ACE 18

Electronic offprint

Separata electrónica

FIORI, MIRELA. EL IMPACTO DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA EN LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE CIUTAT VELLA

CARLOS MARMOLEJO DUARTE

ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno [en línea]. 2011, Año 6, núm. 18, Febrero. P. 361-378

ISSN: [1886-4805](https://www.issn.org/issn/1886-4805)

Website access: http://www-cpsv.upc.es/ace/Articles_n18/articles_PDF/ACE_18_SN_40.pdf

UPCommons Access: <http://hdl.handle.net/2099/11693>

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

FIORI, MIRELA. EL IMPACTO DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA EN LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE CIUTAT VELLA

Tesis doctoral dirigida por el Dr. Ferran Sagarra y realizada por Mirela Fiori¹

MARMOLEJO DUARTE, Carlos²

Remisión inicial: 11-03-2011

Remisión definitiva: 06-02-2012

1. El análisis de la regeneración urbana del centro de Barcelona

La tesis realizada por la arquitecta Mirela Fiori desarrolla un tema que no solo resulta innovador en los estudios urbanos realizados en Barcelona, sino que además es muy oportuno en una época en la cual la escasez de los recursos públicos hace imperante la evaluación de los beneficios sociales producidos por la inversión urbana. Se trata de un trabajo, por otra parte, exhaustivo en cuanto a la cantidad de información estadística de corte longitudinal, lo que lo dota de un valor añadido especial.

El trabajo ha sido desarrollado dentro del Programa de Doctorado en Gestión Urbana y Arquitectónica de la Universitat Politècnica de Catalunya dirigido por el Dr. Josep Roca Cladera (quien además ha tutorizado este trabajo). Junto con la tesis de los sociólogos Arkaitz Fullaondo, Anna Garcia y la aún inacabada de Blanca Gutierrez, la tesis aquí reseñada consolida la línea de sociología urbana de dicho programa doctoral.

El documento está contenido en un volumen único de 396 páginas de las cuales 21 albergan la bibliografía y el resto constituyen el cuerpo principal de la tesis.

La estructura de la tesis se compone, además de introducción y conclusiones, de 3 partes: en la primera se discute el marco teórico, histórico y se definen los principales conceptos; en la segunda se aborda el estudio histórico reciente de los planes urbanísticos de Ciutat Vella (Es decir el centro histórico de Barcelona); la tercera parte constituye la principal aportación de la

¹ El tribunal, presidido por el Dr. Manuel Herce Vallejo, estuvo conformado como sigue: Dr. Carlos Marmolejo Duarte (secretario), Dra Anna Alabart Vilà, Dr. Jose María Ezquiaga Domínguez y Dr. Amador Ferrer Aixala (vocales), tras la lectura del día de 29 de abril de 2011, éste otorgó la calificación de sobresaliente *cum laude*.

² Departament de Construccions Arquitectòniques I, Centre de Política de Sòl i Valoracions, Universitat Politècnica de Catalunya, Jordi Girona, S/N, Edifici C3, Local La CUP, 08034, Barcelona, Espanya, carlos.marmolejo@upc.edu

tesis al analizar la estructura residencial de Ciutat Vella; en las conclusiones se incluye la discusión de los resultados encontrados en la tercera parte en el marco de la revisión de la literatura estudiada. En la página 7 se definen los objetivos de la tesis, puede decirse que el objetivo principal es averiguar si en Ciutat Vella se ha producido o no un proceso de gentrificación, y en su caso, si ha estado o no ligado a los procesos de regeneración urbana asociados a la ejecución de los planes urbanísticos de reforma interior implementados en el decurso de las tres últimas décadas (si bien el análisis estadístico se ciñe al periodo 1981-2001). En palabras de la propia autora los objetivos específicos son:

“En primer lugar:

- Haber localizado las zonas caracterizadas por una estructura residencial gentrificada
- Haber demostrado su correlación con la transformación urbana, cuantificada en volumen de inversión pública por ámbitos de actuación

En segundo lugar:

- Tener un retrato de los demás cambios en la estructura residencial de todo el distrito y no sólo de la gentrificación
- Establecer su correlación con la transformación ruana, cuantificada en volumen de inversión pública por ámbitos de actuación

En tercer y último lugar

- Ofrecer una comprensión detallada de las dinámicas que se están generando en la estructura residencial de Ciutat Vella a partir de su transformación urbana, que pueda contribuir con las nuevas investigaciones que se llevan a cabo. Además, que dicha comprensión pueda contribuir al diseño de políticas urbanas dirigidas a corregir la tendencia del mercado a expulsar a los colectivos residentes más débiles de las áreas renovadas”

La hipótesis que guía el desarrollo de la investigación se resume en esta frase:

“Con esta investigación queremos demostrar que la transformación urbana de Ciutat Vella ha provocado la emergencia de una estructura residencial gentrificada, pero que, en nuestra opinión, no de manera generalizada” (Pág. 7).

Se trata por tanto de ver hasta qué punto la transformación urbanística que ha experimentado el Distrito de Ciutat Vella, que entre otros extremos, ha significado una plusvalía que en términos de crecimiento real del valor puede cifrarse entre el 145% frente a una revalorización inmobiliaria del conjunto de Barcelona del 86%, ha desencadenado un proceso de gentrificación. Es decir, de sustitución de la estructura residencial original, caracterizada por un parque residencial degradado ocupado por población envejecida y pobre, por otra estructura

caracterizada por un parque rehabilitado (o nuevo) ocupado por personas con un nivel de renta medio o medio-alto.

La primera parte intitulada: “Marco Teórico, Histórico y Definiciones”, se desarrolla mediante tres capítulos (si bien la palabra capítulo no está presente).

2. De la renovación de los centros urbanos a su rescate

En el primer capítulo se realiza una revisión de las diferentes políticas de intervención urbana en centros históricos implementadas a partir de la Segunda Guerra Mundial (SGM). La revisión crítica que se realiza toma como guía de análisis la relación que guardan dichas políticas de reforma interior y la creación de riqueza, ya sea derivada directamente del proceso de creación de plusvalías urbanísticas, o indirectamente por las nuevas actividades y pobladores atraídos a las áreas reformadas. La revisión inicia situando al lector en el periodo comprendido entre la SGM y la crisis de las energías, periodo que como es sabido, estuvo caracterizado por el crecimiento económico basado en la producción y consumo masivo, con especial impacto sobre las áreas urbanizadas debido a la existencia de importantes economías de escala tanto en la oferta como en el consumo.

De manera que la construcción masiva de vivienda, infraestructuras (especialmente de comunicaciones) y la creación de nuevas centralidades periféricas (p.e. centros comerciales) fueron los derroteros urbanísticos de esta primera etapa. Por su parte, los centros urbanos en general entraron en un proceso de degradación caracterizado por el éxodo tanto de población como de actividad económica, como por el deterioro del parque edificado exacerbado por el progresivo incremento de la proporción de población empobrecida. Tanto en Europa como en Norteamérica, las agendas urbanísticas coadyuvaron a acelerar este proceso de degradación centrourbana. El modelo adoptado en Inglaterra a partir del New Towns Act de 1946, que fomentaba la creación de nuevos barrios periféricos, en ocasiones diseñados para relocalizar población originalmente asentada en barrios centrales sometidos a renovación urbano, fue pronto adoptado en el resto de la Europa septentrional.

En Estados Unidos la descentralización estuvo auspiciada, no sólo por las políticas públicas como el Federal-Aid High Way Act que permitió la construcción de las autopistas interestatales, sino también por factores macroeconómicos y demográficos, así las bajas tasas de los créditos hipotecarios y las necesidades de espacio de los hogares del *baby boom*, coadyuvaron a la creación de una nación suburbana, caracterizada por tejidos carentes de urbanidad, formados por monocultivos de viviendas unifamiliares. Así, la descentralización concentrada en Europa, y desconcentrada en EE.UU. propició la caída de los centros en los términos antes expuestos.

Como es evidente la sociedad creada en la posguerra era especialmente dependiente de los sistemas de transporte de alta capacidad y con consumos energéticos significativos, al tiempo

que en EEUU, el consumo energético de las amplias viviendas suburbanas, creó una sociedad altamente dependiente de la energía. No es de extrañar, por tanto, que la crisis de 1973 marcara un punto de inflexión en el desarrollo urbano a escala planetaria, si bien fue incapaz de contener los procesos de expansión urbana y *sprawl*. Sin embargo, esta crisis para el mundo hasta entonces industrializado significó el inicio de una nueva era postindustrial, que a la postre, por el impacto que tuvo sobre la desaparición y reducción de unos perfiles ocupacionales, y la aparición y potenciación de otros, dio pauta a una sociedad postindustrial.

El ostensible incremento de perfiles ocupacionales relacionados con las finanzas, los servicios bancarios, el ocio, la salud y la educación (potenciadas por las iniciativas privadas por la progresiva desaparición de las políticas keynesianas y del aparejado estado del bienestar) etc. Produjo la emergencia de toda una cultura “yuppie” que “con sus atavíos de pequeña nobleza, estrecha atención al capital simbólico, a la moda y al diseño, y a la calidad de vida urbana” (pág. 20) recondujo el interés del desarrollo urbano hacia la recuperación de los centros históricos. Es ante este proceso de postindustrialización de la sociedad cuando “los privados se interesaron por deslocalizar su capital invertido en los suburbios y trasladarlo a las áreas centrales de la ciudad, para actividades con mayores beneficios financieros. Es entonces cuando empiezan a multiplicarse los comercios y los restaurantes exclusivos en las áreas centrales, la reconversión de los *waterfronts* en zonas multiuso, etc.” (pág. 19).

Estados Unidos fue pionero en los programas de renovación urbana conocidos como *Urban Renewal* o *Slum Clearance*, los cuales fueron implementados por el Housing Act de 1949. Su cometido principal, como es bien sabido, era la eliminación de las viviendas degradadas centrales, y la consiguiente remoción de los *slums*. Estos programas estaban basados en un modelo de gestión urbana apoyado en la intervención pública directa, cuyo mecanismo consistía en la expropiación o adquisición pública de los suelos, la reurbanización a cargo de los erarios públicos (locales subvencionados por la federación) y finalmente la venta del suelo a los privados. Si bien el modelo no era nuevo, puesto que en Europa se había usado desde las reformas interiores de la segunda mitad del siglo XIX, tenía por peculiaridad que los nuevos usos no eran residenciales, sino ligados a la construcción de oficinas u otros usos más rentables.

A pesar de ello, el desprestigio de las zonas centrales, en aquella época, producía que el suelo reurbanizado se vendiese a un precio inferior al coste de adquisición y transformación. Todo ello aunado a periodos excesivamente largos de transformación incitó a la reforma de la Ley. La nueva Housing Act de 1954 permitió la ampliación de los fondos federales. Así, los programas recondujeron la atención hacia la generación de centros más atractivos, dotados de grandes anillos viarios que facilitasen el acceso a los *commuters* suburbanos y con nuevos espacios de esparcimiento, ocio y producción acordes con la economía postindustrial que emergía. A principios de la década de los sesenta el fracaso del urban renewal era inminente: el número de viviendas destruidas en EE.UU. por el tesón de estos programas superaba cuatro veces al número de viviendas construidas, al tiempo que en muchos casos las nuevas

condiciones habitacionales de los casi 600 mil desplazados eran peores que las originales. El *Model Cities Program* impulsado por la federación en el año 1966 estaba basado en la experiencia de ciudades que, como Nueva York, ante el fracaso del urban renewal habían virado sus políticas urbanas en el sentido de incorporar los intereses sociales y la participación ciudadana.

En Europa la intervención en los centros urbanos estuvo protagonizada por la reconstrucción de las áreas destruidas durante la SGM, en Bélgica, Francia e Inglaterra la reconstrucción conllevó la expulsión de la industria y de las viviendas populares antaño ubicadas en las postrimerías del centro y la construcción de edificios de oficina y centros comerciales con una mayor intensidad. Este planeamiento cuantitativo y racionalista vio su fin cuando al inicio de los años setenta se produjo un cambio de enfoque hacia un planeamiento más inclusivo.

La aprobación de la Ley de Expropiación Forzosa permitió que ayuntamientos como el de Bolonia pudieran destinar parte de los suelos inmuebles recuperados para preservar el patrimonio histórico recuperando su uso para actividades socialmente necesarias y compatibles con éste, producir vivienda social, y racionalizar la red viaria. Un enfoque, como se ve diametralmente diferente que el de los urban renewals de los EEUU en dónde ninguno de los tres aspectos comentados anteriormente tuvo una atención similar. La recuperación social del centro tenía, según la memoria del Plan para la Recuperación del Centro Histórico de Bolonia un papel de recalificación estructural con incidencia en la organización socioeconómica de la ciudad.

La intervención estructural en la formación de la renta del suelo, mediante la calificación de suelos para actuaciones de vivienda económica y popular, evitó la expulsión de la población de renta baja y también de las actividades menos rentables. La publicación de los Environmental Action Programmes promovida por la Comunidad Europea a partir del año 1973 puso de relieve la necesidad de cambiar el modelo de desarrollo urbano expansionista, claramente insostenible en términos energéticos, y reconducir la atención hacia la racionalización del consumo del suelo y de la optimización de los centros urbanos.

La Declaración de Ámsterdam en el año 1975 que acogió la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, puso de relieve que el éxito de la política de conservación integrada radica en considerar los factores sociales y la conservación del patrimonio edificado, no sólo por su valor cultural, sino también por su valor de uso, con lo cual se incentivaba a generar planeamientos más austeros en el sentido de reutilizar los recursos existentes como vía para reducir el consumo de nuevos. Siguiendo así el trabajo de Campus Venutti, la tesis termina revisando los planes que dicho autor llama de “tercera generación”, en los cuales la discusión ya no se centra entre el desarrollo de la periferia o el centro, sino en la forma en cómo el centro se recupera. En esta nueva fase de la recuperación de los centros el dilema entre la recuperación del patrimonio edificado (o la utilización de los intersticios libres) para actividades socialmente necesarias (y endeble en cuanto a su capacidad de pago) o actividades altamente rentables

está servido. Así, en esta tercera generación la visión integral de planificación urbana pierde protagonismo frente a una visión centrada en el proyecto, y en muchas ocasiones sólo en los aspectos estrictamente arquitectónicos. La recuperación de la fábrica del Lingotto en Turín o el desarrollo del Isle of Dogs (Docklands) en Londres son ejemplos de esta última generación de planes urbanísticos.

3. La renovación del centro de Londres y el concepto de gentrificación

En el tercer capítulo del primer apartado se discute el concepto de gentrificación. En primera instancia se expone su origen, luego se discuten sus ramificaciones, enseguida se expone un modelo en el cual el proceso es dividido en etapas, y finalmente esto se pone en relación con las políticas urbanas.

La socióloga Ruth Glass fue la primera en utilizar el término gentrificación para referirse al proceso que acontecía en el centro de Londres en dónde la renovación de las casas obreras (y las antiguas residencias victorianas deterioradas) dio paso a la llegada de población con un nivel socioeconómico más alto que el que tenía la población original produciendo esto un proceso de expulsión de esta segunda. En el año 2005 Eric Clark definía gentrificación como:

“Un proceso que involucra un cambio en los usuarios del suelo, tal que los nuevos usuarios son de un estatus socioeconómico más alto que los usuarios previos, asociado a unos cambios en el entorno construido a través de la reinversión en el capital inmobiliario. Cuanto mayor es la diferencia en el estatus socioeconómico, más evidente es el proceso (...). No importando dónde [áreas centrales u otras áreas urbanas y no urbanas] y no importando cuándo. Cualquier proceso de cambio que se adapte a esta descripción es, a mi entender, gentrificación.” (Pág. 258).

Sin embargo, la expulsión de la población original a manos de otra recién llegada, no siempre ha sido vista como un proceso negativo, por ejemplo en EE.UU. el Department of Housing and Urban Development llegó a considerar que la gentrificación es un proceso positivo en el cual aumenta la recaudación fiscal por efecto de la revalorización de los activos inmobiliarios y por la aparición de nuevas actividades en zonas antiguamente degradadas y porque la llegada de nuevos residentes “produce barrios formados por una excitante mezcla de diferentes razas, clases, y estilos de vida” (pág. 56).

La Dra. Fiori centra la atención en el debate que se ha producido sobre los orígenes de la gentrificación. Por una parte están quienes apoyan la idea que la gentrificación se origina fundamentalmente por la oferta, es decir, por los procesos de inversión inmobiliaria que producen un cambio en la estructura del parque residencial, o inclusive la inversión pública referida al espacio público, las infraestructuras y los equipamientos. Por otra parte están los académicos que arguyen que la gentrificación es producto de cambios en la demanda. En

concreto en aquella vinculada al ocio, al consumo de servicios culturales, dispuesta a vivir en espacios históricos reformados por valorarlos especialmente, y que genera un nuevo *lifestyle*.

Uno de los principales defensores de la vertiente primera es Neil Smith que con su “Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital” apoyó la idea que la gentrificación es originada, en parte, por los cambios en la oferta inmobiliaria. Según este autor el retorno de los intereses del capital desde los suburbios hacia las zonas centrales, incentivado por el “rent gap” abrió las puertas a la reinversión en el centro de la ciudad y por tanto brindó las condiciones para estas se gentrificaran. Smith explica que el “rent gap” es la diferencia entre el valor potencial del suelo y el materializado, cuando esa diferencia es suficiente para cubrir los costes de transformación y la retribución al capital invertido, entonces ocurre la transformación.

En contrapartida autores como Philip Clay, Dennis Gale, Shirley Laska y Daphne Spain apoyaron la idea de que la gentrificación era propiciada por el retorno del interés a vivir en las zonas centrales. Así, los hogares con pocos o ningún hijo, los matrimonios tardíos, las personas separadas, etc., por una parte, y por otra el crecimiento de puestos de trabajo terciarios en diferentes niveles de especialización y formación en las áreas centrales, produjeron las condiciones para que estos grupos sociodemográficos estuviesen interesados en regresar a vivir en las áreas centrales. Así la nueva oferta laboral central y las necesidades y gustos de la demanda eran los factores de peso en la explicación de los procesos de gentrificación de las ciudades norteamericanas. Estas aportaciones cristalizaron en el trabajo de David Ley quién desarrollo la teoría desde el consumo, para él la gentrificación ahincaba su fundamento en la emergencia de una nueva clase media: joven, con un alto nivel educativo, un nivel socioeconómico alto, con nuevos valores y un nuevo estilo de vida asociado a la sociedad postindustrial y la nueva división y especialización del trabajo.

Dicha clase estaría caracterizada por su peculiar estilo de vida el cual valoraría especialmente los valores estéticos, el ocio, los aspectos más hedónicos de la vida y el consumo. Para Ley, sin embargo, la creación de nuevos puestos de trabajo terciarios en las áreas centrales no era suficiente para explicar porqué esta clase media preferiría la ciudad central como sitio de residencia, para el autor la calidad urbana, entendida esta con el conjunto de atributos patrimoniales, más las inversiones en el espacio público, las infraestructuras y los equipamientos (especialmente los culturales) tiene un papel sustancial. Así, la intervención de la administración en el remozamiento de las áreas centrales acabaría produciendo un proceso de encarecimiento del mercado de la vivienda y con ello la expulsión de la población empobrecida original y su eventual sustitución por la nueva clase media.

Sin embargo el régimen de tenencia también tiene un papel importante en los procesos de gentrificación. En 1984 Bill Randolph sugirió una teoría de sustitución de inquilinos de bajos ingresos por propietarios de ingresos mayores que denominó el “value gap”. Para Randolph el “value gap” es la diferencia entre el valor de capitalización de los alquileres materializados

(bajos debido a las leyes de arrendamiento) y el valor de capitalización de los alquileres de mercado. Según el autor, en Londres los propietarios cuyos activos estaban sometidos a la ley de arrendamiento que protegía a los inquilinos, se vieron progresivamente interesados a venderlos a otros propietarios que eventualmente estaba dispuestos a utilizarlos, o a esperar a su vaciado para su progresiva reincorporación en el mercado libre. A la postre, esto coadyuvó a materializar los procesos de gentrificación.

Como se ve ambas posturas son complementarias, no se puede pensar que un proceso social se puede materializar sin que haya personas interesadas en vivir en áreas centrales regeneradas o renovadas o sin que haya las posibilidades físicas, relacionadas con el mercado inmobiliario; así como tampoco se puede pensar en capitalistas dispuestos a invertir en áreas sin demanda. Se trata por tanto de dos caras de una misma moneda.

Otra cuestión interesante propuesta por la tesis es la relacionada con las etapas del proceso de gentrificación. Así la Dra. Fiori aborda el estudio desde la perspectiva planteada por autores como Philip Clay y Dennis Gale, quienes propusieron en los años ochenta que la gentrificación tiene varias etapas:

- Una primera estaría relacionada con los *pioneers*. Según David Ley, los pioneros son gentrificadores incardinados en personas jóvenes comprometidas con la cultura y que son atraídas por la diversidad social y por la oferta de viviendas asequibles (en una etapa previa a la intervención de los capitales públicos o privados). En términos socioeconómicos estos grupos, a pesar de contar con una buena formación, tendrían ingresos medios o medios bajos. Con su arribo al barrio estos pioneros coadyuvan a cambiar su carácter, haciéndolo más apetecible para nuevos residentes (gentrificadores) con mayor capacidad adquisitiva y, por tanto, capaces de expulsar a la población original, incluidos los pioneros.
- Una segunda fase estaría relacionada con los hogares que deciden comprar su vivienda cuando ya ha iniciado el proceso de expansión inmobiliaria, atraídos por las perspectivas de revalorización y no sólo por las características emergentes del barrio. En términos sociodemográficos y socioeconómicos estos segundos gentrificadores estarían representados por personas jóvenes, bien formadas y con ocupaciones bien remuneradas.
- En una tercera etapa, según el trabajo de Loretta Lees del 2000 y 2003, aparecerían los super-gentrificadores. Estos nuevos residentes tendrían ingresos altos y llegarían a vivir en los barrios completamente renovados, haciéndolos más exclusivos y caros. Si bien, este último proceso estaría más presente en las grandes ciudades globales como Nueva York o Londres. Desde una perspectiva sociológica, estos super-gentrificadores

estarían representados por personas con ingresos muy altos con poco interés en la diversidad social del barrio.

Seguidamente la tesis abandona la dimensión teórica del tema estudiado para abordar la contextual. Así, se realiza un recorrido de las principales experiencias e ideales urbanísticos acaecidos a escala macro en la Región Metropolitana de Barcelona y en su municipio central desde la posguerra hasta épocas recientes, poniendo de relieve las diferencias entre el urbanismo desarrollista y las del retorno de la democracia.

4. Los datos, sus fuentes y la forma de análisis

El último capítulo de la primera parte presenta el ámbito de estudio, las unidades espaciales de análisis, la metodología y las principales fuentes de información. Así, el ámbito de estudio queda restringido al Distrito I “Ciutat Vella”. Al tiempo que las unidades espaciales de análisis son las “zonas de estudio pequeñas”³ (ZEP) que en el Distrito I suman 37. Es importante señalar que el hecho que la tesis aborde los cambios acaecidos entre el año 1981 y 2001, y que la actual división territorial date de 1984 ha requerido un gran esfuerzo de reasignación de datos a escala de sección censal (cuando ha sido posible) por tal de hacerlos comparables a escala de zonas de estudio grandes.

El periodo temporal de estudio está comprendido entre los años 1981 y 2001, al que se refiere la mayor parte de los datos de población y vivienda. Sin embargo, existen algunas excepciones: por ejemplo el valor catastral se refiere al año 1988 y 2002; el régimen de tenencia al no estar disponible en el año 1981 se toma el del año 1970; y los datos de inversión pública se refieren al periodo 1994-2001.

El método de análisis se basa en la construcción de componentes principales a través de un análisis factorial que resumen la información del parque residencial y de la población que habita en él. Este método es directamente recuperado de los estudios realizados en el Canadá por David Ley como lo reconoce la propia autora. Es importante recordar que para la autora, la estructura residencial es la conjunción de ambos elementos y las interacciones que entre ellos se suscitan. Con dichos componentes principales se han construido mapas que sintetizan la estructura residencial, y a través de su comparación en los dos cortes temporales analizados se extraen conclusiones sobre la existencia o no del proceso de gentrificación. En concreto la hipótesis de la gentrificación podría aceptarse si una estructura socioresidencial formada por un parque degradado, desvalorizado y ocupado por una población envejecida y empobrecida, fuese reemplazado por un parque rehabilitado, encarecido y ocupado por jóvenes

³ si bien en la parte descriptiva de la investigación la unidad de análisis asciende a las 4 zonas de estudio grandes que coinciden con los barrios de Ciutat Vella: Barceloneta, Casc Antic, Gòtic y Raval.

profesionales, artistas o intelectuales; todo ello, además, inscrito en el marco de un proceso de transformación urbana caracterizado por una importante inversión pública.

Así, los datos a resumir en componentes principales se alinean a tres dimensiones fundamentales.

1. Las variables relacionadas con las características de la población. Tales como edad, lugar de nacimiento, nivel de estudios, actividad ocupacional y número de personas en el hogar,
2. Variables relacionadas con las características del parque de viviendas. Tipología de las viviendas familiares, ocupación de la vivienda (principal, secundaria, vacía), régimen de tenencia (propiedad y alquiler), valor catastral y grado de rehabilitación
3. Variables relacionadas con la transformación urbana: inversión pública desagregada por tipo de operación (aparcamiento, espacio público, vivienda, equipamiento de ciudad, universidad y equipamiento de barrio)

Con la información anterior se procede a sintetizarla a través de tres series de análisis factoriales concatenados total o parcialmente. En la primera serie de análisis factoriales, detallada en la tabla 1, se construyen mapas sintéticos de la población, la vivienda y su rehabilitación, algunos de carácter estático, y otros de carácter dinámico.

Tabla 1. **Construcción de los mapas sintéticos base de:**
población, vivienda y rehabilitación

Variables originales afiliadas a cada dimensión	Mapas sintéticos producidos:		
	De la situación 1981 y 2001	Del cambio 1981-2001 (vivienda y población)	De la rehabilitación 1994-2001
Población	Si (2 mapas por año, cada uno representa un componente principal)	Si (2 mapas, cada uno representa un componente principal)	
Vivienda (excepto rehabilitación)	Si (2 mapas por año, cada uno representa un componente principal)	Si (1 mapa que representa un único componente principal)	
Vivienda (únicamente rehabilitación para el periodo 1994-2001)			Si (mapa sintético de la rehabilitación vivienda 1994-2001)

Fuente: Elaboración propia.

En la segunda serie de análisis factoriales, a partir de los componentes principales producidos en la primer serie se producen los mapas sintéticos del “cambio en la estructura residencial” como se detalla en la tabla 2. La conjunción de las variables de la estructura demográfica y socioeconómica de la población, con la de las características del parque edificado, su rehabilitación privada y cambio de valor, intenta detectar las zonas en las cuales los cambios en dichas variables podrían sugerir la existencia de un proceso de gentrificación.

Tabla 2. Construcción del mapa sintético “Cambio en la estructura residencial”

Dimensión	Componentes sintéticos introducidos:			
	1981	2001	1981-2001	1994-2001
Población	Componente 1	Componente 1 y 2	Componente 1 y 2	
Vivienda (excepto rehabilitación)	Componente 1 y 2	Componente 1	Componente 1	
Vivienda (únicamente rehabilitación para el periodo 1994-2001)				Componente 1

Fuente: Elaboración propia.

El último análisis factorial tiene por objeto poner en relación el “mapa sintético de cambio en la estructura residencial” con la inversión pública (desagregada en 5 rubros) realizada de manera simultánea en Ciutat Vella. Para ello, sintetiza los 3 componentes principales producidos en la segunda serie de análisis factoriales, con las variables originales que cuantifican la inversión pública realizada. El resultado intenta verificar si las zonas que presumiblemente podrían haberse gentrificado coinciden con las áreas en las que se ha concentrado la mayor parte de la inversión pública.

Tabla 3. Construcción del mapa sintético “Impacto de la transformación urbana en la estructura residencial”

Dimensión	Variables originales introducidas	Componentes sintéticos introducidos
Cambio en la estructura residencial		3 componentes
Inversión pública	Inversión en aparcamiento; espacio público; vivienda; universidad; equipamiento de barrio	

Fuente: Elaboración propia.

La segunda parte de la tesis se dedica íntegramente a estudiar el desarrollo urbanístico, desde la perspectiva de los instrumentos de planeamientos, que ha tenido la Ciutat Vella. En un primer capítulo se expone la evolución histórica de los diferentes barrios y los primeros programas urbanísticos en La Barceloneta, las aperturas de las calles rectilíneas de Ferran, Princesa, Las Ramblas, El Carrer Ample, etc. En el segundo capítulo se abordan con detalle los planes especiales de reforma interior (PERI) de La Barceloneta, El Casc Antic, y El Raval, así como los programas de mejora urbana del Barri Gòtic aun cuando no fueron articulados por la figura de un PERI. Además de explicitar los objetivos de los planes anteriores se realiza un análisis de la forma de gestionarlos y financiarlos.

5. Una gentrificación parcial no ligada espacialmente a los ámbitos de mayor inversión pública

La tercera parte de la tesis se destina a describir los resultados de los análisis factoriales antes comentados. El mapa sintético de los cambios en la estructura residencial, pretende detectar las áreas que previsiblemente podrían haberse gentrificado a través de la unión de los componentes factoriales (estadísticamente sintetizables) derivados de los análisis factoriales de vivienda, población y rehabilitación. Dicho mapa sintético en realidad son tres, cada uno mapifica los tres componentes principales (puntuaciones factoriales) extraídos.

El componente 1 resume el 25,8% de la información de entrada, y sintetiza (con puntuaciones factoriales positivas) las zonas que originalmente tenían vivienda con valores catastrales elevados, en régimen de alquiler y con concentración de personas de nivel socioeconómico medio-alto. Hasta el año 2001 fueron las zonas con el menor incremento de población extranjera, y con la menor pérdida de población nacida en Barcelona o su provincia. En términos demográficos fueron las áreas que se han envejecido puesto que han tenido los menores incrementos de población comprendida entre 20 y 29 años, al tiempo que las viviendas no han visto incrementado de manera significativa el número de ocupantes. Las zonas que se han transformado en el sentido antes descrito son: la Zona de Drassanes (Raval), la parte norte y central del Gòtic (fundamentalmente en torno a la Plaza de la Villa de Madrid); y la zona del Museo Picasso y del Born en el sudeste del Casc Antic, y la ZEP de La Barceloneta (excepto el centro de este barrio).

El componente 2 explica el 23,57% de la información de entrada y sintetiza (con puntuaciones factoriales positivas) las zonas que hasta el 2001 concentraron los mayores incrementos de población con estatus socioeconómico alto y las mayores pérdidas de población con un estatus medio-bajo. Estas áreas están correlacionadas con aquellas que en el año 1981 ya tenían una alta concentración de población con estatus socioeconómico alto. Asimismo, estas áreas se han rejuvenecido, puesto que registraron las menores pérdidas de población infantil, los mayores incrementos de adultos entre 40 y 44 años y las mayores pérdidas de adultos de 60 a

64 años. Al tiempo que son las zonas que han concentrado la mayor parte de la rehabilitación interior de la vivienda. Para el año 2001 estas zonas tenían la mayor tasa de adultos de 30 a 44 años, de extranjeros europeos y una alta concentración de población con estatus socioeconómico alto. *Por estas características la autora ha denominado a este componente principal como “de gentrificación”.*

Las zonas con altas puntuaciones factoriales en este componente son: El Norte y noreste del Raval (Las ZEP que colindan con El Carrer de Pelai y la parte superior de Les Rambles), el centro y el norte del Gòtic (junto a Plaça de Catalunya), y el sudeste del Casc Antic.

El tercer y último componente principal sintetiza el 22,24% de la información original y detecta las zonas que en 1981 tenían la mayor proporción de viviendas principales y la menor concentración de viviendas vacías. Estas zonas son las que registraron los mayores incrementos absolutos del valor catastral y las mayores pérdidas de viviendas en alquiler. Para el año 2001 eran, en partes las que tenían los valores catastrales más altos y la mayor tasa de viviendas en propiedad.

Las zonas con altas puntuaciones factoriales son el noreste y norte de El Raval, el noreste y centro del Gòtic, el norte del Casc Antic y todas las zonas de la Barcelonetas, principalmente de la calle Churruca.

Finalmente a efectos de saber si la estructura residencial gentrificada sugerida por el componente dos tiene relación espacial con el volumen de inversión pública realizada, la autora construye un mapa sintético del Impacto de la transformación urbana en la estructura residencial, en los términos explicitados en el apartado anterior. La principal conclusión de este análisis, y en general de la tesis es que, a pesar de que en algunas (pocas) partes de Ciutat Vella hay indicios de gentrificación *“este proceso no ocurre como consecuencia directa de las grandes actuaciones de transformación urbana impulsadas por la Administración Pública: las estructuras residenciales gentrificadas están localizadas en las zonas con menor inversión pública directa”* (Pág. 360) [lo subrayado es mío]. Sin embargo, estas zonas presumiblemente gentrificadas “fueron las que más se han beneficiado de las ayudas públicas a la rehabilitación, ya que estas zonas albergan la mayor concentración de viviendas y edificios rehabilitados, principalmente de rehabilitación parcial del edificio” (Pág. 360). Sin embargo, estas rehabilitaciones son de tipo parcial, es decir, se han limitado a mejorar las condiciones de la vivienda, sin intervenir en las zonas comunes del edificio (si bien las zonas adyacentes al Carrer Pelai a Les Rambles sí que han experimentado rehabilitaciones integrales). La autora sugiere que se trata de una fase inicial del proceso de gentrificación al que podría seguir otro de inversiones integrales por parte de empresas con suficiente entidad financiera para acometerlas.

La autora también aclara que este presunto proceso de gentrificación no cumpliría las condiciones clásicas argumentadas en la literatura, puesto que, por una parte la población con

un estatus socioeconómico alto habría sustituido a la población con un estatus socioprofesional medio (si bien con formación fundamentalmente primaria). Incluso en algunas zonas la población preexistente era de estatus alto, incluso en ciertos casos, por encima de la media de Barcelona.

Así el incipiente proceso de gentrificación estaría más relacionado con la percepción de mejora general del Distrito, y por tanto, al incremento de su atractivo residencial que habría atraído población con un estatus socioeconómico alto (principalmente de nacionalidad comunitaria), pero no a las peores zonas, sino aquellas tradicionalmente mejores como ya lo había detectado Merce Tatjer a finales de los años 80.

Por otra parte en las áreas que han recibido más inversiones públicas “no han repercutido en su actividad rehabilitadora, ya que coinciden con las zonas con la menor concentración de viviendas rehabilitadas, pese a que en la Barceloneta, por ejemplo, se hayan registrado los mayores incrementos de valor catastral de la vivienda y de residentes propietarios, como ya se ha dicho. Con los datos que disponemos, no podemos afirmar que haya habido sustitución de población, más bien todo indica que estas estructuras residenciales envejecidas están constituidas en gran parte por una población que ya vivía en el distrito y que ha podido beneficiarse como residente de las inversiones públicas en la transformación urbana. Sin embargo, pese a su relativa mejora socioeconómica, no ha actuado como agente en la rehabilitación de la propia vivienda” (Pág. 362).

Como se ve se trata de un trabajo de una enorme importancia, novedoso y necesario; cuyo mérito estriba no solo en reunir una ingente cantidad de información de fuentes y escalas geográficas o de análisis heterogéneas, sino en analizarla para ver si el fenómeno de la gentrificación, tal y como ha sido definido en otros países, se verifica en el distrito que mayores transformaciones de reforma interior ha experimentado en la Barcelona de finales del siglo XX.

Una de las principales aportaciones de la tesis, desde una perspectiva teórica, es la consolidación del concepto de “estructura residencial”. Así, la tesis define que ésta no es más que la conjunción de un *layer* formado por un tejido social y otro formado por un tejido físico, en dónde los precios del suelo (en este caso de los inmuebles) se integran como un elemento de mediación entre ambos. Si bien esta conceptualización no es novedosa y muchos trabajos se han apoyado en ella para explicar los fenómenos de distribución espacial de la población (p.e: procesos de segregación residencial) o de formación espacial de los precios, lo nuevo es el estudio de su transformación como herramienta de análisis integral de la transformación de la ciudad; y de las interacciones entre el medio físico y social que se suscitan.

Otra de las fortalezas del trabajo estriba en el análisis del impacto que ha tenido la inversión pública y privada sobre el proceso de gentrificación en particular, y sobre la transformación de la estructura residencial en general. Las conclusiones divergentes de dicho análisis claramente apuntalan lo que era previsible: la inversión planificada, pública e integral (incardinada en los

planes especiales de reforma interior) ha producido beneficios potenciales (p.e.: la revalorización de las viviendas ocupadas por sus propietarios) al tiempo que no han inducido procesos de gentrificación; mientras que la inversión en el espacio privado (en parte subvencionada por las ayudas a la rehabilitación) en ámbitos que no han sido intervenidos directamente por PERI parece estar asociada a la emergencia de un incipiente proceso de gentrificación. *Luego, los beneficios potenciales de la planificación integrada son evidentes y soportados por la evidencia empírica. Nuevamente se pone de manifiesto la incapacidad del mercado para proveer satisfactoriamente las necesidades de los diferentes grupos socioeconómicos, y la necesidad de reconducir efectos socialmente perversos a través de la intervención en él.*

6. Un proceso complejo que requiere mucho más investigación

Una de las principales debilidades de la tesis, como documento, es el ostensible desequilibrio que existe entre el apartado teórico y el contextual. Así, en el primer apartado se destinan 23 páginas a introducir el marco general de las transformaciones y planes urbanísticos en Barcelona, mientras que en el segundo apartado 95 páginas a profundizar en las transformaciones y planes de reforma interior de Ciutat Vella. En total 118 páginas se invierten en describir el contexto en el cual se desarrolla la tesis. La extensión en sí misma no es mala, y puede que para algunos investigadores la recopilación de esta información en un solo documento resulte útil, lo que no es comprensible es la ausencia de relación *directa* entre este volumen de información y los análisis realizados en el tercer apartado. En este sentido, en los análisis factoriales podrían haberse incluido variables *dummy* que diesen cuenta si la ZEP estaba o no incluida en un PERI, si las actuaciones previstas en él habían o no culminado; si se trataba de actuaciones en el espacio no edificado o en el edificado; si era sobre equipamientos de tipo local o metropolitano. Es decir, la información contextual podría haber coadyuvado a apurar más las conclusiones del estudio o a abordar nuevos matices. Sin embargo, el principal problema es el desequilibrio que se suscita entre dicho apartado contextual y el teórico, puesto que a este segundo únicamente se destinan 31 páginas, es decir, ni siquiera el 10% de toda la tesis. El problema principal no estriba en lo pequeño de dicho apartado, sino en que resulta insuficiente. Así, la gentrificación se conceptualiza fundamentalmente como un fenómeno de tipo geográfico (vinculado con el mercado inmobiliario) sin profundizar en la dimensión sociológica del mismo. De esta manera no se explicitan las repercusiones sobre los procesos de segregación y exclusión que pueden originar los cambios espaciales en la localización de la población. Es decir el efecto de la gentrificación sobre las redes familiares y sociales; y sobre las oportunidades de acceso al mercado laboral y a los servicios urbanos en general. Por el contrario la tesis, en este apartado, se conforma con remitir al concepto de “rent gap” y eventualmente al de “value gap” el origen de la gentrificación por parte de la oferta, sin profundizar en ninguno de los dos. No se explicita el modelo teórico en el cual se cimientan ambos conceptos, ni tampoco la forma en cómo se modifican por la intervención de otros elementos externos como las regulaciones de tipo sectorial o urbanísticas. Además en los

resultados tampoco se discute en profundidad si las áreas que se han gentrificado potencialmente tenían *rent o value gaps* importantes en el año origen del estudio, y si estos se han acortado a medida con el paso del tiempo; tampoco se discute si por el contrario esta gentrificación se ha originado por el lado de la demanda, es decir, del importante crecimiento de las ocupaciones relacionadas con la economía creativa, del ocio y de la cultura que eventualmente podrían apreciar de forma particular vivir en entornos con características como la Ciutat Vella. En este sentido, no queda clara la influencia de la transformación del modelo productivo de la ciudad desde uno basado, no sólo en la actividad manufacturera, sino también en las actividades direccionales y de los servicios personales, a otro en el cual el turismo ha ganado un peso muy relevante y cuyo epicentro se sitúa precisamente en Ciutat Vella.

Desde una perspectiva técnica existen elementos en los análisis factoriales realizados que requieren mayor justificación y si acaso comprobación para considerar sus resultados como válidos. La principal crítica en este sentido es la progresiva extracción de componentes principales sobre componentes principales. El hecho que el análisis factorial sea una técnica que necesariamente pierde información de las variables originales, específicamente aquella que no está espacialmente (en este caso) correlacionada con la restante, impide analizar hasta qué punto las especificidades territoriales (eliminadas en una primera fase) no están correlacionadas con las variables introducidas en una segunda o tercera fase. De esta manera, en los análisis factoriales finales, sobre los cuales se extraen las principales conclusiones de la tesis, están necesariamente ausentes dichas especificidades, cuando es posible que pudiesen aportar matizaciones importantes a las generalidades encontradas. Por otra parte la construcción de un “mapa sintético del cambio de la estructura residencial”, en el cual se mezcla información del año de origen, del año final y del cambio simultáneamente requiere más clarificación y justificación.

Finalmente, dado que la postura de la gentrificación en esta tesis, como se ha visto, se centra de manera importante en su dimensión geográfica y en concreto en la sustitución de población de renta baja por población de renta más alta, se echa a faltar un análisis de los cambios residenciales, que intenten probar la existencia de este proceso.⁴

Sin embargo, estas críticas no restan valor al trabajo realizado, cuyo valor fundamental, desde una perspectiva disciplinar, es analizar los procesos sociológicos y geográficos desde la particular visión de la arquitectura y el urbanismo, dos disciplinas, como se ha visto, con grandes potencialidades para mitigar los procesos de gentrificación.

⁴ Dicho análisis podría realizarse con datos del padrón continuo de población.