

# La dinámica de las periferias urbanas y su percepción. Agentes y factores de transformación del territorio. El caso del sector central del Baix Llobregat

José Palos Rodríguez

**ADVERTIMENT.** La consulta d'aquesta tesi queda condicionada a l'acceptació de les següents condicions d'ús: La difusió d'aquesta tesi per mitjà del servei TDX ([www.tesisenxarxa.net](http://www.tesisenxarxa.net)) ha estat autoritzada pels titulars dels drets de propietat intel·lectual únicament per a usos privats emmarcats en activitats d'investigació i docència. No s'autoritza la seva reproducció amb finalitats de lucre ni la seva difusió i posada a disposició des d'un lloc aliè al servei TDX. No s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant al resum de presentació de la tesi com als seus continguts. En la utilització o cita de parts de la tesi és obligat indicar el nom de la persona autora.

**ADVERTENCIA.** La consulta de esta tesis queda condicionada a la aceptación de las siguientes condiciones de uso: La difusión de esta tesis por medio del servicio TDR ([www.tesisenred.net](http://www.tesisenred.net)) ha sido autorizada por los titulares de los derechos de propiedad intelectual únicamente para usos privados enmarcados en actividades de investigación y docencia. No se autoriza su reproducción con finalidades de lucro ni su difusión y puesta a disposición desde un sitio ajeno al servicio TDR. No se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al resumen de presentación de la tesis como a sus contenidos. En la utilización o cita de partes de la tesis es obligado indicar el nombre de la persona autora.

**WARNING.** On having consulted this thesis you're accepting the following use conditions: Spreading this thesis by the TDX ([www.tesisenxarxa.net](http://www.tesisenxarxa.net)) service has been authorized by the titular of the intellectual property rights only for private uses placed in investigation and teaching activities. Reproduction with lucrative aims is not authorized neither its spreading and availability from a site foreign to the TDX service. Introducing its content in a window or frame foreign to the TDX service is not authorized (framing). This rights affect to the presentation summary of the thesis as well as to its contents. In the using or citation of parts of the thesis it's obliged to indicate the name of the author.

LA DINAMICA DE LAS PERIFERIAS URBANAS Y SU PERCEPCION.  
AGENTES Y FACTORES DE TRANSFORMACION DEL TERRITORIO. EL CASO  
DEL SECTOR CENTRAL DEL BAIX LLOBREGAT.

Tesis de Doctorado presentada por:

JOSE PALOS RODRIGUEZ

VQBB y aceptado del  
Director:

Dr.D.Carles Carreras i Verdaguer

Barcelona, Junio de 1992

Departamento de Geografia Humana de la Universidad de  
Barcelona.

## CAPITULO 3

### AGENTES TRANSFORMADORES DE LOS ESPACIOS PERIURBANOS

El espacio como soporte físico de todas las actividades económicas y sociales se ha convertido dentro del sistema capitalista en una mercancía más, aunque atípica por sus mismas características, (123) debido a las rentas que puede generar a partir del derecho de la propiedad privada del suelo. Así la interacción de la evolución de un valor de cambio del suelo, de un control de la calidad del suelo, de la existencia de un mercado donde se regula su valor y la apropiación privada de las plusvalías que genera esta mercancía perfila la forma capitalista de producción del espacio. También hay que tener presente la acción de los mecanismos de formación ideológica que van modificando las necesidades del consumidor para acercarlas al producto ofertado.

Al suelo se le somete a un proceso en el que se le aplica un trabajo, lo que supone una inversión de capital variable, y se le añade el capital fijo transformándose en mercancía final cuyo destino es el mercado en forma de suelo urbanizado, viviendas, infraestructuras y

(123) Las características del suelo se pueden resumir en : a) el suelo y sus mejoras tienen una localización fija. b) No se puede prescindir del suelo y sus mejoras como mercancía. c) El suelo cambia de propietario con relativa infrecuencia. d) El suelo es permanente y la perspectiva de mejoras es considerable por lo que proporciona la oportunidad de almacenar riquezas. e) El suelo no requiere mantenimiento para mantener su potencial de uso. f) La proporción entre la frecuencia del cambio y la duración del uso es muy baja, lo que obliga a las instituciones financieras a jugar un papel importante en el mercado de la propiedad. g) El suelo y sus mejoras tienen numerosos y diferentes usos no excluyentes.  
HARVEY, D. Urbanismo y desigualdad social. Op.cit. ( pgs.163-166 ).

equipamientos. El objetivo es su venta y la extracción de plusvalores con lo que el aumento de capital acumulado en el espacio cada vez es mayor.

Para conseguir la maximización de este objetivo la producción de espacio tiende a industrializarse, es decir, a generalizarse de forma programada, sistemática y controlando su distribución y consumo. Por lo tanto la ordenación de este proceso productivo de suelo exige planes previos y sobre todo análisis en los que se fijan los objetivos a conseguir, los criterios, ritmos, plazos, costos y actores que intervendrán. De todo ello nacerán los planes de producción urbanística de los que la clase dominante intentará extraer el máximo de beneficios.

En el desarrollo de la producción actúan diversos agentes con intereses variados e incluso antagónicos, así como con estrategias muy diferentes pero que en definitiva persiguen el mismo objetivo, extraer la mayor renta posible al suelo. Los principales agentes recogidos por diferentes autores<sup>(124)</sup> aunque con diferente taxonomía, los podríamos concretar en: Propietarios de Medios de Producción, Propietarios del suelo, inmobiliarias-Promotoras, Empresas Constructoras y Organismos Públicos. A estos habría que añadir otros que a pesar de tener menos incidencia como agentes decisivos, si han tenido un papel relevante con su

(124) Ver en bibliografía general: LEPPENVER, H (1973); TOPALOV, CHRISTIAN, 1975; ROCH, P. O. y GUERRA, P. (1979); GARCIA BELLIDO, J. y GONZALEZ TAMARIT, L. 1979; CAPEL, H. 1983; VILADRARA, J. (1983) CABRERAS, Carlos y LOPEZ, Pere (1990)

actuación en la transformación del suelo en los núcleos pequeños absorbidos por la metrópoli, especialmente en el cambio de suelo rústico a urbano; estos son los Usuarios y los Técnicos. Es necesario mencionar que la intervención de los agentes van variando según la etapa histórica y según las coyunturas económicas de las diferentes operaciones inmobiliarias. (125)

En la producción del espacio de las periferias, además de los industriales y la Administración Central han tenido especial relevancia los pequeños propietarios y los pequeños constructores que han actuado muchas veces como propietarios y promotores. Asimismo los técnicos, los constructores y la Administración Local mediante estrechas relaciones han tenido un papel decisivo en la transformación territorial y en la orientación de las rentas. Los usuarios, especialmente en los períodos de inmigración intensa, con su importancia cuantitativa, su débil economía y su percepción espacial también han incidido en la definición de la producción del espacio periférico.

Para su posterior comentario los agruparemos según el objetivo principal de su actuación:

a) Los que buscan el valor de cambio: propietarios, inmobiliarias-promotoras, constructoras y bancos.

(125) PROBYCILLIS, EDSON. "La operación inmobiliaria simple." en Los aspectos urbanos. Documents d'Anàlisi Urbana. nº3. 1975. U.A.B.

b) Los que buscan el valor de uso: usuarios, industrias y los centros comerciales y de servicios.

c) Los que gestionan o prestan servicios: administración y técnicos.

Es evidente, y se tratará posteriormente, que muchos de estos agentes tienen más de un objetivo. Por ejemplo, los usuarios al convertirse en propietarios buscarán el valor de cambio o, también los industriales que al final especulan con el valor de cambio de su suelo cuando se trasladan del núcleo urbano a los polígonos industriales.

### 5.1. Los propietarios del suelo.

El suelo en propiedad es un capital fijo que se puede revalorizar según la localización y distancia del centro urbano en que se encuentre, formando unas rentas diferenciales de localización. También se puede revalorizar según las infraestructuras urbanísticas con las que cuente o de las que se pueda aprovechar formando unas rentas diferenciales de intensidad de urbanización. Cuando se produce una transformación de calificación de suelo rural a urbano se produce una renta absoluta.

El propietario del suelo es conecedor de estas posibilidades de extracción de rentas por lo que ante la competencia de los diversos agentes por apropiarse de las ventajas de localización, de intensidad urbanística o muchas veces simbólicas para una determinada clase social subirá los precios. Tratará de convertir su propiedad en especial o única por lo que esperará hasta poder extraer una renta monopolística. Este es el caso más corriente cuando el crecimiento urbano satura y remodela los ensanches de los municipios periféricos, siendo algunos propietarios tradicionales "autóctonos" los que obtienen las máximas plusvalías, atesorando grandes rentas monopolistas y condicionando el futuro urbanístico de la ciudad o municipio.

Siguiendo con las estrategias de los propietarios para revalorizar su suelo encontramos que suelen esperar también a que el crecimiento urbano o los cambios políticos locales propicien una recalificación de su propiedad permitiendo que aumente su potencial edificable o un mayor aprovechamiento volumétrico, o que la dinámica económica le asigne un uso más competitivo y más rentable con los consiguientes aumentos de precios.

En los casos en que la estrategia del propietario es esperar a que cambie la legislación o situación política que le permita mayor volumen de construcción o a que los precios suban con el incremento de la demanda o con la

extensión urbana, están realizando una retención del suelo sin moverlo en el mercado inmobiliario. De esta forma el propietario controla la utilización del suelo, en el sentido de cuándo construirán, pero no lo que se va a construir ni el precio, y bloqueando temporalmente el desarrollo del proceso económico. Esta retención por parte de los propietarios se da con mayor intensidad en los momentos de recesión económica que son aprovechados por las inmobiliarias y por el capital en general para asegurar el capital fijo mediante la especulación. En este sentido tanto las inmobiliarias como los propietarios actúan como agentes contrarios al industrial capitalista y al sistema productivo pues paralizan posibles inversiones en la industria e incrementan los costes de producción de los posibles inversores industriales.(126)

Existe un marcado interés en los agentes interesados en el valor de cambio del suelo, por poseer suelo urbano o urbanizable. Y es que en las épocas de crisis económica y justo en momentos de descentralización de funciones de la metrópoli a la periferia la propiedad de suelo urbano refuerza sus características atractivas pues es:

- a) Una inversión segura de capital fijo
- b) No necesita una aplicación de capital variable para mantener su valor.

(126) GARCIA BOLLIDO, J. y GONZALEZ TAMARIT, L. Para comprender la ciudad, Ed. Nuestrre Cultura, Madrid 1.979, pgs. 106-107.



c) No presenta conflictividad laboral aunque en algún caso sea motivo de conflicto social.

Es por ello que otra estrategia de los propietarios es procurar que se recalifique el suelo de su propiedad pasando de rústico a urbano, con lo cual obtendrá unas rentas absolutas dada la diferencia de precios entre suelo rústico y el urbano por lo que a los propietarios les interesa que haya una máxima extensión del espacio urbanizado (127). Este objetivo se ha conseguido siguiendo la táctica de modificaciones de planes de reforma aprovechando las relaciones que suele haber entre propietarios, sobre todo grandes y medios, y la Administración Local, o mediante la reparcelación y venta de terreno rústico como edificable en zonas alejadas del núcleo (128). En este segundo caso se aprovechó la representación de los propietarios en la Administración Local, durante el periodo previo al boom migratorio hacia las zonas industriales con una gran demanda de vivienda. Se formaron barrios de autoconstrucción y de viviendas marginales que más tarde los Ayuntamientos hubieron de legalizar mediante Planes Parciales que inmediatamente aumentaron el valor de los terrenos intermedios. Esta misma situación de parcelaciones ilegales de suelo rústico, de regadío y de secano se produce para vender parcelas y construcción de segundas residencias

(127) CAPUL, H. Capitalismo y morfología urbana en España. Ed. Los Libros de la Prentera. 1.983. pag. 99-104

(128) En los últimos años infinidad de casos, recogidos por la prensa para de relieve las irregularidades existentes en la actividad de la construcción y su relación directa o indirecta con las diferentes Administraciones: "Caso Juan Guerra", "Caso Rosendo Rosairo", "Caso J. El Poño (Alcalde de Burgos)", "Caso Rafael Blanco", "Caso Luis Prensafa", como los más conocidos.

inducido por la necesidad de espacio de ocio (129).

Habría que precisar que las estrategias de los propietarios expuestas anteriormente corresponderían a los grandes y mediano propietarios, aunque el objetivo de la especulación sea el mismo que para los pequeños propietarios.

El objetivo de los pequeños propietarios es conseguir de forma aislada, las plusvalías de los solares situados en el casco urbano o en las inmediaciones. Intentarán especular lo mismo que los grandes y medianos propietarios pero utilizando los mecanismos legales que permiten la valorización de su propiedad y el máximo aprovechamiento volumétrico de construcción. Bien es cierto que en España las elecciones municipales democráticas han permitido el acceso al poder local a algunos de estos pequeños propietarios o a enlaces de ellos que han intentado reproducir la política caciquil anterior. No obstante a pesar de haber sido bastante frecuente en algunas áreas periféricas, no se puede generalizar como política urbanística de la nueva etapa política. Estos pequeños propietarios cuentan con la oportunidad de averiguar los Planes de Reforma o de ensanche que les permiten conocer

(129) ANDRÉS SARASA, J. L. El proceso de rurbanización de la huerta de Murcia. Publicaciones Universitarias. Valencia 1.964.

GBOTOP. "Els canvis i la degradació de l'ambient ecològic en un sector periurbà de Barcelona: l'exemple de Sant Vicenç dels Morts. U.B. 1.981.

con anticipación las zonas de expansión ofreciéndoles la oportunidad de especular e incluso de retener el suelo.

Así como para los grandes y medianos propietarios los Planes de Reforma pueden ser importantes, dado que mediante su asociación pueden promoverlos ellos mismos al poseer un tanto por ciento muy elevado de la superficie afectada, estableciendo ellos todas las características(130), para los pequeños propietarios la realización de Planes Parciales dentro de los municipios no es importante por estar muy fragmentada su propiedad y no contar con los contactos que les permitan el control. Incluso suelen mantener una actitud bastante reticente o oponerse a los planes, puesto que sólo tienen la alternativa de aceptarlo (previas impugnaciones) o arriesgarse a una expropiación forzosa permitida por la Ley del Suelo, incluso cuando está redactado por una asociación de propietarios(LEY DE 1975). En este sentido la Ley del Suelo establece:

*Art. 126.2. Las Bases de actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto los propietarios que representen el menos el 70% de la superficie total del polígono o unidad presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Bases y Estatutos...*

(130) La Ley del suelo(Real Decreto 1306/1.976 del 9 Abril por la que se aprueba el texto refundido de la Ley de 1.975), en el Artículo 119.3 establece que los propietarios del 60% de la superficie total del polígono de actuación podrán solicitar el sistema de compensación y la Administración lo aprobará previa audiencia del resto de propietarios.

**Art.127.1. Los propietarios del poligono o unidad de actuación que no hubieren solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria"...**

**2. Podrán incorporarse a la Junta las Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del poligono o unidad de actuación...**

La especulación se ha convertido en un hábito generalizado a una gran parte de la población mediante la difusión de los propiedad privada de la vivienda en lugar del alquiler. Esta estrategia capitalista sitúa a todo propietario horizontal. (y en las periferias se crearon innumerables barriadas de propiedad horizontal y de protección oficial), en el papel de especulador que actúa en la medida de sus posibilidades y como reflejo del mercado de la vivienda de su área. A pesar de las demandas expuestas por las Sociedades Inmobiliarias de una política de construcción de viviendas en régimen de alquiler, la tendencia mayoritaria en las periferias es la construcción por parte de la propiedad privada, no cumpliéndose las expectativas generales en España a partir de 1.973(131). Las razones que podrían darse para explicar las expectativas de un aumento del régimen de alquiler son: la restricción crediticia para la compra de viviendas, la libertad de contratación de alquileres y posibilidad de

(131)CAPUL, B. 1.983. Op. Cit. pg. 135.

revisarlos y una mayor movilidad en un momento de descongestión industrial(132).

Los motivos de esta tendencia a la construcción privada y al dominio de la compra de la vivienda como sistema de acceso son explicables por diferentes factores relacionados con las características de la población residente en las periferias. Esta población, en gran medida inmigrante durante la década de los 50 solucionó el problema de la vivienda mediante el barraquismo, la autoconstrucción y el alquiler que durante esta década era el régimen de ocupación dominante (en Barcelona en 1960 representaban el 71,8 de las ocupadas). La necesidad de satisfacer esta demanda llevó a un auge de la construcción, en estas áreas, de viviendas sociales y de bajo coste para este tipo de economías. Durante la década de los 60 y parte de los 70 se produce un progresivo trasvase de esta población al régimen de propiedad, reduciéndose de forma significativa el régimen de alquiler. A partir de 1975, la crisis económica paraliza, además de la inmigración, la construcción y reduce al mínimo la movilidad residencial y posibilidades de compra de este sector de población. La construcción de segundas residencias siguió creciendo para el sector de población menos afectado por la crisis que continuaron instalándose en las periferias urbanas. El alquiler queda relegado básicamente a la metrópoli.

(132) Para el análisis del parque de viviendas y su régimen de tenencia en Catalunya ver: TRILLA, CARROU Y BADO, SZQUIEL. "El Sector de la vivienda" en Estructura económica de Cataluña. Ed. Espasa Calpe. 1990. (Pg. 163-190).

## 5.2. Promotoras y Constructoras.

El objetivo de las empresas promotoras es obtener el mayor número posible de plusvalías a través de la venta de sus productos: la vivienda, fábricas, locales comerciales o almacenes. Estos también que encierran un valor de uso para el que los compra. Al realizar importantes desembolsos iniciales en capital fijo y poner en el mercado un producto acabado, actúan como empresarios capitalistas que están produciendo el espacio urbano, junto con los constructores. Lo más frecuente es que las inmobiliarias sean propietarias del suelo, mediante previa acumulación, y a la vez construyan con sus propias constructoras y financien a terceras personas o entes la compra de sus productos. Con este circuito especulativo se extraerán los máximos beneficios.

La actividad productiva de las inmobiliarias se enfrenta a dos importantes problemas: la propiedad del suelo y la falta de solvencia de la demanda periférica. La propiedad del suelo representa un impedimento para ellos, dado que los propietarios actúan como especuladores añadiendo un importante costo al producto final inmobiliario. Para evitar este gravamen siempre han intentado que los poderes públicos creen suelo urbanizado y que realicen infraestructuras que permitan la extensión de

la urbanización hacia áreas de precios más bajos. Debido al constante objetivo perseguido de frenar el aumento del precio del suelo en el coste final de la construcción, recurren a la Administración para su intervención como *"operadores urbanos... para un desarrollo armónico"* (133) del suelo, lo que les permitiría extraer las mismas plusvalías acercándose a la solvencia de la demanda.

La insolvencia de la demanda en épocas de crecimiento demográfico o de crisis económica de las periferias, con un déficit importante de viviendas, ha sido otro inconveniente para la extracción de mayores rentas. Al igual que con la propiedad del suelo, intentan que sea la Administración pública quien facilite las soluciones mediante decretos o normativas que ofrezcan créditos a bajos intereses o aumenten el porcentaje de crédito sobre el valor de la vivienda, establezcan facilidades financieras para la construcción o que faciliten la expropiación del suelo. Todo ello debe redundar en precios más asequibles del producto final.

(133) El Sr. Fernando Ubeda, Presidente de la Asociación Española de Promotores de Viviendas Sociales, se expresa en estos términos y propone un programa de choque que asegure suelo disponible para la edificación y una política fiscal de carácter diferencial. Ver "Suelo disponible". El País-Economía. 27/6/91.

Estas facilidades crediticias y el respaldo de la Administración ha despertado el interés del capital privado nacional y extranjero hacia el sector inmobiliario, incluso en la etapa 1.973-1985, en que la economía y producción española estaba en receso. Las Administraciones con estas medidas también intentaban promover la construcción de viviendas para intentar limitar el paro y estimular la economía. Así, las inmobiliarias y en general la industria de la construcción actuaron como amortiguadores de la crisis (134) invirtiendo en ese período importantes capitales en adquisición de suelo confirmado como rentable. De la misma forma, son las primeras en revitalizarse en los momentos de incipiente economía, con la contratación de obras, o con el espectacular crecimiento de la demanda del suelo industrial (135).

(134)CAPBL, N.1.983, Op.Cit. pg.135

(135)Un ejemplo reciente de la adaptación de las estrategias de las Constructoras e Inmobiliarias a la dinámica económica es el proceso de internacionalización y de fusión de estos últimos años. La Asociación de Empresas de Obras Públicas de Ambito Nacional (SEOPAN) confirma que la actividad del Sector de la Construcción en 1990 continuó creciendo pero con tendencia a la baja y con un alza del peso de la obra civil. Un 70% de las facturaciones de las grandes constructoras se genera por contratos de las tres administraciones públicas. En general creen que el ritmo continuará por la demanda potencial de infraestructuras pero ante una posible recesión a partir de 1993, frente al mercado europeo, y la caída de la construcción de la vivienda, proponen como estrategia la diversificación de actividades para las grandes empresas y la especialización para las pequeñas. Para ello sugieren, y ya se empezó hace varios años, un proceso de fusiones y actuaciones en el mercado europeo. Algunas: CYCSA + POCSA; OBRAS Y SERVICIOS HISPANIA + SOCIETE AUXILIAIRE D'ENTREPRISES. Pero el carácter internacional de esta estrategia se hace patente con la instalación de grandes constructoras en España desde 1987 según Reinhold International por tener confianza en el crecimiento económico. Los territorios preferidos por los extranjeros son Andalucía, Madrid, y Catalunya :BOVIS INTERNATIONAL (construyen Hotel Villa Olímpica, Torres EIO de Madrid, etc...). El País-Economía:29/1/89;10/9/89;23/4/90;8/8/90 3/2/91;27/6/91;



Las estrategias seguidas por las promotoras les llevan incluso a comprar suelo agrícola (de secano o regadío) a pequeños propietarios rurales reuniendo grandes superficies o sencillamente esperando el momento apropiado para la operación urbanística. A menudo con este tipo de operaciones urbanísticas promocionan los espacios intersticiales o adyacentes incrementando el valor de unos terrenos que antes eran marginales. Al mismo tiempo, dejan bolsas de suelo, de las que también se apropian como garantía de futuros beneficios mediante la urbanización. Esta es una forma de conseguir las rentas diferenciales absolutas al convertir suelo rústico en urbano. También es una estrategia para sacar el máximo beneficio al suelo, en manos de los propietarios y que no pueden controlar aunque no obstante el conjunto de todas las estrategias seguidas por las promotoras les permite establecer una tasa de beneficios medio de la producción y por tanto una baremación del precio máximo que pueden pagar por los terrenos así como el interés de las zonas urbanizables.

Así, en condiciones de escasez de vivienda, que son las aprovechadas en las periferias durante el período de incremento demográfico 1.955-75, los promotores y, evidentemente constructores, utilizaron la estrategia expuesta en el párrafo anterior, edificando nuevas viviendas de infima calidad alentados por la poca exigencia cualitativa de la demanda correspondiente a grupos sociales

de renta muy baja y al escaso control democrático del momento. (136)

El asentamiento en los núcleos periféricos de un sector de población autocentrifugado del centro en busca de valores ecológicos, de calidad de hábitat o de tradición rural, pero sin perder la accesibilidad, ha significado un incremento en el nivel económico y adquisitivo de las periferias que también ha sido aprovechado por las promotoras. Estas al querer apropiarse de las rentas diferenciales de localización compran solares y casas en los núcleos urbanos antiguos de los municipios periféricos. A veces han de esperar un tiempo para declararlos en ruina o demolerlos. Asimismo renuevan puntualmente edificios representativos, revalorizándolos y revalorizando al mismo tiempo el área donde se encuentran. En combinación con la Administración, que las respalda posteriormente con su actuación al crear infraestructuras que revalorizan la zona, actúan renovando o construyendo edificios de viviendas con locales comerciales que convierten a estas calles en vías comerciales. De la misma forma remodelan manzanas y dinamizan en su conjunto los ensanches, convirtiéndolos en la nueva área del sector servicios con la ubicación de bancos, comercios y oficinas.

(136) El resultado de esta actividad es la mala calidad de la vivienda con una disminución del período de circulación de la vivienda (incrementa el potencial productivo). Ejemplo de ello: Viviendas de Turó de la Peira en Barcelona y todo el tema de la "aluminosis"; los 164 viviendas de P.O con problemas después de 4 años de construcción (Prat de Llobregat), etc..

Las estrategias de los promotores implican continuamente a la Administración pública local. De hecho para el promotor la única limitación es la normativa, las ordenanzas municipales que regulan las características urbanísticas de la construcción. Pero esta normativa se establece y es susceptible de modificación por los poderes públicos como resultado de las presiones o del compromiso con el resto de agentes, incluso la de los usuarios, que intervienen. Por ello los promotores utilizando sus contactos directos intentarán conseguir las modificaciones que les permitan obtener las máximas plusvalías. Modificaciones que, por ejemplo, han reformado las ordenanzas de densidades de construcción disminuyendo la altura y extensión de las viviendas con lo que se obtiene un mayor número con el mismo volumen. También utilizan las relaciones con los poderes locales para incumplir las normativas oficiales sobre protección de humedad, distribución de colectores, anchuras de escaleras, cimentación, calidad mínima de los materiales, etc., tal como ha sucedido en infinidad de polígonos de viviendas de Protección Oficial, realizadas para cubrir el exceso de demanda insolvente entre 1.960-70. Las consecuencias de estas actuaciones las ha debido reparar directa o indirectamente el sector público con posterioridad.

Los contactos con los poderes públicos les permiten llevar a cabo otras estrategias. La compra de terrenos, a la administración o a empresas de la administración, no

adecuados o no rentables para vivienda pública, les permiten extraer importantes beneficios al destinarlos a actividades terciarias, especialmente si la zona es de nueva centralidad en el proceso de transformación de las periferias (137). Otra estrategia para extraer el máximo de beneficios en espacios no edificables es la venta de estas fincas a la Administración a bajo precio con la condición de que el Ayuntamiento recalifique como edificable una pequeña parte, además de las correspondientes compensaciones económicas (138). La evasión de impuestos actuando desde fuera de España, como en el caso de las inversiones en la Costa del Sol desde Gibraltar, es una estrategia bastante frecuente incluso en los últimos años. (139)

Es conocida la estrecha relación entre promotores y constructores. Las grandes inmobiliarias que actúan en las periferias construyendo los complejos urbanísticos y residenciales, suelen tener sus propias constructoras con lo que aumentan globalmente sus beneficios. Pero lo que es bastante habitual en los núcleos urbanos periféricos es que

(137) Este es el caso de la venta de terrenos en Sant Adrià del Besós ("La Catalana") por parte de Regesa (empresa del Consejo Comarcal del Vallés) a empresas privadas por considerar que no eran rentables para vivienda pública y que serían destinados para actividades del sector terciario. La Vanguardia 17/11/90

(138) Propuesta de Muñoz y Navarro al Ayuntamiento de Barcelona. El País 23/2/89

(139) Refiriéndose a esta estrategia para evadir impuestos sobre la renta y los gravámenes sobre las sociedades, José Luis Rodríguez, Director General de Turismo de la Junta de Andalucía manifestaba que de los 800 casos de fraude producidos en el litoral mediterráneo en los últimos 5 años casi todos correspondían a empresas "extranjeras". El País. 24/6/90.

los pequeños constructores sean también promotores, construyendo sobre solares de pequeños propietarios con cesión de pisos y/o locales comerciales, como parte o totalidad de su importe. De esta forma cuanto más construyan mejor para ambos pues el precio del solar estará en función del volumen de construcción.(140)

Esta es una vía para aumentar la capacidad potencial del pequeño promotor-constructor, que ve aumentadas sus posibilidades de actuación sin necesidad de desembolsar capital en concepto de suelo. Esta capacidad de actuación generalmente está sometida a la dinámica de las promotoras que aceleran o frenan el ritmo según la demanda, y a las grandes constructoras que lo someten a la subcontratación, por lo que no se arriesgan a aumentar su capital fijo. Este hecho les favorece en una mayor movilidad porque cuando el mercado flaquea, desaparecen entonces no sólo las pequeñas sino también las medianas dejando en el paro a grandes contingentes de obreros de la construcción residentes en estas periferias.

(140) Este hecho se ha confirmado en las diferentes entrevistas a técnicos de los Ayuntamientos del Sector Central y en las entrevistas sobre la percepción del territorio comercial.

### 5.3. El capital financiero

El objetivo de los bancos y cajas de ahorro es aumentar el valor de cambio de su dinero. Dinero que en las periferias procede en un elevado porcentaje del ahorro de los trabajadores, de los comercios y pequeños empresarios. Estas instituciones financieras prestan el dinero a promotoras, inmobiliarias y constructores para que construyan. Al final del proceso parte de los intereses de estos capitales pasan al usuario en el precio de su vivienda, quien deberá devolverlo al banco. Este dinero tendrá doble producción pues los compradores de viviendas o locales deberán pedir préstamos para poder pagar su importe también a elevados intereses. (141)

Esta táctica del usuario que favorece especialmente a los bancos, no es debida solamente a la insolvencia económica de la demanda sino también a las ventajas que ofrece los préstamos hipotecarios en las declaraciones a Hacienda, como política de la Administración para favorecer la inversión. Así los beneficios de la banca, referidos a la transformación del suelo están en los intereses y en las propiedades urbanas que va acumulando en casos de insolvencia de los deudores, inmobiliarias, constructoras, empresarios e incluso usuarios. (142)

(141) El crédito a la vivienda está practicamente concentrado en las Cajas de Ahorro con un peso superior en Catalunya que en España. Así en Catalunya en 1973 el crédito de las Cajas de Ahorro suponían un 90.0% del total en 1973 y se ha mantenido con un 91.4% en 1987. Ver CARMEN TRILLA Y ESTEBAN BARO (1990) Op.cit.  
(142) Una noticia de El País del 31/1/91 ejemplifica la participación directa en la actividad de la construcción. "La dirección de 'La Caixa' está proyectando crear una sociedad inmobiliaria como una de las fórmulas para reducir el peso de su activo inmobiliario respecto al total de los fondos propios"

Como controladores del gran capital son dueños de los medios de producción y actúan también en la producción y transformación de grandes espacios periféricos mediante la aportación financiera a grandes inmobiliarias y constructoras. Son industriales que construyeron autopistas, carreteras, aparcamientos, grandes almacenes, etc..o como importantes accionistas de estas empresas en las que extraen extraordinarios beneficios. (143)

Como compensación por la especulación con el dinero de los asalariados, sobre todo en el caso de las cajas de ahorro, llevan a cabo la política, por otro lado legislada, cultural y de bienestar social mediante conferencias, construcción de locales para jubilados, bibliotecas, becas, etc, y de forma relevante las reforma de edificios antiguos o instalación de obras de arte en lugares publicos que suelen revalorizar el suelo del área de ubicación. Esta aportación resulta evidentemente ínfima dados los beneficios que extraen del área periférica y la incidencia espacial de todas las actividades económicas que financia.

(143)La Sección de Economía de El País (26/1/89) informaba que con la inversión de 10.000 millones de La Caixa en Autopistas Concesionarias Españolas (S.A.) tenía un 28.4% del capital de esta empresa.

### 5.4.El capital industrial

Las industrias necesitan grandes espacios, baratos y localizados estratégicamente, para lo cual intentan limitar y siempre la especulación. El capital industrial, como propietario de los medios de producción está interesado genéricamente en reducir los precios del suelo, puesto que ello supone una reducción del de la vivienda, e indirectamente una disminución de la presión en los salarios de los trabajadores. Es por ello que sus intereses son contrarios a los de los propietarios del suelo y a los de los de las inmobiliarias que buscan el máximo rendimiento intentando que su propiedad se convierta en residencia intensiva, o reteniendo el suelo industrial. No obstante, y contradictoriamente a veces actúan como ellos revalorizando amplias zonas de suelo industrial mediante su localización, aprovechando al mismo tiempo las facilidades que ofrece el Estado o la Administración Local.

El proceso de descentralización o descongestión industrial de los centros urbanos, ha permitido disponer de mayores espacios en los polígonos industriales y al mismo tiempo poder seguir actuando como especuladores de suelo. Los espacios industriales antes ocupados en el centro quedan libres para su parcelación y vendidos como terreno edificable, puesto que la expansión del tejido



urbano los ha revalorizado al darle el valor de centralidad. Este mismo proceso ha sucedido en las grandes ciudades con varios años de antelación(144). Cuando estos terrenos están calificados como "zonas verdes" o "áreas de equipamientos" susceptibles de expropiación, intentarán utilizar sus contactos con la Administración para extraer los máximos beneficios, compensaciones o para intentar recalificarlos. Con la especulación sobre este suelo de su propiedad podrán asegurar la obtención de préstamos bancarios.

Dado el papel preponderante que los industriales tienen en la solución de la crisis y esta ha afectado de forma especial a las periferias urbanas por su concentración industrial y concentración de población trabajadora, han forzado a las administraciones locales a la creación de suelo industrial, solicitando de ella y de la Administración Central facilidades legales para instalarse. Estos polígonos han tenido éxito en relación a sus infraestructuras, precio y accesibilidad. Cuando los polígonos o zonas industriales han revalorizado mucho su suelo y se han saturado, algunas industrias han recurrido a otros polígonos de municipios más retirados y de suelo barato, pero con buena accesibilidad a las vías rápidas de comunicación. La utilización de la Administración continúa en los casos en que la extensión de la red urbana han unido

(144)CAPOL, N. 1.983. op.cit. pag.97.

zonas de residencia con zonas de industrias especialmente contaminantes. Los empresarios solicitan a la Administración, presionada por entidades vecinales, que haga de intermediaria hacia estamentos superiores para conseguir compensaciones económicas bajo la justificación de incapacidad económica para trasladarse a otros polígonos más alejados (145).

### 5.5. Los usuarios

El usuario del suelo y del espacio construido de la ciudad persigue satisfacer una necesidad, es decir el valor de uso de los elementos urbanos producidos por el resto de agentes. Dependiendo de su capacidad económica así intervendrá en el proceso productivo entrando a participar en la especulación generalmente a través de la adquisición de suelo o de una vivienda. Dada la política de construcción de viviendas subvencionadas o de bajo coste que han permitido ser propietarios a la mayoría de la población trabajadora se da con bastante frecuencia el proceso especulativo en este colectivo que años atrás estaba alejado de él (146). A esto hay que añadir el estatus de usuarios-propietarios de las zonas residenciales y de

(145) Un ejemplo de ello es el proceso mantenido en la empresa Fundiciones Niquel Bes en el municipio de Sant Vicenç dels Horts. Esta fundición es limítrofe con un barrio del Preromantic de la Vivienda construido con posterioridad a la instalación de la fábrica, lo que hace más difícil al barrio cumplir su objetivo de trasladar la fábrica.

(146) Su versión picaresca está en las ventas de chabolas que llevaron a cabo la población marginal de la periferia de Madrid o la población inmigrante marroquí, actuando incluso como constructores de chabolas. El País. 20/4/90.

las edificaciones últimas construidas desde 1.980, que en algunos municipios representa un porcentaje elevado de la superficie municipal. De esta forma tenemos un balance que nos dice que la mayoría de los usuarios de viviendas son propietarios y por tanto especuladores potenciales.(147)

Las necesidades de los usuarios del espacio periférico son básicamente las relacionadas con: la asequibilidad a su economía, accesibilidad al lugar de trabajo mediante vías rápidas y medios de transporte. Además de estos y con mayor preferencia que en los objetivos anteriores, los grupos sociales económicos más fuertes exigirán también centralidad, o calidad del medio, espacios amplios, rapidez de movilidad, infraestructuras adecuadas, calidad de construcción, etc..La oligarquía solucionará sus necesidades utilizando los medios económicos y la clase trabajadora cubrirá las deficiencias de su hábitat utilizando los movimientos reivindicativos y presionando a la administración. Estos movimientos sociales de gran importancia y extensión durante este período de crisis económica, perseguían objetivos urbanísticos tales como:

a) Defensa de su hábitat ante intentos de reformas urbanas.

b) Consecución de mejoras urbanísticas en los municipios.

(147)La actividad especulativa se extiende a las viviendas de protección oficial. Una actividad corriente es el doble precio en la venta de estas viviendas (el oficial y el real). Según ADICSA, empresa que depende de la Generalitat de las 69.000 viviendas protegidas, 10.000 presentaban irregularidades en cuanto a su ocupación mediante traspasos ilegales. El País. 28/7/89

c) Defensa de hitos urbanos significativos ante amenazas especulativas.

d) Lucha contra la corrupción administrativa en la gestión.

e) Participación e incidencia en la organización y gestión de inversiones en infraestructuras. (148)

También es habitual la formación de Asociaciones de Propietarios cuyo objetivo es vigilar y mejorar la calidad de sus barrios. Muchos de estos barrios se formaron con la venta de parcelas y con la autoconstrucción de viviendas de segunda residencia, por lo que han presentado déficits de infraestructuras básicas, que han servido de motivo continuo de reclamaciones a las administraciones públicas.

Resumiendo puede decirse que los usuarios en las periferias han tenido un papel importante, aunque no decisivo, en la transformación de su espacio. Podríamos añadir que en gran parte es debido a sus características referidas a los valores subjetivos de la elección del área o marco concreto, su capacidad adquisitiva, a su integración y aceptación del medio, a su nivel cultural que influye en sus actuaciones, y a su conciencia social y política. El grado de incidencia ha variado desde la incidencia directa en el caso de las construcciones

(148) La COMPAVC (Confederación de Asociaciones de Vecinos de Catalunya) ha mantenido una actitud crítica organizando campañas contra la especulación del suelo. En estas campañas se manifestaban contra la privatización del suelo público, atacando las actuaciones del INCASOL. También proponen la municipalización del suelo, la desegregación del derecho de edificar al propietario, y la expropiación forzosa de las viviendas desocupadas durante mucho tiempo. El País 9/10/90.

ilegales de autoconstrucción que conformaron las estructuras de los barrios hasta el usuario de una vivienda de propiedad horizontal enmarcada en un barrio conformado. Lo que sí es cierto es que la mayoría los usuarios en las periferias han tenido la necesidad de modificar y transformar su espacio con posterioridad a su asentamiento, por las consecuencias de la actuación especulativa de los otros agentes productores.

### 5.6. Las Administraciones

La Administración, es decir los diferentes gobiernos, el central, el autonómico y los locales, inciden de forma importante en las transformaciones de las áreas periféricas urbanas, con su ideología, legislación y controles de su cumplimiento. Las decisiones políticas determinan en gran medida la forma de las áreas urbanas y periurbanas desde el momento que inciden directamente en la dinámica económica del país, por lo que " la actuación del Estado va dirigida a apoyar políticamente al grupo social que puede evitar la crisis. Si esto sucede y se acepta se debe concluir que el resto del agentes de producción estarán mediatizados por el estado" (149)

(149) VILAGRASA I IBARU, JOAN. "Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: El cas de la ciutat de Lleida 1.940-80. Tesis Doctoral. Departament de Geografia, U.Barcelona". 1.983. (Pg.73)

Dependiendo de la ideología su actuación se amoldará más o menos a los intereses de la oligarquía que siempre intenta que la Administración siga las directrices del capital en el modelo capitalista de progreso que implica un desarrollo urbano basado en la especulación del suelo, tal como resume la siguiente expresión: "El Estado es un medio valioso que la oligarquía posee para asegurar su estrategia en la producción del espacio" (150).

También podrá marcar el grado de integración entre las necesidades de la población y las planificaciones elaboradas en base a intereses del poder económico. En este sentido GARCIA CATALA, R. (151) expone:

*"El creixement i la forma de la ciutat depenen fonamentalment de la capacitat que té la voluntat política (és a dir, el poder) de fer concordar la teoria o elaboració teòrica de la ciutat i la voluntat popular" (pg. 232).*

La Administración, en definitiva, cumple un papel reproductor de la ideología que asegurará al capital la extracción de plusvalías en un ciclo aparentemente contradictorio de la construcción para posteriormente destruir y volver al ciclo generando en este proceso unas tensiones económico-sociales en su obra, la ciudad y su periferia, que el mismo sistema aprovechará como

(150) GARCIA BELLIDO, J. y GONZALEZ TAMARIT, L. 1.979 op.cit. pag.138

(151) GARCIA CATALA, R. "Poder municipal i creixement urbà" en 'Les ciutats petites i mitjanes a Catalunya: evolució recent i problemàtica actual.' II Setmana d'Estudis Urbans a Lleida. Institut Cartogràfic de Catalunya. Barcelona 1.987.

retroalimentación. Las Administraciones en sus diferentes escalas territoriales y en diferentes escalas de aplicación de funciones colaborarán a ello.

### 5.6.1. Las administraciones centrales y autonómicas.

La Administración, tanto Central como Autonómica, incide en la estructuración periférica a través de diferentes marcos de actuación. (152)

a) Desde el marco jurídico mediante la formulación de leyes que legitimen la producción del espacio. Algunas de estas leyes son: estas leyes son: *La Ley del Suelo (1956, 1975, 1990)*. *Las Leyes de Centros y Zonas*. *La Ley de Arrendamientos Urbanos*. *La Ley de Edificación Forzosa*. *Las*

(152) Ante el problema del suelo y de la vivienda en los últimos años, los expertos, políticos y profesionales de la construcción y planificación, todos ven como única alternativa la intervención del de la Administración desde el Marco Jurídico, el de la Financiación y el de la Planificación. En este sentido se manifiestan FERNANDO URPDA en "Suelo disponible". El País 27/6/91; JOSEP ROCA en "Historia de un fracaso. Panorama de los problemas que ha de intentar resolver la futura Ley del Suelo". El País 12/4/90; MANUEL CASTELLS Y JESÚS LEAL en "Por fin, la vivienda". El País 29/4/91. Este último autor propone una serie de actuaciones, que están a estos marcos y con los cuales están de acuerdo otros autores, tales como: a) Aprovechar al máximo las posibilidades de la nueva Ley del Suelo para obligar a los propietarios a ejecutar los programas de urbanización sumando la oferta de suelo en el mercado. b) Descentralización hacia las zonas periféricas generando localizaciones atractivas c) Diversificación de la tipología de vivienda de protección oficial, bolsas de intercambio de viviendas d) Política social de vivienda e) Promoción del mercado de viviendas en alquiler. f) Abaratamiento y extensión del sistema de préstamos para la vivienda. g) Mayor esfuerzo de las instituciones financieras privadas en el crédito a la vivienda. Por otro lado el Instituto de Estudios Fiscales (Secretaría de Estado de Hacienda) pone en cuestión algunas de estas soluciones asegurando que: "La concesión de ayudas fiscales a la adquisición de viviendas o al acceso de la vivienda en régimen de arrendamiento supondrá un efecto contrario al perseguido, al verse incrementados los precios por estos incentivos..." y recalca que "la deducción de intereses en la base de IRPF, junto con la deducción en la cuota representan un sistema de ayudas bastante regresivo".... plantean como objetivo básico "mejorar la normativa sobre el aprovechamiento del suelo" El País 9/8/91.

**Leyes Fiscales. La Ley de Expropiación Forzosa . La Ley de la Propiedad Horizontal. Otras leyes con las que se ha incidido de forma importante en las periferias son las de Autopistas, la de ICONA, la de Parques Naturales, Medio Ambiente y Atmosférico y la de Actividades Nocivas y Peligrosas**

b) Desde el Marco Político mediante la organización de representación política a nivel territorial y funcional. Desde este marco se crean o desarticulan organismos o instituciones con competencias territoriales, así como se pueden modificar las funciones. Asimismo puede posibilitar o dificultar la participación popular en las transformaciones territoriales mediante el modelo de división territorial y mediante la voluntad política que se puede plasmar en el marco jurídico.

c) Desde el marco de la financiación, mediante la promulgación de exenciones fiscales, reducciones de intereses de préstamos, incrementos de porcentajes sobre el valor de la compra, modificación de tasas para las propiedades inmobiliarias, inversiones en actividades productivas, inversiones en infraestructuras. Incluso tiene incidencia a través de los incrementos oficiales de salarios que permiten a la población mayor capacidad de financiación.



d) Desde el marco de la Planificación con la promulgación de las *Leyes de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana* donde se establecen las normativas para Planes Generales y Planes Parciales, y con el establecimiento desde este marco, de las zonas de actuación de los diferentes Planes Generales. En este marco los distintos gobiernos autonómicos tienen su incidencia directa a través de los Programas de Actuación previos análisis y valoraciones. En el caso de Catalunya, que nos atañe, el Institut Català del Sòl durante el período 1.981-88 se marcó, en líneas generales los objetivos de intervenir en la extensión urbana y en la actuación en los centros urbanos, así como la preparación de suelo industrial. (153).

En el último quinquenio, 85-90 además de la potenciación de zonas industriales (ZUR y áreas de localización incentivada) desde la Administración autonómica se introducen una línea de ayudas para la captación de capitales industriales dirigidos a la creación de industrias de tecnologías avanzada. Así los objetivos marcados en cuanto al suelo industrial son:

1) Descongestión de la ciudad de Barcelona mediante las localizaciones industriales en la primera corona externa (A. Metropolitana).

(153) I.C.S. Programas de Actuación 1.981-88. Departament de Política Territorial. Generalitat de Catalunya.

2) Consolidar otros núcleos industriales en la segunda corona (radio de 60 kms desde Barcelona), especialmente cabeceras de comarca con posibilidad de desarrollo industrial y buena accesibilidad.

3) Acceder a ayudas de la C.E.E. a través del Programa de Desarrollo Regional para las zonas de regresión industrial.

4) Potenciar el sector terciario-dinámico creando un parque de actividades "business park" en los términos municipales de Sant Cugat-Rubí, concentrando actividades de investigación, ingeniería, servicios profesionales, promoción de mercado, procesos de producción, centro de datos y distribución de información.

En el suelo residencial la actuación de la administración autonómica catalana va dirigida a:

1) Creación de viviendas en los municipios donde su pirámide de edades prevea la creación de nuevas familias.

2) Creación de viviendas donde el exceso de demanda comporta un grado importante de especulación.

3) Renovación de conjuntos urbanos degradados .  
renovación de redes viarias. solución de déficits infraestructurales.

4) Transformación de suelo en diferentes fases de urbanización.

Por tanto vistas las actuaciones de las Administraciones y los objetivos en sus programas podemos decir que su incidencia en la producción espacial es directa pues:

- Encauza las actuaciones de la especulación de la iniciativa privada.

- Abre vías de penetración en el territorio periférico extendiendo su ocupación.

- Crea rentas diferenciales y absolutas al revalorizar estos espacios como urbanos.

- Crea o suaviza los conflictos sociales.

Desde estos marcos el gobierno central y autonómico intenta conseguir sus objetivos que se podrían concretar en:

- # Organizar la producción material del espacio e incluso asumir la ejecución de elementos infraestructurales.

- # Ordenar las inversiones y actividades productivas en el espacio.

- # Gestionar y coordinar las actuaciones públicas y privadas que incidirán sobre la ordenación territorial. Las públicas estarán supeditadas a las privadas dado que el marco económico es el libre mercado.

En su actuación en las periferias el estado cumple las siguientes funciones:

1. Organizador de la reproducción de la fuerza de trabajo según las necesidades del capital y según la dinámica económica, mediante la planificación, creación de infraestructuras y promoción de viviendas sociales.

2. Organizador de la estructura organizativa para la actuación de las instituciones y órganos decisorios y ejecutivos.

3. Legitimador de la práctica del libre mercado con la elaboración de modelos y normativas legales que la posibiliten y racionalicen.

4. Interventor como mediador, negociador y modrador entre los intereses de la clase trabajadora y la oligarquía.

5. Paliador de las contradicciones y efectos generados por la actividad de la iniciativa privada.

El Estado puede incidir en las periferias desde diferentes organismos y Ministerios. En su actuación suele utilizar suelo público pero que al ser escaso e insuficiente necesita expropiar. La expropiación la suele hacer en lugares alejados de los grandes núcleos urbanos, es decir en las periferias donde el suelo es más barato y abundante, revalorizándose posteriormente los espacios intersticiales que ofrecerá grandes plusvalías a los propietarios del suelo e Inmobiliarias. Es así como el

Estado al comprar y promover la construcción tendrá un papel importante en el crecimiento urbano, tal y como expone Carles Carreras:

*"Pero el estado es también una empresa promotora inmobiliaria y propietario del suelo, en cantidades importantes, que le hacen un agente concreto decisivo también. El Estado español ha limitado tradicionalmente su acción al 'laissez faire' o ha llegado a legitimar e incluso a impulsar la iniciativa libre y contraria a normas de los demás agentes privados."*(154)

La intervención de las administraciones como inmobiliarias o como constructoras se lleva a cabo mediante la creación de empresas gestoras oficiales o como gestor de la oferta de obra pública que, como se ha comentado anteriormente es la que mantiene la dinámica del sector de la construcción. A estas empresas de carácter público habría que añadir las creadas por los diferentes sindicatos para la construcción de vivienda social.(155)

(154)CARRERAS,C."La ciudad.Enseñanzas del fenómeno urbano". Ediciones Anaya 1.983.

(155)Algunas irregularidades en la relación Administración-Empresas constructoras han salido a la luz pública. José M<sup>o</sup>.Cuevas, Presidente de la CSOB afirma que el pago de comisiones a los partidos políticos por parte de las empresas para obtener concesiones de obras era una práctica habitual. El País 25/7/91. El INCASOL (Institut Català del Sòl) paga precios, por suelo con destino a pública, muy superiores a los que los propietarios habían pagado varios meses antes; ello se justifica por la necesidad de suelo público. A la inversa INCASOL vende terrenos previstos para viviendas protegidas a inmobiliarias privadas justificado también por la necesidad de obtener suelo en otros lugares y para obtener los plusvalías( Polígono de Torreblanca en S.Pellu-S.Just, Polígono "Can Llobet" de Barberà del Vallés). Las Promotoras de los Sindicatos son: Promotora Social de Viviendas (UGT) y F.bitet Baterra (CCOO) dedicadas fundamentalmente a la promoción de vivienda social

### **5.6.2. Administración Local.**

La Administración Local tiene como objetivo ordenar, gestionar y controlar todas las actuaciones que se realicen sobre su territorio municipal. Desde el marco jurídico intentará aplicar las normativas generales enmarcadas en la Administración central y todas las ordenanzas municipales establecidas en la Ley de Régimen Local. Las actuaciones realizadas sobre el territorio municipal las podemos clasificar en Planes Generales y de Reforma Interior, Construcción y adecuación de infraestructuras y Concesión de Licencias de Construcción. Estas atribuciones y la capacidad de intervención de las administraciones locales (20 materias) vienen recogidas en el artículo 25 de la Ley 7/85 y en el artículo 63 de la "Llei Municipal i de Régimen Local de Catalunya" .

En cuanto a la elaboración de Planes de Ordenación o de Reforma, los municipios periféricos los suelen elaborar debido a situaciones creadas por factores y agentes externos a la dinámica municipal, tales como:

a) Existencia de barrios marginales e ilegales formados con su consentimiento en épocas de gran demanda de suelo edificable.

b) Existencia de barrios marginales de segunda residencia, formados en las mismas circunstancias.

c) Demanda de suelo industrial que favorecería el crecimiento de la economía local.

- d) Implantación industrial sin planificación previa.
- e) Incremento de demanda residencial en áreas próximas a zonas industriales.
- f) Demanda de suelo por agotamiento del suelo de los municipios vecinos.
- g) Instalación de importantes centros de servicios.
- h) Recalificación de parte de su suelo por efecto de un Plan General.

Gran parte de estos planes han ido dirigidos, en los primeros años de democracia, a legalizar barrios marginales y a planificar las infraestructuras de las que eran deficitarios, o también a subsanar las deficiencias de los barrios obreros que la iniciativa privada no solventó. A veces estos barrios ilegales construidos en el perímetro urbano se han construido con licencias de la misma Administración Local, sin existir los Planes Parciales y sin estar ocupado totalmente el suelo clasificado de reserva urbana tal como exige la Ley del Suelo. (156)

*"Art. 96. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan General cuando afecte a suelo urbano, sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas"*

Tanto en el caso de los barrios obreros y marginales como en los barrios de segunda residencia ilegales, los Ayuntamientos cumplen un papel subsidiario de la iniciativa

(156) Real Decreto 1340/1.976 del 9/Abril por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

privada al crear infraestructuras que posteriormente revalorizarán su propiedad aportándoles mayores beneficios a partir de inversiones públicas. Pero esta situación no sólo se da con la creación de infraestructuras sino en los Planes de Reforma, en la adecuación de zonas comerciales donde las inmobiliarias extraerán importantes plusvalías de la revalorización del suelo, o con la rehabilitación de edificios antiguos, o creación de zonas peatonales que incrementan los precios de la zona. Otro caso es la aportación de grandes beneficios de la Administración Local a los propietarios del suelo con la transformación del suelo rural en urbano. Es cierto que con estas revalorizaciones y extensión del suelo urbano los Ayuntamientos locales aumentan sus ingresos mediante los impuestos (radicación, circulación, aguas, basuras, plusvalías, etc.), pero generalmente el desfase entre el incremento del valor de mercado de la propiedad y la recaudación de impuestos no es proporcional ni es equitativa en todas las áreas urbanas.

La actuación de la Administración Local ha sido especialmente intensa a partir de 1.979 después de las primeras Elecciones Municipales Democráticas, dependiendo del interés e ideología del gobierno, de la correlación de fuerzas políticas y principalmente de las condiciones económicas. En general se puede decir que se ha dado una tendencia a actuaciones de sutura e interconexión de núcleos intraurbanos desintegrados e interurbanos. El



objetivo podría ser una redistribución del bienestar social con aumentos de inversiones de capital fijo en forma de infraestructuras, y con una mayor receptividad a la participación popular. Esto supone también una mejora de las condiciones de reproducción de los medios de producción y de la circulación de capital que desde las administraciones locales periféricas se espera sirva para mejorar la calidad de vida.

Un gran apoyo para las administraciones locales son las Diputaciones Provinciales. Estas en los últimos años están interviniendo de forma muy intensa a través de los PECAL (Planes Especiales de Cooperación con la Administración Local). Estas actuaciones son delegadas por los ayuntamientos a través de sus Alcaldes y Concejales que forman el Pleno de Diputados.

### 5.7. Los técnicos.

El técnico es un agente intermedio en el proceso de revalorización del capital, entre la inmobiliaria o administración y el usuario o comprador del producto resultante que es el espacio urbanizado. Su función es diseñar, construir y planificar dando legitimidad técnica a las ideas y proyectos, unas veces de la Administración y otras del capital privado que con su producción urbana intenta extraer los máximos beneficios. No se trate de poner en cuestión la ética, ni la profesionalidad de estos

técnicos pero sí de resaltar su papel importante como agentes transformadores de estas áreas periféricas que han solido ser la reserva y el comodín del desarrollo económico. También es necesario resaltar la ausencia de estudios al respecto. (157)

Simplemente trataremos el papel de los técnicos municipales que han desempeñado un papel decisivo en la construcción de elementos o áreas urbanas en los municipios de los cinturones metropolitanos. Quizá no son intervenciones importantes ubicadas en un marco general periférico pero sí lo son en la vida cotidiana y en la economía de los municipios.

Los técnicos municipales, arquitectos y abogados especialmente, han tenido bastante capacidad de decisión sobre reformas o planes en el municipio, especialmente en los casos en que se ha dado un vacío político o una incapacidad de decisión de los políticos, llegando a realizar funciones de estos. Este hecho se ha dado de forma importante en el periodo de crisis económica que abarca a la transición política española al sistema democrático. Después de las primeras elecciones municipales en 1.979, en que los Consistorios están ocupados mayoritariamente por políticos formados en movimientos sociales, se presenta la

(157) Después de consultar diferentes bibliotecas y consultas en el Colegio Oficial de Arquitectos de Catalunya sobre la existencia de algún trabajo, comunicación o ponencia sobre el "papel de los técnicos como agentes transformadores del territorio y de forma específica en las Administraciones locales", la respuesta fue que "eso no se trataba".

urgencia de arreglar y planificar el desorden urbanístico legado para lo que no tienen suficiente preparación. Aquí los técnicos han cumplido un papel importante en el diseño, planificación y decisión de áreas a reformar.

La capacidad personal, el interés por el tema en cuestión y la ideología socio-política, muchas veces han marcado el diseño de un plan de Reforma, pudiendo perjudicar más o menos a un grupo determinado de población, ha decidido el tipo de plaza, sus materiales, el orden de preferencia de creación de infraestructuras, etc. Estas decisiones muchas veces han estado determinadas por presiones de algunos políticos movidos por intereses personales o por políticas globales de Concejalías de Urbanismo ligadas más o menos a la producción inmobiliaria local. En estos casos la ética de los técnicos les ha llevado a participar en esa política o a presentar sus dimisiones. (158)

En infinidad de situaciones los técnicos, arquitectos y aparejadores, han actuado como amortiguadores y receptores de las presiones sociales. Las reivindicaciones de los

(158) El Sr. Gerardo Roger "Director General Provisional de Urbanismo de la Generalitat Valenciana, manifiesta que la responsabilidad de las irregularidades en el urbanismo están en los Ayuntamientos. El País 16/5/91 Dossier "Batalla por el Poder Local". En este sentido las irregularidades urbanísticas que tienen origen en los Ayuntamientos son muchas, simplemente mirando las denuncias aparecidas en la prensa. En ellas los técnicos han intervenido: concediendo licencias de obras a cambio de dinero, falsando planos urbanísticos y reclasificando inmuebles para aumentar el precio después de haberlo comprado, recalificar un área protegida como zona verde con lo que se incrementa la volumetría de las zonas de alrededor, recalificación de terrenos por solicitudes ficticias, etc. Un recurso muy utilizado para soslayar las limitaciones que establecen los planes urbanísticos son "los estudios de detalle" según reconoce el Arquitecto Justo Ramirez especialista en Sociología Urbana ( mismo dossier)

movimientos urbanos en infinidad de ocasiones han ido a manos de los técnicos, en ausencia de unos políticos con muy poco tiempo de presencia en los Ayuntamientos, que prescindiendo de consultas previas han acelerado procesos o solucionado problemas urbanísticos "aparcados" durante mucho tiempo. El principio de eficacia ha llevado muchas veces a que las reclamaciones populares se hagan directamente a ellos.

En los años anteriores a las elecciones municipales democráticas su papel ha sido menos difundido, que no menos decisivo. Los técnicos en la etapa franquista, cumplían básicamente el papel de intermediarios y legalizadores de los negocios privados de los políticos locales, generalmente ligados a la producción urbanística. Su labor rara vez iba dirigida a la planificación o reforma, sino a la construcción puntual de elementos simbólicos para la clase gobernante y al mantenimiento de infraestructuras.

### 5.8. Los factores de transformación del espacio periurbano.

Los agentes de transformación antes analizados han utilizado diferentes factores para transformar el espacio y extraer las correspondientes plusvalías. Algunos de estos factores han sido generados por ellos mismos en un estadio anterior del desarrollo y formación de las áreas periurbanas (tal es el caso de las Inmobiliarias e

industrias), o han sido creados por la dinámica económica y otros han sido favorecidos por los agentes que aportan las condiciones y servicios (tal es el caso de la Administración y de los Técnicos), para que actúen los agentes que buscan el valor de cambio.

### 5.8.1. Factores físicos y estratégicos

Un factor importante es la posibilidad de extenderse la ciudad en un continuo sin accidentes de relieve que dificulten y encarezcan excesivamente la producción urbana y la creación de redes viarias. En este sentido las periferias han ido creciendo ocupando los espacios contiguos a la urbe siguiendo las directrices marcadas por las vías de comunicación, adecuación del relieve y la existencia de pasos naturales hacia el exterior de las áreas periféricas.

Las localizaciones se han realizado teniendo presente la capacidad de ampliar las redes de comunicaciones que comuniquen el centro urbano y la periferia donde se irán instalando los nuevos centros industriales y direccionales, así como un sector de población con un nivel adquisitivo alto que se instalarán en las zonas residenciales y se desplazarán del centro urbano a los lugares de trabajo localizados en los polígonos industriales. Es decir el

mercado físico periférico se hará extensivo no sólo para las actividades económicas y por el crecimiento de sus núcleos urbanos, sino por la creación de las zonas de primeras residencias de 'alto standing' y de las segundas residencias hasta encontrar el marco natural que busca la concentración urbana.

### 5.8.2. Factores económicos.

El desarrollo industrial y económico es el factor que tiene más efectos multiplicadores pues es el motor de todas las actividades y el catalizador de la movilidad de la población que es el objeto de la producción. Las inmobiliarias, constructoras, industriales, bancos, propietarios del suelo y usuarios utilizan este factor para extraer sus plusvalías, es decir todos los agentes transformadores del suelo se beneficiarán de la actividad económica que genera. La industrialización de la periferia supone la atracción de otras actividades industriales y comerciales, así como la atracción de población. Ello implica un aumento de la demanda de suelo industrial y una demanda de suelo urbanizable, al mismo tiempo que genera actividad inmobiliaria y constructora.

Debido a la capacidad generadora de la industrialización son importantes los factores que tienen en cuenta los empresarios para decidir su

localización(159). Básicamente son la mano de obra, los costos de transporte y el ambiente industrial, pero que en estudio profundo son más amplios como se ha visto en capítulos anteriores.

La disponibilidad de mano de obra dejó de ser un freno a la dispersión industrial a partir de la crisis económica, puesto que la oferta es elevada en muchos lugares. La dificultad de transporte se han ido reduciendo lo que ha aumentado las opciones de localización y, por último, la proximidad de productores facilita una infraestructura de servicios, la difusión informativa y el acceso a la industria auxiliar. Existen otro tipo de consideraciones, tales como los contactos financieros o las relaciones sociales que seguro que influyen también en las decisiones de los empresarios(160).

El desarrollo del espacio urbano también favorece la construcción pues supone la creación de más infraestructuras, tanto de iniciativa privada como de iniciativa pública. Todos estos agentes también aprovechan las facilidades de tipo económico que se suelen facilitar

(159) Un anuncio de una empresa multinacional de Servicios solicitaba terrenos y naves para uso comercial preferentemente, marcando como condiciones: a) Radio 10 Km. 200.000 habitantes. b) Estar en 1ª línea de carretera nacional c) Máximo 15 Km al centro de ciudad. d) Superficie no inferior a 5.000 m<sup>2</sup>. e) Accesos solucionados en ambos sentidos. f) Parking mínimo de 100 vehículos. g) Se valora proximidad a un Centro Comercial. El País.-Kagocios. 29/1/89

(160) D.G.P.T. "Estudi comperatiu de localització en els polígons industrials de l'Institut Català del Sol. D.G.P.T. Departament de Política Territorial i O.P.". 1.984.

desde el marco jurídico, con facilidades crediticias y financieras, tanto en las etapas de desarrollo industrial como en las etapas de estancamiento económico, en las que se intenta estimular la economías con estas medidas. El aumento del poder adquisitivo de la población con la ubicación de industrias en el sector periurbano supone una garantía para el sistema económico en general, pero también de forma importante para la industria inmobiliaria y de la construcción pues se mejora la capacidad adquisitiva de la demanda.

El desarrollo industrial y el crecimiento urbano como factores de transformación inciden en otra actividad productiva de la periferia, la agricultura, que quedan fuertemente menguada al ocupar su espacio. Los propietarios del suelo agrícola son muy sensibles a las ofertas de compra puesto que algunos son propietarios de suelos poco productivos y poco rentables, de secano o regadío, presionados por las ofertas de otros mercados agrarios especializados o por las infraestructuras construidas dentro o cerca de su propiedad que imposibilita o dificulta su explotación. Las nuevas generaciones de propietarios ante estas dificultades y la mejor remuneración de otras actividades tienden al abandono de la agricultura para primero compartir el tiempo de dedicación y posteriormente vender si es posible. Las inmobiliarias conectoras de estas características del suelo agrícola y ante la demanda



de suelo urbanizable compran terreno rústico o agrícola en espera de plusvalías y creando al mismo tiempo espacios intersticiales potencialmente edificables.

Otro factor importante aprovechado para la producción espacial periférica es la existencia previa de unas infraestructuras mínimas tanto urbanas como interurbanas de conexión con la capital. La existencia de este factor de localización favorece la disminución de costos de producción del suelo construido sin disminuir los precios de venta correspondientes al área de mercado. La infraestructura industrial creada en estas áreas es importante con el objeto de relanzar la economía, ventaja que atraerá al sector secundario junto con la existencia de una red de comunicación y transporte que enlaza la Metrópoli con esta y otras áreas productivas actuando como hilo conductor de la ocupación urbana del espacio. Es una lenta pero progresiva relocalización de las economías de escala en la periferia que se acelera con la salida de la crisis económica. En este sentido es clarificador los criterios seguidos por la industria de alta tecnología para su localización.

El desarrollo de los parques tecnológicos pueden modificar la configuración espacial de la industria puesto que los criterios que siguen para su localización son distintos de los de la industria tradicional. Así según la OCDE los factores clave de localización de un Parque

Tecnológico son los siguientes(161):

- a) Una infraestructura para la investigación bien desarrollada.
- b) Proximidad a las universidades
- c) Localización de instituciones nacionales de investigación.
- d) Buena infraestructura de localización y de comunicaciones.
- e) Acceso a servicios de telecomunicaciones.
- f) Ambiente atractivo sociocultural y recreativo.
- g) Bajo costo de terrenos
- h) Ausencia de contaminación.
- i) Residencias sanitarias suficientes y de calidad, así como un buen equipamiento escolar.
- j) Impuestos favorables para la empresa.
- k) Apoyo de gobiernos locales, regionales o nacionales.
- l) Oferta amplia de mano de obra poco cualificada y también de alto nivel
- m) Posibilidad de integración de la investigación universitaria con la comunidad empresarial.
- n) Existencia de otras empresas de alta tecnología en el área.
- o) Oportunidades para contratos gubernamentales
- p) Carisma, estilo de vida y oportunidades para la movilidad de empresas.

(161) Citado en CMB. Parc Tecnològic del Vallès. Barcelona 1.986.

La descentralización económica de la ciudad hacia la periferia y la instalación en ella de un sector de población poco afectado por la crisis económica con un nivel adquisitivo superior a la media, suaviza ligeramente las características depresivas de la periferia e incrementa su actividad terciaria. Así el incremento de comercios, la instalación de almacenes, la creación de servicios administrativos y financieros en los municipios y la paulatina exurbanización del sector de servicios a la industria y direccional a las áreas periféricas bien comunicadas induce al asentamiento de población, y a la construcción de viviendas para clase media y al mismo tiempo a la revalorización del suelo del entorno beneficiando a propietarios e inmobiliarias.

Por último diremos que el hecho de que éstos factores y transformaciones se realicen en municipios movidos en gran parte por microeconomías es otro factor determinante de las actuaciones de los agentes. Son economías factibles de ser interferidas por los poderes económicos locales y supralocales a través de la relación directa con los políticos y por la presión indirecta desde otras esferas.

### 5.8.3. Factores demográficos

El crecimiento demográfico de las periferias debido a su desarrollo económico he supuesto un aumento de demanda de la vivienda y la necesidad de incrementar las

infraestructuras . Esto se ha llevado a cabo con la extensión de las áreas urbanas y conversión del suelo rústico en urbano, lo que ha sido objeto de especial interés para las inmobiliarias y propietarios que han obtenido importantes beneficios de ello. Para el resto del sistema productivo supone un desarrollo al aumentar la demanda potencial y por tanto la creación y construcción de centros productivos y de difusión.

En el caso en que el aumento de la población ha sido por la inmigración, como es el caso de las mayores áreas periféricas españolas, las promotoras utilizarán el déficit de vivienda, al no poder ser absorbida la demanda eclosiva por el stock, para construir en suelo barato que posteriormente incrementarán mediante la especulación. Dado que la población inmigrante tiene un bajo nivel adquisitivo y la vivienda es una necesidad primordial, las promotoras-inmobiliarias se permiten construcciones de baja calidad e infraestructuras deficientes, obteniendo los beneficios en el cómputo global de las actuaciones. Estos barrios de viviendas 'sociales' o de 'protección oficial' aportan un nuevo elemento positivo para las constructoras que es la corta 'esperanza de vida de la vivienda' por su mala calidad. Esto obligará a la Administración a realizar reformas que revertirán en nuevas actuaciones para ellas o en otro caso el proceso de deteriorización se acelera convirtiéndose en un suelo potencialmente reedificable.

así como la relocalización de economías de escala convierte estas áreas periféricas en espacios muy demandados y que aumentarán rápidamente su concentración. Esto supone un aumento de la densidad de edificación con incrementos de precios de la vivienda y del suelo. El déficit de suelo producirán precios monopolistas y una ocupación de suelo urbanizable revalorizado. Otra consecuencia será la falta de espacios de aparcamiento que comportará la incorporación del parking a la vivienda. La densificación de estas áreas también supondrá una reforma de infraestructuras, un aumento de locales comerciales y servicios que junto a los otros beneficios hará que el factor demográfico sea un factor rentabilizador para los agentes.

#### 5.8.4. Factores políticos.

El factor político, es decir el gobierno y su ideología, las Administraciones y las legislaciones vigentes serán utilizadas por los diferentes agentes. Estos intentarán utilizar la flexibilidad económica y legislativa e intentarán utilizar los posibles intereses y contactos afines a la clase dominante que puedan favorecer sus actuación especulativa. Asimismo, explotarán al máximo las etapas preelectorales en las que se concentra gran actividad del sector de construcción de iniciativa pública. Estas condiciones en las corporaciones locales son mucho más patentes aprovechándose con verdadera intensidad el poder político personal para favorecer intereses propios

El colectivo de población inmigrante ha sido un introductor en las periferias de población en edad joven y adulta que ha incrementado las tasas de natalidad. En su conjunto esto supone una demanda potencial de vivienda no solo por las nuevas generaciones, sino por la movilidad de una población con ambiciones de ascenso social y económico, es decir, un movimiento interclase, que tal como afirma D.Harvey(162) perpetúa el intercambio de mercado y mantiene una dinamización de la industria de la construcción y de los capitales que revertirán en beneficios para los agentes de transformación.

En el periodo de estabilidad demográfica y crisis económica, los agentes aprovecharán el proceso de reubicación de clases sociales, remodelando y adecuando centros y ensanches. En este periodo quien genera la mayor parte de actividad constructiva es el sector publico, quedando el sector privado a remolque o estacionario, desviando capitales a sectores más rentables o a inversiones en suelo.

El crecimiento de la población da lugar a concentraciones demográficas, pero las concentraciones se pueden formar en etapas de estabilidad demográfica como está sucediendo en algunos sectores de los municipios periféricos. La movilidad intramunicipal, intermunicipal

(162) HARVEY, D. 1.979 op.cit. ( pag.252-253)

inmobiliarios, o las crisis políticas que permiten negligencias en el control de las actuaciones. No obstante, la tendencia de las empresas constructoras en los municipios periféricos cuando no dominan la correlación con el poder político es la cautela, inhibición y las actuaciones de hechos consumados.

### 5.9. La especulación del suelo.

El proceso de especulación se establece a partir de la propiedad privada del suelo y de la obtención de su valor de cambio en el mercado. El valor de cambio se concreta en el precio del suelo y del suelo construido que se formará por la interacción de los diferentes agentes transformadores. La pauta la marcarán los agentes que buscan el valor de cambio pero en su formación también colaboraran. como se ha visto en apartados anteriores, los que por definición sólo buscan el valor de uso o los que prestan los servicios necesarios para su transformación.

Los factores que determinan el precio del suelo serian, según un análisis clásico: la localización y la accesibilidad al centro que inciden en la capacidad de edificabilidad y determina el uso. Según un análisis marxista el factor determinante es la asignación del uso del suelo en la división económica y social del espacio que engendra unas rentas diferenciales y determina el precio

del suelo. Es cierto que en el segundo análisis la localización y la accesibilidad son dos elementos importantes pero no determinantes del precio del suelo, sino que podrían considerarse como factores conformadores del uso del suelo. En este sentido recogemos el siguiente texto:

*"No debe caerse en el error de creer que los precios se organizan de menor a mayor desde la periferia al centro.... los precios se ordenan fijando los más altos y de ahí descendiendo hasta los más bajos y no necesariamente del centro a la periferia, sino desde las zonas mejor situadas dentro de la División Económica y Social del Espacio, hasta las peor situadas" (163).*

Es decir, estando de acuerdo con el segundo tipo de análisis, diremos que el precio del suelo viene determinado por su uso, que al mismo tiempo está definido socialmente por las condiciones generales de la producción inmobiliaria que establecen los beneficios medios a conseguir y por la interrelación entre el capital financiero (capital, intereses, plazos de amortización), la oferta y la demanda de suelo. El estado de estos factores depende de la dinámica económica del país. Así, los propietarios del suelo, contrariamente a lo supuesto, no determinan la formación de precios ni la asignación de uso, aunque sí pueden especular intentando conseguir los precios más altos que estarán marcados por los beneficios medios

(163) ROCH, P. y GUERRA, P. *¿Especulación del suelo?* Ed. Nuestro Cultura. Madrid 1.979.



que han de obtener las Promotoras-Inmobiliarias(164). Incluso en los casos de precios monopolistas estarán supeditados a las plusvalías potenciales en expectativas. El propietario si se apropia del precio del suelo como privilegio de él y puede intentar conseguir mayores márgenes de beneficios si conoce algunos factores como las economías de localización de su propiedad, que pueden reducir los costes de producción, o el nivel económico de la demanda de este suelo y su valor simbólico o de uso para ella. Si no conoce estas características los beneficios que aportarán por encima de la media prevista serán para las Inmobiliarias, y evidentemente no repercutirán en la disminución de precios de venta del suelo construido al consumidor, puesto que es éste último (el construido) el que marca el precio del suelo tal como dice Josep Roca (165):

*No es el precio del suelo el que determina el de la vivienda (o, en general, el de la mercancía o producto urbano) sino que es éste el que determina aquél.*" (pg.42)

(164)MANUEL CASTELLS Y JESUS LEAL explican la subida de los precios del suelo y de la vivienda entre 1985 y 1990 que resumimos: El fuerte crecimiento económico desde 1986 produjo un extraordinario aumento de la demanda inmobiliaria... concentrada sobre todo en los sectores centrales de las grandes ciudades. El súbito incremento de la demanda motivó un rápido aumento de los precios y generó expectativas atrayendo flujos de capital (extranjero y dinero negro). Esto condujo a un aumento del precio del suelo incrementado por la retención especulativa de los propietarios. Esto aumentó la repercusión del precio del suelo en el de la vivienda. Pero la demanda no respondió ante un aumento tan brusco de precios y el capital inmobiliario concentró su estrategia de ganancia elevando aún más los precios del sector de altos ingresos. El mercado inmobiliario al no poder generar suficiente demanda dejó de invertir en el sector donde era más necesario y donde había más demanda, en el sector medio y bajo, y se especializó en el sector adquisitivo medio-alto. Esto generó expectativas y subió el listón para los que necesitaban vivienda y se acercaban a sus posibilidades. La liberalización de los alquileres con el "Decreto Boyer" desprotegió a los inquilinos y los empujó hacia la necesidad de una vivienda en propiedad, inalcanzable. Así en 1990 cuando la demanda solvente se agota, la construcción disminuye manteniéndose la creciente demanda con un déficit aproximado de 475.000 viviendas. El País 29/4/91.

(165)ROCA CLAUDIA JOSEP. Manual de valoraciones inmobiliarias. Ed. Ariel Económica. Barcelona 1.986 (pg.42)

Las promotoras también intentarán aprovechar otras circunstancias que pueden modificar el precio del suelo tales como:

- Futura modificación de su localización respecto al conjunto urbano.
- Posibilidad de mayor volumen de construcción por formulación de nuevas ordenanzas o aplicación de características especiales del suelo a ambigüedades de la normativa vigente.
- Posibilidad de extraer beneficios de una gran operación posterior.
- Posible recalificación del suelo por un Plan de Reforma Interior.

Gran parte de estas circunstancias son las que se han ido esperando en la etapa de estancamiento económico con una estabilidad de precios. Al relanzarse la economía se incrementan los precios habiendo acumulado todas las ventajas. Porque el aprovechar esta información que suelen poseer las inmobiliarias, pero no los propietarios, es una estrategia que les reportará beneficios superiores a la media gracias al dominio prospectivo del mercado, tal como expuso Aurora García Ballesteros (166):

*En las estrategias juegan un gran papel la información sobre el conjunto del mercado inmobiliario y la capacidad de anticipación que hace que las transacciones se realicen no por el precio que corresponde a su valor de uso actual, sino potencial".*

(166) GARCÍA BALLESTEROS, AURORA. "El precio del suelo en los estudios de Geografía Humana". Jornadas de Geografía y Urbanismo. COPOT Castilla y León. Salamanca 1.984. (pg. 129)

El otro agente que puede actuar sobre el precio del suelo es la Administración con sus Planes Generales o Planes Especiales de Reforma Interior o Reforma de edificios, etc., al revalorizar dichos espacios o posiblemente desvalorizar como en el caso de trazado de autopistas o vías rápidas, dividiendo propiedades y generando ruidos y contaminación. De esta revalorización en la mayoría de ocasiones se aprovechara el capital inmobiliario.

Con el relanzamiento de la economía a partir de 1.985-86 en las áreas metropolitanas de las grandes ciudades se ha producido un incremento espectacular de los precios del suelo y de la vivienda, especialmente en Barcelona y Madrid. En el caso de Barcelona, las causas parecen estar alrededor de la escasez de suelo edificable, la escasez de promociones de protección oficial, la especulación incrementada ante la organización de los Juegos Olímpicos, y el lavado de dinero negro. (167).

La ausencia del suelo tanto dentro de la gran ciudad como en la primeras coronas genera un incremento de precios que dificulta la actuación de la Administración construyendo viviendas de Protección Oficial, para una demanda insolvente que aun no ha recibido los beneficios de

(167) CRÓNICA. "¿Por qué suben las viviendas?". TV3, 10 Enero 1.989. Además queda explicado por el texto de Manuel Castell y Jesús Lasi.

la supuesta salida de la crisis(168). Durante el periodo 75-85 los efectos de la crisis que sólo permitía una demanda poco solvente, ha hecho que los precios se mantuvieran estables, pero con la mejora económica aumenta la demanda. Una demanda que no ha encontrado oferta inmediata y que ha hecho que todos los agentes se apresuren a extraer el máximo beneficio.

Así, desde los propietarios que han ido reteniendo el poco suelo disponible(169) como el incremento de tasas en los permisos, de las tarifas de los técnicos, el aumento de precios de los materiales de construcción hasta el incremento de beneficios de los Promotores (170) ha situado a la población ante la imposibilidad de satisfacer una necesidad primaria por no poder pagar los precios del mercado. Parece manifiesta una necesidad de vivienda social en este periodo y desde los promotores y constructores se le exige la participación en este sentido a la Administración, tanto mediante la construcción de viviendas sociales como creando la normativa crediticia que la facilite(171).

(168) GENERALITAT DE CATALUNYA. Departament de Política Territorial i O.P. "Característiques socio-econòmiques dels sol·licitants d'habitatge públic". D.G.A. i M.I. 1988.

En este estudio sobre las condiciones socioeconómicas de las solicitudes de viviendas de construcción protegida hasta 1.988, se establecen las siguientes características: el 65'2% de los solicitantes está entre 20 y 40 años; el 64'3% son no nacidos en Catalunya, el ingreso medio familiar está entre 900.000 y 1.300.000, el 82'4% están buscando la primera vivienda.

(169) En este sentido se manifestó FRANCESC RAYENTOS, Teniente Alcalde de Barcelona, en el programa de Crónica TV3.

(170) Estos son los factores que según ENRIC REINA de la Asociación de Promotores y Constructores, han intervenido decididamente en el incremento de los precios del suelo.

(171) Estas exigencias se hicieron públicas delante de Joan Rafols, Dtor. Cal. d'Habitatge, por HIPOLITO GONZALEZ de la Agrupación de Asociación de Promotores e Inmobiliarias, y por el ya citado ENRIC REINA. Crónica TV3.

## CAPITULO 6 .

### LA PERCEPCION DEL MEDIO Y DE SU DINAMICA

Para las personas que viven en un espacio concreto puede decirse que este es un espacio vivido. Un espacio que al incorporarle la constante del tiempo aparecerá como un espacio transformado, cuyos cambios también han sido percibidos por sus habitantes. Este espacio vivido se manifiesta en las imágenes que se forman en las personas que lo habitan en forma de símbolos y valores elaborados por la experiencia personal y colectiva. Estas imágenes que forman el mapa mental del individuo son importantes porque ejercen una gran influencia en la conducta de estos habitantes hacia su medio. (172)

Pero estos mapas y esquemas mentales están condicionados, por variables culturales, económicas, sociales y políticas que inciden en el tipo de imagen, y en sus valores asociados. Así las imágenes de un territorio dependerán de las características de estas variables dominantes en este territorio: el nivel económico, el nivel cultural, el tiempo de residencia, la actividad laboral, la movilidad obligada, los medios de transporte, etc... así como el relieve y su orografía y la capacidad de

(172) La noción de espacio vivido es definida por GUCHMAN como captadora de prácticas espaciales basadas en tendencias ideológicas y las representaciones mentales. Así define el espacio vivido como un espacio que se puede abarcar de forma objetiva por la observación y de forma subjetiva por la imaginación.

Citado por HOGUE, JOAN. Una lectura geográfica humanista del paisaje de la Garrotxa. Col·legi Universitari de Girona. Diputació de Barcelona. 1985. (Pg. 57).

Tres trabajos interesantes sobre la relación entre medio y conducta son: ARACELI, M. (1982) "Factores de personalidad en la apreciación del paisaje" en Psicología y Medio Ambiente. HOPU. ; SANDOZ, J.L. (1982) "Medio construido y conducta social" y RODRIGUEZ, Pco. "Percepción del ambiente" en la misma obra.

*imaginabilidad* incidirán en la formación de las imágenes. Por tanto es de suponer que las imágenes mentales, así como los elementos de su configuración, de un territorio periférico industrial será diferente de uno residencial y de uno central. De la misma forma la percepción del espacio urbano de una ciudad será diferente a la de un espacio supralocal, en cuanto a los elementos y factores conformadores de la imagen, y en cuanto a su identificación territorial.

Las imágenes formadas por el conjunto de impresiones y experiencias vividas en un medio, de forma individual y colectiva, comprenden el mapa que los habitantes se forman de su territorio, de sus partes y de sus características. Esto es importante puesto que estas imágenes ejercen una gran influencia en las actitudes y en las tomas de decisiones espaciales y, en definitiva, sobre el uso del territorio. Estas determinan la relación que se establecerá entre territorio y habitante en la vida cotidiana.

Es en la vida cotidiana, en las actividades diarias, donde se establece el proceso de percepción del medio ambiente, es decir del espacio social y de todas las interrelaciones que en él se dan. Los sistemas perceptivos se encargarán de percibir el territorio y su transformación, a través de los sentidos, mediatizados entre otras cosas por las variables anteriormente expuestas, y concretadas en nuestro caso en un área metropolitana.

## **6.1. Los sistemas perceptivos**

No se trata de hacer un estudio de los diferentes órganos de los sentidos y de su funcionamiento. Se trata de ver la función de cada uno de los sentidos en relación a la percepción territorial, y algunos de los factores que pueden concurrir en el acto perceptivo en cada uno de ellos. No obstante somos conscientes de que no se puede separar del mecanismo de la percepción en general, de la que depende la memoria. (173)

La percepción es extraordinariamente compleja puesto que además de intervenir los diferentes sentidos, interviene la memoria y conocimientos previos, la personalidad y la cultura. Podemos distinguir dos tipos de percepción: una activa y otra pasiva. La percepción pasiva llega por los órganos sensoriales, piel, ojos, oídos, boca y nariz, generalmente estimulados desde el exterior sin que haya movimiento o desplazamientos y sin intentar buscar otros objetivos. La percepción activa es el resultado del movimiento y desplazamiento de las personas motivadas por intereses o necesidades. James Gibson establece una subdivisión de la percepción pasiva e indirecta donde recoge las estimulaciones del exterior cuando no hay participación de los músculos en los desplazamientos, poniendo como ejemplo el del traslado en coche. (174).

(173) Al respecto el Profesor de Harvard, DAVID HUBEL manifestaba en el curso sobre Cerebro y memoria en el Baccerial que: 'los mecanismos de la memoria visual continúan siendo los grandes desconocidos... no se puede entender la visión si no se entiende la percepción... y de la percepción depende la memoria'. El País. 31/7/91.

(174) Citado en: BAZLEY, A. La percepción del espacio urbano. IBAE. Madrid. 1979

Este caso concreto, particularmente lo incluiríamos en la percepción activa dado que implica percepción con origen en una decisión- acción para satisfacer una necesidad. La categoría de Gibson tiene coherencia dentro de la teoría del aprendizaje, pero como factor de percepción de un territorio supralocal en el que la movilidad en medio de locomoción es esencial pensamos que debería incluirse como percepción activa, incluso por lo que supone como centro de interés de relación social .

Es esta percepción activa y controlada la que implica una acción sobre el medio y, por tanto, sitúa el nivel del comportamiento de las personas hacia su hábitat, al tiempo que continua el proceso de formación de imágenes y esquemas mentales. Es así como cobra un gran protagonismo la acción y los estímulos que genera en las personas el medio, en la formación de las imágenes. Este es un hecho desde los primeros años de vida cuando el niño descubre las dimensiones espaciales en las diferentes etapas cinéticas (se estira, gatea, se levanta y camina), siempre en función de sus necesidades. Posteriormente este protagonismo de la acción se hará extensivo a los adultos al desarrollar actividades para satisfacer sus necesidades por motivos físicos, psíquicos o sociales.

Este proceso de interacción medio-ser humano se sitúa en diferentes niveles desde los cuales se puede realizar o potenciar. Estos niveles son el sensorio-motor, el psico-



afectivo, el psico-social, ético y el estético. El resultado de la interrelación de estos niveles conformaría la percepción del medio, las imágenes y el conjunto de valores asociados. Por tanto, a pesar de que los receptores de las sensaciones que conforman la percepción sean estrictamente los sentidos, los diferentes filtros expuestos anteriormente en forma de variables y los diferentes ámbitos en los que se establece la interacción habitante-medio, nos aleja de una percepción simplificadoramente descriptiva y nos acerca a un concepto de percepción holístico e interactivo en su análisis. Otra cuestión es que la percepción territorial sea una percepción integral. (175)

Los diferentes sistemas perceptivos según los sentidos son: (176)

a) *SISTEMA DE ORIENTACION*. Tienen la función de orientar mediante el oído interno. Los estímulos que recibe son los de la gravedad y aceleración percibiendo la dirección del movimiento. Este sistema no sólo se debe a la visión como se suele pensar sino que permite controlar las sensaciones de velocidad, aceleración, fuerzas centrífugas o centrípetas y equilibrio en relación a los otros sentidos. Este sistema en relación a la percepción del territorio tiene diferente

(175) Un intento de sistematizar el medio geográfico es el de Joseph Sonnenfeld (1968) que distingue: a) Medio geográfico como medio objetivo, exterior y perfectamente cuantificable. b) Medio operacional, como la parte del medio geográfico donde se realizan las acciones. c) Medio perceptivo, como la parte del medio operacional del que se es consciente. d) Medio del comportamiento, como la parte del medio perceptivo que motiva directamente una acción o una respuesta del comportamiento. Citado en CAPBL, Horacio. (1973): "Percepción del medio y comportamiento geográfico". Revista de Geografía. Vol. VII. Nº1-2. (pag. 63)

(176) Los diferentes sistemas perceptivos se tratan en : PRAISSE, PAUL y PIAGET, JEAN. La percepción. Ed. Paidós. 1973. (Pg. 128-220). También en BAILLY, A. (1979). Op. citi (Pg. 65-87)

interés en un medio urbano que en un espacio abierto, especialmente si en éste se encuentran ejes estructuradores que ayuden a orientarse a los habitantes. En este sentido también es importante considerar la orografía de un territorio y la estructura de la red urbana para analizar la percepción y los mapas territoriales. Bien es sabido que se concede más importancia a la orientación Norte-Sur que a la Este-Oeste, o que se observa y valora más las partes delanteras y traseras que las laterales, siempre que estas sean perceptibles.

b) **SISTEMA AUDITIVO.** Tiene la función de oír, escuchar y recibir sonidos mediante el oído externo e interno. Los estímulos que recibe son las vibraciones en la atmósfera percibiendo la naturaleza y origen de los ruidos. De los grandes problemas de las ciudades el ruido es uno de los más rechazados en todos los estudios realizados sobre el medio urbano. Las consecuencias en la salud son importantes y existen estudios que tratan en detalle las consecuencias de las diferentes intensidades. Por tanto el peso de este sistema dentro de la percepción vista de forma sistémica, en tanto todos los sistemas perceptivos son complementarios, será diferente en el centro de una gran ciudad que en un núcleo rural o que en un área de segunda residencia.

No obstante, si comentaremos algunas consecuencias del exceso de ruido que tienen relación con la percepción del territorio y con su aprehensión. El ruido provoca un

descenso en los resultados del trabajo intelectual, del aprendizaje y de la coordinación de movimientos y acciones. En el caso extremo de la sordera total o parcial siempre se pierde una vinculación determinante con el medio puesto que la detección de los sonidos facilita una mejor localización espacial. Asimismo el sonido es un factor determinante para la orientación de los otros sentidos. Se suele dar el caso que cuando se conoce y controla el origen de los ruidos son menos molestos que cuando no se pueden localizar que se convierten en molestos. Quizá sea esta la explicación de su valor topofóbico en grupos de población inmersos cotidianamente en una coproducción de ruidos. De ahí la importancia de la educación del oído como sistema para optimizar la lectura del medio ambiente.

c) *SISTEMA VISUAL*. Tiene la función de ver, mirar al tiempo que compone, y explora las imágenes reales a través del sistema ocular. Los estímulos que recibe son de las variaciones en la combinación de formas e intensidad de luz percibiendo la naturaleza de lo observado. El sistema de visualización, que se suele confundir con el concepto de percepción, es un sistema de registro y de selección de imágenes. Selecciona las conocidas, las esperadas y por último las que impactan más por su estructura y forma, y combinaciones de formas y color, y por último pasa al análisis de detalle. Como se ha comentado anteriormente, la aportación de este sistema a la percepción estará ligada a las características del territorio en cuanto inciden en su

"**imaginabilidad**" . es decir la capacidad de suscitar una imagen clara y consistente en un observador, y en su "**legibilidad**" (177) es decir la facilidad para ser reconocido en sus partes y organizado en su conjunto.

d) **SISTEMA TACTIL**. Tiene la función de tocar al tiempo que percibe los choques y contactos en todo el cuerpo, a través de la piel y articulaciones musculares. Los estímulos que recibe son las deformaciones de los tejidos de las articulaciones y extensión de la fibra de los músculos percibiendo los diversos tipos de contacto. Este sistema perceptivo permite captar principalmente las impresiones relacionadas con espacios reducidos, tales como hacinamiento, calor, humedad. A pesar de ello contribuye a la formación de la imagen de un territorio a través de estas impresiones. En relación a los objetos nos permite conocer otras características como la textura, el peso y la temperatura que complementan la visión de la estructura, del material y de la forma. El sistema táctil tiene una gran importancia en el aprendizaje a través de la manipulación y experimentación con los objetos.

e) **SISTEMA OLFACTIVO**. Tiene la función de oler y recibir los olores y gustos a través de la nariz y de las papilas gustativas. Recibe los estímulos del olor del medio y del gusto de los alimentos percibiendo su naturaleza y su origen. Este sistema sitúa al olor como un elemento

(177) Los conceptos de "imaginabilidad" y "legibilidad" se tratan con más detalle por LYNN E. EVIN. La imagen de la ciudad. Ed. G. Gill. (1985). 29 (Pg. 11-24).

importante de orientación y delimitación de un marco territorial. Es frecuente recordar olores característicos que asociamos a un tipo de industria o zonas industriales, a zonas agrícolas o zonas ganaderas. En los espacios densamente urbanizados suele ser bastante significativo como elemento identificador el olor del río, canales, o la presencia de contenedores, olores posiblemente diferenciadores de otros marcos residenciales. Las impresiones aportadas por este sistema se suelen asociar frecuentemente al visual en la mayoría de los casos asociándolo a factores topofóbicos. También hemos de decir que de forma más específica sirve como identificador de lugares concretos, objetos o personas.

La capacidad de percepción no es igual para todas las personas en cada uno de estos sistemas. Así los umbrales de la estimulación varían de una persona a otra dependiendo de la sensibilidad de cada órgano, pero también y de forma importante del significado de lo percibido en el constructo personal y de las condiciones del medio. Cuando los estímulos del medio son demasiado abundantes la persona establece una selección de los mensajes que será indicativo de su escala de valores. De esta forma se plantea como problema a discernir el modo que tiene el sistema nervioso de organizar y asociar todas las estimulaciones del medio.

## 6.2. La percepción y su relación con la conducta.

El medio es el marco donde se desenvuelven todas las actividades del ser humano. Como marco físico y social que está presente en todas sus interrelaciones con los habitantes de ese espacio social tiene incidencia en la movilidad, en las actividades y en la toma de decisiones de cada uno de los individuos. Por ello el espacio físico y social se presenta como una variable que interviene en la formación de la personalidad y por tanto en las conductas de las personas. La intervención de un espacio social determinado en la conducta humana se realiza a través de la percepción de ese medio vivido, por los diferentes sistemas perceptivos comentados anteriormente (178). De esta forma, el espacio, muchas veces como elemento de presencia inconsciente, se presenta con sus características como una variable con capacidad de intervención en las actitudes y respuestas de los habitantes hacia ese mismo medio en el que están inmersos. Es una variable más de la realidad vivida, que sólo existe a través de las percepciones individuales de las personas y que condicionarán posteriormente sus comportamientos.

Podemos decir que las personas actúan siempre en función de cómo perciben el medio. Pero atendiendo a que nunca tienen toda la información sobre el entorno y que esta

(178) Ver SANCHEZ, JOAN SUÑER. Urbanía, economía y sociedad. Siglo XXI. Madrid. 1991. (Pgs. 5-21). Este autor analiza el espacio como una variable más en las relaciones sociales y no como un elemento estático. También define el espacio social como un espacio geográfico producido por la intervención antrópica.

información pase por el filtro de sus valores. las imágenes percibidas contribuirán a formar un mapa y unos esquemas mentales subjetivos y por tanto diferentes del medio real observado. Las variables que intervendrán en la formación de esta imagen son múltiples. Dependen de la psicología individual de la cultura personal, de la cultura dominante, de las características socioeconómicas y profesionales del observador, de los códigos de comunicación establecidos, de las vivencias anteriores y de las características propias de medio observado(179). Si de la información filtrada y por tanto subjetivizada resulta una imagen positiva se incorporará como potenciador de actuaciones positivas y si es negativa se producirá un bloqueo posiblemente traducido en una actitud determinada de indiferencia o rechazo.

Por esto, desde una perspectiva fenomenológica, adquiere gran importancia la necesidad de descifrar los mecanismos de arraigo de los habitantes a su territorio. Es decir conocer cuáles son los factores que nos hacen variar nuestro comportamiento hacia los lugares, o en el mismo sentido cuáles son y cómo nacen los lazos afectivos o de rechazo a un lugar o territorio. Siguiendo en el intento de plantear otras cuestiones sobre la percepción territorial, más allá de las estrictamente descriptivas en su organización como es el caso de los estudios de Lynch, también se plantea como necesario averiguar cuáles son los

(179) BAILLY, ANTOINE, S. (1979). Op.citi (Pg.39). Este expone algunas de estas variables y al mismo tiempo comenta la dificultad que supone la multiplicidad de variables que intervienen para elaborar un modelo del proceso cognitivo. Posteriormente iremos incluyendo otras variables y detallando algunas de estas.

tipos de experiencias significativas que tenemos de los lugares , o cuáles son los factores que nos llevan a tener un sentimiento de pertenencia e identificación hacia un lugar. Es cierto que dada la subjetividad de la percepción, como se ha comentado anteriormente, llegar a conclusiones definitivas sobre estos interrogantes es cuestión de aportación de investigaciones desde diferentes marcos territoriales y evidentemente desde momentos históricos diferentes. (180)

La incidencia del espacio en la conducta de las personas se inicia ya en la infancia. El niño en su evolución va adquiriendo las diferentes nociones conceptuales del espacio, el topológico, el proyectivo y el euclidiano. Estas nociones se irán adquiriendo mediante la acción y el movimiento estableciendo una relación dialéctica entre su cuerpo y, objetos, espacio ,y las otras personas con las que se relaciona, y que forman parte del espacio percibido. El hecho de dominar este espacio de forma práctica y conceptual, intervendrá en el desarrollo de la personalidad del niño favoreciendo y condicionando las adquisiciones lógicas, lingüísticas, de conocimiento y de dominio corporal y afectando a sus esquemas afectivo-emocionales. En este último aspecto, un espacio pensado para el niño usuario contribuirá a una progresiva interiorización del concepto de espacio que ayudará a la adquisición de seguridad personal, autonomía progresiva, y autodisciplina.

(180) Un estudio interesante en este sentido que recoge la percepción del paisaje desde una perspectiva existencialista, de 5 grupos de población diferentes es el de ROGUE, JOAN (1985). Opus.Citi.



Si este espacio no es pensado o no es suficiente se producirán interferencias en su uso, y si las condiciones medioambientales no son favorables, las conductas de los usuarios tenderán a cambiar. La conducta será agresiva, de defensa puesto que el niño tiene necesidad de un espacio vital, de un territorio delimitado y por tanto se sentirá invadido y sentirá miedo por su integridad física. (181)

Pero podemos asegurar que parte de estas afirmaciones sobre la interacción medio-conducta son válidas en las personas adultas. No tan sólo porque la personalidad y parte de la conducta del adulto se ha ido formando desde su infancia sino porque la presencia de un medio físico y social determinado continúa mediatizando las actuaciones y valoraciones sobre el territorio, todo ello a través de un proceso constructivo sobre las experiencias anteriores. Así se considera también que si los lazos que unen a las personas a un lugar son sólidos darán estabilidad a la persona y al grupo, fundamentalmente a través de los niveles de interacción psico-afectivos y psico-sociales. Por ello, un espacio pensado también para el adulto, y entraríamos en el ámbito de la planificación territorial, supone una seguridad y una autonomía personal, así como una predisposición a la participación en la formación de ese espacio social. El resultado será una aprehensión territorial, en el contenido que ello supone

(181) Ver HOLINA, LOURDES. "Organització de l'espai exterior". *Perspectiva Escolar*, nº52, Febrer 1981. (Pg. 2-5)  
Ver también JIRMEZ, NURIA. "L'espai i l'infant a l'escola bressol". *Perspectiva Escolar*, nº52. (Pg. 8)

según Chombart de Lauwe, (1976): establecer una relación con su medio, integrarlo en sus vivencias, dejar sus propias huellas de identidad participando como agente transformador y llegar a arraigar y autoidentificarse con él. (182)

Por el contrario, si no se da esta identificación con el territorio las actitudes serán opuestas. Aparecerá el desinterés, el rechazo, la indiferencia, y otros comportamientos de carácter negativo que posiblemente se expresen también en forma de conductas agresivas hacia el medio. Y en estos momentos en que la tendencia tecnológica actual lleva a convertir el territorio en espacios de flujos, se presenta como un peligro muy cercano la desaparición del sentimiento de pertenencia y las señas de identidad territorial. (183) Esta despersonalización no de las ciudades, sino también de sus áreas metropolitanas en proceso de inculturización urbana y tecnificación por la descentralización, se presenta cada vez con más intensidad en colectivos de personas inmigrantes que hasta ahora ya vivían bastante en la "topoindiferencia". (184)

(182) En NORALES, MONTSERRAT. El nen i l'entorn. Orientacions i Activitats per a la primera infància. Oikos Tou. 1983. (pg. 39).

También BELPH, EDUARDO. Place and Placelessness. Ed. Pion Limited. London. 1976, habla del espacio cognitivo como un constructo de espacio derivado de la identificación de espacios y objetos. (pg. 24).

Aperte de los trabajos mencionados en anteriores citas de ZAMBRADOR, J.L. y ARACELI, H. otros trabajos interesantes al respecto son los de RIBA. Caries. "Conocimiento del entorno y conducta en el entorno" y BENSAB, A. "El entorno y la percepción" en BENSAB, RIBA, HERNANDEZ y CAMO (1982) Lecturas sobre conducta y entorno Dpto. de Teoría de la Imagen y del entorno de la Facultad de Bellas Artes.

(183) En este sentido también se expresa ESTEBANZ, JOSE. Las ciudades urbanas en Geografía Humana Ed. Cátedra. Madrid. 1988. (pg. 306) al tratar los "sentidos del lugar" y la despersonalización de la ciudad.

(184) Ver PALOS, JOSE. La dinámica de las periferias urbanas y la nueva nomenclatura: El Sector Central del Baix Llobregat. Primer Congrés Català de Geografia. Societat Catalana de Geografia. 1991. Comunicació.

De esta forma entramos a tratar la relación que se establece entre la percepción del territorio, es decir su forma de aprehensión, y la formación de actitudes positivas o negativas hacia él creando los lazos de identificación y pertenencia, o de rechazo, entre él y sus habitantes.

### 6.3. Elementos y factores de configuración de las imágenes mentales. Los sentimientos territoriales y de arraigo.

La base esencial de la geografía de la percepción es la noción de imagen tomada de K.E. Boulding y que la define como el eslabón que hay entre el medio y el comportamiento de las personas:

*"... es la imagen lo que determina el comportamiento real de cualquier organización y organismo. La imagen actúa como un campo magnético: el comportamiento gravita hacia la parte más valorada de este campo" (185)*

La percepción del territorio a través de los sistemas perceptivos supone la formación de unas imágenes o mapas mentales, es decir la representación del territorio donde se habita o en el que se realizan las diferentes actividades, a la que recurre la mente cuando el lugar, persona o objetos

(185) Ver ESTEBANIZ, JOSÉ. Problemas de interpretación y valoración de las mapas mentales. Anales de Geografía de la Universidad Complutense. Madrid, 1931. (pg.17). Este autor lo cita recogiendo la expresión de Boulding (1956).

no se encuentran presentes(186). Estos mapas recogen las formas, elementos, factores y valores más significativos que definen y conforman el mapa mental del habitante. Esta imagen no ha de ser de un espacio cotidiano perfectamente conocido para que su forma y elementos estén presentes. Así, la extensión del territorio puede estar más o menos delimitada por las relaciones personales o económicas, por la orografía, por factores culturales e históricos o por las diferentes Administraciones. De esta forma, se puede dar el caso de que tenga más identidad territorial en la imagen percibida por los habitantes un barrio no definido que uno definido administrativamente, o un sector comarcal que la comarca administrativa.

El ser humano, al percibir el medio, lo hace a través de diferentes filtros, tales como las características personales y los factores culturales individuales y de grupo que influirán en los procesos cognitivos del individuo. Por ello la percepción de una misma realidad objetiva será diferente entre distintas personas. No obstante existen algunas afirmaciones aceptadas universalmente en cuanto a las percepciones individuales y a las percepciones de grupo.(187)

(186) Según recogen GARCIA, AURORA Y BODQUE, JOAQUIN. El espacio subjetivo de Zamora. Ed. Universidad Complutense. Madrid. 1989. (pg.11), el concepto de "mapa cognitivo" ya se recoge con anterioridad por TOLMAN, E.C en su trabajo de 1948 sobre mapas cognitivos en las ratas y hombres. Así también ARAGONÉS, JUAN IGNACIO, en Mapas cognitivos: una revisión bibliográfica. Madrid. Anales de Geografía 8910 (Pg.155-166) se refiere a la interdisciplinariedad de los estudios sobre mapas cognitivos y la dificultad que ello supone para analizar toda la bibliografía existente.

(187) Recogidas por ESTEBANIZ, JOSE (1988) Cp.citi.(Pg.368.370)

En cuanto a las individuales podemos resumirlas: a) Que el individuo conoce menos del mundo que le rodea que el grupo o contexto cultural al que pertenece. b) Que su espacio personal es más complejo y difícil de estudiar que la imagen del grupo sobre el mundo. c) Que la imagen individual del medio resulta muy difícil de percibir, sentir, pensar y creer. d) Que las culturas influyen en los individuos y a pesar de ello cada persona percibe el medio de forma diferente. e) Que el sentimiento es un factor básico en la organización de las percepciones. f) Que las experiencias personales influyen en la percepción de las imágenes.

Con respecto a las percepciones de los grupos citaremos: a) Que la imagen del medio cambia a través del tiempo. b) Que la imagen del ser humano es fuertemente etnocéntrica.

El análisis de la composición de la imagen o mapamental a través de la percepción nos puede ayudar a comprender su formación y a conocer cada uno de sus aspectos. La imagen se compone de las *formas y límites* percibidos del territorio. Asimismo la componen los *elementos* que configuran la estructura, unos situados y otros localizados en su superficie, y que sirven de lectores de ese territorio. Según la estructura del territorio, la distribución de los diferentes elementos y sus

características, el territorio tendrá mayor o menor legibilidad, es decir facilidad de reconocimiento o visibilidad. La mayoría de estos elementos están asociados a unos valores que depende de la escala de cada persona y ésta, entre otras, de la cultura dominante. No podremos separar la valoración de cada uno de estos elementos, desde el momento que el valor está determinando por el mismo hecho de estar presente o no en el mapa mental.

Aparte de estos elementos, que suelen tener un grado de inmovilidad bastante importante, se compone de unos factores que inciden y actúan sobre el territorio y sus elementos confiriéndole a la imagen una perspectiva más sistémica. Estos factores suelen ser sociales, económicos y psicológicos. A estos factores casi siempre se les asocia una valoración que va definiendo el grado de aceptación del territorio. Cuando a estos elementos o factores se les asocia un valor que determinará un tipo de relación habitante-medio, adquirirán la categoría de valor, que podrá ser positivo, negativo o de indiferencia.

La percepción de estos elementos, factores, sistemas (interrelación de factores) y valores filtrados por las variables comentadas en ocasiones anteriores, conformarán una imagen o mapa mental que será la representación de ese espacio en ausencia del real y que será la medida del conocimiento de ese territorio. Este conocimiento territorial se puede subdividir en subesquemas que

corresponderán a las diferentes agrupaciones parciales que podrá realizar el habitante.

La percepción de este territorio, es decir el tipo de imagen conformado, establecerá un grado de identificación con ese territorio basado en una serie de factores de valor positivo que crearán lazos de tipos afectivo hacia ese territorio. Estos factores serán los factores de pertenencia territorial.

Estos factores serán de diferente contenido e intensidad según el marco territorial de pertenencia. Cuando se refieren al lugar de residencia, casa, calle, barrio, pueblo, se clasificarán como factores de satisfacción residencial siendo los indicadores de un mayor arraigo territorial(188). Cuando se refieren a un marco territorial mas amplio, en el que la relación que se establece no es tan intensa, los denominaremos sencillamente factores topofilicos para los positivos, topofóbicos para los negativos y topoindiferentes para los de indiferencia de ese marco. Y, por último cuando se refieran a marcos territoriales de diferente escala para establecer el marco territorial con mayor identificación personal lo denominaremos factores de pertenencia territorial.

(188) Un trabajo sobre este concepto en relación a la calidad de vida es AÑAGONES, JUAN IGNACIO Y ANRIGO, MARIA. Satisfacción residencial: Un concepto de calidad de vida en Ciudad y calidad de vida. Rev. Documentación Sociol. N°67.1987 (Pg.133.147)

Hemos de clarificar que en cada uno de las diferentes escalas y marcos territoriales se pueden encontrar factores topofilicos, topofóbicos o topoindiferentes, pero se ha establecido esta clasificación para diferenciar las diversas intensidades de relación entre individuo-territorio. Pasemos a comentar algunos componentes de la imagen mental.

Los elementos descriptivos de la imagen territorial, en su mayor parte son los utilizados por Lynch, (189) referidos a la percepción de las ciudades de Boston, Jersey City y Los Angeles. Este autor define las características de la imagen como: *identidad, estructura y significado*, manifestando que siempre aparecen juntas. La identidad la define como la característica de ser identificable por sí, a la estructura la define como una relación estrictamente de localización espacial, y en cuanto al significado, que parece que le da un sentido de funcionalidad, explicita que no lo trata :

*"...el significado es asimismo una relación pero trata de una relación pero trata de una relación completamente diferente de la espacial o puntal....Para comenzar el problema del significado en la ciudad es complejo.... Los significados de una ciudad son tan diversos, incluso cuando su forma pueda resultar fácilmente comunicable que parece posible separar el significado de la forma, al menos en las primeras fases de análisis. El presente estudio se concentrará, por lo tanto, en la identidad y la estructura de las imágenes de la ciudad." ( Pg.18)*

Habida cuenta de que en diferentes momentos se hará mención a estos elementos como estructuradores de la imagen

(189) LYNCH, EDWIN. (1905.29). Op.Cita (Pg.61-110)



territorial haremos una breve descripción siguiendo a Lynch.

a) Las SENDAS. Son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Pueden estar representadas por calles, senderos, líneas de tránsito, canales o vías férreas. La percepción de la ciudad se realiza a través de los desplazamientos por ellas y organizan los demás elementos ambientales en función de ellas.

b) Los BORDES O LIMITES. Son los elementos lineales que el observador no utiliza como sendas. Son los límites entre dos fases, rupturas lineales de la continuidad, como playas, cruces de ferrocarril, bordes de desarrollo, muros. Constituyen referencias laterales y no ejes coordinados. Estos bordes a veces no son barreras físicas sino percibidas y en otras ocasiones actúan como suturas de territorios. No son tan dominantes como las sendas pero si son importantes para algunas personas como elementos organizadores dentro de la ciudad (canal, río, muralla).

c) Los BARRIOS. Son las secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grande concebidas como bidimensionales, en que el observador entra "en su seno" mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica. Siempre son identificables desde el interior y pueden servir de referencia desde fuera cuando son visibles.

d) Los NODOS. Son los puntos estratégicos de una ciudad en los que puede ingresar un observador y constituyen los focos intensivos de desplazamiento o distribución. Pueden ser confluencias de sendas o concentraciones cuya importancia se debe a una condensación de usos del suelo. Pueden tener un valor emblemático para la ciudad.

e) Los HITOS. Son puntos de referencia donde el observador no puede entrar (también denominados "mojones"). Se trata de un objeto físico definido con bastante sencillez. edificio, señal, comercio, montaña. Pueden estar cerca del observador o lejos siendo visibles indicando una dirección constante..

Cuando la disposición de estos elementos se presenten de forma clara e identificable y relacionados de forma nítida entre ellos se dirá que esa ciudad tiene una alta *legibilidad*. Así también para Lynch la ciudad tiene la función de *imaginabilidad*, es decir la capacidad de producir una fuerte impresión en el observador. (LYNCH, Pg. 19). El estudio de Lynch antes comentado va dirigido al estudio de la imaginabilidad de las tres ciudades. Este análisis estrictamente descriptivo, sin entrar en la interacción tanto de elementos, de factores, como de valores, es una de las críticas realizadas al modelo de Lynch. Asimismo también se le ha cuestionado su tipología de 5 elementos. Pocock y Hudson (1965) demostraron que los elementos más relevantes en la configuración de la imagen eran los

edificios, sendas y áreas, que en otro código también propuesto por Pocock serían puntos, líneas y áreas. (190)

Algunos trabajos posteriores han salido de este marco estrictamente descriptivo, entrando en el campo de tipologías de imágenes dominantes y preferencias territoriales, e incorporando variables diferenciadoras como edad, sexo, profesión, nivel económico y nivel de estudios (191).

Recordemos que estos elementos son los dominantes en el análisis de las imágenes urbanas. Pero en marcos territoriales más amplios posiblemente la importancia de cada uno en la estructura del territorio sea diferente. Además en estos territorios supralocales deberíamos añadir otro elemento importante las AREAS, definidas como un sector territorial o zona que agrupa diferentes municipios o a parte de ellos sin límites fijos. Posteriormente a Lynch, algunos autores como Pocock y Hudson ya las mencionan dentro de las ciudades, cuando demostraron que los componentes más relevantes en la configuración de la imagen eran los edificios, las sendas y la áreas. No obstante creemos que esta categorización es diferente en las áreas

(190) Recogido por GARCIA, AURORA y BOSQUE, JOAQUIN. 1989. Op.citi. (Pg. 13)

(191) AA.VV. La imagen de la ciudad de Lleida. Estudios urbanos a Lleida. Dep. Geografía. Lleida. 1982.  
ARAGONÉS, JUAN IGNACIO. Los mapas cognitivos de ambientes urbanos. un estudio empírico de Madrid. Ed. Complutense. Madrid. 1985

más extensas. En estas áreas supralocales dominan los límites, las sendas y las áreas incluyendo en estas los municipios, como se ha demostrado en este trabajo.

Un breve repaso a algunas de las conclusiones más significativas respecto a los elementos descriptivos de los mapas mentales de la ciudad nos hace exponer los siguientes:

#### Sobre los trabajos de Lynch

- En las zonas de edificación densa la homogeneidad de las fachadas y los elementos físicos de los edificios sirven como clave para reconocer los barrios principales.
- Una forma física relevante es importante en la formación de la imagen por el impacto.
- Los cambios en el tipo de edificación pueden hacer de borde en la percepción.
- Las calles muy anchas o muy estrechas son elementos que atraen la atención
- Las calles transversales actúan de medición en la trama urbana.
- Los árboles o arboledas sirven para captar la atención y reforzar la imagen.
- Las estaciones de ferrocarril casi siempre son nudos importantes aunque cada vez pierden más importancia.

- Las sendas tienen identidad por su forma, por los bordes, hitos y confluencias que tienen. Estas tienen una jerarquía visual. También tienen una cualidad kinestésica por la sensación de movimiento que la relaciona con las personas.

- Los bordes o límites tienen más fuerza en la imagen si son visibles lateralmente.

- La fuerza de la imagen es mayor si se produce una concentración de asociaciones a los elementos (nombres, historia, etc..) adquiriendo mayor significación.

#### Según otros autores

- Las principales sendas y nodos se encuentran en el área señalada mayoritariamente como "centro". (AA.VV.-Coordinador J.Vilagrasa- 1982)

- Los barrios son los primeros en desaparecer de los mapas mentales. (AA.VV. -Coordinador J.Vilagrasa- 1982)

- Cuando más se desconoce la ciudad los elementos que ayudan más a su legibilidad son los hitos y los bordes. Los que menos los nodos y las sendas( AA.VV.-Coordinador J.Vilagrasa-1982). En el caso de Boston las personas que conocían menos la ciudad la definían en términos topográficos, grandes regiones y características generalizadas. (192). En este caso hemos hacer resaltar las

(192) Ver LYNCH, ERVIN. (1984 29). (Pg.65)

diferencias de tamaño y de estructura de las ciudades como posible causa de este hecho diferencial.

• Los límites dentro de la ciudad no coinciden con los reales pero sí con bordes que se encuentra el transeunte. Los planos no tienen una forma estructurada. Se demuestra un desconocimiento de gran parte de la ciudad. Aparecen sobre todo elementos del centro, pero los barrios periféricos son desconocidos (193). Refiriéndose a los niños Roser Batllori aporta otras conclusiones sobre un trabajo realizado en Gerona:

Los niños pequeños son más capaces de comprender los elementos del entorno que no todo en conjunto. Descubren primero los elementos humanos que los físicos. El radio de conocimiento de su entorno más inmediato se va ampliando progresivamente con la edad, pero variando según el sexo. También varía la capacidad de descripción según el sexo. En general los niveles de percepción varían de una cultura a otra. (194)

• Según Poitevin, J. (1974) cuanto más visibles sean los elementos de una zona, más sentida será para los observadores y más notarán cualquier modificación que la altere. (BAYLLY, Pg. 40)

(193) BATLLORI, ROSER. "El mapa a l'escola". *Perspectiva escolar*. N.º 141. 1990 (Pg. 25-30). Esta autora realizó un estudio con estudiantes de Profesorado de E.G.B., sobre la percepción de Gerona.

(194) BATLLORI, ROSER. (1990) *Op.citi.* (Pag. 27)

• Según De Jonge, D (1962) el conocimiento de la ciudad es más completo si la trama es regular y está bien organizada (BAILLY, Pg 130)

• Sobre la percepción de las distancias se pueden apuntar algunas tendencias: a) La distancia cognitiva dentro de la ciudad es mayor que la real. b) La distancia cognitiva depende de la topografía de la ciudad, por lo que una buena legibilidad hace disminuir estas diferencias. c) La distancia cognitiva depende del trazado de las calles y de la monotonía de la trama urbana. Es mayor la distancia percibida en las calles sinuosas y en los barrios monótonos. También se perciben más cortos los recorridos de la periferia hacia el centro urbano que a la inversa. d) La distancia cognitiva es mayor entre barrios de diferente categoría social que en las áreas sociales iguales (195).

Joan Vilagrasa, como coordinador en un trabajo sobre la ciudad de Lleida y a partir de las tipologías establecidas por Ledrut, R (1973-75), clasifica las imágenes de esta ciudad en: Psico-naturales, Funcionales, Intimistas y Museo. En este estudio se llega a la conclusión de que el tipo de imágenes que dominan en el mapa mental de esta ciudad son las funcionales y las museo. Asimismo, en este trabajo se hace un estudio sobre la preferencia de residencia según el nivel económico, manifestándose una

(195) Estas tendencias se refieren básicamente a los trabajos realizados por Briggs (1973) y Pocock y B. Hudson (1978), y recogidas por ESTEBANEZ, JOSÉ (1988) Op.Cit. (Pg.378)

correspondencia clara entre los niveles altos y la elección de las áreas centrales de la ciudad y una subvaloración de las zonas periféricas. Aurora García Ballesteros y Joaquín Bosque en su trabajo sobre Segovia también llegan a la conclusión que las imágenes dominantes son las funcionales. Otra conclusión es que Segovia tiene una buena legibilidad destacándose en ella los nodos y las sendas. (196)

En cuanto al tratamiento de los factores percibidos que actúan sobre los elementos territoriales ya ha sido tratado por algunos investigadores como Sommer (1969) y recogido por la obra de W. Michelson (1970). (BAILLY .Pg 96). En la mayoría de los trabajos que tratan sobre la relación "ser humano-entorno urbano" aparecen cuatro temas capitales que agrupan los diferentes factores: nociones de densidad, categoría socioeconómica, grupo de edad y calidad de habitat. La DENSIDAD es la más citada.

Sobre estos factores podemos resumir las siguientes conclusiones:

a) Las elevadas densidades de las áreas de habitat percibidas tienen más que ver con las desigualdades sociales que con el sobrepoblamiento de la unidad de habitat.

b) La ausencia de un verdadero lugar de encuentro . ocasiona casi siempre un repliegue hacia uno mismo.

(196) GARCIA, AURORA Y BOSQUE, JOAQUIN. (1969) Op.cit. (Pg.95)



c) La proximidad espacial determina unas estructuras de interacción.

d) Las personas que no están integradas en un grupo étnico o que tienen un estilo de vida cosmopolita prefieren estar separados físicamente de sus vecinos e insisten poco en la proximidad de los servicios.

e) Las categorías socioeconómicas y la cultura influyen también, a través de la educación y la experiencia sobre la memorización y los sistemas perceptivos. La utilización que se hace del espacio urbano depende de estas variables.

f) Los miembros de distintas clases sociales tienen concepciones diferentes sobre lo que es necesario o no en materia de habitat.

g) La utilización del suelo y del habitat cambia de acuerdo con los valores culturales

h) La instalación de residentes obreros en barrios de clase media conduce a su aislamiento

i) La satisfacción residencial depende, las mas de las veces, de la edad del encuestado y del tiempo de permanencia en la vivienda. Cuanto más tiempo se lleva viviendo en un barrio más favorable es la imagen de éste.

j) Los adultos sin hijos o sin responsabilidad sobre ellos por haberse independizado consideran el acceso a los servicios centrales como un factor muy importante.

k) Los niveles de nocividad elevados (ruidos, contaminación, etc..) engendran fuertes tensiones en determinados individuos.

Estas conclusiones son un resumen de los resultados de estudios empíricos llevados a cabo en diferentes ciudades con modelos urbanos y culturales variados. Londres, New York, Boston, Chicago, Melbourne, Jersey City, etc). Por ello estas conclusiones, que hemos considerado más correlacionables con nuestras ciudades europeas, y otras no recogidas, deberán contar con el marco concreto de estudio para contrastar su validez.

No obstante también deberíamos hablar de los elementos y factores que intervienen en la configuración de un territorio y que actúan como cohesionadores de diferentes unidades territoriales. Estos, en el marco de la ciudad, generalmente quedan reducidos a un elemento más, estructurador de la ciudad o divisor de barrios o distritos. También son fáciles de identificar. Pero en el marco de áreas metropolitanas la dificultad se presenta mayor.

Pero, dando un paso más en el estudio de la imagen mental, recordaremos que los mapas mentales son imágenes subjetivas que nos indican lo que los habitantes conocen de la ciudad, y a través de qué mecanismo adquieren la

información espacial. No obstante todo ello tiene una relación con los sentimientos que despierta en el habitante el espacio vivido y los factores que los sustentan. De esta forma volvemos a la geografía fenomenológica y a algunos de los interrogantes planteados por ella, ya expuestos, que nos llevarán a las formas de aprehensión del espacio.

Estos lazos de unión entre habitante y lugar se examinan desde diversos autores como E. Relph. (1976). Y. Fu Tuan (1974) y A. Buttner. (1979) como experiencias placenteras o de aversión con el lugar. Tuan denomina a las placenteras como "topofílicas" y las de rechazo como "topofóbicas" (197). En los casos de desinterés hacia el lugar, denominados "toponegligencia" se produce un corte en el arraigo del individuo con el medio. En dichas situaciones de desinterés se da un proceso paralelo, que, al mismo tiempo, es causa de pérdida de las identidades de los lugares sustituyéndose por una uniformidad territorial, así como la sustitución de la vivencia personal por la impersonal. En definitiva, se trata de comprender un lugar no solamente de forma descriptiva, sino también como una idea que es, con los factores y valores que dan sentido a un lugar y generan satisfacción de vivir ese lugar.

(197) TUAN, Y. P. Topophilia: A study of environment perception, attitudes and values. Nueva York: Prentice-Hall, 1974.

RELPH, E. (1976). *Opus Cit.* (pg. 55)

BUTNER, ANNE. La terra, l'espaco et le monde vécu. L'espaco Géographique, 1979 (Pg. 243-256)

Evidentemente por la multiplicidad de variables que intervienen en la conformación de estos sentimientos hacia el territorio, el resultado es que un mismo lugar pueda tener diferentes sentidos. Pero estas diferencias se manifiestan más conforme la unidad territorial es menor, pudiendo hablarse más de factores de satisfacción. Los sentidos del lugar se homogeneizan cuando ampliamos el marco territorial presentando ciertas diferencias con los factores de satisfacción residencial. P.Ermuth(1974) en sus investigaciones en E.E.U.U. estableció una serie de variables que explican la satisfacción residencial:(198)

- a) La proximidad a las escuelas primarias
- b) Accesibilidad al trabajo
- c) Paseos en buen estado
- d) Separación entre peatones-vehículos
- e) Calles tranquilas
- f) Calidad del emplazamiento
- g) Transportes públicos
- h) Calidad socioeconómica y demográfica

Algunos trabajos en este sentido, como los de J. Eyles(1985)(199) y J.Estebánez.( 1985) establecen diferentes categorías en "los sentidos del lugar"(200). Este último autor (a partir de una exploración en Madrid ) establece los siguientes grupos en relación a las personas que lo ostentan:

(198) BAILLY, ANTOINE. S. (1979) Op.cit. (pg.110)

(199) EYLES, J. Senses of place. Silver brook. Press, Warrington, 1985.

(200) ESTEBÁNEZ, JOSE. (1988) Op.cit. (pg.388) Se refiere a un estudio realizado en un barrio y en un pueblo metropolitano de Madrid en 1985. (Inédito)

a) *SENTIDO DEL LUGAR SOCIAL*. Las personas orientan el lugar hacia las relaciones sociales. Sólo ven el lugar como escenario de las relaciones que junto con los lazos son los que le confieren significación.

b) *SENTIDO DEL LUGAR APATICO*. No le dan ningún sentido al lugar y no manifiestan interés por ningún aspecto de él.

c) *SENTIDO DEL LUGAR INSTRUMENTAL*. Consideran el lugar que habitan como un medio para lograr un fin. Muchas veces este sentido del lugar denota rechazo, dominando en la percepción los aspectos carenciales.

d) *SENTIDO DEL LUGAR NOSTALGICO*. Mantienen un sentimiento hacia el lugar basado en situación real o imaginaria del pasado.

e) *SENTIDO DEL LUGAR COMO PLATAPORMA*. Consideran el lugar como un escenario en el que discurre su vida. Tiene un carácter de provisionalidad en función de los objetivos de la persona o grupo.

f) *SENTIDO DEL LUGAR ARRAIGADO*. Consideran el lugar como algo importante. Se sienten identificados y aparece de forma manifiesta el sentido de pertenencia al lugar. Su pertenencia es espontánea.

Sobre los sentidos del lugar estaríamos de acuerdo con Joan Nogué en que el lugar no tiene escala, puesto que cada uno de los diferentes marcos se pueden convertir en lugares después de un tiempo de frecuentación en que se

establezca una asociación de nuestros sentidos con ese territorio. Y también estaríamos de acuerdo con él que la relación que se mantiene con un lugar es diferente de la relación genérica que se establece con cualquier otro espacio. Por tanto se desprende que la intensidad y el tipo de factores de arraigo con estos lugares sí puede depender de la escala, es decir, dependerá en función de la "exterioridad existencial" del territorio en términos también de Joan Nogué. (201)

Los sentidos del lugar, pero de forma más directa los factores de satisfacción, están relacionados con algunas variables tal como edad, sexo, nivel económico, nivel cultural y características del lugar.

Como se ha tratado anteriormente, los lazos afectivos que se establecen entre habitante-territorio tienden a ser diferentes o como mínimo los factores de arraigo tienden a presentarse con diferente intensidad según el marco territorial. Tomando como marco- continente a España los diferentes espacios con los que se puede establecer este tipo de identificación afectiva empiezan por el cuerpo, y continúan con el espacio gestual, la habitación, la vivienda, la calle, el barrio, la ciudad, la comarca, la autonomía y España. Hacia algunas de estas unidades territoriales se suele tener un sentimiento de

(201) NOGUÉ, JOAN. (1985). Op.cit. (pg.51)

identificación preferente que en contraste con las unidades que gozan de menor identificación nos dará el sentimiento de pertenencia a estas unidades territoriales.

El "sentimiento de pertenencia" hacia las unidades que tienen mayor capacidad de integración en el medio y mayor implicación social, nos indican las diferentes escalas del arraigo territorial, desde el localista hasta el más universalista. Este sentimiento de pertenencia, en los diferentes marcos, no tiene ninguna similitud con el de "territorialidad" de Norcliffe (1974) que implica defensa y control del mismo, según recoge Bailly:

" es el comportamineto mediante el cual personas que utilizan espacios semejantes se identifican con ese espacio, al tiempo que desean acentuar su control sobre el, resistiéndose particularmente a las intrusiones provenientes de zonas vecinas" (202)

Para acabar diremos que el análisis de los mapas mentales también nos permite conocer la percepción de las transformaciones que se realizan en el territorio, así como los agentes y factores que se consideran que han intervenido principalmente. Sobre este tema un último

(202) BAILLY, ANTOINE S. (1979) Op.cit. (pg.111)

Este concepto ya lo había definido anteriormente HALL, EDUARD. La dimensión oculta. Influencia entrópica del uso del espacio. I.B.A.L. Madrid. 1973 (pg.69) haciendo referencia a una dimensión oculta del espacio según la cual los animales, personas y grupos se identifican, defienden territorios de variada extensión espacial, por condicionamientos biológicos o culturales.

trabajo estudia la percepción de las transformaciones de Sant Cugat del Vallés (203). De este trabajo se extraen algunas conclusiones:

a) Las actitudes frente a los cambios de paisaje están condicionados por el sistema de valores de la persona. Por tanto las percepciones están estructuradas en este sistema priorizando elementos y aspectos determinados.

b) Se da un paralelismo entre determinadas actitudes (crítica, conformismo, optimismo, etc.), e ideología política, intereses económicos y relaciones sociales establecidas. Pero no se da la correspondencia entre la percepción de las transformaciones y estos factores.

d) La contradicción entre las percepciones en los cambios territoriales y los intereses personales o de grupo se suele resolver con actitudes conformistas o fatalistas.

Otro trabajo anterior, que no trata las transformaciones territoriales pero sí estudia la percepción de un territorio supralocal utilizando la metodología de la investigación fenomenológica es el de Rafael Puyol sobre la conciencia regional y comarcal en las áreas rurales de la provincia de Madrid (204). Algunas conclusiones de este trabajo respecto al sentimiento de pertenencia comarcal que es el tema que nos ocupa son:

(203) SUBQUERSA, JOAN. La percepción del cambio comarcal. El caso de Sant Cugat del Vallés. Documents Anàlisi Geogràfica, nº16. U.A.B. (Pg.7-33)

(204) PUYOL, RAFAEL. La conciencia regional y comarcal de las áreas rurales de la provincia de Madrid. Anales de Geografía, nº1. Universidad Complutense. Madrid. 1961. (pg.227-245)



a) La vinculación más fuerte a la comarca de Madrid se da en los municipios del Área Metropolitana y pierde importancia al aumentar la distancia a la capital. Después la identificación se realiza casi siempre con el cabeza de Partido Judicial, debido a la concentración de servicios.

b) En los bordes de la provincia aparece de forma muy vaga un cierto sentido de vinculación a espacios comarcales definidos por criterios de tipo físico.

c) Para la mayoría las únicas realidades espaciales y políticas administrativas que siguen contando son su municipio, su provincia, la capital y alguna vez el Partido Judicial con el que tienden a identificar la comarca.

Los estudios sobre percepción de los territorios supralocales son muy escasos siendo la mayoría de ámbito urbano. En el caso que nos ocupa un territorio comarcal de ámbito metropolitano, y de Catalunya donde la tradición histórica del hecho comarcal es importante, posiblemente presente diferencias significativas en cuanto a sus elementos, factores, valores y relaciones fenomenológicas. Parte de esta investigación pretende ser una aportación.

#### 6.4. La percepción de territorios de escala supralocal.

La aportación de los estudios anteriores sobre la percepción de la ciudad, hace pensar que en los territorios más amplios y con características diferentes el resultado de su percepción pueda presentar algunas diferencias significativas. El caso que nos ocupa en el estudio empírico es una zona de influencia metropolitana, cuyas características se verán en capítulos posteriores, y que nos permite presentar algunos aspectos diferenciales con la ciudad.

En primer lugar la extensión de este territorio es superior al de una ciudad. En su interior están localizados diferentes núcleos urbanos con identidad propia y diferenciados de la ciudad central como unidad territorial, tanto perceptivamente como administrativamente.

Dada la mayor extensión del territorio también cuenta con más elementos físicos y naturales que participan en la configuración del paisaje a percibir y que por tanto pueden incidir en la estructura de la imagen. Asimismo el espacio a percibir tiene una estructura diferente a la ciudad, además de por los elementos naturales de la orografía, por la mayor diversidad de actividades económicas y, en consecuencia, de usos de suelo.

Estas unidades territoriales que conforman el territorio comarcal o subcomarcal, tienen evoluciones diferentes a las de la ciudad central y entre ellas mismas. Asimismo, en esta transformación han ido cumpliendo funciones diferentes, y de manera especial en las áreas periféricas. También se ha de contar con el fenómeno urbano de que los procesos internos de las grandes ciudades también se suelen repetir en muchas de estas ciudades de la periferia metropolitana.

Otro aspecto diferencial es la estructura urbana de cada uno de estos municipios, distinto en gran medida a la ciudad central, en las dimensiones de las calles, tipos de edificaciones, edificios y construcciones singulares, etc. Todo ello en su conjunto presenta una configuración de un espacio social, con contenido diferente.

Con una estructura territorial de estas características la tipología de los desplazamientos y la movilidad de la población presentará unos rasgos que difieren de los de la ciudad central, sobre todo ante la materia de la formación de los mapas mentales.

De forma resumida, podemos decir que el espacio vivido presenta un contenido diferente en sus elementos, su distribución y en sus relaciones con las personas, que es de suponer intervendrá en la formación de valores y sensaciones de forma también diferente a la ciudad central.

Algunos de los aspectos que se presentan como potencialmente diferentes debido a las particularidades expuestas anteriormente quedan resumidas en los siguientes puntos:

La mayor variedad de actividades económicas y tipologías de uso de suelo puede hacer que el número de elementos y factores que configuran los mapas mentales sea mayor. En este sentido Lynch decía que no hay un Área Metropolitana con una imagen suficientemente vigorosa y sobre todo exponía la falta de estudios y ejemplos de este tipo. (205)

Siguiendo con los elementos y factores, dado que es un territorio más amplio y que con seguridad no se domina vivencialmente en toda su extensión, es posible que los elementos pierdan intensidad como cohesionadores y ganen peso los factores de localización y de relación social.

En el conocimiento de este territorio actuarán de forma especial la movilidad, trayectos más largos, menos transporte público y más motorizada. En la interrelación cada vez mayor entre centro-periferia de las grandes ciudades estos espacios son objeto de mayor percepción, convirtiéndose progresivamente en las unidades funcionales

(205) LYNCH, EBVZN. 1905 29 Op.cit. (137-140)

de nuestro medio ambiente. Por ello es necesario que su estructura sea identificada por los habitantes.

No obstante, una estructura del territorio más abierta, ampliará los conos de visión y por tanto la firmeza de la imagen que se cree. Por tanto es presumible que con una mayor firmeza de imagen el sentimiento de pertenencia pueda modificarse. Pero el interrogante es, si no se percibe un territorio mucho más extenso que el local y que el visible en los laterales de los ejes de desplazamiento, qué elementos conforman la imagen del resto del territorio que evidentemente existe para sus habitantes. En esta situación de desconocimiento quizá ganen protagonismo los grandes elementos estructuradores topográficos, las grandes áreas y las características generalizadas, o por el contrario también tendría sentido una percepción de detalle del territorio ligada a la experiencia personal directa.

El hecho de que la unidad residencial en estas zonas es más dispersa, y los núcleos urbanos son más reducidos que las ciudades centrales, con menos servicios y con gran dependencia hacia ellas, plantea la cuestión de los sentidos del lugar. Los factores topofílicos y topofóbicos pueden variar aunque solo sea por los déficits o presencia de servicios y necesidades básicas en estos municipios. La diversidad de tipologías de áreas de residencia, con unas estructuras de población muy dispares, también puede ser objeto decisivo en los sentimientos de pertenencia .

En resumen, lo que si creemos es en la necesidad de estos estudios en áreas supralocales, y sobre todo en las Areas Metropolitanas donde la presión de la macrocefalia urbana y las características de su población, en gran parte de origen inmigrantes, hacen que su identificación y sentimiento de pertencia sea muy débil. Esta presión sitúa a estos territorios ante los peligros de "arritmia, desinterés y homologación", que evidentemente inciden en su relación con los habitantes. (206). El de arritmia originado por la ruptura entre el tipo de sociedad existente en esas periferias y el tipo de medio en que se va transformando. El desinterés como expresión de la despreocupación progresiva por su entorno, y en especial si no existe ninguna identificación ni arraigo, con un recluimiento en los espacios individuales, y la homologación de todos los lugares por la dinámica económica y cultural que tiende a simplificar sensorialmente nuestro medio.

(206) MUNTANOLA, JOSE. Didáctica de l'entorn: Problemes i possibilitats. Oikos-Tau. 1983 (Pg. 50-54). Este autor los clasifica como: Stress, Abstenció y Deprivació. Aquí se han utilizado otros términos por considerar que reflejan con más claridad el significado de cada uno de los peligros.

### 6.5. Aportación de los estudios sobre la percepción en las Areas Periféricas. Posibles aplicaciones.

El crecimiento de las Areas Metropolitanas y las grandes transformaciones generadas en las periferias urbanas ponen en peligro las posibilidades de arraigo de la población en estos territorios. Este peligro se produce al desmembrar el sentimiento toponímico en una población mayoritariamente inmigrante con un sentimiento de pertenencia muy débil. El momento actual de estabilidad migratoria y de recuperación económica es un momento óptimo para crear elementos de cohesión e identificación en el territorio habitado, que ayudaran a potenciar las actitudes positivas hacia su medio. Es un hecho que el urbanismo de los últimos diez años se ha dedicado más a los temas relacionados con el "centro urbano" que a las periferias, olvidándose del futuro de un territorio cambiante, que es presente y futuro a la vez.

En el actual proceso de descentralización hacia las coronas periféricas se tiende a convertir a su territorio en grandes zonas industriales y en espacios de servicios e infraestructuras, al mismo tiempo que se ocupa el suelo urbano libre con nuevas construcciones. Esta dinámica implícita en el desarrollo económico de las periferias, como se ha visto en capítulos anteriores, necesita correcciones y actuaciones en el territorio aportadas por el perfil de

sus habitantes. Aportaciones entre otras que orienten sobre una posible graduación del nivel de industrialización, que no siempre es vivido positivamente, aportaciones sobre las necesidades medioambientales que incrementarían el grado de "satisfacción residencial", aportaciones que orientarían sobre las actuaciones de carácter compensatorio con mayor efecto en la población, ante un territorio perceptivamente desequilibrado.

Es en este marco donde tienen importancia los estudios de percepción con aplicaciones en la planificación y actuación urbanística, en la didáctica del medio, en los estudios de mercado, en la integración social, etc.. Aún podríamos añadir su utilidad a la actual dinámica de transformación de los municipios o ciudades de tamaño medio que están teniendo crecimientos muy rápidos y comportamientos parecidos a los de las grandes ciudades. No podemos dejar de remarcar la función que podría cumplir como elemento de cooperación a nivel local en la planificación y en las actuaciones urbanísticas. También hemos de mencionar, en el campo de la formación no reglada, las posibles aplicaciones en proyecto de "cultura urbanística", para intentar paliar los problemas que le crea a la Administración la "incultura urbanística" del ciudadano en su relación con él como agente urbano.



Los métodos utilizados para conocer la percepción del medio, en los estudios que se han realizado hasta la actualidad son: la elaboración de mapas mentales dibujando todo lo que recuerden, las encuestas sobre las opiniones respecto al territorio habitado, las entrevistas, la comparación y lectura de fotografías, los dibujos y asociación de imágenes i formas, la descripción de recorridos habituales, la confección de planos de la ciudad ideal, y los juegos de simulación. De estos hay unos que son los más utilizados como los mapas, las encuestas cerradas, la descripción de recorridos habituales y las entrevistas.

Teniendo presente todo lo expuestos hasta aquí en los subapartados de este capítulo en referencia a la formación de los mapas mentales su relación con la conducta y su incidencia en la capacidad de arraigo a un territorio, sin olvidar el bosquejo hecho en párrafos anteriores sobre algunas posibles aplicaciones de los estudios de percepción territorial, pasaremos a tratar las principales aportaciones de estos estudios en relación al medio social.

a) Los límites y la forma percibida de un territorio. Esta información nos permite conocer las deformaciones de la imagen territorial.

b) Los elementos, y las relaciones entre ellos, que aportan legibilidad e imaginabilidad al territorio.

c) El grado de conocimiento del territorio. Esta información nos permite ver los principales vacíos territoriales que necesitan una atención en el campo didáctico. Asimismo, nos aporta el conocimiento de los espacios más conocidos y que actúan como centro de interés.

d) Los factores de movilidad de la población estudiada y los núcleos urbanos centrales del territorio .

e) Los diferentes "sentidos del lugar" que explicarán las características del tipo de relación que mantienen las personas con los diferentes marcos territoriales, especialmente los más próximos .Esta información nos permite conocer las raíces afectivas más fuertes con el territorio y por tanto los lazos que más identifican a las personas con su medio. También nos puede dar una idea del sentimiento "nacionalista" de los habitantes de un territorio y de los factores que conforman este sentimiento.

f) Los valores topofilicos, es decir, los factores y aspectos con más capacidad de atracción sobre el habitante y que tienen poder de arraigo.

g) Los valores topofóbicos, es decir, los factores y aspectos con menos capacidad de atracción y que actúan como factores de rechazo. Estos factores , junto a los topofilicos ,nos permiten un tratamiento del territorio desde una perspectiva ecológica de equilibrio sistémico .

h) La satisfacción residencial que nos permiten conocer los factores y valores de más arraigo al lugar de residencia.

i) El "sentimiento de pertenencia" que nos permite conocer el marco de máxima identificación, así como el grado de pertenencia a cada uno a partir de la relación entre aceptación y rechazo.

j) Los elementos y factores de identidad de un territorio. Entre ellos, los físico-naturales, los construidos, la población y sus características, las actividades características y los personajes emblemáticos. Junto con los valores topofilicos y los elementos de configuración, dan cohesión al territorio o medio vivido.

k) El grado de unidad territorial que nos permitirá conocer la percepción de la cohesión territorial y de los diferentes sectores que pueden existir. Esta información también nos permite tratar los elementos aglutinadores que dan la unidad.

l) El grado de dependencia percibido de un territorio hacia la metrópoli, que nos indica la autonomía de éste y de cada uno de los municipios que lo componen. Esta información nos permite conocer también la movilidad, los déficits del territorio y las funciones percibidas. Juntamente con los factores de movilidad y con los núcleos centrales nos indica los centros de atracción, los motivos y los centros de

interés que favorecerán la percepción y la formación de los mapas mentales.

m) Las transformaciones del territorio percibidas, que nos indican los cambios que causan más impacto en la población, y que posiblemente sean centros de interés con gran peso dentro de su escala de valores. Junto a ellas, la percepción de los "agentes transformadores" nos darán una idea del impacto de la dinámica económica en las imágenes mentales.

n) La percepción de la calidad de vida de un territorio y los identificadores que determinan su percepción. Esta información nos permitirá establecer las áreas diferenciales. Así, también nos podrá indicar las preferencias residenciales de la población.

o) El grado de aceptación, por parte de la población, del planeamiento, actuación y gestión de las diferentes Administraciones. Esto también nos permitirá elaborar planes de actuaciones compensatorias sobre territorios intervenidos y elaborar mapas y planificaciones alternativas a partir de la percepción territorial.

Estas aportaciones expuestas, que no pretenden ser exhaustivas puesto que de cada uno de estos puntos podríamos extraer otras nuevas, sí recoge los principales aspectos que

relacionan al habitante con su territorio y que pueden tener diversas aplicaciones como se ha expuesto al principio de este apartado.

#### 6.5.1 Los estudios de percepción como base para un aprendizaje constructivista del medio.

El "constructivismo" es un mosaico de teorías, no integradas ni consolidado aún, que comparten principios básicos sobre el desarrollo, el aprendizaje y la enseñanza entendidas como construcciones. Se emplea para explicar cómo progresa el conocimiento que tenemos de la realidad, entendida como los aspectos físicos y materiales, experiencias sociales y personales y todas las actividades que realizan las personas, desde las organizaciones muy iniciales del saber a otras más elaboradas. Por tanto este enfoque implica que el desarrollo y el aprendizaje humano son básicamente unos procesos de construcción.

Las ideas o principios generales del constructivismo se enmarcan dentro de los enfoques cognitivos. Así se basa en ideas sobre la teoría genética de J. Piaget y de la Escuela de Ginebra en lo que se refiere a los procesos de cambio, a las estructuras del desarrollo operatorio y a las estrategias cognitivas y procedimientos de resolución de problemas. También se fundamenta sobre la "teoría del origen sociocultural de los procesos psicológicos superiores" de

Vygotsky, sobre todo en lo que se refiere a la vinculación entre aprendizaje, desarrollo y relaciones interpersonales; en el esquema explicativo que agrupa los conceptos de desarrollo, aprendizaje, cultura y educación de M. Cole; en la "teoría del aprendizaje verbal significativo" de Ausubel y en la "teoría de la asimilación" de R. Mayer que explican los procesos de aprendizaje de bloques de conocimiento, en las "teorías de los esquemas desarrollados" de algunos autores como Anderson, Norman, Rumelhart y Minsky que defienden que el conocimiento previo, organizado en bloques interrelacionados, es un factor decisivo en la realización de nuevos aprendizajes. (207)

En este proceso de construcción el saber que poseemos actúa como marco de interpretación significativa de las nuevas informaciones que percibimos a través de los sentidos, y también actúan como estructuras que se transformarán al elaborar la nueva información contrastada y reforzada por la ya existente. Por tanto, la formación del conocimiento no se presenta como una suma de nuevas informaciones que se acumulan, sino que se produce una selección y reorganización de forma gradual y cualitativa en función de su significancia.

(207) Ver COLL, CESAR. La construcción de esquemas de conocimiento en situaciones de enseñanza/aprendizaje en Psicología educativa y aprendizajes escolares Siglo XXI, Madrid, 1983. (Pg. 183-205)

También del mismo autor Diseño curricular. Notas Psicológicas. Cuadernos de Pedagogía nº139, 1986 (Pg. 12-16)

También ver GONZ, ISABEL Y RAURI, TERESA. Constructivismo i aprenentatge significatiu de les Ciències Socials en "Actes del Segon Simposium sobre l'ensenyament de les Ciències Socials". Ed. Buma. Escola Universitària de Mestre "Sant Cugat". U. A. B. 1991. (Pg. 495-506)

Ver CUADERNOS DE PEDAGOGIA. Monográfico. "Construir los aprendizajes. Reforma, curriculum y constructivismo". Nº188

Sobre la formación de constructos del paisaje ver: NUICI, C. y ARACELI, M. (1982) "Constructos en la apreciación del paisaje" en Psicología y Medio Ambiente. N°10. HOPU.

La elaboración de los conocimientos es una forma de aprendizaje significativo que implica un reconocimiento de relaciones regulares entre hechos y objetos, la ampliación de antiguos conceptos y el reconocimiento de nuevas relaciones conceptuales. Este hecho implica un grado muy elevado de subjetividad en la producción de conocimientos, debido al gran peso de los criterios de valor en la toma de decisiones en la actividad (208). Esto pone en cuestión el análisis del conocimiento desde un punto de vista estrictamente positivista.

Porque el carácter subjetivo de la formación de los conocimientos, en nuestro caso del medio, a partir de la percepción, está mediatizada por los diferentes filtros personales, culturales y de dinámica de interacción. Es decir el alumno o el habitante aporta en sus situaciones de aprendizaje, muchas veces estrictamente la actividad cotidiana, sus conocimientos en cuanto a conceptos, teorías, creencias, y formas de relacionarse y resolver problemas. También aporta sus recursos propios y habilidades personales para participar en la interacción. Todo ello en el caso del conocimiento territorial, supone la aportación de sus mapas mentales que conforman la imagen de un medio subjetivo.

En el proceso que se establece en la relación entre una persona con el espacio, la percepción, el aprendizaje y las

(208) GONZ. ISABEL Y NAURI, TERESA (1991). Op.cita. (Pg. 495)

motivaciones son interdependientes porque la percepción es un proceso activo y creativo que actúa como punto de partida de una síntesis cognitiva. Por ello, y se ha comentado con anterioridad, es importante tener un dominio práctico y conceptual del espacio, entendido como proceso de interacción con el habitante, que favorecerá las adquisiciones lógicas, lingüísticas, de dominio corporal y capacidades motrices, además de la incidencia en los aspectos afectivo-emocionales. (208)

En este proceso de interacción se produce la formación de las imágenes mentales sobre el territorio en su sentido sistémico no tan solo descriptivo, actuando a partir y sobre las vivencias e imágenes anteriores. De esta forma el conocimiento del medio siempre subjetivo, por la filtración que ha sufrido, se estructura en forma de construcción y en continuo proceso de reconstrucción a partir de la actividad perceptiva.

Pero la formación de este "constructo" esta totalmente vinculado al proceso cognitivo. Las imágenes del medio serán interiorizadas en función del significado que tengan para los habitantes de este territorio, es decir, el nuevo contenido territorial percibido ha de ser significativo para él en base a los conocimientos e ideas previas. Por ello los estudios de percepción son una buena herramienta para

(208) MOLINA, LOURDES. Organització de l'espai exterior. Perspectiva Escolar. nº52. 1981. (pg.4-5)



averiguar los conocimientos previos sobre un territorio (209).

Los elementos, los factores, los sistemas y los valores, conocidos y considerados dominantes en los mapas mentales, serán los "inclusiones" que nos ayudarán a planificar la enseñanza del medio de forma que sea más significativa. Así toda la información que nos aportan los estudios de percepción territorial será información sobre los conocimientos previos de los alumnos o habitantes de un territorio determinado. Haremos una breve referencia de la aportación de algunos de los bloques de información como conocimientos previos en el marco de un aprendizaje constructivista del medio:

a) El conocimiento de las formas y límites percibidos nos permite conocer las deformaciones respecto a la realidad y por tanto planificar las correcciones y orientación didáctica en este sentido, utilizando los elementos de configuración y legibilidad más significativos para el alumno o habitante. También nos permite comparar los mapas mentales con la cartografía existente del mismo territorio como recurso didáctico.

(209) Unos ejemplos prácticos de como hacer que los alumnos construyen los conceptos básicos en Historia son: LOSTS, ANTONIA. "Intencionalidad y causalidad en una historia significativa". SOCIAS, INHA. "El valor de la imagen en el aprendizaje significativo". ZARAGOZA, GONZALO. "La peculiaridad de la historia". Los tres en Apuntes de Educación nº41. 1991. Ed. Anaya.

b) El grado de conocimiento de un territorio nos permite conocer los vacíos territoriales que necesitan más atención didáctica.

c) Los valores topofilicos y topofóbicos nos permiten conocer los elementos y factores de mayor o menor peso en sus escalas de valores que podran actuar como inclusores significativos para el conocimiento de otros territorios mas lejanos. En el caso de los topofóbicos pueden actuar como elementos de análisis critico ante un objetivo real o teórico de transformación.

d) Los "sentidos del lugar" nos permiten conocer los valores con más potencial de arraigo al territorio y muy ligados a su esquema afectivo. Por ello sera una información importante para ligar el territorio a los esquemas afectivos, bajo la perspectiva de una integración en el medio y ante el objetivo de conseguir actitudes positivas delante del medio habitado. Como "sentimientos de pertenencia" a un marco general nos permite establecer un orden de trabajo dirigido a la integración. (210)

e) Los elementos y factores de identidad territorial, junto con los valores topofilicos y topofóbicos constituyen una información que nos permite detectar los elementos que

(210) El concepto "integración" no tiene ningún objetivo político o económico, ni de crear actitudes pasivas en los alumnos o población en general. El objetivo de integrar en el medio está referido a la identificación con un lugar, a arraigarse, a tener actitudes positivas y a participar en la transformación y conformación de este medio. Todo esto comporta una actitud activa y crítica del ciudadano ante su espacio social.

pueden identificar a un territorio, siguiendo su escala de valores, y que son desconocidos para los alumnos o población de un territorio. Didácticamente nos permite introducir la historia, la vida social, cultural, artística, etc., del marco en estudio, a partir de lo que conocen y valoran más (políticos, jugadores, actores, artistas, etc.). Es decir, didácticamente nos permite la introducción de la investigación en el medio, con la ventaja de que están asociados al esquema afectivo y favoreceran la identificación con el territorio estudiado.

f) El grado de unidad territorial nos permite conocer los diferentes sectores percibidos y partiendo de ellos como punto de referencia realizar las correspondientes correcciones lógicas y significativas hasta llegar a unidades territoriales más grandes.

g) El grado de dependencia respecto a la metrópoli nos permite un trabajo crítico y comparativo de la realidad económica y social con la percepción de dependencia y sus causas.

h) Las transformaciones percibidas son una información adecuada para tratar los aspectos cronológicos de la transformación del espacio, incorporando al alumno o ciudadano al proceso en forma de triángulo con el objetivo de identificarlo con el territorio. Los agentes percibidos como principales transformadores permiten el tratamiento de

la producción del espacio, la especulación, el suelo como bien público-privado, etcc., entrando en el ámbito de las valoraciones éticas con el objetivo de conseguir actitudes positivas.

1) El concepto percibido de calidad del medio y la detección de las preferencias residenciales, nos permite también la intervención de forma crítica sobre la división social y económica del espacio en relación a las capacidades económicas de la población. Este tema, al igual que otros, permite tratamientos globales del territorio como hecho económico, social y cultural.

Este breve análisis de los diferentes aspectos del constructo territorial sobre los que nos puede dar información los estudios de percepción, nos ha permitido aportar algunas posibles utilidades o actuaciones sobre ellos, como conocimientos previos, que nos han de servir para un aprendizaje constructivista del medio. Pero de ellas y de las bases del constructivismo también se derivan unas líneas didácticas encaminadas en el mismo sentido. Estas líneas están dirigidas a su aplicación didáctica en la enseñanza, pero muchas de ellas se podrían adaptar a otros programas de las diferentes Administraciones, dirigidas a la población no escolar.

a) Ha de estar basada en el conocimiento y percepción del medio que tiene el alumno o el habitante como base de partida. (211)

b) Ha de estar basada en el conocimiento real del medio cuando sea posible, es decir, en la experiencia directa y en la manipulación. Cuando el contacto directo no sea posible, podran servir como sustitutos las representaciones y juegos de simulación de la realidad. (212)

c) Ha de seguir el objetivo del conocimiento del medio mas próximo al mas lejano, sin dejar vacios territoriales. En este sentido los mapas mentales nos permiten partir de los territorios mas conocidos como centro de interés. (213)

d) Han de partir de la realidad próxima como punto de partida y de llegada. Se ha de intentar seguir círculos concéntricos pero partiendo e instrumentados por la percepción de los elementos que la estructuran y no de un

(211)BATLLORI, ROSER. (1990). Op.cit. (Pg.26-27)

También COLL, CESAR (1986) Op.cit. (Pg.13). Este autor lo expresa de esta forma: 'El alumno que inicia un nuevo aprendizaje escolar lo hace siempre a partir de los conceptos, concepciones, representaciones y conocimientos que ha construido en el transcurso de sus experiencias previas, utilizándolos como instrumentos de lectura y de interpretación que condicionan en un alto grado el resultado del nuevo aprendizaje.

(212)BURJAN, PILAR. En su ponencia del II Simposium expresaba la inutilidad de la "experimentación por la experimentación" si no se hay garantía de que la experiencia sea significativa para el alumno.

(213)URTRAGA, LUIS Y CAPEL, NORACIO. Geografía y didáctica del medio urbano. Cuadernos de Pedagogía nº153. Noviembre. 1987. Estos autores exponen la necesidad de abordar el problema de lo conocido y lo desconocido, de lo próximo y lo lejano en los procesos de aprendizaje como consecuencia de partir de la observación directa como base didáctica.

supuesto apriorístico conocimiento del medio en forma concéntrica (214).

e) Ha de tener como objetivo eliminar los peligros que corre el medio en la actual sociedad: desfase o arritmia entre el medio y las características de la sociedad que vive, despreocupación progresiva de la sociedad por el medio con una tendencia a vivirlo de forma privada y cerrada, homogeneización de los espacios con pérdida de identidad y riqueza sensorial del entorno por un desarrollo estereotipado. (215)

f) Ha de tener las diferentes unidades de apropiación y organización del espacio : cuerpo, gesto, habitación, casa, calle, barrio, ciudad, comarca, país, continente, planeta (216).

g) Ha de tener presente los elementos afectivos y de arraigo que relacionan al alumno o habitante con su medio.

h) Ha de tener presente todas las posibilidades de interdisciplinariedad que se deriva de la misma percepción

(214) MONTAÑOLA, JOSÉ. El niño y el entorno. Orientaciones por sus necesidades de 7-10 años. Oikos-Tau 1983. (Pg.24). Este autor pone en duda el presupuesto de que el niño conoce el medio físico y social a partir de círculos concéntricos desde el lugar donde vive. También manifiesta que debido a esta idea se ha sacrificado la riqueza de la experiencia y la complejidad real del entorno.

(215) Estos peligros también están recogidos por MONTAÑOLA, J. como se ha señalado en capítulos anteriores. Además BELPH (1976) Op.cit. y ESTEBANZ, J. (1988) Op.cit. también lo recogen. Este último autor refiriéndose al concepto de "muerte cívica" de Sanguin (1981), dice que es consecuencia de que la ciudad se considere como una mercancía objeto de beneficios y acumulación de capital (Pg.386)

(216) Esta clasificación es una adaptación de la que establece BAILLY, ANTOINE S. (1979) (Pg.109), al resumir las de otros autores.

de los alumnos, pero que sin caer en lo imposible comprendan toda la complejidad de la globalización.

i) Ha de poner en juego el máximo de sentidos en las actividades programadas. Esto está fundamentado en que la interacción de su propio cuerpo, el de los otros y el entorno es un proceso generador de la inteligencia y de la cultura, y por tanto se ha de hacer intervenir el máximo de sentidos.

j) Ha de tener presente la necesidad de una variación muy frecuente de técnicas de aprendizaje y de actividades. Esta característica presentará variaciones con la edad y con el grupo clase o de estudio que se trate. En las actividades ha de prever que tengan bastante peso las actividades de interacción y de comunicación en las que realicen exposiciones de ideas o de trabajos. Esto es debido al papel que tiene la interacción con las otras personas y el medio en su integración, así como la contribución del lenguaje y la verbalización en la construcción del conocimiento (217)

k) Ha de trabajar la cartografía desde los ejercicios previos de lectura del medio para posteriormente leer mapas.

(217) GONZ. ISABEL Y NAURI, TERESA. (1991). Op.Cit. (Pg.499). Se basa en los principios de la teoría del origen sociocultural de los procesos psicológicos superiores de Vygotsky. Algunas ideas al respecto indican que el origen de la construcción no es la acción sobre el objeto, sino la acción conjunta para realizar la acción. En esta relación tiene un papel primordial el lenguaje, las relaciones, y la participación. Ver VIGOTSKY, L. S (1977, 1979).

hasta llegar a la comparación de diferentes cartografías del mismo espacio. Asimismo ha de incorporar la perspectiva histórica del territorio tanto en su transformación como en su característica de variable histórica. (218)

l) Ha de organizar las actividades para trabajar el medio según el proceso: Reconocimiento de síntomas ( leer y escribir el entorno de forma descriptiva) . Elaborar un diagnóstico (interviene la valoración de los síntomas); hacer prescripciones (plantear soluciones, transformaciones o otras propuestas) (219)

m) Ha de preveer, para una mejor aprehensión del medio y una potenciación de la integración del alumno , que las propuestas surgidas de sus actividades salgan del marco escolar y tengan resonancia en las instituciones y ámbitos correspondientes. De esta forma las actividades sobre el medio entran a formar parte de la historia individual y colectiva. Esto presupone una sensibilización del mundo extra-académico ( Administración, industria, comercio, etc..) a recibir aportaciones del mundo escolar o de ámbitos no institucionales, que conviven intensamente con él.

n) Ha de preveer en la planificación de los recorridos de los alumnos, o también dentro de la planificación urbana, que los recorridos han de ser ricos, coherentes, rítmicos y

(218) Ver BENEJAN, PILAR. Taula rodona. Perspectiva Escolar. 1952. (Pg. 20)

(219) Ver CAPEL, HORACIO Y MONTAÑOLA, LUIS. Actividades de la didáctica de L'entorn per als 9-12 anys. Oikos-Tau. 1983.



contrastados. En este sentido, también han de tener presente que los alumnos se fijan antes en las cosas conocidas, después en las esperadas y a continuación en las de alta imaginabilidad. Asimismo, ha de tener presente que las percepciones de las distancias son trayectos conocidos se perciben más cortos. Todo esto recomienda una visualización previa de los recorridos o de los más relevante, sin que ello sea impida posteriores visualizaciones de refuerzo.

o) El conocimiento de los mapas mentales ha de servir como información para que los alumnos desarrollen la capacidad crítica sobre el medio vivido. (220)

Otros aspectos didácticos a tener en cuenta, salidos de las características de las ideas que configuran el constructivismo está en relación con que los hechos, conceptos, procedimientos, valores o actitudes a aprender han de ser significativos para el alumno. Esto es, que debe ser potencialmente significativo (claro, coherente y lógico, relacionable con su estructura cognoscitiva), y el alumno debe tener una actitud favorable para que sea significativo. Asimismo para que los conocimientos aprendidos sean significativos han de ser funcionales, es decir utilizables en el mayor número de situaciones.

(220) PORLAN, RAFAEL Y CANAL DE LEÓN, PEDRO. "Nos alla de la investigación del medio" en Investigación del medio. Cuadernos de Pedagogía. nº142. 1986 (Pg. 8-10). Aquí se plantea la necesidad de un modelo concreto para una reconstrucción progresiva del conocimiento y de las ideas elaboradas por los alumnos a partir de su vida diaria. En este mismo sentido se manifiesta FRANCESCO TONUCCI en su resumen de "¿Enseñar o aprender?" en el Dossier de Educación de El País. (8/1/91)

Para acabar, diremos que con el constructivismo el papel de la memoria, especialmente la comprensiva, toma un nueva reconsideración puesto que además de recordar lo aprendido, la memoria, es el punto de partida para realizar nuevos aprendizajes. Por tanto cuanto mayor sea el contenido cognoscitivo mayores serán las posibilidades de construir significados nuevos y en ello la memoria jugará un papel decisivo. (221)

(221) Ver NORMAN, D.A. Aprendizaje y memoria. Ed. Alianza. Madrid. 1985