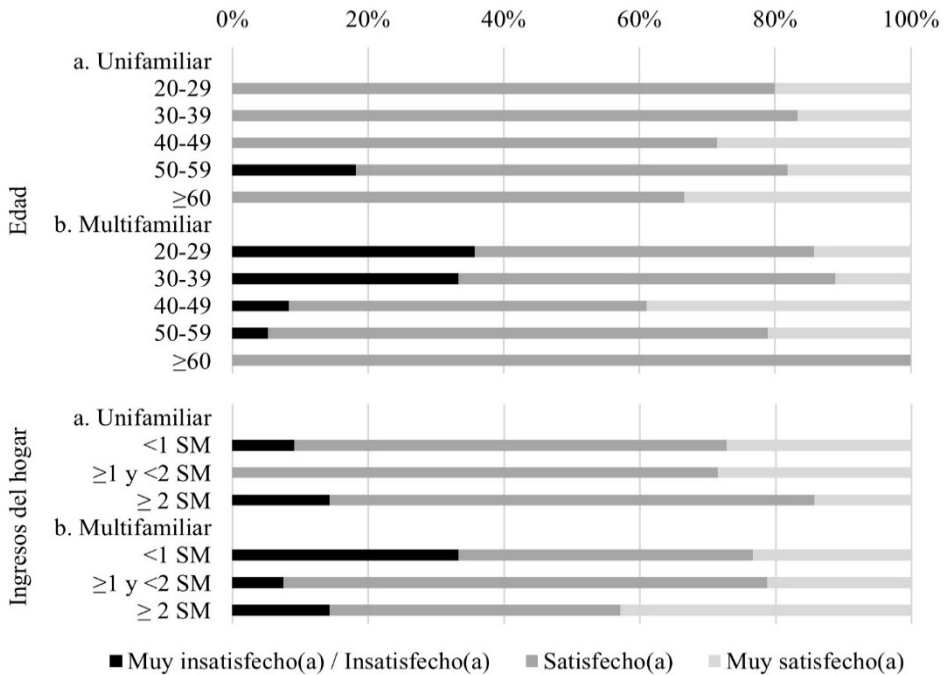


Figura 7: Satisfacción con los vecinos por edad e ingresos (Conjunto Angol, Concepción). Fuente: Elaboración propia.

3.4. Satisfacción con el entorno residencial

En el caso de Manizales, en la tipología multifamiliar, existen diferencias significativas por tiempo de residencia en el asentamiento informal, según la prueba J-T (estadístico observado=2096,0; estadístico de media=1797,0; DS de estadística=136,879; desv. estadística=2,184; $p=,029$) (Figura 8).

Según la misma prueba, en la unifamiliar, existen diferencias significativas por satisfacción con el entorno residencial anterior (estadístico observado=2629,0; estadístico de media=2289,0; DS de estadística=171,224; desv. estadística=1,986; $p=,047$); los muy insatisfechos e insatisfechos con el entorno anterior están menos satisfechos con el actual (Figura 8). En Concepción no hay diferencias significativas en la satisfacción con el entorno residencial.

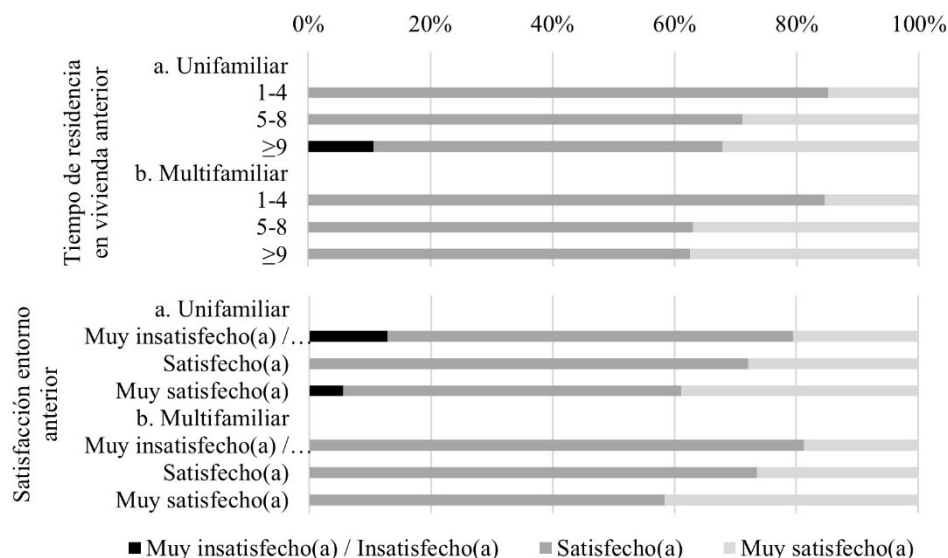


Figura 8: Satisfacción con el entorno residencial por tiempo de residencia y satisfacción con asentamiento informal (Santa Ana y San Sebastián IV, Manizales). Fuente: Elaboración propia.

4. DISCUSIÓN

Estudios anteriores habían encontrado que regularmente las mujeres están más satisfechas (Emami & Sadeghlou, 2021; Salcedo, 2010). Sin embargo, los resultados muestran que las mujeres estaban menos satisfechas con los vecinos en el caso de Manizales y con la vivienda y el barrio en el de Concepción, lo que es consistente con un estudio reciente sobre casos de relocalización en China (Li *et al.*, 2019). La menor satisfacción con la vivienda puede deberse en parte a que las mujeres suelen tener mayores limitaciones para la inversión en mejoras de la vivienda (Salcedo, 2010). La menor satisfacción con el barrio y los vecinos podría

obedecer a que pueden verse afectadas en mayor medida por los problemas de movilidad (Williams *et al.*, 2021), inseguridad (Sarrafí & Moahmmadi, 2018) y disminución de las relaciones sociales (Piggott-McKellar *et al.*, 2020).

En investigaciones previas había una relación negativa entre el tamaño de la familia y la satisfacción con la vivienda (Aigbavboa & Thwala, 2016; Emami & Sadeghlou, 2021; Li *et al.*, 2019; Mohit & Al-Khanbashi, 2014). Los resultados muestran que tal relación es significativa únicamente en la tipología multifamiliar del caso de Manizales, donde se registra un promedio de 7,39 m² por habitante, evidenciando un mayor nivel de hacinamiento. En contraste, en la tipología unifamiliar de la misma ciudad, aunque el área promedio de la unidad básica de vivienda sería de 5,52 m² por habitante, la mayoría de estas viviendas han sido ampliadas, duplicando al menos su área original y reduciendo considerablemente el hacinamiento. Por su parte, en Concepción, el promedio de espacio por habitante es notablemente mayor: 16,62 m² en la tipología unifamiliar y 15,68 m² en la multifamiliar.

Estudios anteriores sobre satisfacción posrelocalización habían encontrado una relación negativa entre la satisfacción residencial y el nivel educativo, los ingresos y la edad (Bodur & Dülgeroğlu, 2017; Li *et al.*, 2019; Pormon *et al.*, 2023). Sin embargo, se encontró que no hay una relación significativa con el nivel educativo y que hay una relación positiva con los ingresos y la edad. Esto último es consistente con lo hallado por revisiones de literatura sobre satisfacción residencial en general (Aigbavboa & Thwala, 2016; Emami & Sadeghlou, 2021; Mohit & Al-Khanbashi, 2014). Los resultados muestran que a menores ingresos hay una menor satisfacción con la vivienda en la tipología unifamiliar de Manizales y en la multifamiliar de Concepción. Esto podría explicarse por la menor capacidad para la inversión en adecuaciones físico-espaciales (Ghezelseflou & Emami, 2023).

Los hallazgos indican también que a menor edad hay una menor satisfacción con la vivienda, el barrio y los vecinos en la tipología multifamiliar del caso de Concepción. Esto podría obedecer a una mayor propensión de los mayores a conformarse más fácilmente con vivir en un lugar propio y de los jóvenes a sentirse marginados (Williams *et al.*, 2021). Sin embargo, en el caso de Manizales la edad no fue significativa. Tal inconsistencia podría derivarse de las distintas condiciones y preferencias de vivienda, acceso a servicios urbanos y relaciones sociales en diferentes países (Li *et al.*, 2019).

Investigaciones previas habían encontrado una relación negativa entre la satisfacción y la duración de la residencia en el asentamiento informal (Bodur & Dülgeroğlu, 2017; Chardon, 2010). Sin embargo, se halló una relación positiva: a menor tiempo de permanencia en el asentamiento informal hay una menor satisfacción con la vivienda y el barrio en la tipología multifamiliar de Concepción, así como con los vecinos y el entorno residencial en la misma tipología de Manizales. Esto podría explicarse por una probable relación positiva entre el tiempo de residencia en el asentamiento informal y la fortaleza de los

vínculos sociales (Humble *et al.*, 2023). Dado que en los dos casos la relocalización fue colectiva, tales redes previamente establecidas pudieron mantenerse, lo que promueve el apego al nuevo lugar (Sabatini & Vergara, 2018).

Estudios precedentes habían hallado también una relación negativa entre la satisfacción con el entorno actual y la satisfacción con el anterior (Cavalheiro & Abiko, 2015; Chardon, 2010; Herath *et al.*, 2017). No obstante, los resultados mostraron que en el caso de Concepción no existe una relación significativa. Por su parte, en el de Manizales, se halló al contrario una relación positiva: a menor satisfacción con el entorno anterior, menor satisfacción con la vivienda en ambas tipologías y con el entorno residencial en general en la unifamiliar. Es posible entonces que, en ese contexto, la satisfacción no esté influenciada por la comparación entre las condiciones del ambiente anterior y del actual, sino que existe una proclividad a una evaluación positiva o negativa de distintos entornos residenciales, especialmente de la dimensión de la vivienda, con independencia de sus características objetivas.

5. CONCLUSIONES

El objetivo de la investigación fue estudiar la relación entre la satisfacción residencial posrelocalización de asentamientos informales y las características sociodemográficas, mediante el análisis de dos casos en Manizales, Colombia y Concepción, Chile. De acuerdo con los estudios previos, se planteó la hipótesis de una menor satisfacción en mujeres y una relación negativa entre la satisfacción y el número de integrantes del hogar, la edad, el nivel educativo, los ingresos, el tiempo de residencia y la satisfacción con el asentamiento informal.

Los resultados muestran que efectivamente las mujeres están menos satisfechas con la vivienda, el barrio y los vecinos, posiblemente por un mayor impacto de las deficiencias de la casa, limitaciones para su mejora y una mayor afectación por problemas de movilidad, inseguridad y disminución de las relaciones sociales. También se encontró una relación negativa entre el tamaño de la familia y la satisfacción, pero solo en condiciones de hacinamiento crítico.

Sin embargo, no se encontró una relación significativa entre la satisfacción y el nivel educativo. Contrario a lo esperado, hay una relación positiva entre la satisfacción con la vivienda y los ingresos, probablemente por una mayor capacidad para la inversión en adecuaciones. Asimismo, hay una relación positiva con la edad, posiblemente por un conformismo creciente con los años. También hay una relación positiva con la duración de la residencia en el asentamiento informal. Esto podría deberse a la fortaleza de los vínculos sociales en el entorno de origen y a la continuidad de esos lazos en el nuevo hábitat gracias al reasentamiento colectivo. Además, hay una relación positiva con la satisfacción con el entorno anterior, que obedecería a una propensión de las personas a mantener una misma evaluación sobre distintos entornos residenciales. Tales relaciones pueden ser significativas solamente con una de las dimensiones del

entorno residencial y únicamente en una de las tipologías habitacionales y/o contextos.

Estos hallazgos novedosos contribuyen al entendimiento de la satisfacción residencial y orientan hacia criterios para la asignación y gestión de viviendas sociales. Se sugieren las siguientes líneas básicas de acción: intervenciones con enfoque de género: implementar programas específicos que aborden la menor satisfacción de las mujeres, como subsidios para mejoras habitacionales, así como grupos de apoyo y talleres que fortalezcan su participación en la comunidad y en la toma de decisiones; atención a familias numerosas: asignar una vivienda independiente a cada hogar dentro de una familia, así como promover la entrega de viviendas flexibles y progresivas, incluso en tipologías multifamiliares; programas para jóvenes: subsidios para mejoras habitacionales y crear iniciativas de capacitación y empleo que faciliten su inclusión laboral; reducción de gastos de la vivienda: incorporar sistemas de energía renovable, gestión de agua y residuos, para mejorar la sostenibilidad económica y ambiental de las viviendas; asignación adecuada de las viviendas: priorizar criterios de vecindad, parentesco y afinidad para mantener los vínculos sociales del asentamiento informal en el nuevo hábitat.

Dadas las limitaciones propias del enfoque usado, futuros estudios deberían profundizar mediante métodos cualitativos, como entrevistas o grupos focales, en las relaciones entre la satisfacción residencial y las características sociodemográficas. También sería valioso explorar las causas de las variaciones según tipologías habitacionales y contextos socioculturales.

BIBLIOGRAFÍA

- Aigbavboa, Clinton O. & Thwala, Wellington Didibhuku (2016), "A notional appraisal of the bases of housing satisfaction", *International Journal for Housing Science and Its Applications*, vol. 40, n° 2, pp. 133-145. Disponible en: <https://bit.ly/3AqTj0M> (fecha de consulta: 29-04-2025)
- Amérigo, María & Aragonés, Juan Ignacio (1997), "A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction", *Journal of Environmental Psychology*, vol. 17, n° 1, pp. 47-57. DOI : <https://doi.org/10.1006/jevp.1996.0038>
- Aragonés, Juan Ignacio ; Amérigo, María & Pérez-López, Raquel (2017), "Residential Satisfaction and Quality of Life", en Fleury-Bahi, G; Pol, E. & Navarro, O. -ed(s).- *Handbook of Environmental Psychology and Quality of Life Research*, Springer, pp. 311-328. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-319-31416-7_17
- Bardhan, Ronita; Sunikka-Blank, Minna & Haque, Anika Nasra (2019), "Sentiment analysis as tool for gender mainstreaming in slum rehabilitation housing management in

- Mumbai, India”, *Habitat International*, vol. 92, pp. 102040. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102040>
- Bodur, Alper & Dülgeroğlu, Yurdanur (2017), “Assessing change in quality of life following rehousing from slum settlements to social housing”, *A/Z: ITU Journal of Faculty of Architecture*, vol. 14, nº 3, pp. 53-65. DOI: <https://doi.org/10.5505/ituja.2018.36002>
- Brain Valenzuela, Isabel; Prieto Suárez, José Joaquín & Sabatini Downey, Francisco (2010), “Vivir en Campamentos: ¿Camino hacia la vivienda formal o estrategia de localización para enfrentar la vulnerabilidad?”, *EURE (Santiago)*, vol. 36, nº 109, pp. 111-141. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612010000300005>
- Brites, Walter Fernando (2010), “Transformación urbana y periferización. La experiencia de los conjuntos habitacionales de población relocalizada”, *Ciudades*, nº 13, pp. 219-238. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.13.2010.219-238>
- Cavalheiro, Débora de Camargo & Abiko, Alex (2015), “Evaluating slum (favela) resettlements: The case of the Serra do Mar Project, São Paulo, Brazil”, *Habitat International*, vol. 49, pp. 340-348. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.014>
- Chardon, Anne-Catherine (2010), “Reasentar un hábitat vulnerable: teoría versus praxis”, *Revista INVI*, vol. 25, nº 70, pp. 17-75. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582010000300002>
- Coelho, Karen; Mahadevia, Darshini & Williams, Glyn (2020), “Outsiders in the periphery: studies of the peripheralisation of low income housing in Ahmedabad and Chennai, India”, *International Journal of Housing Policy*, vol. 22, nº 4, pp. 543-569. DOI: <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1785660>
- Donat, Jana (2024), “El Plan Nacional de Relocalizaciones en Uruguay: ¿combatir el crecimiento urbano informal o revivir sus causas?”, *Ciudades*, nº 27, pp. 55-73. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.27.2024.55-73>
- Emami, Ali & Sadeghlou, Sheyda (2021), “Residential Satisfaction: A Narrative Literature Review Towards Identification of Core Determinants and Indicators”, *Housing, Theory and Society*, vol. 38, nº 4, pp. 512-540. DOI: <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1844795>
- Erman, Tahire & Hatiboğlu, Burcu (2017), “Rendering responsible, provoking desire: women and home in squatter/slum renewal projects in the Turkish context”, *Gender, Place & Culture*, vol. 24, nº 9, pp. 1283-1302. DOI: <https://doi.org/10.1080/0966369X.2017.1382448>

- Ferris, Elizabeth (2015), "Climate-Induced Resettlement: Environmental Change and the Planned Relocation of Communities", *SAIS Review of International Affairs*, vol. 35, n° 1, pp. 109-117. DOI: <https://doi.org/10.1353/sais.2015.0001>
- Galster, George Charles (1985), "Evaluating Indicators for Housing Policy: Residential Satisfaction Vs Marginal Improvement Priorities", *Social Indicators Research*, vol. 16, n° 4, pp. 415-448. DOI: <https://doi.org/10.1007/BF00333289>
- Ghezelseflou, Saeid & Emami, Ali (2023), "Low-income households' responses to residential dissatisfaction: a phenomenological approach", *Housing Studies*, vol. 39, n° 10, pp. 2455-2478. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2190957>
- Groat, Linda & Wang, David (2013), *Architectural Research Methods* (Second edition), New Jersey, Wiley.
- Herath, Dhammika; Lakshman, Rajith W. D. & Ekanayake, A. (2017), "Urban Resettlement in Colombo from a Wellbeing Perspective: Does Development-Forced Resettlement Lead to Improved Wellbeing?", *Journal of Refugee Studies*, vol. 30, n° 4, pp. 554-579. DOI: <https://doi.org/10.1093/jrs/few043>
- Hidalgo Dattwyler, Rodrigo; Urbina Terán, Pablo; Alvarado Peterson, Voltaire & Paulsen Bilbao, Abraham (2017), "Desplazados y ¿olvidados?: contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos de Mena, Puente Alto, Santiago de Chile", *Revista INVI*, vol. 32, n° 89, pp. 85-110. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582017000100085>
- Humble, Steve; Sharma, Aditya; Rangaraju, Baladevan; Dixon, Pauline & Pennington, Mark (2023), "Associations between neighbourhood social cohesion and subjective well-being in two different informal settlement types in Delhi, India: A quantitative cross-sectional study", *BMJ Open*, vol. 13, n° 4, pp. e067680. DOI: <https://doi.org/10.1136/bmjopen-2022-067680>
- Kshetrimayum, Bangkim; Bardhan, Ronita & Kubota, Tetsu (2020), "Factors Affecting Residential Satisfaction in Slum Rehabilitation Housing in Mumbai", *Sustainability*, vol. 12, n° 6, pp. 2344. DOI: <https://doi.org/10.3390/su12062344>
- Li, Jintao; Li, Dezhi; Ning, Xin; Sun, Jun & Du, Hua (2019), "Residential satisfaction among resettled tenants in public rental housing in Wuhan, China", *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 34, n° 4, pp. 1125-1148. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09667-x>
- Marín-Villegas, Juan Carlos; Sabatini Downey, Francisco Rafael & Gatica-Neira, Francisco Eduardo (2023), "Insatisfacción residencial post-relocalización de asentamientos informales en viviendas sociales: una revisión sistemática de la literatura", *ACE: Architecture, City and Environment*, vol. 18, n° 52, pp. 11371. DOI: <https://doi.org/10.5821/ace.18.52.11371>

- Mohit, Mohammad Abdul & Al-Khanbashi, Adel Mahfoud Mubarak (2014), “Residential satisfaction: Concept, theories and empirical studies”, *Planning Malaysia Journal*, vol. 12, n° 3, pp. 81-94. DOI: <https://doi.org/10.21837/pmjournal.v12.i3.131>
- Piggott-McKellar, Annah E.; Pearson, Jasmine; McNamara, Karen E. & Nunn, Patrick D. (2020), “A livelihood analysis of resettlement outcomes: Lessons for climate-induced relocations”, *Ambio*, vol. 49, n° 9, pp. 1474-1489. DOI: <https://doi.org/10.1007/s13280-019-01289-5>
- Pormon, Miah Maye M.; Yee, Dakila Kim P. & Geron, Christer Kim O. (2023), “Households condition and satisfaction towards post-disaster resettlement: The case of typhoon Haiyan resettlement areas in Tacloban City”, *International Journal of Disaster Risk Reduction*, vol. 91, pp. 103681. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijdr.2023.103681>
- Sabatini, Francisco & Vergara, Luis (2018), “¿Apoyo a lugares o apoyo a personas? Dos proyectos chilenos de vivienda socialmente integrada”, *Revista INVI*, vol. 33, n° 94, pp. 9–48. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000300009>
- Salcedo, Rodrigo (2010), “The Last Slum: Moving from Illegal Settlements to Subsidized Home Ownership in Chile”, *Urban Affairs Review*, vol. 46, n° 1, pp. 90-118. DOI: <https://doi.org/10.1177/1078087410368487>
- Hernández Sampieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos & Baptista Lucio, Pilar (2014), *Metodología de la investigación* (Sexta edición), México D.F., McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- Sarraf, Mozaffar & Moahmmadi, Alireza (2018), “Involuntary Resettlement: From a Landslide-Affected Slum to a New Neighbourhood. Case Study of Mina Resettlement Project, Ahvaz, Iran”, *Journal of Settlements and Spatial Planning*, vol. 9, n° 1, pp. 11-24. DOI: <https://doi.org/10.24193/JSSP.2018.1.02>
- UN-Habitat (2015a), “A Practical Guide to Designing, Planning, and Executing Citywide Slum Upgrading Programmes”. Disponible en: <https://n9.cl/d4yo7> (fecha de consulta: 29-04-2025)
- UN-Habitat (2015b), “Temas Hábitat III 22. Asentamientos informales”. Disponible en: http://habitat3.org/wp-content/uploads/Issue-Paper-22_ASENTAMIENTOS-INFORMALES-SP.pdf (fecha de consulta: 29-04-2025)
- United Nations (2024), “The Sustainable Development Goals Report”. Disponible en: <https://unstats.un.org/sdgs/report/2024/> (fecha de consulta: 29-04-2025)
- Williams, Glyn; Charlton, Sara; Coelho, Karen; Mahadevia, Darshini & Meth, Paula (2021), “(Im)mobility at the margins: low-income households’ experiences of peripheral resettlement in India and South Africa”, *Housing Studies*, vol. 37, n° 6, pp. 910-931. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1946018>

La ciudad fragmentada: Una aproximación a la segregación urbana en Managua, Nicaragua

The fragmented city: An approach to urban segregation in Managua, Nicaragua

NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS

Arquitecto | Sociólogo | Dr. en Arquitectura

Investigador independiente

nlopez84@hotmail.com

ORCID: [0000-0001-6019-5688](https://orcid.org/0000-0001-6019-5688)

BRISSA SUÁREZ BONILLA

Arquitecta | Socióloga | Dra. en Arquitectura

Investigadora independiente

brissasuarez@hotmail.com

ORCID: [0000-0002-0418-8456](https://orcid.org/0000-0002-0418-8456)

Recibido/Received: 12-11-2024; Aceptado/Accepted: 09-04-2025

Cómo citar/How to cite: López Irías, Néstor Saúl & Suárez Bonilla, Brissa (2025): “La ciudad fragmentada: Una aproximación a la segregación urbana en Managua, Nicaragua”, *Ciudades*, 28, pp. 245-262 DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.245-262>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Resumen: Este artículo presenta una serie de perspectivas teóricas de la fragmentación urbana y su relación con la segregación en las ciudades de América Latina, especialmente aborda sus distintas formas de expresión. La metodología incluyó una revisión de literatura que permitió delinear parámetros para correlacionar urbes bajo patrones y tendencias comunes. Se recurre al caso de la ciudad de Managua, en Nicaragua, para ilustrar por qué la fragmentación urbanística, como modelo de ciudad, está presente en esta urbe y cuáles son sus patrones de segregación que se expresan hoy en día como un fenómeno multicausal.

Palabras clave: fragmentación urbanística, segregación urbana, patrones de segregación, Managua, Nicaragua.

Abstract: This article presents a series of theoretical perspectives on urban fragmentation and its relationship with segregation in Latin American cities, specifically addressing its various forms of expression. The methodology included a literature review that allowed for the delineation of parameters to correlate cities based on common patterns and trends. The case of Managua, Nicaragua, is used to illustrate why urban fragmentation as a city model is present in this area and to explore the patterns of segregation that today manifest as a multicausal phenomenon.

Keywords: urban fragmentation, urban segregation, segregation patterns, Managua, Nicaragua.

1. APROXIMACIÓN TEÓRICA

Las ciudades de América Latina han cambiado significativamente desde que se plantearon los primeros modelos tradicionales de Bähr y Borsdorf en 1976, posteriormente Mertins (1980 y 1995), Bähr & Mertins (1981 y 1995), y nuevamente Borsdorf (1982 y 1994). Estos modelos ya no reflejan las tendencias en la estructuración y dinámica de las ciudades actuales, pero sí son un claro ejemplo de cómo fueron evolucionando con el paso del tiempo (desde la ciudad compacta y monocéntrica, ciudad lineal, posteriormente polarizada hasta la ciudad fragmentada).

De la segregación urbana es importante destacar que su abordaje tiene distintas visiones; 1) los efectos de la globalización en las transformaciones de las urbes, su dualidad, fragmentación e insularidad (Pérez, 2011; Arriaga, 2010; Hidalgo, Borsdorf, Zunino y Álvarez, 2008; Borsdorf, 2003, Svampa, 2001), 2) la tipificación de patrones, tendencias y niveles de segregación (Marengo y Elorza, 2014; Hidalgo y Borsdorf, 2005), 3) la evaluación de la segregación residencial desde una perspectiva más teórica y metodológica (Domínguez, 2017; Linares, Mikkelsen, Velázquez y Celemín, 2016; Link, Valenzuela, y Fuentes, 2015; Sabatini y Sierralta, 2006), y 4) las consecuencias que trae consigo la segregación en sus distintas expresiones -territorial, socio-residencial, socioespacial y socioeconómica- (Suárez y López 2016; Molinatti, 2013; Kaztman y Retamoso, 2005; Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001). La fragmentación propia de estos procesos también ha llevado a una dispersión de la infraestructura y las funciones urbanas. Por ejemplo, los centros comerciales, que originalmente eran imitaciones de los *malls* estadounidenses, han perdido su cercanía con las áreas residenciales de las clases altas. A esto Janoschka (2002), plantea que los procesos de globalización y los cambios económicos han disminuido la brecha entre las zonas ricas y pobres de las ciudades, aunque la segregación ha aumentado a nivel más local. Estableciéndose así un nuevo modelo de ciudad latinoamericana, caracterizado por su privatización y fragmentación.

En este sentido se vuelve necesario aclarar que la segregación tiene múltiples visiones, para este caso se referirá a la distribución desigual de grupos sociales en diferentes partes de la ciudad, con un énfasis en la exclusión y las desigualdades sociales, mientras que la fragmentación implica la desconexión o la separación de áreas urbanas por factores físicos, sociales o económicos, sin necesariamente tener que ver con la estructura de los grupos sociales.

Según Abramo (2003 y 2011), estas tendencias están vinculadas al funcionamiento de los mercados de suelo, tanto formal como informal. En el mercado informal, la demanda de terrenos periféricos para expansión urbana precaria se incrementa, mientras que, en el mercado formal, la segmentación de la oferta y la búsqueda de distinción espacial promueven una estructura urbana fragmentada. A pesar de las transformaciones en la estructura socioespacial, persisten características de un patrón tradicional de segregación (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

En las últimas décadas se ha producido un desarrollo urbanístico que ha generado urbes dispersas y fragmentadas, donde la segregación es cada vez más

evidente, pero también en algunos casos se han reducido las diferencias entre las áreas ricas y las zonas pobres de la ciudad. A gran escala, se observa un proceso de mezcla social, mientras que a nivel más local se refuerza la segregación (Ruiz y López 2014; Borsdorf, Bähr y Janoschka, 2002 y Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001). Este proceso de evolución de los patrones de segregación en las urbes de Latinoamérica presenta algunas tendencias contradictorias pero interrelacionadas, por un lado, la disminución en la distancia geográfica entre residencias de distintos sectores socioeconómicos en áreas importantes de las ciudades, con la aparición de urbanizaciones cerradas y espacios comerciales fuera de los tradicionales sectores de estratos altos (Sabatini, 2015; Hidalgo y Borsdorf, 2005). Visto como una oportunidad para reducir parcialmente la segregación, su impacto es limitado y afecta solo a ciertos grupos pobres. Estos nuevos hogares pobres se trasladan a áreas periféricas distantes del borde urbano, ya sea en espacios abiertos o centros poblados menores (Sabatini y Sierralta, 2006). Reflejando un aumento en la segregación efectiva, ya que la proximidad entre diferentes grupos puede hacer más evidente la confrontación entre ellos (Rasse, 2015; Hidalgo, 2004).

Un aspecto clave para entender la segregación, consiste en caracterizar sus patrones, entendiendo a la segregación como condicionante de la distribución espacial y fenómeno multicausal. En Latinoamérica se logró identificar patrones que permiten la caracterización de cómo la segregación se refleja en las ciudades, donde Sabatini y Sierralta, (2006) y Sabatini (2003), establecen que los grupos altos y medios se concentran en áreas céntricas y de alta renta, expandiéndose hacia la periferia. Los grupos pobres, en cambio, se localizan principalmente en la periferia lejana o en zonas deterioradas cercanas al centro. En los barrios de alta renta hay una mayor diversidad social, con una mezcla de diferentes grupos, mientras que los sitios pobres son más homogéneos socialmente.

La segregación en las ciudades de América Latina ha modificado los patrones residenciales, destacando: 1) nuevas urbanizaciones para ingresos medios fuera de zonas de alta renta, 2) proliferación de subcentros con comercios y servicios en áreas no consolidadas, 3) aumento de precios del suelo que desplazan a los estratos bajos a zonas alejadas y sin servicios, 4) expansión de residenciales cerrados en áreas periféricas y rurales, y 5) renovación de áreas centrales deterioradas para uso residencial o comercial de estratos medios.

Los patrones de segregación en ciudades fragmentadas reflejan una transformación global, especialmente en Latinoamérica, coexistiendo usos de suelo compactos y dispersos, dando lugar al concepto de ciudad com-fusa, donde el uso del suelo se organiza de manera flexible entre lo compacto y lo difuso (Abramo, 2012). En este modelo contemporáneo, las clases alta y media se concentran en áreas específicas y se expanden hacia la periferia, mientras que los estratos bajos se ubican principalmente en la periferia o en sectores centrales deteriorados. Este patrón indica un cambio respecto al modelo de segregación urbana tradicional.

1.1. Modelo de ciudad fragmentada

Janoschka (2002), propone que el modelo de ciudad latinoamericana (ver figura 1) está determinado por los procesos de transformación económica y de globalización.

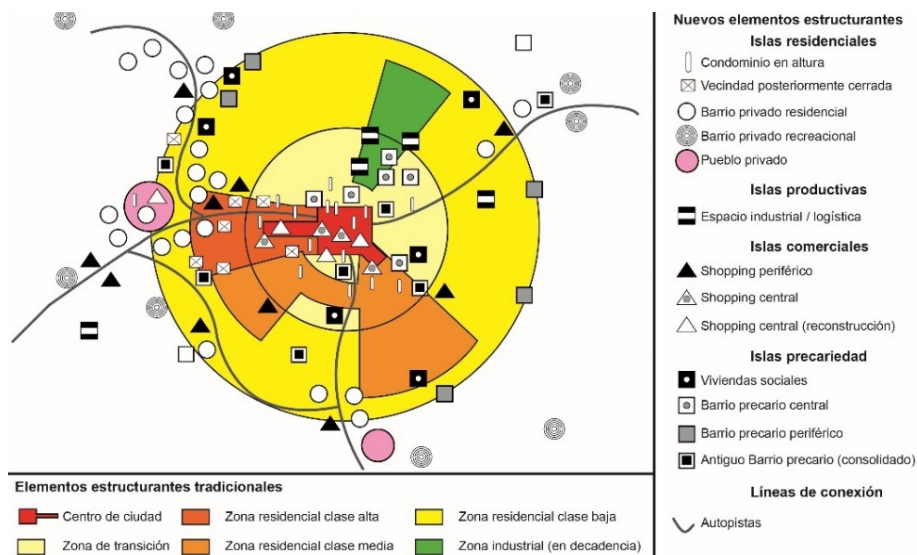


Figura 1: Modelo de ciudad latinoamericana, Janoschka (2002). Fuente: López y Suárez (2015).

Este modelo plantea una tendencia hacia una ciudad cada vez más segregada, una ciudad de islas, con un corte entre la ciudad latinoamericana tradicionalmente abierta y la nueva ciudad hiper-segregada (Janoschka 2002). La ciudad latinoamericana ya no se configura por ejes de crecimiento sino por patrones de segregación que dan forma a espacios privados conocidos como barrios cerrados. Diferentes autores asumieron la tarea de incorporar esta discusión a casos concretos, ejemplo de ello son los trabajos de Meyer y Bähr (2001) sobre los condominios cerrados en la ciudad de Santiago de Chile y la forma en que la segregación se presenta en un amplio rango de clases sociales.

Borsdorf (2003), incorpora los modelos de Bähr y Janoschka, de donde trasciende el concepto de ciudad fragmentada, como característica principal de la ciudad latinoamericana de principios de siglo XXI. Cada uno de los modelos es fruto de los distintos procesos socio-históricos de las fases del desarrollo político y económico de América Latina, como son los casos de las ciudades coloniales y las ciudades precedentes a las luchas independentistas (ver tabla 1).

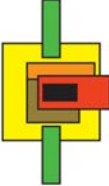
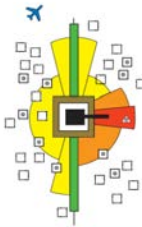
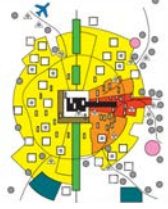
Fase	1500 - 1820	1820 – 1920	1920 - 1970	1970 - 2003
Desarrollo urbano	Época colonial	Primera fase de urbanización	Segunda fase de urbanización	Reestructuración
Modelo urbano				
Principio de la estructuración espacial	Pendiente centro – periferia	Lineal	Polarización	Fragmentación (Segregación)

Tabla 1. Modelo evolutivo de la ciudad latinoamericana. Fuente: Borsdorf (2003).
Fuente: Elaboración propia.

La ciudad fragmentada es la ciudad de la segregación en todas sus expresiones, ya que, en las últimas décadas, la pauperización de la población de bajos recursos continúa produciendo ciudades miseria dentro de la ciudad y en la periferia, aunque a un ritmo más lento. La lentitud del fenómeno no obedece a una disminución de los índices de pobreza, sino más bien a que son cada vez menos los territorios disponibles para la ocupación legal o ilegal.

El modelo de fragmentación urbana ha evolucionado y requiere un análisis en diversas dimensiones (espacial, social, simbólica, económica y política), dada su complejidad e impactos en las ciudades contemporáneas:

- Espacialmente, se manifiesta en la segregación geográfica de usos del suelo, creando desigualdades en el acceso a servicios, calidad de vida y en la formación de barrios marginales.
- Socialmente, se refleja en la segregación por criterios socioeconómicos, étnicos o culturales, lo que limita la cohesión social y exacerba desigualdades.
- Simbólicamente, involucra la construcción de identidades y estigmas asociados a diferentes áreas de la ciudad.
- Económicamente, se traduce en la desigual distribución de recursos, con áreas desarrolladas que concentran inversiones, mientras que las otras enfrentan carencias.
- Políticamente, se evidencia en la falta de coherencia en la planificación urbana, lo que aumenta desigualdades y dificulta el desarrollo sostenible.

2. METODOLOGÍA

Este artículo busca develar como la fragmentación urbanística da paso a la segregación en sus distintas formas de expresión en la ciudad de Managua. A nivel metodológico el hilo conductual fue el análisis comparativo del modelo de fragmentación de las ciudades de América Latina, aplicado al caso de la ciudad de Managua, desde una perspectiva histórica de la evolución urbanística de la ciudad hasta la actualidad. El estudio comparado se realizó a escalas y a nivel gráfico. El enfoque metodológico se estableció a partir de fuentes mixtas, y desde un abordaje tanto longitudinal (con el paso del tiempo) como transversal (en la actualidad). Este análisis de Managua desde la lupa de la fragmentación y segregación urbana, fue abordado a nivel multiescalar (Smith, 2012), y enfocado principalmente en la revisión de literatura y en la comparación con la realidad urbanística de la ciudad actual.

Esto permitió visualizar como la ciudad ha evolucionado y se ha expandido en el territorio. La comparación entre el modelo de ciudad fragmentada y privatizada que Janoschka (2002) desarrolló para las ciudades latinoamericanas, con el caso específico de Managua, reveló el modelo de ciudad y las consecuencias que este trae a sus habitantes y la misma urbe, permitiendo así identificar patrones de segregación que son inherentes a este caso.

3. CONTEXTO DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE MANAGUA

La transformación urbanística de Managua se enmarca en un creciente proceso de flexibilización en las políticas urbanas y habitacionales, facilitando la implementación de modelos de financiamiento público-privado, que fueron por mucho tiempo, cruciales para la mercantilización de la vivienda y la configuración actual de la ciudad.

La planificación urbanística de Managua se ha caracterizado desde 1954 por múltiples intentos de establecer directrices para el planeamiento urbanístico que han impactado su morfología y estructura urbana. López y Suárez (2022) identifican tres factores: 1) la falta de acciones integrales para prever problemas urbanos, 2) la limitada aplicabilidad y seguimiento de los proyectos, y 3) la priorización y exclusión de ciertos sectores y acciones. Esta planificación urbanística en Managua ha seguido en gran medida un enfoque de ordenación y equipamiento, enfocándose en los componentes ambientales y sociales, mientras se han apartado otros elementos del sistema urbano. Actualmente, Managua ha priorizado la reconstrucción, regularización de espacios y la definición de zonas.

Sin embargo, los instrumentos de planificación han mantenido una orientación globalista, con propuestas de macroplanes difíciles de ejecutar a mediano plazo. Estos planes urbanos no siempre se han implementado completamente, resultando en intervenciones específicas, siendo un reto fortalecer las políticas habitacionales y la atención a sectores vulnerables. La planificación fraccionada, se evidencia en el

crecimiento desordenado y disperso de la ciudad, así como, la proliferación de asentamientos espontáneos, y problemas en la vivienda e infraestructura. Sin embargo, como López y Suárez (2022), explican, los últimos planes de 2017 (Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Managua y Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua) buscan integrar y conectar la ciudad, promoviendo su densificación y sostenibilidad, representando un esfuerzo por superar la planificación únicamente física y abordar de manera más integral los desafíos urbanos.

Como consecuencia de esta exigua planificación que ha caracterizado a Managua a lo largo del tiempo, la expansión de la ciudad ha llevado a una creciente segregación socio-residencial, impulsada por un proceso de atomización privatizante. Esto ha resultado en la creación de residenciales exclusivos y desconectados del resto de la ciudad. A inicios del siglo XXI, el sector inmobiliario sufrió por la depresión global, pero pronto comenzó a recuperarse, diversificando la oferta de urbanizaciones y expandiendo la estructura espacial de Managua. La ciudad se ha transformado en un conjunto de sub-centros. En el sur, las clases privilegiadas se agrupan en zonas con mejores infraestructuras, mientras que el norte, a pesar de algunas intervenciones, sigue enfrentando condiciones desfavorables.

Managua se fue transformando en una ciudad de servicios donde la rentabilidad del suelo y el comercio han favorecido la segregación residencial, impulsada por razones económicas. El crecimiento desmedido de la mancha urbana ha intensificado la división espacial, afectando también a municipios adyacentes como Nindirí y Ticuantepe al sur, manifestando dispersión y desconexión de la ciudad, con nuevos residenciales que se comparten en algunos casos con estos otros municipios, además de importantes vialidades y centros comerciales, siguiendo el modelo de urbanismo latinoamericano propuesto por Hidalgo y Borsdorf (2005). La expansión desarticulada, promovida durante años, contribuyó a que Managua presente características de una ciudad fragmentada y por ende con expresiones de segregación socio-residencial principalmente.

Por su parte Suárez y López (2015), han correlacionado este nuevo modelo de la ciudad latinoamericana caracterizado por la fragmentación y privatización establecido por Janoschka (2002), con la realidad urbana de Managua, que es un escenario complejo a nivel socioespacial, ya que su evolución urbanística ha estado marcada desde su fundación, por condicionantes geográficas de emplazamiento, afectada por fenómenos naturales como los terremotos de 1931 y 1972 que la han destruido y por un paquete de planes urbanos que desde 1954 hasta 2017 han dejado efectos positivos y negativos en la ciudad (López & Suárez, 2022).

Ante la realidad socioespacial de las urbes latinoamericanas hoy en día –incluida Managua–, en un escenario de tendencias y cambios globales que crean realidades distintas a partir de particularidades sociales, históricas, políticas y económicas, es necesario cuestionar el modelo de ciudad (Managua) que habitamos y cómo estas dinámicas generan las ciudades fragmentadas y segregadas del siglo XXI.

4. PATRONES DE SEGREGACIÓN EN LA CIUDAD DE MANAGUA

La fragmentación urbana ha facilitado otros procesos que son causa y efecto a la vez de la propia dinámica de las ciudades. Para Managua es claro que su modelo de ciudad fragmentada es directamente proporcional a su expresión en los patrones de segregación, que van desde los procesos de diferenciación, aspectos socioeconómicos y condiciones de vida, trastocando desigualdades territoriales, polarización o exclusión social.

La segregación tiene dos grandes tendencias, la sociológica y la geográfica (Rodríguez, 2001). La primera se refiere a la carencia de interacción entre distintos grupos sociales en un espacio urbano determinado (separación de grupos sociales dentro de una sociedad basada en tipologías como clase social y estrato económico, específicamente aplicado para el caso de Managua). Y la segunda aborda la disposición espacial de estos grupos sociales, es decir, el grado de segregación geográfica en el que diferentes grupos residen en áreas distintas de la urbe, existiendo separación entre diversos grupos sociales a lo largo del espacio urbano, y reflejando localizaciones diferenciadas. La presencia de un tipo de segregación no implica necesariamente la existencia simultánea de otro tipo. Es decir, aunque dos grupos sociales puedan estar distribuidos en el territorio de manera similar, esto no garantiza que exista interacción entre sus miembros. La distribución espacial homogénea no conlleva necesariamente a la interacción social, ya que la ausencia de contacto o de integración entre estos grupos puede persistir a pesar de su proximidad geográfica White (1983).

También se tienen que tener en cuenta otros aspectos que condicionan las formas de expresión de los patrones de segregación, como la ubicación de los sitios, su historia, identidad y procesos urbanos contemporáneos. Este análisis es crucial para comprender las problemáticas en las ciudades latinoamericanas, ya que revela alteraciones en la escala geográfica y en la intensidad de la segregación.

Managua se asocia con el planteamiento del modelo polinuclear de Harris y Ullman (1945), el cual hace énfasis en las migraciones dentro de la ciudad y se vincula con la dimensión étnica de los múltiples núcleos que se forman. Esto quiere decir que distintos ejes han influenciado en la conformación de esos centros y viceversa, siendo a partir de ellos que se establecen zonas que interactúan con ese lineamiento físico-social. Muestra de esto es el caso de los centros comerciales como Galerías Santo Domingo, Metrocentro, Plaza Inter, Multicentro Las Américas, Plaza Natura y Plaza Once. En la actualidad Managua tiene núcleos conformados según el uso de suelo, estos en su mayoría están articulados por centros comerciales y recreativos, edificios de empresas, instituciones y universidades.

Los modelos de ciudad expuestos anteriormente demuestran distintas formas en que la ciudad se va configurando por sectores homogéneos, creando espacios segregados. Siendo el modelo de Janoschka (2002), sobre las ciudades fragmentadas en Latinoamérica (por los procesos de transformación económica), la indudable explicación causal del fenómeno en la actual ciudad de Managua (ver figura 2).

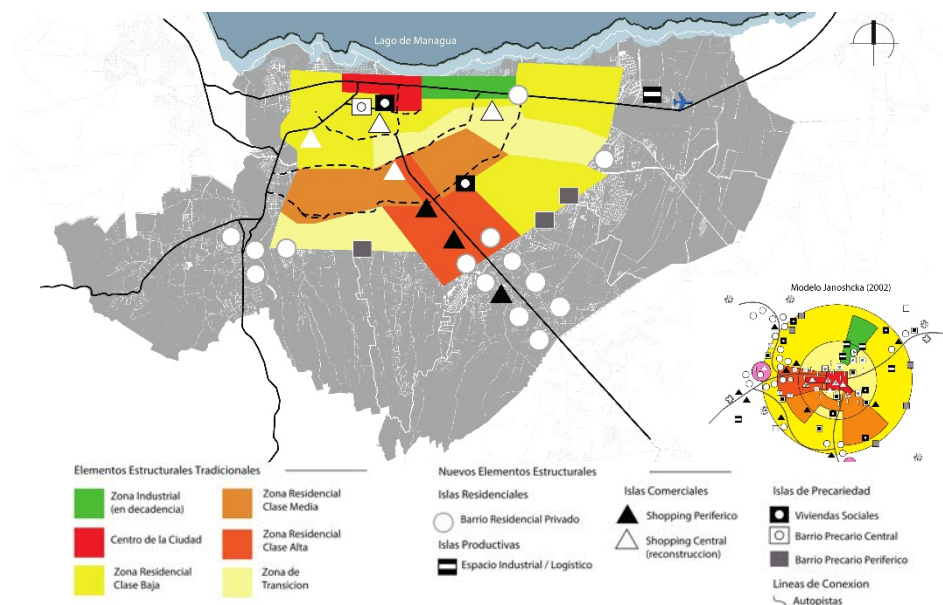


Figura 2: Modelo de ciudad fragmentada para Managua. Fuente: Elaboración propia.

La división por islas residenciales, productivas, comerciales y de precariedad en la ciudad, según el modelo de Janoschka (2002), parte de una zona muy marcada en el primer anillo del antiguo centro, luego se encuentra una zona en transición de clase media baja, hasta encontrarse la zona de mayor poder económico sobre la carretera a Masaya, con sectores periféricos sensibles. Esto también obedece a que la zona norte es más baja y menos desarrollada que la zona sur, además el clima en el sur de la ciudad tiene mejores condiciones por la elevación, lo que provoca un ensanche del cono de alta renta, hacia el sur de Managua.

La estratificación social y el patrón espacial están vinculados. El uso y valor del suelo determinan la competencia, esto quiere decir, que las personas se establecen en un lugar, dependiendo de las características que posee ese suelo o espacio físico, a su vez de los intereses como individuos o sociedades y de sus capacidades económicas. A nivel socioespacial, un proceso de configuración selectiva del espacio urbano en grandes ciudades, donde la fragmentación socioespacial, ha segregado los sectores de estratos altos e insularizando los sectores de estratos bajos (Rasse, 2015, Hidalgo y Borsdorf, 2005 y Fernández, 2004).

De esta forma, se puede demostrar para el caso de Managua que esta fragmentación tiene sus propias expresiones, caracterizadas por las lógicas de localización, el surgimiento y consolidación de residenciales, asociados a las tendencias que exponen Sabatini, Cáceres, y Cerda (2001), relacionan la transformación del patrón de segregación tradicional latinoamericano, que concuerda con la configuración y cualificación selectiva del espacio urbano. Por su parte, Fernández (2004) también expresa, que en ambos casos el proceso de fragmentación se caracteriza por el agrupamiento de los estratos socioeconómicos de alta renta versus la insularización de los estratos de rentas bajas. Al respecto, Gutiérrez (2021, p. 86), deja claro que, en Managua, es posible observar cómo estas condiciones consolidan la tendencia espacial a la separación y la fragmentación del tejido urbano. Igualmente expresa que disparidad y desigualdad en la distribución de bienes, servicios y de acceso a las oportunidades crea una segregación espacial que se corresponde con una alta fragmentación social, permitiendo así la continuidad temporal de problemáticas más amplias como la reproducción intergeneracional de la pobreza (p. 91).

En esta lógica, Managua muestra una notable variación en la forma en que diferentes estratos sociales viven y se distribuyen en el espacio urbano. Esta desigualdad no solo se refleja en cómo se reside, sino también en la calidad de la infraestructura y servicios disponible. Esta dinámica socioespacial de Managua parece estar influenciado por factores tanto individuales como estructurales, manifestándose a través del acceso diferencial a los sectores formales e informales de la ciudad. Este proceso no se produce de manera aleatoria, sino que está intrínsecamente ligado a la estructura urbana de la ciudad. En contextos urbanos caracterizados por fragmentación y dispersión, la población tiende a reflejar esas mismas características, lo que fomenta la segregación. Esta segregación se manifiesta en diversas formas dentro del tejido urbano fragmentado, con contrastes y desigualdades socioespaciales, evidentes en el acceso a recursos, servicios e infraestructura.

De este modo, Managua parece reflejar un modelo de desarrollo urbanístico que incide en fenómenos sociales como la dispersión, aislamiento, conformación de islas urbanas totalmente desconectadas del tejido social (Rodgers, 2006). Estos procesos contribuyen a la manifestación de diversa forma de segregación territorial, socio-residencial, socioespacial y socioeconómica, observables a diferentes escalas y con expresión particulares que, en diversos casos, se traducen en desigualdades y modos de convivencias diversas (Gutiérrez, 2020 y López, 2016).

5. CONSIDERACIONES FINALES

Siguiendo los modelos de segregación para las ciudades latinoamericanas, podemos observar que en Managua:

- Los grupos de estratos económicos altos se concentran en áreas que crecen hacia la periferia, especialmente en carretera a Masaya. Desde finales del siglo XX, ha surgido una tendencia hacia la formación de residenciales de estratos altos en la zona sur, donde áreas como Altamira y Villa Fontana, antes periféricas, se han convertido en núcleos centrales. Este cambio ha transformado el uso del suelo de residencial a comercial, y en el sector de la Rotonda Centroamérica hacia el sur, han emergido urbanizaciones cerradas de acceso restringido (ver figura 3).
- Zonas homogéneas de menores ingresos se concentran en la periferia urbana, con condiciones de equipamiento y accesibilidad diferente. A medida que la ciudad creció, estas áreas quedaron ancladas en la trama intermedia y central. La zona sur-este, especialmente alrededor del mercado Iván Montenegro, el Aeropuerto Internacional y Sabana Grande, ha sido mayormente ocupada por asentamientos que surgieron de forma espontánea.
- Complejidad social al interior del cono de alta renta por la ocupación de grupos de ingresos medios. Teniendo una zona de población tradicional (Las Sierritas) reconfigurada por una serie de urbanizaciones de estratos medios y altos. Y casos de zonas de alta renta, como lo fueron Los Robles y Villa Fontana, donde han incursionado otros grupos habitacionales de menos recursos, sucediendo también cambios en el uso de suelo de habitacional a comercial.
- La imagen de ciudad dual favorece la estigmatización de gran parte de la urbe y la tendencia a destacar y resaltar sólo sus porciones más modernas. Este aspecto no se visibiliza como consolidado, pero de igual forma ya se destacan algunos sectores sobre todo la zona de centros comerciales como Galería Santo Domingo, Viejo Santo Domingo y Plaza Familiar.
- Se observa una tendencia hacia la dispersión de nuevas alternativas residenciales para estratos socioeconómicos altos en áreas cercanas al cono de alta renta, rodeadas de zonas de estratos más bajos. Esto sugiere una reducción en las distancias físicas entre grupos sociales y un proceso de integración espacial que contrasta con la segregación tradicional.
- Alternativas habitacionales para estratos medios y altos fuera de las áreas tradicionales de concentración de estos grupos, y muchas veces ocupando espacios que están en medio de asentamientos de bajos ingresos.
- Aparición de sub-centros comerciales y edificios de oficinas en el cruce de vías, fuera del centro y en sectores de alta renta.

- Tendencia al aumento de los precios del suelo en el área urbana consolidada, lo que provoca que la localización de nuevas viviendas para grupos de bajos ingresos, se desplace fuera de la ciudad, según la disponibilidad de suelo urbanizable.
- Formas de crecimiento residencial discontinuo y disperso con respecto a la ciudad, en favor de centros urbanos menores y la ocupación del suelo en la periferia y las zonas rurales cercanas.
- Renovación de áreas centrales a través de proyectos de recuperación para usos residenciales de estratos bajos y para ocupación de sectores terciarios.

Lo anterior muestra que la estructura interna de Managua no se ha desarrollado en términos urbanísticos a causa de una adecuada planificación, sino a través de competencias, por medio de la transformación espacial relacionada a procesos ecológicos de segregación (Park, en 1915, establecen cómo los diferentes grupos sociales y étnicos tienden a agruparse en áreas específicas de la ciudad debido a factores como el acceso a recursos, el tipo de trabajo, y las interacciones sociales), generando invasión y sucesión de nuevos grupos, caracterizado por la división social y espacial.

Este análisis indica que Managua presenta dos características del patrón de segregación residencial tradicional latinoamericano: 1) la concentración de grupos de altos y medios en el cono de alta renta, y 2) la formación de áreas para bajos ingresos en la periferia y en el centro deteriorado. Además, se observa una tendencia a la reducción de la escala geográfica de la segregación, impulsada por el desarrollo de residenciales cerrados y dispersos para estratos medios y altos, ubicados cerca de áreas de alta renta y rodeados de estratos socioeconómicos bajos.

La ciudad presenta microsegregación, reflejada como un fenómeno de coexistencia de grupos socialmente polarizados en espacios de pequeña superficie con índices de segregación más elevados (Capron y González, 2006, p. 67). Esta forma de segregación se caracteriza por la proximidad de barrios de diferentes estratos socioeconómicos, específicamente con colindancia entre sectores populares de estratos bajos con sitios de alta renta como residenciales cerrados. Esta proximidad no solo amplifica los contrastes socioeconómicos a escala barrial, sino que también pone en manifiesto una transformación en los patrones de segregación tradicional en América Latina, que históricamente ha mostrado una separación más marcada entre áreas de alta y baja renta (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001, p. 7).

La microsegregación en Managua refleja un cambio en la estructura de la segregación socio-residencial. Aunque los barrios individuales tienden a ser social y económicamente homogéneos, la distribución a nivel de distrito muestra una mayor diversidad. Esta discrepancia resalta la complejidad de la segregación, donde la proximidad física entre áreas de diferentes estratos socioeconómicos no garantiza

integración social o económica. Así, la microsegregación, aunque parece menos severa a nivel barrial, contribuye a profundas desigualdades en el paisaje urbano y puede generar confrontaciones que aumenten la segregación.

En conjunto, estos patrones de segregación identificados en Managua indican dinámicas complejas con procesos emergentes de mezcla socioespacial. Esta dualidad refleja una transformación en la estructura urbana, donde las prácticas actuales de planificación están comenzando a modificar las configuraciones tradicionales de segregación socio-residencial, aunque persisten variaciones en la calidad de vida y el acceso a infraestructura entre estratos socioeconómicos.

La localización de la vivienda producida en Managua en el mercado formal entre los años 2000 y 2024, sigue parte de las tendencias globales de segmentación de la demanda a partir del ingreso, promovida por los capitales inmobiliario y financiero. Sin embargo, las políticas de vivienda, de crédito y subsidio, procuran favorecer a sectores más vulnerables.

El patrón de segregación en Managua muestra que la oferta de vivienda para estratos altos se concentra en áreas dentro o cercanas al cono de alta renta, como Carretera a Masaya (ver figura 3), Carretera Sur y Carretera Vieja a León. En contraste, los estratos medios y bajos acceden a viviendas en zonas periféricas o núcleos menores, como la Carretera Nueva a León y Carretera Norte. Para los estratos más bajos, las soluciones habitacionales son a menudo a través de subsidios, se ubican en pequeños vacíos urbanos cerca del área central, el Lago Xolotlán o Lago de Managua, sector sur del Aeropuerto y Sanaba Grande.

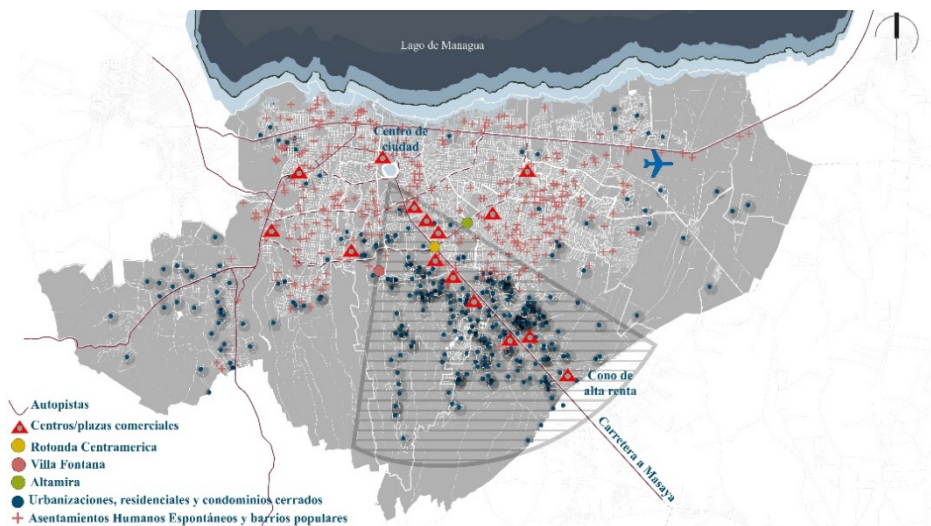


Figura 3: Cono de alta renta sobre carretera a Masaya. Fuente: Elaboración propia.

Es relevante observar cómo el proceso de localización de la vivienda en Managua refleja una fragmentación de la ciudad y muestra que el patrón de segregación residencial ha cambiado notablemente entre 2000 y 2024, influenciado por las estrategias del mercado formal. Se ha observado un aumento en la segregación de los estratos socioeconómicos más bajos, que acceden a viviendas subsidiadas en áreas periféricas, transformando así el patrón tradicional de segregación en América Latina. Al mismo tiempo, existe reducción en las distancias físicas entre diferentes grupos sociales, lo que se ha consolidado como una característica distintiva para 2024, evidenciando una expansión del cono de alta renta.

Esta dinámica ha provocado el desplazamiento de los estratos socioeconómicos más bajos hacia áreas periféricas en proceso de crecimiento, en sitios más alejados de las zonas de oportunidad, rentabilidad y desarrollo de la ciudad. Al mismo tiempo, ha facilitado la concentración de los estratos altos en zonas homogéneas cercanas a sus áreas tradicionales, como el cono de alta renta y subcentros comerciales, lo que reduce sus interacciones con otros grupos sociales y evitando la proximidad con los más vulnerables.

La segregación socio-residencial en Managua, también presenta un acortamiento de distancia entre grupos en algunas zonas de la ciudad, donde la cercanía entre concentración de vivienda de distintos estratos genera una proximidad que puede tener dos expresiones: 1) la proximidad como oportunidad de interacción y de reducción de la segregación, y 2) la proximidad representa una intensificación de la ruptura social entre los grupos cercanos.

De esta manera se puede concluir que los patrones de segregación en América Latina se manifiestan de forma particular y con algunas características propias para Managua, configurando un patrón de segregación en concordancia con el modelo de ciudad fragmentada que trastoca a distintas urbes latinoamericanas.

BIBLIOGRAFÍA

Abramo, Pedro (2012), “La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas”. *EURE*, vol. 38, n° 114, pp. 35-69. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>

Abramo, Pedro (2011), *A cidade caleidoscópica*. Bogotá, Universidad Externado de Colombia.

Abramo, Pedro (2003), “*A cidade da informalidade. O desafio das cidades latinoamericanas*”. Rio de Janeiro, Sete Letras.

- Arriagada Luco, Camilo (2010), "Segregación residencial según dos modelos de urbanización y bienestar: estudio comparado de las áreas metropolitanas del Gran Santiago, Toronto y Vancouver", *Notas de Población*, CEPAL, vol. 37, n° 91, pp. 201–226. Handle: <https://hdl.handle.net/11362/12877>
- Bähr, Jurgén (1976), "Neuere Entwicklungstendenzen lateinamerikanischer Großstädte", *Geographische Rundschau*, Brunswick, Westermann, vol. 28, n° 4, pp. 125–133.
- Bähr, Jurgén & Mertins, Gunter (1981), "Idealschema der sozialräumlichen Differenzierung lateinamerikanischer Großstädte", *Geographische Zeitschrift*, Stuttgart, Franz Steiner, vol. 69, n° 1, pp. 1–33.
- Borsdorf, Alex (2003), "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana", *EURE*, vol. 29, n° 86, pp. 37–49. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>
- Borsdorf, Alex (1994), "Die Stadt in Lateinamerika. Kulturelle Identität und urbane Probleme", *Geographie und Schule*, Colonia, Aulis Deubner, vol. 16, n° 89, pp. 3–12.
- Borsdorf, Alex (1982), "Die lateinamerikanische Großstadt. Zwischenbericht zur Diskussion um ein Modell", *Geographische Rundschau*, Brunswick, Westermann, vol. 11, n° 34, pp. 498–501.
- Borsdorf, Alex (1976), "Valdivia und Osorno. Strukturelle Disparitäten in chilenischen Mittelstädten", *Tübinger Geographische Studien*, Tübingen, Universidad de Tübingen, vol. 69.
- Borsdorf, Alex., Bähr, Jurgén & Janoschka, Michael (2002), "Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels in Lateinamerika im Modell der lateinamerikanischen Stadt", *Geographica Helvetica*, vol. 57, n° 4, pp. 300–310. DOI: <https://doi.org/10.5194/gh-57-300-2002>
- Capron, Guénola & González, Salomón (2006), "Las escalas de la segregación y de la fragmentación urbana". *Revista Trace*, CEMCA, n° 49, pp. 65–75. DOI: <https://doi.org/10.22134/trace.49.2006.469>
- Castells, Manuel (1971), *Problemas de Investigación en Sociología Urbana*. Madrid, Siglo XXI.
- Domínguez, Mauricio. (2017) "Las dimensiones espaciales de la segregación residencial en la Ciudad de Mérida, Yucatán, a principios del siglo XXI". *Revista Península*, vol. 12, n° 1, pp. 147–188. <https://doi.org/10.1016/j.pnsla.2017.01.007>
- Fernández, Raúl (2004), "Construcción y deconstrucción histórica de lo social en el acceso a los bienes y servicios del hábitat". *Revista INVI*, vol. 19, n° 50, pp. 11–20. DOI: <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2004.62197>

- Gutiérrez, Danna (2021), “Expansión metropolitana de la ciudad de Managua”. *Revista Arquitectura +*, vol. 6, n° 12, pp. 86–100. DOI: <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v6i12.13102>
- Gutiérrez, Danna (2020), “El nuevo modelo de convivencia urbana: los enclaves habitacionales auto-segregados en Managua”. *Revista Arquitectura +*, vol. 5, n° 10, pp. 2–19. DOI: <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v5i10.10558>
- Harris, Chauncy & Ullman, Edward (1945), “The Nature of Cities”. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, SAGE Publications, vol. 242, pp. 7–17. DOI: <https://doi.org/10.1177/000271624524200103>
- Hidalgo, Rodrigo (2004), De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, vol. 30, n° 91, pp. 29–52. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612004009100003>
- Hidalgo, Rodrigo & Borsdorf, Alex. (2005), “La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en América Latina: de la polarización a la fragmentación. El caso de Santiago de Chile”. *Geographica*, vol. 48, pp. 5–29. DOI: https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.2005481322
- Hidalgo, Rodrigo, Borsdorf, Alex, Zunino, Hugo & Álvarez, Lily (2008), “Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria” *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Barcelona, Universidad de Barcelona, vol. XII, núm. 270 (113). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-113.htm>
- Janoschka, Michael (2002), “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. *EURE*, vol. 28, n° 85, pp. 11–29. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Kaztman, Rubén & Retamoso, Alejandro (2005), “Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo”. *Revista de la CEPAL*, CEPAL, vol. 85, pp. 131–148. DOI: <https://doi.org/10.18356/93a498f9-es>
- Linares, Santiago., Mikkelsen, Claudia., Velázquez, Guillermo., & Celemín, Juan (2016), “Spatial Segregation and Quality of Life: Empirical Analysis of Medium-Sized Cities of Buenos Aires Province”, en Tonon, Graciela. (Ed.), *Indicators of Quality of Life in America Latina*, Cham, Springer International Publishing, pp. 201–218. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-319-28842-0_8
- Link, Felipe., Valenzuela, Felipe & Fuentes, Luis (2015), “Segregación, estructura y composición social del territorio metropolitano en Santiago de Chile. Complejidades metodológicas en el análisis de la diferenciación social del espacio”. *Revista de Geografía Norte Grande*, n° 62, pp. 151–168. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0718-34022015000300009>

- López, Néstor & Suárez, Brissa (2022), "En retrospectiva; aportes de los instrumentos de planificación urbana en la ciudad de Managua, Nicaragua". *Revista Arquitectura +*, vol. 7, n° 13, pp. 79–101. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v7i13.14491>
- López, Néstor (2016), "Urbanización desigual en la ciudad de Managua, de 1995 a 2015", Buenos Aires, CLACSO. Disponible en: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/becas/20160331030347/Informe.pdf>
- Marengo, Cecilia & Elorza, Ana (2014), "Tendencias de segregación residencial socioeconómica: el caso de Córdoba (Argentina) en el período 2001-2008", *EURE*, vol. 40, n° 120, pp. 111–133. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612014000200006>
- Mertins, Gunter (1995), "La diferenciación socioespacial y funcional de las ciudades intermedias latinoamericanas: ejemplos del noroeste argentino", *Revista Interamericana de Planificación*, Quito, SIAP, vol. 28, n° 112, pp. 55–68.
- Mertins, Gunter (1980), "Typen inner-und randstädtischer Elendsviertel in Großstädten des andinen Südamerika", *Lateinamerika Studien*, n° 7, pp. 269–295.
- Meyer, Kriesten & Bähr, Jurgén (2001), "Condominios in Greater Santiago de Chile and their impact on the urban structure", *Die Erde*, Berlín, Gesellschaft für Erdkunde zu Berlin, vol. 132, pp. 293–321. Disponible en: https://resolver.sub.uni-goettingen.de/purl?PPN385984391_0132
- Molinatti, Florencia (2013), "Segregación residencial socioeconómica en la ciudad de Córdoba (Argentina): tendencias y patrones espaciales", *Revista INVI*, vol. 28, n° 79, pp. 61–94. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582013000300003>
- Park, Robert. (1915), "The City: Suggestions for the Investigation of Human Behavior in the Urban Environment", *American Journal of Sociology*, Chicago, University of Chicago Press, vol. 20, n° 5, pp. 577–612. Disponible en: <https://www.journals.uchicago.edu/doi/epdf/10.1086/212433>
- Pérez, Enrique (2011). "Segregación socio espacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas", *Estudios demográficos y urbanos*, vol. 26, n° 2, pp. 403–432. DOI: <https://doi.org/10.24201/edu.v26i2.1388>
- Rasse, Alejandra (2015). "Juntos, pero no revueltos. Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico". *EURE*, vol. 41, n° 122, pp. 125–143. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612015000100006>
- Rodríguez, Jorge (2001), *Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?*, Santiago de Chile, CEPAL. Handle: <https://hdl.handle.net/11362/7149>

- Rodgers, Dennis (2006), “Desimbricando la ciudad: crimen, inseguridad y organización espacial en Managua, Nicaragua”. *Encuentro*, CAMJOL, vol. 73, pp. 8–24. DOI: <https://doi.org/10.5377/encuentro.v0i73.3717>
- Ruiz-Tagle, Javier, & López, Ernesto (2014), “El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales”, *EURE*, vol. 40, n° 119, pp. 25–48. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000100002>
- Sabatini, Francisco (2015), “La ruptura del patrón de segregación y su significado teórico y práctico”. En A. Aguilar., e I. Escamilla (Ed.), *Segregación urbana y espacios de exclusión. Ejemplos de México y América Latina*. Ciudad de México, Instituto de Geografía-UNAM, Miguel Ángel Porrúa, pp. 25–46.
- Sabatini, Francisco (2003). “La segregación social del espacio en las ciudades latinoamericanas”, Washington, D. C., Banco Interamericano de Desarrollo – BID. DOI: <http://dx.doi.org/10.18235/0009848>
- Sabatini, Francisco, Cáceres, Gonzalo y Cerda, Jorge (2001), “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción”. *EURE*, vol. 28, n° 82, pp. 21–42. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Sabatini, Francisco & Sierralta, Carlos (2006), “Medição da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana”, En J. M. Cunha (Ed.), *Novas metrópoles paulistas. População, vulnerabilidade e segregação*. Campinas, UNICAMP, pp. 169–195.
- Sabatini, Francisco & Cáceres, Gonzalo (2005), “Relación entre Promoción Inmobiliaria y Segregación Residencial: Giros Insospechados de la Ciudad Latinoamericana”, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy.
- Suárez, Brissa & López, Néstor (2016), “Formas de expresión de la segregación urbana en la ciudad Managua”. *Revista Arquitectura* +, vol. 1, n° 2, pp. 53–71. DOI: <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v1i2.9204>
- Suárez, Brissa & López, Néstor (2015), *Segregación socio-residencial en la ciudad de Managua*. Managua, UCA Publicaciones.
- Smith, Neil (2012), *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, Traficantes de Sueños.
- Svampa, Maristella (2001), *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires, Biblos.
- White, Michael (1983), “The Measurement of Spatial Segregation”. *American Journal of Sociology*, vol. 88, n° 5, pp. 1008–1018. DOI: <https://doi.org/10.1086/227768>

Sección Miscelánea
Miscellaneous Section

Movilidad y accesibilidad vertical a la vivienda: desigualdades espaciales de las personas mayores en la ciudad de Zaragoza *

Vertical mobility and accessibility to housing: spatial inequalities of the elderly in the city of Zaragoza

SERGIO VALDIVIELSO PARDOS

Licenciado en Geografía

Técnico Cátedra de Territorio, Sociedad y Visualización Geográfica

Universidad de Zaragoza. Zaragoza, España

servaldi@unizar.es

ORCID: [0009-0004-3562-577X](https://orcid.org/0009-0004-3562-577X)

RAÚL POSTIGO VIDAL

Doctor en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Profesor Ayudante Doctor en Geografía Humana

Universidad de Zaragoza. Zaragoza, España

rpostigo@unizar.es

ORCID: [0000-0003-4850-6177](https://orcid.org/0000-0003-4850-6177)

CARLOS LÓPEZ ESCOLANO

Doctor en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Profesor Contratado Doctor en Geografía Humana

Universidad de Zaragoza. Zaragoza, España

cle@unizar.es

ORCID: [0000-0002-1653-7780](https://orcid.org/0000-0002-1653-7780)

Recibido/Received: 29-07-2024; Aceptado/Accepted: 19-03-2025

Cómo citar/How to cite: Valdivielso Pardos, Sergio; Postigo Vidal, Raúl & López Escolano, Carlos (2025): “Movilidad y accesibilidad vertical a la vivienda: desigualdades espaciales de las personas mayores en la ciudad de Zaragoza”, *Ciudades*, 28, pp. 263-283. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.263-283>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

* Este artículo recoge resultados de la investigación financiada por el Ayuntamiento de Zaragoza y la Universidad de Zaragoza en torno a la “Cátedra de Territorio, Sociedad y Visualización Geográfica” / This article presents the results of the research financed by the Zaragoza City Council and the University of Zaragoza around the “Territory, Society and Geographic Visualization Chair”.

Resumen: El estudio de la movilidad y accesibilidad desde una perspectiva vertical recibe todavía escasa atención a pesar de su interés para caracterizar determinadas situaciones de vulnerabilidad. Edificios residenciales sin rampas o ascensores incrementan la fragilidad de la población envejecida, que frecuentemente presenta problemas para su movilidad autónoma. En este contexto, este trabajo tiene como objetivo caracterizar la situación de accesibilidad y movilidad vertical de la población a sus viviendas en la ciudad de Zaragoza (España) a distintas escalas y para distintos grupos de población según determinadas características socioeconómicas (edad, formación, renta) para contribuir a la mejora de la planificación urbana.

Palabras clave: segregación, vulnerabilidad, envejecimiento, edificio, ascensor.

Abstract: The study of mobility and accessibility from a vertical perspective still receives little attention despite its interest in characterizing certain situations of vulnerability. Residential buildings without ramps or elevators increase the vulnerability of groups such as the elderly population, who frequently present problems with their autonomous mobility. In this context, this work aims to characterize the situation of accessibility and vertical mobility of the population to their homes in the city of Zaragoza (Spain) at different scales and for different population groups according to certain socio-economic characteristics (age, education, income) to contribute to the improvement of urban planning.

Keywords: segregation, vulnerability, ageing, building, elevator.

1. INTRODUCCIÓN

La falta de viviendas accesibles que satisfagan las necesidades de las personas con discapacidad es un problema mundial (Valderrama-Ulloa *et al.*, 2023). Esta situación requiere implementar acciones específicas para garantizar el acceso físico de las personas a la vivienda, en especial a los colectivos vulnerables (Naciones Unidas, 2015), cuestión incorporada en distintas agendas urbanas (Naciones Unidas, 2017; Organización Mundial de la Salud, 2018; Ministerio de Fomento, 2019). Para permitir que las personas, con una amplia gama de capacidades, participen plenamente en las actividades sociales y económicas, se requiere un cambio holístico en todos los espacios en los que las personas interactúan a diario (Terashima y Clark, 2021) ampliando el conocimiento sobre las condiciones y derechos de las personas con discapacidad y edad avanzada (Lee y Jeong, 2023).

En el mundo, se estima que el 16% de su población tendrá 65 o más años en el año 2050 (Naciones Unidas, 2022). En Europa, las personas mayores son más del 20% de la población y para una parte de ellas las limitaciones de movilidad y accesibilidad siguen siendo aspectos pendientes de resolver (Serrano-Jiménez *et al.*, 2022) ya que presentan situaciones más complejas que se asocian frecuentemente a un incremento en los problemas de movilidad autónoma dentro y fuera del entorno doméstico (Montoro-Gurich y Moreno-Tapia, 2021). Esta situación sociodemográfica debe enmarcarse en el paradigma del envejecimiento activo, que

reivindica la atención a una creciente población longeva para la cual hay que dar respuestas integrales de accesibilidad y movilidad en el espacio público y en los hogares (Demirkan, 2007; Montoro-Gurich y Moreno-Tapia, 2021; Marques da Costa *et al.*, 2023). Por ello, la planificación urbana debe procurar la movilidad autónoma de todas las personas ya que esta permite su desarrollo personal y social, siendo este un factor clave para lograr la independencia y la participación social, evitando situaciones de exclusión (Montoro-Gurich y Moreno-Tapia, 2021). Por ello, las políticas de regeneración urbana y envejecimiento activo (Sánchez-González *et al.*, 2020) exigen nuevos modelos de evaluación combinada que aborden la obsolescencia de la vivienda y promuevan estrategias de rehabilitación eficientes y sostenibles (Serrano-Jiménez *et al.*, 2022), prestando una atención especial cuando afectan a población vulnerable ya que la accesibilidad del entorno construido es una cuestión de equidad (Nykiforuk *et al.*, 2021).

En este sentido, se parte de la interpretación de «vulnerabilidad urbana», entendida como la potencialidad de que la población de un espacio urbano concreto esté afectada o pueda estarlo por algunas circunstancias adversas de riesgo, fragilidad y desventaja que hagan posible la entrada en una situación crítica de desfavorecimiento (Alguacil *et al.*, 2014; Bruquetas *et al.*, 2005). Para examinar la vulnerabilidad urbana los estudios emplean múltiples enfoques que consideran habitualmente variables e indicadores sociodemográficos, socioeconómicos y habitacionales (Egea Jiménez *et al.*, 2008; Fernández Aragón *et al.*, 2021; Sánchez-Ondoño y Prada-Trigo, 2023).

En este contexto, la cuestión de la movilidad ha ganado interés en las Ciencias Sociales. Su estudio comprende conocer las tipologías y características de los desplazamientos que realizan las personas, aspectos relacionados al concepto de accesibilidad y que se entiende como la capacidad que tienen las personas para acceder a bienes, servicios y actividades (Litman, 2018). Van Wee (2022) argumenta sobre las preocupaciones relativas a la accesibilidad basándose en la idea de que las personas deben tener un nivel adecuado de acceso a todos los destinos (autonomía personal), así como en que las diferencias en los niveles de accesibilidad entre personas podrían ser relevantes desde una perspectiva de equidad. De este modo, el derecho a la movilidad de las personas supone que existan conexiones al trabajo, a bienes y servicios, a modos de transporte y a infraestructuras (Montoro-Gurich y Moreno-Tapia, 2021), así como una accesibilidad adecuada hasta y en la vivienda para garantizar una verdadera movilidad global (Naciones Unidas, 2010).

Así, este trabajo aborda el concepto de «movilidad vertical» desde la Geografía, diferenciado de los enfoques de la Ingeniería o la Sociología (Kaufmann, 2021), y que se refiere a los desplazamientos de ascenso o descenso que las personas realizan entre el nivel de la calle y otro(s) superior(es). Esta noción está relacionada con la capacidad de acceso de las personas hasta sus viviendas, que en los espacios urbanos habitualmente se encuentran en plantas elevadas. Ello aumenta el interés por explorar y caracterizar la dimensión vertical del espacio y de los ambientes interiores debido al crecimiento demográfico y la expansión de las ciudades (Vanclooster *et al.*, 2012) ya que las condiciones para la movilidad de las personas difieren de acuerdo con sus características, en especial con la edad.

En este marco, este trabajo estudia las situaciones de acceso y movilidad vertical de la población en sus prácticas cotidianas (Jirón y Mansilla, 2013), poco estudiado en los entornos residenciales que no disponen de infraestructuras que permitan la movilidad autónoma. Este trabajo contribuye con algunos objetivos de la planificación urbana pospandemia (Sharifi y Khavarian-Garmsir, 2020): reducir las desigualdades, priorizar las necesidades de los grupos vulnerables y facilitar el acceso a datos públicos georreferenciados.

Específicamente, el objetivo de este trabajo es localizar y caracterizar a las personas mayores (65 y más años) de la ciudad de Zaragoza que residen en edificios sin ascensor y cuyas condiciones de movilidad y acceso a su vivienda pueden verse limitadas. Mediante métodos de análisis espacial multifactorial y el empleo de datos sociodemográficos desagregados se cuantifican y valoran los espacios y la población afectada por la falta de ascensores.

1.1. Marco teórico: la movilidad vertical de las personas mayores

En 1977, Conway y Adams investigaron cómo la vida en edificios en altura plantea problemas a los residentes y cómo cada persona se ve afectada de forma diferente, concluyendo que las viviendas en altura sólo son adecuadas para determinadas personas en etapas particulares de su ciclo vital. La accesibilidad se reconoce por tanto como un elemento importante de la práctica del diseño urbano en todas las escalas y los estudios indican la necesaria incorporación de elementos de diseño inclusivo que adopten los principios de accesibilidad con mayor alcance que hasta ahora (Zallio y Clarkson, 2021) ya que las normas que garantizan la accesibilidad a edificios y viviendas se aplican a construcciones nuevas o renovaciones (Nykiforuk *et al.*, 2021).

Hasta donde estos autores conocen, la literatura científica ha proporcionado atención limitada al estudio de las condiciones de movilidad y accesibilidad vertical en las viviendas. Los trabajos de Iwarsson *et al.* (2007) y Jonsson *et al.* (2021) exploran cómo la accesibilidad a la vivienda está relacionada con la satisfacción con la vida y la salud percibida entre las personas muy mayores, en especial de las que viven solas. Por su parte, Frain y Carr (1996) y Kim (2020) estudiaron las condiciones de adaptabilidad de edificios y viviendas al envejecimiento de sus residentes respecto a sus condiciones de acceso y movilidad, concluyendo que en muy pocas situaciones es posible adaptar la vivienda tanto por sus características como por la elevada inversión que esto requiere. Andersson *et al.* (2019) observaron cómo la población más envejecida tiene preferencia por viviendas con ascensor, de una sola planta y con diseño óptimo para una vida independiente. En este aspecto profundizan Yu *et al.* (2020) al observar cómo la probabilidad de que las personas mayores abandonen sus hogares está relacionada con las posibles barreras que impone la movilidad vertical, es decir, de acuerdo con cuántos escalones haya entre su espacio habitable y el acceso al exterior. En cualquier caso, la existencia de ascensor en la vivienda no asegura siempre la autonomía en la movilidad para realizar actividades cotidianas ya que Lilja y Borell (1997) concluyen que las personas mayores con necesidad de apoyo para usar un ascensor realizan habitualmente menos actividades fuera de casa que quienes no requieren asistencia.

En España, Toda Eraso (2015), González-González *et al.* (2021) y Montoro-Gurich y Moreno-Tapia (2021) han estudiado la movilidad vertical en el espacio público, obteniendo valoraciones positivas de las infraestructuras de movilidad vertical para facilitar la movilidad autónoma de las personas mayores. Sin embargo, y hasta nuestro conocimiento, la cuestión de la movilidad vertical de la población mayor a la vivienda apenas ha recibido atención desde la academia. El trabajo de Alonso López (2018) aborda tangencialmente esta temática cuando explica que las personas con discapacidades, en particular por su edad avanzada, desarrollan comportamientos adaptativos dirigidos a compensar la pérdida funcional mediante mejoras en su vivienda y entorno. Incluye entre las covariables de estudio las viviendas en edificios sin ascensor, concluyendo que en este tipo de inmuebles se concentra un tipo de población que, por cuestiones de renta, aislamiento u otros factores, tiene poca capacidad para efectuar adaptaciones. Por otra parte, Fernández Aragón *et al.* (2021) incluyen, entre las variables para cuantificar la vulnerabilidad urbana, el porcentaje de viviendas sin ascensor, aunque sin analizar el número y tipología de la población afectada, probablemente por la falta de información. La

disponibilidad de ascensor en la vivienda tampoco se incluye entre los indicadores que componen el “Atlas de la Vulnerabilidad Urbana” (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, s.f.a). Por ello, el presente trabajo es un estudio novedoso en España para explorar y caracterizar la población mayor con problemas de movilidad vertical en la vivienda.

1.2. Caso de estudio: la movilidad vertical en Zaragoza

Zaragoza es una ciudad con una población de 684.686 habitantes, donde el 22,3% tiene más de 65 años¹. Estudios recientes han evaluado positivamente los niveles de proximidad y accesibilidad de equipamientos y servicios básicos, aunque también han detectado situaciones de segregación e incremento de la vulnerabilidad de una parte de la población (Alonso Logroño *et al.*, 2021; Bolea Tolón *et al.*, 2020). Los barrios desarrollados entre los años 1950 y 1980 están acumulando situaciones de vulnerabilidad, ocasionada principalmente por el envejecimiento de la población y de las viviendas, junto a la falta de calidad del espacio público y de los equipamientos (León-Casero y Ruiz-Varona, 2017).

La distribución de las viviendas sin ascensor (Figura 1) se concentra, particularmente, en el Casco Histórico y en la corona de barrios alrededor del Centro. En 2013 unas 70.000 viviendas habitadas no disponían de ascensor (Heraldo de Aragón, 2017). Ante esta situación, distintos planes han identificado la necesidad de mejorar el acceso y movilidad vertical a las viviendas impulsando programas de rehabilitación. Gracias en parte a estos programas, en 2022 esta cifra ha disminuido a 57.815 viviendas, el 20,8% de las viviendas en la ciudad. “La Estrategia Zaragoza+20” indica la necesidad de “fomentar la rehabilitación con atención a las personas mayores: accesibilidad y condiciones” mediante la promoción de la movilidad y la instalación de ascensores en los inmuebles (Ebrópolis, 2019). También lo han hecho las “Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado” (León-Casero, 2018) y los planes de barrio^{2 3}.

¹ Consultar en el Ayuntamiento de Zaragoza (s.f.), “Agenda Urbana de Zaragoza”. Disponible en: <https://www.zaragoza.es/sede/portal/agenda-urbana/plan-accion/> (fecha de referencia: 15-12-2023).

² Ídem: Ayuntamiento de Zaragoza (s.f.), “PICH (Plan Integral del Casco Histórico)”. Disponible en: <https://www.zaragoza.es/ciudadania/gobierno-abierto/espacios/pich/> (fecha de referencia: 17-12-2023).

³ Ídem: Ayuntamiento de Zaragoza (s.f.), “PIBO (Plan Integral del Barrio Oliver)”. Disponible en: <https://www.zaragoza.es/ciudadania/gobierno-abierto/espacios/pibo/> (fecha de referencia: 17-12-2023).

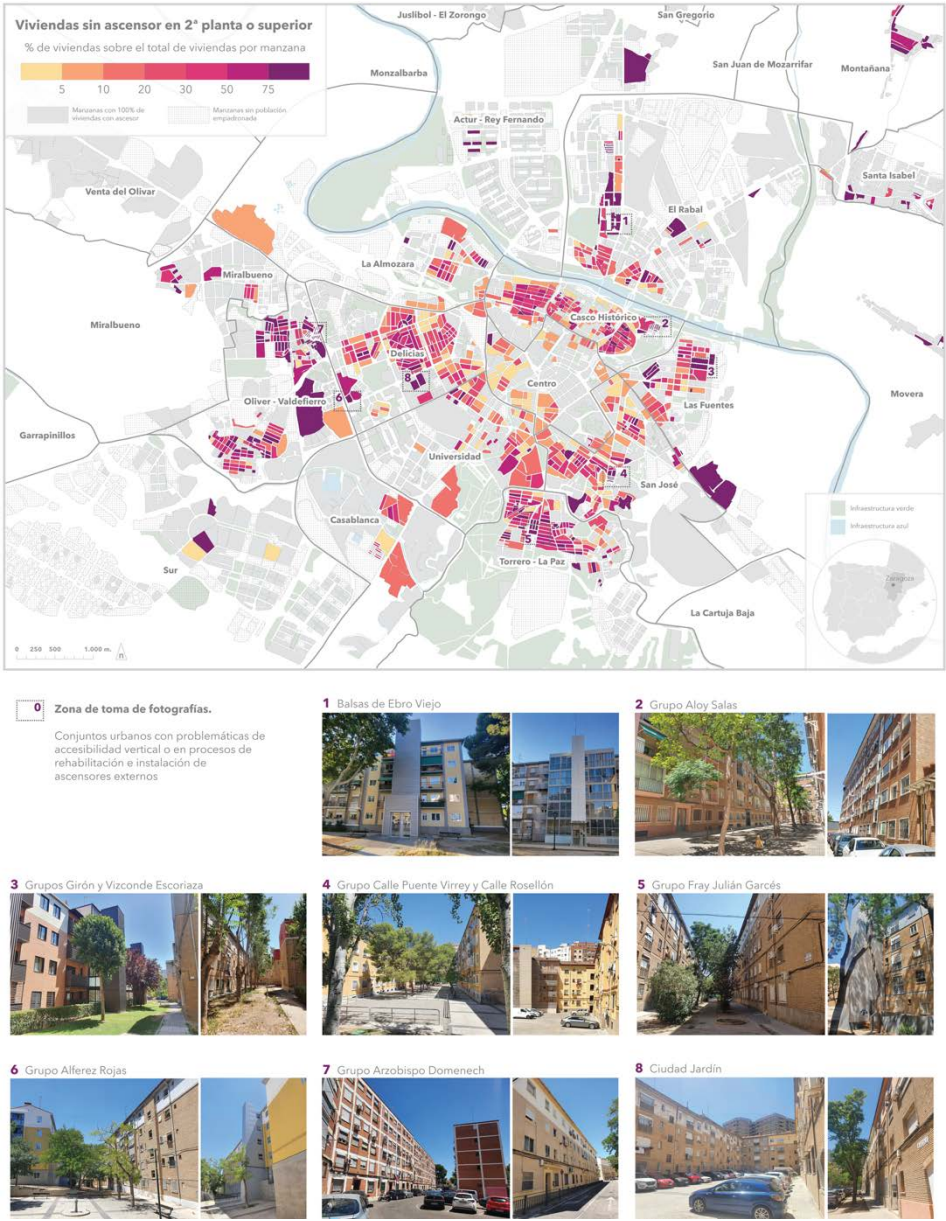


Figura 1. Viviendas sin ascensor en 2ª planta o superior. Fuente: Elaboración propia (2025).

Sin embargo, los planes urbanos de carácter holístico que deberían resolver esta problemática no han desarrollado los mecanismos necesarios, siendo reemplazados por programas específicos poco integrados en los planes globales de ciudad. Las “Ayudas a la Regeneración y Renovación Urbana y Rural del Plan Estatal de

vivienda 2018-2021”, en línea con el “Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025” (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, s.f.b), auspician ayudas económicas orientadas a mejorar las condiciones de acceso y movilidad vertical del “Plan de Vivienda 2018-2020”. Otras convocatorias de ayudas para “Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada” (ERRP) consideran razones de interés social, económico y humanitario para intervenir en los espacios urbanos.

Estos planes han facilitado la inversión encaminada a mejorar la accesibilidad en algunos edificios habitados por personas mayores de 65 años, con discapacidad mayor o igual al 33% o con ingresos mínimos⁴. Por ejemplo, *InCUBE* es un proyecto de innovación europeo que propone soluciones industrializadas *ad hoc* para Conjuntos Urbanos de Interés que mejoren entornos vulnerables. En el caso de Zaragoza, se están rehabilitando edificios e instalando ascensores en conjuntos de los distritos de El Rabal, Las Fuentes y Casco Histórico⁵.

2. DATOS Y MÉTODOS

El flujo de trabajo seguido y las fuentes temáticas y cartográficas utilizadas en este estudio se muestran en la figura 2. El protocolo establece el “Padrón Municipal de Habitantes de 2022” (Ayuntamiento de Zaragoza, 2022) como referencia para normalizar y relacionar los datos empleados en el modelo de análisis. Esta elección se justifica por la capacidad de esta fuente administrativa para operar con el mayor nivel de desagregación posible: el individuo. Esto implica que cada persona registrada en el padrón cuenta con un código único asociado a un hogar, una vivienda y a un solo portal de residencia. A su vez, cada portal dispone de una codificación oficial que se obtiene al unir el código de la calle y el número del portal. Esta arquitectura de datos permite relacionar la base temática del padrón con la base cartográfica oficial del portalero de la ciudad.

Dicha integración es posible gracias a un proceso de revisión y geocodificación espacial realizado con Sistemas de Información Geográfica (SIG) y bases de datos relacionales. Este trabajo, desarrollado por la “Cátedra de Territorio, Sociedad y Visualización Geográfica”, permite dotar de coherencia espacial e interoperabilidad a la base de datos del padrón municipal, consolidándola como fuente de información sociodemográfica multiescalar de gran valor analítico en el contexto urbano.

El resultado final es un modelo geodemográfico urbano que, tomando el portal como unidad mínima cartográfica de referencia, permite: i) agregar o desagregar datos y elaborar índices e indicadores a diferentes escalas: edificio, manzana, sección censal y distrito municipal; ii) realizar agregaciones para garantizar el cumplimiento de la LOPD y salvaguardar la integridad, soberanía y privacidad de los datos; iii) interoperar con otras fuentes de datos públicas.

⁴ Consultar en: Zaragoza Vivienda (s.f.), “Rehabilitación residencial. Convocatorias Ayudas Zaragoza Vivienda”. Disponible en: <https://www.ayudasrehabilitacionzaragoza.es/> (fecha de referencia: 20-12-2023).

⁵ Ídem: InCUBE (s.f.), “InCUBE project”. Disponible en: <https://incubeproject.eu/about/> (fecha de referencia: 15-07-2024).

En este estudio los datos son representados cartográficamente a nivel de manzana, y se han unido al modelo con otras fuentes de datos abiertas provenientes de diferentes organismos oficiales. Los valores económicos de la renta se han extraído del “Atlas de distribución de Renta de los Hogares” (INE, 2023) a escala de sección censal. La información del Catastro (Dirección General del Catastro, 2022) permite caracterizar los edificios: número de plantas, año de construcción, última reforma, superficie, estado de conservación y usos principales. La “Cátedra de Territorio, Sociedad y Visualización Geográfica” elabora desde 2014 un registro de elevadores por portal integrado en el conjunto de datos urbanos. Los resultados de esta investigación están disponibles en abierto⁶.

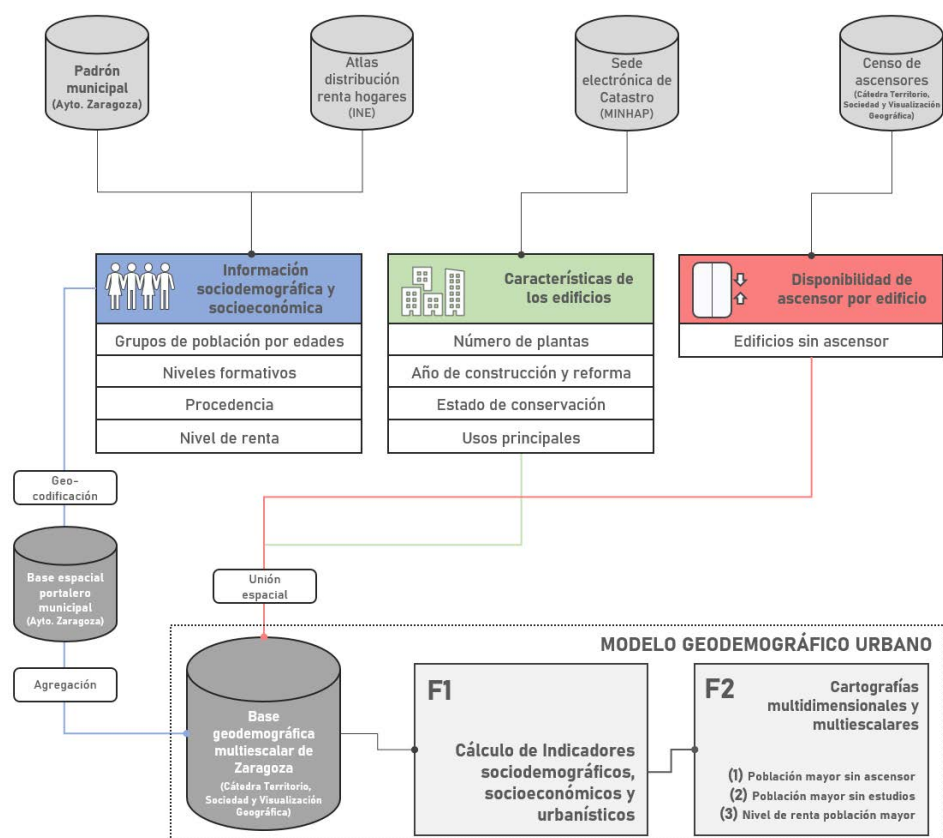


Figura 2. Flujo de trabajo para elaborar el modelo geodemográfico urbano. Fuente: Elaboración propia (2025).

⁶ Historia de datos, Accesibilidad vertical en Zaragoza. Ayuntamiento de Zaragoza: <https://www.zaragoza.es/sede/portal/conoce-explora-zgz/historias/vertical>

Por su parte, las ordenanzas de edificación de Zaragoza⁷ advierten sobre la obligatoriedad de elevador en edificios cuya altura máxima servida por escaleras supere 9,6 metros, es decir, una altura en plantas sin contar la baja de tres plantas o cuatro en función de la altura de los forjados y techos. Este estudio se enfoca en las zonas con mayor vulnerabilidad potencial, poniendo el límite en 6,3 metros, que como media equivale a la segunda planta del edificio y permite discriminar con mayor precisión las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, que habitualmente se configuran como planta baja+1.

Mediante el SIG *QGIS* se ha creado una base de datos espacial que relaciona la población que reside en inmuebles sin ascensor en una segunda planta o superior con indicadores que pueden agravar situaciones de vulnerabilidad ante un posible aislamiento habitacional: edad, sexo, nivel de formación, soledad (hogar unipersonal) o rentas bajas. En conjunto, se han analizado las siguientes variables a escala de distrito:

- Viviendas sin ascensor (presentado en la sección anterior).
- Habitantes sin ascensor.
- Habitantes de 65 y más años.
- Mujeres de 65 y más años.
- Habitantes de 85 y más años.
- Habitantes de 80 y más años en vivienda unipersonal.
- Habitantes de 80 y más años que conviven exclusivamente con personas de 80 y más años.
- Habitantes de 65 y más años sin estudios.
- Renta media neta de los habitantes de 65 y más años (euros).

La siguiente información ha sido cartografiada desagregada por manzanas para mostrar los contrastes espaciales de los resultados:

- Población mayor de 65 años y viviendas sin ascensor.
- Población de 85 y más años en viviendas sin ascensor.
- Población de 65 y más años sin estudios en viviendas sin ascensor.

3. RESULTADOS

En primer lugar, la tabla 1 sintetiza los niveles de accesibilidad vertical por distrito urbano (excluyendo las juntas vecinales rurales), apreciándose que el 67,7% (468.826 habitantes) de las personas empadronadas en Zaragoza en 2022 reside en una segunda planta o superior. De esta población, el 12,6% no dispone de ascensor (56.001 personas), y de este conjunto, el 14,5% (7.338 habitantes) son personas de más de 65 años sin ascensor para acceder a su vivienda desde la calle.

⁷ Ordenanzas Generales de Edificación, Normativa. Ayuntamiento de Zaragoza: <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/normativa/228>

Encontramos importantes contrastes espaciales en estas cifras. Respecto a la cobertura de ascensor, el déficit sólo afecta al 1,4% de los residentes en Actur y al 3,0% en Centro; y son los barrios tradicionales y con alta densidad de población de 65 y más años los que concentran los mayores problemas de accesibilidad vertical (Figura 3), con hasta casi el 17,5% en Delicias y el 16,0% en Las Fuentes; y los niveles son preocupantes en Oliver-Valdefierro (30,0%), Torrero-La Paz (24,3%) y Casco Histórico (20,7%). Mención aparte merece Casablanca (22,1%), distrito con un sector de poblamiento disperso en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, muy diferente a la zona más antigua del barrio con viviendas plurifamiliares de más de dos plantas donde se concentra la problemática de accesibilidad vertical.

Al centrar el análisis en las personas de 65 y más años se confirma la concentración de los problemas de habitabilidad en los barrios antes mencionados. Delicias, San José, Torrero-La Paz, Casco Histórico, El Rabal, Las Fuentes y Oliver-Valdefierro reúnen a más del 80% de la población mayor empadronada en estas plantas sin ascensor.

Distritos	Habitantes	Habitantes en 2ª planta o superior		Habitantes en 2ª planta o superior sin ascensor		Habitantes de 65 y más años en 2ª planta o superior sin ascensor	
	Total	Total	%	Total	% ¹	Total	% ²
Casco Histórico	43.119	31.222	72,4	6.452	20,7	703	10,9
Centro	50.371	39.865	79,1	1.224	3,1	153	12,5
Delicias	95.369	72.934	76,5	12.671	17,4	1.472	11,6
La Almozara	28.284	21.926	77,5	2.553	11,6	354	13,9
Universidad	47.324	36.355	76,8	2.494	6,9	410	16,4
Casablanca	9.729	5.163	53,1	1.142	22,1	228	20,0
San José	62.194	47.930	77,1	6.613	13,8	923	14,0
Las Fuentes	40.132	30.381	75,7	4.823	15,9	624	12,9
Miralbueno	13.333	7.471	56,0	387	5,2	51	13,2
Oliver - Valdefierro	31.552	16.179	51,3	4.852	30,0	595	12,3
Torrero - La Paz	41.204	26.983	65,5	6.566	24,3	902	13,7
Actur - Rey Fernando	56.264	44.481	79,1	637	1,4	112	17,6
El Rabal	76.187	59.390	78,0	5.153	8,7	751	14,6
Santa Isabel	13.270	4.763	35,9	404	8,5	54	13,4
Sur	39.610	23.783	60,0	30	0,1	6	20,0
Total -sin barrios rurales-	647.942	468.826	67,6	56.001	12,6	7.338	14,5
¹ % sobre el total de habitantes en 2ª planta o superior							
² % sobre el total de habitantes en 2ª planta o superior sin ascensor							

Tabla 1. Número total de habitantes, habitantes sin ascensor y habitantes de 65 años o más sin ascensor en 2ª planta o superior por distrito. Fuente: Elaboración propia (2025).

La fragmentación de la problemática es más palpable a escala intraurbana (Figura 3), con conjuntos urbanos y manzanas de edificios envejecidos y con peores condiciones de habitabilidad. Por el contrario, en barrios con edificaciones de buena calidad como las predominantes en Centro o Universidad, o en desarrollos urbanos de reciente creación (Sur, Miralbueno, Actur), la problemática de accesibilidad vertical se circunscribe a manzanas concretas de edificaciones más antiguas o humildes.

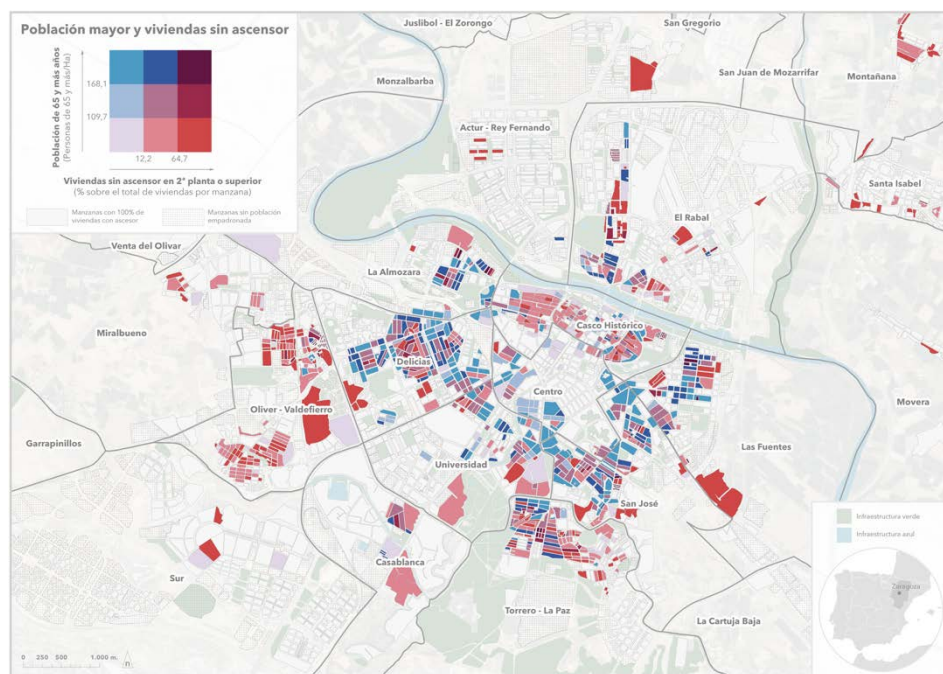


Figura 3. Población mayor de 65 años y viviendas sin ascensor. Fuente: Elaboración propia (2025).

Un análisis más profundo sobre grupos específicos de población presenta cifras preocupantes (Tabla 2). La proporción de mujeres de 65 y más años sin ascensor en 2ª planta o superior sobre el total de habitantes de ese grupo es de casi el 60%. El número de mujeres mayores con previsibles factores de vulnerabilidad ligados al aislamiento y a la soledad en la vivienda por su mayor esperanza de vida preocupan en El Rabal, Las Fuentes o Delicias.

Por su parte, la población de 85 años y más que reside en una segunda planta o superior sin ascensor en su edificio es de 1.533 personas, el 17,7% (Figura 4). Esta

proporción alcanza el 28% y supera el 50% en varias manzanas de El Rabal. La población de 80 y más años que vive sola es del 18,0%, mientras que los habitantes de 80 y más años que viven con otras personas de su edad o más es del 14,0%. Delicias es en términos absolutos el distrito con mayor problemática de sobreenvjecimiento, soledad y déficit de accesibilidad vertical, aunque en términos relativos Oliver-Valdefierro y Torrero-La Paz presentan una acuciante problemática.

Distritos	Mujeres de 65 y más años sin ascensor en 2ª planta o superior		Habitantes de 85 y más años sin ascensor en 2ª planta o superior		Habitantes de 80 y más años que viven solos sin ascensor en 2ª planta o superior		Habitantes de 80 y más años que conviven exclusivamente con personas de 80 y más años sin ascensor en 2ª planta o superior	
	Total	% ¹	Total	% ¹	Total	% ²	Total	% ³
Casco Histórico	375	53,3	124	17,6	180	13,6	56	8,5
Centro	95	62,1	22	14,4	40	1,9	14	1,2
Delicias	902	61,3	332	22,6	517	15,4	221	10,3
La Almozara	220	62,1	85	24,0	156	20,4	64	11,6
Universidad	246	60,0	102	24,9	131	7,9	60	5,8
Casablanca	136	59,6	30	13,2	60	27,3	45	24,9
San José	561	60,8	192	20,8	298	13,3	147	10,4
Las Fuentes	391	62,7	147	23,6	226	16,8	108	12,1
Miralbueno	29	56,9	2	3,9	26	55,3	14	35,0
Oliver - Valdefierro	346	58,2	101	17,0	223	54,5	127	46,5
Torrero - La Paz	549	60,9	171	19,0	387	38,7	170	29,4
Actur - Rey Fernando	68	60,7	6	5,4	12	1,9	0	0,0
El Rabal	480	63,9	210	28,0	318	22,2	140	14,3
Santa Isabel	36	66,7	8	14,8	41	36,6	34	43,6
Sur	3	50,0	1	16,7	9	17,6	16	61,5
Total -sin barrios rurales-	4.437	59,9	1.533	17,7	3.094	18,0	1.528	14,0
¹ % sobre el total de habitantes de 65 y más años sin ascensor en 2ª planta o superior ² % sobre el total de habitantes de 80 y más años que viven solas ³ % sobre el total de habitantes de 80 y más años que viven solo con personas de 80 y más años								

Tabla 2. Mujeres de 65 y más años, habitantes de 85 y más años, habitantes de 80 y más años y habitantes de 80 y más años que viven solos con personas de 80 y más años sin ascensor en 2ª planta o superior por distrito. Fuente: Elaboración propia (2025).

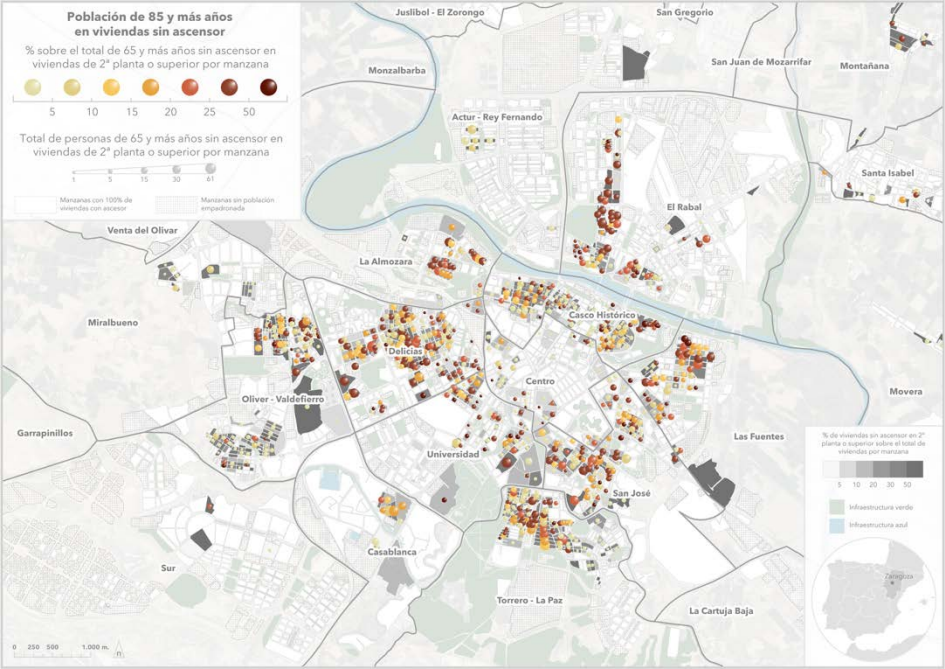


Figura 4. Población de 85 y más años en viviendas sin ascensor. Fuente: Elaboración propia (2025).

Poniendo el foco en factores socioeconómicos, el bajo nivel de formación académica (personas sin estudios) y de renta media (Tabla 3) se asocian a personas que viven en edificios sin ascensor. El déficit de servicio afecta principalmente a estos grupos, superando en ocasiones el 50% de la población. Oliver-Valdefierro, El Rabal o Torrero-La Paz tienen manzanas sin accesibilidad vertical con más del 75% de población mayor sin estudios (Figura 5). El nivel de renta es generalmente más elevado entre las personas con elevador en su edificio con respecto a las que no, aunque deben excluirse los residentes en viviendas unifamiliares o chalés de los distritos Casablanca o Sur, donde las rentas son notablemente superiores en este tipo de hábitat residencial en relación con los edificios comunitarios en altura.

Distritos	Habitantes de 65 y más años sin estudios sin ascensor en 2ª planta o superior		Renta media neta de los habitantes de 65 y más años que residen en 2ª planta o superior (euros)		Diferencia total de renta entre habitantes de 65 y más años con y sin ascensor (euros)
	Total	% ¹	Con ascensor	Sin ascensor	

Casco Histórico	323	45,9	14.102,1	12.247,2	-1.854,8
Centro	46	30,1	20.340,9	17.965,2	-2.375,8
Delicias	689	46,8	13.623,9	10.643,6	-2.980,2
La Almozara	199	56,2	14.244,7	11.849,4	-2.395,2
Universidad	123	30,0	18.838,6	16.482,8	-2.355,8
Casablanca	92	40,4	17.254,5	12.956,6	-4.297,9
San José	390	42,3	13.476,7	11.967,2	-1.509,6
Las Fuentes	293	47,0	12.013,1	10.443,4	-1.569,8
Miralbueno	28	54,9	15.146,4	15.150,1	3,8
Oliver - Valdefierro	329	55,3	16.353,4	10.846,5	-5.506,9
Torrero - La Paz	432	47,9	12.316,0	10.917,9	-1.398,1
Actur - Rey Fernando	44	39,3	14.798,7	11.238,9	-3.559,7
El Rabal	407	54,2	12.830,6	11.233,0	-1.597,6
Santa Isabel	22	40,7	13.404,8	12.650,9	-753,8
Sur	0	0,0	14.288,6	22.821,7	8.533,1
Total -sin barrios rurales-	3.417	42,1	14.868,9	13.294,3	-1.574,6
¹ % sobre los mayores de 65 y más años sin ascensor en 2ª planta o superior					

Tabla 3. Habitantes de 65 y más años sin estudios y renta media neta de los habitantes de 65 y más años que residen en 2ª planta o superior por distrito. Fuente: Elaboración propia (2025).

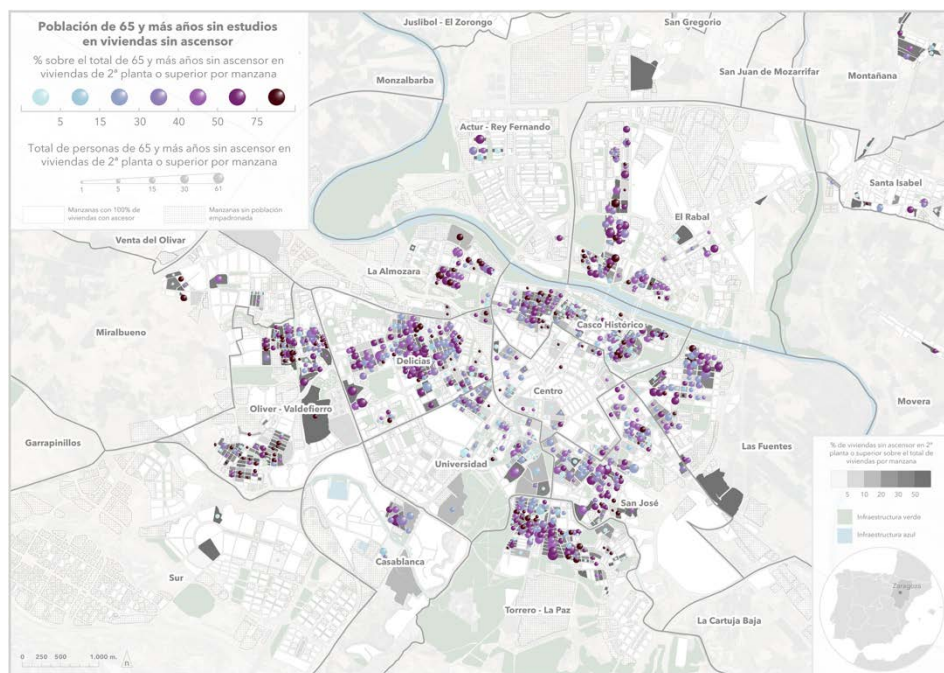


Figura 5. Población de 65 y más años sin estudios en viviendas sin ascensor. Fuente: Elaboración propia (2025).

4. CONCLUSIONES

Este trabajo ha explorado la caracterización de las situaciones de accesibilidad y movilidad vertical de la población mayor a sus viviendas. En concreto, ha analizado las condiciones de accesibilidad y movilidad vertical de la población de 65 y más años a sus viviendas en la ciudad de Zaragoza, para lo cual el estudio ha aplicado una metodología que ha localizado y caracterizado este grupo de población que reside en edificios sin ascensor y cuyas condiciones de movilidad y acceso pueden verse limitadas. Específicamente, se han empleado datos desagregados del Padrón Municipal, del Catastro y del INE para realizar un análisis espacial a escala de distrito y manzana que evidencia grandes contrastes entre barrios respecto a la disponibilidad de ascensor.

Los resultados muestran cómo en Zaragoza el 14,5% de la población de 65 y más años reside en hogares situados en segundas plantas o superiores en edificios sin ascensor. Asimismo, la población con menor nivel de renta media y formación se asocia con una mayor proporción de viviendas sin ascensor, lo cual puede acentuar una mayor vulnerabilidad de estos grupos e influir en su participación en la vida

social y cotidiana. Además, el análisis cartográfico revela una gran concentración espacial de esta problemática en algunos barrios de la ciudad. Los resultados obtenidos apoyan la toma de decisiones para planificar futuras actuaciones que mejoren las condiciones de vida de la población mayor y puedan mejorar la revitalización de los barrios afectados.

Entre las limitaciones del trabajo, cabe señalar que la desagregación por manzana no tiene la precisión del edificio, aunque la cartografía ha revelado patrones de vulnerabilidad residencial y permite mantener la exhaustividad de la información, así como facilitar el análisis a los actores de la planificación urbana. Este modelo de representación también permite mostrar información holística y evitar las restricciones de la protección de datos personales.

Por último, como línea de investigación futura, cabe avanzar en el modelado de escalas de gran detalle sobre las distintas tipologías de vulnerabilidad y exclusión de grupos específicos que permitan optimizar los planes e inversiones públicas.

BIBLIOGRAFÍA

- Alguacil Gómez, Julio; Camacho Gutiérrez, Javier & Hernández Aja, Agustín (2014), “La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables”, *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, vol. 27, pp. 73–94. DOI: <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10863>
- Alonso Logroño, María Pilar; López Escolano, Carlos & Postigo Vidal, Raúl (2021), “Cobertura y accesibilidad a los servicios bancarios en España a escala urbana tras la Gran Recesión”, *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, vol. 67, nº 2, pp. 1–30. DOI: <https://doi.org/10.5565/rev/dag.657>
- Alonso López, Fernando (2018), “Comportamiento adaptativo de las personas con limitación funcional: la adaptación funcional de la vivienda en España”, *Revista Española de Geriatría y Gerontología*, vol. 53, nº 5, pp. 285–292. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.regg.2018.02.009>
- Andersson, Eva K.; Abramsson, Marianne & Malmberg, Bo (2019), “Patterns of changing residential preferences during late adulthood”, *Ageing and Society*, vol. 39, nº 8, pp. 1752–1781. DOI: <https://doi.org/10.1017/S0144686X18000259>
- Ayuntamiento de Zaragoza (2022), “Padrón Municipal de Habitantes”.

- Bolea Tolón, Natalia; Postigo Vidal, Raúl & López Escolano, Carlos (2022), “Valoración de la proximidad a las Zonas Verdes Urbanas de la ciudad de Zaragoza como estrategia de adaptación a situaciones pandémicas”, *Ciudades*, vol. 25, pp. 79–106. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.25.2022.79-106>
- Bruquetas, María; Moreno, Francisco Javier & Walliser, Andrés (2005), “La regeneración de barrios desfavorecidos”, Documento de Trabajo, 67/2005. Madrid, Fundación Alternativas.
- Conway, Jean & Adams, Barbara (1977), “The social effects of living off the ground”, *Habitat International*, vol. 2, n° 5–6, pp. 595–614. DOI: [https://doi.org/10.1016/0197-3975\(77\)90032-7](https://doi.org/10.1016/0197-3975(77)90032-7)
- Demirkan, Halime (2007), “Housing for the aging population”, *European Review of Aging Physical Activity*, vol. 4, pp. 33–38. DOI: <https://doi.org/10.1007/s11556-007-0016-z>
- Dirección General del Catastro (2022), “Sede Electrónica del Catastro”. Disponible en: <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Ebrópolis (2019), “Estrategia Zaragoza+20”. Disponible en: <https://ebropolis.es/wp-content/uploads/2022/07/Estrategia-Zaragoza20-Ebropolis-2019.pdf> (fecha de referencia: 15-12-2023).
- Egea Jiménez, Carmen; Nieto Calmaestra, José Antonio; Domínguez Clemente, Javier & González Rego, René A. (2008), “Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía: Análisis y potencialidades”. Sevilla, España: Centro de Estudios Andaluces. Disponible en: https://www.centrodeestudiosandaluces.es/datos/factoriaideas/ifo11_08.pdf
- Fernández Aragón, Iraide; Ochoa de Aspuru Gulin, Oier & Ruiz Ciarreta, Irune (2021), “Análisis de la desigualdad urbana. Propuesta de un Índice Sintético de Vulnerabilidad Urbana Integral (ISVUI) en Bilbao”, *ACE: Architecture, City and Environment*, vol. 15, n° 45, 9520. DOI: <http://dx.doi.org/10.5821/ace.15.45.9520>
- Frain, John P. & Carr, Paul H. (1996), “Is the typical modern house designed for future adaptation for disabled older people?”, *Age and Ageing*, vol. 25, n° 5, pp. 398–401. DOI: <https://doi.org/10.1093/ageing/25.5.398>
- González-González, Esther; Cordera, Rubén; Alonso, Borja & Nogués, Soledad (2021), “Planning for sustainable urban mobility: Demand estimation of on-street vertical walking facilities”, *International Journal of Sustainable Transportation*, vol. 16, n° 4, pp. 326–339. DOI: <https://doi.org/10.1080/15568318.2021.1872122>
- Heraldo de Aragón (2017), “Cerca de 5.000 viviendas de Zaragoza han mejorado su accesibilidad en cuatro años”. Disponible en: <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2017/09/22/cerca-000-viviendas->

- [zaragoza-han-mejorado-accesibilidad-cuatro-anos-1197842-2261126.html](https://doi.org/10.1111/j.1471-6712.1997.tb00436.x) (fecha de referencia: 28-12-2023).
- INE (2023), “Atlas de Distribución de Renta de los Hogares”. Disponible en: https://www.ine.es/experimental/atlas/experimental_atlas.htm/
- Iwarsson, Susanne; Horstmann, Vibeke & Slaug, Björn (2007), “Housing matters in very old age-yet differently due to ADL dependence level differences”, *Scandinavian Journal of Occupational Therapy*, vol. 14, nº 1, pp. 3–15. DOI: <https://doi.org/10.1080/11038120601094732>
- Jirón, Paola & Mansilla, Pablo (2013), “Atravesando la espesura de la ciudad: vida cotidiana y barreras de accesibilidad de los habitantes de la periferia urbana de Santiago de Chile”, *Revista de Geografía Norte Grande*, vol. 56, pp. 53–74. DOI: <http://doi.org/10.4067/S0718-34022013000300004>
- Jonsson, Oskar; Frögren, Joakim; Haak, Maria; Slaug, Björn & Iwarsson, Susanne (2021), “Understanding the wicked problem of providing accessible housing for the ageing population in Sweden”, *International Journal of Environmental Research and Public Health*, vol. 18, nº 3, pp. 1–21. DOI: <https://doi.org/10.3390/ijerph18031169>
- Kaufmann, Vicent (2021), “History of the concept of mobility”. Disponible en: <https://forumviesmobiles.org/en/node/13605/printable/print>
- Kim, Jinyhup (2020), “Housing accessibility for seniors with mobility and grasping disabilities: lessons from the American Housing Survey”, *Housing Studies*, vol. 36, nº 5, pp. 758–783. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1729963>
- Lee, Eun Hak & Jeong, Jonghwa (2023), “Assessing equity of vertical transport system installation in subway stations for mobility handicapped using data envelopment analysis”, *Journal of Public Transportation*, vol. 25, 100074. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jpubtr.2023.100074>
- León-Casero, Jorge & Ruiz-Varona, Ana (2017), “Estrategias de desarrollo urbano sostenible: inclusión social y regeneración urbana en consenso obligado. Zaragoza como caso de estudio”, *Ciudades*, vol. 20, pp. 111–134. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.20.2017.24>
- León-Casero, Jorge (2018), “Mapa de Riesgo Social de Zaragoza: herramientas complementarias para medir el potencial regenerativo de zonas vulnerables”, *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, vol. 197, pp. 503–516. Disponible en: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76679>
- Lilja, Margareta & Borell, Lena (1997), “Elderly people's daily activities and need for mobility support”, *Scandinavian Journal of Caring Sciences*, vol. 11, nº 2, pp. 73–80. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1471-6712.1997.tb00436.x>

- Litman, Todd (2023), “Evaluating Accessibility for Transport Planning: Measuring People’s Ability to Reach Desired Goods and Activities”, Victoria Transport Policy Institute. Disponible en: <https://www.vtpi.org/access.pdf> (fecha de referencia: 02-01-2024).
- Marques da Costa, Nuno; Marques da Costa, Eduarda & Louro, Ana (2023), “O quotidiano das pessoas idosas nas cidades portuguesas em tempo de pandemia. Uma abordagem à cidade amiga da pessoa idosa”, *Finisterra*, vol. 58, nº 123, pp. 7–39. DOI: <https://doi.org/10.18055/Finis32465>
- Ministerio de Fomento (2019), “Agenda Urbana Española”. Disponible en: <https://cvp.mitma.gob.es/agenda-urbana-espanola-2019> (fecha de referencia: 17-12-2023).
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (s.f.a), “Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana”. Disponible en: <https://www.mivau.gob.es/urbanismo-y-suelo/urbanismo/observatorio-de-la-vulnerabilidad-urbana>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (s.f.b), “Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022–2025”. Disponible en: <https://www.mitma.gob.es/vivienda#Ayudas a la vivienda> (fecha de referencia: 02-01-2024).
- Montoro-Gurich, Carolina & Moreno-Tapia, Camila (2021), “El impacto de las infraestructuras de movilidad vertical en la calidad de vida de las personas mayores: Pamplona como estudio de caso”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. 53, nº 209, pp. 701–720. DOI: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.209.06>
- Naciones Unidas (2010), “El derecho a una vivienda adecuada”. *Derechos Humanos*, folleto informativo nº 21. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, Ginebra y Nueva York. Disponible en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf (fecha de referencia: 02-01-2024).
- Naciones Unidas (2015), “Objetivo de Desarrollo Sostenible 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”. Disponible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/> (fecha de referencia: 23-12-2023).
- Naciones Unidas (2017), “Nueva Agenda Urbana”. Disponible en: <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- Naciones Unidas (2022), “World Population Prospects 2022. Summary of Results”. Disponible en: https://www.un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/wpp2022_summary_of_results.pdf

- Nykiforuk, Candace I. J.; Glenn, Nicolae M.; Hosler, Ian; Craig, Heather; Reynard, Darcy; Molner, Brittany; Candlish, Jared & Lowe, Sammy (2021), "Understanding urban accessibility: A community-engaged pilot study of entrance features", *Social Science & Medicine*, vol. 273, 113775. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2021.113775>
- Organización Mundial de la Salud (2018), "Directrices de la OMS sobre vivienda y salud". Disponible en: <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/279743/WHO-CED-PHE-18.10-spa.pdf?sequence=1> (fecha de referencia: 23-12-2023).
- Postigo Vidal, Raúl; Pueyo Campos, Ángel & Valdivielso Pardos, Sergio (2023), "Entropía en la ciudad de Zaragoza. Cartografía para analizar la diversidad social y la segregación residencial intraurbana", *Geographica*, n° 75, 149–160 DOI: https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.2023759972
- Sánchez-González, Diego; Rojo-Pérez, Fermina; Rodríguez-Rodríguez, Vicente & Fernández-Mayoralas, Gloria (2020), "Environmental and psychosocial interventions in age-friendly communities and active ageing: a systematic review", *International journal of environmental research and public health*, vol. 17, n° 22, 8305. DOI: <https://doi.org/10.3390/ijerph17228305>
- Sánchez-Ondoño, Irene & Prada-Trigo, José (2023), "Medición de la vulnerabilidad urbana a partir del catastro: aplicación a la ciudad de Valladolid", *Scripta Nova*, vol. 27, n° 3, pp. 143–181. DOI: <https://doi.org/10.1344/sn2023.27.42092>
- Serrano-Jiménez, Antonio; Blandón-González, Begoña & Barrios-Padura, Ángela (2022), "Towards a built environment without physical barriers: An accessibility assessment procedure and action protocol for social housing occupied by the elderly", *Sustainable Cities and Society*, vol. 76, 103456. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103456>
- Sharifi, Ayyoob & Khavarian-Garmsir, Amir Reza (2020), "The COVID-19 pandemic: Impacts on cities and major lessons for urban planning, design, and management", *Science of the Total Environment*, n° 749, 142391. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2020.142391>
- Terashima, Mikiko & Clark, Kate (2021), "Measuring economic benefits of accessible spaces to achieve 'meaningful access' in the built environment: a review of recent literature", *Journal of Accessibility and Design for All*, vol. 11, n° 2, pp. 195–231. DOI: <https://doi.org/10.17411/jaccess.v11i2.274>
- Toda Eraso, María Cruz (2015), "Desarrollo, caracterización y análisis de las infraestructuras de movilidad urbana vertical en España". Tesis doctoral, Universidad de Navarra.
- Valderrama-Ulloa, Claudia; Ferrada, Ximena & Rouault, Fabien (2023), "A tool for universal accessibility assessment in the interior of dwellings", *Informes de la Construcción*, vol. 75, n° 570, e491. DOI: <https://doi.org/10.3989/ic.6144>

- Van Wee, Bert (2022), “Accessibility and equity: A conceptual framework and research agenda”, *Journal of Transport Geography*, vol. 104, 103421. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2022.103421>
- Vanclooster, Ann; Neutens, Tijs; Fack, Veerle; Van de Weghe, Nico & De Maeyer, Philippe (2012), “Measuring the exitability of buildings: A new perspective on indoor accessibility”, *Applied Geography*, vol. 34, pp. 507–518. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2012.02.006>
- Yu, Yifan; Chen, Zheng; Bu, Jiatian & Zhang, Qinglai (2020), “Do Stairs Inhibit Seniors Who Live on Upper Floors From Going Out?”, *Health Environments Research and Design Journal*, vol. 13, n° 4, pp. 128–143. DOI: [10.1177/1937586720936588](https://doi.org/10.1177/1937586720936588)
- Zallio, Matteo & Clarkson, P. John (2021), “Inclusion, diversity, equity and accessibility in the built environment: A study of architectural design practice”, *Building and Environment*, vol. 206, 108352. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2021.108352>

Rediseñando la Transitoriedad: Nuevas estrategias para la implementación de Asentamientos Transitorios *

Redesigning the Transitory: New Strategies for Transitional Settlement Implementation

MATÍAS QUIROZ TORRES

Arquitecto, Magister en Desarrollo Urbano

Tesista

Pontificia Universidad Católica de Chile (Santiago, Chile)

matias.quiroz@uc.cl

ORCID: [0000-0002-8031-5269](https://orcid.org/0000-0002-8031-5269)

ELIZABETH WAGEMANN

Arquitecta, Magister en Arquitectura, PhD y MPhil Architecture

Directora Laboratorio Ciudad y Territorio

Universidad Diego Portales (Santiago, Chile)

elizabeth.wagemann@mail.udp.cl

ORCID: [0000-0001-9321-3096](https://orcid.org/0000-0001-9321-3096)

GERMÁN GUZMÁN GUNDERMANN

Arquitecto, Magister en Arquitectura del Paisaje

Académico

Pontificia Universidad Católica de Chile (Santiago, Chile)

rguzman@uc.cl

ORCID: [0009-0008-3459-2338](https://orcid.org/0009-0008-3459-2338)

Recibido/Received: 12-11-2024; Aceptado/Accepted: 14-03-2025

Cómo citar/How to cite: Quiroz Torres, Matías; Wagemann, Elizabeth & Guzmán Gundermann, Germán (2025): “Rediseñando la Transitoriedad: Nuevas estrategias para la implementación de Asentamientos Transitorios”, *Ciudades*, 28, pp. 285-304. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.285-304>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

* Este artículo recoge resultados de la investigación “Relaciones entre espacio doméstico y espacio de trabajo. Actividades económico-productivas en viviendas de emergencia después del evento Hidrometeorológico de 2015 en Atacama”, financiada por Fondo ANID Fondecyt Iniciación N. 11220869 y dirigida por Elizabeth Wagemann.

Resumen: Este artículo analiza la implementación de los Barrios Transitorios de Emergencia en Chile, destacando los desafíos en su planificación y diseño. Se identifican deficiencias en el diseño, emplazamiento y apoyo institucional, lo que ha llevado a la prolongada permanencia de estos asentamientos y a la fragmentación urbana. A partir de la revisión de estándares internacionales y estudios de campo en Chile, se proponen nuevas estrategias para mejorar el diseño de los asentamientos. Se subraya la necesidad de políticas claras y mayor coordinación interinstitucional para asegurar soluciones dignas y sostenibles para las comunidades afectadas por desastres.

Palabras clave: desastre, habitabilidad transitoria, barrios transitorios, diseño urbano, vivienda de emergencia.

Abstract: This article analyzes the implementation of Emergency Transitional Neighborhoods in Chile, highlighting the challenges in their planning and design. Deficiencies in design, location and institutional support are identified, which have led to the prolonged permanence of these settlements and urban fragmentation. Based on the review of international standards and field studies in Chile, new strategies are proposed to improve the design of settlements. The need for clear policies and greater inter-institutional coordination to ensure dignified and sustainable solutions for communities affected by disasters is emphasized.

Keywords: disaster, transitional habitability, transitional neighborhoods, urban design, emergency housing.

1. DESASTRES SOCIO-NATURALES EN CHILE

Chile presenta la mayor actividad volcánica y sísmica del continente, debido a su condición geográfica. Además, coexisten más de cinco amenazas socio-naturales que incluyen aluviones, terremotos, erupciones volcánicas, remociones en masa e incendios (ONEMI, 2020) (figura 1). Por esto, se encuentra en el puesto número 33 de 181 países en la lista de WorldRiskIndex, un indicador calculado según el riesgo de catástrofe, en base a la exposición y vulnerabilidad (BEH & IFHV, 2021).

En la última década, ha experimentado un aumento significativo en la frecuencia y severidad de los desastres socio-naturales. Solo entre los años 2014 y 2017, el país registró el 43% de los desastres ocurridos desde 1960, lo que evidencia la creciente vulnerabilidad del país frente a los fenómenos naturales extremos (División de Gobierno Interior *et al.*, 2017). Estas cifras no solo se explican por la recurrencia de estos eventos, sino también por la creciente vulnerabilidad al cambio climático que pone a más del 50% de la población en riesgo (CREDEN, 2016; ONEMI, 2020). Este escenario ha subrayado la urgente necesidad de fortalecer las políticas de prevención

y adaptación, para que incluyan la reducción de la vulnerabilidad y el aumento de la resiliencia para mitigar los impactos de futuros desastres.



Figura 1: Mayores emergencias en Chile 2014-2017. Fuente: Elaboración propia en base a Vásquez, D. (2019).

1.1. Habitabilidad transitoria

El Estado de Chile y otros organismos que apoyan la respuesta frente a desastres han adoptado el concepto de “habitabilidad transitoria” a partir de la experiencia recogida después del terremoto y tsunami del año 2010. Este concepto se refiere a la situación de las personas afectadas, durante el periodo de la ocurrencia del desastre y la implementación de una solución habitacional definitiva (ONEMI *et al.*, 2018). Esta habitabilidad transitoria posee una serie de procesos desde el inicio de la emergencia,

tales como la evacuación, la implementación de zonas seguras, la entrega de ayudas (bonos y subsidios), alojamiento colectivo y viviendas de emergencia.

Las viviendas han sido las infraestructuras más afectadas por los diversos eventos, lo que ha llevado a priorizar la distribución e implementación de viviendas de emergencia como solución temporal. Se entiende como vivienda de emergencia una unidad de vivienda mínima en uno o más pisos, que permite resolver las condiciones básicas para las personas afectadas por emergencias (Garay *et al.*, 2016). Esta vivienda se entrega en dos formatos: (1) en sitio propio y (2) en barrios transitorios de emergencia.

El primer formato es la entrega y construcción de viviendas de emergencia en los sitios que pertenecen a las familias afectadas (sitio propio) o en sitios donde las familias residen de arrendatarias o allegadas (con autorización del propietario). Estos sitios no deben estar ubicados en zona de riesgo y tienen como fin dar una solución de alojamiento en el corto plazo y de forma temporal (División de Gobierno Interior *et al.*, 2017; ONEMI *et al.*, 2018). El segundo formato opera cuando el sitio propio es declarado zona de riesgo tras el evento y/o las personas afectadas no son propietarias de la propiedad (allegamiento y/o informalidad) (Ibid.). En este caso, se entrega un conjunto de viviendas de emergencia en un nuevo sector, el cual se ha denominado Barrio Transitorio de Emergencia (BTE).

Estas soluciones han presentado ciertas problemáticas. Algunas de las viviendas de emergencia se han localizado en diferentes zonas de riesgo, como es en el caso de Valparaíso, tras los incendios del 2014 (Observatorio Valparaíso, 2017). Además, se ha identificado que existe variabilidad en la implementación de los asentamientos transitorios según la localidad o municipio, la cantidad de personas afectadas, y las condiciones políticas, económicas y sociales (Garay *et al.*, 2016; Quiroz, 2023). Con el paso del tiempo, esta variabilidad ha generado una mayor complejidad en su gestión, ya que, al tratarse de soluciones de emergencia, estos asentamientos carecen de normativas y parámetros de planificación adecuados (Quiroz, 2023; Wagemann & Moris, 2018). Como consecuencia, los asentamientos han perdurado más del tiempo estimado (Garay *et al.*, 2016), lo que ha derivado en un aumento en la precariedad de los barrios y un creciente malestar entre sus habitantes (Quiroz, 2023).

1.2 Asentamientos transitorios

Un asentamiento transitorio, según la literatura internacional, se refiere a una forma de alojamiento colectivo utilizado por comunidades desplazadas debido a conflictos o desastres socio-naturales, que proporciona residencia, seguridad y dignidad a las víctimas, y que abarcan desde el alojamiento de emergencia hasta las soluciones duraderas (Al-Homoud & Samarah, 2023; Corsellis & Vitale, 2005; Soltani *et al.*, 2015). No se trata únicamente de proveer una estructura física, sino de un proceso continuo que responde a necesidades específicas relacionadas con la protección contra los elementos, la salud física y psicológica, la creación de un sentido de hogar, la privacidad, la dignidad, la seguridad y el apoyo a los medios de

vida de las personas afectadas (Kennedy *et al.*, 2008; Shelterproject, 2003; Corsellis & Vitale, 2005). Estos asentamientos, diseñados para satisfacer las necesidades de emergencia, facilitan la transición hacia soluciones de habitación duraderas y la reconstrucción a largo plazo de las áreas afectadas (Leon *et al.*, 2009).

La gestión de estos asentamientos transitorios ha implicado una combinación de enfoques y coordinación entre diferentes entidades, lo cual ha mejorado la respuesta así como las capacidades para futuras emergencias (Maynard *et al.*, 2018). Sin embargo, la ausencia de preparación y la necesidad de tomar decisiones rápidas ante desastres ha generado que en ciertos casos existan respuestas inadecuadas provocando problemas estructurales y erosionando el sentido de comunidad. Además, el uso de materiales de baja calidad (por la supuesta temporalidad) sumada a una inadecuada provisión de servicios esenciales, como agua y saneamiento, ha contribuido a perpetuar las deficientes condiciones de habitabilidad en estos asentamientos (Ashmore *et al.*, 2003; Leon *et al.*, 2009; Soltani *et al.*, 2015). En algunos casos, la administración de los asentamientos ha quedado en manos de las comunidades, especialmente cuando han existido retrasos o falta de apoyo, lo que ha generado que algunos de estos asentamientos sean densificados y su duración sea más prolongada (Bennicelli Pasqualis, 2017; Sanderson *et al.*, 2014; Soltani *et al.*, 2015).

El objetivo de este artículo es presentar los resultados del estudio de casos de asentamientos transitorios en Chile, identificando las brechas entre los estándares y recomendaciones propuestos por organismos nacionales e internacionales y su aplicación en la realidad. Con esto, se busca proponer nuevas estrategias para mejorar futuros asentamientos. El artículo presenta primero la metodología utilizada, seguida de la presentación de datos obtenidos a partir del análisis de estándares nacionales e internacionales, para luego presentar una comparación de asentamientos transitorios recientes en Chile, y los resultados del trabajo de campo en dos barrios transitorios seleccionados. Finalmente, se presenta la discusión, se plantean estrategias de diseño urbano para futuros asentamientos y se entregan conclusiones asociadas a los desafíos centrales.

2. METODOLOGÍA

La investigación se dividió en 3 etapas: (1) Recopilación de estándares y recomendaciones para asentamientos transitorios; (2) Análisis de los Barrios Transitorios de Emergencia en Chile; y (3) Trabajo de campo en BTE en Chile. Cada una de estas etapas estuvo correlacionada y se utilizaron fuentes primarias y secundarias en el marco del proyecto Fondecyt ¹.

¹ Este trabajo se enmarcó en el proyecto ANID Fondecyt (Fondo Nacional de Desarrollo Científico y Tecnológico) de Iniciación N. 11220869 (2022 -2025). “Relaciones entre espacio doméstico y espacio de trabajo. Actividades económico-productivas en viviendas de emergencia después del Evento Hidrometereológico de 2015 en Atacama”. Dirigido por Elizabeth Wagemann. Asistentes de investigación, Natalia Donoso y Germán Guzmán. Tesista, Matías Quiroz.

La primera etapa estuvo relacionada con una revisión sistemática de la literatura existente (nacional e internacional) sobre guías y manuales para la planificación y diseño urbano para los asentamientos transitorios. La técnica de revisión consistió en recopilar datos relacionados con cuatro temas principales: selección de terrenos para barrios de emergencia; viviendas de emergencia; conjuntos de emergencia; y equipamiento comunitario. El objetivo de esta etapa fue identificar y comparar los estándares y recomendaciones nacionales e internacionales para los asentamientos transitorios, para luego reconocer estas características en los asentamientos implementados en Chile (etapa 2).

Durante la segunda etapa, se analizaron seis barrios transitorios de emergencia implementados en Chile. Se seleccionaron los barrios que utilizan el nuevo estándar de viviendas de emergencia establecido después del terremoto de 2010, y de los cuales existe información disponible. La técnica de recolección de datos se realizó mediante la revisión de literatura de diversas fuentes y se hicieron levantamientos planimétricos a partir de imágenes de Google Maps desde su instalación hasta la actualidad. Se recabaron datos de su emplazamiento, contexto, morfología urbana, cantidad de viviendas, tipo de viviendas de emergencia, cantidad de áreas comunitarias y su tiempo de desarrollo (vigente o no vigente). Con estos datos se realizó una comparación entre los casos y se revisó el cumplimiento de los estándares identificados en la etapa 1.

Por último, en la tercera etapa se realizaron dos trabajos de campo en la región de Atacama (Diego de Almagro y Nantoco) para observar y analizar la implementación de los BTE tanto desde la perspectiva de las personas que aún los habitan, como de las personas encargadas de su planificación. En ambos trabajos de campo se utilizó una metodología mixta, en la que se complementan técnicas de recopilación de datos y análisis desde la sociología y la arquitectura (Wagemann *et al.*, 2024), con el fin de representar espacialmente los datos obtenidos al interior de viviendas de emergencia y barrios transitorios. Las técnicas utilizadas fueron entrevistas a expertos-autoridades, entrevistas a hogares, grupos focales, mapas colaborativos, registro fotográfico y croquis.

Finalmente, a partir de las conclusiones de las tres etapas, se proponen estrategias para una guía de implementación de asentamientos transitorios. El enfoque metodológico empleado permitió no solo identificar brechas y deficiencias en los BTE existentes, sino también destacar buenas prácticas aplicables en contextos similares. Además, la triangulación entre la revisión bibliográfica, el análisis documental y el trabajo de campo proporcionó una visión integral que fortalece la validez de las propuestas diseñadas.

3. RECOPIACIÓN DE ESTÁNDARES Y RECOMENDACIONES PARA ASENTAMIENTOS TRANSITORIOS

En los manuales de estándares mínimos a nivel nacional e internacional se lograron identificar cuatro temas principales relacionados con la implementación de asentamientos transitorios: (1) terrenos seleccionados; (2) viviendas de emergencia; (3) conjuntos de emergencia y duración; y (4) equipamiento comunitario (figura 2).

Respecto a los terrenos seleccionados, en todos los manuales revisados se recomienda que los terrenos a utilizar para los asentamientos transitorios se emplacen en áreas seguras y fuera de zonas de futuro riesgo (Asociación Esfera, 2018; MINVU, 2010; MOP *et al.*, 2014; UNHCR, 2007). Para el caso de Asociación Esfera (2018) se señala que su ubicación debe considerar acceso a servicios esenciales e inclusive oportunidades para desarrollar sus medios de vida.

Sobre las viviendas de emergencia, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo estableció que éstas debieran tener un mínimo de 3,6 m²/hab. (MINVU, 2010). Por otro lado, el Ministerio de Obras Públicas, propone 6 m²/hab. (MOP *et al.*, 2014). Los manuales internacionales señalan que el tamaño mínimo depende de la localización (Asociación Esfera, 2018; UNHCR, 2007). En dos de los manuales revisados, se propone que las viviendas de emergencia tengan la posibilidad de expandirse, mediante la incorporación de modificaciones (ELEMENTAL, 2010; UNHCR, 2007).

En relación con los conjuntos de emergencia —o asentamientos—, el manual del Ministerio de Obras Públicas (MOP *et al.*, 2014) establece que estos deben tener una duración máxima de dos años. Por otro lado, la UNHCR (2007) recomienda que los asentamientos sean diseñados y planificados considerando la duración prevista, asegurando que se adapten a las necesidades de sus habitantes durante todo ese período, pero sin indicar cuánto dura esta etapa, presentando cierta ambigüedad. En Chile, se han propuesto distintas tipologías de diseño para implementar estos asentamientos en espacios temporales, como gimnasios y recintos deportivos (ELEMENTAL, 2010; MINVU, 2010; MOP *et al.*, 2014).

Respecto a los equipamientos comunitarios, los manuales coinciden en que es indispensable contar con, al menos, una sede social y un sector destinado al acopio de basura (Asociación Esfera, 2018; ELEMENTAL, 2010; MINVU, 2010; MOP *et al.*, 2014; UNHCR, 2007).

 GUÍAS MANUALES	MINVU (2010) LINEAMIENTOS BÁSICOS PARA ASENTAMIENTOS DE EMERGENCIA RECOMENDACIONES	MOP (2014) GUÍA PRÁCTICA PARA LA VIVIENDA DE EMERGENCIA RECOMENDACIONES Y PARÁMETROS	ONU (2007) MANUAL PARA SITUACIONES DE EMERGENCIA ESTÁNDARES	ASOCIACIÓN ESFERA (2018) CARTA HUMANITARIA Y NORMAS MÍNIMAS PARA LA RESPUESTA HUMANITARIA INDICADORES
 TERRENOS SELECCIONADOS	PROPIETARIO TERRENO: Privilegiar Terrenos SERVIU, Fiscales, Municipales y Privados.	PROPIETARIO TERRENO: Hacer uso de Canchas de Fútbol y/o Centros Deportivos.	PROPIETARIO TERRENO: n/a.	PROPIETARIO TERRENO: n/a.
	UBICACIÓN: Zona Segura.	UBICACIÓN: Zona Segura.	UBICACIÓN: Zona Segura.	UBICACIÓN: Zona Segura. Acceso a Servicios (oportunidades)
	M2 DEL TERRENO: n/a.	M2 DEL TERRENO: n/a.	M2 DEL TERRENO: 30m2 mínimo. 45m2 x hab. en Campamentos.	M2 DEL TERRENO: 30m2 mínimo. 45m2 x hab. en Campamentos.
 VIVIENDAS DE EMERGENCIA	OCUPACIÓN MÁXIMA: 20 Agrupaciones máx. (200 - 280 viv.) (1.000 habitantes).	OCUPACIÓN MÁXIMA: 20 Agrupaciones máx. (1.000 habitantes).	OCUPACIÓN MÁXIMA: n/a.	OCUPACIÓN MÁXIMA: n/a.
	M2 x HABITANTE: 3.6m2/hab.	M2 x HABITANTE: 6m2/hab.	M2 x HABITANTE: 3.5m2/hab. (ambiente cálido). 4.5 - 5.5m2/hab. (ambiente frío).	M2 x HABITANTE: 3.5m2/hab. (ambiente cálido). 4.5 - 5.5m2/hab. (ambiente frío).
	M2 VIVIENDA TRANSITORIA: 18m2 (5 personas).	M2 VIVIENDA TRANSITORIA: 15m2 (2 personas). 36m2 /4-6 personas).	M2 VIVIENDA TRANSITORIA: n/a.	M2 VIVIENDA TRANSITORIA: n/a.
 CONJUNTOS DE EMERGENCIA	EXTENSIÓN VIVIENDA: n/a.	EXTENSIÓN VIVIENDA: n/a.	EXTENSIÓN VIVIENDA: Se recomienda (incorporación de modificaciones).	EXTENSIÓN VIVIENDA: n/a.
	DURACIÓN: n/a.	DURACIÓN: 2 Años máximo.	DURACIÓN: Duración determina los servicios que requiere el asentamiento.	DURACIÓN: Duración determina los servicios que requiere el asentamiento.
	DISTANCIA ENTRE VIVIENDAS: 1.5m (frente) - 13m (costado).	DISTANCIA ENTRE VIVIENDAS: 3m (costado).	DISTANCIA ENTRE VIVIENDAS: 3m (costado).	DISTANCIA ENTRE VIVIENDAS: 2m (idealmente que sea el doble de la altura).
 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	DIMENSIÓN CALZADA: 3.5m de ancho	DIMENSIÓN CALZADA: 3.5m de ancho	DIMENSIÓN CALZADA: 3.5m de ancho.	DIMENSIÓN CALZADA: n/a.
	DISEÑO: Viviendas de lado; Viviendas enfrentadas; Viviendas en U.	DISEÑO: Espacio Público como Cohesión; Cercano a Servicios.	DISEÑO: En forma de U. Seguir Topografía. Considerar Crecimiento de Hab.	DISEÑO: Privacidad entre hogares. Espacios abiertos y públicos.
	SEDE SOCIAL: Si. 36m2.	SEDE SOCIAL: Si. (en el centro).	SEDE SOCIAL: Si.	SEDE SOCIAL: Si.
 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	ZONA DE ACOPIO: Si. (6x3m mínimo).	ZONA DE ACOPIO: Si. (exterior al barrio).	ZONA DE ACOPIO: n/a.	ZONA DE ACOPIO: Si.
	ZONA RECREATIVA: Si. (m2 dependen del espacio disponible).	ZONA RECREATIVA: Si. (en el centro).	ZONA RECREATIVA: Si. (educacional, actividades económicas, entre otros)	ZONA RECREATIVA: Si. (educacional, actividades económicas, entre otros)
	ZONA SANITARIA: Si. (10 a 14 viv. 14 duchas y 8 wc).	ZONA SANITARIA: Si. (10 a 14 viv. 14 duchas y 8 wc).	ZONA SANITARIA: Si.	ZONA SANITARIA: Si.

Figura 2: Comparación de estándares y recomendaciones nacionales e internacionales. Fuente: Elaboración propia en base a Asociación Esfera (2018), MINVU (2010) MOP *et al.* (2014), UNHCR (2007) y Fondecyt N° 11220869 (2024).

Aunque estas guías y manuales establecen ciertos parámetros mínimos, y proponen recomendaciones y diseños, se debe destacar que para el caso de Chile, estos se encuentran desactualizados, según las nuevas políticas y realidades. Estos instrumentos no abordan la relación interna para las ampliaciones de las viviendas de emergencia, el entorno donde se ubican, ni su impacto en el contexto urbano. Desde el ámbito académico, se han desarrollado tesis y trabajos de grado que han buscado entregar soluciones a una escala urbana, incorporando la gestión y el diseño de estos asentamientos (Moreno, 2018; Quiroz, 2023).

4. ANÁLISIS DE BARRIOS TRANSITORIOS DE EMERGENCIA EN CHILE

Se analizaron seis barrios transitorios de emergencia (BTE) en Chile, correspondientes a los desastres socio-naturales ocurridos en las regiones de Tarapacá (terremoto de 2014) y Atacama (aluviones de 2015). La información se obtuvo mediante levantamiento planimétrico, fotografías satelitales, documentos periodísticos, fuentes institucionales y testimonios de habitantes. A continuación, se presenta el análisis organizado según los cuatro temas principales identificados en la etapa 1.

Respecto a la elección de los terrenos para los barrios, se ha identificado que de los seis barrios estudiados, sólo tres (El Salado, La Negra y Mirador) están integrados en la trama urbana de la ciudad, lo que facilita el acceso a servicios y reduce la estigmatización. Los otros tres (Nantoco, Chañaral y Diego de Almagro) se ubican fuera de la trama urbana, enfrentando problemas de fragmentación, accesibilidad limitada y estigmatización social. Además, tres barrios (Chañaral, Diego de Almagro y Mirador) están situados en zonas de riesgo, lo que contradice las recomendaciones de los manuales revisados, que enfatizan la necesidad de emplazar estos asentamientos en áreas seguras y libres de futuros riesgos (Asociación Esfera, 2018; MINVU, 2010; MOP *et al.*, 2014; UNHCR, 2007).

En cuanto a las viviendas de emergencia, estas tienen una superficie entre 23 a 30 m², respetando el distanciamiento mínimo entre ellas. Aunque los manuales nacionales e internacionales proponen estándares mínimos de superficie (3,6 m²/hab. según MINVU, 2010, y 6 m²/hab. según MOP *et al.*, 2014), en algunos casos, no se incorpora la posibilidad de poder ampliar las viviendas, una recomendación presente en manuales internacionales (UNHCR, 2007).

Sobre los conjuntos o barrios de emergencia, se destaca que actualmente, solo tres de los barrios transitorios de emergencia (Nantoco, Diego de Almagro y Mirador) siguen en funcionamiento (10 años). A diferencia de los otros cinco asentamientos, en el caso de “Mirador”, la transitoriedad está asociada a las personas y no a las viviendas, las cuales son permanentes (bloques de edificios urbanizados), lo que ha permitido que este conjunto funcione como un paso intermedio para acceder a una solución definitiva. En el caso de los otros tres barrios analizados, dos de ellos (Chañaral y El Salado) fueron desarmados gradualmente debido a la entrega de soluciones habitacionales definitivas. Por su parte, las familias del barrio “La Negra” fueron trasladadas al asentamiento transitorio “Mirador” cuando algunos de estos conjuntos de emergencia fueron desocupados por familias que previamente habían recibido soluciones definitivas. Este cambio se relaciona con un mejor estándar de construcción que lo diferencia del resto de los barrios transitorios.

Por último, cuatro de los seis barrios cuentan con un equipamiento comunitario, y únicamente uno (Mirador) dispone de un centro social desde su implementación. Esto contrasta con las recomendaciones de los manuales, que destacan la importancia de incluir equipamientos comunitarios, como sedes sociales y áreas de acopio de basura (Asociación Esfera, 2018; ELEMENTAL, 2010; MINVU, 2010; MOP *et al.*, 2014; UNHCR, 2007).

El análisis revela que, si bien los BTE cumplen inicialmente con algunos estándares y recomendaciones, su prolongada duración promedio de unos 6 años aproximadamente (Quiroz, 2023), la falta de planificación del proceso completo, la ubicación en zonas de riesgo, la carencia de equipamientos comunitarios y la ausencia de seguimiento institucional han deteriorado las condiciones de vida en estos asentamientos. La falta de pautas claras y estandarizadas para su planificación ha llevado a que cada localidad diseñe y gestione los asentamientos según sus propias capacidades, lo que resulta en variaciones significativas en la calidad de los espacios colectivos y en el tamaño de los predios disponibles para cada hogar. Esta falta de directrices claras sobre cómo operar estos asentamientos ha agravado las problemáticas urbanas y sociales, intensificando los desafíos de convivencia y afectando negativamente la calidad de vida de sus habitantes (Quiroz, 2023).

5. RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO EN BARRIOS TRANSITORIOS DE EMERGENCIA

En los años 2022 y 2023, se realizó un trabajo de campo en dos BTE, construidos en la Región de Atacama después de los aluviones de 2015: Nantoco y Diego de Almagro (figura 4). Estos casos fueron seleccionados debido a que ambos barrios fueron construidos luego del mismo evento y se encuentran vigentes, lo que facilitaba la recopilación de antecedentes para la investigación y permitía comparar los resultados en asentamientos con características similares. En este trabajo se realizaron un total de 5 entrevistas a expertos, 15 entrevistas a hogares y 2 grupos focales. A continuación, se describen los barrios analizados mediante los temas recopilados en la etapa 1, además de incorporar nuevos temas que se encontraron en el trabajo de campo.

Sobre los terrenos seleccionados: El BTE de Nantoco se construyó en un terreno donado por la minera Candelaria, alejado de la localidad afectada de Tierra Amarilla. Este emplazamiento, aunque seguro, generó una desconexión con la trama urbana consolidada, dificultando el acceso a servicios y la integración con la comunidad local. Por su parte, el BTE de Diego de Almagro se ubicó en un terreno del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) en el sector sur de la ciudad, conectado únicamente por un puente a la trama urbana principal. Aunque este terreno siguió la

zona de expansión urbana proyectada en el Plan Regulador Comunal, su ubicación periférica también ha generado problemas de conectividad, acceso a servicios esenciales y estar expuestos a nuevos eventos de desastre como el paso del aluvión de 2017 que afectó a la mitad del asentamiento.

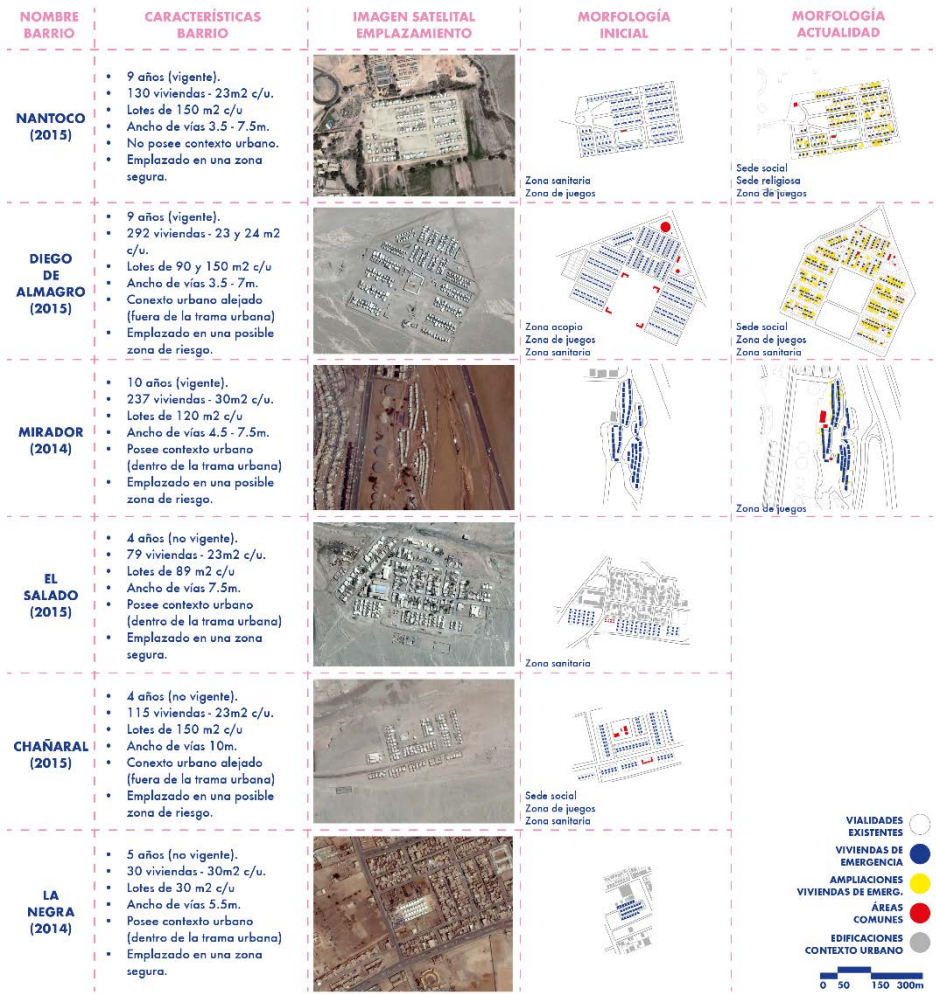


Figura 3: Tabla comparativa de Barrios Transitorios de Emergencia en Chile. Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la construcción de viviendas de emergencia: En Nantoco, se instalaron 130 viviendas de emergencia de 24 m² (4x6 m), entregadas por la Fundación Vivienda y la empresa Arrigoni. Estas viviendas contaban con un baño modular y un estanque de agua de 1.000 litros por hogar. En Diego de Almagro, se implementaron 292 viviendas de emergencia, con tamaños que variaban entre 23 m² (4,59x5 m) y 24 m² (4x6 m), proporcionadas por las empresas Tecnofast y Homblock. Inicialmente, se utilizaron baños químicos compartidos, que luego fueron reemplazados por baños consolidados para cada vivienda. Ambos casos cumplen con los estándares mínimos de superficie por habitante establecidos a nivel nacional (MINVU, 2010; MOP *et al.*, 2014). Por otra parte, la mayoría de las viviendas contaban con ampliaciones, las cuales ocupaban el espacio público o los terrenos aledaños.

Sobre los conjuntos de emergencia: Los BTE de Nantoco y Diego de Almagro fueron diseñados como soluciones temporales con una duración máxima de dos años, según lo establecido por el Ministerio de Obras Públicas (MOP *et al.*, 2014). Sin embargo, ambos asentamientos han evolucionado hacia una condición de “semipermanencia”, superando ampliamente el plazo inicial. Esta prolongación ha generado problemas significativos, como el deterioro de la infraestructura, la falta de mantenimiento y la percepción de abandono por parte de las autoridades. La ambigüedad en la duración prevista, señalada en los manuales internacionales (UNHCR, 2007), se ha traducido en una falta de planificación adecuada para su transición hacia soluciones definitivas.

Por último, en cuanto a los equipamientos comunitarios: En ambos BTE se implementaron espacios comunes con infraestructura básica o inexistente que, con el pasar del tiempo y mediante la autogestión de los habitantes se fueron complementando. En Nantoco, se fue consolidando el diseño del espacio público central, con juegos, una cancha de fútbol de tierra y una sede comunitaria, mientras que en Diego de Almagro, de forma más paulatina y fragmentada se fueron incorporando ciertos espacios como domos, jardín (cerrado posteriormente por problemas de gestión y coordinación), sede comunitaria y juegos infantiles (entregados como donación a la comunidad). Sin embargo, se identificaron carencias significativas en ciertos elementos urbanos, como la falta de pavimentación, iluminación adecuada y zonas de encuentro y recreación. Estas deficiencias no coinciden con las recomendaciones de los manuales revisados, que destacan la importancia de contar con equipamientos comunes adecuados (Asociación Esfera, 2018; ELEMENTAL, 2010; MINVU, 2010; MOP *et al.*, 2014; UNHCR, 2007).

De forma transversal, las entrevistas reflejaron una sensación generalizada de abandono por parte de las autoridades, percibidas como presentes únicamente con fines políticos. Esta situación contribuye a una percepción de inseguridad, agravada por la falta de presencia institucional en el día a día y el temor a futuros desastres. En cuanto a la gestión de los barrios, expertos señalaron tres momentos críticos: la respuesta inicial a la emergencia, la administración durante su uso, y la planificación

de una estrategia de salida. La falta de articulación adecuada ha generado tensiones entre las demandas municipales y la gestión de viviendas definitivas, consolidando una visión negativa hacia estos barrios, que actualmente son percibidos como asentamientos informales.

En términos generales, los BTE estudiados reflejan un estado prolongado de incertidumbre, transitoriedad e informalidad que marca la vida de sus habitantes. Aunque concebidos como soluciones temporales tras los aluviones de 2015, su evolución hacia comunidades semipermanentes ha evidenciado una serie de desafíos que comprometen tanto la calidad de vida de sus residentes como las perspectivas de desarrollo urbano y social.



Figura 4: Trabajo de Campo en Barrios Transitorios 2022-2023. Fuente: Fondecyt de Iniciación N°11220869 (2023).

6. DISCUSIÓN: PLANIFICACIÓN DE BTE EN CHILE Y REFLEXIONES DESDE EL CONTEXTO INTERNACIONAL

El estudio de los BTE en Chile expone diversas problemáticas recurrentes vinculadas a la falta de planificación adecuada y acorde a su contexto, diseño urbano, ausencia de un seguimiento institucional y la prolongación en el tiempo de estos asentamientos. Estas condiciones han contribuido a la precarización de las

condiciones de vida en estos barrios, generando desafíos tanto sociales como urbanísticos que requieren atención urgente. A nivel internacional, la bibliografía especializada ofrece valiosas lecciones que contrastan con la realidad chilena, permitiendo reflexionar sobre las mejores prácticas y los desafíos persistentes en la implementación de soluciones transitorias.

- Planificación y contexto: A pesar de las recomendaciones establecidas en los manuales nacionales, muchos BTE en Chile han sido emplazados en zonas de riesgo y alejados de la trama urbana, lo que los hace vulnerables a futuras amenazas. Un ejemplo es el caso de Diego de Almagro, donde un aluvión en 2017 afectó al barrio, causando pérdidas materiales y generando una profunda sensación de inseguridad entre sus habitantes que se vieron nuevamente acontecidos por un evento. Esta situación refleja una doble problemática: por un lado, el incumplimiento de estándares mínimos para garantizar la seguridad y el bienestar de los residentes; y por otro, el aislamiento físico y social de estos barrios, que fomenta la segregación y el estigma. A nivel internacional, autores como Soltani *et al.* (2015) destacan la importancia de adaptar los asentamientos a las características morfológicas y sociales del territorio, algo que en Chile no ha sido suficientemente considerado.
- Diseño urbano: Los manuales nacionales recomiendan la inclusión de espacios comunes como sedes sociales, áreas de acopio y zonas de recreación. Sin embargo, solo uno de los seis barrios estudiados contaba con una sede social desde su implementación inicial. Además, los espacios públicos tienden a estar sobredimensionados o subutilizados, convirtiéndose en sitios eriazos o microbasurales que incrementan la percepción de inseguridad. En contraste, la literatura internacional enfatiza la necesidad de crear entornos que promuevan la dignidad, seguridad y medios de vida para las personas afectadas (Cornellis y Vitale, 2005).
- Falta de seguimiento institucional: Uno de los problemas más graves en la implementación de los BTE es la ausencia de seguimiento por parte de las autoridades una vez establecidos los asentamientos. En barrios como Diego de Almagro y Nantoco, los habitantes han tenido que mejorar los espacios públicos y crear sus propias infraestructuras comunitarias debido a la falta de acompañamiento institucional. Esta situación genera incertidumbre entre los residentes, quienes no tienen claridad sobre el futuro de sus barrios, lo que prolonga y agrava las condiciones de precariedad. A nivel internacional, se destaca la importancia de un enfoque integral que incluya monitoreo y apoyo continuo para asegurar la consolidación de estos asentamientos, algo que en Chile ha sido prácticamente inexistente (Shelterproject, 2003).
- Duración prolongada: Aunque los manuales nacionales establecen que los BTE debieran tener una vigencia de uno a dos años, en la práctica estos asentamientos se han extendido por períodos mucho más extensos. Esta prolongación ha traído consigo problemas como la falta de mantenimiento, la expansión informal de las viviendas hacia el espacio público y la adecuación de infraestructuras urbanas (servicios básicos), afectando

negativamente la convivencia y el desarrollo armónico de los barrios. Esta situación contrasta con las recomendaciones internacionales, que enfatizan la necesidad de planificar estos espacios con una visión a largo plazo, considerando los cambios que se van desarrollando con el tiempo para mejorar la integración social y física en el tejido urbano (UNHCR, 2007).

Las problemáticas urbanas vinculadas a los BTE en Chile reflejan una falta de estandarización en su planificación y una carencia de visión integral. Esta situación agrava las condiciones de vida de los habitantes y dificulta su consolidación a largo plazo. A nivel internacional, se subraya la importancia de una planificación anticipada y adaptativa, así como la necesidad de promover entornos que fomenten la dignidad y la cohesión social. En Chile, estos principios no han sido suficientemente aplicados, lo que ha generado asentamientos fragmentados y desordenados que requieren urgentemente de una revisión profunda en su enfoque de planificación y gestión.

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: NUEVAS ESTRATEGIAS DE DISEÑO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE BARRIOS TRANSITORIOS

El estudio de los BTE en Chile revela que estos asentamientos si bien cumplen con estándares mínimos en su fase inicial, carecen de una visión integral que considere su posible permanencia más allá del plazo previsto. La falta de planificación adecuada, la selección inapropiada de terrenos, la ausencia de seguimiento institucional y la insuficiente provisión de infraestructura comunitaria han generado asentamientos aislados, estigmatizados y con condiciones de vida precarias. Esto no solo afecta la calidad de vida de sus habitantes, sino que también dificulta su integración social y urbana a largo plazo.

Para abordar estos desafíos, es fundamental adoptar un enfoque integral que combine una planificación anticipada, una gestión efectiva y una participación de las comunidades afectadas. Esto implica establecer criterios claros y uniformes en el diseño y ubicación de los asentamientos, fomentar espacios de participación comunitaria y crear modelos de gestión que aseguren un seguimiento continuo y el cumplimiento de los estándares necesarios. El desafío central no radica únicamente en la planificación, sino en la voluntad política y la capacidad institucional para desarrollar políticas sólidas que aborden de manera efectiva la realidad de estos asentamientos. Solo mediante un compromiso a largo plazo, una coordinación interinstitucional fortalecida y la asignación de recursos adecuados se podrá garantizar que los BTE no sean una solución temporal que perpetúe la precariedad, sino una transición digna hacia soluciones definitivas que mejoren la calidad de vida de las comunidades afectadas por desastres.

A partir del análisis y la comparación de estándares y guías internacionales, se proponen estrategias de diseño que abordan tres escalas clave para mejorar la planificación e implementación de los BTE en Chile (figura 5):

- Viviendas de emergencia y terrenos de emplazamiento (microescala): Los tipos de vivienda de emergencia que se entreguen deben cumplir con estándares mínimos de seguridad, confort y flexibilidad para permitir su adecuación a distintos climas, condiciones geográficas y las necesidades de los habitantes, ya que muchas veces estas viviendas tienden a permanecer más tiempo del previsto. La selección adecuada de terrenos de emplazamiento es un factor determinante para la viabilidad y seguridad de un barrio transitorio. Los terrenos seleccionados deben estar ubicados fuera de zonas de riesgo y cumplir con condiciones mínimas de accesibilidad y conectividad. A partir de la investigación se propone que estos idealmente ofrezcan una superficie óptima de dimensiones (hasta 4 veces la vivienda entregada) para evitar riesgos de propagación de incendios (entre viviendas) y facilitar la expansión según necesidades.
- Sistema de agrupaciones de viviendas y espacio público (mesoescala): La organización de las viviendas dentro de un barrio transitorio debe seguir un diseño coherente y funcional, que promueva la integración social y la seguridad. Las calzadas deben contar con un ancho mínimo para facilitar el tránsito vehicular de servicios de emergencias. A partir de la investigación realizada, se propone que las viviendas se enfrenten entre sí o hacia el espacio público, evitando dejar áreas o espacios ciegos. Conforme al análisis realizado, se deben incluir áreas verdes y plazas para promover la cohesión, espacios de esparcimiento y recreación. Se propone que estos se distribuyan en todo el asentamiento con el fin de asegurar el acceso de todos los habitantes, en vez de privilegiar grandes áreas centrales, que muchas veces resultan subutilizadas. Este estudio destaca que la inclusión de una sede social es fundamental para fomentar la vida comunitaria y debe ubicarse en un espacio estratégico del barrio para facilitar el acceso tanto para sus residentes, como para las personas que viven en el contexto inmediato. Esto permite que exista mayor relación entre el asentamiento y su contexto.
- Relación con contexto urbano (macroescala): Si bien la implementación de estos asentamientos tiene un carácter de emergencia e inmediatez, el estudio destaca que es indispensable, que estos barrios establezcan un límite máximo de viviendas para su gestión. Al seleccionar a las familias, es clave preservar sus redes sociales previas a la relocalización, ya que esto fortalece la formación de una comunidad cohesionada. Dentro de estos barrios, es recomendable diseñar un punto central que funcione como espacio unificador, albergando áreas comunes y equipamientos no sólo para los residentes, sino también para fomentar la integración con la ciudad. Esto ayuda a reducir la estigmatización y aporta vitalidad al asentamiento. Además, al planificar nuevos barrios, es beneficioso mantener la estructura urbana existente, promoviendo continuidad, sostenibilidad y eficiencia, lo que facilita una integración armónica con la ciudad.

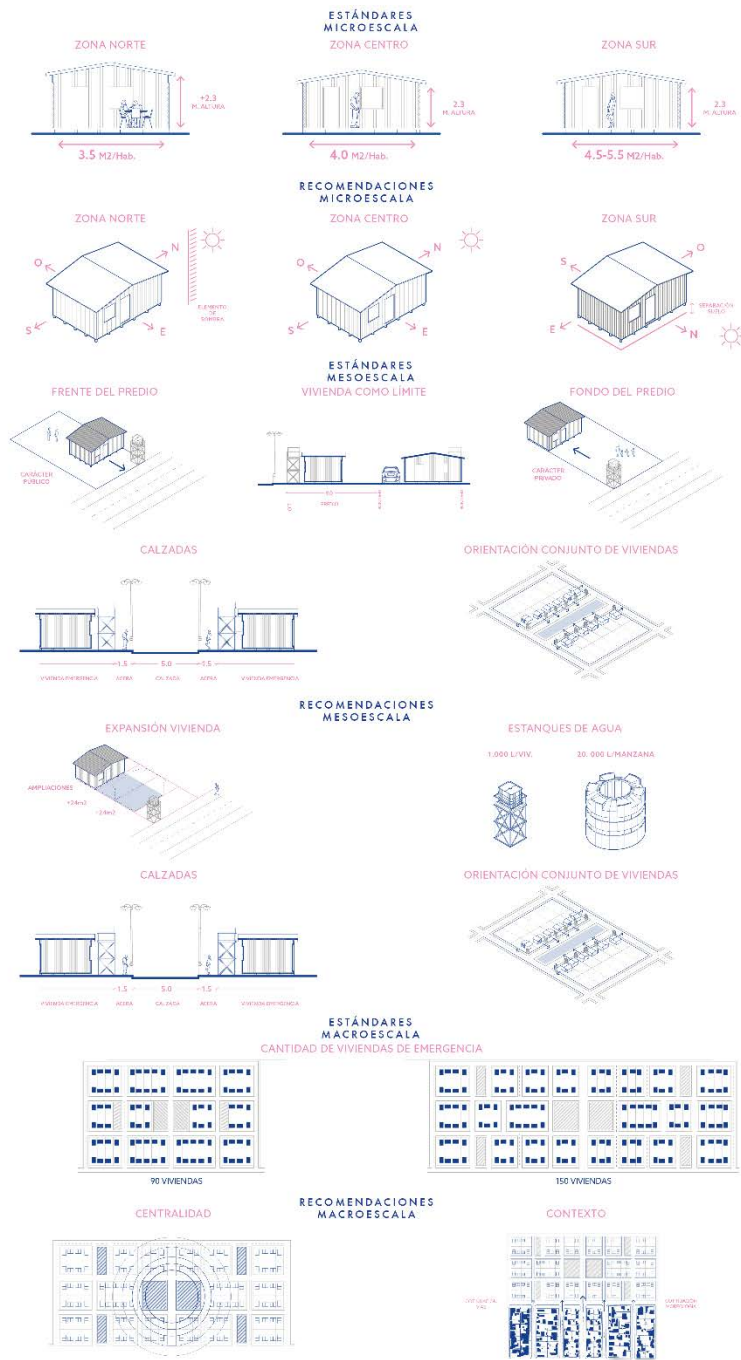


Figura 5: Estándares y recomendaciones para asentamientos transitorios. Fuente: Elaboración propia.

BIBLIOGRAFÍA

- Al-Homoud, Majd, & Samarah, Ola (2023), “Efficiency of the Settlement Influence by Settlement Patterns at the Zaatari Camp, Jordan”, *International Review for Spatial Planning and Sustainable Development*, vol. 11, n°3, pp. 244-265. DOI: https://doi.org/10.14246/irspsd.11.3_244
- Ashmore, Joseph; Babister, Elizabeth; Corsellis, Tom; Fowler, Jon; Kelman, Ilan; McRobie, Allan; Manfield, Peter; Spence, Robin; Vitale, Antonella; Battilana, Rachel & Crawford, Kate (2003), “Diversity and Adaptation of Shelters in Transitional Settlements for IDPs in Afghanistan”, *Disasters*, vol. 27, n°4, pp. 273-287. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.0361-3666.2003.00233.x>
- Asociación Esfera (2018), *Manual Esfera: Carta Humanitaria y normas mínimas para la respuesta humanitaria*. Ginebra, Suiza. Disponible en: www.spherestandards.org/handbook
- Bündnis Entwicklung Hilft (BEH) & Institute for International Law of Peace and Armed Conflict (IFHV) (2021), “WorldRiskReport 2021”. Disponible en: www.WorldRiskReport.org
- Bennicelli Pasqualis, Mariagiulia (2017), “Temporary Houses for Post-Disaster and Social Emergency”, *The Plan Journal*, vol. 1, n° 2. Pp. 185-211. DOI: <https://doi.org/10.15274/tpj.2016.01.02.11>
- Comisión Nacional para la Resiliencia Frente a Desastres de Origen Natural (CREDEN) (2016), “Hacia un Chile Resiliente Frente a Desastres: Una Oportunidad. Estrategia Nacional de Investigación, Desarrollo e Innovación para un Chile resiliente frente a desastres de origen natural”. Disponible en: <https://www.cr2.cl/wp-content/uploads/2017/01/INFORME-DESASTRES-NATURALES.pdf>
- Corsellis, Tom & Vitale, Antonella (2005), *Guidelines for the Transitional Settlement of Displaced Populations*, Oxford, Editorial Oxfam.
- División de Gobierno Interior, Subsecretaría del Interior & Ministerio del Interior y Seguridad Pública (2017), “Procedimientos para enfrentar la entrega de beneficios a personas afectadas por catástrofes. Propuestas de protocolos y aportes desde la experiencia”. Disponible en: <http://www.gobiernointerior.gov.cl/media/2018/02/etapa-transicion-catastrofes-2014-2017web.pdf>
- ELEMENTAL (2010), “Recomendaciones para Instalacion de Viviendas de Emergencia en Campamentos Provisorios”. Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-38163/elemental-recomendaciones-para-instalacion-de-vivienda-de-emergencia-en-campamentos-provisorios>

- Garay, Rose Marie; Pfenniger, Francis; Tapia, Ricardo & Larenas, Jorge (2016), “Viviendas de emergencia; criterios técnicos y reglamento para estándares de calidad de viviendas y conjuntos de viviendas en asentamientos provisorios”. Handle: <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/141931>
- Kennedy, Jim; Ashmore, Joseph; Babister, Elizabeth & Kelman, Ilan (2008), “The Meaning of ‘Build Back Better’: Evidence from Post-tsunami Aceh and Sri Lanka”, *Journal of Contingencies and Crisis Management*, vol. 16, n°1, pp. 24–36. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1468-5973.2008.00529.x>
- Leon, Esteban; Kelman, Ilan; Kennedy, James & Ashmore, Joseph (2009), “Capacity Building Lessons from a Decade of Transitional Settlement and Shelter.. *International Journal of Strategic Property Management*, vol. 13, n°3, pp. 247–265. DOI: <https://doi.org/10.3846/1648-715X.2009.13.247-265>
- Maynard, Victoria; Parker, Elizabeth; Yoseph-Paulus, Rahayu & Garcia, David (2018), “Urban Planning Following Humanitarian Crises: Supporting Urban Communities and Local Governments to Take the Lead”, *Environment and Urbanization*, vol. 30, n°1, pp. 265–282. DOI: <https://doi.org/10.1177/0956247817732727>
- Ministerio de Obras Públicas (MOP); Dirección de Arquitectura; Departamento de Edificación & Subdepto Ingeniería y Construcción (2014), “Guía práctica para la vivienda de emergencia”. Handle: <https://repositoriodirplan.mop.gob.cl/biblioteca/handle/20.500.12140/32613>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) (2010), “Lineamientos Básicos para Asentamientos de Emergencia”. Disponible en: https://www.plataformaurbana.cl/wp-content/uploads/2010/03/1268430772_lineamientosbasicos.pdf
- Moreno, Juan José (2018), *Nuevo estándar de vivienda y desafíos para la habitabilidad transitoria: Posibilidades de una vida digna en el marco de barrios de emergencia*. Tesis de Magister en Desarrollo Urbano, Universidad Católica de Chile.
- Observatorio Valparaíso (2017), “Reconstrucción gran incendio de Valparaiso. Informe 1, estado de avance de la reconstrucción”. Disponible en: <https://cdn.plataformaurbana.cl/wp-content/uploads/2016/01/informe-reconstruccion-observatorio-valparaiso.compressed.pdf>
- Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior y Seguridad Pública (ONEMI) (2020), “Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres. Plan estratégico Nacional 2020-2030”. Disponible en: <https://emergenciaydesastres.mineduc.cl/wp-content/uploads/2024/01/POLITICA-NACIONALGESTIO%CC%81N-REDUCCIO%CC%81N-DEL-RIESGO-DE-DESASTRES-2020-2030-3.pdf>

- ONEMI; MINVU; MINDES; CIGIDEN; CITRID: Fundación Vivienda; Tecnopanel: & TECHO-Chile (2018), *Habitabilidad Transitoria en Desastres en Chile: Experiencia en el periodo 2014-2017*, Chile, Editorial Maval SPA.
- Organización de las Naciones Unidas (UNHCR) (2007), “Manual para Situaciones de Emergencia”. Disponible en: <http://www.unhcr.org/refworld/docid/46a9e29a2.html>
- Quiroz, Matías (2023), *Guía práctica para la implementación de Barrios Transitorios de Emergencia (BTE) y Barrios Transitorios de Prevención de Desastre (BTP)*. Tesis de grado Arquitectura, Universidad Diego Portales.
- Sanderson, David; Sharma, Anshu; Kennedy, Jim & Burnell, Jeni (2014), “Principles, Practice and Lessons from Haiti for Urban Post-Disaster Shelter Recovery Programs”. *Asian Journal of Environment and Disaster Management*, vol. 06, n°02, pp. 131-151. DOI: <https://doi.org/10.3850/S1793924014000362>
- Shelterproject (2003), “Report on the Transitional Settlement Sector”. Disponible en: <https://www.ilankelman.org/articles1/tssreport.pdf>
- Soltani, Ahmad; Ardalan, Ali; Darvishi Boloorani, Ali; Haghdooost, AliAkbar & Hosseinzadeh-Attar, Mohammad Javad (2015), “Criteria for Site Selection of Temporary Shelters After Earthquakes: A Delphi Panel”, *PLoS Currents*. DOI: <https://doi.org/10.1371/currents.dis.07ae4415115b4b3d71f99ba8b304b807>
- Vásquez, David (2019), “Desastres Naturales en Chile. Declaración de Estado de Catástrofe”. Disponible en: https://www.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/28421/1/Minuta_137_19_Desastres_naturales_en_Chile_estado_de_catastrofe.pdf
- Wagemann, Elizabeth (2017), “Need for Adaptation: Transformation of Temporary Houses”. *Disasters*, vol. 41, n°4, pp. 828–851. DOI: <https://doi.org/10.1111/disa.12228>
- Wagemann, Elizabeth & Moris, Roberto (2018), “Transitional Habitability: Solutions for Post-catastrophe in Chile”, *International Journal of Disaster Risk Reduction*, vol. 31, pp. 514-525. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2018.06.007>
- Wagemann, Elizabeth; Donoso-Pardo, Natalia; Guzmán-Gundermann, Germán & Quiroz-Torres, Matías (2024), “Bridging Architecture and Social Sciences to Study Home-based Work: A Socio-spatial Representation Method”, *Methodological Innovations*, vol. 17, n°1, pp. 50-72. DOI: <https://doi.org/10.1177/20597991241228978>

Necesidades de vivienda y condiciones del hábitat como factores de organización del territorio metropolitano. El caso del Aglomerado Gran Buenos Aires (Argentina)

Housing needs and conditions as factors of metropolitan space organization: the case of Greater Buenos Aires (Argentina)

MARÍA MERCEDES DI VIRGILIO

Doctora en Ciencias Sociales (UBA)

Investigadora y Docente

Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

CONICET, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

mercedes.divirgilio@gmail.com

ORCID: [0000-0002-5801-0784](https://orcid.org/0000-0002-5801-0784)

PABLO SANTIAGO SERRATI

Magister en Generación y Análisis de Información Estadística (UNTREF)

Becario doctoral

CONICET, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

pserrati@sociales.uba.ar

ORCID: [0000-0001-5300-2243](https://orcid.org/0000-0001-5300-2243)

Recibido/Received: 12-11-2024; Aceptado/Accepted: 25-02-2025.

Cómo citar/How to cite: Di Virgilio, María Mercedes & Serrati, Pablo Santiago (2025): “Necesidades de vivienda y condiciones del hábitat como factores de organización del territorio metropolitano. El caso del Aglomerado Gran Buenos Aires (Argentina)”, *Ciudades*, 28, pp. 305-325. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.305-325>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Resumen: El artículo indaga los patrones de distribución y aglomeración de los hogares a fin de dar cuenta de la complejización de la estructura urbana a escala metropolitana, haciendo hincapié en las necesidades de vivienda como factor de estratificación de los grupos sociales y de su organización en el territorio metropolitano. La investigación se centra en la clasificación de las necesidades de vivienda y

propone un enfoque metodológico que combina la cartografía social con técnicas de análisis multivariado. Para ello se aporta una medida compleja que da cuenta del tipo, intensidad, localización y grado de criticidad respecto de los diferentes tipos de necesidades de vivienda. Los resultados revelan una marcada disparidad entre los hogares que habitan en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los de los partidos del conurbano, donde el 50% de los hogares en el GBA enfrenta problemas de calidad de vivienda.

Palabras clave: Necesidades de vivienda, condiciones del hábitat, estructura urbana, Gran Buenos Aires.

Abstract: The article examines households' distribution and agglomeration patterns to account for the complexity of the metropolitan structure at the urban scale, emphasizing housing needs as a factor of stratification of social groups and their organization in the metro space. The research focuses on classifying housing needs and proposes a methodological approach that combines social mapping with multivariate analysis techniques. The results reveal a marked disparity between households living in the Autonomous City of Buenos Aires and the conurbation districts, where 50% of households in the GBA face housing quality problems.

Keywords: Housing needs, Housing conditions, urban structure, Greater Buenos Aires.

1. INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas numerosos trabajos advierten sobre la complejización de los patrones que organizan la estructura social urbana del Gran Buenos Aires (en adelante GBA, ver Figura 1), el aglomerado urbano más importante de Argentina (Buzai & Marcos, 2011; Goicoechea, 2014; Di Virgilio & Serrati, 2022). Por un lado, estos nuevos patrones se articulan en una lógica del capitalismo global en el cual los grandes capitales ponen en marcha operaciones inmobiliarias que activamente promueven el incremento en el valor del suelo de la mano de procesos de expansión urbana (Ciccolella & Mignaqui, 2021; Jaramillo, 2021). Asimismo, estas dinámicas se relacionan con pautas de consumo que generan nuevas urbanidades y estilos de vida (Frisch, 2022). Finalmente, estas dinámicas y procesos no serían posibles sin un acompañamiento a los intereses del capital inmobiliario por parte de los Estados -en sus diferentes niveles- y de sus políticas públicas (Ciccolella & Vecslir, 2021). Estos cambios en la escala mundial y local parecen tener como consecuencia la generación de nuevas tendencias en el ordenamiento urbano y en las pautas de distribución de la población (Goicoechea, 2014).

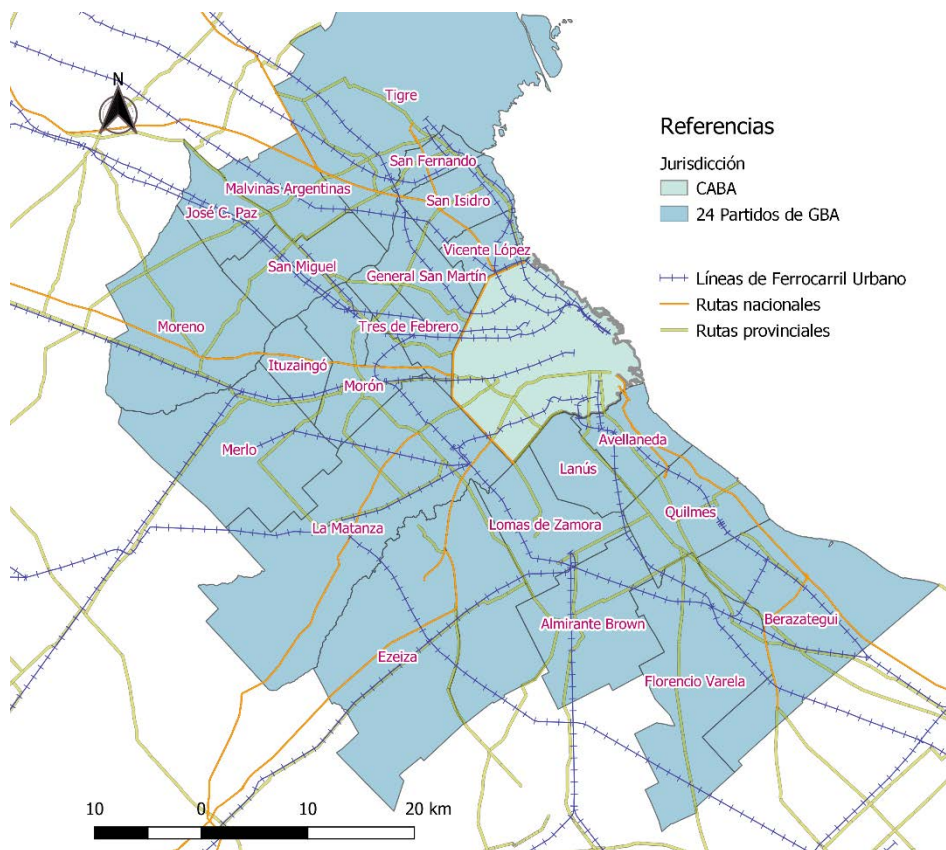


Figura 1: Mapa del Gran Buenos Aires con las principales vías de comunicación. Se diferencian las dos jurisdicciones (Ciudad Autónoma de Buenos Aires -CABA- y 24 partidos) y divisiones administrativas municipales. Fuente: Elaboración propia.

En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, la indagación del proceso de estructuración y conformación socio territorial se alimentó fundamentalmente en la construcción de mapas sociales. Horacio Torres (1993) fue pionero en su aplicación para el estudio sobre la metrópolis de Buenos Aires. A sus aportes, recientemente se suman los trabajos de Buzai (2003), Aba (2011), Buzai & Marcos (2012) y Goicochea (2014). Dichos trabajos, alimentados con base en datos censales y la aplicación de estrategias de análisis multivariado, buscan dar cuenta de cambios y continuidades en los procesos de estructuración y configuración socio territorial de Buenos Aires.

Este artículo recupera esta línea de indagación a partir del análisis de la distribución de las necesidades de vivienda y su relación con las características de los hogares. En este marco, el objetivo del trabajo es indagar los patrones de

distribución y aglomeración de los hogares a fin de dar cuenta de la complejización de la estructura urbana a escala metropolitana, haciendo hincapié en las necesidades de vivienda como factor de estratificación de los grupos sociales y de su organización en el territorio metropolitano.

El trabajo se organiza en cinco apartados. Esta introducción hace una presentación general del problema y es seguida por una descripción de los elementos conceptuales que soportan el análisis. A continuación, se presenta la metodología utilizada, especificando el indicador de necesidades actuales de vivienda (déficit de vivienda) y las herramientas metodológicas. Luego presentamos los resultados del análisis. Finalmente, la última sección presenta conclusiones.

2. REVISIÓN DE LITERATURA

Tradicionalmente, la cartografía social se utilizó como una herramienta para entender las desigualdades espaciales en las ciudades. Es decir, para alcanzar mejor comprensión de la relación entre la sociedad y el espacio (Vaughan, 2018). En este marco, la bibliografía aborda la configuración de la estructura socio-urbana a través del análisis de la división social del espacio. Tal como advierte Duhau (2003, p. 179), la división social del espacio hace referencia a:

las diferencias existentes en la localización intraurbana o intrametropolitana de diferentes grupos, estratos o clases sociales, relacionadas fundamentalmente con el mercado inmobiliario, es decir, el costo de la vivienda y los costos derivados de habitar en áreas específicas [...] Prácticamente en todas las ciudades existen formas ostensibles de división social del espacio, pero su lógica y sus efectos son diferentes según la escala y las modalidades en que tal división se manifiesta. [La división social del espacio] tiene como componente fundamental la característica de ser la expresión espacial de la estructura de clases o de la estratificación social.

En este marco, la satisfacción de las necesidades de vivienda y su distribución en el espacio constituye un factor crítico para poder comprender la división social del espacio y, por ende, la configuración de la estructura socio-urbana. Por un lado, la localización y el tipo de vivienda influyen directamente en cómo se distribuyen los hogares en la ciudad. Las zonas residenciales definen gran parte del paisaje urbano y determinan el uso del suelo en relación con otras funciones como el comercio, la industria y los servicios, constituyéndose en un factor clave en la configuración de áreas segregadas. Además, su ubicación influye en la accesibilidad a servicios y oportunidades laborales (Di Virgilio, 2021). Finalmente, la calidad y el tipo de vivienda tienen un impacto directo en la calidad de vida de los residentes. Factores como el tamaño de la vivienda, el acceso a servicios básicos, la seguridad y el entorno influyen en su bienestar.

Este trabajo se focaliza en las necesidades actuales de vivienda,¹ haciendo referencia a los requerimientos asociados a la insatisfacción residencial de los hogares, en un momento y espacio determinados (Equipo investigación SIV, 2005). Estas necesidades resultan de considerar la diferencia entre el número actual de demandantes potenciales de viviendas (hogares y núcleos conyugales²) y el número de aquellos que desean vivir separadamente pero que, por diversos motivos, no pueden hacerlo y deben residir como allegados en la vivienda juntamente con otro hogar. Las necesidades actuales también incluyen las de aquellos hogares que residen en viviendas con deficiencias substanciales de habitabilidad. En otras palabras, “las necesidades actuales de viviendas se refieren al déficit habitacional existente en la actualidad” (Neupert, 2002, p. 9). Dichos requerimientos obedecen a un conjunto de dimensiones, por lo cual las necesidades de vivienda configuran un fenómeno multidimensional y complejo (ver Tabla 1).

Dimensiones	Descripción de los componentes de cada dimensión
Calidad material de la vivienda	Incluye tres subdimensiones: - Calidad de los materiales de la vivienda: durabilidad y seguridad de los materiales en pisos y techos incorporando elementos de aislación y terminación. - Condición de saneamiento: acceso al servicio de agua potable de red y de cloacas. - Tipo de vivienda: la vivienda es casa, rancho, casilla, departamento, pieza en inquilinato o local no construido para habitación.
Adecuación entre el tamaño del hogar y de la vivienda	Hacinamiento: cantidad de personas por cuarto, donde se considera hacinamiento dos o más personas por cuarto.

¹ Las necesidades de vivienda pueden clasificarse en actuales y futuras (Neupert, 2002). Las necesidades futuras dependen fundamentalmente de factores demográficos y de cambios en el parque habitacional (Peláez & García, 1965; Neupert, 2002).

² Siguiendo la propuesta metodológica del INDEC, se entiende por “hogar” un grupo de personas (emparentadas o no emparentadas entre sí) que comparten la misma vivienda y que se asocian para proveer en común a sus necesidades alimenticias o de otra índole vital. Este tipo de configuraciones, incluyen también los arreglos unipersonales. Por su parte, un “núcleo conyugal” es un tipo especial de arreglo convivencial constituido exclusivamente en alguna de las siguientes formas: a) pareja sin hijos; b) pareja con uno o más hijos, c) un progenitor (el padre o la madre) con uno o más hijos. Los núcleos conyugales pueden clasificarse según: la completud (ambos cónyuges presentes o no), la preeminencia (el núcleo contiene o no al jefe del hogar) y la descendencia (presencia o no de hijos). Teniendo en cuenta la preeminencia y la descendencia, los núcleos conyugales pueden ser primarios (cuando contiene al jefe del hogar) o secundarios (compuesto por descendientes/ascendientes del jefe del hogar sin integrar al jefe).

Determinantes demográficos	Condición de allegamiento externo: en la vivienda residen dos o más hogares. Condición de allegamiento interno: situación en la que un hogar incluye dos o más núcleos conyugales que podrían ser independientes.
Determinantes económicos	Dependencia económica: la independencia económica de los integrantes del hogar y, en particular, de los integrantes de los diferentes núcleos conyugales (lo cual es un determinante para que dicho núcleo pueda constituirse como un hogar independiente fuera de la vivienda actual).
Determinantes territoriales	Localización y posición del área en la relación con la ciudad central
Condiciones de habitabilidad	Aspectos sistémicos del hogar (nivel de instrucción del principal proveedor, niños/as sin escolarización, condición de tenencia, etc.) y del entorno urbano en el que se localiza la vivienda (calidad del paisaje urbano, acceso al transporte público, presencia de basurales, etc.)

Tabla 1. Dimensiones de necesidades actuales de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Como parte de esta complejidad, podemos diferenciar dos grandes tipos de déficit de vivienda. Por un lado, la carencia total de vivienda da lugar al déficit cuantitativo, que puede surgir a partir de tres situaciones: (a) la vivienda en la que el hogar reside está en un estado que requiere ser reemplazada (calidad material inadecuada); (b) habitan en ella más de dos hogares (allegamiento externo); y/o (c) el hogar está compuesto por dos o más núcleos conyugales (allegamiento interno) con independencia económica, situación que demanda al menos una nueva vivienda. Por otro lado, existe un déficit cualitativo cuando (a) la calidad de la vivienda es insuficiente pero mejorable mediante modificaciones; y/o (b) la cantidad de personas no-independientes en relación a la cantidad de ambientes genera una necesidad de ampliaciones en la vivienda.

Interesa destacar que las necesidades actuales de vivienda no pueden reducirse exclusivamente a la medición del déficit habitacional –aun cuando la medida que se propone en este trabajo intenta abordar las diferentes dimensiones del fenómeno. El ejercicio del derecho a una vivienda adecuada sólo estará garantizado a través del acceso a bienes y servicios urbanos de calidad (acceso a espacios verdes, conectividad, acceso a servicios de salud y educación, etc.). En este sentido, habitualmente el problema de las necesidades actuales de vivienda se aborda a partir de la idea de “déficit”, utilizando medidas a nivel de hogares que tienen en cuenta aspectos referidos a la calidad material de la vivienda, el hacinamiento, los determinantes demográficos y económicos (como hemos propuesto en Marcos, Di Virgilio & Mera, 2018). Sin embargo, esta medida por sí sola ignora la dimensión urbana del problema (últimas dos dimensiones de la Tabla 1). En este trabajo, pretendemos articular ambos aspectos, integrando a la medida de déficit propuesta en trabajos anteriores una perspectiva más amplia (necesidades de vivienda) en la que se incorpora la dimensión contextual y

territorial con base en la utilización de la técnica de cluster. Para caracterizar el acceso a un hábitat adecuado es necesario, entonces, identificar y caracterizar dimensiones e indicadores que den cuenta de dichas condiciones, es decir que expresen la particular dimensión urbana del problema. Así, el foco en las condiciones de habitabilidad se alinea con una concepción de derecho a la vivienda digna y de derecho a la ciudad (Catenazzi & Di Virgilio, 2006).

Ambas aproximaciones, la primera con foco en la medición de las necesidades de vivienda a escala microterritorial³ y la segunda en las condiciones de habitabilidad asociadas, permiten construir una foto compleja de las condiciones de la vivienda del principal aglomerado urbano de la Argentina, poniendo en evidencia las situaciones deficitarias vinculadas al acceso y al goce de la vivienda digna y de calidad.

De este modo, la noción de necesidades actuales de vivienda permite observar la posición de los hogares en la estructura socio-urbana a través de articular una serie de indicadores susceptibles de dar cuenta del tipo, la intensidad, la localización y las características de las desigualdades espaciales identificando diferentes grados de criticidad respecto de los diferentes tipos de necesidades de vivienda (Arriagada Luco, 2003; Di Virgilio, 2021).⁴

3. APARTADO METODOLÓGICO: NECESIDADES DE VIVIENDA Y LA CONSTRUCCIÓN DE LA TIPOLOGÍA DE PERFILES DE HABITABILIDAD LOCAL

La estimación de las necesidades actuales de vivienda ha generado en la región importantes debates (Arriagada Luco, 2005; Sepúlveda Ocampo & Fernández Wagner, 2006; MINVU, 2007; Galvis Aponte, 2011). En particular, sobre la definición de los componentes físicos y demográficos que deben considerarse en el cálculo de los requerimientos habitacionales, tanto cualitativos como cuantitativos (Arriagada Luco, 2003). En este marco, retomamos un indicador de necesidades habitacionales desarrollado anteriormente (Marcos *et al.*, 2018) y en el que hemos introducido modificaciones posteriores (Di Virgilio & Serrati, 2019b).⁵ Esta medida de déficit permite estimar las necesidades

³ Se trata de la escala mínima de desagregación disponible de los datos censales. En el caso argentino, esa unidad geoestadística de menor nivel de desagregación espacial es el radio censal. Los radios se definen para cada operativo censal y permiten la comparabilidad histórica de los datos. Los radios se clasifican en urbano, rural o mixto. En promedio, los radios urbanos, agrupan unas 300 viviendas. Si los radios son rurales o rurales mixtos, la cantidad promedio de viviendas que agrupan es menor. En el caso del Aglomerado Gran Buenos Aires, todos los radios que comprende son clasificados como urbanos. El agrupamiento de radios censales permite reconstruir barrios o macrozonas en la ciudad (como comunas o regiones).

⁴ Interesa destacar que esta noción dialoga con los enfoques más recientes sobre la multidimensionalidad de la pobreza (Salvia, 2017; Bonfiglio *et al.*, 2019; Rodríguez Suarez *et al.*, 2021).

⁵ La versión corregida de este indicador está disponible para todas las localidades urbanas de Argentina, en base a datos del Censo 2010, en el portal Poblaciones.org (Di Virgilio & Serrati, 2019b, 2019a).

de vivienda y los tipos de requerimiento habitacional -déficit cualitativo y déficit cuantitativo. Además, en tanto la medida utiliza microdatos a nivel de hogares del Censo de Población, Hogares y Vivienda 2010, permite analizar el problema al nivel de unidades territoriales pequeñas (radios censales $\approx$ 300 hogares).

La medida propuesta, distingue dos tipos principales de déficit: cuantitativo y cualitativo (véase Figura 2). Con relación al déficit cuantitativo, se identifican tres subtipos: hogares en viviendas irrecuperables, hogares con allegamiento externo (viven en una misma vivienda con otros hogares), y hogares con allegamiento interno (más de un núcleo conyugal dentro del hogar en el cual todos los núcleos tienen una independencia económica y existe hacinamiento). El déficit cualitativo se descompone en dos subtipos: hogares que requieren mejoras y aquellas que necesitan ampliaciones por hacinamiento.⁶

Condición de Allegamiento Interno	Necesidad de Ampliación	Sin Allegamiento externo			Con Allegamiento externo
		Calidad Global de la Vivienda			
		Aceptable	Mejoras	Irrecuperable	
Sin Allegamiento Interno ni necesidad de ampliación		-	Vivienda con necesi dad de mejoras	Vivienda Irrecuperable	Hogar allegado externo
Con Allegamiento Interno		Núcleo Sec. Allegado Interno	Allegamiento Interno y Necesidad de Mejoras	Viv. Irrecuperable + Allegamiento Interno	Allegamiento Externo + Allegamiento Interno
Con necesidad de ampliación		Vivienda con necesidad de ampliación	Vivienda con necesidad de mejoras y ampliación		

Condición de Allegamiento Interno	Necesidad de Ampliación	Sin Allegamiento externo			Con Allegamiento externo
		Calidad Global de la Vivienda			
		Aceptable	Mejoras	Irrecuperable	
Sin Allegamiento Interno ni necesidad de ampliación		-	Mejoras	1	1
Con Allegamiento Interno		1≤	Mejoras + 1≤	2≤	2≤
Con necesidad de ampliación		Ampliación	Mejoras + Ampliación		

Tipos de déficit:
Déficit Cuantitativo
Déficit Cualitativo
Déficit Mixto

Figura 2: Déficit de vivienda por componentes operativos y demanda de intervención por subtipo de déficit. Nota: arriba se presentan los “subtipos” de déficit según los componentes operativos. Abajo se presenta la cantidad de viviendas que requiere cada situación (pudiendo ser más de una en algunos casos). Fuente: Elaboración propia.

⁶ Para una descripción de los determinantes operativos de cada una de estas situaciones de déficit véase Marcos *et al.* (2018). Se trata de una propuesta de medición del déficit habitacional en Argentina en la que participó una de las autoras de este trabajo. La propuesta abarca las múltiples dimensiones de la problemática proporcionando información para unidades geoestadísticas pequeñas. En este primer trabajo de 2018 se desarrolla el proceso de operacionalización del concepto, desde su definición operacional hasta el cálculo de los indicadores que componen sus dimensiones. Finalmente, se realiza una aplicación en un municipio del Aglomerado Gran Buenos Aires que permite observar las potencialidades analíticas de la propuesta. El déficit cuantitativo se refiere a la necesidad de proveer una nueva vivienda. El déficit cualitativo, en cambio, a la necesidad de mejoras o ampliaciones en la vivienda existente. En este nuevo trabajo, la medida se complejiza, su aplicación se extiende a todo el Aglomerado y se complementa con un proceso de clusterización que permite observar la dimensión urbana del fenómeno.

El déficit cuantitativo y cualitativo pueden presentarse por separado o de modo conjunto, afectando a un mismo hogar (déficit mixto). Además, es posible que un hogar presente diferentes requerimientos con relación a su vivienda aun dentro del mismo tipo de déficit (déficit combinado) lo que, en algunos casos, puede requerir más de una solución habitacional. Un ejemplo de esta situación sucede cuando un hogar que habita en una vivienda con mala calidad constructiva (requiere una vivienda), a la vez, contiene un núcleo conyugal secundario con independencia económica (requiere otra vivienda más). Por último, sin la necesidad de que exista un déficit combinado, factores como el allegamiento interno (más de un núcleo conyugal independiente económicamente cohabitando con hacinamiento en una vivienda) pueden generar la necesidad de más de una solución habitacional. Asimismo, a partir de este indicador a nivel del hogar, es posible construir un indicador a nivel territorial considerando la cantidad total de viviendas que se necesitan cada 100 hogares de un determinado recorte geográfico, obteniendo un indicador de la intensidad de las demandas habitacionales, así como las características de esta demanda y el tipo de políticas que se requieren para abordarlo.

Como señalamos anteriormente, es posible disponer esta información a escala microterritorial. Para esto, en el trabajo utilizamos dos estrategias. En primer lugar, se construyen dos indicadores sobre la magnitud del déficit de viviendas en relación a los hogares: la “cantidad de viviendas nuevas necesarias cada 100 hogares” y la “cantidad de viviendas con necesidades de modificaciones cada 100 hogares”. Es importante señalar que estos indicadores pueden en conjunto (o aisladamente) sumar más de 100, ya que algunos hogares pueden tener más de una necesidad habitacional.

Una segunda estrategia fue clasificar los radios censales en base al porcentaje de los subtipos de déficit de vivienda de los hogares de cada unidad censal (un enfoque similar desarrollamos en Di Virgilio & Serrati, 2022). Para ello propusimos un *Tandem Approach*, combinando métodos de reducción de dimensionalidad y de agrupamiento de clúster (Lebart, 1994; Bécue-Bertaut & Pagès, 2008). En concreto, para cada unidad censal, se calculó el porcentaje de hogares de cada subtipo de déficit, construyendo el “perfil de déficit” de cada unidad censal y escalando estos porcentajes (media = 0 y desvío estándar = 1). A partir de estos “perfiles escalados de déficit” se realizó una reducción de dimensionalidad utilizando un “análisis de componentes principales” (Escofier & Pagès, 2008). A continuación, reteniendo las cuatro primeras dimensiones del análisis anterior (76,8% de la inercia total) se realizó un agrupamiento utilizando el algoritmo *kmeans* (con valores de inicio en base a agrupamiento jerárquico).

Como resultado se generan 6 “clases de radios” en función de sus perfiles de déficit.⁷

Con base en los datos censales, se avanzó en la identificación de las situaciones y magnitud del déficit habitacional en Gran Buenos Aires.⁸ Si bien existen diferentes definiciones, en este trabajo consideramos como parte del Aglomerado Gran Buenos Aires (GBA) a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y a los 24 municipios o partidos conurbados que pertenecen a la Provincia de Buenos Aires, los cuales históricamente han formado parte de su aglomeración urbana (INDEC, 2003). Cabe señalar, que según datos del Censo 2010, los municipios conurbados alcanzan a una población de 12.675.105 habitantes, concentrando gran parte de la población del aglomerado metropolitano y un poco más del 30% de la población total de Argentina.

4. ANÁLISIS

En esta sección analizamos el déficit habitacional en el GBA, atendiendo a su dimensión histórica, así como a la situación actual. Para ello construiremos una clasificación de los perfiles de déficit y abordaremos un agrupamiento de estos perfiles para generar una tipología del déficit.

4.1. El déficit habitacional en el GBA: Evolución y situación actual de una crisis habitacional estructural

Si bien la cuestión habitacional en el GBA tiene una larga historia, ésta se ha consolidado como un problema estructural en las últimas décadas. A partir del uso de datos censales, en trabajos anteriores analizamos la evolución del déficit

⁷ El código utilizado está disponible en el repositorio que complementa este artículo.

⁸ Se utilizaron los datos del Censo 2010 porque al momento de elaboración del estudio aún no estaban disponibles los del último Censo del año 2022 a nivel de microdatos. Asimismo, aun cuando en la actualidad gran parte ya se encuentran disponibles en el aplicativo REDATAM, resta que la autoridad del Sistema Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) procese algunas de las variables que se requieren para la construcción de la medida (entre ellas, el tipo de hogar que resulta clave para identificar situaciones de allegamiento interno y externo).

Las variables del Censo 2010 con las que se trabaja en la construcción de la medida pueden agruparse según unidades de análisis; “Vivienda”: material predominante de los pisos, material predominante de la cubierta exterior del techo, existencia de revestimiento interior o cielorraso del techo, tenencia de baño o letrina, tenencia de botón, cadena o mochila para descarga del inodoro, desagüe del inodoro, tenencia de agua, procedencia del agua para beber y cocinar y tipo de vivienda. “Hogar”: cantidad de hogares en la vivienda, cantidad de habitaciones de uso exclusivo del hogar sin considerar baño y cocina, cantidad de miembros del hogar, relación de parentesco de los miembros con el jefe del hogar, tipo de hogar, cantidad de miembros del hogar económicamente independientes (que perciben ingresos) y cantidad de miembros económicamente dependientes (que no perciben ingresos). Una descripción de cómo se trabajan y combinan operativamente estas variables puede leerse en Marcos, Di Virgilio, Mera, 2018.

de vivienda en el GBA (Di Virgilio & Rodríguez, 2009; Rodríguez & Di Virgilio, 2009; Di Virgilio *et al.*, 2016), así como su situación actual (Di Virgilio & Rodríguez, 2018; Marcos *et al.*, 2018; Di Virgilio & Serrati, 2022). En estos trabajos, por un lado, se observa una reducción de las viviendas irrecuperables, lo que indica una mejora relativa en las condiciones más precarias, aunque esto debe matizarse por un crecimiento en términos absolutos de los requerimientos de vivienda. Además, se observa un cambio en el tipo de necesidades habitacionales, con un crecimiento de los problemas de déficit cualitativo, así como de allegamiento interno y externo que demandan la construcción de nuevas viviendas. Este fenómeno ha sido heterogéneo territorialmente. En la CABA, la turistificación, especulación inmobiliaria y cambios en el uso del suelo han generado un proceso contradictorio: mientras ha crecido el stock de viviendas, esto no se ha traducido en un aumento efectivo de las viviendas ocupadas, lo que genera una estabilidad global del déficit de vivienda. Estos cambios están vinculados a transformaciones profundas en la estructura económica y urbana del GBA desde la década de 1970 (Rodríguez & Di Virgilio, 2009, p. 58). Como resultado de este proceso, se configuró una estructura de necesidades habitacionales que, hasta el día de hoy, permanecen desatendidas, contribuyendo a consolidar un escenario de crisis habitacional estructural.

Esta crisis habitacional estructural implica la consolidación de un patrón persistente de déficit de vivienda, con marcadas diferencias entre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y los 24 partidos del conurbano bonaerense. La Tabla 2 presenta una primera aproximación al déficit actual del GBA, con el porcentaje de hogares según tipos de déficit de vivienda (cuantitativo, cualitativo o mixto) y sus diferentes subtipos. Una primera característica del déficit de vivienda en el GBA es la fuerte diferenciación territorial: mientras CABA tiene un 74,3% de sus hogares sin déficit, en los 24 partidos del GBA ese porcentaje desciende a 34,5%. En los 24 partidos del conurbano bonaerense el déficit cualitativo afecta al 50% de los hogares (principalmente necesidades de mejora). Por su parte, el déficit cuantitativo es más elevado en el GBA (14,9%) que en CABA (11,4%).

En cuanto a los subtipos de déficit, el allegamiento externo representa el 63% del déficit cuantitativo en el GBA, mientras que en CABA se distribuye entre allegamiento externo y viviendas irrecuperables. El déficit cualitativo en los partidos del GBA es mucho mayor (49,5%) que en CABA (14,2%), debido principalmente a las necesidades de mejora. Curiosamente, CABA supera al GBA en déficit por necesidades de ampliación (4,3% frente a 2,6%), un fenómeno

vinculado al mercado inmobiliario de la ciudad, que genera hacinamiento. En el GBA, el déficit que combina necesidades de ampliación y mejora afecta al 10% de los hogares.

	24 Partidos GBA	CABA	Total GBA
Sin Déficit	34,5 %	74,3 %	45,8 %
Déficit Cuantitativo	14,9 %	11,4 %	13,9 %
<i>Hogar Allegado Externo</i>	9,4 %	5,8 %	8,4 %
<i>Núcleo Sec. Allegado Interno</i>	0,3 %	0,3 %	0,3 %
<i>Vivienda Irrecuperable</i>	4,9 %	5,2 %	5,0 %
<i>Allegamiento Externo + Allegamiento Interno</i>	0,2 %	0,0 %	0,2 %
<i>Vivienda Irrecuperable + Allegamiento Interno</i>	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Déficit Cualitativo	49,5 %	14,2 %	39,6 %
<i>Vivienda con necesidad de mejoras</i>	37,0 %	8,3 %	28,9 %
<i>Vivienda con necesidad de ampliación</i>	2,6 %	4,3 %	3,1 %
<i>Vivienda con necesidad de mejoras y ampliación</i>	9,9 %	1,6 %	7,6 %
Déficit Mixto	1,0 %	0,1 %	0,8 %
<i>Allegamiento Interno y Necesidad de Mejoras</i>	1,0 %	0,1 %	0,8 %
Total de Hogares	2.930.381	1.150.134	4.080.515

Tabla 2: Composición de déficit de vivienda en el GBA. Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo (2010).

Con el objeto de tener una mirada de las necesidades de vivienda a escala microterritorial, los mapas de la Figura 3 presentan, para cada una de las unidades censales (radios), la cantidad de viviendas nuevas necesarias cada 100 hogares (déficit cuantitativo, izquierda) y la cantidad de viviendas con necesidad de modificación cada 100 hogares (déficit cualitativo, derecha). En el mapa del déficit cuantitativo (Figura 3: izquierda), revela dos zonas con alta demanda de viviendas nuevas: por un lado, las periferias del GBA alejadas de la ciudad central, que pueden entenderse según una lógica de centro-periferia; y por otro, la zona sur de la CABA (junto a los partidos de La Matanza & Lomas de Zamora), que presentan un deterioro habitacional consolidado vinculado a villas y asentamientos y se corresponde con la “antigua periferia” deteriorada (Di Virgilio & Ramírez, 2023). El caso especial de La Matanza conecta estas dos zonas de déficit cuantitativo, extendiendo el corredor sur hacia las periferias.

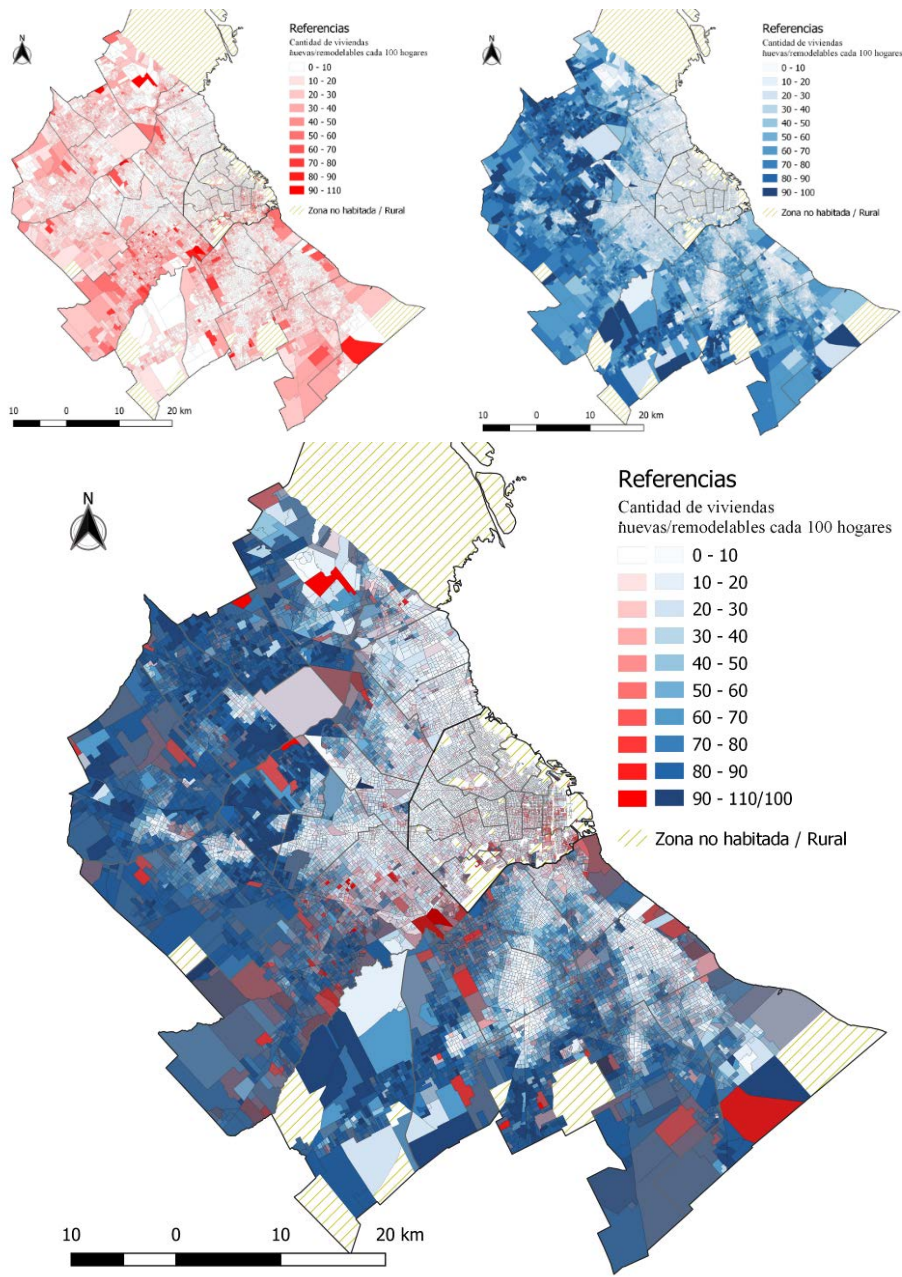


Figura 3: Déficit habitacional por radios censales según tipo: Cuantitativo (izquierda), Cualitativo (derecha) y Combinado (Abajo). Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo (2010).

Por su parte, el mapa del déficit cualitativo (Figura 3: derecha) presenta una distribución “radial”, en donde la intensidad aumenta a medida que se produce un alejamiento de la ciudad central (especialmente hacia el sur del GBA). Esta afirmación debe ser matizada por el rol de las vías de comunicación, en especial las estaciones de tren asociadas a su vez a los centros locales. En este sentido, el déficit cualitativo se reduce a medida que se aleja de la ciudad central, pero se mantiene una intensidad menor en torno a las estaciones de ferrocarril. Al considerar ambos déficits en forma conjunta (Figura 3: abajo), los elementos señalados anteriormente cobran aún más relevancia. En este sentido, las necesidades de vivienda crecen a mayor lejanía del centro, con la salvedad de las áreas cercanas a las vías de comunicación, especialmente en el sur. En contraste, la zona norte, cercana al Río de la Plata y el Luján, tiene menor requerimiento de vivienda, aunque algunos sectores, como el norte del Partido de General San Martín, presentan situaciones críticas.

4.2. Construcción de una tipología de perfiles de déficit de radios

Como se ha observado hasta aquí, las diferencias en términos de las necesidades de vivienda toman una mayor complejidad a medida que consideramos una escala microterritorial. Es en esta escala que emergen de forma más clara las heterogeneidades que se producen en el territorio, los cuales están habitualmente vinculadas a los procesos de poblamiento y las vías de comunicación mediante los cuales dichos procesos fueron integrados, antes que a las divisiones administrativas (que también responden a estos procesos de poblamiento, pero en un sentido diferente).

Para dar cuenta de este proceso, hemos generado una tipología de los radios en función de su perfil de déficit. La Tabla 3 presenta un resumen de los perfiles promedios de cada uno de estos seis “clúster” de radios resultantes. El Clúster 1 (verde claro) agrupa radios sin necesidades habitacionales graves, aunque se observan algunos requerimientos de mejora y ampliación de viviendas. De forma similar al anterior, el Clúster 2 (marrón) tiene porcentajes un poco más altos de déficit, centralmente relacionado con necesidades de ampliación y allegamiento interno. Estos radios “intermedios” integran situaciones mixtas donde conviven hogares sin déficit con situaciones de déficit asociadas al crecimiento de los hogares. El Clúster 3 (celeste) tiene un perfil menos definido, en tanto ninguno de los subtipos de déficit se destaca. Sin embargo, estos radios tienen porcentajes de déficit habitacional altos (68%), destacando las necesidades de mejoras (48,3%). En el Clúster 4 (rojo), predominan viviendas irrecuperables (25% de los hogares), además de un porcentaje considerable de “mejoras y ampliación”, evidenciando la proximidad entre estos tipos de déficits. El Clúster 5 (azul) presenta fuerte vulnerabilidad habitacional con solo el 4% de hogares sin déficit, donde el 78% de hogares necesita mejoras. Como contracara la incidencia del déficit cuantitativo es relativamente baja (similar a la del Clúster 3). Finalmente,

el Clúster 6 (violeta) concentra el mayor déficit cuantitativo, con 50 viviendas nuevas necesarias por cada 100 hogares, siendo el allegamiento externo un factor destacado, aunque las necesidades de mejoras en las viviendas también son significativas.

Cluster	Sin Deficit	Déficit cuantitativo					Déficit cualitativo			Déficit mixto	Viviendas nuevas cada 100 hogares	Viviendas modificables cada 100 hogares
		Alleg. Externo	Alleg. interno	Irrecup.	AE + AI	AI + Irrecup.	Mejoras	Ampliación	Mejora + Ampliación			
TOTAL GBA	45,8%	8,4%	0,3%	5,0%	0,2%	0,1%	28,9%	3,1%	7,6%	0,8%	15,0%	40,3%
24 Partidos	34,5%	9,4%	0,3%	4,9%	0,2%	0,1%	37,0%	2,6%	9,9%	1,0%	16,4%	50,6%
CABA	74,3%	5,8%	0,3%	5,2%	0,0%	0,1%	8,3%	4,3%	2,6%	0,1%	11,6%	14,3%
Clúster 1	78%	4,3%	0,2%	2,7%	0,0%	0,0%	10,3%	3,6%	1,0%	0,1%	7,5	15,0
Clúster 2	61%	6,7%	1,1%	4,0%	0,12%	0,1%	16,2%	7,0%	3,8%	0,4%	12,7	27,4
Clúster 3	32%	11,5%	0,5%	4,0%	0,19%	0,1%	38,2%	3,2%	9,1%	1,0%	17,6	51,5
Clúster 4	17%	9,4%	0,2%	25,0%	0,24%	0,9%	27,8%	2,2%	16,2%	1,1%	38,2	47,3
Clúster 5	4%	9,8%	0,1%	6,7%	0,16%	0,1%	58,9%	0,7%	17,6%	1,7%	19,0	78,8
Clúster 6	12%	35,0%	0,4%	6,6%	2,17%	0,5%	30,9%	1,5%	9,6%	1,6%	49,2	43,5

Tabla 3: Perfil promedio de déficit de vivienda de los agrupamientos de radios. Nota: Se resaltan los valores promedios de cada subtipo de déficit que se diferencian del valor promedio del GBA. En verde los valores menores al 0,5 del porcentaje de todo el GBA. En amarillo y rojo se destacan los valores que superan en un 33% y 50% (respectivamente) a los valores promedios de todo el GBA. Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo (2010).

En el mapa de la Figura 4 presenta la distribución territorial de los radios. El Clúster 1 (verde claro), se localiza fundamentalmente en la CABA y los partidos vecinos al norte (Vicente López y San Isidro). Además, aparece en “islas” asociadas a las estaciones de ferrocarril y centros locales. La presencia de estos radios va diluyéndose a medida que aumenta la distancia con la CABA. Fuera de la ciudad central, este grupo caracteriza las áreas centrales de los municipios del GBA (emparentados con las estaciones ferroviarias) y a los municipios localizados en la zona norte a la vera del río. El Clúster 2 (marrón) se distribuye, mayormente, en espacios cercanos a los radios agrupados en el Clúster 1. Su ubicación refuerza la calificación que hemos hecho de este tipo de radios como “intermedios”, como “espacios de transición” con los radios que presentan mayores necesidades de vivienda y que describiremos a continuación. Mientras el primer tipo de radios ilustraba los “radios típicos” de CABA, los radios del Clúster 3 (celeste) presentan porcentajes de déficit muy similares a los del conjunto de los 24 partidos del GBA. Vinculado a esta caracterización, la distribución espacial de estos radios los coloca como una “frontera” o “amortiguamiento” entre los radios del Clúster 1 (y del Clúster 2) y el resto de las situaciones de déficit. Particularmente, estos radios están cercanos a los radios del Clúster 5 (azul) que caracteriza a las situaciones de fuerte déficit cualitativo (con muy pocos hogares sin déficit). Los radios agrupados en el Clúster 4 (rojo), en los que predominan las viviendas irrecuperables, tiene una distribución irregular. Por un lado, tienen una fuerte presencia en la zona sur de la CABA, donde existen muchos asentamientos y conventillos de la ciudad. Asimismo, por fuera de la CABA, emergen zonas puntuales y, por lo general, alejadas de los centros locales, en las que estos radios toman importancia. Los radios del Clúster 5 (azul) ocupan la mayor parte de la periferia. Por último, los radios del Clúster

6 (violeta) tienen un comportamiento espacial similar al de los radios del Clúster 4 (donde predominaban las viviendas irrecuperables), con los cuales suelen mantener cierta proximidad espacial.

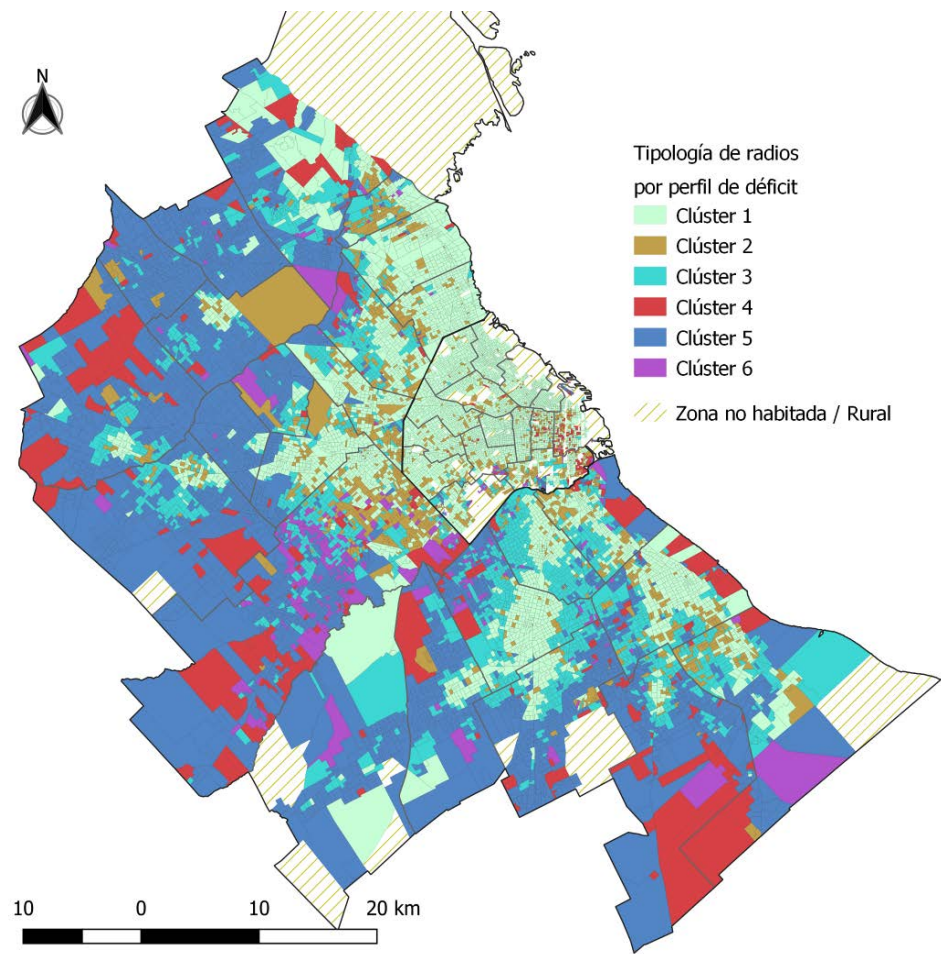


Figura 4: Tipología de radios por perfiles de déficit. Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo (2010).

5. CONCLUSIONES

A lo largo del trabajo se intentó dimensionar la magnitud y las características que adquiere el déficit de vivienda en el GBA. Inicialmente se definió la noción de necesidades actuales de vivienda, identificando sus dimensiones, para luego analizar su evolución y su situación en el GBA. Como resultado, se observó un escenario de crisis habitacional estructural en el cual un 54,2% de los hogares

padecen necesidades de vivienda. Entre ellos, la mayoría (73%) está afectada por situaciones de déficit cualitativo. En ese marco, la cuestión habitacional aqueja de modo diferencial a los hogares que viven en los 24 partidos del GBA y a aquellos que residen en la CABA. Como hemos señalado (Di Virgilio & Rodríguez, 2018, p. 214):

La acentuada disparidad que presenta el principal aglomerado del país expresa un modelo de desarrollo que ha reforzado históricamente las desigualdades territoriales y que continúa enfatizando las tendencias que consolidan a la CABA como una ciudad central excluyente.

El análisis de los radios según su perfil de déficit revela la coexistencia territorial de distintos subtipos de déficit habitacional. En este sentido, las necesidades de mejoras se asocian con otros déficits combinados (como “mejoras + ampliación” o “mejoras + AI”), mientras que las necesidades de ampliación tienden a relacionarse con núcleos secundarios allegados, reflejando diferentes etapas del crecimiento de los hogares. Además, los problemas de espacio (vinculados a ampliación y allegamiento), suelen caracterizar territorios con niveles más bajos de déficit, asociado a mejores entornos socioeconómicos. Asimismo, el análisis refuerza la importancia del déficit cualitativo y destaca la heterogeneidad del territorio de manera que, si bien el GBA se comporta como una unidad operativa en términos sociales y económicos, integra realidades heterogéneas que se manifiestan en diferentes escalas.

La asociación territorial entre los diferentes tipos de déficit y fuerte clusterización territorial de los perfiles construidos, da cuenta de que el problema del déficit habitacional no puede reducirse a un problema individual, sino que debe ser tratado como una cuestión urbana compleja, vinculada a las dinámicas territoriales y económicas. En este sentido, nuestro análisis muestra que el déficit habitacional debe ser abordado desde una perspectiva urbana y social, superando la mirada individualizante del problema particular de vivienda. Adicionalmente, esta mirada permite repensar la responsabilidad estatal y social sobre el problema de la vivienda.

Las características que asumen las necesidades de vivienda en el GBA y sus articulaciones territoriales y socio-urbanas ponen en evidencia que la acción pública no puede reducirse sólo a una política de construcción de vivienda ni a iniciativas de regularización dominial. Parece necesario abordar iniciativas integrales de producción de ciudad que contemplen las necesidades de mejoramiento y consolidación de los hogares que habitan en viviendas recuperables. Aun la obra nueva requiere ser pensada y producida según esta perspectiva. A su vez, las situaciones de criticidad extrema hacen evidente la necesidad de desarrollar intervenciones integrales que articulen e incorporen componentes de vivienda y trabajo, así como opciones para prevenir futuras situaciones de allegamiento.

Finalmente, el análisis muestra claramente que los problemas habitacionales no afectan de forma exclusiva a las familias que habitan viviendas deficitarias en términos de calidad, sino también a familias que habitan viviendas adecuadas, pero en condiciones de hacinamiento. Las políticas habitacionales, sin dudas, no han sido del todo sensibles a estas situaciones.

BIBLIOGRAFÍA

- Abba, Artemio Pedro; Kullock, David; Novick, Alicia Ruth; Pierro, Nilda Rosa & Schweitzer, Mariana (2011), Horacio Torres y los mapas sociales. La construcción teórica del caso Buenos Aires, Buenos Aires, Cuentahilos.
- Arriagada Luco, Camilo (2003), América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional, CEPAL. Handle: <https://hdl.handle.net/11362/31850>
- Arriagada Luco, Camilo (2005), El déficit habitacional en Brasil y México y sus dos megaciudades globales: estudio con los censos de 1990 y 2000, Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Handle: <https://hdl.handle.net/11362/7199>
- Bécue-Bertaut, Mónica & Pagès, Jérôme (2008), "Multiple Factor Analysis and Clustering of a mixture of quantitative, categorical and frequency data", Computational Statistics and Data Analysis, vol.52, n°6, pp. 3255-3268. DOI: [10.1016/j.csda.2007.09.023](https://doi.org/10.1016/j.csda.2007.09.023)
- Bonfiglio, Juan Ignacio; Vera, Julieta & Salvia, Agustín (2019), Pobreza monetaria y vulnerabilidad de derechos: inequidades de las condiciones materiales de vida en los hogares de la Argentina urbana (2010-2018), Buenos Aires, Educa (serie 1852-4052).
- Buzai, Gustavo D. (2003), Mapas sociales urbanos, Buenos Aires, Lugar Editorial.
- Buzai, Gustavo D. & Marcos, Mariana (2011), "El mapa social de la Aglomeración Gran Buenos Aires", FRONTERAS, pp. 39-44. Handle: <http://hdl.handle.net/11336/192758>
- Buzai, Gustavo D. & Marcos, Mariana (2012), "The Social Map of Greater Buenos Aires as Empirical Evidence of Urban Models", Journal of Latin American Geography, vol.11, n°1, pp. 67-78. DOI: [10.1353/lag.2012.0012](https://doi.org/10.1353/lag.2012.0012)
- Catenazzi, Andrea & Di Virgilio, María Mercedes (2006), "Habitar la ciudad: Aportes para el diseño de instrumentos y la definición de una política urbana", en Andrenacci, Luciano -ed.- Problemas de política social en la Argentina contemporánea, Los Polvorines: Editorial Prometeo-UNGS, pp. 251-287.
- Ciccolella, Pablo & Mignaqui, Iliana (2021), "Metamorfosis y reescalamiento territorial: megarregión y expansión urbana en el sudeste bonaerense (2000-2020)", Punto sur, n° 4, pp. 47-71. DOI: [10.34096/ps.n4.10402](https://doi.org/10.34096/ps.n4.10402)

- Ciccolella, Pablo & Vecslir, Lorena (2021), "Crisis global y metamorfosis metropolitana", Punto sur, n°4, pp. 1-4. DOI: [10.34096/ps.n4.10399](https://doi.org/10.34096/ps.n4.10399)
- Di Virgilio, Mercedes (2021), "The Role of Residential Context and Public Policies in the Production of Urban Inequalities", en Orum, Anthony; Ruiz-Tagle, Javier, & Vicari Haddock, Serena -eds.- Companion to Urban and Regional Studies, Oxford, Wiley-Blackwell, pp. 398-419. DOI: [10.1002/9781119316916.ch19](https://doi.org/10.1002/9781119316916.ch19)
- Di Virgilio, Mercedes & Ramírez, Lucas Manuel (2023), "Urban, Housing, and Population Dynamics of the Inner and Former Peripheries of Buenos Aires", Journal of Latin American Geography, vol.22, n°2, pp. 82-115. DOI: [10.1353/lag.2023.a909086](https://doi.org/10.1353/lag.2023.a909086)
- Di Virgilio, Mercedes & Rodríguez, Carla (2009), "Idas y vueltas: el derrotero de las políticas descentralizadas de producción de vivienda social en las principales áreas metropolitanas de Argentina", Ecuador Debate, n°75, pp. 75-92. Handle: <http://hdl.handle.net/10469/4188>
- Di Virgilio, Mercedes & Rodríguez, Carla (2018), "Los límites del derecho a la ciudad: las encrucijadas del déficit habitacional en la Argentina", Voces en el Fénix, n°71, pp. 106-115. Disponible: <https://vocesenelfenix.economicas.uba.ar/los-limites-del-derecho-a-la-ciudad-las-encrucijadas-del-deficit-habitacional-en-la-argentina/> (fecha de referencia: 17-10-2024)
- Di Virgilio, Mercedes; Rodríguez, Carla & Mera, Gabriela (2016), "La vivienda, un problema persistente: Las condiciones habitacionales en el Área Metropolitana de Buenos Aires, 1991-2010", Revista CIS, n°20, pp. 21-48. Handle: <http://hdl.handle.net/11336/115783>
- Di Virgilio, Mercedes & Serrati, Pablo (2019a), Déficit habitacional [data set], Poblaciones.org. Disponible en: <https://mapa.poblaciones.org/map/9801>
- Di Virgilio, Mercedes & Serrati, Pablo (2019b), "Nota metodológica para el cálculo del Déficit Habitacional". Disponible en: <https://mapa.poblaciones.org/services/metadata/GetMetadataFile?m=13401&f=9501>
- Di Virgilio, Mercedes & Serrati, Pablo (2022), "La vivienda en crisis y la crisis de la vivienda: Necesidades habitacionales y políticas públicas en el Gran Buenos Aires", en Olivera, Guillermo -ed.- La vivienda en propiedad y otras opciones de mercado ¿Solución habitacional estancada o activo de inversión creciente?, México, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, pp. 139-191.
- Duhau, Emilio (2003), "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial", Papeles de Población, vol.9, n°36, pp. 161-210. Disponible en: <https://rppoblacion.uaemex.mx/article/view/17222> (fecha de referencia: 17-10-2024).

- Equipo investigación SIV (2005), Propuesta INVI, Santiago de Chile, INVI.
- Escofier, Brigitte & Pagès, Jérôme (2008), *Analyses factorielles simples et multiples. Objectifs, méthodes et interprétation*, Paris, Dunod.
- Frisch, Agustina (2022), "Formas desiguales de habitar la ciudad de Pilar: interacciones en los ingresos a las urbanizaciones cerradas", QUID 16, n°16, pp. 140-155. Disponible en: <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/6830> (fecha de referencia: 17-10-2024).
- Galvis Aponte, Luis (2011), *Geografía del déficit de vivienda urbano: Los casos de Barranquilla y Soledad*, Bogotá, Banco de la República. DOI: <https://doi.org/10.32468/dtseru.138>
- Goicoechea, Eugenia (2014), "El mapa social de Buenos Aires (2001)" [material de cátedra]. Disponible en: https://ddd.uab.cat/pub/tfg/2014/116989/TFG_megoicoetxea.pdf (fecha de referencia: 17-10-2024).
- INDEC (2003), "¿Qué es el Gran Buenos Aires?", Buenos Aires, INDEC.
- Jaramillo, Samuel (2021), "Reorientación del gran capital hacia lo inmobiliario", Punto sur, n°4, pp. 26-46. DOI: [10.34096/ps.n4.10401](https://doi.org/10.34096/ps.n4.10401)
- Lebart, L. (1994), "Complementary use of correspondence analysis and cluster analysis", en Greenacre, Michael & Blasius, Jörg -eds.- *Correspondence Analysis in the Social Sciences*, San Diego, Academic Press, pp. 162-178.
- Marcos, Mariana; Di Virgilio, Mercedes & Mera, Gabriela (2018), "El déficit habitacional en Argentina. Una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y urgencias de intervención intra-urbana", *Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales*, vol.8, n°1, p. e037. DOI: [10.24215/18537863e037](https://doi.org/10.24215/18537863e037)
- MINVU (2007), "Medición del déficit habitacional. Guía práctica para calcular requerimientos cuantitativos y cualitativos de vivienda mediante información censal.". MINVU/ DITAC.
- Neupert, Ricardo (2002), *Proyección de las Necesidades Habitacionales*. Documento elaborado en el marco del programa de utilización y difusión de la información recogida en el Censo Nacional de Población y Viviendas. Asunción, Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos.
- Peláez, César & García, Agustín (1965), *Panamá: estimación de la matrícula escolar y de las necesidades de maestros y escuelas, 1960-1980 y estimación de las necesidades de vivienda 1950-1980*, Santiago de Chile, CELADE. Handle: <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/7411>

- Rodríguez-Suárez, Iván.; Hernández-Aja, Agustín; Gómez-Giménez, José Manuel; Matesanz-Parellada, Ángela & Díez-Bermejo, Ana (2021), "Los Catálogos de Barrios Vulnerables de España: análisis de la vulnerabilidad en las ciudades españolas entre 1991 y 2012, Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, vol.53, n° Monográfico 2021, pp. 179–200. DOI : <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.10>
- Rodríguez, María. Carla & Di Virgilio, María. Mercedes (2009), "Políticas de tierra y vivienda y déficit habitacional en el Área Metropolitana de Buenos Aires", Revista Estudios de Sociología, vol.1, n°15, pp. 57-83. Disponible en: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/index.php/revsocio/article/view/235335> (fecha de referencia: 17-10-2024).
- Salvia, Agustín (2017), Análisis multidimensional de la situación de pobreza en hogares desde un enfoque de derechos. Argentina urbana: 2010-2017 [Documento de Trabajo], Buenos Aires, UNC / Obs. de la Deuda Social Argentina. Disponible en: <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/8214/1/analisis-situacion-pobreza-hogares-2017.pdf>
- Sepúlveda Ocampo, Rubén. P & Fernández Wagner, Raúl (2006), Análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina, San José (Costa Rica), Centro Cooperativo Sueco.
- Torres, Horacio (1993), El mapa social de Buenos Aires (1940-1990), Buenos Aires: EUDEBA.
- Vaughan, Laura (2018), Mapping Society, Londres, UCL Press. DOI: [10.14324/111.9781787353053](https://doi.org/10.14324/111.9781787353053)

Contribución de la actividad de la planta baja a la turistificación de espacios públicos. El Centro Histórico de Génova como caso de estudio *

Contribution of ground-floor activity to the touristification of public spaces. The Historic Centre of Genoa as a case study

FRANCISCO CONEJO-ARRABAL

Arquitecto

Personal Investigador en Formación y doctorando

Universidad de Málaga (Málaga, España)

fconejoarrabal@uma.es

ORCID: [0000-0001-7180-2893](https://orcid.org/0000-0001-7180-2893)

NURIA NEBOT-GÓMEZ DE SALAZAR

Doctora Arquitecta

Profesora Titular de Universidad

Universidad de Málaga (Málaga, España)

nurianebot@uma.es

ORCID: [0000-0001-6187-0972](https://orcid.org/0000-0001-6187-0972)

CARLOS ROSA-JIMÉNEZ

Doctor Arquitecto

Catedrático de Universidad

Universidad de Málaga (Málaga, España)

cjrosa@uma.es

ORCID: [0000-0001-6356-8734](https://orcid.org/0000-0001-6356-8734)

MANUEL GAUSA NAVARRO

Doctor Arquitecto

Professore Ordinario

Università degli Studi di Genova (Génova, Italia)

manuelgausa.navarro@unige.it

ORCID: [0000-0002-9007-1974](https://orcid.org/0000-0002-9007-1974)

* Este artículo recoge resultados de la investigación financiada por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades a través del programa de Formación del Profesorado Universitario (FPU21/04662) y el proyecto de investigación “OVERTOURIST CITY: Estrategias para la recuperación del espacio público y uso residencial frente a la gentrificación y turistificación en Málaga”, financiado por la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (UMA 20.01). Los autores agradecen los comentarios de editores y revisores de la revista que han mejorado las aportaciones de este artículo.

Recibido/Received: 12-11-2024; Aceptado/Accepted: 10-02-2025

Cómo citar/How to cite: Conejo-Arrabal, Francisco; Nebot-Gómez de Salazar, Nuria; Rosa-Jiménez, Carlos & Gausa Navarro, Manuel (2025): "Contribución de la actividad de la planta baja a la turistificación de espacios públicos. El Centro Histórico de Génova como caso de estudio", *Ciudades*, 28, pp. 327-348. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.327-348>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](#). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](#).

Resumen: La gentrificación comercial y la privatización del espacio público son dos características de la turistificación de las ciudades históricas portuarias. La literatura ha estudiado estas variables de forma independiente, pero es necesario un enfoque integral para determinar la relación entre la actividad de planta baja y la turistificación. Para identificar los principales espacios públicos turistificados por la actividad de planta baja, esta investigación desarrolla una metodología basada en indicadores que aúna estas variables desde la unidad de espacio público. Su aplicación en la ciudad de Génova ha permitido determinar cuatro áreas turistificadas específicamente por la actividad de planta baja.

Palabras clave: turistificación, indicadores, privatización del espacio público, planeamiento urbano, centro histórico, gentrificación comercial.

Abstract: Commercial gentrification and the privatisation of public space are two characteristics of the touristification of historic port cities. The literature has studied these variables independently, but an integrated approach is necessary to determine the relationship between ground-floor activity and touristification. To identify the main public spaces touristified by ground-floor activity, this research develops a methodology based on indicators that combine these variables from the public space unit. Testing this methodology in the city of Genoa has enabled the identification of four areas specifically touristified by ground-floor activity.

Keywords: touristification, indicators, privatization of public space, urban planning, historic centre, commercial gentrification.

1. INTRODUCCIÓN

Los centros históricos de las ciudades situadas en el arco mediterráneo están experimentando cambios urbanos debido al crecimiento del turismo de masas (Fernández Tabales & Santos Pavón, 2018). Estas ciudades forman parte de un contexto territorial profundamente turístico (García García, 2017), que en los últimos años se ha visto potenciado por la llegada de visitantes desde aeropuertos internacionales (Chamizo-Nieto *et al.*, 2023) y, especialmente de forma masiva, a través de los puertos de cruceros (Rosa-Jiménez *et al.*, 2023). El aumento de la oferta turística se ha desarrollado, en muchos de los casos, a partir de la puesta en valor del patrimonio cultural (proyectos de rehabilitación de edificios históricos y las peatonalizaciones del espacio público), convirtiendo los centros históricos en zonas especialmente saturadas (Castro Noblejas, Sortino Barrionuevo &

Orellana Macías, 2023). Aunque los objetivos iniciales perseguían la transformación de estas áreas en atractores turísticos para sus desarrollos económicos (Salas Benítez & López López, 2019), y el uso del espacio público por la ciudadanía (Gehl & Svarre, 2013). Estas estrategias han generado una serie de consecuencias no deseadas ligadas a la turistificación (Rosa-Jiménez & España, 2022), como los cambios producidos en la actividad de planta baja (Sánchez-Montañés, Romero-Ojeda & Castilla, 2023). La contribución de la actividad de planta baja a la turistificación de los espacios públicos se manifiesta mediante (1) la gentrificación comercial y (2) la privatización del espacio público. Hernández (2016) define la gentrificación comercial como el desarrollo de comercios dirigidos hacia un sector de ingresos económicos medios y altos que implica el desplazamiento o la sustitución del antiguo comercio de proximidad. La pérdida cada vez más acentuada del comercio tradicional es un hecho que se está consolidando en las ciudades turísticas y especialmente en las del arco mediterráneo como Palma de Mallorca (Blázquez-Salom *et al.*, 2019) o Barcelona (González *et al.*, 2024) en España, Niza (Araldi, 2019) en Francia y, Nápoles (De Falco & Corbino, 2023) en Italia. La gentrificación comercial se especializa a través de la turistificación, cuando las actividades gentrificadoras son específicamente turísticas (Santos-Izquierdo *et al.*, 2023). La privatización del espacio público es otra de las manifestaciones de la turistificación a través la ocupación abusiva del espacio público, y está ligada a la especialización de la actividad de planta baja en restauración con la instalación de terrazas (O'connell, Gomez-Escoda & Clua Uceda, 2022).

Estos fenómenos han sido estudiados en la literatura de forma independiente, sobre todo desde la gentrificación comercial (Hernández, 2016), y principalmente desde las unidades territoriales de manzana, barrio y/o sección censal. Sin embargo, es necesario un estudio holístico que aúne estas variables desde la unidad de espacio público para analizar de forma pormenorizada su articulación urbana. Por tanto, la investigación parte de la hipótesis de que las actividades de las edificaciones adyacentes influyen en los usos del espacio público, y su principal objetivo es el diseño de una metodología que permita identificar los espacios públicos turistificados según su actividad de planta baja en los centros históricos portuarios. Para ello, se define un sistema de indicadores basado en la literatura científica que analiza el tipo de actividad de planta baja, las franquicias y la ocupación del espacio de forma conjunta desde la unidad territorial de espacio público. Esta metodología ha sido aplicada en el Centro Histórico de Génova (Italia), una de las ciudades portuarias históricas más importantes del

Mediterráneo Occidental, con una alta intensidad de turismo de cruceros, y declarada Patrimonio Mundial por sus numerosos palacios. Se ha analizado una muestra de 72 espacios públicos, y ha sido posible determinar cuatro áreas de la ciudad con espacios públicos turistificados que responden a distintas variables. Los resultados muestran las relaciones existentes entre el tipo de actividad predominante, la proliferación de franquicias y terrazas. La detección de estas áreas pretende ser una herramienta que facilite la planificación, regulación y gestión de actividades y usos por parte de las administraciones locales.

2. ESTADO DE LA CUESTIÓN

La contribución de la actividad de planta baja a la turistificación de los espacios públicos se manifiesta mediante (1) la gentrificación comercial y (2) la privatización del espacio público. El espacio público es la unidad donde confluye estos hitos de la actividad de la planta baja, tal y cómo lo desarrollan Barrero Rescalvo y Jover Báez (2021). Esta investigación plantea una aproximación desde un método cuantitativo unificado.

2.1. Indicadores de la gentrificación comercial

Indicador	Ejemplo de la muestra		Caso de estudio	Fuente
Ecuación	Valor Max.	Nombre	Unidad Cantidad de la muestra Ciudad (País) Año	(Autor, Año de publicación)
Nº Restaurantes-bar	37	Madero-Gante-Condesa	Corredores culturales 2 Ciudad de México (México) 2010	(Salas Benítez & López López, 2019)
Nº Cafés	12			
Nº Recintos culturales	6			
Nº Comercios tradicionales	52	Russafa	Barrio 1 Valencia (España) 2014	(Del Romero Reanu & Lara Martín, 2015)
Nº Bares tradicionales	86			
Nº Industrias culturales	19			
Nº Tiendas vintage	33			
Nº Restaurantes de autor	135			
Nº Comercios tradicionales	136			
Nº Franquicias	135			
Nº Grandes firmas	93			
Nº Comercios tradicionales	475	Ciudad histórica	Área 1 Málaga (España) 2017	(Barrera-Fernández, García Bujalance & Scalici, 2019)
Nº Franquicias y restaurantes	53			
Nº Comercios turísticos	32			
Nº Restaurantes	518	Ciudad histórica	Área 1 Florencia (Italia) 2018	(Loda, Bonati & Puttilli, 2020)
Nº Restaurantes	252	Cannaregio	Distrito 6 Venecia (Italia) 2019	(Bertocchi & Visentin, 2019)
Nº Comercios	882	San Marco		
Nº Comercios tradicionales	101	Santa Catalina		
Nº Comercios turísticos	30		Área 1 Sevilla (España) 2020	(Macías Rodríguez, Del Espino Hidalgo & Pérez Cano, 2021)
Nº Comercios gentrificados	35			
% Nº Comercios locales	74	Harlem	Barrio 2 Nueva York (Estados Unidos) 2006	(Zukin <i>et al.</i> , 2009)
% Nº Grandes franquicias	16	Harlem		
% Nº Pequeñas franquicias	47	Williamsburg		

% N° Comercios tradicionales	37	Carders	Espacio Público 7 Barcelona (España) 2013	(Hernández, 2016)
% N° Comercios étnicos	13	Carders		
% N° Comercios gentrificados	69	Flassaders		
% N° Comercios globalizados turísticos	37	Argenteria		
% N° Restaurantes	100	Güneşlibahçe	Espacio público 12 Kadıköy (Estambul) 2014	(Özdemir & Selçuk, 2017)
% N° Locales	62,5	Üzerlik		
% N° Comercios de moda	25	Üzerlik		
% N° Comercios de alimentación	100	Caferağa Mescidi		
% Área de comercios de moda	46,60	Garosu-gil	Espacio público 16 Seúl (Corea del Sur) 2014	(Yoon & Park, 2018)
% Área de bares	24,39	Bukchon-ro 5-gil		
% Área de franquicias	72,82	Garosu-gil		
% Área de franquicias	40,6	Chiado	Barrio 2 Lisboa (Portugal) 2020	(Barata-Salgueiro & Guimarães, 2020)

Tabla 1: Indicadores de la gentrificación comercial. Fuente: Elaboración propia (2024).

Diferentes autores han estudiado de forma específica la tipología de comercios como se observa en la Tabla 1. Este indicador muestra la evolución de los cambios en la actividad comercial en diferentes periodos de tiempo diferenciando los locales comerciales de los de restauración (Bertocchi & Visentin, 2019; Özdemir & Selçuk, 2017). Además, esta variable se ve complementada con el análisis del número de comercios franquiciados (Jover Báez, 2019). Del Romero Renau y Lara Martín (2015) diferencian dos tipos de comercios, gentrificadores y tradicionales, y relaciona la proliferación de restaurantes como locales principalmente gentrificadores. Este proceso se define como *foodification* y su desarrollo tiene lugar en ciudades turísticas, tal y como muestran Loda, Bonati y Puttilli (2020) en el caso de Florencia (Italia).

La gentrificación comercial se identifica de forma específica con la proliferación de franquicias. Zukin *et al.* (2009) mostraron la situación de dos áreas gentrificadas de Nueva York (Estados Unidos), destacando un aumento de las grandes franquicias del 3% en 1995 al 16% en 2006. Ozdemir (2017) señala también que el aumento del número de franquicias es consecuencia directa de los proyectos de peatonalización, constituyendo, además, áreas de atracción turística. A estas variables, Hernández (2016) añade los comercios globales-turísticos, además de los gentrificados y tradicionales, y el estudio de Santos-Izquierdo *et al.* (2023) especifica como negocio turístico, la actividad de restauración.

En Seúl (Corea del Sur), Yoon y Park (2018) muestran como existe una relación entre los comercios de moda (46,60%), y el desarrollo de franquicias (72,82%). En Málaga (España), en términos de franquicias, pero referido a unidad manzana, Marín Cots (2017) define el máximo deseable para preservar unas condiciones de habitabilidad en el 25% de la superficie de planta baja.

2.2. La privatización del espacio público

La privatización del espacio público es otra de las características de la turistificación del espacio público (Fernández Tabales & Santos Pavón, 2018). La relación con el tipo de actividad de planta baja ha sido estudiada desde la unidad de área (Loda, Bonati & Puttilli, 2020), por lo que se precisa una aproximación desde el espacio público para pormenorizar su impacto en el espacio urbano. La especialización de la actividad de planta baja en restauración, junto con la peatonalización son los elementos clave para el desarrollo de los veladores y terrazas (Bourlessas, Cenere & Vanolo, 2022). La instalación de terrazas requiere de una serie de elementos que colonizan el espacio público como toldos, mesas, sillas... sin que exista un control real en la ciudad (Nebot-Gómez de Salazar, Conejo-Arrabal & Rosa-Jiménez, 2024). En los últimos años, existe un incremento no solo del número de terrazas, sino también del número de establecimientos, lo que dificulta el uso del espacio público (Comendador-Sánchez, Hernández-Ramírez & Santos-Pavón, 2024). O’connell, Gomez-Escoda y Uceda (2022) han determinado en un crecimiento del 23% y 50% en los casos de Barcelona y Milán, respectivamente, entre 2020 y 2022.

Diferentes autores han desarrollado indicadores sobre privatización del espacio público tal y como se observa en la Tabla 2. La investigación de Elorrieta *et al.* (2021) usa el índice de ocupación del espacio público y los resultados en Sevilla y Barcelona establecen como valores máximos un 0,2 y 0,3 respectivamente. En Málaga, Marín Cots (2017) define como valor máximo para evitar la sobrecarga turística el 25%, frente a las existentes en la ciudad que rondan el 50% (Ayuntamiento de Málaga & Observatorio de Medio Ambiente Urbano, 2015).

Indicador	Ejemplo de la muestra		Caso de estudio	Fuente
Ecuación	Valor	Nombre	Unidad Cantidad de la muestra Ciudad (País) Año	(Autor, Año de publicación)
Índice de ocupación	0,23	Doña Elvira	Espacio Público 6 Sevilla (España) 2017	(Praena Bohórquez & García Martín, 2018)
	0,19	Venerables	Espacio Público 6 Sevilla (España) 2018	(Elorrieta Sanz <i>et al.</i> , 2021)
	0,30	Real	Espacio Público 5 Barcelona (España) 2018	
% Área de ocupación	90	Uncibay	Espacio Público 4 Málaga (España) 2015	(Ayuntamiento de Málaga & Observatorio de Medio Ambiente Urbano, 2015)
	1,58	Batallas	Espacio Público 1 Valladolid (España) 2016	(Huerga-Contreras & Martínez-Fernández, 2022)
Nº Terrazas	207	Ciudad histórica	Área 1 Florencia (Italia) 2018	(Loda, Bonati & Puttilli, 2020)
	6.699	Ciudad	Ciudad 1 Barcelona (España) 2022	(O’connell, Gomez-Escoda & Clua Uceda, 2022)
	7.729	Ciudad	Ciudad 1 Milán (Italia) 2022	

Tabla 2: Indicadores de la privatización del espacio público. Fuente: Elaboración propia (2024).

3. METODOLOGÍA Y CASO DE ESTUDIO

La revisión de los estudios previos ha permitido diseñar una metodología específica para estudiar la gentrificación comercial y la ocupación del espacio público en el Centro Histórico de Génova como caso de estudio.

3.1. Metodología

Este estudio presenta una metodología de análisis de estas variables desde la unidad de espacio público, de forma unificada, para detectar las áreas turistificadas mediante la identificación de la tipología de uso predominante en planta baja, las franquicias existentes y la ocupación del espacio público por expositores comerciales y terrazas de restauración. Se ha seguido la siguiente metodología por fases:

Fase 1. Determinación del área de estudio. Se ha seleccionado una muestra de espacios públicos y ámbito de influencia en función de los siguientes criterios:

- La muestra está conformada por los espacios públicos peatonales o con predominancia peatonal, con ocupación por terrazas y/o expositores, y una alta actividad de planta baja (la unidad de estudio es el espacio público).
- El ámbito de estudio está conformado por el conjunto de las edificaciones adyacentes a cada espacio público.
- La muestra y ámbito de estudio se ajustan a los límites de la ciudad histórica.

Fase 2. Análisis de la actividad de planta baja. Se han determinado los indicadores y su sistema de valoración basados en la literatura científica. Además, estos han sido adecuados a la unidad de espacio público. La recolección de datos se ha llevado a cabo a partir de un exhaustivo trabajo de campo (observación directa y mapeo de los distintos elementos). Este proceso ha permitido cartografiar la actividad de planta baja y determinar los indicadores de la gentrificación comercial y la privatización del espacio público por terrazas restauración y expositores comerciales.

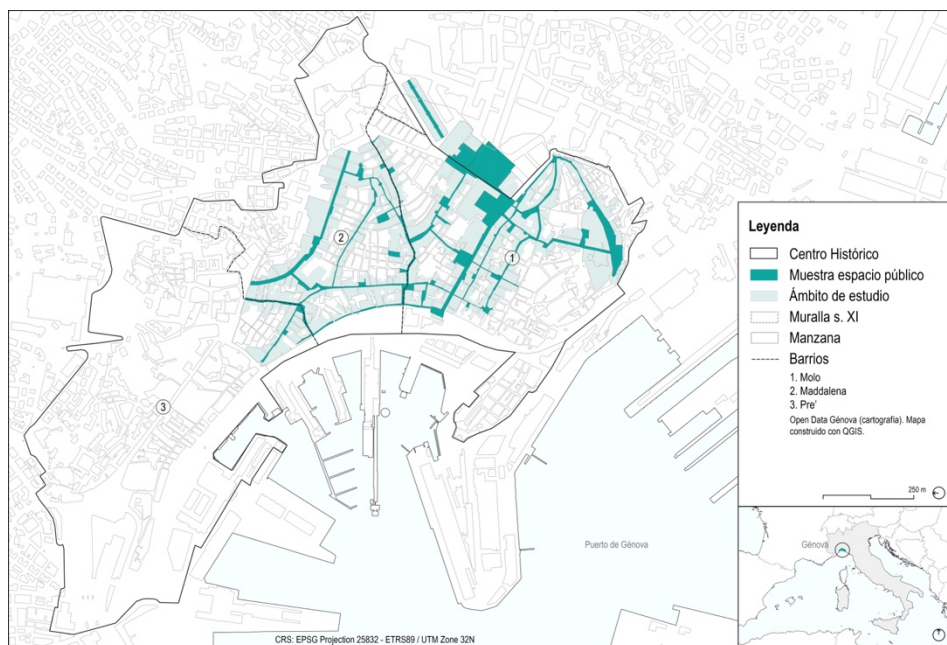
Fase 3. Determinación de las áreas de espacios públicos turistificados por la actividad de planta baja. A partir de los rangos altos de los indicadores, se han identificado los principales espacios públicos turistificados por su actividad de planta baja de acuerdo con los límites definidos en la literatura científica.

Fase 4. Comparación de las áreas detectadas con la oferta turística. Se analiza la oferta alojativa y turística existente, y su relación con las áreas detectadas en la fase anterior.

3.2. El Centro Histórico de Génova como caso de estudio

La metodología ha sido aplicada en el Centro Histórico de la ciudad de Génova (Italia). Génova tiene una población de 561.191 habitantes (Comune di Genova, 2011) y 9 distritos municipales, de los cuales Centro Est contiene el Centro Histórico conformado por los barrios de Molo, Maddalena y Pre' tal y como se muestra en la Figura 1. Además, estos tres barrios forman parte de la ciudad intramuros de Génova desde el siglo XI, muralla de Barbarossa, y de la quedan importantes vestigios en la actualidad (Cagnana, 2005).

Figura 1: Caso de estudio del Centro Histórico de Génova. Fuente: Elaboración propia (2024).



A lo largo del siglo XX, la ciudad estaba sufriendo numerosos problemas relacionados con el proceso de desindustrialización y el consiguiente fenómeno de *shrinking*, como el deterioro económico y social, el alto desempleo, y la degradación del patrimonio, entre otros (Gastaldi & Camerin, 2018). Posteriormente, se desarrollaron diferentes eventos internacionales que incidían en la importancia de la ciudad histórica. El primero fue la Exposición Internacional por los 500 años del Descubrimiento de América en 1992, llevando a cabo la renovación del *waterfront*, su apertura a la ciudad, construcción de museos y rehabilitación de naves industriales (Gastaldi & Camerin, 2017, 2020). Seguido de la Cumbre de G8 en 2001 y la Capital Europea de la Cultura en 2004 (Piatti, 2017). Otro de los hitos más destacados fue la declaración del conjunto de Le Strade Nuove y Palazzi dei Rolli como Patrimonio Mundial (UNESCO, 2006). En la actualidad, el exponencial incremento de visitantes tal y como se observa

en la Tabla 3, especialmente cruceristas, la sitúan como un destino turístico emergente (Candia, Pirlone & Spadaro, 2019), e influye de forma directa en los cambios de usos y en el desarrollo de nuevas actividades como consecuencias de un incipiente proceso de gentrificación (Gastaldi & Camerin, 2015).

Año	Visitantes		Pernoctaciones	
	Avión	Cruceros	Uso turístico	Extra turístico
2012	1.369.335	797.239	1.210.115	165.649
2017	1.241.502	925.188	1.541.455	321.129
2020	397.588	131.121	718.719	197.624
2022	1.225.776	1.081.178	1.570.397	531.673
Diferencia (2012-2022)	-10,48%	+35,62%	+29,77%	+220,96%

Tabla 3: Incremento del turismo en Génova 2012–2022. Fuente: Elaboración propia a partir de los listados oficiales (Ente Nazionale per l’Aviazione Civile [ENAC] - Italian Civil Aviation Authority (2024); Italian Ports Association [ASSOPORTI] (2024); Regione Liguria (2024).

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

La identificación de los indicadores y las cartografías elaboradas mediante trabajo de campo han permitido la identificación de las áreas turistificadas de Génova según su actividad de planta baja.

4.1. Indicadores de la actividad de planta baja

A partir de estudios previos, se establecen cinco principales indicadores de la actividad de planta baja que influyen en la turistificación del espacio público, como se muestra la Tabla 4 (A_{TYP} basado en A_{COM} y A_{RES} , A_{FRA} y S_{OCC}).

Indicador		Ecuación
A_{TYP} Tipo de actividad de Planta Baja Mide la predominancia del tipo de actividad de planta baja.	Se calcula a partir de A_{COM} y A_{RES}	
A_{COM} Comercial Mide el porcentaje de locales comerciales en relación al total de los activos en planta baja.	$\text{Área de locales comerciales} \times 100 / \text{Área de locales activos}$	
A_{RES} Restauración Mide el porcentaje de locales de restauración en relación al total de los activos en planta baja.	$\text{Área de locales de restauración} \times 100 / \text{Área de locales activos}$	
A_{FRA} Franquicias Mide el porcentaje de franquicias en planta baja adyacentes al espacio público.	$\text{Área de franquicias} \times 100 / \text{Área de planta baja}$	
S_{OCC} Ocupación del Espacio Público Mide el porcentaje de ocupación del espacio público por terrazas de restauración y expositores comerciales.	$\text{Área de terrazas y expositores} \times 100 / \text{Área del espacio público}$	

Tabla 4: Indicadores de la actividad de planta baja. Fuente: Elaboración propia (2024).

- A_{TYP} | Tipo de actividad de planta baja. Persigue el objetivo de definir la predominancia del tipo de actividad de planta baja con respecto a la superficie total de los locales. Toma como punto de partida el análisis de tipologías de locales (Ayuntamiento de Málaga & Observatorio de Medio Ambiente Urbano, 2019). A_{TYP} distingue tres tipos de actividades principales: comercial, restauración y mixta según A_{COM} y A_{CAT} . Su unidad de medida es el porcentaje de superficie.
- A_{FRA} | Franquicias. El indicador del porcentaje de franquicias (Marín Cots, 2017; Ayuntamiento de Málaga & Observatorio de Medio Ambiente Urbano, 2019) es tomado como referencia y su ámbito ha sido adaptado a unidad de calle. Su unidad de medida es el porcentaje de superficie.
- S_{OCC} | Ocupación del espacio público. El indicador es tomado de la investigación de Elorrieta Sanz *et al.* (2021), aunque añadiendo el área de los expositores comerciales como hacen Huerga-Contreras y Martínez-Fernández (2022). Su unidad de medida es el porcentaje de superficie.

4.2. Testeo de los indicadores en el Centro Histórico de Génova (Italia)

El sistema de indicadores ha sido aplicado y valorado cuantitativamente en la muestra según los rangos observados en la literatura. Para ello, se ha llevado a cabo un exhaustivo trabajo de campo para la obtención de datos y elaboración de cartografías sobre la actividad de planta baja (septiembre - diciembre de 2023).

El indicador A_{TYP} (tipo de actividad en planta baja) muestra cómo existen dos zonas diferenciadas: el tejido comercial, predominante en todo el ámbito de estudio, y los locales de restauración, concentrado en un área mucho menor, pero con una alta concentración de terrazas de restauración (S_{OCC}). De forma general, las plazas adyacentes a calles comerciales se caracterizan por el desarrollo de la actividad de restauración (A_{RES}) y por una alta ocupación del espacio público (S_{OCC}). Además, se observa cómo los espacios de actividad mixta se encuentran en zonas de transición entre las dos tipologías anteriores, tal y como se muestra en la Figura 2. Diferentes espacios públicos del tejido comercial presentan valores altos de franquicias (A_{FRA}), esto es indicativo del proceso de gentrificación comercial que está teniendo lugar en el Centro Histórico.

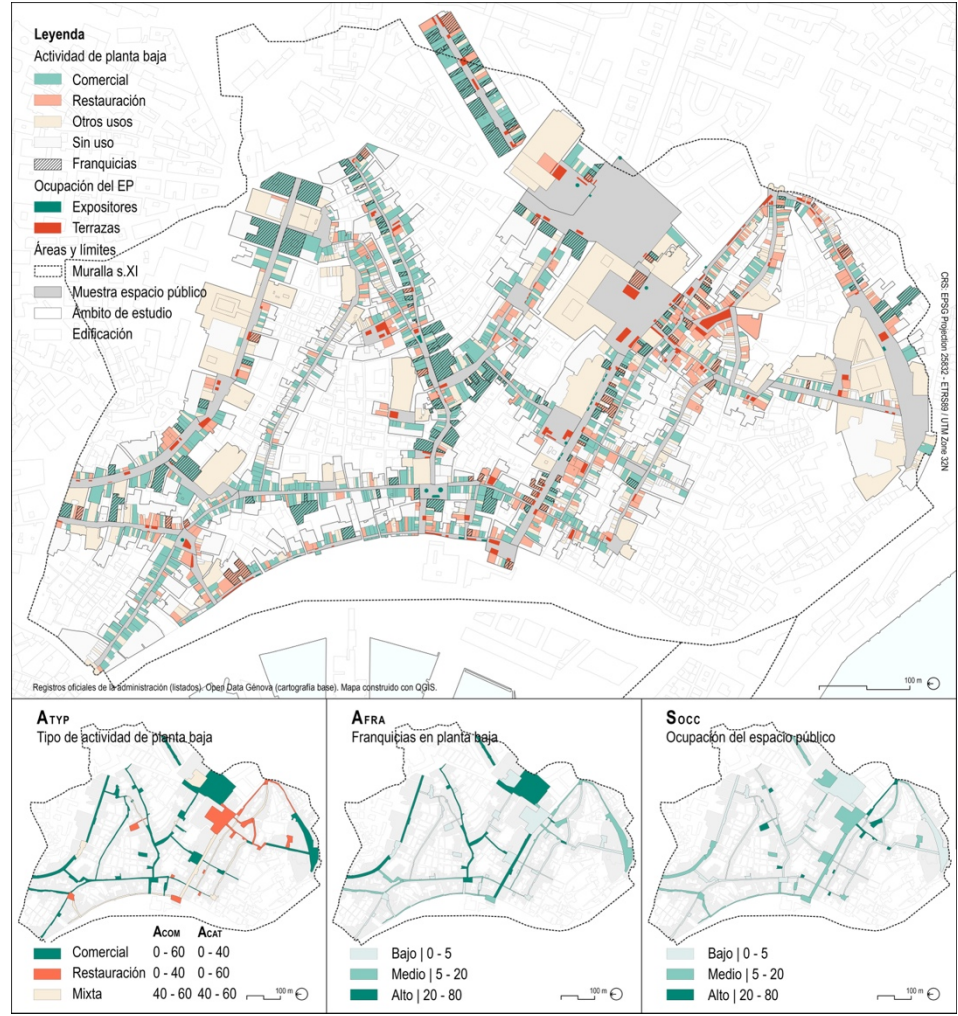


Figura 2: Análisis de los usos de planta baja en el Centro Histórico de Génova e indicadores.
Fuente: Elaboración propia (2024).

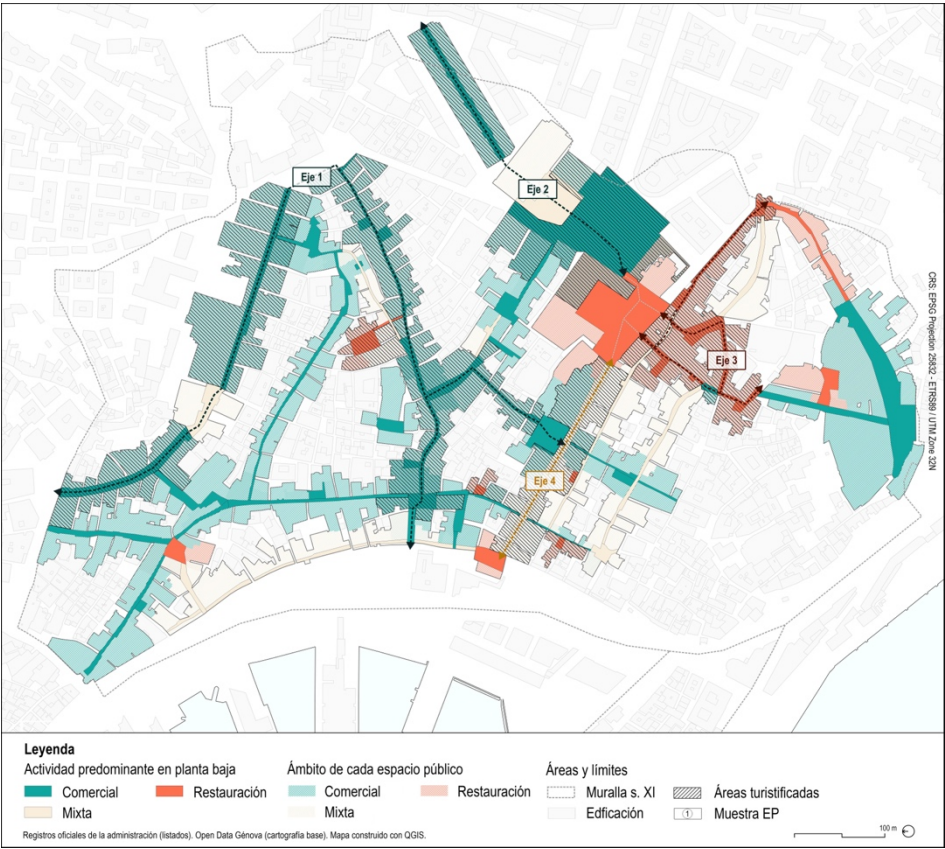


Figura 3: Espacios públicos turistificados por la actividad de planta baja en el Centro Histórico de Génova. Fuente: Elaboración propia (2024).

Según los valores altos de los indicadores anteriores, se han detectado diferentes áreas turistificadas por su actividad de planta baja, tal y como se observa en la Figura 3:

- Comerciales: El eje 1 conformado desde Piazza Banchi hasta Via Giuseppe Garibaldi, y el eje 2, conformado por Piazza Raffaele de Ferrari y Galleria Giuseppe Mazzini.
- Restauración: El eje 3, conformado por la formado por Piazza di Sant’Andrea, Salita Pollaiuoli y Piazza delle Erbe.
- Mixta: El eje 4, que se corresponde con Via San Lorenzo como nexo de unión entre las áreas anteriores.



Figura 4: Espacios públicos turistificados, según el tipo de actividad: Comercial (A) Piazza Banchi y (B) Piazza Soziglia. Mixta: (C y D) Via San Lorenzo. Restauración (E) Piazza delle Erbe y (F) Salita Pollaiuoli. Fuente: Elaboración propia (2023).

El eje 1 se caracteriza por la proliferación de franquicias comerciales y conecta el *waterfront* con el principal hito turístico de la ciudad (Palazzi dei Rolli en Via Giuseppe Garibaldi). Sin embargo, el espacio público también puede estar altamente ocupado por expositores comerciales informales como se observa en A y B de la Figura 4. Por otro lado, el eje 2, se caracteriza únicamente por la existencia de un gran número de comercios franquiciados, principalmente de oficinas y locales de moda y textil, que se corresponde con los espacios públicos turísticos-globalizados de Barcelona (Hernández, 2016). Ambos casos comparten la casuística de comercios gentrificadores como atractores de nuevos consumidores (principalmente turistas de cruceros). Este hecho se asimila a las conclusiones de Gonzalez y Waley (2012) atendiendo a la responsabilidad de la administración local en estos hechos. El eje de restauración 3 presenta, en general, espacios públicos con una alta ocupación de terrazas de restauración, tal y como se muestra en E y F de la Figura 4. La ocupación está conformada por toldos, sombrillas, mesas y sillas, incluso en muchos casos, se instalan plataformas para solventar el desnivel que posee este contexto urbano. El porcentaje de ocupación alto responde a los niveles altos del mismo indicador de investigaciones previas anteriormente comentadas (Marín Cots, 2017; Elorrieta Sanz *et al.*, 2021). Por último, el eje 4 posee características de las áreas anteriores. En general, posee un alto número de franquicias comerciales y también, de restauración. Al mismo tiempo, posee una alta privatización del espacio público conformado por terrazas de restauración, expositores comerciales ligados a locales y expositores comerciales informales como se observa en C y D de la Figura 4.



Figura 5: Ocupación temporal de la Piazza Giacomo Matteotti: (G) Terraza diaria, (H) Feria gastronómica de una semana de duración, y (I) Mercadillo de antigüedades de los domingos.

Fuente: Elaboración propia (2023).

Las diferentes formas de privatización del espacio público que se observan en la Figura 4 responden a la ocupación del espacio público con una frecuencia diaria. En el caso de la ocupación por terrazas y expositores ligados a locales, se ha optado por considerar la superficie mayor según los días de observación del trabajo de campo. De forma similar, la ocupación por expositores comerciales informales ha sido registrada cuando existía una frecuencia diaria, tanto en lugar como en horario. Sin embargo, la investigación presenta una limitación en la medición de la ocupación de celebraciones puntuales, puesto que esta no ha sido registrada por su carácter efímero. Es importante reseñar que todas tenían lugar en un mismo espacio público, Piazza Giacomo Matteotti. La Figura 5 presenta los diferentes escenarios de ocupación según la magnitud del evento que se desarrollaba.

4.3. Relación de las áreas detectadas con la oferta turística

Con el fin de estudiar la relación de la actividad de planta baja con la oferta alojativa, se han comparado los cuatro ejes identificados con la densidad de apartamentos de uso turístico y la oferta turística de la ciudad a la escala de distrito, tal y como desarrollan otros autores (Macías Rodríguez, Del Espino Hidalgo & Pérez Cano, 2021). La Figura 6 muestra la superposición de los espacios públicos turistificados específicamente por la actividad de planta baja con la densidad de apartamentos turísticos (mediante mapa de calor) y la ubicación estratégica de los principales hitos turísticos adyacentes, que aparecen promocionados desde la administración local. La superposición evidencia la situación de los espacios públicos que poseen una presión turística mayor por su relación directa con los lugares más turísticos y de pernoctación de turistas.

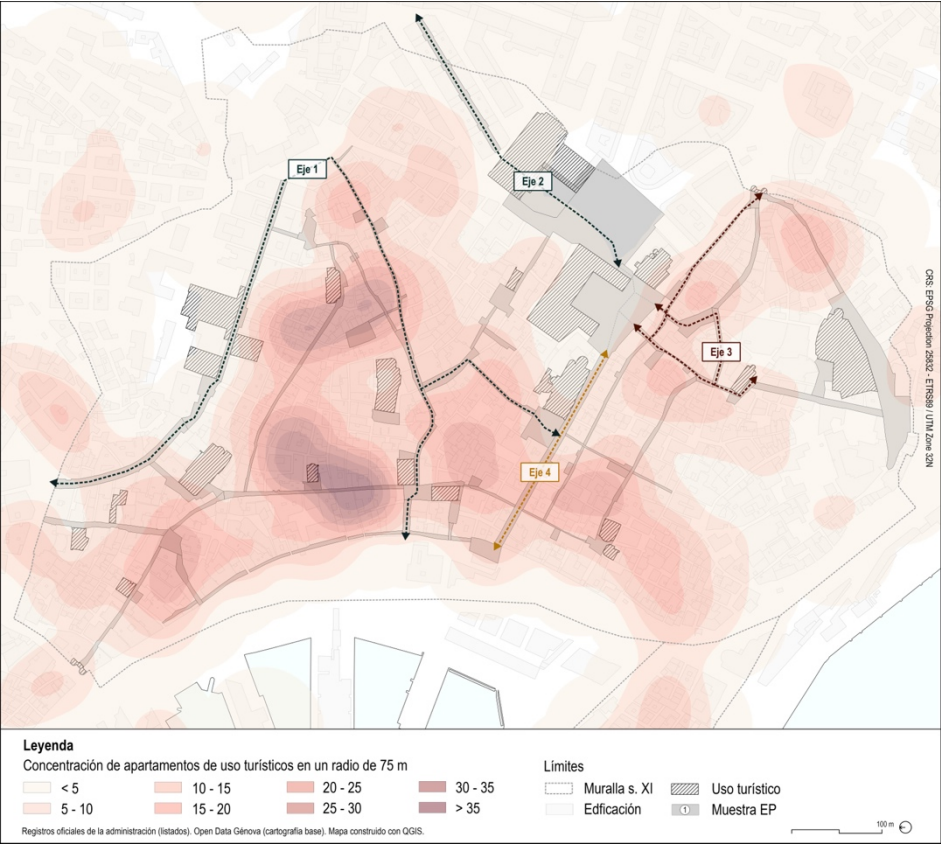


Figura 6: Relaciones entre el uso turístico y el espacio público en el Centro Histórico de Génova. Fuente: Elaboración propia (2024).

El eje 1 se encuentra próximo a un área de alta densidad de apartamentos de uso turístico, junto con la presencia de algunos hitos turísticos. Este hecho junto a las características de gentrificación comercial anteriormente descritas, evidencian que el área está experimentando las consecuencias del proceso de turistificación, tanto de la actividad de planta baja como de las viviendas existentes. El eje 2 está influenciado por la proximidad varios edificios turísticos, lo cuál puede ser indicativo de que ya se encuentra turistificado, por la falta de un tejido residencial o la terciarización de este en oficinas. Por otro lado, el eje 3 presenta una densidad baja de apartamentos de uso turístico por lo que el proceso de turistificación de la vivienda puede encontrarse en una fase inicial. Este hecho puede agravarse con los conflictos de convivencia entre los hábitos residenciales y el ocio derivado de la actividad de restauración que caracteriza la zona. Por último, el eje 4, posee una mayor influencia de edificios turísticos adyacentes

como la catedral y un nivel medio respecto a la densidad de apartamentos de uso turístico. En este caso, la influencia de la actividad de planta baja junto a lo anterior es un indicativo de que el área ya está siendo turistificada.

5. CONCLUSIONES

Esta investigación presenta una metodología para identificar los espacios públicos turistificados y en proceso de turistificación según la actividad de planta baja. La metodología ha permitido identificar las áreas de interés donde está teniendo lugar la transformación de la actividad comercial por el desarrollo de franquicias y la pérdida del comercio local de proximidad. También ha permitido caracterizar y cuantificar la ocupación y privatización del espacio público en cada una de las áreas resultantes. La detección de estas áreas pretende ser una herramienta que facilite la planificación, regulación y gestión de actividades y usos por parte de las administraciones locales. Y, por otro lado, orientar la toma de decisiones en los procesos de diseño e implementación de políticas y medidas urbanas como pueden ser proyectos de peatonalización de los centros históricos.

La investigación presenta varias limitaciones que han sido detectadas en su transcurso y que podrían ser desarrolladas en estudios futuros: (1) Los datos de superficie de terrazas y expositores comerciales obtenidos (Socc) mediante trabajo de campo pueden variar en función del día y horario de registro. En este caso, se ha optado por considerar los datos que corresponden a una mayor ocupación, pero es un indicador muy volátil por su carácter temporal. Esta investigación podría complementarse con un estudio horario de las distintas actividades que tienen lugar e identificando el mobiliario y volumen de ocupación de los distintos elementos que colonizan la escena urbana. (2) En términos de uso, la celebración de eventos (desde mercados semanales a manifestaciones puntuales) en el espacio público deberían ser tenidos en cuenta en próximos desarrollos, debido a su incidencia directa en la saturación de la ocupación, tanto a nivel físico como por la capacidad de aglomeración de personas. El calendario de eventos temporales, la duración de la ocupación y estimación de personas pueden ayudar a definir la capacidad carga de estos lugares en estudios futuros. (3) Es necesario ampliar el número de variables de la turistificación del espacio público que complementen las de actividad de planta baja con aquellas vinculadas con el uso general de la edificación: uso residencial (viviendas existentes), oferta alojativa completa (hotelera y extra-hotelera), y otros usos turísticos (edificios y espacios públicos promocionados desde la administración local).

BIBLIOGRAFÍA

- Araldi, Alessandro (2019), *Retail distribution and urban form: Street-based models for the French Riviera*, Tesis doctoral, Université Côte D'Azur. Disponible en: <https://theses.hal.science/tel-02467816%0A> (fecha de referencia: 11-11-2024)
- Ayuntamiento de Málaga & Observatorio de Medio Ambiente Urbano (2015), *Estudio de la ocupación de la vía pública por las terrazas de hostelería en el centro de Málaga*. Disponible en: <https://www.omaui-malaga.com/base/descargas/8583/estudio-de-la-ocupacion-de-la-via-publica-por-terrazas-de-hosteleria-en-el-centro-de-malaga-octubre-2015> (fecha de referencia: 23-06-2023)
- Ayuntamiento de Málaga & Observatorio de Medio Ambiente Urbano (2019), *Análisis de los usos en planta baja en el ámbito del PEPRI Centro (Málaga)*. Disponible en: <https://www.omaui-malaga.com/base/descargas/8176/analisis-de-los-usos-en-planta-baja-en-el-ambito-del-pepri-centro> (fecha de referencia: 21-06-2023)
- Barata-Salgueiro, Teresa & Guimarães, Pedro (2020), “Public policy for sustainability and retail resilience in Lisbon city center”, *Sustainability*, vol. 12, nº 22, pp. 1–22. DOI: <https://doi.org/10.3390/su12229433>
- Barrera-Fernández, Daniel; García Bujalance, Susana & Scalici, Miriam (2019), “Touristification in historic cities: Reflections on Malaga”, *Revista de Turismo Contemporáneo*, vol. 7, nº 1, pp. 93–115. DOI: <https://doi.org/10.21680/2357-8211.2019v7n1id16169>
- Barrero Rescalvo, María & Jover Báez, Jaime (2021), “Landscapes of touristification: A methodological approach through the case of Seville”, *Cuadernos Geograficos*, vol. 60, nº 1, pp. 13–34. DOI: <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13599>
- Bertocchi, Dario & Visentin, Francesco (2019), ““The overwhelmed city”: Physical and social over-capacities of global tourism in Venice”, *Sustainability (Switzerland)*, vol. 11, nº 24, 6937. DOI: <https://doi.org/10.3390/su11246937>
- Blázquez-Salom, Macià; Blanco-Romero, Asunción; Gual Carbonell, Jaume & Murray, Ivan (2019), “Tourist gentrification of retail shops in Palma (Majorca).”, en Milano, Claudio; Cheer, Joseph & Novelli, Marina –eds.– *Overtourism: excesses, discontents and measures in travel and tourism*, pp. 39–69. DOI: <https://doi.org/10.1079/9781786399823.0039>
- Bourlessas, Pano; Cenere, Samantha & Vanolo, Alberto (2022), “The work of foodification: an analysis of food gentrification in Turin, Italy”, *Urban Geography*, vol. 43, nº 9, pp. 1328–1349. DOI: <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1927547>

- Cagnana, Aurora (2005), “L’introduzione dell’opera quadrata medievale a Genova: aspetti tecnologici e contesto sociale”, *Arqueología de la arquitectura*, nº 4, pp. 23–46. Disponible en: <https://arqarqt.revistas.csic.es/index.php/arqarqt/article/download/74/71/0> (fecha de referencia: 06-02-2025)
- Candia, Selena; Pirlone, Francesca & Spadaro, Ilenia (2019), “Sustainable Development and the Plan for Tourism in Mediterranean Coastal Areas: Case study of the region of Liguria, Italy”, *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, vol. 215, pp. 523–534. DOI: <https://doi.org/10.2495/SDP180461>
- Castro Noblejas, Hugo; Sortino Barrionuevo, Juan Francisco & Orellana Macías, José María (2023), “Mapping method for the integrated analysis of gentrification and touristification: the case of Málaga (Spain)”, *Cuadernos Geográficos*, vol. 62, nº 1, pp. 109–9. DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v62i1.26124>
- Chamizo-Nieto, Francisco José; Nebot-Gómez de Salazar, Nuria; Rosa-Jiménez, Carlos & Reyes-Corredera, Sergio (2023), “Touristification and Conflicts of Interest in Cruise Destinations: The Case of Main Cultural Tourism Cities on the Spanish Mediterranean Coast”, *Sustainability*, vol. 15, nº 8, 6403. DOI: <https://doi.org/10.3390/su15086403>
- Comendador-Sánchez, Auxiliadora; Hernández-Ramírez, Javier & Santos-Pavón, Enrique (2024), “Plazas domeñadas. Impactos de la turistificación sobre el espacio público urbano”, *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, vol. 22, nº 1, pp. 9–28. DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.25145/j.pasos.2024.22.001>
- Comune di Genova (2011) *Statistica - Portale del Comune di Genova*. Disponible en: <http://statistica.comune.genova.it/> (fecha de referencia: 06-09-2024)
- De Falco, Stefano & Corbino, Alberto (2023), “Naples and tourism: conflicts of a dream realised? Analysis of a fast-changing urban landscape”, *AIMS Geosciences*, vol. 9, nº 4, pp. 754–768. DOI: <https://doi.org/10.3934/geosci.2023040>
- Del Romero Reanu, Luis & Lara Martín, Laura (2015), “De barrio-problema a barrido de moda: Gentrificación comercial en Russafa, el “Soho” valenciano”, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 35, nº 1, pp. 187–212. DOI: <https://doi.org/10.5209/rev-AGUC.2015.v35.n1.48969>
- Elorrieta Sanz, Berezi; García Martín, Miguel; Cerdan Schwitzguébel, Aurélie & Torres-Delgado, Anna (2021), “La “guerra de las terrazas”: Privatización del espacio público por el turismo en Sevilla y Barcelona”, *Cuadernos de Turismo*, vol. 47, pp. 229–259. DOI: <https://doi.org/10.6018/TURISMO.474091>
- Ente Nazionale per l’Aviazione Civile [ENAC] - Italian Civil Aviation Authority (2024), *Dati di traffico*. Disponible en: <https://www.enac.gov.it/aeroporti/infrastrutture-aeroportuali/dati-di-traffico> (fecha de referencia: 21-05-2024)

- Fernández Tabales, Alfonso & Santos Pavón, Enrique (2018), “La difícil convivencia entre paisaje urbano y turismo: clasificación de conflictos y propuestas de regulación a partir del análisis comparativo de normativas locales”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 78, pp. 180–211. DOI: <https://doi.org/10.21138/bage.2715>
- Frago, Lluís; Morcuende, Alejandro & Lloberas, David (2024), “Towards a Retailless City? A Comparative Analysis of the Retail Desertification between a Global and a Local Commercial Strips in Barcelona”, *Urban Science*, vol. 8, nº 3, 126. DOI: <https://doi.org/10.3390/URBANSCI8030126>
- García García, Miriam (2017), “The Spanish coast: more than a quarter of a century adrift”, *Zarch*, nº 8, pp. 272–287. DOI: https://doi.org/10.26754/ojs_zarch/zarch.201782161
- Gastaldi, Francesco & Camerin, Federico (2015), “El proceso de gentrificación en Génova a partir de las trasformaciones urbanas de 1992”, *Revista de Urbanismo*, nº 33, pp. 132–154. DOI: <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2015.36549>
- Gastaldi, Francesco & Camerin, Federico (2017), “El proceso de remodelación del waterfront de Génova y los proyectos de Renzo Piano desde los años 80 hasta el blue print”, *Architecture, City and Environment*, vol. 11, nº 33, pp. 33–64. DOI: <https://doi.org/10.5821/ace.11.33.4683>
- Gastaldi, Francesco & Camerin, Federico (2018), “Transformaciones urbanas y grandes eventos en Italia y España a partir de 1992”, *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, vol. 50, nº 196, pp. 201–216. Disponible en: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76657> (fecha de referencia: 04-02-2025)
- Gastaldi, Francesco & Camerin, Federico (2020), “Progetti e proposte di Renzo Piano per il waterfront di Genova, 1981–2017”, *Territorio*, vol. 93, nº 2, pp. 147–155. DOI: <https://doi.org/10.3280/TR2020-093022>
- Gehl, Jan & Svarre, Birgitte (2013), *How to study Public Life*, Springer. DOI: <https://doi.org/10.5822/978-1-61091-525-0>
- Gonzalez, Sara & Waley, Paul (2012), “Traditional Tetail Markets: The New Gentrification Frontier?”, *Antipode*, vol. 45, nº 4, pp. 965–983. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2012.01040.x>
- Hernández, Adrián (2016), “De la botiga a la boutique: gentrificación comercial en el Casc Antic de Barcelona. From the “botiga” to the boutique: Commercial gentrification in Barcelona’s Casc Antic”, *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, vol. 6, nº 1, pp. 79–99. Disponible en: <http://hdl.handle.net/10835/4288> (fecha de referencia: 07-05-2024)

- Huerga-Contreras, María & Martínez-Fernández, Luis Carlos (2022), “Public space in the city: methodological essay for its analysis and interpretation”, *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, vol. 54, nº 212, pp. 359–380. DOI: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.212.5>
- Italian Ports Association [ASSOPORTI] (2024) *Statistiche Annuali Complessive*. Disponible en: <https://www.assoporti.it/it/autoritasistemaportuale/statistiche/statistiche-annuali-complessive/> (fecha de referencia: 21-05-2024)
- Jover Báez, Jaime (2019), “Geografía comercial de los centros históricos: entre la gentrificación y la patrimonialización. El caso de Sevilla”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, vol. 82, nº 2788, pp. 1–33. DOI: <https://doi.org/10.21138/bage.2788>
- Loda, Mirella; Bonati, Sara & Puttilli, Matteo (2020), “History to eat. The foodification of the historic centre of Florence”, *Cities*, vol. 103, 102756. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102746>
- Macías Rodríguez, Damián; Del Espino Hidalgo, Blanca & Pérez Cano, María Teresa (2021), “Destination central district: the representation of the conflict”, *International Journal of Tourism Cities*, vol. 7, nº 2, pp. 313–327. DOI: <https://doi.org/10.1108/IJTC-03-2020-0038>
- Marín Cots, Pedro (2017), *Sostenibilidad urbana en la ciudad turística: Simbología, Simulación y Masificación*. Tesis doctoral, Universidad de Málaga. Disponible en: <https://hdl.handle.net/10630/16435> (fecha de referencia: 14-06-2023)
- Nebot-Gómez de Salazar, Nuria; Conejo-Arrabal, Francisco & Carlos Rosa-Jiménez, Carlos (2024), “La Contaminación Visual de la Actividad de Restauración en la Escena Urbana. La calle Granada de Málaga como caso de estudio” en Olivero Guidobono, Sandra – coord.– *Materiales, Técnicas, Estrategias y Resultados. Planteamientos humanos ante los retos socio-culturales*, Dykinson, pp. 866–887. Disponible en: <https://www.dykinson.com/libros/materiales-tecnicas-estrategias-y-resultados-planteamientos-humanos-ante-los-retos-socio-culturales/9788411709279/> (fecha de referencia: 06-02-2025)
- O’connell, Emma; Gomez-Escoda, Eulàlia & Clua Uceda, Álvaro (2022), “Outdoor Terraces in Barcelona and Milan: Configuration of New Spaces for Social Interaction”, *Sustainability*, vol. 14, nº 13, 7837. DOI: <https://doi.org/10.3390/su14137837>
- Özdemir, Dilek & Selçuk, İrem (2017), “From pedestrianisation to commercial gentrification: The case of Kadıköy in Istanbul”, *Cities*, vol. 65, pp. 10–23. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.02.008>
- Piatti, Alessandra (2017), “Il ritorno al centro: la cultura come motore di crescita per la città di Genova”, *On the w@terfront*, vol. 54, pp. 41–57. Disponible en:

- <https://revistes.ub.edu/index.php/waterfront/article/view/18657> (fecha de referencia: 06-02-2025)
- Praena Bohórquez, Gumersindo & García Martín, Miguel (2018), “La privatización del espacio público en las áreas turísticas de Sevilla”, en Rosa-Jiménez, Carlos; Pié Ninot, Ricard; Nebot-Gómez de Salazar, Nuria & Álvarez León, Iván –eds.– *Touristcape: I Congreso Internacional Turismo transversal y Paisaje*, UMA editorial, pp. 578–590. Disponible en: <https://hdl.handle.net/10630/17090> (fecha de referencia: 11-11-2022)
- Regione Liguria (2024), *Turismo - Analisi del movimento turistico*. Disponible en: <https://www.regione.liguria.it/homepage-turismo/cosa-cerchi/osservatorio-turistico-regionale/analisi-del-movimento-turistico.html> (fecha de referencia: 21-05-2024)
- Rosa-Jiménez, Carlos; Gutiérrez-Coronil, Sergio; Márquez-Ballesteros, María José & García-Moreno, Alberto (2023), “Relating Spatial Quality of Public Transportation and the Most Visited Museums: Revisiting Sustainable Mobility of Waterfronts and Historic Centers in International Cruise Destinations”, *Sustainability*, vol. 15, nº 3, 2066. DOI: <https://doi.org/10.3390/SU15032066>
- Rosa-Jiménez, Carlos & España, Kike (2022), *Overtourist city: Estrategias para recuperar la habitabilidad del centro histórico de Málaga frente a la turistificación*. Recolectores Urbanos. Disponible en: <http://distribucion.recolectoresurbanos.com/tienda/overtourist-city-estrategias-para-recuperar-la-habitabilidad-del-centro-historico-de-malaga-frente-a-la-turistificacion/> (fecha de referencia: 12-09-2024)
- Salas Benítez, César Mauricio & López López, Ávaro (2019), “Spatial effects of cultural thematization for recreation and tourism in the pedestrian cultural corridors in Mexico City’s Historic Center”, *Investigaciones Geograficas*, nº 98. DOI: <https://doi.org/10.14350/rig.59763>
- Sánchez-Montañés, Benito; Romero-Ojeda, José-Manuel & Castilla, Manuel Viggo (2023), “The impact of overtourism on architecture and urban space in historic cities: an understudied phenomenon”, *Journal of Tourism Analysis*, vol. 30, nº 1, pp. 89–121. DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.53596/jta.v30i1.439>
- Santos Izquierdo Bueno, Fátima; Blanco-Vílchez, Mario; Romero-Padilla, Yolanda & Navarro-Jurado, Enrique (2023), “Turismo y política urbana: rehabilitación, turistificación y transformación del tejido comercial del Centro Histórico de Málaga”, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 99. DOI: <https://doi.org/10.21138/BAGE.3452>
- UNESCO (2006), *Genoa: Le Strade Nuove and the system of the Palazzi dei Rolli*, *World Heritage Convention*. Disponible en: <https://whc.unesco.org/es/list/1211> (fecha de referencia: 10-01-2024)

- Yoon, Yoonchae & Park, Jina (2018), “Stage classification and characteristics analysis of commercial gentrification in Seoul”, *Sustainability*, vol. 10, nº 7, 2440. DOI: <https://doi.org/10.3390/su10072440>
- Zukin, Sharon; Trujillo, Valerie; Frase, Peter; Jackson, Danielle; Recuber, Tim & Walker, Abraham (2009), “New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York city”, *City and Community*, vol. 8, nº 1, pp. 47–64. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x>

La integración de la vivienda unifamiliar en el diseño urbano: hacia el *Mixed Development* en Huesca

The integration of single-family housing in urban design: towards *Mixed Development* in Huesca

ELENA LACILLA LARRODÉ

Dra. Arquitecta

Profesora Contratada Doctora

Escuela de Arquitectura de la Universidad de Navarra, Pamplona, España.

mlacilla@unav.es

ORCID: [0000-0002-1459-962X](https://orcid.org/0000-0002-1459-962X)

JOSÉ MARÍA ORDEIG CORSINI

Dr. Arquitecto

Profesor Titular

ETSAUN, Pamplona.

jmordeig@unav.es

ORCID: [0000-0003-1507-2296](https://orcid.org/0000-0003-1507-2296)

JOSÉ RAMÓN BERGASA PASCUAL

Dr. Arquitecto

Técnico Urbanista

ETSAUN, Pamplona.

jrbergasa@hotmail.com

ORCID: [0000-0002-2752-6171](https://orcid.org/0000-0002-2752-6171)

Recibido/Received: 12-11-2024; Aceptado/Accepted: 20-03-2025

Cómo citar/How to cite: Lacilla Larrodé, Elena; Ordeig Corsini, José María & Bergasa Pascual, José Ramón (2025): “La integración de la vivienda unifamiliar en el diseño urbano: hacia el *Mixed Development* en Huesca”, *Ciudades*, 28, pp. 349-368. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.349-368>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Resumen: El diseño urbano en la segunda mitad del siglo XX se ha desarrollado siguiendo demandas y factores sociales, culturales y económicos. Así, el *mixed development* surge para dar respuesta a una amplia demanda de variedad tipológica, donde la vivienda unifamiliar sería una de esas tipologías a integrar y combinar con otras establecidas en forma de vivienda colectiva. Se analiza el proceso experimentado en Huesca, iniciado con una clara separación tipológica, seguido de actuaciones con adición de zonas según tipologías, hasta finalizar con proyectos que alcanzan la máxima integración de las viviendas unifamiliares con una verdadera mixtura dentro del diseño urbano.

Palabras clave: Planeamiento urbano, Diseño urbano, *Mixed development*, Vivienda unifamiliar, Huesca.

Abstract: Urban design in the second half of the 20th century has developed according to social, cultural and economic factors and demands. Thus, mixed development arose in response to a wide demand for typological variety, where the single-family housing would be one of these typologies to be integrated and combined with others in the form of collective housing. The process experienced in Huesca is analysed, starting with a clear typological separation, followed by actions with the addition of areas according to typologies, and ending with projects that achieve the maximum integration of single-family housing with a true mixture within the urban design.

Keywords: Planning; Urban design; Mixed development; Single-family house; Huesca; Spain

El presente artículo se enmarca en una serie de investigaciones para contribuir a una visión histórica urbanística del desarrollo urbano en las ciudades medias españolas. Dentro de ese estudio, se aborda principalmente lo que se ha considerado en los últimos años como diseño urbano: la escala intermedia, que en España se manifiesta en los denominados planes operativos. Pero en esas investigaciones y en esa escala intermedia aparecen fenómenos comunes en ciudades bien distintas, prácticas que inciden especialmente en lo que se ha denominado ‘idea de ciudad’ o ‘modelo de ciudad’: tipos de tejidos urbanos consecuencia de la puesta en práctica de agrupaciones cuya aplicación se basa en una perspectiva teórica donde influye claramente el ejemplo externo, el manual, la elaboración teórica.

El presente artículo se centra en el lugar que ha ocupado la tipología de las viviendas unifamiliares en el desarrollo de la disciplina urbanística y en el diseño urbano que ha resultado de la misma a lo largo de la segunda mitad del siglo XX. Así, en el caso de la historia del urbanismo y de la arquitectura al ser dos disciplinas con tal ambición de ordenar la realidad, que se articulan siempre como reflexiones tras una experiencia tan material como puede ser los problemas de organización de la vida en la ciudad o la necesidad de construir viviendas para una colectividad (Faria, 2024), este estudio se enmarca también en las circunstancias de sus planes estructurantes, los Planes Generales, que relaciona dicha necesidad con las demandas generales de la ciudad.

Para ello, nos centramos en el caso de Huesca, una pequeña capital de provincia cuyas bondades arquitectónicas y urbanísticas exceden de las que cabría suponer por su dimensión (Dean, Delso, Labarta, 2009). El proceso que se estudia comienza por las experiencias de ciudad jardín aislada, pasa por una integración que no es más que la suma de dos zonas diferenciadas dentro del mismo polígono y llega a alcanzar una máxima integración de la tipología de vivienda unifamiliar en el diseño urbano desde el inicio del planteamiento consiguiendo una clara experiencia del llamado *mixed development*.

La estructura del artículo comienza exponiendo el contexto de la ciudad y la época en cuestión, continuando con tres partes ordenadas de forma cronológica donde se desarrollan, primeramente, la existencia de viviendas unifamiliares apoyadas en los ejes estructurantes de la ciudad; la tipología mixta de la década

de los ochenta que formarán parte del tejido urbano y; nos detendremos en aquella actuación, la más reciente, de finales del siglo XX, que integra la tipología de vivienda unifamiliar en el diseño urbano, desde el origen y como parte integrada de su planteamiento. Cada uno de estos cambios en la atención a la vivienda unifamiliar coincide con un cambio en el planeamiento general de la ciudad, que actuaría como marco.

Como conclusión se exponen una serie de reflexiones que ayudan a entender la presencia de la tipología de vivienda unifamiliar en el entramado de la ciudad, su acepción e integración en las propuestas de diseño urbano en la segunda mitad del siglo XX.

1. EL CONTEXTO URBANO DE HUESCA

Durante la segunda mitad del siglo XX, como en otras ciudades españolas, Huesca se llegaría a expandir principalmente con el uso residencial albergando las viviendas unifamiliares dispersas por el entramado urbano de la ciudad tal y como se muestra en la imagen donde se detalla la ubicación de los grupos de viviendas unifamiliares que se estudia a continuación (figura 1).

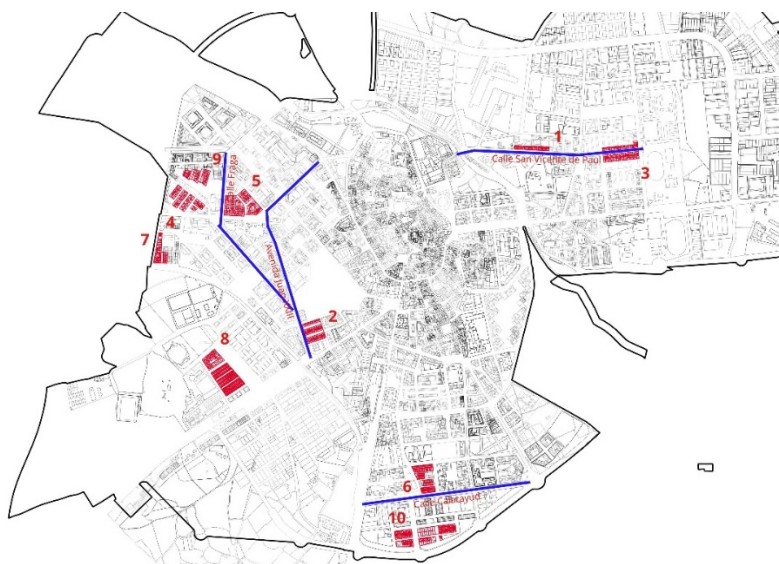


Figura 1: Localización de los grupos de viviendas unifamiliares numerados en orden cronológico. 1) Grupo Pamplona Blasco (1940-20 viv.); 2) Villa Isabel (1941-64 viv.); 3) Viviendas en la calle San Vicente de Paúl (64 viv.); 4) 'Estrecho Quinto' (1950-72 viv.) 5) Ciudad Jardín 'Ernesto Gil Sastre' (1954-44 viv.); 6) Viviendas unifamiliares en Polígono 28 (1982-71 viv.); 7) Viviendas unifamiliares en Polígono 25 (1983-17 viv.); 8) Viviendas unifamiliares en la calle San Jorge (1994,1997-108 viv.); 9) Viviendas unifamiliares en Polígono 24-II (1999-29 viv.); 10) Viviendas unifamiliares en la calle Alcañiz (2011,2017-49 viv.). Fuente: Elaboración propia.

Dichas viviendas se han ido integrando de manera progresiva en la trama de la ciudad llegando a incorporar factores de diseño de la corriente *mixed development* hasta alcanzar la intervención urbana con mayor imbricación entre mezcla tipológica con el Polígono 24-II, también llamado de Padre Querbes, en el año 2000. Dicha corriente llega más tarde, por tanto, a esta ciudad, ya que en el contexto internacional tuvo lugar principalmente en el área británica a mediados de la década de los cincuenta, dando como resultado una mezcla no sólo de edificación alta y baja, sino de arquitectura que responde a categorías diversas de entendimiento de la vivienda. Su propósito, evidentemente, era conseguir una mayor oferta residencial y de agrupaciones urbanas en consonancia con las posibles apetencias del usuario, siendo en ese momento cuando surge también una revisión de los principios rígidos del Moderno en cuanto a la posibilidad de ajustar la vivienda a las necesidades culturales del usuario. Experiencias que se llevaron a cabo bajo esta corriente fueron Roehampton, en el *London City Council* en 1952; Thamesmead, llevada a cabo también por el *Greater London Council*, proyectado en 1963; o World's End en Chelsea de 1969 a 1978 (Ordeig, 2004).

2. LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LA ESTRUCTURA URBANA

Para detallar esta primera parte, donde se desarrollarían los diferentes grupos de vivienda unifamiliar es preciso tener en cuenta el marco general en el que se situaba la planificación urbana de aquel momento en Huesca. Y para ello debemos remontarnos a los años veinte, cuando tuvieron lugar las primeras expansiones gracias a dos ensanches y una incipiente actividad industrial. El primero de ellos, comenzó su desarrollo en 1923, cuando Bruno Farina, arquitecto municipal, propuso el primer ensanche en la zona Oeste de la ciudad. El ensanche se organizó a lo largo de la nueva calle del Parque, cuyo trazado delimitaba un área residencial de baja densidad a modo de ciudad jardín. Veinte años más tarde, en 1941, Miguel Aranda García redactó el Segundo Plan de Ensanche de Huesca desde la Dirección General de Regiones Devastadas (figura 2). Pero en este caso, a diferencia del primer ensanche, no hubo cabida para las viviendas unifamiliares, pues todo el ámbito se planificó para albergar edificios de vivienda colectiva.

No obstante, la urbanización y la construcción del ensanche avanzaba más bien con parsimonia, mientras que en muchas ciudades crecía con rapidez la población trabajadora e inmigrante. Por tanto, ocurría que la ciudad se desarrollaba simultáneamente a través de dos procesos paralelos, uno espontáneo e incontrolado, que muchas veces era más rápido, y cuantitativamente más importante que el otro técnicamente proyectado y legalmente reglado. En el primer caso, en Huesca, cubriendo la demanda del momento en forma de vivienda unifamiliar, se encuentran los grupos de vivienda que se desarrollarían al margen de este ensanche planificado, formando parte de la estructura urbana de la ciudad, pero no del tejido planificado, que son: el grupo Pamplona Blasco, Villa Isabel y

viviendas en la calle San Vicente de Paúl. Como excepción se desarrollaría dentro del Ensanche planificado la Ciudad Jardín ‘Ernesto Gil Sastre’, pero será el último antes de la redacción y aprobación del primer PGOU de Huesca en 1958 (figura 3). También se desarrolló en esta etapa el grupo ‘Estrecho Quinto’ que, aunque no se detalla en este artículo, albergó una tipología de vivienda colectiva con algunas de sus características similares a las de vivienda unifamiliar.

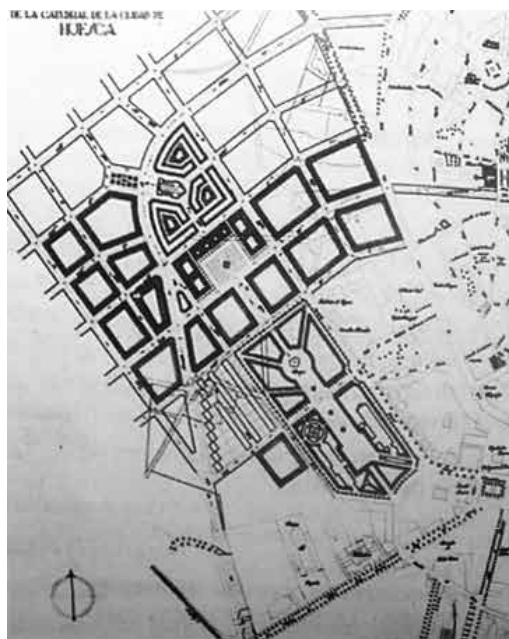


Figura 2: Segundo Ensanche de Huesca. Fuente: Aranda (1941).

Todos estos grupos de vivienda unifamiliar se desarrollarían teniendo en cuenta la legislación estatal, Ley de Casas Baratas, primero la que se aprobó en 1911 y posteriormente la que derivó de su reforma en 1921. Ahora bien, la primera de ellas todavía no albergaba una idea clara de la teoría de ciudad jardín mientras que la siguiente ya ofrecía unos criterios más nítidos de lo que sería el movimiento inglés de la *Garden City*. Por tanto, la iniciativa de la construcción de viviendas destinadas a la clase obrera que comenzó con la Ley de Casas Baratas de 1911, fue pasando con el tiempo a serlo de las clases medias, surgiendo durante los años cuarenta y cincuenta, en muchas ciudades españolas, sus correspondientes ciudades jardín, tales como El Viso en Madrid o la colonia Algaray en Pamplona.

Los grupos de vivienda unifamiliar de esta etapa en Huesca serían un fiel reflejo de lo comentado arriba, pues los tres primeros grupos responden a esa primera Ley de Casas Baratas con un diseño urbano y una tipología de vivienda

más modesta que el último en desarrollarse, la Ciudad Jardín ‘Ernesto Gil Sastre’ que albergaría unas condiciones tipológicas de mayor nivel económico y espacial. Por lo que este capítulo muestra cómo comienzan a definirse pautas higienistas alcanzando mayores prestaciones a lo largo de los desarrollos de estas viviendas y que reflejan las nuevas necesidades del hombre en la segunda mitad del siglo XX (Sambricio, Sánchez, 2009).

2.1. Grupo Pamplona Blasco

El primer grupo social en ejecutarse fue, en 1940, el grupo llamado Pamplona Blasco emplazado en la parte posterior del Hospital Provincial. Se trataba de veinte viviendas pareadas dispuestas en hilera, dando fachada a lo que hoy es la calle San Vicente de Paúl, vial que se convertiría posteriormente en eje de conexión entre los futuros barrio Perpetuo Socorro y parque del Isuela, en su otra orilla. A su vez, este grupo consolida este vial con sus 171 metros de alzado en su parte inicial, y marcaría con su prolongación un elemento urbano estructurante en el futuro diseño urbano del barrio Perpetuo Socorro. Este modelo de diseño urbano pretendía aproximarse a lo que sería la ciudad jardín; el retranqueo de la fachada respecto a la calle, la separación lateral, el emplazamiento en contacto con la naturaleza y el espacio libre en la parte posterior de la parcela son las principales características que conducen a pensar que el diseño de este grupo residencial se apoyó en las ideas de la ciudad jardín. Aun así, esta actuación recoge unos criterios que corresponden más bien con las llamadas Casas Baratas, con unas dimensiones bastantes reducidas si lo comparamos con las viviendas que tendrán lugar posteriormente en la Ciudad Jardín ‘Ernesto Gil Sastre’. Por tanto, sería una ciudad jardín que, en el fondo, era el modelo de las casas baratas en otros ámbitos. La edificación principal, ubicada en parcelas de 8.65 metros de ancho y 16.60 metros de fondo, se compone de una planta baja que ocupa 58 m², y se complementa, según el caso, con construcciones secundarias que han ido surgiendo a lo largo del tiempo, quedando colmatada en algunos casos la mayor parte de la parcela. La fachada ofrece una arquitectura de vivienda rural, con un arco en la entrada de acceso a las dos viviendas que sobresale en planta respecto del volumen principal y unos cierres de parcela que no superan los 1.40 metros, contruidos con un estucado de mortero protegido con un pequeño vuelo de la teja prolongación de la cubierta inclinada. La integración con el tejido urbano vendría más tarde, cuando las futuras construcciones de su entorno forman, junto con este grupo, una manzana de dimensiones de 240 por 78 metros, creando un espacio libre interior y conviviendo con viviendas de tipología colectiva y antiguas edificaciones sin un uso específico.

2.2. Villa Isabel

La ordenación del grupo de viviendas unifamiliares Villa Isabel, construida en 1941, estaba compuesta de tres hileras albergando un total de sesenta y cuatro viviendas adosadas (Aranda *et al.*, 1941).

Es evidente que Villa Isabel se construyó en su día en un lugar alejado del conglomerado urbano por su condición de vivienda barata. Ahora bien, el conjunto de Villa Isabel tuvo muy en cuenta el Plan del Segundo Ensanche, pues aunque no formaba parte de su diseño pormenorizado sí que se apoyó en la gran avenida en diagonal de veinte metros de anchura que limitaría por el lado Oeste a Villa Isabel (Dean, Delso, Labarta, 2009), que se trataba del eje urbano que proyectaba el Plan y que era la Avenida Juan XXIII, disponiendo las hileras perpendicularmente a él, y marcando en un futuro lo que sería la calle Vicente Campo Palacio, ya que las siguientes construcciones mantendrían su alineación, integrando este grupo en el tejido urbano de la ciudad. Las tres hileras se componen de la siguiente manera; dos de ellas albergan dos filas de viviendas adosadas uniéndose en su parte trasera y albergando fachadas a cada calle, sin embargo la tercera, que linda con el Parque Miguel Servet, solo contiene una fila de viviendas presentando un frente de traseras a dicho Parque.

Las viviendas se adosan en parcelas con dimensiones 7 metros de ancho y 16 metros de fondo, donde la edificación se retranquea 2 metros respecto de la línea de fachada, sin dejar espacios laterales entre las construcciones, toma un fondo de 7 metros, alcanzando una volumetría de una planta baja más una alzada (50 m² en cada planta) y resultando 100 m² de vivienda total. Al igual que en el caso anterior han ido surgiendo construcciones secundarias en el espacio libre del fondo de la parcela.

Su arquitectura es sencilla y sin apenas decoración, simplemente el acceso a la vivienda, en algunos casos, se transforma en un volumen que sobresale del plano de fachada principal, rompiendo la linealidad del conjunto. Asimismo el cerramiento que presentan algunas viviendas y las verjas que no son superiores a 1.20 metros de altura crean unos retranqueos discontinuos sobre el espacio continuo de la acera. Actualmente sigue contando con viviendas cuyas condiciones estéticas son muy dispares, en primer lugar lo que más llama la atención es el colorido de sus fachadas, a pesar de su prohibición en el estudio de detalle que las regula.

2.3. Viviendas en la calle San Vicente de Paúl

En el barrio de Perpetuo Socorro, al Este de la ciudad, se encuentran las viviendas unifamiliares de la calle San Vicente de Paúl, construidas a mediados de la década de los cuarenta, unas chabolas primigenias donde también funcionó una escuela de régimen especial, y que alberga sesenta y cuatro viviendas unifamiliares. Estas viviendas se ordenaron según dos hileras, atravesadas por la calle San Vicente

de Paúl; una hilera se compone de dos filas de viviendas adosadas por su trasera y creando fachada, por un lado, al mencionado vial y por otro a la calle Federico Mayo. La otra hilera solo contiene una fila de viviendas adosadas creando un frente de trasera a la calle Miguel Fleta y fachada a la calle San Vicente de Paúl. Dicho vial supone el mismo eje en el que se apoyarían previamente las viviendas del grupo Pamplona Blasco, como se ha visto.

La parcela en este caso se componía de 9 metros de ancho y entre 13.85 y 18.45 metros de fondo, albergando viviendas que se retranqueaban en el frente a la calle San Vicente de Paúl y totalmente alineadas con la línea de parcela en la calle Miguel Fleta, ocupando todo el frente y 6.30 metros de fondo construido, resultando viviendas de una única planta y 56.7 m². Las futuras construcciones, principalmente las próximas a la hilera septentrional, han incluido a este grupo en la trama urbana, sin dejar de ser una yuxtaposición de diferentes tipologías edificatorias.

Actualmente esta actuación en San Vicente de Paúl ha sufrido modificaciones y algunas parcelas están ahora ocupadas por nuevas construcciones que alteran la fachada homogénea de planta baja, encontrando nuevas viviendas unifamiliares con mayor fondo y altura con planta baja más una planta alzada. Aun así, queda alguna construcción inicial que nos transmite la sencillez de su arquitectura original, siendo un volumen de cubierta inclinada a dos aguas con un acceso peatonal central y dos huecos iguales a cada lado.

2.4. Ciudad Jardín ‘Ernesto Gil Sastre’

La Ciudad Jardín ‘Ernesto Gil Sastre’ vendría a ser la manifestación más nítida de la idea de ciudad jardín. Aunque se pensó para la clase más desfavorecida, se alcanzaron criterios de mayor calidad que los tres grupos anteriores. El proyecto, de 1954, albergaba cuarenta y cuatro viviendas protegidas. Dichas viviendas fueron clasificadas en la categoría A de Renta Reducida y estaban compuestas de dos plantas, retranqueadas cuatro metros de la línea de fachada (Lacarte Sarasa, 1954). Para ello, se tomaron como base tres manzanas completas del ensanche, aunque éstas no tenían forma totalmente rectangular, característica propia de los ensanches, pues se situó en el extrarradio del Segundo Ensanche donde la retícula iba perdiendo fuerza y los viales principales que la rodeaban ya no eran totalmente paralelos. Se trataban de la Avenida Juan XXIII, la calle Fraga que actuaba de límite del Segundo Ensanche en su parte norte y la calle Santo Cristo de los Milagros. A pesar de las construcciones de gran altura (torres de hasta 12 plantas) que bordearon la Ciudad Jardín, este pequeño ámbito consiguió una cierta coherencia a nivel urbano y de funcionamiento en relación al plano general de la ciudad.

Las parcelas oscilan dimensiones con frentes entre 12.5 y 15 metros y fondos entre 21 y 23 metros. Y superficies entre 290 y 350 m². Las construcciones originales tenían unos 125 m² distribuidos en planta baja y una alzada, y se encontraban adosadas de forma pareada, dejando el espacio libre de la parcela en

la parte delantera, trasera y en uno de los laterales, como en el grupo Pamplona Blasco (aunque las viviendas de éste solo se desarrollaban en planta baja).

La fachada introduce el ladrillo caravista en la planta baja permitiendo algún ornamento en forma de ornacina sobre los huecos, y se mantiene el uso de estucado de mortero en la planta primera. También se introducen vuelos en forma de balcón en las esquinas de las viviendas acotados con barandilla de hierro sencillo conformada con barras en vertical. El cierre de parcela, se configura continuo en todo el conjunto combinando ladrillo en su parte inferior con balaustrada en la parte superior, cubierta de vegetación en algún caso.

La parcela se ha ido colmatando en su espacio libre del fondo de la parcela, principalmente con construcciones para albergar el coche.



Figura 3: a) Vista aérea del Grupo Pamplona Blasco; b) Vista aérea viviendas en la calle San Vicente de Paúl; c) Plan Parcial de Villa Isabel; d) Vista aérea de Villa Isabel; e) Plan Parcial de Ciudad Jardín 'Ernesto Gil Sastre'; f) Vista aérea de la Ciudad Jardín 'Ernesto Gil Sastre'. Fuente: Archivo Provincial de Huesca y Archivo Municipal de Huesca.

De esta forma, se construyen en las décadas de los cuarenta y cincuenta, 192 viviendas unifamiliares en Huesca. Todas ellas, a excepción de la Ciudad Jardín 'Estrecho Gil Sastre' que sí forma parte del Ensanche, se apoyan en los ejes estructurantes de la ciudad; por un lado, los grupos Pamplona Blasco y San Vicente de Paúl se apoyan en el eje más largo de la parte Este de la ciudad en aquel momento,

la calle San Vicente de Paúl, que conectaba las edificaciones residenciales con el Hospital; y por otro lado, Villa Isabel y la Ciudad Jardín Estrecho Gil Sastre, se apoyarían en la Avenida Juan XXIII, un eje configurado como consecuencia y prolongación del diseño del segundo Ensanche.

Por lo que se pone de manifiesto que, la corriente de vivienda colectiva dada por la necesidad de vivienda en masa y la economía del espacio, tiene su impacto e influencia en la planificación de la ciudad oscense. Tanto es así, que la vivienda unifamiliar queda relegada a un desarrollo urbano secundario ocupando la periferia y zonas externas y sin lugar a ninguna combinación entre ambas tipologías. Quizá el último en construirse de este periodo, la Ciudad Jardín se integró dentro de las manzanas de Ensanche, reconociendo finalmente la demanda y necesidad de esta tipología también dentro de la ciudad planificada, aunque lo hiciera tímidamente en la periferia.

3. LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL TEJIDO URBANO

A finales de los años cincuenta comienza un segundo periodo donde la tipología de vivienda unifamiliar se integraría de forma diferente en el entramado urbano de Huesca, y esto es debido a la redacción y aprobación de su primer Plan General en 1958 y posteriormente a la elaboración de su segundo Plan General en 1980 (figura 4). Y esta nueva visión a la hora de integrar las viviendas unifamiliares en el tejido urbano no es casual, sino que se enmarca en lo que estaba sucediendo en el ámbito nacional en la disciplina del urbanismo. Se acababa de aprobar la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, en la forma en que desde entonces había venido constituyendo el marco jurídico del urbanismo nacional hasta su reforma en 1975 (Terán, 1982). Este hecho se aprecia al pasar de una visión parcial de la ciudad a una general y estructurante que abarcaba toda la ciudad y no sólo una parte de ella como sucedía en el periodo anterior.

El primer Plan General de Ordenación Urbana de Huesca fue redactado por Emilio Larrodera desde el Ministerio de Vivienda en 1958. Este Plan supuso para Huesca un gran impulso de carácter urbano y la puesta al día en Huesca del discurso urbano de aquel momento a nivel nacional. Como es sabido, se produjo el cambio de mentalidad de la ciudad del ‘ensanche’ en retícula viaria a la ciudad racionalista deudora del Movimiento Moderno. De esta forma, se abrió el camino para las actuaciones parciales en los distintos barrios en que dividía la expansión de la ciudad. Por tanto, el Plan ofrecía la división de la ciudad de Huesca en los diferentes polígonos que serían objeto de los planes parciales, y donde ya se identificaron y delimitaron los Polígonos 28 y 25, cuyos planes parciales se detallan a continuación, aunque no sería hasta los años ochenta cuando se desarrollarían, una vez ya revisado el primer Plan en 1980.

Dicha revisión del primer Plan General vino dada porque ya a mediados de la década de los setenta se empezaron a detectar problemas de funcionamiento en

la ciudad que el Plan General de Larrodera no alcanzaba a resolver. Es entonces cuando surgió la elaboración del Plan General de 1980, redactado por los arquitectos Alfonso Fernández Castro y Manuel Guzmán Folgueras, residentes en Madrid. Pero antes de encargar el trabajo de revisión del Plan se abrió un periodo de admisión de sugerencias e ideas durante el mes de febrero de 1972, donde algunas de ellas manifestaron las nuevas tendencias al que se dirigiría el nuevo urbanismo, siendo dos de ellas las más relevantes para este trabajo; mejorar el diseño urbano; y reservar bolsas de suelo para destinarlas a la edificación de viviendas tipo chalet o vivienda aislada.

De esta forma, el Polígono 28 y el Polígono 25 constituirían las únicas actuaciones ex novo de carácter residencial que se plantearían considerando de gran relevancia el interés en el ámbito del diseño urbano en su desarrollo, como se muestra a continuación.

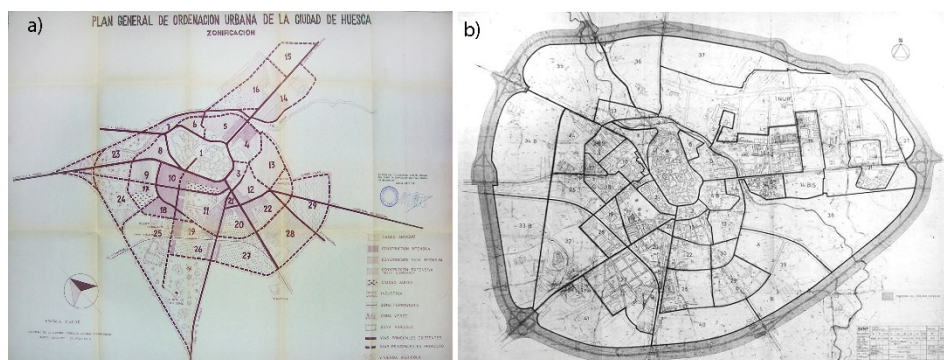


Figura 4: a) Plano de zonificación del PGOU de Huesca de 1958; b) Estructura general, polígonos del PGOU de Huesca de 1980. Fuente: Guzmán Folgueras *et al.* (1982^a), Archivo Municipal de Huesca.

3.1. Polígono 28. Vivienda unifamiliar en una aproximación a la manzana

Y es precisamente en 1982, cuando en el diseño urbano del Polígono 28, ya se preocuparían los redactores (los mismos que habían elaborado el PGOU de 1980) de traer a Huesca las últimas corrientes de diseño urbano que se estaban dando en Europa y se apoyarían en la búsqueda de un tejido urbano basado en la manzana tradicional desde parámetros externos al nuevo paradigma.

Aun así, el Plan Parcial partió de lo establecido en el Plan General, el cual fijaba las áreas de uso público y los viales, quedando finalmente por elegir un tipo de bloque (Ordeig, Lacilla, 2016). Para ello, se tuvo en cuenta la legislación de viviendas de protección oficial vigente en aquel momento optando por el bloque en H pese a sus claros inconvenientes (Guzmán Folgueras *et al.*, 1982b).

Ahora bien, una vez diseñado por completo el ámbito del Plan Parcial, ante la demanda de vivienda unifamiliar, estas se incorporaron, no desde el diseño

urbano en origen de la propuesta, sino eliminando una de las manzanas configurada por el bloque en H, la designada como 'C' en los planos (figura 5), y añadiendo un grupo de viviendas unifamiliares en convivencia con las nuevas manzanas propuestas. Esta zona de viviendas unifamiliares debía ajustarse a las dimensiones de la manzana ya establecida en el diseño urbano y se configuró mediante cuatro hileras con viviendas a cada lado uniando los patios traseros en el interior de cada una, y adosándose completamente en los laterales de cada vivienda. Así en las parcelas, de 5.80 metros de frente y 15 metros de fondo, con un total de 87 m², se ubica la construcción retranqueada 1.80 metros respecto de la línea de fachada, con alturas entre 3 y 4 plantas, obteniendo viviendas de 157 m² y 65 m² de garage en total. Su arquitectura varía en función de la fase de construcción y se crean unos viales interiores entre hileras reservados al uso privado de acceso al tráfico rodado y de carácter peatonal, siendo su anchura 6.5 metros. De esta forma daba como resultado setenta y una viviendas para cubrir dicha demanda.

3.2. Polígono 25. Vivienda unifamiliar en una experiencia de manzana tradicional

Por su lado, en 1983, el diseño urbano del Polígono 25 ubicado en la zona occidental de la ciudad próxima al Ensanche mantendría el carácter de retícula del ensanche próximo, pero con un tratamiento de la manzana radicalmente distinto a lo existente en el entorno, al igual que en el Polígono anterior, pues la manzana deja de ser cerrada para abrir sus espacios interiores (Ordeig, Lacilla, 2016). Pero a diferencia del Polígono 28, en este caso el espacio interior se integra en el sistema de espacios libres públicos del Polígono. Así estos espacios posibilitaban recorridos peatonales alternativos y al mismo tiempo se potenciaban gracias a los accesos a las viviendas a través de estos espacios (Tejada Villaverde, 1982) (figura 5).

De la misma manera que hemos visto en el caso anterior, en el Polígono 25, además del ámbito principal dedicado a la vivienda colectiva, existía un área con una trama diferenciada que lindaba con el suelo urbanizable no programado, que en aquel momento era el campo, y a la que se le dio un tratamiento de ciudad jardín con edificaciones de media y baja densidad que iban desde el bloque lineal de 9 metros de fondo hasta la vivienda unifamiliar en hilera o aislada. Esta zona alberga un total de diecisiete viviendas unifamiliares, posibilitándose diversas soluciones en cada caso, de modo que la curva de densidades careciera de escalones producidos por un borde muy densificado y sin transición. Estas viviendas unifamiliares se situaban en dos hileras, una de ellas conformada por viviendas adosadas con parcelas de frente 6.30 y fondo 21.3 metros (144 m² totales), cuya construcción se ubica retranqueada 1.80 metros respecto de la línea de fachada dejando un jardín en la parte trasera y con una altura de planta baja más dos alzadas, obteniendo viviendas de 350 m², incluyendo garage y usos

anexos a la vivienda. La otra hilera se compone de vivienda aislada con diferentes superficies de parcela, cuya construcción se ubica libremente dejando espacio entre una vivienda y otra. La volumetría en esta hilera es muy diferente, predomina la cubierta plana y las plantas aterrazadas y también el uso del ladrillo caravista en todas sus fachadas, al igual que en la hilera anterior.

La integración con el entorno viene dado por la configuración de dos manzanas en las que aparecen también otras construcciones de carácter residencial colectivo. La hilera de adosadas forma un vial peatonal en el interior de la manzana, donde se encuentran los jardines traseros, incluso se presenta como un acceso secundario a las viviendas.

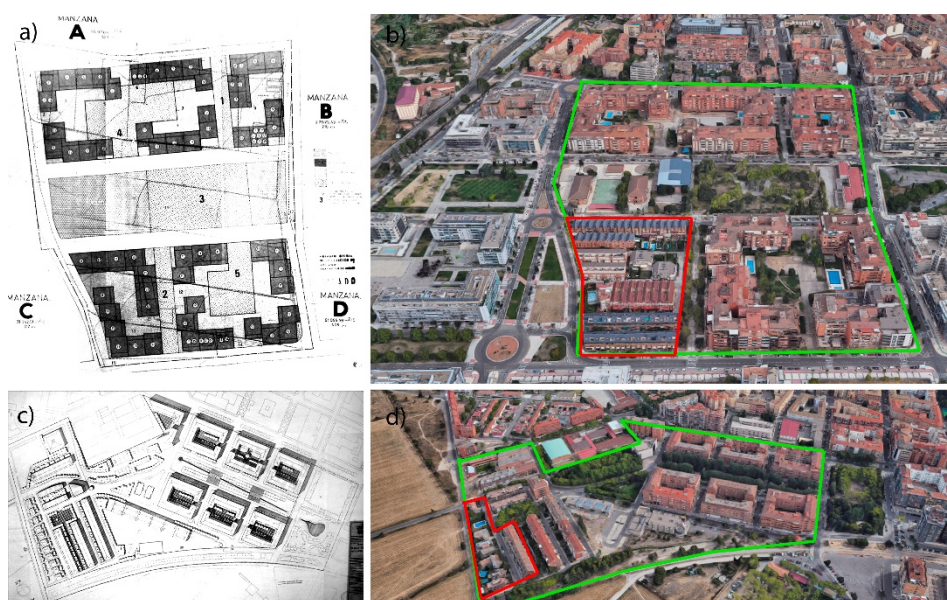


Figura 5: a) Estudio de Detalle de las manzanas A, B, C y D del Polígono 28; b) Vista aérea del Polígono 28; c) Plan Parcial de los Sectores 1 y 2 del Polígono 25; d) Vista aérea del Polígono 25. Fuente: Archivo Municipal de Huesca.

Por tanto, en ambos Polígonos 25 y 28, una vez ya se había respondido al ámbito principal atendiendo a las nuevas corrientes de diseño urbano, se añadían a posteriori un total de 88 viviendas unifamiliares en su tejido urbano, como se ha visto. Ahora bien, no se incluían en el propio diseño urbano pues esas nuevas corrientes no contemplaban una mezcla de tipologías en su teoría sobre el diseño urbano. Fue sin más una adición de tipología variada respecto del conjunto de los Polígonos efectuados. Pero fue una primera experiencia que bien puede asumirse como preámbulo de la búsqueda de mezcla de tipologías. Fue, en definitiva, una mezcla en el tejido urbano, pero todavía no en el diseño interior.

4. LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL DISEÑO URBANO

El cambio de paradigma, que tendría en cuenta a la tipología de viviendas unifamiliares desde el origen del diseño urbano, vendría de la mano de la revisión del PGOU de 1980, con el documento de Avance del PGOU de 1994 como marco general, ahora sí, de una nítida y clara nueva mentalidad.

No obstante, como criterio general, las previsiones del nuevo Plan debían responder a las preexistencias de cada entorno urbano. Así, la zonificación que establecieran las diferentes calificaciones urbanísticas, y como consecuencia de ellas la normativa particular y ordenanzas de la edificación, tendrían una directa relación con el análisis de las diferentes estructuras tipológicas de las áreas urbanas. A partir de la aprobación de este Avance, a pesar de ser un documento más de análisis y diagnosis, las directrices que siguieron los proyectos de desarrollo urbano (los que corresponderían a planes parciales) fueron las que impuso este documento ya que actualizaba la disciplina del urbanismo en la ciudad de Huesca. Posteriormente, el Avance se aprobó con carácter definitivo en mayo de 2003, con prescripciones y algunas suspensiones, siendo el Texto Refundido que respondía y corregía esas prescripciones el que fue aprobado en Junio de 2008.

Por tanto, esa nueva mentalidad junto con el interés reiterado a lo largo del Avance basado en coser la periferia con el fin de conseguir el embellecimiento del borde urbano, se tomaron muy en cuenta para la elaboración y diseño de la propuesta urbana del Polígono 24-II (Lacilla, 2020). Cabe mencionar que también se desarrollaron en este periodo, en el marco del tercer Plan General, las agrupaciones de la Calle San Jorge y Calle Alcañiz (figura 1).

4.1. Polígono 24-II. La fusión de la variedad tipológica con el espacio libre

Por todo ello y, contrariamente al mantenimiento de una tipología de ensanche (manzanas) que mostraban los Polígonos 25 y 28, el Polígono 24-II representaría una evolución hacia una mayor libertad de diseño, dentro de los parámetros propios de la recomposición de la ciudad y de la atención a los tipos tradicionales. Es decir, conscientes de la necesidad de continuar la ciudad (trama, trazados, tipos) el diseño no se quedaría en una mera repetición de la manzana del ensanche (Lacilla, Smith, Ordeig, 2019).

Para ello, en 1999 los arquitectos Francisco Lacruz y Concepción Ruiz Monserrat, junto con el abogado José Antonio Garcés Nogués, llevaron a cabo el diseño urbano para el Polígono 24-II. En la propuesta se apuesta por la elección de tipologías abiertas con viviendas unifamiliares con jardín privado, y colectivas en bloques abiertos con jardines comunitarios y privados, y grandes espacios dotacionales públicos con el fin de conseguir la menor ocupación posible y obtener así que la mayor parte del suelo sobre el que se actuaba terminase constituyendo un parque público. Parece ser que por fin se conseguía en Huesca

un área destinada a viviendas unifamiliares desde el inicio del plan parcial, algo que se perseguía desde el Plan Larrodera.

El arquitecto Lacruz plantea una nueva forma de habitar donde la diversidad tipológica depende de la ubicación en relación al parque. La vivienda en altura se plantea más alejada del parque y la vivienda unifamiliar queda totalmente integrada en el mismo. Dichas viviendas unifamiliares ocupan tres bandas de superficie, que albergan un total de veintinueve viviendas unifamiliares. Estas viviendas cuentan con una altura de planta baja más dos que se agrupan adosándose por uno, por dos o por tres frentes. Se busca con esta configuración una escala de edificación adecuada que haga que la agrupación se integre en el parque de una manera natural, consiguiendo que los jardines privados sean espacios de transición entre las viviendas y el parque (Lacruz *et al.*, 1999) (figura 6).



Figura 6: a) Plan Parcial del Polígono 24-II, 2000. Fuente: Archivo de la Oficina Técnica de Huesca; b) Vista aérea del Polígono 24-II.

Pero, paradójicamente, esta agrupación vuelve a retomar de alguna manera lo que se calificó en el área británica como *mixed development*, una mezcla no solo de edificación en altura alta y baja, sino de arquitectura que responde a categorías diversas de entendimiento de la vivienda.

Su propósito, evidentemente, era conseguir una mayor oferta residencial y de agrupaciones urbanas en consonancia con las posibles apetencias del usuario. Y, a su vez, las propuestas del *mixed development* buscan nuevas formas de diseño urbano a través de la complejidad de las solicitudes dadas por el contexto social o geomorfológico, tales como asociar las distintas partes del conjunto urbano en un diseño unitario.

Las experiencias en las que se ilustra esta corriente -Roehampton, Worlds End- también albergan una zona de parque como pieza clave y estructurante del conjunto entre la edificación de uso residencial y los usos dotacionales. Esta área de parque resultado del diseño urbano significaba un suelo aprovechable para la

actividad ciudadana, pero ahora bien escalado, con mayor control de esos vacíos tan inmensos que resultaban de las propuestas racionalistas, acotado, controlado y conectado con la edificación generalmente con la tipología de vivienda unifamiliar. Esta corriente demuestra, en suma, que el recurso a diversos tipos de agrupación pretendía superar la rigidez racionalista (Ordeig, 2004).

Y aunque tiene sus claras diferencias, este diseño urbano que muestra el Polígono 24-II significa que, se abandona la fría y repetitiva seriación de las fachadas y se adoptan nuevos lenguajes, tratando además de contextualizar los mismos a la situación y el entorno. Asimismo, el espacio urbano adquiere formas expresivas, evitando la regularidad, el paralelismo y la igualdad. Esta actuación basada en una corriente que tiene su origen en los años sesenta, tiene lugar en Huesca en la década de los noventa, pero supone una versión mejorada de dicha corriente que supera algunas cuestiones que se encontraban en origen como la proporción, la escala, la delimitación del espacio libre y su conexión y diálogo con la edificación. Estas cuestiones se presentan en el Polígono 24-II, consiguiendo un diseño urbano de gran coherencia, rechazando la seriación de agrupaciones, pasando de lo cúbico purista a lo abierto y articulado.

5. CONCLUSIONES

Una lectura principal de este trabajo pone de manifiesto que cada una de estas tres formas de atender la demanda de viviendas unifamiliares e integrarlas en el diseño urbano coincide con un cambio en el planeamiento general, siendo el primer marco de planeamiento general el plan del Segundo Ensanche que no contemplaba en absoluto la presencia de viviendas unifamiliares como tipología para su entramado ortogonal. El cambio de paradigma en el urbanismo vino con la aprobación de los planes generales de 1958 y 1980, donde las tipologías residenciales eran diferenciadas por polígonos sin contemplar una mezcla tipológica en cada uno de ellos, aunque luego se incluyeran en el tejido urbano, lo que cambiaría la forma de proyectar la ciudad y la integración de las viviendas unifamiliares en el tejido urbano. Y, por último, el Avance del PGOU de 1994 que representaba una nueva mentalidad que se trasladó también al Polígono 24-II que se desarrolló tomándolo como marco e integrando las unifamiliares en el propio diseño del conjunto.

Cabe destacar sobre esta lectura de marco general cuatro observaciones. La primera de ellas es que tuvieron que pasar quince años desde que se planificó el Segundo Ensanche, para que se integrara la tipología de vivienda unifamiliar en el mismo y lo hace al borde del ámbito planificado con la Ciudad Jardín ‘Ernesto Gil Sastre’. La segunda es que las viviendas unifamiliares del primer periodo, que se apoyan en la estructura de la ciudad, finalmente quedan integradas en el tejido urbano con motivo de la expansión de la ciudad y el carácter global del primer plan general de ordenación urbana. La tercera es que se pasa de la eliminación de

una manzana (Polígono 28) a reservar una zona aislada del polígono (Polígono 25) para integrar la vivienda unifamiliar en el tejido urbano. Y la cuarta es que el Polígono 24-II es el punto más álgido del diseño urbano oscense que atiende desde el origen del planteamiento a una mezcla de tipologías colectiva y unifamiliar, pues posteriormente se desarrollarían otros como el grupo de la calle Alcañiz en la periferia meridional de la ciudad que retorna a la atención de la vivienda unifamiliar dentro del tejido urbano, tal y como se resolvió en los Polígonos 25 y 28.

Si se desciende a una escala menor se puede concluir que la evolución de las viviendas unifamiliares estudiadas demuestra que son el germen de la corriente del *mixed development* en Huesca y para ello se describen tres cuestiones. En primer lugar, la relación con los ejes principales y su acceso, donde se evoluciona desde un retranqueo sobre el vial (todas ellas), la aparición de unos viales secundarios de carácter peatonal y tráfico restringido en los viales interiores (Polígono 28 y Polígono 25) y la relación directa con el espacio libre en el Polígono 24-II. En segundo lugar, la evolución de los usos anejos a la vivienda y la incorporación de un espacio libre privado de calidad comienza con la atención a la pieza del garage, inexistente en los casos de la primera etapa, incorporado en las construcciones durante la segunda generación de actuaciones (Polígono 28 y 25) y completamente integrado en el Polígono 24-II mediante un único acceso al sótano general; consecuencia de ello, el espacio libre del fondo de parcela ha ido evolucionando siendo destinado a almacén al inicio de las propuestas (en algunos casos incluso agrícola), después a anexos como el garage (Ciudad Jardín Ernesto Gil Sastre) y después (una vez resuelto el garage y espacio de almacenaje integrados en la construcción principal) dicho espacio ha tomado un valor añadido convirtiéndose en un espacio ajardinado de recreo y estancia (Polígonos 28, 25 y 24-II). En tercer lugar, la evolución de las superficies y volumetría también se ha ido transformando, hacia una mayor edificabilidad, pasando de superficies de parcela y construcciones originales de 143.6 m² y 58 m², respectivamente, a superficies de parcela de 144 m² y construcciones de 356 m². Esto demuestra cómo los elementos anejos a la vivienda se han ido incorporando a la edificación pero también ha restado espacio libre privado en el interior de la parcela. Este hecho pone de manifiesto la capacidad de esta tipología residencial de transformarse en el tiempo, sobre todo, los planteamientos iniciales, con mayor libertad de adaptarse a las necesidades de los usuarios dada una mayor superficie de espacio libre en el interior de la parcela. Y, por contra, la limitación que supone, principalmente en las actuaciones iniciales, la mínima construcción destinada a vivienda y que supondría la obsolescencia del tipo, de no ser por complementarse con construcciones anexas, que ya se observa que han tenido lugar a lo largo del tiempo.

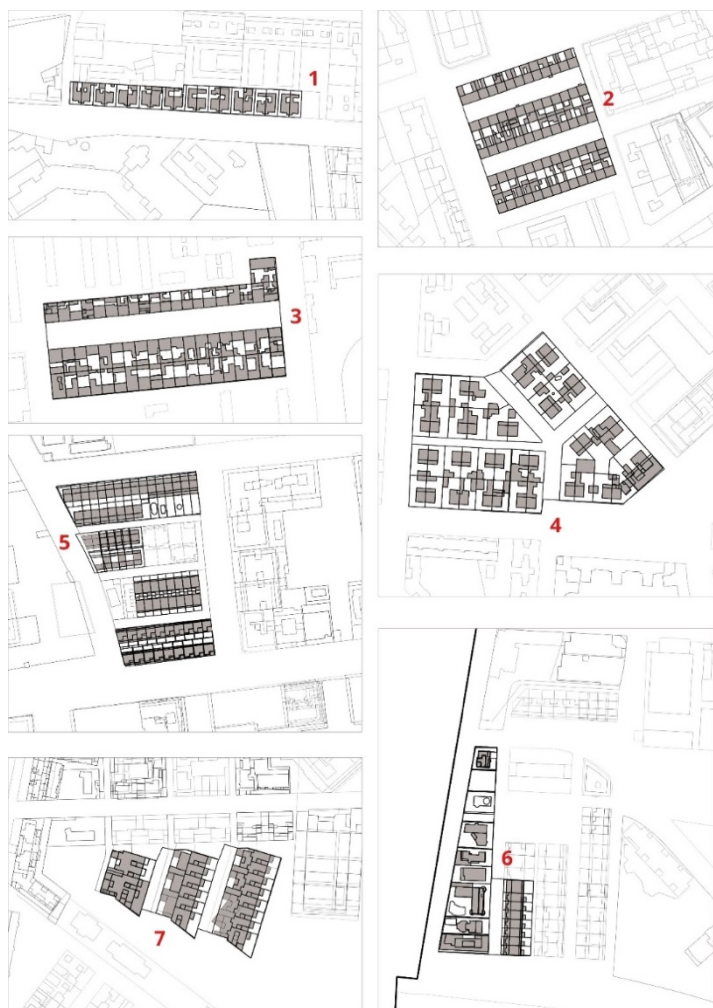


Figura 7: Comparativa de actuaciones urbanas con la misma escala y orientación; 1) Grupo Pamplona Blasco; 2) Villa Isabel; 3) Viviendas en la calle San Vicente de Paúl; 4) Ciudad Jardín 'Ernesto Gil Sastre'; 5) Viviendas unifamiliares en Polígono 28; 6) Viviendas unifamiliares en Polígono 25; 7) Viviendas unifamiliares en Polígono 24-II. Elaboración propia.

Como conclusión final cabe destacar como influencia de los factores sociales, culturales y económicos que durante el periodo de 1958 a 1980 no se construyen viviendas unifamiliares a pesar de la demanda que existía ya en el periodo de exposición pública del PGOU de Larrodera. Pudo ser como consecuencia de la corriente de diseño del Movimiento Moderno y la influencia de la vivienda colectiva y seriada, lo que pone de manifiesto el impacto de las corrientes de diseño urbano en el cómo y cuándo se edifican las viviendas unifamiliares en la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

- Aranda, Miguel & Lagunilla, Eduardo (1941), *Proyecto de ejecución de Villa Isabel*. APH.
- Aranda, Miguel (1941), *Segundo Ensanche de Huesca*. Carpeta Diversos 7, AMH.
- Dean Álvarez-Castellanos, Alejandro, Delso Gil, Marta & Labarta Aizpún, Carlos (2009), *Arquitectura racionalista en Huesca*. Instituto de Estudios Altoaragoneses, Huesca.
- Faria, Rodrigo de. Urbanismo y municipalismo en España: instituciones, profesionales, ideas – 1925-1967. 3. Ed. Brasília: LASUS: Editora Universidade de Brasília, 2024. DOI: <https://doi.org/10.26512/9786584854390>
- Gil, Leonardo Ramón (1982), *Proyecto de revisión y adaptación*. Carpeta PGOU, AMH.
- Guzmán, Manuel & Fernández, Alfonso (1982a), *PGOU 1980*. Carpeta Diversos 1982, AMH.
- Guzmán, Manuel & Fernández, Alfonso (1982b), *Estudio de Detalle del Polígono 28*. Carpeta diversos 329/1982, AOTH.
- Lacarte, Mariano (1950), *Proyecto de Estrecho Quinto*. Carpeta OSH-32/2, AHPH.
- Lacarte, Mariano (1954), *Proyecto de Ciudad Jardín 'Ernesto Gil Sastre'*. Carpeta Policía Urbana nº 9587, AMH.
- Lacilla, Elena, Harry Smith y José María Ordeig. (2019) “Towards complex and integrated urban design in pre-crisis Spain: the case of the Padre Querbes urban Project in Huesca. Journal of Urban Design, Vol. 24, Num, 5, pp. 794-811. DOI: <https://doi.org/10.1080/13574809.2019.1568188>
- Lacilla, Elena. La Expansión de una ciudad compacta: el caso de Huesca (2020). ISUF-h 2019 – Ciudad compacta versus Ciudad Difusa. Libro de Actas (edUPV, Editorial Universitat Politècnica de València, pp 185-195. DOI: <https://doi.org/10.4995/ISUFh2019.2019.9697>
- Lacruz, Francisco & Ruiz, Concepción (1994), *Modificación Aislada del PGOU en el Polígono 24-II*. Carpeta 408, AOTH.
- Larrodera, Emilio (1958), *PGOU 1958*. Carpeta Diversos 7, nº36. AMH. DOI: <https://doi.org/10.1017/S1120962300019624>
- López de Lucio, Ramón & Hernández-Aja, Agustín (1995), *Los nuevos ensanches de Madrid. La morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993*. Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, Madrid.

- Naval, Antonio & Naval, Joaquín (1978), *Huesca: Siglo XVIII. Reconstrucción dibujada*. Caja de Ahorros de Zaragoza, Aragón y Rioja, Zaragoza.
- Naval, Antonio (1980), *Huesca: desarrollo del trazado urbano y de su arquitectura*. Universidad Complutense de Madrid, Madrid.
- Ordeig, José María (2004), *Diseño urbano y pensamiento contemporáneo*. Ed. Monsa, Barcelona.
- Ordeig, José María & Lacilla, Elena (2016), “A transitional urban design in Spain (Huesca, 1970-1980)”, *Urban Design International*, vol 23, nº3, pp. 145-164. DOI: <https://doi.org/10.1057/s41289-016-0038-0>
- Sambricio, Carlos y Ricardo Sánchez Lampreave, eds. (2009) *La vivienda protegida: Historia de una necesidad*. Ministerio de Vivienda.
- Tejada, Jesús (1982), *Plan Parcial de los Sectores 1 y 2 del Polígono 25*. Nº de Archivo 111, AOTH.
- Tejada, Jesús (1994), *Avance del PGOU 1994*. Carpeta digital, AOTH.
- Terán, Fernando de. (1982) *Planeamiento Urbano en la España Contemporánea (1900-1980)*. [1ª Edición en Alianza Universidad Textos]. Alianza Universidad. Textos:39. Alianza,

Sección Final

Final Section

RESEÑA:

Carlos Llop i Torné (comisario), Exposición itinerante: *Las ciudades y sus tesis. Repositorio historiográfico y analítico de tesis de ciudades ibéricas (1970–2020)*

ALFONSO MOYA FUERO

Grado en Topografía y Geomática / Máster en Teledetección

Jefe de Sección de Cartografía y Geomática

Institut Cartogràfic Valencià, Valencia, (España)

moya_alf@gva.es

ORCID: [0000-0002-8695-474X](https://orcid.org/0000-0002-8695-474X)

Reseña de acceso abierto distribuida bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](#). / Open access review under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](#).

DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.369-372>

Desde hace algunos años, en distintos encuentros académicos celebrados en escuelas de arquitectura e ingeniería civil¹ vinculados al área de urbanística y ordenación del territorio, ha surgido una reflexión compartida que señala la pertinencia de poner en común y contrastar la ingente cantidad de ideas y propuestas que ofrecen las tesis doctorales basadas en ciudades. Una revisión de estas permitiría analizar los distintos temas tratados, descubrir retos que abran nuevas líneas de investigación y señalar áreas desatendidas. En estos foros, se ha reconocido con frecuencia el papel de “centinelas” o de observatorios privilegiados, que han jugado las tesis como investigaciones útiles para descubrir y focalizar la atención sobre temas que posteriormente se han convertido en cuestiones clave en las agendas urbanas.

Después de cincuenta años de investigaciones realizadas en forma de tesis doctorales, se ha impulsado una iniciativa respaldada por un amplio grupo del profesorado del área de urbanística y ordenación del territorio para la preparación de una exposición itinerante, un conjunto de seminarios y diversas publicaciones que dieran cuenta del interés y potencial de dichos trabajos desde una mirada retrospectiva. Esta labor de revisión, basada en una mirada compilatoria y coral de las tesis de ciudades, ha permitido construir una corografía analítica y propositiva, no desarrollada hasta ahora y, aunque limitada a una visión sectorial del urbanismo, ha ofrecido una radiografía útil sobre la investigación en ciudades llevadas a cabo en las últimas décadas. Como base de dicho trabajo, se ha acotado la información en un

¹ Seminarios Internacionales de Investigación en Urbanismo (SIU), Hispanic International Seminar on Urban Form (ISUF-H), Encuentros profesorado Urbanística y Ordenación del Territorio (AUOT).

período de 50 años (1970-2020), que abarca desde el inicio la producción de tesis doctorales en España en el área del urbanismo.

El trabajo que da paso a la exposición itinerante “Las ciudades y sus tesis. Repositorio historiográfico y analítico de tesis de ciudades ibéricas, 1970-2020” se basa en el estudio de una muestra más de 270 ejemplos de comprensión y descripción del hecho urbano, sobre los aportes más relevantes que permiten historiografiar las dinámicas, procesos, formas y fenomenologías de los modos de habitar y de los modelos de planificación y proyecto (Llop Torné, 2023). Interesados en los estudios realizados en el período 1970 -2020, la exposición constituye una visión comparada y relacional sobre los temas, enfoques, métodos y referencias documentales que han abordado. Las ciudades que figuran en el repositorio (y que se irán incrementado a medida que evolucione la investigación) son: A Coruña, Alicante, Barcelona, Bilbao, Burgos, Cartagena, Gijón, Huesca, León, Logroño, Madrid, Málaga, Marbella, Miranda de Ebro, Palencia, Palma de Mallorca, Pamplona, Salamanca, San Sebastián, Santander, Santiago de Compostela, Segovia, Sevilla, Teruel, Toledo, Valencia, Valladolid y Zaragoza. El conjunto proporciona una sistematización de los conocimientos generados para elaborar la morfogénesis y constituir, a través de estudios del plano y planes de la ciudad, ensayos descriptivos e interpretativos de los fenómenos urbanos y territoriales, así como una cartografía de conjunto y síntesis de su historia urbana.

Desde el punto de vista geográfico, esta propuesta se extiende sobre el territorio del país a través de ciudades de diferente tamaño estudiadas de forma global o sectorial. La similitud de fenómenos y comportamientos con otras ciudades del entorno euro-mediterráneo (Font Arellano, 2007) permiten imaginar una posible extrapolación de ideas, metodologías y conclusiones a otros tantos entornos urbanos y metropolitanos, un reto que podría abordar la renovación o puesta al día del urbanismo superando los paradigmas de las agendas urbanas.

La exposición contribuye, por tanto, a una relectura sincrónica y diacrónica de los estudios urbanos y contribuye a la elaboración de las genealogías historiográficas de cada ciudad. El conjunto constituye un campo de investigación pertinente para cada ciudad específica a través de la comparación, como dispositivo metodológico, con el que profundizar en la renovación y actualización de la historia urbana. Como comenta Llop Torné (2023), es un acta de referentes sustanciales para la construcción de la historiografía urbana a través del filtro científico de autores con diversa formación disciplinar.

La muestra presenta un conjunto de 23 paneles, que recoge el registro de los títulos y contenidos base de las tesis, y sirve como guía para sistematizar el objeto de estudio y los aportes morfotipológicos y morfogenéticos de las mismas. Cada ciudad se muestra en la exposición a partir de un conjunto de paneles donde se presentan las iconografías más relevantes de la evolución urbanística y del planeamiento más significativo. Estos paneles nos permiten una mirada comparada y conjunta de todas las ciudades y los programas de investigación que han orientado a cada grupo

investigador. Junto a estos paneles se presenta una línea de tiempo en base a los resúmenes de cada una de las tesis seleccionadas construyendo un relato conjunto. La retrospectiva que muestran estos textos se convierte en dispositivo para entender la realidad contemporánea, y poner en valor aspectos a menudo olvidados o invisibilizados.

La exposición ofrece también una elaboración cartográfica temática: “Las ciudades, datos y relatos. 45 años de expansión urbana de España” realizada por 300.000 Kms/seg, gracias a los datos generados por el *Global Human Settlement Layer*, mediante el análisis de las imágenes de satélite capturadas por la red Sentinel y Landsat, presentando la evolución urbanística desde 1975 al año 2022. En las mismas se grafían los cambios producidos en la ocupación de suelo, y los impactos sobre la cobertura forestal del hinterland de las mismas. Esta serie nos permite interpretar las orientaciones de los modelos urbanos territoriales, y transitar desde una urbanidad consumidora de territorio hacia nuevos paradigmas de ciudad en equilibrio con el entorno y posible decrecimiento.

A estos paneles expositivos le acompañan tres materiales con un carácter más singular que tratan, cada uno de ellos, de focalizar su atención en un aspecto destacable de la investigación. Por un lado, tratando de dar una visión más personal y directa, se incluye un documento audiovisual en el que se muestran reflexiones realizadas en primera persona por diferentes investigadores, sobre las tesis y las particulares temáticas de cada ciudad. En segundo lugar, se realiza una instalación que reproduce un espacio de trabajo de un doctorando, en este caso de la estudiante Cynthia Pérez, denominado “Espacio de la Doctoranda. Las tesis y sus procesos”, donde se muestra la metodología utilizada para la elaboración de su tesis dirigida por el Dr. Joaquin Sabaté. Como aportación específica, el grupo de profesores de la Escuela de Arquitectura de Valencia presenta “Valencia - hipo_TESIS_Vlc-, un “juego cartográfico” inspirado en el “Play Game” de Colin Rowe. La hipótesis es mostrar una “ciudad collage”, donde se mezclan la tradición y la modernidad, lo planificado y lo realmente ejecutado. Se trata de un ensayo gráfico para entender como es la Valencia contemporánea que queda expuesto en el artículo “hipo_TESIS_Vlc. Valencia, ciudad imaginada” (Temes-Cordovez et al., 2023), donde se presenta la metodología empleada en la investigación con referencias a la literatura relacionada que discurre entre las *vedute* y los *capricci* de Venecia y Roma, las propuestas cartográficas de la exposición *Roma interrotta* de Argan y Norberg-Schulz o el *collage* de Colin Rowe, entre otros. La propuesta compara una imagen del territorio de la ciudad a finales del siglo XIX con la conformada por los fragmentos de las 33 tesis seleccionadas en Valencia que permiten establecer una infinidad de ucronías urbanas a partir de los análisis, estudios e investigaciones desarrolladas.

A fecha de esta reseña, la exposición “Las ciudades y sus tesis. Repositorio historiográfico y analítico de tesis de ciudades ibéricas, 1970-2002” ha tenido itinerancias en: Valencia (23-30 abril 2023); A Coruña (29-30 septiembre 2023);

Madrid (8-27 noviembre 2023); Sevilla (13-22 diciembre 2023); Donostia (9-29 febrero 2024); Zaragoza (8-20 marzo 2024); Pamplona (9-24 abril 2024); Valladolid (3-24 mayo 2024); Toledo (10-20 octubre 2024); Cáceres (4-18 marzo 2025). En paralelo a la inauguración de cada itinerancia se han desarrollado semanarios, conferencias, presentación de libros y mesas redondas a propósito de las distintas temáticas ofrecidas por la investigación. Un contenido más extenso y actualizado de todas las actividades relacionadas con ella puede ser consultado en: <https://ciudadesytesis.webs.upv.es/>

Esta exposición ha permitido reunir a su alrededor un rico debate entre grupos de investigación universitaria, articulando una nueva relación con alto impacto formativo que comienza a materializarse en co-tutelas, implementación de proyectos de investigación y movilidades. La exposición cubre el objetivo de disponer de un registro común de tesis sobre las ciudades españolas y de ofrecer una visión comparada sobre los temas, enfoques, métodos y referencias documentales que se han utilizado con el propósito de servir como base para la renovación de las futuras agendas urbanas.

BIBLIOGRAFÍA:

- Font Arellano, A. (coord.). (2007). L'explosión [sic] de la ciudad : transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional = The explosion of the city : territorial transformations in the South Europe urban regions. Ministerio de Vivienda. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/extlib?codigo=12424>
- Llop Torné, C. (2023). Las ciudades y sus tesis 1970-2020. Repositorio historiográfico y analítico de tesis de ciudades ibéricas 1970 – 2020 (Vol. I) (ETSA/UPV, Ed.; 1a, Vol. 1). Editorial Adversa.
- Temes-Cordovez, R., Pérez Igualada, J., Portalés Mañanós, A., Palomares-Figueres, M. T., & Llop Torné, C. (2023). hipo_TESIS_Vlc. Valencia, ciudad imaginada. EGA Revista de Expresión Gráfica Arquitectónica, 28(49), 276–285. DOI: <https://doi.org/10.4995/ega.2023.20499>

RESEÑA:

Janette Sadik-Khan y Seth Solomonow, *Luchar por la calle: manual para una revolución urbana*, Madrid, Capitán Swing, 2024, 376 páginas, ISBN 978-84-127797-6-9

BORJA RUIZ-APILÁNEZ CORROCHANO

Doctor en Territorio, Infraestructuras y Medio Ambiente. Arquitecto. Ingeniero de Caminos, C y P

Profesor Titular de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Universidad de Castilla-La Mancha, Toledo, España

borja.ruizapilanez@uclm.es

ORCID: [0000-0002-2857-3965](https://orcid.org/0000-0002-2857-3965)

Reseña de acceso abierto distribuida bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access review under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.373-376>

Janette Sadik-Khan, directora general de transportes de la ciudad de Nueva York entre 2007 y 2013, fue la principal impulsora de la reurbanización y ampliación del ámbito peatonal de Times Square (inaugurada en abril de 2017, según el proyecto de Snøhetta), del programa *World Class Streets: Remaking New York City's Public Realm* (desarrollado por Gehl Architects) y del mayor desarrollo de la movilidad ciclista de la metrópolis estadounidense. En 2016, publicó *Streetfight: A Handbook for an Urban Revolution*, junto a Seth Solomonow, responsable de comunicación del Department of Transportation (DOT) que dirigía Sadik-Khan. La obra es fruto de los seis años compartidos y recuenta los principales logros y las experiencias más relevantes. Capitán Swing nos trae la versión en castellano de la obra, *Luchar por la calle: manual para una revolución urbana*, traducida por Mireia Bofill. Esta nueva incorporación a los títulos de temática urbana que nos ofrece la editorial basada en Madrid es una muestra más de su compromiso por facilitar a los lectores de español textos relevantes del panorama internacional. Una trayectoria iniciada ya hace tiempo con la traducción y reedición de indispensables como *Muerte y vida de las grandes ciudades*, de Jane Jacobs, claro referente para los autores y de las acciones que impulsaron desde el DOT.

Nacida en San Francisco al inicio de la década de los sesenta, Sadik-Khan estudió ciencias políticas en Los Ángeles, trasladándose posteriormente a la capital neoyorkina para estudiar derecho en la Universidad de Columbia. Antes de asumir la dirección del DOT, contaba con experiencia en el ámbito de las políticas urbanas relacionadas con el transporte, tras su paso anterior por el mismo departamento, la

Federal Transit Administration del DOT de los EEUU, y una consultora privada de ingeniería de transportes. La autora cuenta en al inicio de la obra la entrevista mantenida con Michael Bloomberg, alcalde de Nueva York desde 2002, antes de ponerla al frente del DOT a mitad de su segundo mandato. Puesto que ocuparía hasta el final del tercer y último gobierno del multimillonario. Este, que había militado en el partido demócrata, había accedido a la alcaldía como republicano, pero en 2007, abandonó su filiación conservadora para hacerse independiente y hacer cambios en su gobierno. Entre ellos, el nombramiento de Sadik-Kahn. En 2013, la salida del magnate de la alcaldía supuso la incorporación de la autora a Bloomberg Associates, donde sigue asesorando a ciudades de todo el mundo en materia de transporte. Desde 2015 preside la National Association of City Transportation Officials (NACTO), impulsando la transformación de las políticas de transportes y el diseño viario de las ciudades estadounidenses.

Recordar que Nueva York cuenta con casi nueve millones de habitantes y que su DOT emplea a más de 5.000 personas y gestiona un presupuesto anual próximo a los 1.500 millones de dólares nos ayuda a considerar la responsabilidad y capacidad de acción asociada a la dirección de este departamento. Este gestiona “5.800 kilómetros de calles, 19.300 kilómetros de aceras [...] 789 puentes [y túneles], y el ferry de Staten Island [con] 22 millones de personas al año” (p. 12). Teniendo en cuenta que el viario ocupa la cuarta parte de la superficie de la ciudad, el DOT puede considerarse su “mayor promotor inmobiliario” (p. 13). *Luchar por la calle* nos narra las experiencias vividas por Sadik-Kahn al abordar algunas de sus transformaciones más ambiciosas en lo que se refiere al rediseño de la infraestructura viaria y su utilización para reducir el protagonismo del automóvil, recuperar espacio para el peatón y promover la movilidad ciclista.

Tras una introducción, *Un nuevo código para las calles*, donde se presentan algunos principios básicos de la transformación urbana y se defiende la necesidad de cambiar la forma en que se diseñan y utilizan las calles, la obra se organiza en catorce capítulos. Estos abordan la necesaria transformación de nuestras ciudades y describen la experiencia de Nueva York y otras ciudades del mundo. *El conflicto* describe los desafíos y obstáculos encontrados por Sadik-Khan y su equipo al implementar los cambios en la infraestructura urbana. *En la densidad está el destino* explica la importancia de la densidad urbana y cómo puede influir en la movilidad y la calidad de vida. *Definir el programa* propone cómo establecer prioridades y agendas de trabajo para lograr una transformación urbana efectiva. *Leer la calle* proporciona métodos para analizar y entender el viario, observando el comportamiento de las personas y utilizando datos para justificar los cambios. *Seguir las huellas* ofrece ejemplos de proyectos exitosos y cómo replicarlos en otras ciudades. *La batalla por una nueva Times Square* se centra en la transformación del famoso cruce de Broadway con la séptima avenida, destacando los desafíos y éxitos del proyecto. *Robar buenas ideas* discute la importancia de adaptar soluciones exitosas de otras ciudades a las circunstancias específicas de Nueva York. *Los carriles bici y sus*

contratiempos detalla como se desarrollaron 650 kilómetros de carriles bici y cómo se afrontaron las controversias originadas. *Bicicletas de uso compartido: una nueva frontera en la economía colaborativa* describe el desarrollo del sistema de bicicletas compartidas y su impacto en la movilidad urbana. *La seguridad está en el número* subraya la importancia de la seguridad en el diseño urbano y cómo las intervenciones pueden reducir accidentes y mejorar la calidad de vida. *Perdonen la interrupción, pero tenemos que hablar de autobuses* aborda las mejoras en el sistema de autobuses urbanos y su repercusión en la movilidad urbana. *Medir la calle* explica cómo evaluar los impactos de las intervenciones urbanas con datos y métricas. *A pie de obra* detalla los aspectos técnicos y logísticos de la implementación de proyectos urbanos. Por último, *La lucha continúa* nos ofrece unas reflexiones finales en torno a la necesidad de continuar promoviendo la transformación de los espacios públicos de nuestras ciudades, y en concreto la red viaria, para hacerlas más seguras y habitables.

Mejorar la seguridad y la eficiencia de la movilidad del siglo XXI a través de la transformación del espacio público es una de las propuestas principales de la obra. Para ello, el desarrollo de una infraestructura ciclista y la creación de nuevas plazas que fomenten las actividades estanciales se proponen como dos estrategias fundamentales. La reconfiguración del viario y de otros espacios públicos de carácter más estancial mediante intervenciones temporales de bajo coste pero alta visibilidad e impacto constituyen una herramienta muy útil y recomendable. Para el caso de Nueva York, se muestra como el desarrollo de programas y proyectos piloto permitieron probar diferentes propuestas antes de su adopción permanente.

La recopilación y el análisis de datos sobre el uso y el impacto en la zona, tanto de los proyectos piloto y/o de prueba como de las intervenciones de carácter definitivo, constituyen otra de las propuestas centrales de la obra. Estas se proponen como herramientas esenciales para evaluar las intervenciones, justificar la adopción de proyectos y el empleo de fondos públicos para tales fines. La transformación de Times Square, entre otros, ilustra cómo emplear la recogida de datos para demostrar las mejoras experimentadas en movilidad, seguridad vial y actividad estancial.

Además del uso de datos y evidencias para mostrar a la ciudadanía los efectos de las intervenciones, el liderazgo y la coordinación entre los departamentos del gobierno municipal y otros agentes implicados y afectados se presentan como elementos clave para superar la habitual oposición al cambio y lograr el éxito y la buena aceptación de las transformaciones abordadas. La comunicación eficaz desde las administraciones responsables se considera también una herramienta muy importante para conseguir el respaldo mayoritario al cambio promulgado.

En este sentido, también se propone aprovechar las experiencias de otras ciudades. Por un lado, para informar y educar a la ciudadanía y a los agentes implicados y, por otro, para adoptarlas y adaptarlas a las particularidades de distintos lugares y situaciones. Los autores describen los desafíos y la oposición con las que se pueden y suelen enfrentarse este tipo de transformaciones. Antes la resistencia de propietarios de negocios locales, residentes y medios de comunicación a los cambios

propuestos, se ofrecen estrategias para enfrentar y superar esta oposición, incluyendo las soluciones temporales de bajo costo y la adaptación de las experiencias exitosas de Nueva York y de otras ciudades.

Luchar por la calle: manual para una revolución urbana es una obra inspiradora y práctica que, a pesar de lo que sugiere el subtítulo no proporciona una guía detallada de cómo abordar la necesaria transformación propuesta para las calles y plazas de nuestras ciudades, pero sí nos ofrece todos los detalles de un caso paradigmático de transformación: el de la ciudad de Nueva York en los diez años posteriores a 2007. Todo ello narrado de forma directa, ágil y amena, de la mano de la principal responsable y de su responsable de comunicación. Ambos nos ofrecen una perspectiva *a priori* subjetiva y parcial, dada su condición y sus respectivos papeles en la transformación de la metrópoli estadounidense, pero basada en datos y referencias, cerca de cuatrocientas a lo largo de la obra. Sadik-Khan y Solomonow nos muestran cómo es posible reimaginar y rediseñar la configuración y el uso de la red viaria de nuestras ciudades para hacerlas más seguras, eficientes y habitables y, solo por esto, merece ser una lectura esencial para todos los involucrados en la gestión y transformación de nuestras ciudades y muy recomendable para todos los que las vivimos.

