

Capítulo 4

EL CAIRO: MOVILIDADES RESIDENCIALES Y FUNCIONALES A LA LUZ DE LAS POLÍTICAS URBANAS

Galila El Kadi

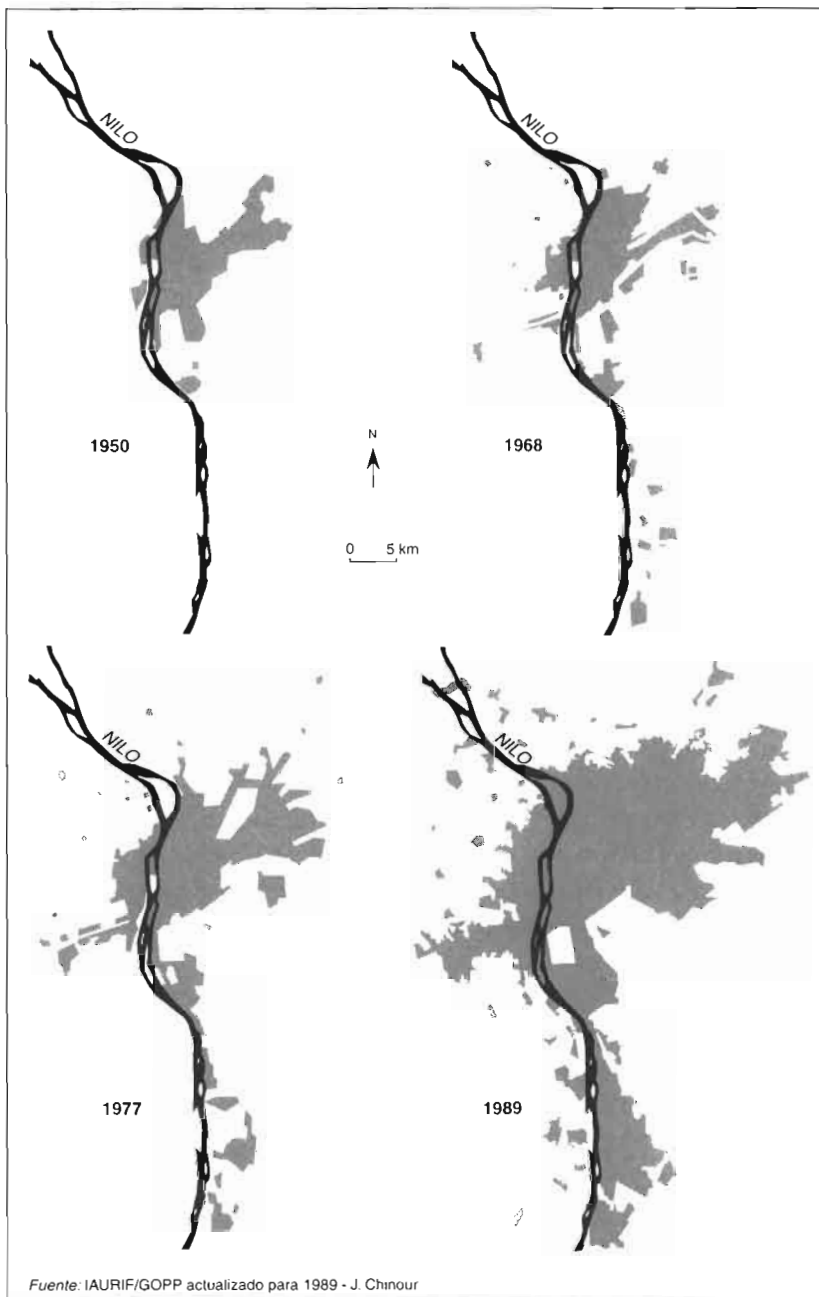
Los constantes cambios en las orientaciones económicas y políticas en Egipto durante el siglo pasado se tradujeron en la renovación de las élites en el poder, provocando así desintegraciones y recomposiciones sociales importantes, que a su vez dieron lugar a nuevas organizaciones espaciales. En esta permanente transformación, la frecuencia de los movimientos de los hombres y de las actividades, su alternancia en el tiempo y en el espacio, trastocaron los esquemas conocidos de la segregación urbana. De esta forma se explica la impresión de contradicciones que surge al observar el estado urbanístico de la metrópoli: en todos los barrios conviven, interfieren, se superponen vestigios del pasado próximo y remoto, y elementos nuevos, tanto sociales como propiamente urbanos. En el umbral del tercer milenio, El Cairo ofrece la imagen de una metrópoli siempre en movimiento, que cada día corre sus límites (Mapa 8); a medida que la ciudad crece, se repiten los desplazamientos por saltos sucesivos, en curso desde mediados del siglo XIX, de su centro y de sus clases dirigentes hacia la periferia. Es esta relación entre las movilidades funcionales y residenciales que nos proponemos explorar aquí. Un análisis de este tipo implica el examen de las políticas urbanas implementadas desde la independencia en 1952. Estas políticas incidieron bastante en las vicisitudes de la repartición espacial de las actividades terciarias y en la orientación de las decisiones residenciales.

En el análisis de las movilidades se privilegiará las de las categorías sociales acomodadas que están en correlación muy estrecha con los desplazamientos de las actividades del sector terciario superior. Conviene detenerse en la imagen de El Cairo de 1947 para comprender mejor las recomposiciones socioespaciales de las tres secuencias posteriores: 1952-1966, 1966-1986 y 1986-1996.

1. EL CAIRO EN 1947

El Cairo de finales de los años 1940 contaba con cerca de tres millones de habitantes y cubría 7.909 hectáreas, que en gran parte se alargaban a lo largo del río, en su orilla este, con una inflexión morfológica hacia el nordeste. Las dos islas estaban completa-

Mapa 8
El Cairo: expansión urbana (1950-1989)



mente urbanizadas; en la orilla oeste, un simple esbozo: dos pequeñas aglomeraciones pegadas al Nilo y separadas por un vacío. La ciudad ofrecía una imagen segregada, las separaciones eran considerables entre los barrios modernos, construidos a partir de la mitad del siglo XIX, y los de la ciudad vieja abandonados por su población acomodada en oleadas sucesivas desde principios del siglo XX. Las actividades modernas, que requerían igualmente un cambio de localización y estructura, se habían implantado en el límite oeste del núcleo histórico a principios del siglo XIX y se desplegaron luego más hacia el oeste. Los movimientos alternativos de desplazamiento, extensión, concentración, reagrupamiento y afinamiento de las actividades que se ponen en marcha entre el comienzo del siglo XX y los años 1930, terminan en un sistema policentrado en el que se distinguen varias subzonas homogéneas:

- Al oeste, a orillas del Nilo, el espacio de mando político se organizó en un bipolo de lado y lado de la avenida Qasr al-Aïni: hacia el occidente, legaciones extranjeras y embajadas de las potencias dominantes, articuladas alrededor de la “residencia” del representante de la Corona británica; hacia el oriente, palacio real de Abdin, parlamento, ministerios, sedes de los partidos políticos de oposición, sedes de la prensa y asociaciones científicas. Estos dos sectores concentraban la mayoría de las clases situadas en la cima de la jerarquía social, tanto nacionales como extranjeras. La isla de Zamalek y los suburbios este y sur de Heliópolis y Ma’adi reunían para la gente más acomodada, con sus quintas, sus palacios rodeados de parques arbolados y sus bellos inmuebles de estilo *art déco*, los lugares de hábitat mejor aireados.
- Al este, entre este espacio y la ciudad vieja, se extendían el *Central Business District* (CBD) y los sitios de diversión donde coexistía una mezcla de categorías sociales medias y altas con un fuerte componente de población extranjera (30%). En los barrios periféricos, la isla de Roda y los lejanos suburbios sur de Héliwan, dominaban las franjas intermedias de las clases medias.
- Con los suburbios norte, la ciudad vieja concentraba la mayoría de la población más pobre, así como una pequeña burguesía de tenderos y comerciantes.

El final de los años 1940 se caracteriza por disturbios sociales y violencias políticas que preparan el terreno para la revolución de julio. Se alcanza el punto culminante con el incendio que destruye el centro de negocios el 26 de enero de 1952. El fuego se declara en los sitios de diversión, al este, y se propaga rápidamente hacia el sector financiero, al oeste. Los estragos son considerables, la decadencia del este es irreversible.

2. DE 1952 A 1966: EL CAIRO DE NASSER

El 23 de julio de 1952, la monarquía es derrocada, los soldados británicos se alistan para dejar el país, el ejército de Egipto toma el poder.

En términos de movilidades residenciales, se observan migraciones del centro hacia las periferias que conciernen a todas las clases sociales; estas migraciones provocan la descalificación de los sectores centrales. Dichas movilidades fueron impulsadas por:

- la implantación de las dos más grandes zonas industriales y de vivienda obrera que atrajo a los sectores sociales de la ciudad vieja y de los barrios vecinos; los suburbios sur, antigua estación termal, ahora contaminada por el humo de las fábricas de cemento y de las fábricas que los encerraron, ahuyentan a sus clases medias y se convierten en una zona exclusiva de hábitat para obreros;
- la construcción al este de una ciudad satélite (Madinat Nasr) y de un nuevo barrio residencial en la orilla oeste (Mohandessine), destinados a los estratos altos de la clase media, a los miembros del consejo de la revolución y de los sindicatos profesionales;
- el traslado de la sede del poder hacia los suburbios, lo que acrecienta su prestigio y conlleva la decadencia de los alrededores del antiguo palacio real. Este fenómeno se acentúa con la partida de la antigua aristocracia cuyos palacios confiscados son abandonados o demolidos y remplazados por una densificación mayor de construcciones nuevas. En esta área, las densidades de población se duplican entre 1947 y 1960. Simultáneamente, en 1966, el 40% de las viviendas de Abdine se consideran vetustas.

En términos de movilidades funcionales, se observa un desplazamiento hacia el oeste de las actividades terciarias de acompañamiento como resultado de las realizaciones urbanísticas de prestigio llevadas a cabo por el Estado a orillas del río. Este movimiento se acompaña de un mayor afinamiento de los subespacios de esta zona. El este registra una pérdida de categoría debida al incendio que acabó con el centro, quitándole sus funciones lúdicas, las cuales emigraron hacia los grandes hoteles a orillas del Nilo. La bipolaridad del sector de mando se refuerza, pese a la sustitución de las clases sociales: Garden City conserva sus funciones diplomáticas que se despliegan alrededor del Ministerio de Asuntos Exteriores, mientras que Mounira acoge nuevos ministerios y edificios administrativos del orden nacional. Se inicia, sin embargo, una desconcentración hacia el este, impulsada por la creación de un polo terciario, de la ciudad satélite y por el traslado de la sede del poder.

Las circunscripciones del centro pierden su status social, su terciarización se acentúa tras la salida de la población acomodada y de sus residentes extranjeros. Finalizando el período, El Cairo se extiende de lado y lado del río, con un área de 16.000 ha, y cuenta con 5.5 millones de habitantes.

3. EL CAIRO DE 1966 A 1986: EL CENTRO SE SIGUE DESPOBLANDO

El congelamiento de los alquileres decretado en 1961, provoca un desaceleramiento de las movibilidades. Sin embargo, el éxodo desde el centro hacia los barrios periféricos continúa, vaciando el centro de gran parte de su burguesía. Una consecuencia de este proceso es el deterioro de los inmuebles por falta de mantenimiento; el deterioro de las infraestructuras se debe a la falta de recursos resultante del estado de guerra.

A partir de 1973, se conjugan tres factores para reactivar las movibilidades residenciales y funcionales (Mapa 9):

1. En primer lugar, el final de la guerra con Israel y el inicio de la liberalización económica abren posibilidades de inversión para el capital privado local e internacional. El estado de degradación del centro no permite, entonces, responder a las necesidades apremiantes de estos inversionistas en búsqueda de locales modernos en zonas bien equipadas. Es así como se opera un desplazamiento hacia el oeste, primero en la orilla este, antes de cruzar el río y conquistar la orilla oeste. Garden City pierde su vocación de barrio residencial de alto *standing* para convertirse en una réplica del CBD. Si bien se mantienen allí algunas quintas ocupadas por las legaciones extranjeras o utilizadas para actividades financieras y culturales, muchas son demolidas y remplazadas por grandes torres que albergan oficinas, actividades de diversión y vivienda. Pero es en la isla de Zamalek y en Mohandessine donde las transformaciones son las más espectaculares.

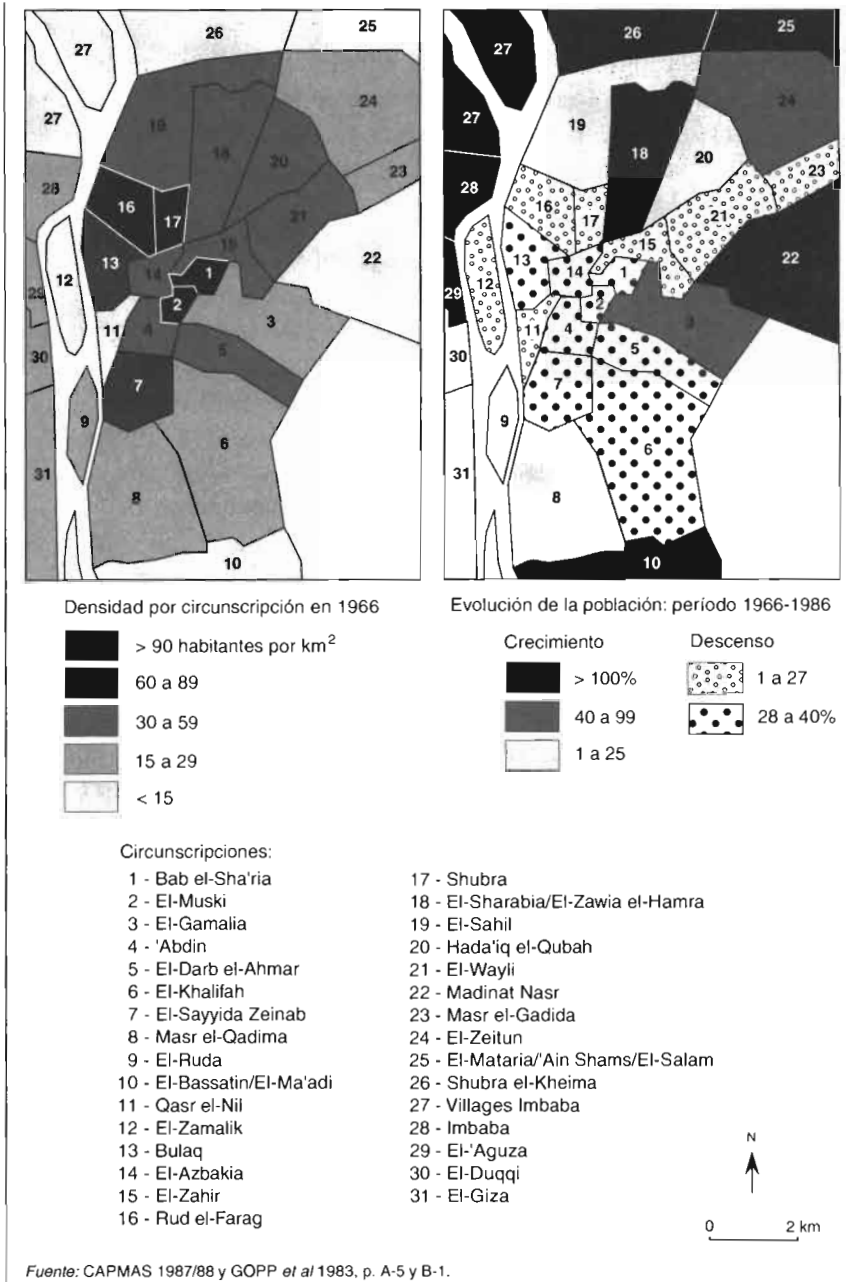
En Zamalek, más de la mitad de las quintas (170 de 270) son arrasadas y sustituidas por inmuebles para renta, de los cuales 30 torres; 50 lotes de 200 m² son parcelados en lotes más pequeños y la adición de pisos suplementarios a los antiguos inmuebles multiplican el coeficiente de ocupación del suelo por 10. Así, el número de empleos ofrecidos en Zamalek en 1986 alcanza 14.500, la población activa residente es de 8.400 trabajadores, con una tasa de empleo de 1.7, lo que confirma a Zamalek en su vocación de polo económico³³.

Mohandessine, en donde predominaban las quintas y los pequeños edificios colectivos a lo largo de amplias avenidas convergentes hacia plazas y plazuelas que unían entre sí calles bastante anchas y sombreadas, tenía una apariencia armónica que le confería la unidad de materiales de construcción, colores y distancias entre edificios. Entre 1980 y 1992, el paisaje urbano se transforma profundamente. La tercera parte de las quintas y pequeños inmuebles (500 de 1.500) son demolidos y remplazados por torres, a más de 200 inmuebles se les adicionan pisos suplementarios. En otras palabras, ¡en sólo 12 años, casi la mitad del parque de inmuebles

33 Iaurif 1991, *Reorganization and Deconcentration of Existing Agglomeration: Zamalek project*, Cairo, IAURIF, GOPP.

Mapa 9

El Cairo: densidad y crecimiento de la población en el centro (1966-1986)



existente en 1950 se renueva! El número de locales de uso comercial se multiplica por tres entre 1976 y 1986, pasando de 1.232 a 5.197 y el número de empleos aumenta 30 veces, pasando de 1.091 a 36.326 en el mismo período.

2. La redistribución de la renta petrolera a través de la emigración internacional provoca movilidades sociales y residenciales considerables. El “boom” de la construcción alimentado por los dineros enviados por los trabajadores emigrados, entre 1976 y 1986, genera una dinámica caracterizada por fuertes tendencias especulativas, con un alza vertiginosa de los precios de los terrenos urbanos y del sector inmobiliario, y cuyos efectos en cadena se perciben en todos los sectores de la economía y de la sociedad.

El Estado se desentiende completamente de su política de vivienda destinada a las clases medias y pobres y se orienta hacia la producción de lujo. Paralelamente, la producción del sector privado legal pasa de los pequeños inmuebles colectivos y de las quintas a la producción de grandes conjuntos urbanísticos destinados a la venta. Por consiguiente, el sector no institucional de producción de vivienda se diferencia para responder en lo sucesivo a una nueva demanda muy diversificada, proveniente de todas las clases sociales excluidas del campo de la oferta de los dos sectores anteriores. La especulación sobre la tierra y la finca raíz se traduce en un proceso de renovación azarosa del área construida, que afecta a casi todos los sectores del centro y el pericentro. Estas tres series de hechos, que se inscriben en un nuevo contexto de aumento de los recursos financieros de los hogares y de enriquecimientos ilícitos, provocan importantes movilidades sociales y residenciales.

El éxodo del centro hacia la periferia presenta dos configuraciones principales. Una configuración “forzada”, que concierne a amplios sectores de las clases medias que se desplazan de la ciudad planificada hacia la ciudad no planificada. Estos desplazamientos inducen una recalificación de estos lugares que se vuelven inasequibles para la población-objetivo de los años 1970. Esta población se ve relegada a la periferia más lejana u ocupa ilegalmente las propiedades del Estado (un fenómeno finalmente bastante limitado). Una configuración voluntaria: es el caso, por un lado, de una fracción de los sectores populares, los migrantes más afortunados de los años 1970, y, por el otro, de unas clases acomodadas, de nuevos ricos, y de una fracción de la clase media que cuenta con los recursos suficientes para pagar los precios de los nuevos condominios de la ciudad planificada. Los primeros se desplazan desde los barrios deteriorados hacia las zonas espontáneas. Los segundos se dirigen hacia los barrios cotizados, en particular los del oeste.

3. El traslado de la sede del poder hacia la orilla oeste aumenta su prestigio y atrae las actividades nobles, tales como las embajadas y consulados antes instalados en el este, y las nuevas embajadas (países africanos y de Europa del Este).

El doble aumento del coeficiente de ocupación de los suelos, autorizado por los poderes públicos, permite a los promotores inmobiliarios rentabilizar sus inver-

siones al tiempo que ofrecen locales modernos a las empresas, en un entorno menos deteriorado que el del centro. Dos nuevos puentes en viaducto integran el norte de la orilla oeste con el centro, mejoran su accesibilidad y desenclavan la isla de Zamalek.

4. EL CAIRO DE 1986 A 1996

Tras la firma del tratado de paz con Israel en 1981, que restituye el Sinaí a la autoridad egipcia, el futuro del país proyectado al año 2000, se orienta hacia el este, tanto en el plano regional como metropolitano. En el ámbito regional, la consolidación del corredor oriental se ve asegurada por la implantación de dos de las tres ciudades nuevas de ordenamiento metropolitano a lo largo de las autopistas modernas que conducen a las ciudades del Canal de Suez. En el ámbito metropolitano, el traslado de la sede del poder a Heliópolis tiene un efecto de imán sobre los sectores sociales acomodados. Así, en 1996, el este se convierte en el lugar de residencia privilegiado de la élite cairota, suplantando así a Mohandessine y Zamalek. Simultáneamente, la orilla oeste, como consecuencia de su terciarización galopante, ve irse a toda su burguesía, de tal suerte que en 1996 todos los sectores que la componen registran un crecimiento negativo. En la misma época, Madinat Nasr y Heliópolis se convierten en sitios codiciados por los inversionistas en búsqueda de un polo terciario cercano al centro del poder y a poca distancia de sus fábricas ubicadas en las ciudades nuevas del este. La implantación de grandes superestructuras (ciudadela deportiva, centro de convenciones, feria internacional, centro comercial, hospitales, grandes hoteles y ministerios trasladados desde el centro) también contribuye a que Madinat Nasr sea más atractiva.

De las tergiversaciones entre el este y el oeste surge un sistema multicentrado, en el cual los centros antiguos y modernos, pese al éxodo continuo de sus habitantes, siguen jugando un papel de primera importancia. Desde hace algunos años estos “lugares de memoria” son objeto de operaciones de embellecimiento y revitalización. Paralelamente a estas acciones, la venta en subasta de los apartamentos del centro moderno, puesta en práctica desde hace algunos años por las aseguradoras, parece generar movimientos de reconquista de ciertos sectores por parte de la élite intelectual. La liberación de los alquileres decretada a finales de 1997, pone en el mercado decenas de miles de viviendas vacantes, que probablemente acentuarán dicha tendencia. Las calles peatonales acondicionadas por el Estado en ciertos sectores favorecen los encuentros y los paseos. Las antiguas salas de cine en proceso de renovación reabren sus puertas, los cabarets “desempolvan sus escenarios y prenden otra vez sus candilejas para revivir la leyenda”. Todo hace pensar que una reconquista del centro está en camino. Sin embargo, esta tendencia está aún por confirmarse.

Pero en el mismo momento en que estos mecanismos se ponen en marcha, surgen cada vez más parcelaciones residenciales de un nuevo tipo a lo largo de las carreteras hacia los desiertos este y oeste. Especie de *edge cities* protegidas y aseptizadas que responden perfectamente a la nueva imagen de la ciudad de la élite islamizada. El gran atractivo de estas colonias residenciales está en la presencia de discotecas, clubes, parques temáticos y sitios turísticos muy promocionados. Las quintas, con piscina en muchos casos, se inspiran en la arquitectura de Hassan Fathi o en las distintas variantes neoarabizantes. Canchas de golf, inmensos centros comerciales que reproducen el zoco de la ciudad vieja, reflejan perfectamente todas las contradicciones de la utopía islamista que quisiera unir modernidad y tradición.

El Estado, consciente de la importancia y del tipo de demanda proveniente de las clases acomodadas, desilusionadas por el urbanismo de las ciudades nuevas y deseosas de escapar de una metrópoli que se ha vuelto tumultuosa, interviene de dos maneras principalmente: acompañando esta descentralización mediante la construcción de salidas de autopista para dar acceso a estas nuevas parcelaciones, y dotando de servicios estas parcelaciones vendidas a los nuevos promotores al precio del mercado. Además, organiza campañas publicitarias para lanzar la comercialización de estos nuevos *dreamlands* del desierto mediante técnicas de mercadeo nunca vistas en Egipto: lujosos folletos, exposiciones en los grandes hoteles con fotos, maquetas, imágenes de síntesis en tres dimensiones e imágenes virtuales, etc.³⁴. Esta campaña dio sus frutos, la venta de las parcelaciones del “Nuevo Cairo” al este de Madinat Nasr superó todas las previsiones. El siglo XXI se inicia bajo el signo de vastos movimientos de migración de las clases acomodadas hacia los *compounds* (complejos residenciales cerrados) del desierto.

Con base en este conjunto de datos, algunos estiman que la metrópoli ha tomado el camino de nuevas transformaciones profundas y efectivas, mientras que otros consideran que simplemente atraviesa un período de transición y que aún es temprano para discernir bajo qué forma el sistema urbano finalmente va a estabilizarse. ¿O habría que considerar que estas movi­lidades del centro y de las clases acomodadas, y este carácter “transitorio” constituyen la “nueva tendencia” de las metrópolis del sur?

34 Iaurif 1991, *op. cit.*