

SATISFACCIÓN RESIDENCIAL

LA EXPERIENCIA DEL RESIDENTE COMO HERRAMIENTA PARA LA PLANIFICACIÓN URBANA. EL CASO DEL BARRIO EMBAJADORES, MADRID¹

RESIDENTIAL SATISFACTION: THE RESIDENT'S EXPERIENCE AS AN URBAN
PLANNING TOOL. THE CASE OF THE EMBAJADORES NEIGHBORHOOD,
MADRID

1 Este trabajo se fundamenta en los datos de la investigación titulada "Identidad, apropiación, sentido de comunidad y satisfacción residencial: Claves de análisis para los estudios urbanos y la planificación. El caso del barrio Embajadores, Madrid". Tesis doctoral inédita, Universidad Politécnica de Madrid

2 Doctora arquitecta
Docente e investigadora en la Escuela de Arquitectura,
Universidad de Costa Rica (Costa Rica)
helga.vonbreymann@ucr.ac.cr

Los proyectos de rehabilitación urbana llevan a cabo importantes esfuerzos para revitalizar y mejorar las características físicas y las dinámicas sociales y productivas de ámbitos desfavorecidos dentro de la estructura urbana existente. Sin embargo, la percepción u opinión basada en la experiencia del residente no siempre es considerada en estos procesos de intervención urbana, lo que conlleva al desarrollo de proyectos descontextualizados, subutilizados o inapropiados que pueden generar insatisfacción residencial en sus habitantes. La mala gestión de estas actuaciones y la pérdida de información sobre la valoración que los vecinos tienen de estas, entorpece también las posibilidades de retroalimentación y mejora de dichas acciones desde la planificación. A partir de ello, este artículo muestra los resultados de un análisis de diversos indicadores examinados tras un proyecto de rehabilitación urbana de un barrio madrileño, con el propósito de evidenciar la trascendencia que algunas variables, relacionadas con los cambios vividos en el barrio y la valoración de los residentes ante esas reformas, pueden tener sobre la satisfacción residencial. Las conclusiones revelan la importancia de incluir en los procesos de planificación urbana, nuevos instrumentos que permitan identificar la percepción de los residentes a lo largo de dichos procesos

Palabras clave: cognición, percepción, planificación urbana, rehabilitación urbana, satisfacción residencial.

Urban rehabilitation projects make a significant effort to improve and revitalize the physical characteristics and social and productive dynamics of disadvantaged areas within the existing urban structure. However, perceptions or opinions based on the resident's experience are not always taken into consideration in these urban intervention processes, which leads to the development of decontextualized, underused or inappropriate projects that can cause residential dissatisfaction in their inhabitants. The poor management of these procedures and the loss of information about the residents' assessment of these interventions also hinder the possibilities for feedback and improvement of these actions through the planning process. Based on the above, this article shows the results of an analysis of several indicators examined after an urban rehabilitation project in a neighborhood of Madrid, Spain, with the purpose of showing the importance that some variables related to the changes lived in the neighborhood and residents' assessments of such alterations may have on residential satisfaction. The conclusions reveal the importance of including new instruments in the processes of urban planning that would make it possible to identify the perception of the residents throughout such processes.

Keywords: cognition, perception, urban planning, urban rehabilitation, residential satisfaction.

I. LA REHABILITACIÓN URBANA Y LA “MEJORA” DE LOS BARRIOS

El paso veloz que ha llevado a la degradación en muchas urbes alrededor del mundo -en algunos casos por una incapacidad de reacción oportuna frente al fuerte crecimiento de las periferias, y en otros, por la falta de recursos para enfrentar la monumental faena que, por lo general, amerita una inversión para la mejora y dignificación urbana- ha aumentado el deterioro físico, la desaceleración económica y los conflictos sociales en múltiples áreas metropolitanas. Ello, a su vez, ha estimulado la creación de iniciativas que ayuden a invertir -o al menos a contener- la propagación de estas problemáticas en diferentes ciudades. Dentro de estas iniciativas surgen los proyectos de intervención que vienen desarrollándose desde varias décadas atrás en la mayoría de las grandes ciudades del mundo. Así también, lentamente, han ido promoviéndose estas figuras o modelos de actuación en núcleos urbanos de menor escala e incluso en localidades periféricas y poblados rurales. Todo lo cual responde mayormente al importante esfuerzo de concientización sobre los beneficios que la recuperación de los espacios urbanos conlleva, especialmente cuando se han fomentado propuestas integradas para la mejora de los aspectos sociales, económicos y físicos del ámbito.

Varios años de investigaciones sobre los procesos de evolución de las ciudades, el crecimiento de la demanda de servicios y los patrones de consumo actual han buscado formular lineamientos de contención y orientación a los organismos gubernamentales y desarrolladores privados para conducir las intervenciones urbanas; sin embargo, el caos sigue presente en muchas urbes. Diversos esfuerzos han buscado resaltar la necesidad de intervenir sobre la ciudad construida para devolverla a sus óptimas condiciones, aprovechando al máximo los recursos e infraestructuras existentes, en lugar de continuar expandiéndose en las periferias. Este llamado a la ciudad densa y compacta conlleva una serie de actuaciones sobre la ciudad actual para lograr, de esta manera, adecuar infraestructuras obsoletas y dotar nuevamente de calidad a muchas áreas olvidadas o descuidadas; acciones que han sido promovidas también desde los lineamientos de la Carta de Leipzig del 2007 (Comisión Europea, 2007) y la declaración de Toledo del 2010 (Comisión Europea, 2010), las cuales establecen la necesidad de actuar con políticas integradas de desarrollo urbano donde se atiendan los barrios desfavorecidos dentro de las ciudades.

Entre las distintas figuras de intervención encontramos una importante variedad, tanto por su naturaleza, su escala de acción o incluso por su finalidad misma. Sin embargo, la “regeneración urbana”, la “rehabilitación integrada” o la “renovación urbana”, por ejemplo, coinciden en su propósito de intervenir en un contexto desfavorecido de la ciudad para mejorar algunos o varios aspectos del ámbito en cuestión. Estas formas de actuación sobre los tejidos urbanos proponen vías para la

recuperación económica, social, ambiental o física de entornos con importantes carencias, en alguno o varios de estos factores, mediante una serie de políticas urbanísticas destinadas a regular o promover acciones adecuadas para su mejora, las cuales, según explican Castrillo *et al.* (2014), no son en absoluto recientes, sino que, por el contrario, han sido una constante en la historia del urbanismo. Las primeras iniciativas, que buscaban la recuperación de edificios históricos puntuales y posteriormente también de edificios residenciales, ampliaron su margen de acción a centros históricos y a barrios o ámbitos completos previamente definidos, con el objetivo de actuar sobre las heterogéneas formas de degradación que experimentaban estos contextos. No obstante, la deficiencia del sistema marcó la necesidad de evolucionar en las formas de incursionar, ya que, como señala Rubio del Val:

La evidencia de que la corrección de tales procesos no podía abordarse desde la exclusiva óptica de la recuperación física de los edificios y ambientes urbanos, ha ido configurando una teoría de la rehabilitación urbana como una opción urbanística que centra su mirada en la ciudad existente, frente al desarrollismo anterior (que todavía perdura desgraciadamente), que solo concebía el “progreso” de las ciudades en términos de expansión y crecimiento en las periferias urbanas, cuando no además, unido a la destrucción de los cascos antiguos y la sustitución por vulgares tipologías de edificación propias de las periferias nuevas e intercambiables en cualquier ciudad de la época. (Rubio del Val, 2011: 6)

Las variadas figuras de intervención se han ido acompañando paulatinamente de normativas y reglamentos que han ido depurando su manera de intervenir, pero han recibido fuertes críticas por la desatención a la opinión o demandas vecinales, que conducen algunas veces a desarrollar proyectos ajenos a las expectativas y necesidades de quienes habitan el entorno, pues aún cuando se han hecho esfuerzos por considerar la opinión ciudadana en los procesos de desarrollo de estos proyectos, las valoraciones que reciben a posteriori muestran, en muchos casos, una insatisfacción de sus residentes.

Aunque las iniciativas por recuperar la ciudad en el contexto español -en el cual se enmarca el estudio de caso que examinamos en la presente investigación- surgieron desde finales de los años 70, y estuvieron marcadas por una fuerte movilización social y política producto de la influencia en el urbanismo de la sociología marxista francesa, fue en los 90, con los primeros programas europeos de intervención en barrios vulnerables que se consideraron las propuestas vecinales en las intervenciones territorializadas (Matesanz y Hernández, 2016). Ejemplos de muchas actuaciones de esta naturaleza muestran como la participación vecinal y de colectivos ciudadanos en los proyectos de “re” (rehabilitación, renovación, regeneración, reconstrucción) ha ido adquiriendo mayor relevancia, pero los

esfuerzos por involucrar los elementos cognitivos y perceptivos, relacionados con la experiencia que el residente tiene de su barrio, aún se mantienen lejos de ser una práctica real, revelando lo urgente que es encontrar nuevas metodologías que permitan dinamizar estos aspectos en la práctica del urbanismo

Partiendo de esa premisa, esta investigación ha procurado evidenciar la importancia de la valoración que el residente tiene de las actuaciones de reforma urbana, de cara a una mejor documentación, diagnóstico y retroalimentación de los procesos y posteriores efectos de estas intervenciones, con el interés de establecer evidencias que sirvan como medidas de presión para exigir un mayor peso de la percepción ciudadana en los proyectos futuros. Aunque está claro que estos estudios no son nuevos, sino que, con fines similares, se han desarrollado estudios que han buscado valorar los efectos logrados con los proyectos una vez que estos han finalizado –como los estudios de evaluación “post ocupación”, conocidos como POE por su siglas en inglés (Post-Occupancy Evaluation) que se realizan ya desde algunas décadas atrás en diferentes contextos del mundo y que han descrito autores como Zimring y Reizenstein (1980) o De Andrade Roméro y Ornstein (2003)-, las escalas de aplicación, las técnicas cuantitativas y cualitativas, los procedimientos metodológicos, las herramientas, etc. varían, posibilitando explorar nuevos métodos que reporten nuevas herramientas de planificación “desde abajo” o, quizás mejor, “desde adentro”, si se quiere poetizar sobre la importancia que adquiere aquí el sentir del residente.

Ciertamente, los efectos de los proyectos de rehabilitación sobre los aspectos cognitivos o perceptuales de sus residentes no son ni han sido determinantes en el momento de impulsar estas actuaciones por parte de los promotores, subestimando además el peso que estos argumentos tienen en la evaluación y retroalimentación de los proyectos de rehabilitación. Y, sin embargo, una gran cantidad de estudios de experiencias anteriores de reforma de barrios, reubicación o incluso proyectos de nueva creación han demostrado el impacto enorme que esos aspectos intangibles tienen sobre los habitantes. Por consiguiente, el uso que se le da a esos ámbitos y los vínculos emocionales que establecen los residentes con estos mismos, influyen enormemente en el desenlace de los proyectos del lugar. Investigadores como Lalli (1992); Mannarini, Rochira y Talo (2012); Prezza *et al.* (2001); Shumaker y Taylor (1983), o incluso Wirth (1938) hace casi 80 años, han resaltado la importancia que cuestiones como el arraigo, los sentimientos de comunidad, la identificación con el entorno o la satisfacción tienen sobre un entorno residencial, y han hecho un llamado a tomar con mayor seriedad estos factores intangibles dentro de las políticas que dirigen las intervenciones urbanas.

En el contexto español, Américo y Aragonés (1988), Hidalgo (1998) y Valera *et al.* (1998) son algunos de los investigadores que también han seguido de cerca la importancia de tales elementos y han buscado profundizar en el impacto que estas intervenciones están teniendo en algunas comunidades en particular y el efecto que las iniciativas de mejora de barrios

promovidas en España –y en muchos países europeos en general– están generando en los barrios que las acogen. Especial interés suscitan los rasgos relacionados con la satisfacción residencial y el bienestar percibido por los residentes, ya que estos son determinantes para alcanzar entornos “saludables” en sus distintas dimensiones. Es decir, para lograr barrios cohesionados, económicamente dinámicos, saludables en términos medioambientales y que posibiliten buena calidad de vida para sus habitantes. Estudios anteriores han estimado que para una mayor satisfacción residencial no solamente influyen las características físicas del sitio, sino que los lazos interpersonales y el logro de metas personales o grupales favorecen la percepción positiva que el individuo puede tener del entorno donde habita, puesto que este adquiere mayor funcionalidad al permitirle a la persona satisfacer sus necesidades o resolverlas de forma conveniente (Dekker *et al.*, 2011; Hull, Lam y Vigo, 1994; Proshansky, Fabian y Kaminoff, 1983). Investigaciones más recientes han enfatizado en la importancia que adquieren aspectos como el deterioro físico del entorno, los altos índices de criminalidad (Brown, Perkins y Brown, 2003), la tensión en las relaciones entre vecinos, la discriminación racial (Potter y Cantero, 2006) o el clima social del vecindario (Adriaanse, 2007) en la satisfacción residencial de los individuos.

Si bien es cierto se ha podido demostrar la importancia de estos y otros factores para el bienestar y mejora de la calidad de vida en los entornos residenciales de muchas ciudades, el estudio de la satisfacción residencial precisa una mayor definición de las variables con las cuales se le asocia; y más aún, requiere explorar el potencial que puede tener la incorporación de estos factores en los proyectos de rehabilitación urbana, ya que se presume que su integración/consideración puede traducirse en una mejor valoración del entorno y, en consecuencia, favorecer los vínculos entre residentes y el lugar donde habitan. Partiendo de la necesidad por examinar la significación de esta dimensión, este artículo expone los resultados de una investigación conducida con este propósito en Embajadores, Madrid, barrio del centro histórico que experimentó un ingente proyecto de rehabilitación iniciado en la década de 1990. Esta labor, realizada en el barrio una vez finalizada su rehabilitación, permite valorar algunas consideraciones importantes sobre los resultados del proyecto desplegado allí; especialmente aquellos relacionados con la percepción y valoración del cambio del barrio, experimentados por los residentes.

II. LA INTERVENCIÓN EN EMBAJADORES

El Distrito Centro de Madrid, al igual que el corazón de muchas otras urbes europeas, fue poblado varios siglos atrás. Esta pieza de la ciudad fue creciendo y expandiéndose a lo largo del tiempo, pero fue a partir del siglo XIX, cuando aumentó vertiginosamente la población en España, que la estructura de Madrid requirió adaptarse rápidamente a las necesidades

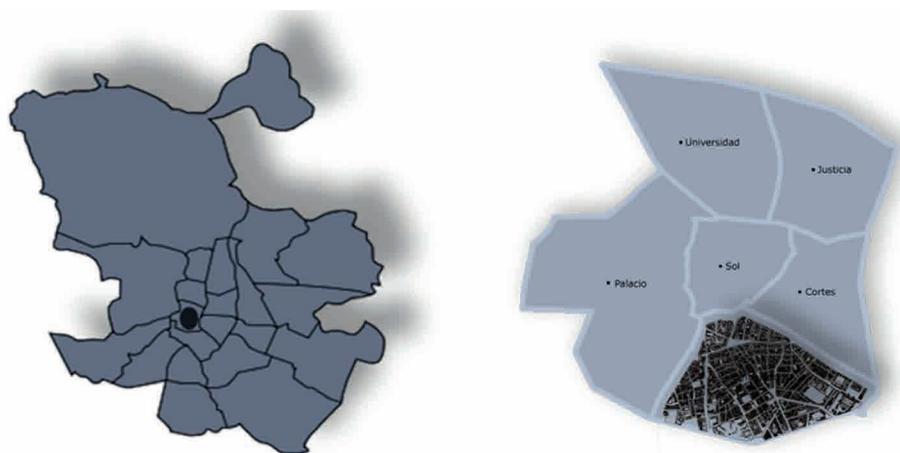


Figura 1. Plano de localización del Barrio Embajadores en contexto con la Comunidad de Madrid y el Distrito Centro.
Fuente: Elaboración de la autora a partir de los planos de la Dirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid.

imperantes. Con la aprobación del ensanche en 1860 –momento en que se consideró que la ciudad había llegado a su límite de carga- el centro empezó a perder importancia relativa e inició así una época de deterioro de la escena urbana, situación que se acrecentó a mediados del siglo XX. Según los datos publicados en el informe del Programa de Actuación Inmediata PAI-Centro en 1982, entre 1955 y 1980 la población de este distrito se redujo a la mitad, pasando de 335.000 a 170.000. Además de la pérdida de población, el informe resalta que para 1970 el 18% de las viviendas tenía una superficie menor a los 30 metros cuadrados, el 27,7% carecía de cuarto de aseo y solo uno de cada tres edificios podía considerarse en buen estado de conservación (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1982). Todo aquello se hacía acompañar por la carencia de equipamiento urbano, el deterioro general del medio y la rápida terciarización del lugar -en parte, efecto de la crisis de la actividad industrial experimentada en la región, ya que Madrid pasó de acoger un 90% del empleo industrial, en 1940, a un 45%, en 1992 (López de Lucio, 1999).

A raíz de aquellas malas condiciones, se llevó a cabo una serie de estudios por parte de la administración con el propósito de diagnosticar las circunstancias que imperaban y determinar cuáles actuaciones debían llevarse a cabo en las distintas zonas de la ciudad, lo cual dio lugar a que en los años ochenta iniciaran diversos programas que buscaron mejorar las condiciones edificatorias, de infraestructura y equipamiento. De igual forma, resultó necesaria una serie de políticas urbanas para regenerar los entornos degradados apoyándose en diversas figuras de planeamiento, así como en programas sociales y de reactivación económica. Entonces, los proyectos de rehabilitación pasaron a ser un instrumento clave de intervención pública para el planeamiento urbano español (Cañedo, 2007). Para el año 1994, como resultado de un convenio de colaboración entre administraciones, se proclamaron las

seis primeras áreas de rehabilitación preferente (ARP) para la rehabilitación del patrimonio edificado, residencial y urbano. Junto a las ARP, se determinaron las áreas de rehabilitación integral (ARI), iniciando así los primeros programas de ayudas para la rehabilitación y dentro de los cuales se enmarcó el proyecto ejecutado en el barrio Embajadores, el “ARI de Lavapiés”, caso en el cual se centran los siguientes párrafos.

Desde sus inicios Embajadores se caracterizó por su tejido denso y enmarañado, así como por su geometría y topografía irregular (ver Figura 1). Los pocos y pequeños espacios públicos, la gran cantidad de corralas, el caserío de muy pequeñas dimensiones y las pésimas condiciones de habitabilidad también fueron parte de la configuración histórica de este trozo de la ciudad; así como la gran cantidad de población migrante que ha acogido, posiblemente porque los orígenes modestos y las malas condiciones que imperaban en el sitio posibilitaron el acceso a vivienda barata a muchos grupos de la población.

A partir de la década de 1970, Embajadores sufrió un largo período de abandono que afectó tanto las infraestructuras urbanas como las viviendas. Se intensificaron algunas problemáticas sociales y se debilitó la actividad económica, encrudeciendo las ya de por sí difíciles circunstancias, puesto que en aquellos años el barrio tenía la población con menor nivel de estudios, con la tasa de analfabetismo más alta y con la condición socioeconómica más baja del distrito (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1982). A pesar de que algunos estudios alarmaron a los entes gubernamentales, la situación del barrio se mantuvo muy similar por varios años más. Prueba de ello son los datos del Censo de Población y Vivienda de 1991 recopilados por Barañano *et al.* (2006), los cuales muestran cómo todavía en aquellos años un alto porcentaje de las viviendas del barrio sufrían la carencia de servicios básicos como baño o ducha (18,4%), calefacción (17,8%) o agua caliente (38,16%). Sin



Figura 2. Condiciones del barrio. Calle Abades, barrio Embajadores. Fotografía de la autora.

Figura 3. Edificio con infraviviendas tapiadas. Plaza Cabestreros, barrio Embajadores. Fotografía de la autora.

embargo, durante las dos décadas siguientes, el barrio experimentó una transformación en su estructura demográfica, comercial y físico urbana, impulsada, de un lado, por la oleada de población extranjera que arribó desde la década de 1990 -lo que supuso una transformación en el tejido productivo y económico del lugar promovida por el comercio mayorista y étnico- y, de otro, por el proyecto de rehabilitación realizado en el barrio, que generó importantes reformas físicas a las viviendas y áreas públicas.

En el marco de las iniciativas desarrolladas desde los años 80, el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y la Administración Central firmaron, en 1997, un convenio mediante el cual llevaron a cabo la rehabilitación de este barrio (Figura 2); proyecto que, considerando las ampliaciones posteriores, se desarrolló a lo largo de 15 años y contó con una inversión millonaria ³. La propuesta buscó mejorar diversos aspectos del barrio, pero quizás el propósito más significativo fue el de intervenir sobre la gran cantidad de infraviviendas existentes, ya que se estimaba que había 8.931 de ellas entre las 28.901 viviendas del barrio (Pérez, 2010) (ver Figura 3).

El ARI de Lavapiés fue inicialmente ideado para un pequeño sector en el corazón del barrio, pero dada la magnitud de las necesidades encontradas, se concretó un convenio para ampliarlo y se continuaron las obras hasta el año 2013, cuando finalmente cerró la Entidad Gestora que se encargaba del proyecto. Una vez finalizada la rehabilitación, no se hicieron esperar los principales diagnósticos y valoraciones de la actuación, puesto que la intervención había recibido mucha atención mediática e importantes críticas desde diversos sectores de la sociedad, pero principalmente de los propios

habitantes del barrio. Sin embargo, lo que interesa recalcar aquí es que entre los diversos estudios elaborados a lo largo del proyecto de intervención en el barrio, y posterior a este, han pasado desapercibidas algunas cuestiones de gran relevancia, y que se discutían al inicio del texto; esto es, la consideración de algunas variables intangibles de carácter perceptivo o cognitivo que han mostrado su impacto sobre aspectos como la satisfacción residencial. Por ello, esta investigación ha centrado su interés en conocer, mediante el uso de herramientas cuantitativas, la percepción que tienen los habitantes del barrio con respecto a la transformación sufrida por este y ha buscado establecer relaciones entre diversas variables medidas en el lugar, con el objetivo de conocer cuáles aspectos están influyendo en mayor medida sobre la valoración de la transformación de Embajadores.

III. METODOLOGÍA

La investigación que se recoge en este artículo se ha sustentado en la utilización de métodos estadísticos para el análisis de datos de carácter urbano o relacionado con este. El empleo de estas herramientas en los estudios urbanísticos ha ido adquiriendo más importancia debido a las posibilidades que estas suponen para la disciplina, en especial, para la planificación urbana y al consecuente interés en indagar más a fondo sobre las posibles relaciones entre los indicadores y el impacto que ellas pueden tener en un determinado contexto urbano. En el caso aquí expuesto, se exploran relaciones entre variables para comprender posibles efectos o vínculos con los procesos de rehabilitación urbana.

³ En octubre de 2011 se contabilizaba una inversión público-privada de 145,2 millones de euros, según publica la Comunidad de Madrid en su portal web www.madrid.org.

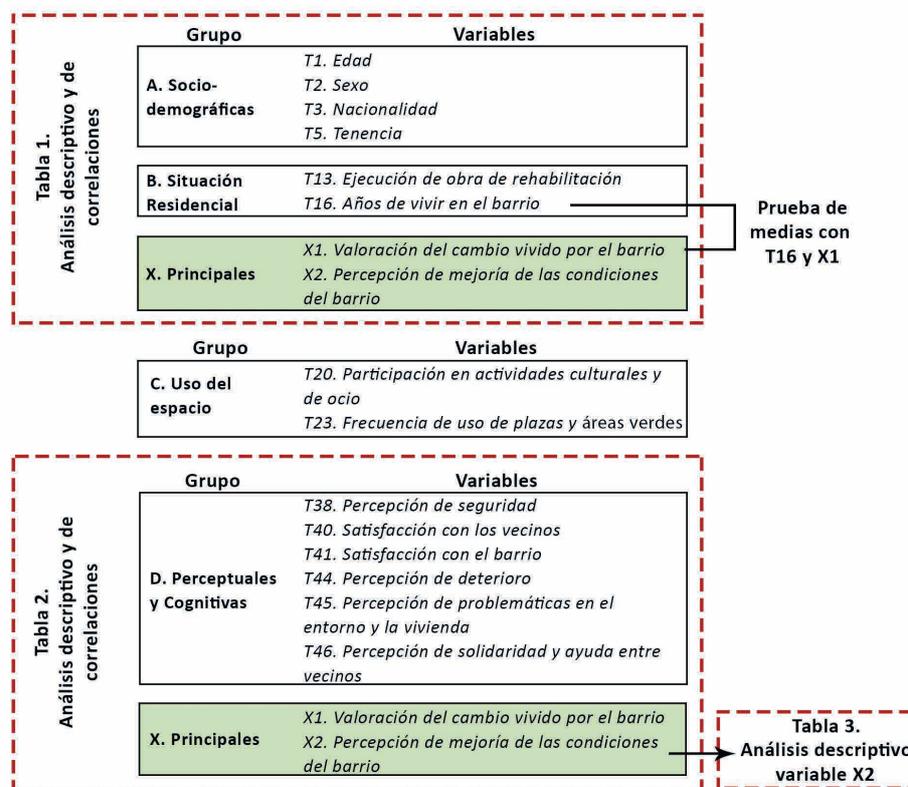


Figura 4. Diagrama del proceso metodológico. Agrupación y variables empleadas en el estudio. Fuente: Elaboración de la autora.

La información presentada se apoya en una base de datos más extensa elaborada en el marco de una investigación realizada recientemente en el barrio de Embajadores ⁴. El estudio se sustentó de un cuestionario realizado a 397 residentes del lugar, el cual tenía como objetivo recolectar información sobre diversos indicadores que, según la teoría consultada, se relacionan con la identidad urbana, el sentido de comunidad, la apropiación del espacio y la satisfacción residencial en los individuos que habitan un determinado entorno. Además, con el fin de realizar un análisis que permitiera referenciar los datos recabados a la distribución de la población encuestada en el territorio, se realizó, para la toma de datos, un procedimiento de muestreo sistemático “puerta a puerta”, siguiendo un diseño de rutas aleatorias y por cuotas de asignación proporcional, según las 36 secciones censales que componen el ámbito. Asimismo, el tamaño de la muestra permitió elaborar estudios estadísticos con un nivel de confianza de un 95,5% y un error muestral de $\pm 5\%$, posibilitando una explotación y tratamiento de los datos más fiable.

En lo que respecta al instrumento, el cuestionario estuvo compuesto por un total de 50 preguntas que interrogaron al residente sobre: **A.** Aspectos socio-demográficos; **B.** Aspectos relativos a la situación residencial; **C.** Aspectos relativos al uso del espacio y entorno urbano y; **D.** Aspectos cognitivos y perceptuales. Se trató, en su gran mayoría, de preguntas de selección múltiple restringida con formato de escala Likert de cuatro niveles de respuesta; aunque resulta importante aclarar que se analizaron únicamente algunas de las variables obtenidas del cuestionario, específicamente aquellas que tenían relevancia para comprender posibles vínculos entre las variables y el proyecto de rehabilitación realizado en el barrio. Asimismo, los análisis se han centrado en las variables *X1. Valoración del cambio vivido por el barrio* y *X2. Percepción de mejora de las condiciones del barrio*, cuyos objetivos son conocer la percepción que el residente tenía del proceso de cambio experimentado por Embajadores, ya que, partiendo del hecho de que esta investigación busca comprender

⁴ Para mayor información sobre dicha investigación puede consultarse la página web: <http://oa.upm.es/36559/>

Variables	Descriptivos				Correlaciones							
	N	Min-Max	M	DE	T1	T2	T3	T5	T13	T16	X1	X2
T1. Edad	389	18 - 95	39,99	13,654	1							
T2. Sexo (Masculino=0; Femenino=1)	396	0 - 1	.48	.500	.099	1						
T3. Nacionalidad (Extranjero=0; Español=1)	393	0 - 1	.72	.451	.139**	.185**	1					
T5. Tenencia (Alquiler=0; Propiedad=1)	365	0 - 1	.35	.476	.389**	.075	.341**	1				
T13. Vivienda rehabilitada (No=0; Si=1)	349	0 - 1	.79	.411	-.024	.123*	.076	.077	1			
T16. Años de vivir en el barrio	395	.1 - 93.0	12,97	15,929	.675**	.066	.210**	.387**	-.054	1		
X1. Valoración de la transformación	340	1 - 3	2,35	.743	-.216**	-.050	-.024	-.159**	-.026	-.329**	1	
X2. Percepción de mejoría del barrio	365	0 - 10	3,92	2,239	.093	.000	-.058	.076	.031	.127*	.215**	1

Notas: ** p < 0,01 (bilateral); * p < 0,05 (bilateral)
N = Número de casos; M = Media; Min = Valor Mínimo; Max = Valor Máximo; DE = Desviación Estándar

Tabla 1. Estadísticos descriptivos y matriz de correlaciones de las variables de los grupos A y B y variables X1 y X2.
Fuente: Elaboración de la autora.

más sobre la forma en que los residentes experimentan y valoran los procesos de rehabilitación urbana de su contexto, los resultados de estos dos indicadores son claves para identificar algunos aspectos esenciales sobre este tipo de intervención en la ciudad.

Tal y como se explica en el siguiente diagrama metodológico (ver Figura 4), con las variables seleccionadas se ejecutaron estudios descriptivos y correlaciones de Pearson para conocer las principales características y posibles relaciones entre variables, resultados que son resumidos en las Tablas 1, 2 y 3. En ellas se aprecia el coeficiente de correlación *r*, el cual representa el grado en que los valores de una variable varían de forma sistemática con respecto a los valores de otra variable, así como las pruebas de significancia (*p*-valor), las cuales indican la importancia de los resultados de dicha correlación. Como recurso adicional, se realizó una prueba *t* para muestras independientes, con el propósito de poder explorar más a fondo las posibles diferencias entre las medias de grupos de población previamente establecidos de la variable *X1*. *Valoración del cambio vivido por el barrio* y así identificar una posible relación con el tiempo que llevan viviendo estos grupos en Embajadores (*T16*); resultados que son descritos en el siguiente apartado **5**.

IV. RESULTADOS

El análisis inicial de las variables estudiadas permitió conocer información relevante sobre cada uno de los indicadores del estudio. De esta forma, se obtuvieron valores descriptivos de los datos, como sus medias (*M*), los valores mínimos y máximos (*Min-Max*), la desviación estándar (*DE*) o las frecuencias con las que se registraron las respuestas. También se efectuaron estudios de correlación entre variables, ya que interesaba identificar los posibles vínculos entre aquellas variables de los grupos **A**, **B**, **C** y **D**, con las variables directamente relacionadas con la rehabilitación, es decir, con la *X1* y *X2*.

Un primer estudio con las variables socio-demográficas (grupo **A**) permitió obtener un perfil básico sobre la población encuestada y comparar dichos datos con las cifras oficiales del Padrón del barrio, ofreciendo información relevante para considerar en los análisis posteriores. Por ejemplo, la media de edad (*T1*) de la población encuestada fue de 40 años y el 72% de quienes respondieron al formulario eran de nacionalidad española (*T3*), datos que coinciden con los cohortes de edad con mayor población y con el 71,4 % de población española presentada por la Dirección General de Estadística en el año 2013. En este examen se introdujeron también los datos de un

5 Las variables incluidas en esta investigación fueron examinadas con el programa de análisis estadístico SPSS Statistics de IBM, en su versión 20.0.

Variables	N	Descriptivos			Correlaciones								
		Min-Max	M	DE	T38	T40	T41	T44	T45	T46	X1	X2	
T38. Percepción de seguridad	391	0 - 3	2.22	.779	1								
T40. Satisfacción con los vecinos	391	0 - 3	2.20	.629	.302**	1							
T41. Satisfacción con el barrio	393	0 - 3	2.30	.658	.460**	.424**	1						
T44. Percepción de deterioro	390	0 - 3	1.56	.869	-.219**	-.128*	-.283**	1					
T45. Percepción de problemáticas	395	0 - 6	1.57	1.233	-.297**	-.270**	-.250**	.255**	1				
T46. Percepción de solidaridad y ayuda entre vecinos	360	0 - 3	1.90	.786	.258**	.408**	.359**	-.206**	-.296**	1			
X1. Valoración del cambio	340	1 - 3	2.35	.743	.307**	.195**	.231**	-.306**	-.279**	.229**	1		
X2. Percepción de mejora de las condiciones	365	0 - 10	3.92	2.239	.169**	.155**	.218**	-.292**	-.090	.199**	.215**	1	

Notas: ** p < 0,01 (bilateral); * p < 0,05 (bilateral)

N = Número de casos; M = Media; Min = Valor Mínimo; Max = Valor Máximo; DE = Desviación Estándar

Tabla 2. Estadísticos descriptivos y matriz de correlaciones de las variables del grupo D y variables X1 y X2.
 Fuente: Elaboración de la autora.

segundo grupo de indicadores extraídos del cuestionario, que fueron los relativos a la situación residencial (grupo B). Estas variables fueron la T13. *Ejecución de obra de rehabilitación*, la cual consultó al encuestado si su vivienda había sido rehabilitada en los últimos 15 años, con la intención de conocer si esta había sido parte del proyecto realizado en el barrio o si había sufrido alguna mejora sustancial en ese período; y la variable T16. *Años de vivir en el barrio*, la cual preguntó por el tiempo que llevaba el encuestado residiendo en Embajadores en el momento en el que cumplimentó el cuestionario. Además, se incluyeron en los análisis las dos variables clave de la investigación: X1. *Valoración del cambio vivido por el barrio* y X2. *Percepción de mejora de las condiciones del barrio*.

Los estadísticos descriptivos de las variables permitieron apreciar algunos aspectos relevantes a considerar, de los cuales se resaltan los más importantes de cara al objeto de este artículo. Entre los resultados mostrados en la Tabla 1, se advierte que un 79% de las personas confirmó que su vivienda había sido rehabilitada en los últimos 15 años y también que la media de años residiendo en el barrio es alta, pues ronda los 13 años.

Los estudios de correlación elaborados para conocer los posibles vínculos entre aquellas variables de carácter socio-demográfico y de situación residencial, con las variables directamente relacionadas a la rehabilitación, es decir, con la X1 y X2, permitieron apreciar que las correlaciones que resultaron significativas al nivel 0,01 (bilateral) se dieron entre las variables X1. *Valoración del cambio vivido por el barrio* y T1. *Edad* ($r = -.216, p < .001$) y entre la X1. y T3. *Tenencia* ($r = -.159, p < .001$). Dichas correspondencias resultan congruentes con lo expuesto por autores como Taylor (1996) o Chombart de Lauwe (1976) sobre la relación entre la tenencia y otras variables relativas a la condición socioeconómica con los procesos de apropiación del espacio. Y se debe posiblemente a la creación de lazos afectivos a lo largo del tiempo y a la posibilidad como propietario de modificar los espacios según las necesidades o deseos particulares, lo que puede verse reflejado en una valoración del cambio según se ajuste este a las expectativas del individuo.

Asimismo, se dio una correlación entre la variable X1. *Valoración del cambio vivido por el barrio* y T16. *Años en el barrio* ($r = -.329, p < .001$), de hecho, la correlación más

Aspectos del barrio	Sí han mejorado	No han mejorado
<i>Mantenimiento y limpieza del barrio</i>	29.5%	70.5%
<i>La seguridad en el barrio</i>	29.2%	70.8%
<i>Las viviendas</i>	39.8%	60.2%
<i>La cantidad y variedad de comercio</i>	49.4%	50.6%
<i>Las plazas y parques</i>	37.3%	62.7%
<i>Los equipamientos de bienestar social</i>	30%	70%
<i>El interés de los residentes por mejorar el barrio</i>	48.9%	51.1%
<i>Opciones para participar en actividades culturales y de ocio dentro del barrio</i>	47.6%	52.4%
<i>El sistema de transporte y comunicación del lugar</i>	39.8%	60.2%
<i>Otros</i>	8.6%	91.4%

Tabla 3. Frecuencias de la variable X2. Percepción de mejoría de las condiciones del barrio.
Fuente: Elaboración de la autora.

sólida, lo que sugiere una relación entre el tiempo que lleva el individuo viviendo en Embajadores y la valoración (en este caso, negativa) del cambio ocurrido en el entorno. Finalmente, ninguna de las correlaciones entre la variable X2. *Percepción de mejoría de las condiciones del barrio* y las restantes variables fueron significativas al nivel 0,01 (bilateral), con excepción de la correlación esperada entre esta variable y la X1 ($r = .215, p < .001$).

Más sugerentes fueron los resultados de la prueba de medias realizada con las variables X1 y T16, la cual indagó si la valoración del cambio era significativamente diferente entre la población que llevaba más de 15 años residiendo en el ámbito y aquella que no. Es decir, entre aquellos que vivían en Embajadores desde antes de iniciada su rehabilitación y quienes han llegado al barrio a lo largo de su proceso de cambio. Los resultados de la prueba fueron estadísticamente significativos $t(285.055) = -5.113, p < .001$, ya que quienes valoraron el cambio de forma positiva tienen una media cercana a los 10 años de residencia en Embajadores ($M = 9.79, DE = 12.69$), mientras que quienes hicieron una valoración regular o negativa llevan cerca de 19 años viviendo en el lugar ($M = 18.77, DE = 18.87$).

De manera similar, se exploraron variables que forman parte del grupo de indicadores sobre uso del espacio y el entorno (grupo C), como la T20. *Participación en actividades culturales y de ocio* o T23. *Frecuencia de uso de plazas y áreas verdes*, pues interesaba conocer si había alguna correlación significativa entre este tipo de indicador y las variables directamente relacionadas con la rehabilitación. Los resultados muestran cómo únicamente la variable T20 correlacionó de forma significativa, aunque débil, con la variable X1. *Valoración del cambio vivido por el barrio* ($r = .128, p < .005$).

El último grupo explorado fue el relativo a las variables perceptuales y cognitivas (grupo D). Allí se incluyeron las variables T38. *Percepción de seguridad*; T40. *Satisfacción con los vecinos*; T41. *Satisfacción con el barrio*; T44. *Percepción de deterioro*; T45. *Percepción de problemáticas en el entorno y la vivienda*; T46. *Percepción de solidaridad y ayuda entre vecinos*; así como las dos variables relacionadas directamente con la rehabilitación en las cuales se centra el estudio (ver Tabla 2).

Nuevamente, los análisis de las variables permitieron apreciar algunos aspectos relevantes a considerar, entre los que se resalta aquí los más importantes. Primero, las medias obtenidas mostraron que hay una alta percepción de seguridad en Embajadores, a pesar de la estigmatización por los fuertes controles policiales de los cuales se quejan sus vecinos. Sin embargo, es claro el vínculo entre la percepción de seguridad y la valoración del cambio del barrio, ya que tuvieron una correlación clara y directa ($r = .307, p < .001$). También se constató en los residentes una notable satisfacción con los vecinos y con el barrio, variables que también exhibieron correlaciones significativas al nivel 0,01 (bilateral) con los dos indicadores principales del estudio (X1 y X2). No obstante, la percepción de deterioro y la percepción de solidaridad y ayuda entre vecinos no tuvieron la misma consideración y recibieron una puntuación más baja, especialmente la percepción de deterioro. Esta última también correlacionó moderadamente con ambos indicadores, lo que sugiere que el estado de preservación y limpieza del ámbito ha influido sobre la percepción de mejoría del contexto y la valoración del cambio experimentado. Se constató, además, que las problemáticas en el entorno y la vivienda percibidas por sus residentes son pocas, pues la media se estableció en $M=1.57$ de un máximo de 6. Igualmente, se pudo comprobar una relación directa entre las problemáticas percibidas y la valoración del cambio de Embajadores, y



Figura 5. Zona controlada por cámaras de vigilancia dentro del barrio. Fotografía de la autora.

que ambas variables correlacionaron significativamente ($r = -.279, p < .001$).

Al realizar estudios adicionales con la variable $X1$, se advirtió que un 51.2% de las respuestas válidas obtenidas calificaron como "positiva" la valoración del cambio experimentado por el barrio, un 32.6% como "regular" y un 16.2% como "negativo", lo que muestra que uno de cada dos residentes valoran para bien el cambio de Embajadores. Sin embargo, la variable $X2$, la cual consultó sobre los aspectos del barrio que el residente consideraba que se habían optimizado durante el tiempo ahí vivido, reveló, en promedio, que solo 4 de cada 10 aspectos evaluados habían mejorado. En este sentido y según ilustra la Tabla 3, "La cantidad y variedad de comercio" fue la que más respuestas afirmativas obtuvo y "La seguridad del barrio" la que más respuestas negativas recogió.

V. CONCLUSIONES

Los resultados del estudio realizado en el barrio de Embajadores revelan algunas consideraciones importantes de cara a futuras iniciativas para nuevos proyectos de rehabilitación urbana en este u otro contexto. Es indudable, que la mejora de ámbitos dentro de la ciudad consolidada ha demostrado ser una estrategia más que necesaria y ha arrojado grandes beneficios a diversos sectores de la población, lo que ha llevado a difundir esta práctica con mayor insistencia, sin embargo, el éxito de los proyectos aún se tambalea entre los escollos burocráticos y las críticas ciudadanas. Ciertamente, los medios y estrategias seleccionados para cada caso concreto varían de forma particular, lo que impide generalizar sobre formas de operar en los distintos entornos, pero es evidente, que la valoración del residente sobre el proceso de transformación del barrio, debe ser incorporada como



Figura 6. Edificio y plaza rehabilitados, barrio Embajadores. Fotografía de la autora.

Figura 7. Centro Social Autogestionado “La Tabakalera”, barrio Embajadores. Fotografía de la autora.

herramienta clave dentro de los planes de mejora futuros; y sobre ello sí es posible pluralizar con mayor vehemencia.

En concreto y a pesar de la fuerte inversión desplegada en el barrio y de las distintas dimensiones –sociales, económicas, residenciales, educativas, asistenciales, etc.- que fueron involucradas de una u otra manera en la reforma de Embajadores, los residentes percibieron que pocos aspectos del entorno habían mejorado en los últimos años; lo que explica, en parte, que solo el 51,2% de aquellos habitantes estuviera satisfecho con el cambio. Es claro, entonces, que las “mejoras” realizadas desde las diversas instancias involucradas en el proyecto no coinciden con la opinión de quienes viven en el sector, quienes demandan otro tipo de acciones. Muchas de esas ideas fueron plasmadas en planes no normativos, como los “Planes de Barrio” o los “Planes de Acción”, los cuales buscaron fortalecer el desarrollo comunitario y recuperar el equilibrio social y territorial mediante las propuestas de acción de los mismos vecinos, pero quedaron relegados en la ejecución del proyecto de rehabilitación realizado, mostrando la falta de interés y/o capacidad de los gestores de este tipo de proyectos por involucrar activamente a la ciudadanía e identificar, a través de sus propias iniciativas, la percepción que tienen los residentes sobre las necesidades del barrio.

Un ejemplo de lo anterior puede apreciarse al revisar los resultados del indicador de *Seguridad* o el de *Mantenimiento y limpieza del barrio*, ya que solo uno de cada tres residentes consideró que estos aspectos habían sido optimizados, a pesar de las distintas acciones ejecutadas por la administración. En el tema de seguridad, se había aumentado la presencia policial y se había

creado un sistema de video vigilancia en el barrio con el propósito de mejorar este aspecto, sin embargo, la percepción de sus habitantes fue opuesta, desacreditando los beneficios de esa medida, ya que, según reclaman, generó una estigmatización del lugar como entorno conflictivo y una importante pérdida de privacidad (Figura 5). Pero lo que más interesa destacar es que los análisis estadísticos demostraron la relación directa entre una mayor percepción de seguridad con una mejor valoración de la transformación de Embajadores, lo cual evidencia la necesidad de indagar más sobre la percepción y expectativas que los residentes tienen sobre estos factores.

Asimismo, los análisis iniciales permitieron comprobar que quienes más tiempo llevan en Embajadores valoran de peor forma su transformación. Es decir, su opinión es que el barrio, en lugar de ir mejorando con los años, con un largo proyecto de rehabilitación, se ha ido desmejorando, lo que plantea un gran signo de interrogación que debe ser analizado desde las distintas esferas de la planificación, en especial, por las administraciones encargadas del proyecto.

Surgieron, de igual forma, fuertes críticas por las actuaciones realizadas en los espacios públicos y equipamientos del barrio, las cuales no cumplieron con las expectativas de los residentes, quienes consideraron que las reformas de plazas (Figura 6) y los grandes proyectos de equipamiento urbano perseguían elitizar al barrio y favorecer la especulación, gentrificación e intereses económicos de unos pocos. Esta reacción se atribuye, sobre todo, a las nuevas arquitecturas de gran presencia simbólica y al rescate de arquitectura patrimonial, asociados al refuerzo de la imagen del centro

en los procesos competitivos de la ciudad. Es decir, las intervenciones que podrían haber estado ligadas al refuerzo de la identidad urbana, han sido percibidas de forma negativa. En contraposición, resulta rescatable que casi la mitad de los encuestados consideraron que el interés de los residentes por regenerar el barrio sí ha aumentado, mostrando el sentir de la población con respecto a la participación y compromiso de los habitantes con Embajadores. Estos vínculos son trascendentales de desarrollar, pues se ha demostrado la importancia de aspectos como el sentido de comunidad para la integración y cohesión de la población, así como la mejora de la calidad de vida y evolución del contexto (Figura 7).

Es claro, en suma, que la evaluación del cambio, basada en criterios técnicos, no coincide necesariamente con la percepción que el residente presenta. Por tanto, se vuelve igualmente evidente la necesidad de considerar estas dimensiones dentro de los instrumentos de planificación urbana, de cara a futuras intervenciones en la ciudad consolidada, y de fortalecer metodologías que permitan incorporar la percepción de los vecinos en las distintas etapas del proceso. En efecto, ignorar dicha percepción sobre el barrio puede socavar importantes esfuerzos de las administraciones para mejorar un ámbito. En este sentido, cabe aclarar que los resultados a partir de esta metodología no se asocian únicamente al proceso de rehabilitación urbana desarrollado, sino también a otras dinámicas globales e institucionales que han podido mediar en la percepción del residente acerca del proceso de cambio experimentado por esta pieza de la ciudad.

El uso de herramientas, como la utilizada en esta investigación, abre nuevas posibilidades para demostrar el peso que estos factores perceptuales o cognitivos -como la valoración del cambio experimentado por el barrio- tienen sobre los procesos de reforma urbana, y resalta, asimismo, el requerimiento urgente de introducir nuevos instrumentos de planificación dentro de las estrategias para rehabilitar la ciudad de una forma exitosa y exigir, con mayor presión a las administraciones, la consideración de las necesidades de los residentes respectivos. Esta posición, en defensa del "sentir" de los habitantes, ha sido discutida y alentada desde muchas décadas atrás, en aras de hacer sentir las voces de quienes realmente interactúan día a día con estos espacios, y de evitar así el riesgo de que el desinterés o enajenación torne contraproducentes las intervenciones urbanas, causando efectos negativos en los entornos correspondientes. La satisfacción residencial podría, entonces, considerarse como un significativo instrumento para lograr que el criterio de los residentes sea incluido en los procesos de planificación.

Por último, resulta importante subrayar la diferenciación que debe hacerse entre estas herramientas, que nos permiten identificar la percepción del residente, y aquellas enfocadas en los procesos de participación ciudadana más tradicionales, pues las primeras buscan identificar procesos más subconscientes que no necesariamente han sido razonados y procesados en demandas u opiniones activas, por lo que deben considerarse más bien como métodos paralelos o complementarios. Esta necesaria búsqueda por superar muchas de las tradicionales metodologías de gestión urbana debe, sin duda, incluir herramientas de retroalimentación y revisión donde los aspectos cognitivos y perceptuales sean tomados en serio.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ADRIANSE, C. C. M. Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of housing and the built environment*, 2007, vol. 22, nº 3, pp. 287-304.
- AMÉRIGO, María y ARAGONÉS, Juan Ignacio. Satisfacción residencial en un barrio remodelado: Predictores físicos y sociales. *Revista de Psicología Social*, 1988, vol. 3, nº1, pp. 61-70.
- BARAÑANO, Margarita; RIESCO, Alberto; ROMERO, Carmen y GARCÍA, Jorge. *Globalización, inmigración transnacional y reestructuración de la región metropolitana de Madrid. Estudio del barrio de Embajadores*. 1 ed. Madrid: Fundación de Estudios Sindicales, Ediciones GPS, 2006.
- BROWN, Barbara; PERKINS, Douglas y BROWN, Graham. Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis. *Journal of environmental psychology*, 2003, vol. 23, nº 3, pp. 259-271.
- CAÑEDO, Montse. *Políticas urbanísticas en el centro de Madrid: la Rehabilitación de Lavapiés* [en línea]. En: *FICYURB*. First International Conference of Young Urban Researchers. Centro de Investigação e Estudos de Sociologia, Instituto Universitário de Lisboa (Presidente), Lisboa, 2007. [Consultado 12 mayo 2015]. Disponible en: <http://conferencias.iscte.pt/viewabstract.php?id=137&cf=3>
- CASTRILLO, María; MATESANZ, Ángela; SÁNCHEZ, Domingo y SEVILLA, Álvaro. ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, vol. 1, nº 26, pp. 129-139, 2014.
- CHOMBART DE LAUWE, Paul. Appropriation of space and social change [en línea]. En: *International Architectural Psychology Conference (3, 1976, Estrasburgo)*. Proceedings of the 3rd. International Architectural Psychology Conference. [Consultado 10 enero 2017]. Disponible en: http://iaps.scix.net/cgi-bin/works/Show?iaps_00_1976_001
- COMISIÓN EUROPEA. Carta de Leipzig sobre las Ciudades Europeas Sostenibles 2007 [en línea]. Disponible en: https://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/91B5958A-585C-4E92-8B1F-C06F5CBC4C4B/111500/LeipzigCharte_Es_cle139ba4.pdf
- COMISIÓN EUROPEA. *Reunión Informal de Ministros de Desarrollo Urbano Declaración de Toledo, 22 Junio de 2010* [en línea] [Consultado 10 enero 2017]. Disponible en http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/newsroom/pdf/201006_toledo_declaration_es.pdf
- DE ANDRADE Romé, Marcelo y ORNSTEIN, Sheila. Eds. *Avaliação Pós-Ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social*. Porto Alegre: ANTA, 2003.

DEKKER, Karien; DE VOS, Sjoerd.; MUSTERD, Sako y VAN KEMPEN, Ronald. Residential satisfaction in housing estates in European cities: a multi-level research approach. *Housing Studies*. 2011, vol. 26, n°4, pp. 479-499.

HIDALGO, María Carmen. *Apego al lugar: Ámbitos, dimensiones y estilos*. Tesis doctoral inédita, Universidad de La Laguna, España, 1998.

HULL, R. Bruce; LAM, Mark; VIGO, Gabriela. Place identity: symbols of self in the urban fabric. *Landscape and urban planning*, 1994, vol. 28, n°2, pp. 109-120.

LALLI, Marco. Urban-related identity: Theory, measurement, and empirical findings. *Journal of environmental psychology*, 1992, vol. 12, n° 4, pp. 285-303.

LÓPEZ DE LUCIO, Ramón. *La nueva geografía de la producción y el consumo: Reestructuración industrial, ejes terciarios y nuevas centralidades*. En: LÓPEZ DE LUCIO, Ramón. Madrid 1979-1999, La transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos. Madrid: Gerencia Municipal de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, 1999, pp.185-224.

MANNARINI, Terri; ROCHIRA, Alessia y TALÒ, Cosimo. How identification processes and inter-community relationships affect sense of community. *Journal of community psychology*, 2012, vol. 40, n° 8, pp. 951-967.

MATESANZ, Ángela y HERNÁNDEZ, Agustín. La rehabilitación urbana como integración en la ciudad. Modelo de análisis desde la experiencia española. *REVISTARQUIS* [en línea]. 2016, vol. 5, n°2. [Consultado 06 enero 2017]. Disponible en: <http://revistas.uclm.es/index.php/revistarquis/article/view/27138>

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO. Programa de Actuación Inmediata PAI Centro. COPLACO. Madrid, 1982.

PÉREZ, Vicente. *Lavapiés: Intervención y rehabilitación 1998-2008*. Madrid: Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, 2010.

POTTER, James y CANTARERO, Rodrigo. How does increasing population and diversity affect resident satisfaction? A small community case study. *Environment and Behavior*, 2006, vol. 38, n°5, pp. 605-625.

PREZZA, Miretta; AMICI, Matilde; ROBERTI, Tiziana y TEDESCHI, Gloria. Sense of community referred to the whole town: Its relations with neighboring, loneliness, life satisfaction, and area of residence. *Journal of community psychology*, 2001, vol. 29, n° 1, pp. 29-52.

PROSHANSKY, Harold; FABIAN, Abbe y KAMINOFF, Robert. Place-identity: Physical world socialization of the self. *Journal of environmental psychology*, 1983, vol. 3, n° 1, pp. 57-83.

RUBIO DEL VAL, Juan. Rehabilitación Urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación. *Informes de la Construcción*, 2011, vol. 63, n° Extra, pp. 5- 20.

SHUMAKER, Sally y TAYLOR, Ralph. *Toward a clarification of people-place relationships: A model of attachment to place*. En: FEIMER, Nickolaus y GELLER E. Scott (eds.). *Environmental psychology: Directions and perspectives*. Virginia: Praeger, 1983, pp. 219-256.

TAYLOR, Ralph. Neighborhood responses to disorder and local attachments: The systemic model of attachment, social disorganization, and neighborhood use value. *Sociological Forum*, 1996, vol. 11, n° 1, pp. 41-74.

VALERA, Sergi; GUÀRDIA, Joan; CRUELLES, Eva; PARICIO, Ana; POL, Olga; REIXACH, Núria; SCHILMAN, Natalia y WIRTH, Louis. Urbanism as a Way of Life. *American journal of sociology*, 1938, vol. 44, n° 1, pp. 1-24.

ZIMRING, Craig M. y REIZENSTEIN Janet E. Post-occupancy evaluation an overview. *Environment and Behavior*, 1980, vol. 12, n° 4, pp. 429-450.