

Los procesos de segregación residencial y socioeconómica vinculados a la desigual intervención en urbanismo y vivienda: el caso de Alicante

The processes of residential and socio-economic segregation linked to the unequal intervention in urbanism and housing: the case of Alicante

Juan López-Jiménez 

juan.lopez.j@ua.es

Departamento Geografía Humana

Universidad de Alicante (España)

Resumen

La segregación residencial y socioeconómica es un factor asociado al crecimiento urbanístico y evolución desigual de muchas ciudades. La desigual distribución de rentas y grupos sociales en el núcleo urbano de Alicante se produce desde los primeros planes urbanísticos, pero el reciente y fuerte desarrollo inmobiliario y el gran número de viviendas ejecutadas ha sido parte causante de la agudización de esta desigualdad. La correlación de datos espaciales mediante covarianza y análisis cartográfico de las diferenciadas subunidades urbanas muestra unos resultados diferenciados dentro del nivel de competitividad y competencia intraurbana con analogía a las variables socioeconómicas. Este proceso fijado por la localización de los nuevos espacios residenciales es una aproximación a la lucha por el uso del suelo dentro de los conceptos en ecología humana, con consecuencias en el desplazamiento, dominancia, invasión-

sucesión y asimilación-segregación de grupos sociales y rentas. A pesar de los recientes intentos de embridar la situación mediante la intervención en planeamiento parcial y la distribución de rentas hacia los nuevos espacios urbanos ha dejado otros espacios donde se produce un proceso de sustitución socioeconómica, por una situación de marcada desventaja estructural.

Palabras clave: segregación residencial; vivienda; desarrollo urbanístico; urbanismo; planeamiento.

Abstract

Residential and socioeconomic segregation is a factor associated with urban growth and unequal evolution of many cities. The unequal distribution of rents and social groups in the urban core of Alicante occurs from the first urban plans, but the recent strong real estate development and the large number of homes executed has been part of the exacerbatedness of this inequality. Correlation of spatial data through covariance and cartographic analysis of differentiated urban subunits shows differentiated results within the level of competitiveness and intra-urban competition with an analogy to socio-economic variables. This process set by the location of the new residential spaces is an approximation to the struggle for land use within concepts in human ecology, with consequences for displacement, dominance, invasion-succession and assimilation-segregation of social groups and incomes. Despite recent attempts to in embryoze the situation through intervention in partial planning and the distribution of income towards new urban spaces has left other spaces where there is a process of socio-economic substitution, because of a situation of marked structural disadvantage.

Key words: residential segregation; housing; urban development; urban planning; planning.

1 La segregación socioeconómica y residencial como factor inherente a la desigual intervención en urbanismo y vivienda

La reciprocidad entre la evolución urbana y la segregación funcional y socioeconómica de las ciudades es un proceso asociado en muchas ocasiones al desigual crecimiento urbanístico de estas (Leal, 2002; Ocaña, 2005; Ponce, 2006) que ha tenido efectos sobre la separación y distribución diferenciada de grupos sociales en el espacio urbano (Massey & Denton, 1988; Muguruza & Santos, 1990; Brun, Rhein & Rei, 1997; Leal, 2002; Bayona, 2007).

El concepto de segregación residencial fue acuñado previamente como diferenciación residencial (Timms & Tellez, 1976; Ocaña, 1997) y sería respuesta y consecuencia de tres

factores inductores principales: la segregación por motivos socioeconómicos, por motivos demográficos y/o por motivos étnicos o de procedencia (Bayona, 2007; Aguado, Echebarría & Barrutia, 2019). Aun así, desde el principio la segregación residencial liga la disyunción de grupos sociales en el espacio al factor económico o la diferenciación de rentas de los habitantes en el espacio urbano (Capel, 1997). El análisis de la explicación de la segregación residencial en ámbitos urbanos a partir de este factor económico se resuelve como un proceso selectivo que explicaría la capacidad de unos individuos, o grupo de población, a seleccionar el espacio donde vivir para postergación residual de otros (Massey & Denton, 1988).

El análisis de la segregación residencial ha sido un campo de investigación tradicionalmente realizado por geógrafos, junto a otras disciplinas, con el objetivo de la diferenciación, jerarquización y posterior prognosis de la distribución espacial de la población, según características socioeconómicas desagregadas, pero fuertemente relacionadas entre sí, mediante técnicas en “ecología factorial” y clusterización. Las diferentes técnicas analíticas y multivariantes dentro de la ecología factorial se han sustentado en indicadores de segregación residencial como los de igualdad, exposición, concentración, aislamiento, autocorrelación a partir de datos socioeconómicos desagregados (Massey & Denton, 1988; Martori & Hoberg, 2004; Ocaña, 2005; Bayona, 2007; Bayona & López, 2011; Palacios & Vidal, 2014). Estas técnicas de investigación cobraron interés en el momento en el que se produjo una fuerte inmigración a las ciudades (Ocaña, 1997), si bien, son posteriores a los postulados de la ecología humana clásica de principios del siglo XX, en su análisis social del espacio urbano y en la configuración de sus modelos espaciales de la estructura urbana (Park, Burgess & Mckenzie, 1925).

Pero más allá de la jerarquización y la distribución de los grupos sociales y rentas en el espacio urbano como consecuencia de la segregación residencial, el estudio de este fenómeno se puede orientar a la génesis y dinámica inductora del proceso. En este sentido, la evolución de los procesos diferenciados de crecimiento residencial y la desigual intervención en materia de vivienda influyen en el mercado y en los procesos de segregación (Leal, 2002; Martori & Hoberg, 2004; Alguacil, Camacho & Hernández, 2013).

La pregunta planteada en la presente investigación es saber hasta qué punto la orientación de las viviendas a unas u otras rentas puede ser un hecho estructural irreversible en la segregación residencial y socioeconómica de un núcleo de población. En este sentido hay que apuntar que la evolución urbana y la intervención en materia de vivienda en el aproximadamente último medio siglo ha orientado las viviendas hacia unas rentas u otras y en unas u otras localizaciones

dentro de las ciudades. Pero surge otro interrogante para el conocimiento de la génesis del proceso segregacionista y es si el fuerte crecimiento residencial derivado del “boom” inmobiliario de hace dos décadas ha fijado o reestructurado esta distribución previa de las rentas y diferenciados grupos sociales. El fuerte desarrollo inmobiliario supuso el incremento del número de viviendas en su diferenciada distribución espacial durante un corto periodo de tiempo. El análisis de la segregación en esta investigación no busca hallar el nivel de jerarquización e intensidad, sino mostrar los factores de representación teórica del modelo de ecología humana clásica. Para comprobarlo, se maneja un caso de estudio: la prognosis del desarrollo residencial y la dotación de vivienda en Alicante como factor de influencia en la distribución espacial de rentas y grupos sociales como resultado de un proceso de competitividad, competencia, desplazamiento, dominancia, invasión-sucesión y asimilación-segregación por el espacio urbano dentro de un análisis propio de ecología humana clásica. Aun así, esta investigación no es totalmente fiel al modelo clásico de análisis de ecología humana, por la intervención pública y privada en el proceso en planes y proyectos, además de que la segregación es también fruto de otras dinámicas sociales y económicas más amplias. Con todo, se defiende el análisis porque, a partir de él, se puede reforzar la teoría de que la segregación residencial y socioeconómica en el núcleo urbano de Alicante es resultado de una intervención desigual en urbanismo y vivienda en el espacio intraurbano, por cuanto la vivienda tiene una elevada capacidad de modelar las diferencias económicas y sociales dentro de la ciudad.

2 Secuencia metodológica de investigación

Para alcanzar el resultado de investigación se propone como caso de estudio el núcleo urbano de Alicante por haberse desarrollado de manera desestructurada en el pasado (Pillet, 1975, 1979; Bevià & Varela, 1994; Ponce, 2006; Terán, 1982, 2009). Este caso de estudio es sustancial para el debate sobre el marco teórico porque las diferentes intervenciones habidas en promoción de suelo residencial y dotación de vivienda en el último medio siglo se han fijado alternando la dejadez manifiesta de la administración, una fuerte oferta y demanda de vivienda y una acción especulativa.

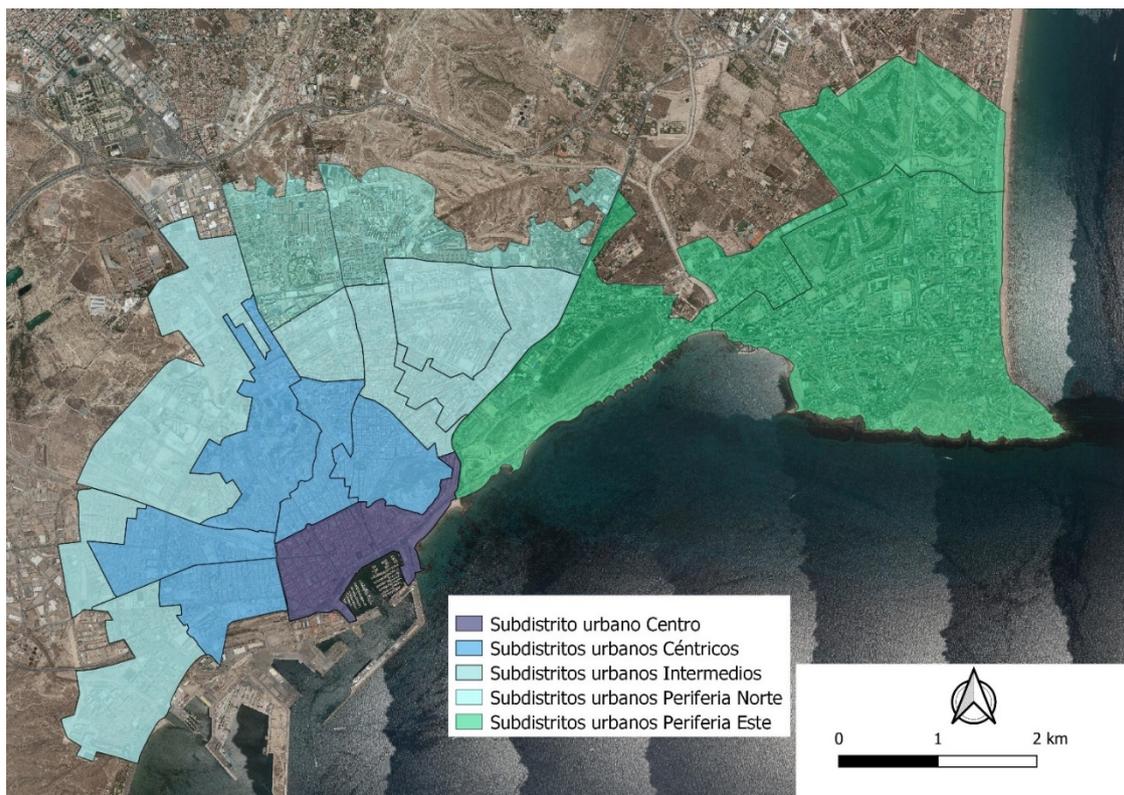
El trabajo de investigación comienza por el proceso de diferenciar unidades espaciales coherentes, más allá de límites administrativos, partiendo de la unidad agregada mayor: el núcleo urbano de Alicante. La definición de las unidades urbanas idóneas para los estudios sociales intraurbanos es una tarea sustancial y complicada (Ocaña, 2005), pero destacando

aquellas que presentan base de datos de información socioespacial. Este tipo de unidades espaciales pueden tener delimitación muy diferenciada entre ellas. Actualmente, las secciones y distritos censales del Instituto Nacional de Estadística (INE) son de las unidades intraurbanas más utilizadas dentro de los estudios de segregación y desigualdad social urbana por sus datos socioeconómicos con representatividad muestral intramunicipal (De Cos & Usobiaga, 2019). Pero también existen otras de interés como los subdistritos urbanos del proyecto europeo *Urban Audit* y el Padrón Municipal y su reflejo en distritos y subdistritos censales. Estas bases de datos con información espacial aportan datos de valor socioeconómico asociado a la unidad espacial de referencia dentro del contexto del núcleo urbano.

Para la presente investigación las unidades intraurbanas elegidas son aquellas previamente definidas como subdistritos urbanos dentro del proyecto *Urban Audit*. Estas unidades propuestas por el Ayuntamiento y por el Instituto Nacional de Estadística para este proyecto de la Unión Europea se delimitaron en función de unos patrones homogéneos en cuanto a su morfología y origen urbanístico. Estas unidades se utilizan en la presente investigación, pero con un ajuste espacial concreto con arreglo a su coincidencia espacial con el suelo urbano o urbanizable preferentemente residencial, ejecutado o en ejecución, según la clasificación urbanística del planeamiento urbanístico municipal (véase figura 1). La menor escala de estas unidades es la adecuada para un estudio clásico dentro de la teoría de la ecología humana en la ciudad. La correlación de datos espaciales de estas unidades mediante técnicas de covarianza proveerá fenómenos socioespaciales para comparar áreas intraurbanas diferentes y resaltar la diagnosis de los procesos de competitividad, dominancia y sucesión-invasión de rentas y grupos sociales en el núcleo urbano de Alicante ante la desigual intervención en urbanismo y vivienda.

A su vez, las subunidades urbanas o subdistritos *Urban Audit* se agrupan para este estudio en otras áreas urbanas de menor escala para dotar de mayor visibilidad al proceso de relación socioespacial entre los espacios intraurbanos. A estas otras unidades se les denomina centro, céntrica, intermedia, periferia norte y periferia este y que se han agrupado en según qué subdistritos urbanos según la distancia media al centro urbano.

Figura 1. División intraurbana de Alicante en subdistritos urbanos y en áreas urbanas



Fuente: elaboración propia a partir del proyecto *Urban Audit*. Instituto Geográfico Nacional (IGN)

Estas unidades de menor escala son áreas intraurbanas más o menos homogéneas con correspondencia a sus características socioeconómicas, morfológicas, históricas, funcionales y urbanísticas.

3 La segregación residencial y socioeconómica surgida de la distribución de las rentas urbanas en el planeamiento urbanístico y la intervención en vivienda

El crecimiento desestructurado de algunas ciudades españolas tras el desarrollo urbanístico del último medio siglo (Terán, 1982, 2009; Leal, 2002; Ocaña, 2005; Ponce, 2006) muestra unas consecuencias con relación a la fragmentación y segregación desde el punto de vista social y económico. Este desarrollo urbanístico tuvo una fuerte incidencia en un periodo reciente que coincide con el inicio de las políticas urbanas neoliberales practicadas desde la década de los años 1990 y fomentadas por un respaldo legislativo (Capel, 2005; Burriel, 2008; Vives & Rullan, 2014, Calderón & García, 2017). En este periodo se tramitaron numerosos planes y proyectos urbanísticos en lo que se denominó como “boom” inmobiliario (Gaja, 2008; Burriel,

2008, 2009a, 2009b; Naredo, 2010; Rullan, 2011; Romero, Brandis & Melo, 2015; Lois, Piñeira & Vives, 2016).

La evolución de los procesos diferenciados de crecimiento residencial y de desigual intervención en materia de vivienda han influido en el mercado y en los procesos de segregación estructural de algunas ciudades de España (Leal, 2002; Martori & Hoberg, 2004; Alguacil, Camacho & Hernández, 2013). La distribución de la renta ha sido un elemento decisivo en el proceso segregacionista (Capel, 1997) tras una movilidad residencial de la población surgida a partir de la desigual intervención en urbanismo y vivienda. La opción voluntaria del cambio de residencia de las mayores rentas se produce ante la previa insatisfacción económica, social y de habitabilidad de su lugar de residencia (vivienda y barrio), el anhelo o deseo de mejora y ascenso social, la búsqueda de un nuevo estilo de vida, la inversión económica o el cambio de la estructura de los hogares (Clark & Onaka, 1982; Onaka & Clark, 1983; Pacione, 2001). En otros casos, simplemente por la necesidad de encontrar un lugar para vivir sin arriesgarse a la degradación social (Brun et al., 1997). La movilidad residencial se constituye como factor reconfigurador de la estructura socioeconómica y define los procesos de segregación y de análisis de ecología humana (Brun et al., 1997; Knox, 2010). En este proceso de movilidad residencial, las menores rentas, algunas constituyentes de grupos sociales con carácter de vulnerabilidad socioeconómica, ocupan nuevos espacios urbanos fruto del abandono previo por parte de las mayores rentas. En este desplazamiento de la población hacia nuevas áreas urbanas aparecen destacados indicadores sociales, fruto de la concentración y sustitución social y económica, como son la proporción de los inmigrantes extranjeros, el bajo nivel medio de estudios y la estructura por edad diferenciada.

En la reubicación espacial de la población, la proporción de inmigrantes extranjeros concentrados en áreas específicas de la ciudad se ha descrito como un indicador de falta de cohesión social para las ciudades españolas (Moreno & Vinuesa, 2009; Palacios & Vidal, 2014). Pero más en concreto, dentro del estudio de la población inmigrante extranjera, el análisis de la distribución de los inmigrantes extranjeros de fuera de la Unión Europea es el indicador social más acertado para la estimación de la segregación socioeconómica dadas las características de vulnerabilidad y pobreza que acompañan a este grupo social (Comisión Europea, 2011). Cuando el valor de este grupo de población respecto a la población total supone más del 20 %, se admite como un valor referente mínimo para exigir a las propuestas urbanísticas soluciones para este reto al que se enfrentan las ciudades. Aun así, los valores de concentración de las ciudades españolas se integran en una constante del modelo de segregación del ámbito urbano

del sur de Europa, que se aleja de los mayores índices de guetización de las ciudades del norte de Europa (Malheiros, 2002; Bayona, 2007; Fullaondo, 2007; Arbaci & Malheiros, 2010; Palacios & Vidal, 2014).

Los proyectos urbanos, al contrario que los planes generales, han sido los instrumentos urbanísticos elegidos desde hace unas décadas para paliar los procesos de segregación social y económica existente en algunas ciudades españolas. Estos proyectos se diseñaron para actuar en ámbitos concretos y así generar cambios en una estructura mayor o ciudad. Los proyectos urbanos supusieron la aceptación del estructuralismo y/o organicismo como mecanismo de intervención efectiva que se prodigó en el urbanismo español desde la década de los años de 1980 (Bohigas, 1985; Campesino, 1989; Solá-Morales, 1999, 2007; Terán, 2009). Actualmente, este tipo de intervención parcial se exhorta también desde la Unión Europea para actuar en las partes de la ciudad con necesidades sociales o estructurales claras y definidas a través de la perspectiva de la regeneración urbana integrada, renovación y rehabilitación urbana, pero siendo recomendable integrarse finalmente en un planeamiento general o municipal (Comisión Europea, 2011). En este contexto, las ciudades españolas alternan este urbanismo de renovación y regeneración, con el urbanismo de creación de nueva vivienda, atendiendo a dos paradigmas que no tienen por qué soslayarse en el tiempo (Calderón & García-Cuesta, 2018).

Las recientes intervenciones en proyectos urbanos requieren de una intervención integral con el propósito de corregir la estructura urbana segregada. En este sentido, la rehabilitación de viviendas se promueve como herramienta para mejorar la equidad urbana y la lucha contra la segregación residencial y socioeconómica, pero también la dotación de viviendas protegidas, tradicionalmente destinadas a grupos de menor capacidad adquisitiva, y que se exhorta en la actualidad como instrumento efectivo para estimular la cohesión social a partir de generar estrategias de mezcla social (Comisión Europea, 2011). Aun así, las políticas públicas para la rehabilitación urbana se asumen también con un criterio economicista para la intervención en el parque de viviendas para beneplácito de la renqueante iniciativa privada en época de crisis (Harvey, 1979, 2003; Ponce, 2006, 2016; Calderón & García, 2017).

El criterio economicista es el que se presta igualmente, y en este mismo periodo de tiempo, para otro tipo de planes que se aprueban en las ciudades españolas. Los planes de competitividad y planes estratégicos se suceden en un contexto de preocupación económica ante la necesidad de dotar de competitividad y bienestar a las ciudades. Este tipo de planes se circunscriben dentro de la creciente neoliberalización de la economía que encuentra la lucha y

competencia entre las ciudades su paradigma de intervención a través de los planes locales (Borja, Castells, Belil & Benner, 1997; Somoza, 2007, 2013; Calderón y García, 2017) pero que pueden dejar un modelo espacial que puede ser fragmentado y especializado, adoptando el consumo y ocio como principales referencias socioespaciales (Morcillo, 2017).

Todos estos procesos se identificarán en detalle para el caso de estudio de la ciudad de Alicante, como laboratorio de ensayo del proceso de segregación residencial y socioeconómica vinculados a la desigual intervención en urbanismo y vivienda, en donde el grado de influencia de la orientación de las viviendas a rentas determinadas y la influencia del reciente fuerte crecimiento urbanístico ha derivado en la génesis del espacio segregado.

4 Los desarrollos urbanísticos residenciales en Alicante con correlación a la población de destino y su nivel de renta

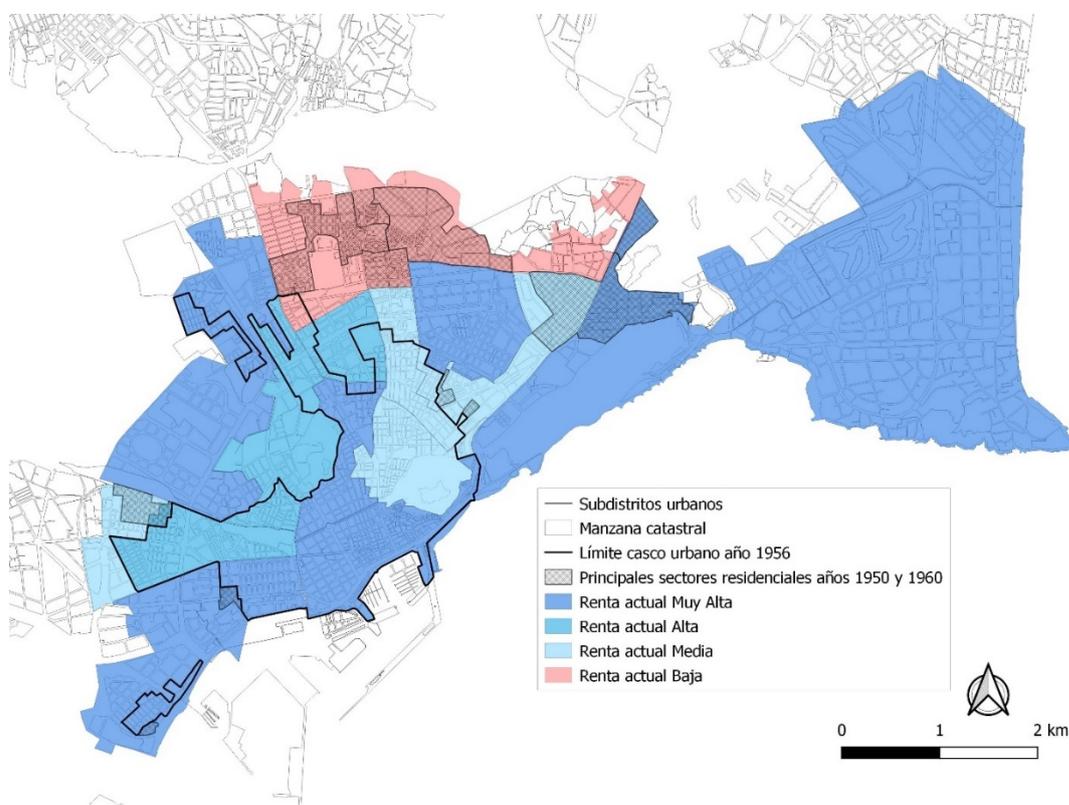
4.1 La segregación rentas en el espacio urbano desde las primeras actuaciones urbanísticas dentro y al margen del primer plan general

Los primeros sectores urbanísticos ejecutados tras la aprobación del primer plan general de ordenación urbana de Alicante de 1958 generaron viviendas sociales en espacios habitacionales de mínimas calidades. Estos sectores objeto de una máxima racionalización urbanística en una época de falta de medios técnicos (Pillet, 1975, 1979; Bevià & Varela, 1994) se ejecutaron con el objetivo de dar cabida a la ingente llegada de población inmigrante y obrera, con niveles de renta baja, en las décadas de los años 1950 y 1960. La localización de estos sectores en la periferia del núcleo urbano, la escasa gestión y vigilancia de la gestión urbanística por parte de la administración local y el consecuente descontrol del desarrollo inmobiliario con falta de garantías de dotación de servicios se tornó con el tiempo como detonante la falta de capacidad de competencia y atractivo frente a otros espacios en el núcleo urbano.

Los posteriores sectores urbanísticos desarrollados mediante planes parciales bajo iniciativa privada y en las décadas de los años 1960 y 1970 se orientaron a otro tipo de rentas. La mejora económica, la liberalización de la economía y el mayor protagonismo del sector privado acomodaron unos nuevos crecimientos residenciales para atraer clases y rentas medias y altas. El modelo residencial proyectado y demandado a través del plan general de ordenación urbana de 1973 —en adelante PGOU de 1973— fue configurado a través de sectores urbanísticos de uso residencial que distribuyeron y fijaron las rentas medias y altas, frente a las rentas más bajas de la periferia norte.

La categorización de las actuales rentas urbanas según diferentes valores agrupados (Goerlich & Cucarella, 2016) ofrece la posibilidad de entrever la relación espacial de la distribución jerarquizada de las rentas en el ámbito intraurbano. La importancia de esta categorización, al margen de cualquier valoración en su definición metodológica, radica en la posibilidad de estudiar desde la perspectiva ecológica la lucha por el espacio urbano de los diferentes tipos de renta y grupos sociales. La apuesta por la vivienda social de escasa calidad arquitectónica de las décadas de 1950 y 1960 ha generado un problema habitacional y urbanístico que revierte actualmente en una patología estructural, más y cuando se compara con la realidad socioeconómica y residencial de otros espacios intraurbanos (véase Figura 2).

Figura 2. Alicante. Renta actual y principales sectores urbanísticos residenciales de las décadas de 1950 y 1960 por subdistritos



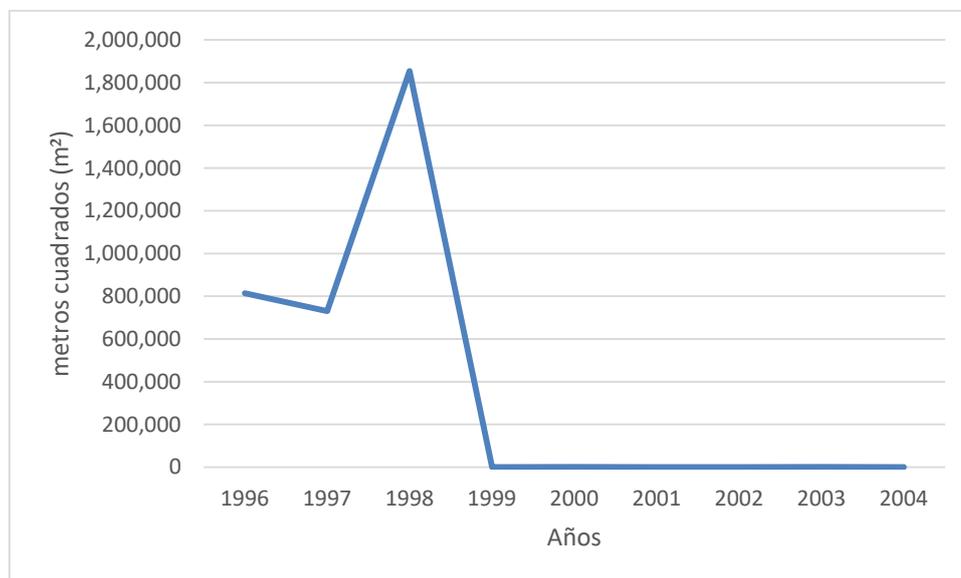
Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante.

Proyecto *Urban Audit* (2017). D.G. Catastro

En las décadas de 1970 y 1980 se produjo el desarrollo de los sectores urbanísticos propuestos en el PGOU de 1973 con destino a rentas medias, lo que repercutió en el aislamiento de la periferia norte como ámbito espacial de destino definitivo de las rentas más bajas. En la década siguiente se produjo un gran número de aprobaciones de expedientes de planeamiento de desarrollo de suelo residencial previstos en el plan general municipal de ordenación de 1987 –

en adelante PGMO de 1987– que conllevaron numerosas viviendas a ejecutar en las dos siguientes décadas (véase Figura 3).

Figura 3. Evolución de la aprobación del suelo residencial (en m²) en Alicante entre los años 1995 y 2005



Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Alicante (Gascó, 2006)

Después de la aprobación de estos expedientes urbanísticos y en el periodo intercensal comprendido entre los años 2001 y 2011 se produce una reestructuración residencial y sociodemográfica en el núcleo urbano de Alicante ante significativa variación del número de viviendas (véase Tabla 1).

Las características residenciales y sociodemográficas más destacadas y directamente proporcionales a la variación del número de viviendas son la pérdida de población en el centro urbano y el cambio generalizado del régimen del uso de las viviendas vacías. El mayor descenso del porcentaje de viviendas vacías se produce preferentemente en las áreas de mayor intensidad de construcción de nueva vivienda, con la excepción de la periferia este. Este indicador sobre la intensificación del aprovechamiento del parque de inmobiliario muestra el mayor dinamismo residencial y social coincidente con aquellas áreas donde se produce un mayor crecimiento de nueva vivienda.

Tabla 1. Alicante. Principales características residenciales y sociodemográficas
acontecidas en el periodo intercensal (2001 y 2011)

| ÁREA URBANA | VARIACIÓN PORCENTUAL DE VIVIENDAS | VARIACIÓN PORCENTUAL DE VIVIENDAS VACÍAS | VARIACIÓN PORCENTUAL DE POBLACIÓN | VARIACIÓN PORCENTUAL DE POBLACIÓN MAYOR 65 AÑOS |
|-----------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| Centro | -0,02% | 200,40 % | -32,40 % | 64 % |
| Céntrica | 10,32% | 16,87 % | 6,36 % | 4,08 % |
| Intermedia | 45,93 % | -28,53 % | 34,62 % | 1,02 % |
| Periferia norte | 20,87% | -6,87 % | 26,63 % | -12,27 % |
| Periferia este | 29,18 % | 32,00 % | 62,76 % | 13,46 % |
| MEDIA TOTAL | 23,95 % | -0,21 % | 19,41% | 5,3 % |

Fuente: elaboración propia a partir de Instituto Nacional de Estadística (INE).

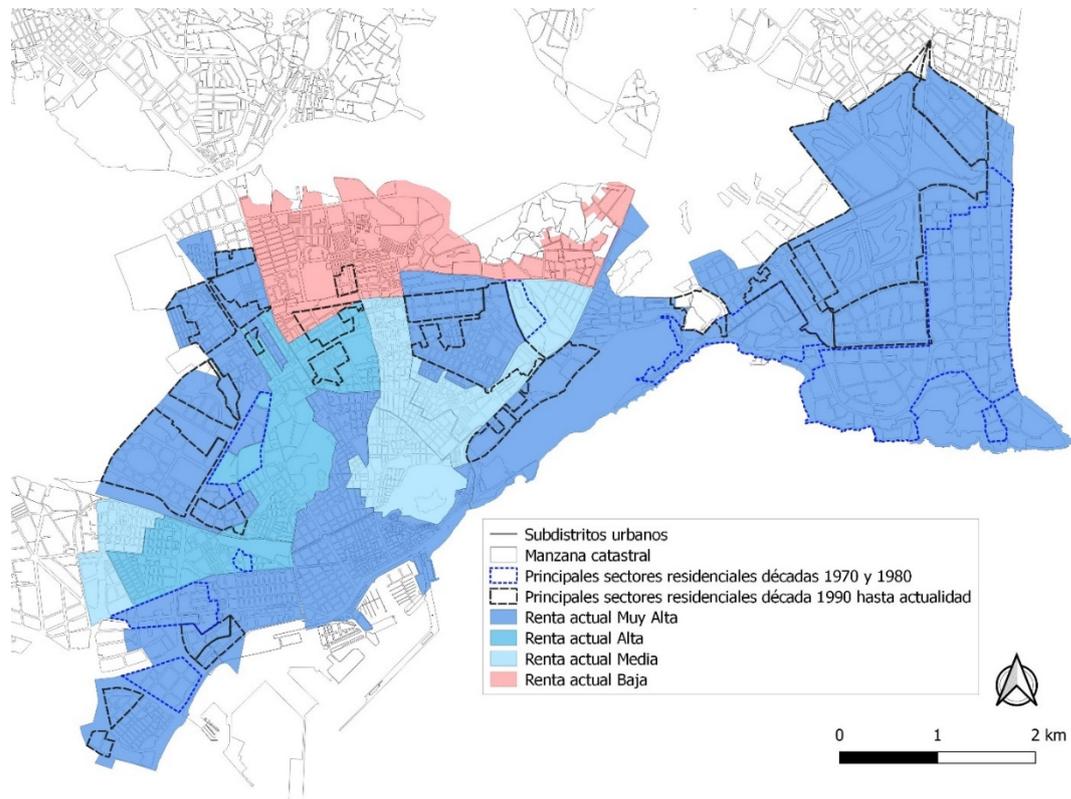
Proyecto *Urban Audit* (2017)

El mayor o menor dinamismo inmobiliario es también correlativo al envejecimiento o rejuvenecimiento de los espacios urbanos, con resultados destacados como la diferencia manifiesta entre la periferia este y la periferia norte, con una estructura social muy diferenciada con relación también a la ubicación de rentas. En este sentido, los principales sectores urbanísticos ejecutados en las últimas décadas coinciden con la ubicación de las mayores rentas en el núcleo urbano de Alicante con la excepción del centro urbano, que presenta una renta elevada sin crecimientos urbanísticos (véase Figura 4).

Las menores rentas siguen fijándose en la periferia norte que asume un crecimiento de población superior a la media del núcleo urbano pese a poseer un menor número de nuevas viviendas en el periodo intercensal.

En definitiva, el aumento del número de viviendas ha influido en unos cambios residenciales y sociodemográficos en el núcleo urbano de Alicante. En este proceso, la localización de las principales promociones inmobiliarias coincide preferentemente con aquellos espacios ocupados por el grupo social que engloba la renta media y alta en la actualidad. La localización del grupo social de menor renta aparece inalterable en el espacio urbano para el que se destinó, en el que no ha habido intervención de nuevos espacios residenciales recientes.

Figura 4. Alicante. Renta actual y principales sectores urbanísticos residenciales ejecutados desde la década de 1970 hasta la actualidad por subdistritos



Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante.

Proyecto *Urban Audit* (2017). D.G. Catastro

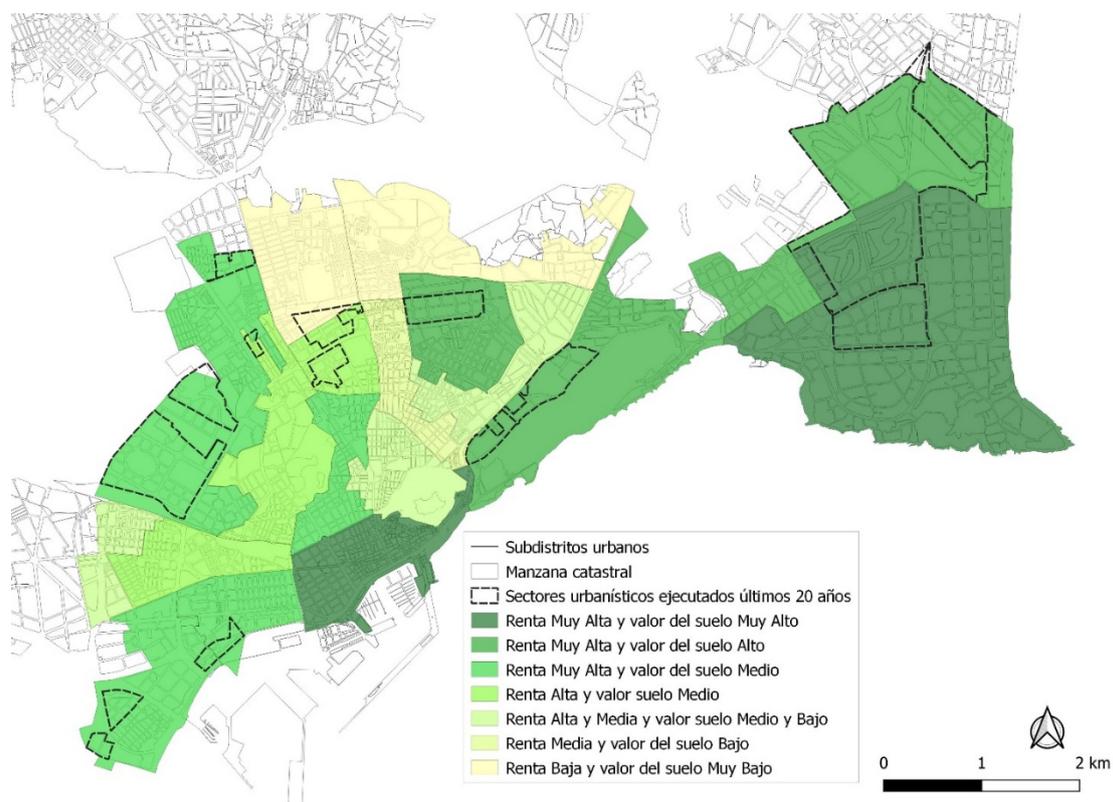
4.2 La segregación del valor del suelo como parte del proceso de segregación

El intenso y reciente desarrollo urbanístico ha influido en la distribución de las rentas, pero también lo hace en la distribución del valor económico del metro cuadrado de suelo residencial. Los valores del precio del metro cuadrado residencial estimados por unidad urbana de referencia o subdistritos urbanos son aquellos hallados a partir de los datos extraídos de portales como el idealista.com y BBVA Valora. El estudio de la conjunción de los valores de distribución del valor del suelo, junto al de la renta media por hogar para el núcleo urbano de Alicante muestra una clara diferenciación entre subdistritos urbanos para una distribución desigual (véase Figura 5).

La gran oferta inmobiliaria ha sido contraria a la distribución equitativa del precio de la vivienda y de las rentas en el núcleo urbano de Alicante. La distribución del mayor valor del suelo y de las mayores rentas genera espacios más dominantes y competitivos, en la repartición y atracción de capital, rentas y población. La periferia, diferenciada según su origen urbanístico como receptora de las promociones de vivienda social de mitad del siglo XX al norte de la ciudad o de

modelo residencial y turístico-residencial al este (Terán, 1982; Vera, 1987; Martínez, 2015) presenta una clara dicotomía dentro del núcleo urbano con relación a la distribución del vínculo entre el valor del suelo y la renta media por hogar. Las áreas céntricas e intermedias representan actualmente un espacio urbano de transición, con un valor medio o bajo del precio del suelo y una presencia de rentas medias en un ámbito sin significativas nuevas promociones inmobiliarias.

Figura 5. Alicante. Distribución del vínculo de los valores de renta media por hogar con el precio medio del metro cuadrado de la vivienda en suelo residencial por subdistritos



Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante.

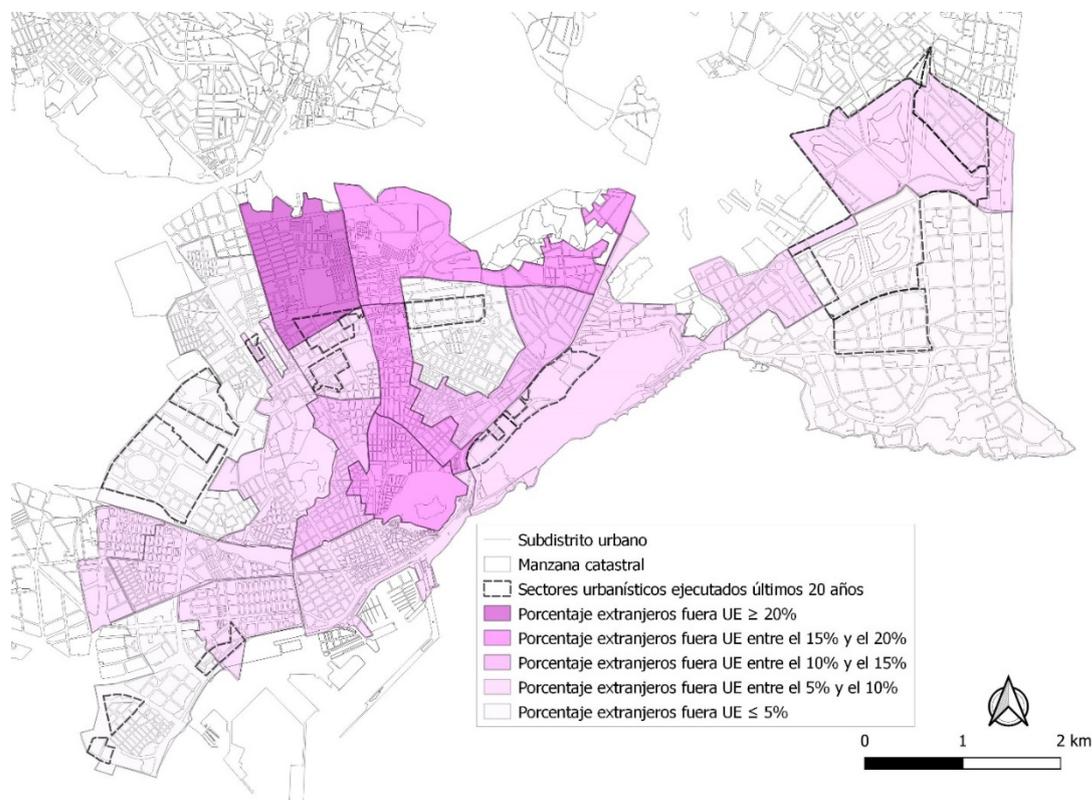
Proyecto *Urban Audit* (2017). D.G. Catastro

4.3 La segregación social según el desarrollo urbanístico y la intervención en materia vivienda

El análisis de la influencia de los recientes sectores urbanísticos en la fijación de la segregación residencial y socioeconómica se puede completar a través de indicadores sociales como la proporción de los inmigrantes extranjeros en las áreas urbanas diferenciadas. La mayor concentración de los grupos sociales vulnerables y representados por los extranjeros de fuera de la Unión Europea se localiza al margen de los recientes crecimientos urbanísticos (véase la figura

6). Las nuevas promociones inmobiliarias diferencian espacios para las rentas y el valor del suelo, pero también para los grupos sociales vulnerables.

Figura 6. Alicante. Proporción de población de fuera de la Unión Europea por subdistritos y sectores urbanísticos ejecutados desde la década del 2000



Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante.

Proyecto *Urban Audit* (2017). D.G. Catastro

Los subdistritos urbanos con menores crecimientos urbanísticos presentan una mayor proporción de extranjeros de fuera de la Unión Europea (ver tabla 2).

En la periferia norte se llegan a valores sensibles de vulnerabilidad social por la proporción de extranjeros de fuera de la Unión Europea sobre la población total. La cohesión social se resiente en este espacio por la concentración de este grupo social vulnerable. Otro indicador social que define a un grupo de población con características de vulnerabilidad para el análisis de la segregación es el de la población con bajo nivel de estudios. Los valores ISCED (International Standard Classification of Education) con relación al nivel de estudios de la población se diferencian espacialmente en Alicante según su redistribución desigual (véase Figura 7).

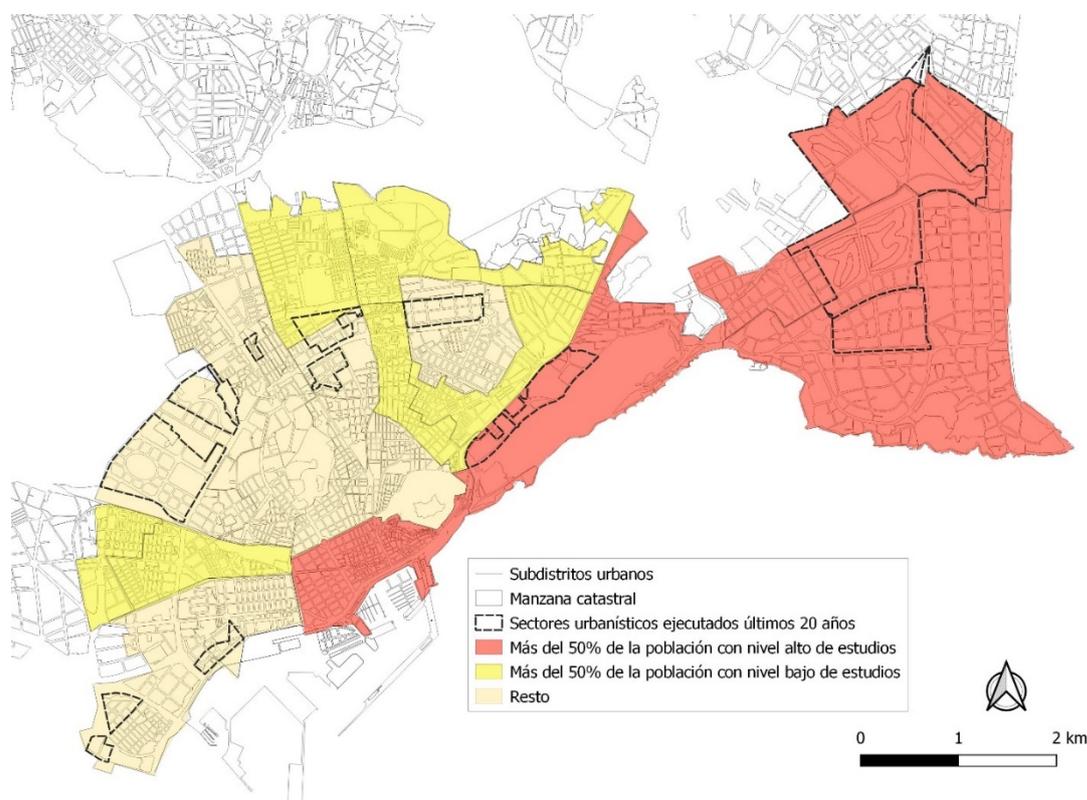
Tabla 2. Alicante. Principales características sociales acontecidas en el periodo intercensal (2001 y 2011)

| ÁREA URBANA | VARIACIÓN PORCENTUAL DE VIVIENDAS | POBLACIÓN EXTRANJERA FUERA U.E EN EL AÑO 2001 | POBLACIÓN EXTRANJERA FUERA U.E EN EL AÑO 2011 |
|--------------------|-----------------------------------|---|---|
| Centro | -0,02% | 2,37 % | 7,79 % |
| Céntrica | 10,32% | 3,21 % | 10,53 % |
| Intermedia | 45,93 % | 2,4 % | 8,14 % |
| Periferia Norte | 20,87% | 3,5 % | 20,05 % |
| Periferia Este | 29,18 % | 3,17 % | 4,42 % |
| MEDIA TOTAL | 23,95 % | 2,8 % | 9,8% |

Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante.

Proyecto *Urban Audit* (2017). D.G. Catastro

Figura 7. Alicante. Grupos de población según nivel de estudios por subdistritos



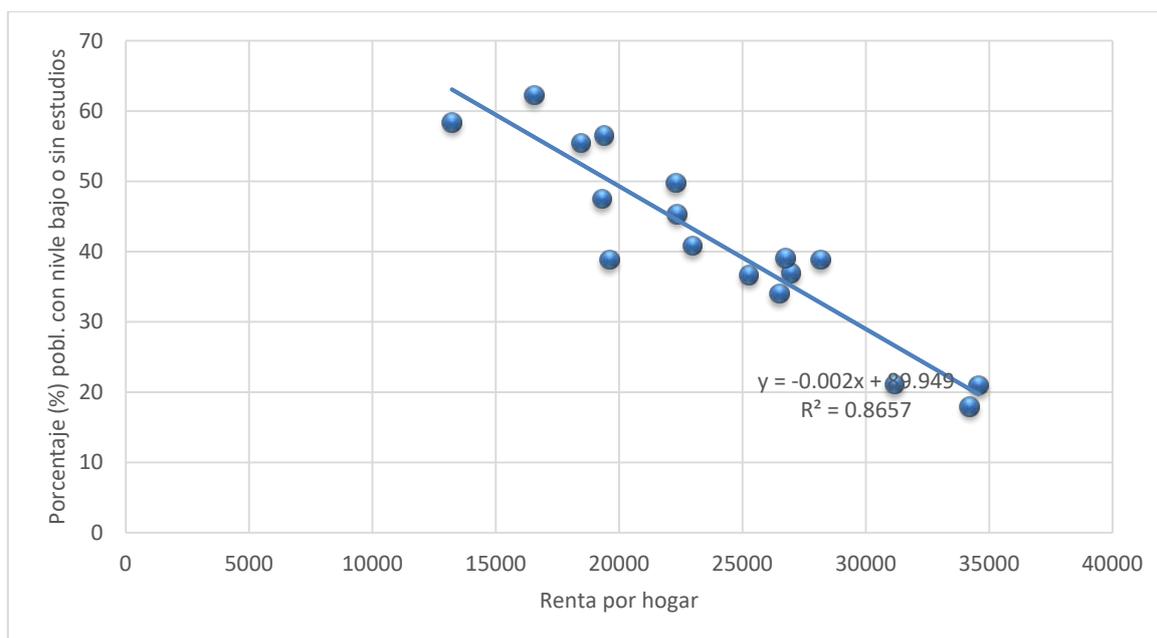
Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante.

Proyecto *Urban Audit* (2017). D.G. Catastro

Los subdistritos urbanos con nuevos sectores urbanísticos, junto al centro urbano, presentan una mayor concentración espacial de los grupos de población con mayor nivel de estudios. El carácter vulnerable del grupo de población de menor nivel de estudios cobra más interés por cuanto su localización en el espacio intraurbano coincide con los del menor nivel de renta. En este sentido, la correlación lineal entre el menor nivel de estudios y la menor renta urbana es bastante proporcional y muy aproximada (véase Figura 8).

Figura 8. Alicante. Correlación de Pearson.

Porcentaje de población sin estudios y renta por hogar por subdistritos



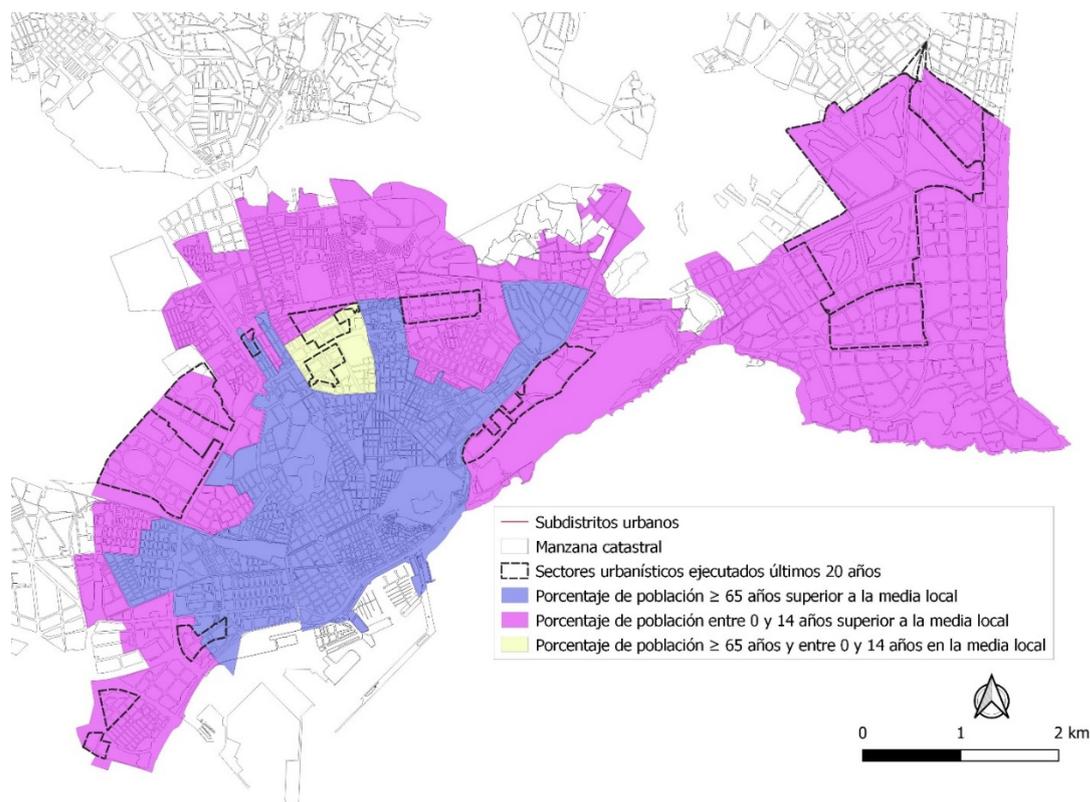
Fuente: elaboración propia a partir del Proyecto *Urban Audit* (2017)

Por ello, independientemente del factor casual, la población con menor renta, sin estudios y extranjera de fuera de la Unión Europea se concentra al margen de los subdistritos donde ha habido recientes e importantes crecimientos residenciales. Esta distribución muestra los principios de un desplazamiento a otros subdistritos urbanos de estos grupos por su menor competitividad socioeconómica.

La segregación residencial y socioeconómica de carácter estructural en la periferia norte presentan los mayores rasgos segregacionistas del núcleo urbano, pero en algunos subdistritos de las áreas céntricas e intermedias, con también escasos crecimientos residenciales, existen asimismo valores que no siendo tan destacados como en la periferia norte, indican cierta vulnerabilidad. Los porcentajes sobre el total de la población extranjera de fuera de la Unión Europea, de la menor renta, del menor nivel de estudios de ciertos subdistritos céntricos e

intermedios son destacados en el conjunto del núcleo urbano. Estos valores se acompañan de un cambio en la estructura demográfica, que forma parte de otro rasgo social para definir la cohesión social: el envejecimiento de la población respecto al resto del núcleo urbano (véase Figura 9).

Figura 9. Alicante. Grupos de población según edades agrupadas y sectores urbanísticos ejecutados desde la década del año 2000 por subdistritos



Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante.

Proyecto *Urban Audit* (2017). D.G. Catastro

La redistribución de la población por grupo de edades se cimienta actualmente en Alicante en la dualidad centro-periferia. El envejecimiento de la población de los espacios generalmente centrales es paralelo al proceso de reubicación de la población joven a los nuevos barrios de la periferia, que se han dotado de nuevos desarrollos residenciales.

En definitiva, al estilo clásico de la ciudad ecológica, la nueva competencia por el espacio urbano alicantino por la presencia de numerosas y extensas promociones inmobiliarias recientes genera procesos de dominancia y sucesión-invasión social y económica desde la capacidad que tiene la vivienda para modelar la distribución de rentas y grupos sociales. La segregación

residencial y socioeconómica se mantiene fija y estructural desde su origen en la periferia norte. En este espacio urbano, las menores calidades urbanísticas y la falta de intervención inmobiliaria han repercutido para ser el espacio de mayor concentración de los grupos vulnerables y menor competitividad urbana frente a otros subdistritos. Los espacios céntricos, con crecimientos moderados presentan elementos para discernir una falta de cohesión social y económica, dentro del análisis de diferentes indicadores sociales, pero sin ser partícipes de un proceso de segregación residencial y socioeconómica actual, aunque existan valores para la preocupación.

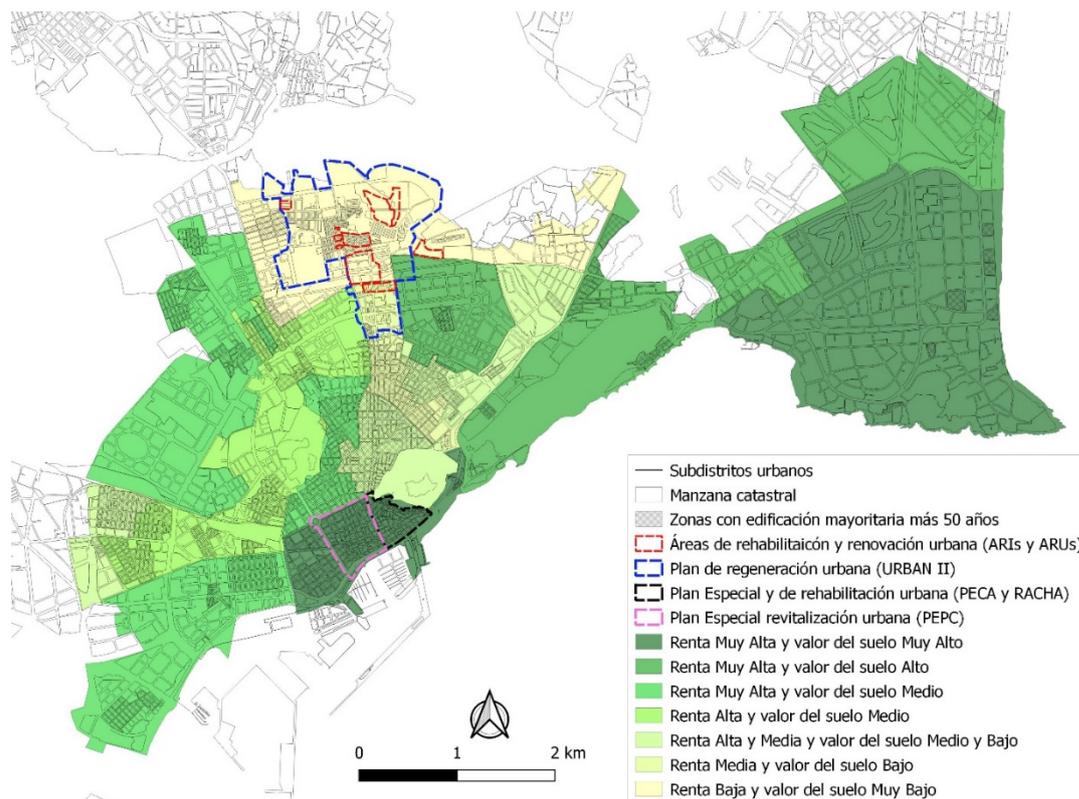
5 La rehabilitación, renovación, regeneración y dotación de vivienda pública para regular el espacio urbano segregado

El desarrollo inmobiliario de las últimas dos décadas ha fomentado el proceso de segregación residencial con especial énfasis en la periferia norte. En este periodo de tiempo se han producido otro tipo de intervenciones urbanísticas con repercusión directa en la vivienda. Los planes y proyectos de rehabilitación, renovación, regeneración urbana y dotación de vivienda pública impulsados por las políticas públicas se suceden en los últimos años con el objetivo de estimular una intervención en revitalización urbana, desarrollo urbano sostenible y regeneración urbana integral. Estos planes y proyectos se implantaron al mismo tiempo que se iban ejecutando los nuevos sectores urbanísticos residenciales derivados del PGMO de 1987. En la periferia norte de Alicante se aprobaron planes para las operaciones de rehabilitación de los programas ARI o URBAN entre 1992 y 2010 que se basaron en áreas previamente incluidas en los catálogos de 1991, 2001 o 2006 de Barrios Vulnerables del Ministerio de Fomento. El Plan Municipal de Intervención Integral en Juan XXIII (2000–2006) y el Plan Integral Barrios Zona Norte de Alicante con financiación europea (URBAN II e Iniciativa Urbana entre 2007–2013), así como los planes renovadores (ARU) a los rehabilitadores (ARI), focalizaron la atención en la periferia norte de la ciudad (véase Figura 10). Con anterioridad, en el centro histórico se había aprobado el Plan Especial del Casco Histórico de Alicante (PECA) o Plan de Rehabilitación y Arquitectura del Centro Histórico de Alicante (RACHA) y posteriormente, y en el centro de la ciudad, el Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional (PEPC). Entre medias, en el resto de subdistritos urbanos, no se ha producido ningún plan importante a excepción del plan de regeneración urbana integral que se encuentra actualmente en ejecución: EDUSI Las Cigarreras.

En este mismo periodo de tiempo, los planes sectoriales de competitividad y planes estratégicos de la ciudad de Alicante se suceden en los últimos años. Los planes estratégicos más recientes en Alicante, el Plan de Competitividad- Impulsa Alicante y el Plan Ciudad de Alicante 2017–

2025, plantean moldear el futuro de la ciudad desde la perspectiva de una intervención para la mejora de la imagen, cualificación urbana y proyección nacional e internacional de la ciudad. Estos planes incorporan la necesidad de mejorar la calidad de vida de los residentes a través de la atracción de capital, inversiones, residentes y turistas, y de acciones integrales desde el proceso participativo.

Figura 10. Mapa de la localización de los principales planes de regeneración, renovación y rehabilitación urbana con relación al tejido urbano de más antigüedad

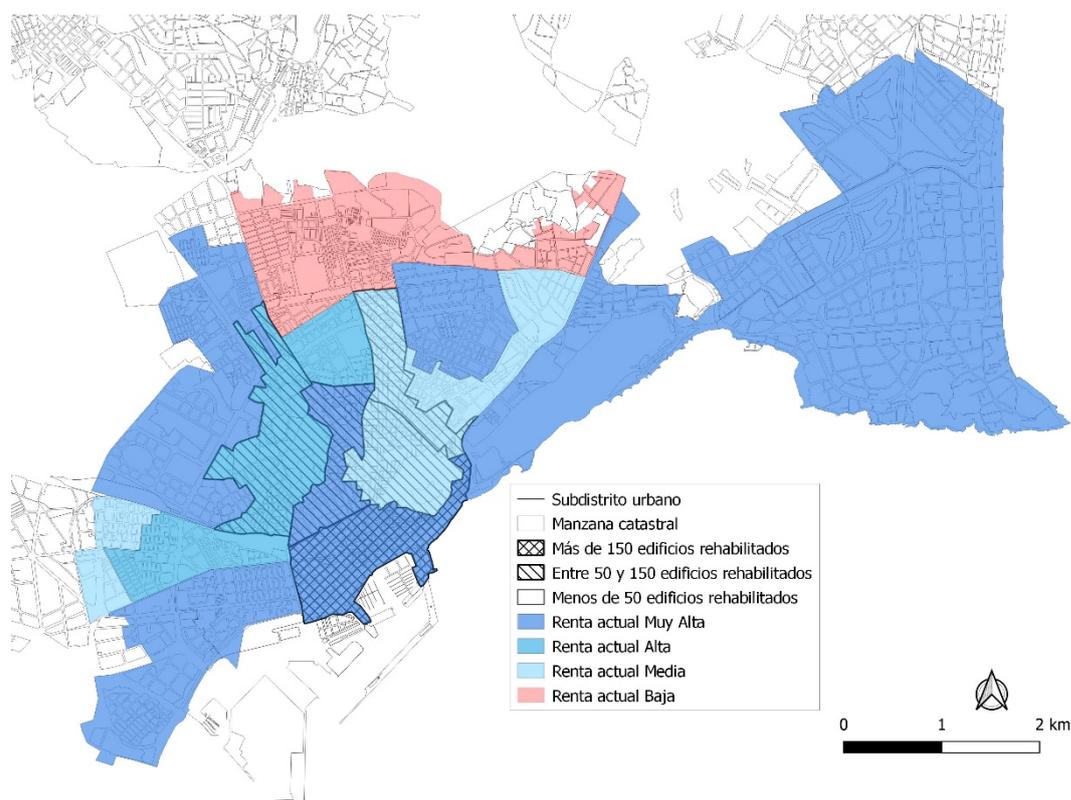


Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante, Observatorio Valenciano de la Vivienda, Proyecto *Urban Audit* (2017), BBVA Valora, Idealista.com, & D.G. Catastro

La apuesta por la rehabilitación urbana a través de los expedientes y ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas de las últimas décadas y reflejados en los planes de vivienda de la Comunidad Valenciana aumentaron con la crisis inmobiliaria en los años inmediatamente posteriores al inicio de las crisis económicas de 1992 y 2007. Al contrario, la dotación de vivienda pública para Alicante en el mismo periodo de tiempo a través de las Viviendas de Protección Oficial (VPO), denominadas actualmente Vivienda Protegida de Nueva Construcción (VPNC), se ha producido a partir de calificaciones de vivienda protegida que han descendido en número durante estos años y de manera progresiva.

La distribución de la rehabilitación urbana se centraliza a través de planes especiales en el centro histórico -Plan PECA y Plan RACHA, de planes de regeneración urbana y rehabilitación de las barriadas de la periferia norte, todos sujetos a ARIS y, finalmente, de expedientes aislados de rehabilitación. Los planes citados se orientan a intervenir áreas con vulnerabilidad arquitectónica, en el caso del centro histórico, o vulnerabilidad socioeconómica y arquitectónica, en la periferia norte. En cambio, en el caso de expedientes aislados de rehabilitación se observa que la rehabilitación de edificios por subdistritos desciende proporcionalmente según la lejanía del subdistrito respecto al centro urbano. La menor renta urbana, como factor de comprensión de la agrupación de las ayudas individualizadas en rehabilitación urbana, no es el indicador que haya decidido el mayor número de intervenciones en rehabilitación urbana en el núcleo urbano de Alicante (véase Figura 11).

Figura 11. Alicante. Expedientes de solicitudes de rehabilitación de edificios entre los años 1992 y 2012 y la renta actual por subdistritos

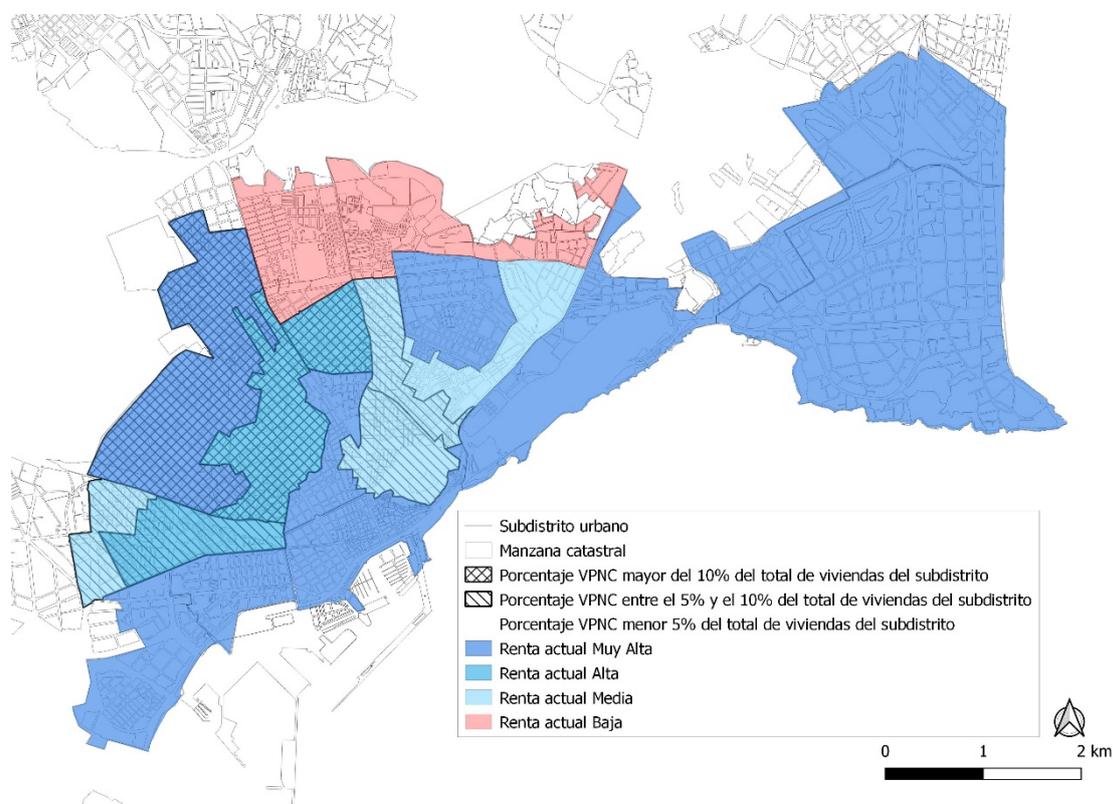


Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante, Observatorio Valenciano de la Vivienda, Proyecto *Urban Audit* (2017) & D.G. Catastro

Por otro lado, la distribución de los expedientes de solicitud de calificación provisional de vivienda de protección pública del periodo comprendido entre 1992 y 2002, junto a la vivienda protegida surgida de la previa reserva de suelo para este tipo de viviendas en los nuevos

sectores urbanísticos desarrollados de las últimas dos décadas, no ha promovido con equidad la distribución de estas viviendas en el núcleo urbano de Alicante. La reserva de suelo de estos planes urbanísticos para este tipo de vivienda ha orientado que los mayores porcentajes de vivienda de protección oficial en la actualidad no se ubiquen en las áreas de menor renta como la periferia norte (véase Figura 12). Las viviendas protegidas no se han utilizado como instrumento urbanístico para estimular la cohesión social a partir de su ubicación en determinadas áreas urbanas con el propósito de generar estrategias de mezcla social.

Figura 12. Alicante. Distribución de la ejecución de edificios de viviendas de protección (VPO o VPNC) entre los años 1992 y 2012 y renta actual por subdistritos



Fuente: elaboración propia a partir del Ayuntamiento de Alicante, Observatorio Valenciano de la Vivienda, Proyecto *Urban Audit* (2017) & D.G. Catastro

En conclusión, la existencia de indicadores de mayor vulnerabilidad socioeconómica y residencial de la periferia norte motivaron la reciente intervención pública a partir de planes de regeneración y de rehabilitación urbana. Estos planes han mejorado la calidad de vida de los residentes, pero no han logrado una mayor capacidad competitiva de esta área urbana para atraer rentas y mejorar la cohesión social respecto al nivel de otras en Alicante. La desigual intervención en urbanismo y vivienda asociada a la distribución de los expedientes de

rehabilitación y de vivienda protegida ha sido un factor que no ha equilibrado la falta de competitividad de unos subdistritos, como el de la periferia norte, frente a otros.

6 Discusión

Del presente estudio se establece que el destino de las viviendas sociales a las menores rentas en la década de los años de 1950 y 1960 en la actual periferia norte ha constituido el origen de la principal segregación residencial y socioeconómica en la estructura del núcleo urbano de Alicante. La orientación a rentas bajas, obreros e inmigrantes de las extensas promociones urbanísticas han fijado este hecho estructural a pesar de los intentos de regeneración urbana en los procesos de intervención pública reciente. En este sentido y tal y como aporta Capel (2009), el conocimiento de lo que ha sucedido en el pasado permite ser sensibles a las permutas y a las continuidades que, pese a la homogeneidad del conjunto, mantienen acusadas diferencias internas desde el punto de vista social y espacial. Las diferencias internas en Alicante fundamentadas en la presencia de este espacio residencial de la periferia norte con unas bajas cualidades urbanísticas y residenciales se han mantenido desde su origen.

Como ya señalaron previamente en sus trabajos Leal (2002), Martori y Hoberg (2004) y Alguacil, et al. (2013), la desigual intervención en materia de vivienda influye en el mercado y puede dirimir la segregación residencial. La distribución de los principales desarrollos urbanísticos de los últimos años y coincidentes con el “boom” inmobiliario establecen en torno a los mismos una concentración de las mayores rentas y aquellos grupos sociales con cualidades sociales ventajosas que han acrecentado la diferencia con la periferia norte. A partir de este punto, puede resultar interesante registrar lo que ya viene reflejado en la literatura (Arias, 2000; Leal, 2002; Carrasco & Calderón, 2003) que cita que la distribución y valorización del nuevo capital inmobiliario, o de mercancía de la vivienda, favorece la movilidad residencial y la segregación, junto a otros factores sociales o de percepción. De hecho, la lucha por el uso del suelo en Alicante dentro de los conceptos de ecología humana ha estado influenciada por una intensa actividad inmobiliaria que ha orientado un desplazamiento de rentas y grupos sociales con relación a la existencia o no de nuevas viviendas. Este fuerte crecimiento del parque de viviendas no se manifiesta con ningún cambio social, pero sí en la variación de las características de la estructura socioeconómica de determinados subdistritos y áreas urbanas, que es menos sustancial que en la periferia norte.

Algunos autores apuntan a que, a más crecimiento residencial y número de viviendas, mayor precio de la vivienda y menor control (Rullan & Artigues, 2007; Gaja, 2015), como factor de

desajuste. Pero en Alicante, el factor consolidador de la pérdida de cohesión socioeconómica en el conjunto del núcleo urbano, después o al mismo tiempo de la ubicación de las rentas, es el de la redistribución y consolidación espacial de los valores del precio medio de la vivienda tras el fuerte crecimiento urbanístico. Esta distribución del valor del metro cuadrado del suelo residencial no responde siempre al principio de desajuste provocado por la presencia de nuevos espacios residenciales, ya que en Alicante coexisten espacios como el centro urbano, sin recientes desarrollos urbanísticos importantes, pero que conservan, e incluso aumentan, el valor del metro cuadrado de suelo residencial o de la vivienda. El centro urbano mantiene una hegemonía en la ubicación de rentas altas y un soporte de valores sociales positivos destacados como son el menor porcentaje de población extranjera y el mayor nivel de estudios, no siendo para este caso el de la estructura por edad equilibrada. Estas características están influenciadas por el hecho de ser espacio de recepción de la acción centrípeta de la actividad comercial, terciaria y especulativa, tal y como apuntan diversos autores como Espinosa (2004) y Ponce (2014).

Más recientemente, las diferentes intervenciones públicas en materia de urbanismo y vivienda no han alterado el proceso segregacionista de la periferia norte respecto al resto del núcleo urbano. Los planes regeneradores, rehabilitadores y de dotación de vivienda pública se han dado, en algunos casos, para intentar revertir los procesos de pérdida de competencia y competitividad de los espacios urbanos en situación de desventaja social y económica frente a otros. Algunos de estos planes especiales o regeneradores se han orientado desde la emergencia social en determinadas áreas, a la emergencia estructural y física por deficiencias en el tejido residencial y edificatorio, en otras áreas. Pero también, el criterio de intervención ha sido el de la oportunidad económica, principalmente en el centro urbano. El resultado no ha permitido reducir las diferencias entre las áreas urbanas más vulnerables y las que menos.

Por otro lado, la distribución de los expedientes de rehabilitación en el núcleo urbano de Alicante no se corresponde con el carácter de las acciones de rehabilitación que se opera en la Comunidad Valenciana, donde el propósito social domina frente al de recuperación patrimonial en el conjunto de las actuaciones en rehabilitación, tal y como alude Ponce (2016). En Alicante, la desigual distribución de los expedientes de rehabilitación no concuerda siempre con los ámbitos urbanos de mayor antigüedad del parque inmobiliario y tampoco con las de las mayores necesidades sociales.

En lo que se refiere a la vivienda social o protegida y tal y como registraron en sus trabajos Moya (2004), De la Riva, Palacios y Vinuesa (2011) e instituciones como la Comisión Europea (2011), esta puede ser un elemento para la mejora del bienestar y la cohesión social, a través de la mezcla social y de rentas, pero siempre que no exista una concentración excesiva en comparación con las viviendas de renta libre. La excesiva concentración de vivienda social en la periferia norte de Alicante ha sido con el tiempo un elemento contraproducente para la equidad social y económica de este espacio en comparativa con el resto de la ciudad. La falta de distribución equitativa de este tipo de viviendas en décadas posteriores no ha servido de herramienta para la cohesión social dada su localización al margen de las áreas más necesitadas como la periferia norte. En este punto hay que señalar también como factor de causa la caída del número de nuevas viviendas públicas en las últimas décadas en España, y desde la creciente neoliberalización de la economía, tal y como apunta la literatura (Romero et al., 2015). La influencia positiva que hubiera podido ejercer la dotación de vivienda pública para la cohesión social en Alicante ha estado limitada, dado el escaso número de este tipo de viviendas respecto al total para las últimas décadas. Esta escasa dotación de vivienda pública no se ha localizado en los ámbitos de mayor necesidad con relación a sus características de vulnerabilidad residencial y socioeconómica. La arbitrariedad de la disposición de los lotes de vivienda protegida dentro de Alicante no se corresponde a ninguna estrategia para fomentar la cohesión social y económica dentro de la estructura integral del núcleo urbano. En este sentido, y tal como advierte la literatura (Romero et al., 2015; Sánchez & Plandiura, 2003), por el hecho de que el marco de promoción de la vivienda pública haya sido parte importante de las iniciativas de capitalización del sector privado a partir de ayudas y subvenciones, la distribución de estas viviendas dentro de las ciudades ha quedado a merced de un carácter oportuno o aleatorio. En general, la distribución de vivienda pública se ha fundamentado en la existencia de lotes de suelo urbanizable previamente existentes y tal y como apuntan autores como De la Riva, Palacios y Vinuesa (2011), por la obligatoriedad de disponer de reserva de suelo destinada para este tipo de vivienda en el desarrollo urbanístico. En Alicante, la oferta de vivienda pública se ha distribuido principalmente en aquellos subdistritos urbanos con presencia de sectores urbanísticos propuestos en el plan general, pero con una menor proyección en el espacio turístico-residencial de la periferia este o ámbito de las playas de Alicante. La ubicación de los sectores urbanísticos residenciales de los últimos años con reserva para vivienda protegida han sido parte determinante, sin duda, del factor favorecedor de la concentración de mayores rentas y grupos sociales con situación de ventaja a estos nuevos barrios, lo que se ha manifestado en

su mayor competencia frente a otras áreas urbanas sin presencia de vivienda pública como la periferia norte.

En conclusión, y tal y como afirman autores como Lefebvre (1968, 1974) y Solà-Morales (1997), el espacio social que surge de la intervención formal y funcional en las ciudades ha asignado partes de ésta a la localización de segmentos sociales y económicos, generando un paisaje social por especialización urbana para uno u otro grupo de población. La intervención desigual en vivienda implica segregación residencial por la capacidad que tiene la propia vivienda de modelar las diferencias económicas y sociales de las ciudades. La segregación residencial y socioeconómica del núcleo urbano de Alicante ha tenido un origen en el destino de viviendas a rentas bajas. Más allá de esta causa, las diferencias socioeconómicas dentro de la ciudad tienen diferentes factores de afianzamiento asociadas a la intervención reciente en materia de vivienda con un resultado desigual para la competitividad y competencia de unos subdistritos urbanos frente a otros por la capacidad de concentrar las mayores rentas y los grupos sociales con factores de ventaja positiva en los nuevos espacios residenciales.

7 Conclusiones

La distribución de las rentas urbanas, el valor del suelo y los diferentes grupos sociales en el núcleo urbano de Alicante es resultado del desigual desarrollo urbanístico e intervención en materia de vivienda. En este estudio del proceso de segregación residencial y socioeconómica se ha desestimado el análisis cuantitativo y jerárquico y se ha optado por la competencia, dominancia, invasión-sucesión y asimilación-segregación de rentas y grupos sociales en los diferentes subdistritos urbanos según la clásica teoría de la ecología humana en las ciudades.

En un primer momento, los sectores urbanísticos orientados a las menores rentas de la década de los años de 1950 y 1960 en la periferia norte han fijado un espacio segregado a pesar de la intervención pública y de los planes de regeneración urbana reciente. Más recientemente, la distribución de los extensos desarrollos residenciales coincidentes con el "boom" inmobiliario establecen en torno a los mismos una concentración de las mayores rentas y aquellos grupos sociales con cualidades sociales ventajosas que han acrecentado la diferencia con la periferia norte. La distribución de estos sectores residenciales ha influido en la competitividad por el uso del suelo intraurbano. La alta correlación entre el número de nuevas viviendas con la concentración de la mayor renta urbana y los indicadores sociales positivos ha reestructurado desde el punto de vista socioeconómico ciertos subdistritos urbanos de las áreas urbanas céntrica e intermedia. Al mismo tiempo, la concentración de determinados grupos de población

con características sociales que se aproximan a la vulnerabilidad es inversamente proporcional a la localización de la nueva y numerosa dotación de vivienda en los diferentes subdistritos urbanos. Este proceso se manifiesta a excepción del centro urbano, con renta y valor del suelo elevado a pesar del freno en la tasa de variación de viviendas en estos últimos años.

La intervención pública reciente a través de planes de regeneración urbana, rehabilitación y dotación de vivienda pública no ha modificado la competitividad y competencia de estos espacios intraurbanos céntricos y, sobre todo, de la periferia norte. Los procesos de sustitución y asimilación social de determinados subdistritos que se iniciaron desde su origen continúan en la actualidad. Esta reciente intervención ha actuado en la mejora del espacio urbano y en la calidad de vida de los residentes, pero no ha alterado el atractivo residencial de estos espacios sobre los que se actúa respecto a otros.

En definitiva, y teniendo en cuenta la clásica teoría de la ecológica humana como factor explicativo de la distribución espacial de las rentas y grupos de población, la intervención desigual en vivienda implica segregación residencial por la capacidad que tiene la propia vivienda de modelar las diferencias económicas y sociales de las ciudades. La competencia desigual en el núcleo urbano en donde el factor de dotación de nuevos espacios residenciales y nuevas viviendas ha decidido las mayores ventajas residenciales y socioeconómicas ha posibilitado una reestructuración socioeconómica de ciertas áreas urbanas y subdistritos urbanos, pero no al nivel de segregación de la periferia norte.

Declaración responsable: El autor declara que no existe ningún conflicto de interés con relación a la publicación de este artículo.

Bibliografía

- Aguado, I., Echebarria, C., & Barrutia, J.M. (2019). Aplicación de un análisis clúster para el estudio de la segregación social en el municipio de Bilbao. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (81). <https://doi.org/10.21138/bage.2763>
- Alguacil, A., Alguacil, J., Arasanz, J., Fernández, G., Paniagua, J. L., Olea, S., & Renes, V. (2013). La vivienda en España en el siglo XXI: Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda. *Madrid: Cáritas y Fundación Foessa*. Retrieved from <https://researchportal.uc3m.es/display/act410035>
- Alguacil, J., Camacho, J., & Hernández, A. (2013). La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables. *Empiria, Revista de metodología de ciencias sociales*, 27, 73-94. <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10863>
- Arbaci, S., & Malheiros, J. (2010). De-Segregation, Peripheralisation and the Social Exclusion of Immigrants: Southern European Cities in the 1990s. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36(2), 227–255. <http://dx.doi.org/10.1080/13691830903387378>
- Arias, F. (2000). *La desigualdad urbana en España*. Madrid: Centro de Publicaciones Ministerio de Fomento. Retrieved from <http://habitat.aq.upm.es/duel/>
- Ayuntamiento de Alicante (2020). *Concejalía Urbanismo y Vivienda*. Retrieved from <https://www.alicante.es/es/area-tematica/urbanismo-y-vivienda>
- Bayona, J. (2007). La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada? *Scripta Nova*, XI(235). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-235.htm>
- Bayona, J., & López, A. (2011). Concentración, segregación y movilidad residencial de los extranjeros en Barcelona. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 57(3), 381-412 Retrieved from https://ddd.uab.cat/pub/dag/02121573v57n3/dag_a2011v57n3p381
- BBVA Valora (2019). *Portal de valoración de inmuebles*. Retrieved from <https://www.bbva.es/personas/experiencias/bbva-valora/analizar-barrio.html>
- Bevià, M., & Varela, S. (1994). *Alicante: Ciudad y arquitectura*. Alicante: CAM Fundación Cultural.
- Borja, J., Castells, M., Belil, M., & Benner, C. (1997). *Local y global: La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus.

- Bohigas, O. (1985). *Reconstrucció de Barcelona* (1a. ed. ed., Llibres a l'Abast, 198). Barcelona: Edicions 62.
- Brun, J., Rhein, C., & Rei, D. (1997). La segregation dans la ville: Concepts et mesures. *International Journal of Urban and Regional Research*, 21(2), 379. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00082>
- Burriel, E. (2008). La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997–2006). *Scripta Nova*, XII, 270(64). Retrieved from <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1489/1465>
- Burriel, E. (2009a). Los límites del planeamiento urbanístico municipal, el ejemplo valenciano. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 54, 35-54. Retrieved from https://ddd.uab.cat/pub/dag/02121573n54/02121573n54p33.pdf_error_estat_espanyol
- Burriel, E. (2009b). La planificación territorial en la Comunidad Valenciana (1985–2009). *Scripta Nova*, XIII(306). Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-306.htm>
- Calderón, B., & García, J.L (2017). Legislación urbanística y planeamiento urbano en España, 1998-2015. Del despilfarro a la sostenibilidad. *Scripta Nova*, XXI(570). Retrieved from <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/19429>
- Calderón, B., & García-Cuesta, J. (2018). Utopía versus pragmatismo urbanístico en la ciudad española del siglo XXI. *EURE*, 44(132), 109-132. <https://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000200109>
- Campesino, A.J. (1989). La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanista de finales de los ochenta. *Investigaciones Geográficas*, VII, 7-17. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/39435769_La_rehabilitacion_integrada_de_lo_s_centros_historicos_el_reto_urbanistico_de_finales_de_los_ochenta
- Clark, W., & Onaka, J. (1982). Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies*, 20, 47-57. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/246686504_Life_Cycle_and_Housing_Adjustment_as_Explanations_of_Residential_Mobility
- Capel, H. (1997). Los inmigrantes en la ciudad. Crecimiento económico, innovación y conflicto social. *Scripta Nova*, (3). Retrieved from <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/50>

- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades*. Barcelona: Ediciones Serbal.
- Capel, H. (2005). *El Modelo Barcelona: un examen crítico*. Barcelona: Ed. del Serbal.
- Capel, H. (2009). La historia, la ciudad y el futuro. *Scripta Nova*, XIII(307). Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-307.htm>
- Carrasco, R. J., & Calderón, H. A. (2003). La vivienda como elemento de segregación o lógica de su reproducción. *Scripta Nova*, VII, 146(126). Retrieved from [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(126\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(126).htm)
- Castells, M. (1978). *La cuestión urbana*. México. Siglo XXI.
- Comisión Europea (2011). *Ciudades del mañana. Retos, visiones y caminos a seguir*. Brussels: Dirección General de Política Regional. Retrieved from https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/citiesoftomorrow/citiesoftomorrow_final_es.pdf
- Cutillas, E., López-Jiménez, J., Sempere, J.D., & Cortés, C. (2017). Las áreas sociales en la ciudad de Alicante: Indicadores y procesos de vulnerabilidad urbana en los "barrios de la zona norte". In *Naturaleza, Territorio y Ciudad en un Mundo Global*. Actas XXV Congreso de Geógrafos Españoles, Madrid. Retrieved from http://www.age-geografia.es/downloads/Naturaleza_Territorio_y_Ciudad_AGE2017.pdf
- De Cos O., & Usobiaga, E. (2019). Retos metodológicos para estudiar la vulnerabilidad demográfica y residencial a nivel intraurbano ante los cambios en las fuentes estadísticas habituales. *Scripta Nova*. XXIII(606). Retrieved from <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/21614>
- De la Riva, J.M., Palacios, A.J., & Vinuesa, J. (2011). Demanda de vivienda, crecimiento residencial y segregación socio espacial. El caso de los PAUs madrileños. In *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI. Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad*. Comunicaciones (pp. 191-202). Retrieved from <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3805673>
- Dirección General de Catastro, Ministerio de Hacienda (n.d.). *Sede Electrónica de Catastro*. Retrieved from <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Instituto Nacional de Estadística (2020). *Instituto Nacional de Estadística Website*. Retrieved from <https://www.ine.es/>

- Duncan, O.D., & Duncan, N. A. (1955). A methodological analysis of segregation indexes. *American Sociological Review*, 41, 210-217. Retrieved from https://www.jstor.org/stable/2088328?seq=1&cid=pdf-reference#references_tab_contents
- Espinosa, A. (2004). Amenazas y nuevas estrategias del comercio del centro urbano. El caso de Alicante. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (38), 153-174. Retrieved from <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/487>
- Fullaondo, A. (2007). La inmigración en España: una aproximación metropolitana comparada. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 4, 497–518. <https://doi.org/10.5821/ace.v2i4.2387>
- Gaja, F. (2008). El «tsunami urbanizador» en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova*, XII, 270(66). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>
- Gaja, F. (2015). Reparar los impactos de la burbuja constructora. *Scripta Nova*, XIX(517). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn517.pdf>
- Gascó, C. (2006). El modelo valenciano para la gestión a través de la experiencia aplicativa de la LRAU en Alicante (1995-2005). *ACE Architecture, City and Environment*, 1(2). Retrieved from <https://doi.org/10.5821/ace.v1i2.2343>
- Generalitat Valenciana (2019). *Observatorio Vivienda*. Retrieved from <http://www.habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/observatorio-valenciano-de-vivienda>
- Goerlich, F., & Cucarella, V. (2016). *Distribución de la renta, crisis económica y políticas redistributivas* (1st ed.). Bilbao: Fundación BBVA.
- Harvey, D. (1979). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.
- Harvey, D. (2003). *Espacios de Esperanza*, Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2004). *La condición de la posmodernidad: investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu.
- Idealista (2020). *Portal Inmobiliario*. Retrieved from <https://www.idealista.com/>
- Knox, P., & Pinch, S. (2010). *Urban Social Geography*. Essex: Pearson.

- Leal, J. (2002). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. *RES: Revista Española de Sociología*, 2, 59-75. Retrieved from <http://www.fes-web.org/uploads/files/res/res02/04>
- Lefebvre, H. (2017) [1968]. *El derecho a la ciudad*. Madrid: Ed. Capitán Swing.
- Lefebvre, H. (2013) [1974]. *La producción del espacio*. Madrid: Ed. Capitán Swing.
- Lois, R., Piñeira, M.J., & Vives, S. (2016). El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital. *Scripta Nova*, XX(539). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-539>
- López-Jiménez, J. (2015). El desarrollo local integral de la ciudad de Alicante desde la perspectiva de la vulnerabilidad urbana. In *La diversidad en la investigación humanística: V Jornadas de Investigación de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Alicante* (pp. 21-30). Retrieved from <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5433339>
- Malheiros, J. (2002). Ethni-Cities: Residential Patterns in Northern-European and Mediterranean Metropolis. Implication in Policy Design. *International Journal of Population Geography*, 8(2), 107-134. <https://doi.org/10.1002/ijpg.247>
- Martínez, A. (2015). Los planos del concurso para la ciudad de vacaciones Playa de San Juan en 1933". *Expresión Gráfica Arquitectónica*, 25, 138-147. Universitat Politècnica de València, Retrieved from <https://polipapers.upv.es/index.php/EGA/article/view/3710>
- Martori, J. C., & Hoberg, K. (2004). Indicadores cuantitativos de segregación residencial. El caso de la población inmigrante en Barcelona. *Geo Crítica / Scripta Nova*, VIII(169). Retrieved from <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-169.htm>
- Massey, D., & Denton, N.A. (1988). The dimensions of residential segregation. *Social Forces*, 67, 281-315. <https://doi.org/10.2307/2579183>
- Moya, L. (2004). La vivienda de promoción pública. Análisis de la actividad en madrid en los últimos años y propuestas para el futuro. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 0. Retrieved from <https://doaj.org/article/a8eadb322e5b41e18257063f350f48a8>
- Morcillo, D. (2017). Producción de espacio en la expansión neoliberal en Madrid. *Scripta Nova*, XXI(573). <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.17413>

- Moreno, A., & Vinuesa, J. (2009). Desequilibrios y reequilibrios intrametropolitanos: principios de evaluación y metodología de análisis. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*. Madrid: Ministerio de Vivienda, *XLI*(160). Retrieved from <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/viewFile/75924/46335>
- Muguruza, C., & Santos, J.M. (1990). La importancia de las unidades de análisis en el modelo de ecología factorial. *Espacio Tiempo y Forma. Serie VI, Geografía*, [S.l.], 2. Retrieved from <http://revistas.uned.es/index.php/ETFVI/article/view/2456/2329>
- Naredo, J.M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, 44, 13-27. Retrieved from <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- Ocaña, C. (1997). El método histórico en geografía y el análisis social del espacio urbano. *Baetica. Estudios de Arte, Geografía e Historia*, 19(1), 251-262. Retrieved from <https://riuma.uma.es/xmlui/handle/10630/9348>
- Ocaña, C. (2005). Microanálisis sociodemográfico de espacios urbanos. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (40), 5-34. Retrieved from <https://bage.age-geografia.es/ojs//index.php/bage/article/view/2007>
- Onaka, J., & Clark, W. (1983). A disaggregate model of residential mobility and housing choice. *Geographical Analysis*, 15(4), 287-304. <https://doi.org/10.1111/j.1538-4632.1983.tb00788.x>
- Pacione, M. (2001). *Urban Geography: A Global Perspective*. London & New York: Routledge.
- Palacios, A.J., & Vidal, M.J. (2014) La distribución intraurbana de los inmigrantes en las ciudades españolas: un análisis de casos con SIG y técnicas cuantitativas. *Cuadernos Geográficos*, 53(1), 98–121. Retrieved from <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/1335/2478>
- Park, R. E., Burgess, E. W., & Mckenzie, R. D. (1925). *The City*. Chicago: University of Chicago Press.
- Pillet, F. (1975). El barrio Virgen del Remedio (Alicante), inmigración y nuevo urbanismo. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, 111, 229-254.
- Pillet, F. (1979). *El barrio Virgen del Remedio (Alicante), inmigración y nuevo urbanismo*. Alicante: Confederación Española de Cajas de Ahorros.
- Ponce, G. (2006). *La ciudad fragmentada. Nuevas formas de Hábitat*. Alicante. Universidad de Alicante.

- Ponce, G. (2014). El comercio en las estrategias de vertebración territorial de la Comunidad Valenciana. *Estudios Geográficos*, 85, 347-372. Retrieved from <http://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/426/426>
- Ponce, G. (2016). Las estrategias de rehabilitación en los planes de vivienda: Comunidad Valenciana 1986-2015. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*. Madrid: Ministerio de Vivienda, XLVIII(190). Retrieved from <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76507>
- Romero, J., Brandis, D., & Melo, C. (2015). El giro neoliberal de las políticas para la ciudad en España. Balance a partir de los ejemplos de Madrid y Valencia. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (69), 369-386. <https://doi.org/10.21138/bage.1901>
- Rullan, O., & Artigues, A. (2007). Estrategias para combatir el encarecimiento de la vivienda en España. ¿Construir más o intervenir en el parque existente? *Scripta Nova*, XI, 245(28). <https://doi.org/10.1344/sn2007.11.1356>
- Rullan, O. (2011). La regulación del crecimiento urbanístico en el litoral mediterráneo español. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 168, 279-297. Retrieved from <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76054>
- Sánchez, A. B., & Plandiura, R. (2003). La provisionalidad del régimen de protección oficial de la vivienda pública en España. *Scripta Nova*, VII, 146(090). Retrieved from [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(090\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(090).htm)
- Soja, E. (2007). *Postmetropolis: Critical studies of cities and regions* (Repr. ed.). Malden: Blackwell.
- Solà-Morales, M. (1997). *Las formas del crecimiento urbano*. Barcelona: UPC.
- Solà-Morales, M. (1999). *El projecte urbà. Una experiència docent*. Barcelona: UPC.
- Solà-Morales, M. (2003). *Diferencias: Topografía de la arquitectura contemporánea*. Barcelona: GG.
- Somoza, J. (2007). Spanish virtual cities: Images, realities and city marketing. In G. Du (Ed.), *Tourism and Urban Transformation* (pp. 93-110). Tokyo: Rykkyo University Press. <https://orcid.org/0000-0002-0857-3837>

- Somoza, J. (2013). Gobernanza urbana, competitividad y procesos de renovación en las ciudades medias españolas. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 61, 47-66. <https://orcid.org/0000-0002-0857-3837>
- Terán, F. (1982). *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900/1980)*. Madrid: Alianza Editorial, S.A.
- Terán, F. (2009). *El pasado activo, del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*. Madrid: Ediciones Akal.
- Timms, D., Téllez S., & Instituto de Estudios de Administración Local de España (1976). *El mosaico urbano: hacia una teoría de la diferenciación residencial*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
- Vera, J.F. (1987). Turismo y urbanización en el litoral alicantino (Colección patrimonio, 7). Alicante: Instituto de Estudios "Juan Gil-Albert".
- Vives, S., & Rullan, O. (2014). La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal española. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (65), 387-408. Retrieved from <https://bage.age-geografia.es/ojs//index.php/bage/article/view/1758>