



HUMANIZATION AND RECOVERY OF URBANISM IN URBAN PERIPHERIES. REVITALIZATION OF OBSOLETE HOUSING: A SOCIAL, ECONOMIC AND LEGAL CHALLENGE.

ABSTRACT

The periphery of cities evolves over time according to the social needs of each moment. We should question whether the growth and/or abandonment of the urban peripheries have been based on criteria of logical, practical and useful application. The answer that can be found in the period between 1950 and 1980 in Andalusia may not be to our liking if the pretension was to add to the city a volume of ordered demographic growth –sensitive to the own social growth-, and focused on the zones perimeters of cities.

The objective of what is going to be developed later is to analyze what was done in this time period, what is currently improved, how it can serve us not to make mistakes in future and imminent planning, and above all, how can we to recover those lost or undervalued spaces, so that they can be filled with family and neighborhood life.

The search for a practical result, as it could not be otherwise, will be the axis of this study and analysis, trying to reach conclusions that help and allow, in a sustainable way, to recover some fantastic spaces without falling into the temptation to drown in the mud of political and/or economic criticism. Recovering and revitalizing the urban peripheries –for residential use-, today is possible. Is this magic? No way. We will study our most recent past, observe our present and propose real solutions for these spaces.

Keywords: urbanism, periphery, housing, obsolete, challenge, social, planning, revitalization.

HUMANIZACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL URBANISMO EN LAS PERIFERIAS URBANAS. REVITALIZACIÓN DE VIVIENDAS OBSOLETAS: UN RETO SOCIAL, ECONÓMICO Y JURÍDICO.

RESUMEN

La periferia de las ciudades evoluciona a través del tiempo en función de las necesidades sociales de cada momento. Deberíamos cuestionarnos si el crecimiento y/o abandono de las periferias urbanas se han basado en criterios de aplicación lógica, práctica y útil. La respuesta que se puede hallar en el periodo comprendido entre 1950 y 1980 en Andalucía, quizás no sea de nuestro agrado si la pretensión era añadir a la ciudad un volumen de crecimiento demográfico ordenado -sensible al propio crecimiento social-, y enfocado a las zonas perimetrales de las ciudades.

El objetivo de lo que más adelante se va a desarrollar, es el de analizar qué se hizo en este periodo temporal, qué es mejorable en la actualidad, cómo nos puede servir para no equivocarnos en planificaciones futuras e inminentes, y sobre todo, cómo podemos recuperar esos espacios perdidos o minusvalorados, de manera que puedan llenarse de vida familiar y vecinal.

La búsqueda de un resultado práctico –como no podría ser de otra manera-, será el eje de este estudio y análisis, procurando llegar a conclusiones que ayuden y permitan fehacientemente y de manera sostenible, recuperar unos espacios fantásticos sin caer en la tentación de ahogarnos en los lodos de la crítica política y/o económica. Recuperar y revitalizar las periferias urbanas –para uso residencial-, hoy es posible. ¿Magia? De ninguna manera. Estudiaremos nuestro pasado más reciente, observaremos nuestro presente y propondremos soluciones reales para estos espacios.

Palabras clave: urbanismo, periferia, vivienda, obsoleta, reto, social, planificación, revitalización.

Craviotto Valle, Patricia. Abogada, Ingeniera de la Edificación y Arquitecta Técnica. Profesora de Derecho Civil (Facultad de Derecho – Universidad de Sevilla). Nació en 1973 en Granada. Procedo de una familia numerosa y mi formación académica se ha desarrollado en diferentes universidades españolas como las de Granada, Sevilla, Universitat Oberta de Catalunya, Camilo José Cela y Pablo de Olavide. Doctoro actualmente en Derecho Administrativo por la Universidad de Sevilla –tercer y último curso-. Mis inquietudes investigadoras versan sobre el bienestar de las personas, desde diferentes perspectivas simultáneas: bienestar jurídico, social, económico y ambiental. Por ello sigo trabajando sobre planificación y desarrollo.

1. ÚLTIMAS TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS. LAS MEGA CIUDADES....¿SON EL FUTURO?

Introducimos en la obsolescencia del urbanismo perimetral en nuestras ciudades, requiere un conocimiento previo de los antecedentes históricos de las mismas.

Los perímetros de las ciudades españolas en general –y las andaluzas en particular-, exponen por sí mismos en el periodo comprendido entre los años 1950 y 1980, un cambio en la línea de planificación urbana, generado fundamentalmente por la migración demográfica de pueblos a ciudades. Esta es una realidad que continúa avanzando. A pesar de los esfuerzos que en la actualidad se realizan por repoblar y recuperar la vida vecinal en las zonas rústicas –aldeas o pequeñas poblaciones-, lo cierto es que la tendencia demográfica continúa orientada a la concentración del ser humano en grandes núcleos poblacionales –las cocidas como *mega ciudades* [1]-.

Según la Carta Europea de Ordenación del Territorio [2], hemos de considerar territorio a *“la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda la sociedad, cuyos objetivos fundamentales son el desarrollo socioeconómico y equilibrado de las regiones, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y, por último, la utilización racional del territorio”*.

A la vista de esta consensuada definición cabe plantearse la disyuntiva de si la concentración de personas en grandes núcleos urbanos, es compatible respecto a dicho concepto. ¿Puede una sociedad habitar un espacio en continua expansión, en el que se desarrolle la vida de manera ordenada, sostenible y equilibrada? Probablemente sí. Esta cuestión puede proyectarse para un futuro inmediato basándonos en datos demográficos, estadísticos, sociales, económicos, culturales o políticos. Pero ¿qué ocurre cuando nos hallamos frente a espacios urbanos pensados para un uso que en la actualidad no se corresponde con las necesidades de las personas que los habitan?

[1] Definida como aquellas áreas metropolitanas con más de 10 millones de habitantes.

[2] La Carta Europea de Ordenación del Territorio –Consejo de Europa-, fue aprobada el 20 de mayo de 1983 en Torremolinos (España), en la Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio.

La cuestión que debemos analizar no es solo cómo recuperar los espacios perimetrales poco o nada atractivos para el desarrollo de la vida familiar. Las viviendas de los perímetros urbanos -en muchos casos- han quedado estigmatizadas como *guetos*. ¿Podemos recuperar esas viviendas para crear ambientes acogedores y atractivos para el ser humano? Es muy probable que sí. Pero hemos de planearnos, cómo no caer de nuevo en la tentación de programar, proyectar u ordenar este tipo de territorios, que sin una planificación adecuada, pronto volverán a ser pasto de la obsolescencia. Quizás no en el caso de aquellas viviendas que logremos recuperar y revitalizar, pero sí en la formación de los nuevos perímetros que tenderán al ostracismo sin lugar a dudas.

Conocer los entornos actuales, estudiar opciones o alternativas y analizar cómo se ha llegado a la situación de estigmatización urbana periférica, serán los métodos que utilizaremos para conseguir nuestro objetivo: recuperar estos espacios y definir las zonas residenciales de tal manera que no pierdan su capacidad de acoger una vida urbana sana y social.

Todo ello habremos de visualizarlo desde una positiva perspectiva crítica, para obtener conclusiones creativas y funcionales, desde cualquier ámbito: ordenación territorial y planificación, social, económico, jurídico y sobre todo humano.

1.1. Migración de país a país, de aldea a pueblo, de pueblo a ciudad.

La tendencia actual es la concentración humana en grandes ciudades. Esto tiene consecuencias positivas como la optimización de los recursos en materia de distribución comercial, centralización de instalaciones energéticas, cercanía de la población a todo tipo de recursos [3], etc. Igualmente nos encontramos frente a consecuencias negativas como la masificación humana, la contaminación, la pérdida de los orígenes e idiosincrasia de las sociedades, el abandono de labores agrícolas y/o ganaderas, etc.

Pero lo que nos debe preocupar es el crecimiento urbano descontrolado, la irregularidad en las migraciones –dependientes de factores políticos y económicos–, y en definitiva la reubicación de poblaciones que en algunos casos es imprevisible, y no cuenta con



Figura 1. Ciudad de Méjico (Méjico). Más de 21 millón de habitantes si contamos con el cinturón metropolitano.

[3] Centros sanitarios, colegios, universidades, comercios, transportes, comunicaciones, etc.

otra alternativa diferente a la de huir de un lugar moribundo para llegar a otro igual o peor –en muchas ocasiones-.

El espacio en las ciudades es limitado y la llegada ordenada se autorregula con el mercado. Pero las crisis económicas y sobre todo las políticas, nos han demostrado que la vida cuando se encuentra en riesgo, procura desplazarse en búsqueda de protección. Encontramos por tanto un aumento ordenado-previsible y un incremento poblacional en las ciudades desordenado e imprevisible. Si el centro de la ciudad guarda en custodia edificios obsoletos, las periferias ganan por goleada. Estos últimos son espacios mucho más atractivos por su localización exterior y por la –normalmente-falta y escaso control de seguridad.

1.1.1. Crecimiento periférico “previsible”.

La formulación de la visión estratégica [4], lleva en sí una fuerte carga imaginativa, creativa y de voluntad que se enfoca en la mejora de los puntos débiles presentes en las urbes, aprovechando las oportunidades futuras posibles. Podemos imaginar una ciudad mejor al formular un planeamiento para un futuro más o menos inmediato. Podemos preverlo con la imaginación, las ideas, el recuerdo de la experiencia aprendida.

En el caso de las periferias urbanas podrá realizarse una programación, formulada a través de estrategias maduradas en el tiempo por especialistas en la materia. Podemos prever el crecimiento poblacional de manera estadística, con ayuda del padrón municipal y con otras referencias en las que no entraremos. Podemos imaginar las necesidades futuras en vista de los últimos cambios en el consumo, etc.

Un proceso de previsión urbanística de evaluación y retroalimentación podría ser el siguiente: a) definición de objetivos estratégicos, b) proyecciones demográficas -en este caso las consideramos previsible-, c) previsiones de empleo, d) demandas de suelo, d) generación de tráfico, e) impacto ambiental, y vuelta a a) marcar los objetivos estratégicos.

En el caso específico de las edificaciones periféricas urbanas se añade la circunstancia de existir una mezcla suelos con distintos

[4] Según el autor Jose Miguel Fernández Güell –en su obra “Planificación estratégica de ciudades”-, la visión estratégica de la urbe se formula a través del modelo de ciudad que la comunidad desea para los años venideros.

usos –contiguos-. Es fácil encontrar viviendas unifamiliares o plurifamiliares en la misma calle, que naves industriales. A pesar de planificar periferias –imaginarlas y proyectarlas-, nos encontramos con la existencia de periferias que no concuerdan con las planificaciones programadas. Y “estarán” durante muchos años depreciándose socialmente. Es el caso de las viviendas que lindan con suelo industrial.

Así nos encontramos con una serie de círculos concéntricos que se expanden del centro de la ciudad hacia su periferia. Lo que un día fue periférico, hoy puede formar parte del centro de una ciudad, o estar muy cerca del mismo. Precisamente estas viviendas acogen felices un valor que –quizás- no llegó a imaginarse ni proyectarse, pero donde el aumento de número de viviendas hacia el exterior, permite a estas localizarse en zonas de la ciudad más resguardadas y consolidadas: más apetecibles para la vida social y familiar.

La periferia que debe preocuparnos es aquella que tras el paso del tiempo quedará olvidada y triste, bien porque el poder adquisitivo de los ciudadanos aumente y prefieran otras zonas residenciales – mejor valoradas socialmente-, o bien porque la vivienda residencial que se proyectó no ha dado los resultados esperados en la promoción de sus ventas, con lo que en uno y otro caso, podemos ver despobladas dichas zonas de la ciudad poco a poco. En ello profundizaremos un poco más adelante.

1.1.2. Crecimiento periférico “imprevisible”.

Poco cabe señalar respecto a aquellos crecimientos periféricos imprevisibles si entendemos como tales, aquel aumento de viviendas ilegales, o suburbanas, en las cuales los estándares mínimos de calidad de vida brillan por su ausencia. Es el caso de zona de chabolas, casas prefabricadas de muy baja calidad, y en definitiva un urbanismo que no fue programado para unos fines a los que finalmente se destina el uso de suelo.

Estos crecimientos son reales e ilegales, y habrán de incluirse en el objeto de este estudio: la recuperación y revitalización de estos espacios.



Figura 2. Ciudad de Shangai (China). Un crecimiento desorbitado con 24 millones de habitantes en 2017.

2. EL CIUDADANO: NECESIDADES HUMANAS Y DERECHOS JURÍDICOS.

El concepto *seguridad* -en urbanismo- genera la idea de protección de la vivienda. Imaginamos alarmas, vallas, muros, etc. Pero la *seguridad* no tiene esta única acepción. El ser humano tiene unas necesidades que aun siendo reconocidas algunas por la CE [5], en gran cantidad de ocasiones no pueden exigirse jurídicamente *per sé*. Es decir, podrán reclamarse soluciones sociales y políticas respecto a la vivienda, pero ésta no será objeto de obligación del Estado para con los ciudadanos. Así según Sentencia del Tribunal Constitucional –STC- 152/1899, de 20 julio [RTC 1988, 152], “...el artículo 47 –CE- no constituye por sí mismo un título competencial autónomo en favor del Estado, sino un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (art. 53 CE) en el ejercicio de sus respectivas competencias”. Así lo expone en su obra el Dr. Manuel Pulido Quecedo [6].

[5] Según el art. 47 CE de 1978 “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*”

[6] Doctor en Derecho. Actual profesor de Derecho Constitucional en la Universidad de Navarra y Abogado. Fue Letrado del Gobierno de Navarra (1980), Letrado en el Tribunal Constitucional (1985-1988) y Asesor Jurídico del Presidente de Gobierno de Navarra (2007). Obra: “La Constitución Española. Anotaciones con la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional”.

El Estado tiene la obligación de establecer y promover las condiciones necesarias para que los ciudadanos puedan hacer efectivo este derecho a una vivienda *digna y adecuada*. El derecho a una vivienda digna habremos de verlo –pues- desde la perspectiva de un derecho de segunda generación, -nunca primario como puede ser el derecho a la vida-.

Es importante que quienes posean conocimientos urbanísticos, de planeamiento y ordenación del territorio, completen las necesidades urbanas con el conocimiento del régimen jurídico español. Diferenciar *necesidad* y *derecho* es imprescindible. El profesional debe conocer los límites de la *exigibilidad*, para poder encontrar soluciones adecuadas a nuestro ordenamiento jurídico.

No puede obviarse que las ciudades tienen periferias con problemas urbanísticos y sociales; que estas periferias son parte de las urbes y suelen mutar con más frecuencia y facilidad que los centros habitables; que en definitiva estamos hablando de viviendas, hogares y por tanto *personas*. Y es por ellas que habremos de encontrar un equilibrio estable en el tiempo, cubriendo tanto las necesidades del ciudadano como la vía de proyección de usos

espaciales, pudiendo tener que revitalizar espacios obsoletos, como es el caso que nos ocupa.

2.1. 3Reconocimiento de las más elementales y básicas necesidades del ser humano.

Nadie pone en duda que el ser humano tiene algunas necesidades básicas para su supervivencia y estabilidad emocional. Necesidades que podrían clasificarse en función de diferentes parámetros. Maslow [7] desarrolló una teoría donde jerarquizó las necesidades del hombre en forma de pirámide.

La base parte de las necesidades más elementales, sin las cuales la vida del ser humano peligraría: "necesidades fisiológicas" como la respiración, la alimentación o el descanso. Ascendiendo en la pirámide observamos que la prioridad continúa en la "seguridad" – seguridad física, de empleo, de recursos, moral, familiar, de salud, y de propiedad privada. La "afiliación" es el tercer nivel de importancia en el grupo de necesidades humanas: la amistad, el afecto y la intimidad sexual. El cuarto nivel corresponde al "reconocimiento" –confianza, respeto, éxito, etc.- Y llegados a la cúspide encontramos la necesidad de la "autorrealización" – creatividad, moralidad, espontaneidad, falta de prejuicios, resolución de problemas y aceptación de los hechos.

Es sencillo advertir que no todos los seres humanos son capaces de alcanzar a lo largo de su vida, siquiera el segundo nivel citado. Todas son necesidades humanas pero algunas son imprescindibles para el hombre: respirar -en un medio ambiente sano-, alimentarse -de productos que beneficien y cuiden su salud-, descansar -tener tiempo para ello y un lugar que sea adecuado-, homeostasis - capacidad para mantenerse estable internamente: equilibrio metabólico-, etc.

Si consideramos que en nuestra tierra –Andalucía- la parte fisiológica está cubierta, habremos de ascender y comprobar la seguridad del ciudadano en todos sus ámbitos: físico (protección por los Cuerpos de Seguridad del Estado), seguridad de empleo (estabilidad laboral), recursos (dinero), moral y familiar (estabilidad personal y de las personas que forman su núcleo familiar), la salud (protección pública de sanidad), y por último la propiedad privada.



Figura 3. Señora cuyo hogar es una tienda de campaña. Aunque muy limpia y ordenada, no cumple los estándares mínimos de habitabilidad para cubrir sus necesidades básicas: seguridad, sueño y descanso, salud, o privacidad entre otras muchas.

[7] Abraham Maslow (1908-1970) fue un Psicólogo nacido en California –EEUU-, conocido como uno de los principales fundadores de la "psicología humanista". Estudia procesos de búsqueda de la autorrealización personal y desarrolla una teoría que plantea la jerarquía de las necesidades humanas.



Tabla 4. Chabolas periféricas donde la seguridad o el descanso son necesidades no resueltas.

Vamos a extraer para nuestro análisis tres necesidades básicas: a) el descanso, b) la seguridad física y c) la propiedad privada.

2.1.1. El “descanso” como necesidad humana fisiológica y básica.

El descanso y el sueño, son necesarios para la reparación neurológica y física diaria en el ser humano. El lugar donde puede realizarse esta necesidad básica y elemental, es el hogar: la vivienda.

El descanso depende de factores internos –salud de la persona, estrés o ritmo de vida entre otras-, pero también depende de factores externos –ruidos, condiciones climatológicas, etc.-

Siendo la vivienda el lugar donde debe producirse ese descanso, debemos realizar una reflexión en cuanto a la vivienda periférica. ¿Están preparadas constructivamente –acústicamente-, para ser lugar de descanso? Las infraestructuras que las rodean –como carreteras o autopistas- ¿son las idóneas para cumplir este requisito del descanso? La actividad industrial –en muchos casos-, ¿es verdaderamente compatible con la vida familiar? Imaginemos un bebé recién nacido –se alimenta cada tres horas-, con el estrés añadido de ruidos de camiones o sirenas de máquinas distribuidoras.

Con independencia del principal uso de suelo –residencial o industrial- ¿qué ocurre cuando la vida en las viviendas cercanas o junto a naves industriales se vuelve imposible? O digamos que se torna desagradable y problemática, perdiendo todo el encanto que en un pasado cercano pudo tener. La respuesta es que quienes pueden, se van. Huyen literalmente de la periferia en busca de un hogar más tranquilo y seguro, alejado de ruidos, tráfico rodado pesado o de la inseguridad vecinal que provoca el fin del alumbrado urbano. Pero ¿y quienes no pueden abandonar su vivienda para hallar un hogar más *sano*?

2.1.2. La “seguridad física” como necesidad humana básica.

El concepto *seguridad* en el ámbito urbanístico genera la idea de protección de la vivienda, alarmas, rejas, vallados, etc. Pero urbanísticamente debemos *proteger* al ser humano tanto desde el

aspecto físico –correctos materiales de construcción, cubiertas adecuadas a la climatología local, etc.-, cuanto al aspecto anímico –iluminación y ventilación de viviendas, orientación, superficie...

Las viviendas periféricas suelen construirse como solución a un crecimiento urbano desmesurado y por ende, poco planificado. ¿Qué ocurre en estos casos? Que la proyección y construcción no es equilibrada. No posee las cualidades que se necesita para cubrir todas las necesidades básicas del hombre. Por ejemplo cuando los muros perimetrales están poco asilados, o las ventanas no tienen la capacidad de aislar los ruidos que se producen en el exterior.

Si a ello le sumamos lo que se ha dejado entrever de la *inseguridad ciudadana -per se* ligada a las periferias urbanas-, nos hallamos ante una zona “residencial” poco o nada atractiva para “vivir”.

2.1.3. La “propiedad privada” como necesidad de seguridad humana básica.

No analicemos la vivienda como una propiedad que se escritura y registra jurídicamente, adquiriendo en ese momento, derechos de uso y disfrute y deberes de mantenimiento y conservación [artículo 32.1 CE]. Enfoquemos la propiedad privada desde la perspectiva del Art. 18 CE [8]. Veamos el *domicilio* como el lugar *inviolable* donde se desarrollan otros derechos fundamentales tales como el *derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen*.

El hogar es inviolable. Pero las viviendas periféricas están en desventaja respecto a las del centro urbano, ya que esa inviolabilidad es mucho más vulnerable por motivos obvios. Los robos son más numerosos y en definitiva “el hogar” puede llegar a ser protegido de manera que sea incluso peligroso. Pensemos en cuántas familias han muerto asfixiadas en incendios, no pudiendo salir al exterior por culpa de las rejas antirrobo. ¿Es la periferia urbana óbice de la imposibilidad –o dificultad- al procurar cubrir esta otra necesidad básica? La respuesta es afirmativa. Las familias ante ello buscan alternativas –cambian de lugar de residencia a zonas más seguras-; y la periferia se vuelve triste, limitada, agotada y se percibe dejadez y olvido por los organismos públicos que deben velar porque estas viviendas *sean dignas y adecuadas*.

[8] Según el Artículo 18 CE: “1. Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen. 2. El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse sin el consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito.”

2.2. El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.



Tabla 5. Cuartel Alfonso XIII. Edificio abandonado, olvidado y localizado en zona periférica de Sevilla capital.

Tras lo expuesto queda claro que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es amparado por el Art. 47 CE.

Dado que nuestro asunto de investigación y debate versa sobre la periferia urbana y los problemas de obsolescencia que esta tiene en la actualidad –y pudiendo prever sus conflictivos cambios-, cabría citar el siguiente párrafo de la STC 61/1997, de 20 de marzo [RTC 1997, 61]: *“Si bien la Constitución no define lo que haya de entenderse por urbanismo, sí proporciona, junto al derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE, párrafo primero), una serie de importantes principios rectores de la política, en este caso, urbanística, a las que han de atenerse en el ejercicio de sus respectivas competencias, los Entes públicos, a saber: la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (art. 47 CE, párrafo primero); y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los Entes públicos (art. 47 CE, párrafo segundo)...”*

¿Es un derecho? Efectivamente lo es. Además con el añadido *peso* constitucional. Luego el hecho de que las viviendas periféricas puedan dejar de ser dignas o adecuadas –para la sociedad actual-, será el principio de un conflicto social, económico y –llegado el caso- jurídico.

3. PERIFERIAS URBANAS TRISTES, AGOTADAS Y OLVIDADAS.

¿Es posible que el crecimiento periférico descontrolado haya generado que las viviendas –hoy- no sean dignas ni adecuadas? Admitiendo la obsolescencia perimetral urbana, ¿existe un mercado real de compraventa que permita su continuidad en el tiempo? ¿Pueden revitalizarse estos espacios, en vista de su depreciación económica? ¿Qué alternativas hay para recuperar la alegría y bondad de estos espacios, teniendo en cuenta que la sociedad actual es diferente?

Todas estas cuestiones deben responderse desde la seguridad que aporta la observación, el estudio y el conocimiento de estas áreas.

Las viviendas que un día fueron atractivas para la población emigrante de origen rural, hoy ha dejado de serlo por motivos sociales fundamentalmente. Cada vez hay menos personas viviendo en zonas rurales, y más en ciudades.

El periodo de 1950 a 1980 coincidió con la aprobación de la Constitución Española. Ésta -como fuente principal de nuestro Derecho-, reconoce la vivienda como el espacio digno y adecuado para la vida de las personas. Pero hay diferencias entre quienes vivían en ellas en 1960 y quienes lo hacen en 2017. En los años 1950-80 el traslado del campo o pueblo a la ciudad era tan numeroso, que las expectativas de la población eran colmadas con creces a su llegada, a pesar de los ruidos, la falta de infraestructuras -como la ausencia de transportes públicos periféricos-, la inseguridad o la baja calidad constructiva.

La sociedad hoy es mucho más exigente. Conoce mejor sus derechos y aspira a tener no solo un *techo*, sino un *entorno* apto para el desarrollo de la vida familiar y personal, con independencia del poder adquisitivo del que se disponga.

El arquitecto Eliel Saarinen [9] estudió la descentralización de las ciudades, y entendía que esta podía tener lugar a través de la creación de lo que él llamaba *comunidades funcionales*. La comunidad funcional es para el urbanista y arquitecto Saarinen *"...una unidad comunal en la que el grueso de la población puede vivir sin verse obligada a trasladarse varias veces por día al corazón congestionado de la ciudad, o a otro punto, para procurarse el sustento"*. A su vez indicó que la vida individual de las personas incluía actividades en el ámbito del hogar, el trabajo -dentro o fuera de la vivienda-, la provisión de suministros necesarios, la educación tanto de niños como de adultos, y en definitiva el desarrollo físico y mental de estas. Cuestiones sintonizadas con las necesidades jerarquizadas por Maslow.

¿Qué ocurre hoy en Andalucía? ¿Cuál es la situación real de los perímetros urbanos? Cualquiera de nuestras ciudades más importantes -exceptuando Cádiz por su especial limitación al crecimiento por el Océano Atlántico-, nos muestra diferentes situaciones en el caso de las viviendas urbanas. Como ejemplo podemos citar la ciudad de Sevilla. Con casi 800.000 habitantes

[9] Gottlieb Eliel Saarinen, (1873-1950), fue un arquitecto finlandés que construyó en estilo *Art nouveau* a principios del siglo XX. En 1911 fue asesor de planeamiento urbanístico -en Estonia-, publicando al año siguiente un folleto sobre los problemas del desarrollo urbano en el planeamiento de Budapest.

cuenta con algunas zonas perimetrales no ya obsoletas, sino tristes. Incluso abandonadas si me permiten, olvidadas. ¿Hemos sido capaces de renovar y revitalizar nuestras periferias en lugar de aumentar el suelo para edificar, creando nuevos perímetros que pronto se tocarán? (Como ejemplo basta mirar los límites urbanos reales de Dos Hermanas y Montequinto. Luego la respuesta parece negativa: no hemos sido capaces.

Luego...¿aumentar las dotaciones de suelo residencial es negativo? No tiene por qué serlo, ni son vasos comunicantes. Pero reconozcamos que hemos olvidado la recuperación de edificios, viviendas y *usos*. ¿Existe algo más periférico que la Cartuja en la ciudad de Sevilla? ¿Y los edificios periféricos como el Cuartel de Daóiz, o el Hospital Militar en el Barrio de Los Bermejales en Sevilla Capital? Se nos olvidaron. Olvidarlos es no usarlos. Dejar pasar un largo tiempo que a su vez hace estragos en sus estructuras, cubiertas y cerramientos... Los abandonamos y no hacemos el esfuerzo de recuperar estos espacios dándole –llegado el caso- un nuevo uso si así fuera preciso. Un cuartel antiguo puede ser una guardería infantil, o un colegio de primaria. ¿Por qué no mejor, una residencia diurna para ancianos con guardería infantil? [10].

Tenemos un modelo encorsetado de usos racionalizados, que nos da miedo cambiar, mezclar o experimentar, aun conociendo otros lugares donde sí funciona. ¿Podría ser nuestra periferia un lugar donde compartir de día y proteger de noche a los más pequeños y a los menores? Perfectamente adecuado por la facilidad y amplitud de aparcamiento respecto a otros espacios saturados de nuestras ciudades.

4. RENOVACIÓN Y REVITALIZACIÓN DE VIVIENDAS. AIRE FRESCO EN LA CIUDAD.

Olvidar viviendas dejándolas sin uso –vacías- o condenarlas al ostracismo, tarde o temprano pasará factura a la propia ciudad. Tanto desde un punto de vista social como económico. A continuación se desglosan una serie de propuestas para realizar una regeneración íntegra de aquellos barrios o periferias urbanas, que por el paso del tiempo han perdido realmente la función última de acoger la vida de las personas.

[10] Centro Intergeneracional de Aprendizaje situado en Seattle –EEUU-. Durante 5 días a la semana los niños y ancianos comparten comidas, juegos, paseos y ejercicios. Los niños se socializan y los ancianos recuperan salud y bienestar. (Proyecto "Present Perfect").

1. "Planificación y ordenación territorial" –futuro inmediato-:

1.1. Desarrollo de planes periféricos, teniendo en cuenta las situaciones de obsolescencia actual.

1.2. Previsión de redes de infraestructuras –suministros eléctricos, red de aguas y alcantarillado, iluminación pública, cobertura tecnológica,...-, adecuadas al crecimiento poblacional.

1.3. Prever y promover redes de comunicaciones en sintonía con la vida periférica: accesos por carretera, carril bici, zonas para circulación exclusiva de peatones, etc.

2. "Distribución espacial" –actual y futuro-:

2.1. Separación de los usos residenciales de los industriales -o de cualquier otro uso que pueda incidir negativamente en la vida de las personas- por ejemplo con espacios ajardinados.

2.2. Adaptación específica en altura, superficie y orientación de las viviendas. Especial interés en la ventilación, luminosidad y aislamiento hacia el exterior.

2.3. Previsión de aparcamientos.

2.4. Dotaciones públicas cercanas: centros de enseñanza primaria y secundaria, centros de salud, espacios comerciales para el suministro de la vecindad, parques y zonas de ocio, etc.

2.5. Limpieza y adecuación de los espacios colindantes a estas periferias –facilitando visibilidad y aumentando así la seguridad de las zonas-.

3. "Regeneración de los espacios actuales":

3.1. Estudio de viabilidad –real- de la zona a revitalizar: asignar usos, proyectar mejoras en comunicaciones, abastecimiento, etc.

3.2. Traslado de zonas industriales obsoletas, a otras zonas (planificación).

3.3. Rehabilitación de viviendas: ayudas sociales previa demarcación de las pautas a seguir en la misma. Búsqueda de unidad y cohesión urbana.

3.4. Cambio de uso en la rehabilitación de edificios: destinos públicos y/o sociales. Utilización –tras rehabilitación- de estos edificios para darles usos de bibliotecas, colegios de primaria, guarderías, zonas de día para ancianos, zonas deportivas municipales y/o gimnasios, etc.

3.5. Cambio de uso de algunos suelos, en su caso. Por ejemplo de industrial a residencial, potenciando este último uso.

3.6. Políticas que faciliten económicamente el acceso a este tipo de viviendas rehabilitadas o regeneradas.

5. CONCLUSIONES.

- La obsolescencia es fruto del paso del tiempo, del desgaste de los materiales, y del cambio de costumbres sociales.
- Las periferias con uso residencial son atractivas por la cercanía a carreteras principales. Suelen ser zonas tranquilas para el descanso.
- El precio de la vivienda es un factor muy importante en el momento de la compra. Las periferias pueden ser muy competitivas.
- Las zonas periféricas son atractivas si se regeneran, con elementos comunes como parques, zonas deportivas, bibliotecas, etc.
- Las familias son la vida de los barrios. Aunar viviendas públicas con privadas, es una buena opción para devolverles valor.
- Construir nuevos espacios habitables cuando existen otros – potenciales de ser recuperados-, es una forma de no reciclarlos.
- Habilitar y regenerar usos industriales para vivienda, es posible ofreciendo diseños y modelos de vivienda diferentes: *loft*.
- La seguridad es un factor muy importante en la actualidad. La tendencia familiar es la búsqueda de comunidades de vecinos.

6. REFERENCIAS

- BENABENT FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA, M. (2006). La Ordenación del Territorio en España. Sevilla: Univers. de Sevilla.
- FERNÁNDEZ GÜELL, J.M. (2006). Planificación Estratégica de Ciudades. Nuevos instrumentos y procesos. Barcelona: Reverté.
- GÓMEZ OREA, D. (2008). Ordenación Territorial. Madrid: Mundi-Prensa.
- PULIDO QUECEDO, M. (2005). Códigos con Jurisprudencia. La Constitución Española. Navarra: Aranzadi.
- LA OPINIÓN (2016) Noticias: Herramientas de búsqueda información [en línea]. Disponible en <http://laopinion.com/2016/06/25/una-guarderia-en-una-residencia-de-ancianos-le-cambio-la-vida-a-los-abuelos/>