

LA GENTRIFICACIÓN, UN REGRESO A LA CIUDAD DE LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Ibán Díaz Parra

Departamento de Didáctica. Universidad de Cádiz.
iban.diaz@uca.es

RESUMEN

La mayor parte de la teoría y estudios de caso sobre el fenómeno de la gentrificación se han desarrollado en el mundo anglosajón, lo que no quita interés a su estudio en el contexto del Estado español. Las diferencias entre ambos marcos geográficos y culturales deben ser necesariamente sustanciales. En este estudio de caso, se muestra la importancia de la intervención pública y del histórico giro sobre la ciudad consolidada del urbanismo en los últimos treinta años como factores desencadenantes de la primera oleada de gentrificación en el Estado. Asimismo se apunta a las previsibles diferencias respecto del sujeto gentrificador.

Palabras clave: gentrificación, segregación, urbanismo, renovación urbana

ABSTRACT

The interest about gentrification in Spain is increasing although most theories and case studies have been developed in English speaking countries. Thereby, this paper focuses in local state politics and the return to the urban core by the local government action in the last thirty years. It's suggested that it has been the main key factor for the first wave of gentrification in Spain. Secondly, the remarkable weight of civil servants group within the gentrifiers and its dissociation from suburbs are also considered.

Key words: gentrification, segregation, urbanism, urban renewal.

Fecha de recepción: marzo 2012.

Fecha de aceptación: diciembre 2012.

I. INTRODUCCIÓN

Con la proliferación de los estudios sobre gentrificación en diversos marcos geográficos, el problema de las diferencias con las que pueden producirse estos procesos respecto del contexto anglosajón es una cuestión que debe ser tratada. Así, en el caso del Estado español, la producción científica sobre el tema es todavía escasa y relativamente reciente, mientras que las explicaciones teóricas y la mayor parte de los estudios empíricos que pueden consultarse proceden esencialmente de Reino Unido, Canadá y EEUU. El salto entre estos grandes ámbitos es notable y evidente en función de criterios culturales, históricos, económicos y políticos, siendo lógico que la gentrificación se desarrolle con diferencias sustanciales en contextos tan diversos. En consecuencia, aspectos que generalmente se asumen de la explicación clásica del proceso podrían ser esencialmente coyunturales, propios contextos históricos y geográficos definidos. Ante esto, es necesario evitar una aceptación acrítica de dichos elementos.

El título de este artículo hace referencia al debate clásico sobre la gentrificación, que se polarizó en su momento entre las explicaciones que se centraban en las decisiones de los consumidores y aquellas que apuntaban a las estrategias de acumulación de capital dentro del mercado privado de la vivienda y el suelo urbano, llegándose a hablar de una vuelta a la ciudad por parte de la población o del capital según el autor y la perspectiva. De esta forma, ha tendido a vincularse, y ha tenido un peso específico notable en la discusión teórica, la identificación del sujeto gentrificador con cierto tipo de profesionales demandados por el libre mercado procedentes de los espacios residenciales suburbanos.

No obstante, gran parte de los elementos definitorios de la gentrificación en el marco anglosajón no coinciden con la realidad de otros ámbitos. En concreto, se ha tendido a apuntar como motor del proceso a agentes privados de la producción y del consumo, aunque también se haya señalado el rol de políticas públicas activas, fundamentalmente en las últimas dos décadas y en relación a la hegemonía de las estrategias neoliberales. En cualquier caso, por las particularidades de la semiperiferia capitalista donde se localiza el estudio de caso, la intervención de la administración como detonante y los trabajadores públicos como consumidores, deben tener un peso especialmente relevante en el proceso.

Respecto del papel del agente público, partiendo de la existencia de un espacio potencialmente gentrificable y de su capacidad de atraer población progresivamente con mayor poder adquisitivo, es necesaria una intervención estratégica desde el lado de la producción para iniciar los procesos de transformación. Así, se propone un modelo de gentrificación que tiene como motor inicial la intervención desarrollada por la administración, principal pero no exclusivamente en el campo del urbanismo. En este sentido, el tránsito hacia las corporaciones locales democráticas entre los años setenta y ochenta, con la asimilación y, hasta cierto punto, superación de las ideas conservacionistas, la crítica al desarrollismo y la puesta en valor de los centros históricos coinciden con una primera oleada de gentrificación que se ha desarrollado en las grandes ciudades del Estado.

Respecto del sujeto gentrificador, este modelo alternativo viene definido por un perfil sociolaboral con una fuerte relación con la función pública frente a los profesionales de la libre empresa vinculados a los distritos financieros, con los que se ha tendido a asociar la gentrificación. Por otro lado, la concepción de la gentrificación como un retorno a la ciudad

desde los suburbios es ajena a la historia urbana ibérica y la vinculación a los centros históricos degradados donde acertadamente se han desarrollado la mayor parte de los estudios en el ámbito español debe ser la referencia fundamental desde la perspectiva de la geografía urbana.

El presente trabajo pretende discutir estas cuestiones instrumentalizando el estudio de caso del sector San Luis-Alameda, incluido en el centro histórico de la ciudad de Sevilla, como ejemplo de gentrificación reciente. Para ello, las fuentes utilizadas son esencialmente documentales y estadísticas, acompañadas por el reconocimiento directo del espacio. Respecto de las fuentes documentales, se ha trabajado con dos archivos: el Archivo General de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y la Hemeroteca Municipal. Respecto de las fuentes estadísticas, se han utilizado los censos de población y vivienda de 2001 y 1981.

De entre los documentos consultados en los archivos de la Gerencia de Urbanismo, son especialmente relevantes los siguientes: *Modificado del Plan de Reforma Interior del Casco Antiguo* (1984), *Plan General de Ordenación Urbana 1987. Memoria de análisis* (1987), *Plan General de Ordenación Urbana 1987. Memoria de propuestas* (1987), *Plan Urban: San Luis-Alameda* (1994), *El conjunto histórico de Sevilla. Avance del Plan Especial de Protección* (1994), *Plan Especial de Protección del Sector 2: San Luis* (1995), *Análisis del Plan Urban* (1998), *Plan Especial de Protección del Sector 2, San Luis (Modificado)* (1998) y *Proyecto de regeneración y adecuación de la Alameda de Hércules* (2004).

II. INTERVENCIÓN PÚBLICA Y GENTRIFICACIÓN

1. La intervención pública sobre los centros históricos en el mundo occidental

En líneas generales y de forma muy sintética podrían identificarse varios grandes momentos para la intervención pública sobre los centros urbanos, empezando por las operaciones de reforma interior y ensanche de la segunda mitad del XIX y siguiendo con la renovación urbana funcionalista, el conservacionismo y las actuales formas de intervención en el marco postdesarrollista. Entre ellos se han producido cambios en el rol de las políticas públicas que conduce a la actual situación, en la que la intervención sobre los barrios antiguos tiende a generar efectos sociales regresivos.

Aunque existen experiencias anteriores, dentro de una primera fase de intervención moderna en los cascos históricos de las grandes ciudades occidentales, resulta paradigmática la reforma de París dirigida por el Barón Haussmann, modelo ampliamente difundido en Europa en la segunda mitad del siglo XIX. Esta intervención supuso la expulsión de la población con menos recursos a la periferia urbana, recuperando para la burguesía parisina un centro renovado (ver Lowy, 2008, o Harvey, 2008). De esta manera, «la reforma interior haussmanniana acaba con el modelo integrado socio-espacialmente de la ciudad preindustrial, introduciendo otro segregado por clases» (Gaja, 1992: 12). Un proceso que puede considerarse como un precedente de la gentrificación (Harvey, 2008: 47).

El segundo gran asalto modernista sobre el casco histórico se produce de la mano del urbanismo funcionalista, cuando la presión demográfica y el grave problema de la vivienda en la postguerra proporcionan a los firmantes de la Carta de Atenas la justificación para

intervenir sobre la ciudad consolidada (Hall, 1994). Para David Ley esta sería la primera oleada de recuperación de núcleos urbanos en Norteamérica, con la renovación masiva y la construcción de bloques de pisos de vivienda pública en los márgenes de la ciudad central (Ley, 1983: 45-46). Hasta cierto punto, estas intervenciones desembocaron en desplazamientos forzados de población aunque no necesariamente en un aburguesamiento residencial (Richardson, 1975).

En los años setenta del siglo XX, el impulso de las teorías del patrimonio cultural, la crítica al desarrollismo previo y el particular contexto sociopolítico occidental dan lugar a un giro hacia un urbanismo conservacionista guiado por criterios sociales y con una notable preocupación por el patrimonio histórico (García Vázquez, 2004). Dentro de este tipo de política destaca la experiencia de la intervención sobre el centro histórico de Bolonia en la década de los setenta. No obstante, y en términos generales, la experiencia se reproduciría «según un modelo muy desvirtuado que atiende principalmente a los aspectos formales más escenográficos y superficiales, más que a su contenido u objetivos socio-económicos o urbanísticos» (Gaja, 1992: 38).

Bolonia supone un impasse ideológico a partir del cual la recuperación de los centros urbanos vuelve a depender de los intereses dominantes en una sociedad capitalista. Así, en el contexto más reciente, se habría tendido a una planificación física en la que los poderes públicos se orientan hacia tareas de seguimiento y asistencia. Una planificación al servicio de los intereses de los promotores (García Vázquez, 2004). Hall relaciona esto directamente con la progresiva hegemonía de las ideas neoliberales, con claros ataques a la planificación que coarta la iniciativa privada y contra el «despilfarro» de impuestos en gastos sociales (Hall, 1996). Así, los modelos experimentados en la década de los ochenta en ciudades estadounidenses como Baltimore, encontraron una rápida difusión por Europa, resultando paradigmáticos los ejemplos de Bilbao o Glasgow (estudiados en Gómez García, 2007). En estos, la autopromoción de la ciudad, la renovación urbana de espacios industriales o residenciales obsoletos, el desarrollo de proyectos de prestigio y la mejora de las infraestructuras tienen por objeto la atracción de capitales y el incremento de la capacidad competitiva de las ciudades, jugando los centros históricos un papel fundamental en la seducción de los consumidores.

Sería en este contexto del urbanismo postdesarrollista en el que empieza a advertirse y a estudiarse la gentrificación, entendida como un proceso generado en la esfera del mercado privado de viviendas, pero a su vez fuertemente vinculado al contexto político neoliberal y, en un principio, más que a la intervención pública en sí misma a la progresiva inhibición de esta en favor de los agentes privados.

2. El debate sobre la gentrificación

Desde finales de los años setenta del siglo XX, empiezan a multiplicarse las publicaciones científicas sobre la transformación de viejos barrios degradados de las grandes ciudades anglosajonas, donde las edificaciones son rehabilitadas y la vieja clase obrera va siendo sustituida por jóvenes profesionales. Los geógrafos David Ley y Neil Smith son los principales referentes para estos estudios, desde aproximaciones diferentes y, en principio, enfrentadas. En primer lugar, David Ley estableció una teoría basada en la demanda. Así, el sujeto gen-

trificador, el consumidor sin el cual no podría acontecer el proceso, sería definido como un hogar de clase media, habitualmente sin hijos, a menudo formado por solteros, adultos jóvenes empleados en el sector de servicios avanzados, que reciben salarios elevados a pesar de su edad. Un hogar que, además, habría realizado un movimiento desde los ámbitos residenciales suburbanos hacia el centro, motivado en parte por la atracción que supondría el incremento del número de puestos de trabajo en los florecientes centros financieros y de negocios de las grandes ciudades (Ley, 1996). Como respuesta surge otro enfoque conceptual propuesto por Neil Smith (1979). Este autor otorga prioridad a la oferta en su explicación, de modo que los factores económicos estructurales son los preponderantes. Así, los agentes que ejercen como motor de la gentrificación son aquellos con capacidad de influir en el mercado inmobiliario: instituciones de crédito, grandes promotores, etcétera. La clave de la interpretación estructural de la gentrificación de Smith (1996) es la diferencia entre la renta del suelo capitalizada y la renta potencial, que genera el escalón que actúa como motor de la gentrificación de los centros urbanos.

En la actualidad, existe cierto consenso sobre la posibilidad de conciliar ambos puntos de vista (por ejemplo en Lees, 2000), a pesar de lo cual no deja de existir un cierto debate sobre el peso de los diferentes factores que dan lugar a un proceso de gentrificación y que podrían variar en distintas coyunturas. Así, en un primer momento, Smith y otros autores asocian el proceso a las crisis económicas en torno a la década de 1970 (en Smith y Lefavre, 1984, p. 46 o en Smith y Williams, 1986, pp. 29-30). No obstante, en la última década se ha empezado a afirmar la existencia de, al menos, tres o cuatro oleadas de gentrificación en el mundo anglosajón asociadas a los ciclos inmobiliario-financieros y en las que habrían funcionado distintos mecanismos (Hackworth y Smith, 2001). En la tercera oleada, desarrollada fundamentalmente en la segunda mitad de los noventa, el apoyo de la intervención estatal a los promotores inmobiliarios habría ganado una dimensión considerable, siendo las políticas activas desde el sector público un rasgo característico de las dos últimas oleadas del proceso, en contraposición a las primeras apariciones del fenómeno, protagonizadas por la iniciativa privada (Lees, Slater y Wyly, 2008, pp. 173-185).

Por otro lado, existe cierta cantidad de material sobre la cuestión de las disparidades con las que puede aparecer la gentrificación en diferentes ámbitos geográficos. Por ejemplo, a mediados de la década de los ochenta, Williams comparaba los casos de Australia, Gran Bretaña y Estados Unidos. En principio, el autor consideraba la gentrificación en el mundo como un proceso bastante uniforme que daba lugar a medios urbanos estéticamente similares. No obstante, los mercados de la vivienda en los tres países contaban con variaciones significativas respecto de la demanda y oferta de vivienda, estructuras institucionales, estructuras salariales, regulación del mercado y organización financiera. Esto daría lugar a diferencias en la intensidad del proceso, en el perfil de los grupos implicados y en el peso de los agentes de la producción (1986, p. 58-59).

Por su parte, Smith (1996), aun defendiendo los factores comunes de los procesos de gentrificación en distintos ámbitos geográficos, admite las grandes disparidades entre la Europa continental y el mundo anglosajón. Diferencias que achaca a cuestiones políticas vinculadas al control del mercado de viviendas por parte de gobiernos con tendencias socialdemócratas. Además, han podido existir menores niveles de desinversión en los centros urbanos europeos, divergencias en cuanto a la cuestión racial y diversas pautas de consumo. También existiría

variedad respecto de los tiempos. Smith afirma que la gentrificación de París es tardía y sólo puede empezar a considerarse a partir de la década de los ochenta, en gran medida debido al fuerte control del estado social respecto del mercado de la vivienda y de los alquileres y a una desregularización cauta desde finales de la década de los setenta. La gentrificación en el mundo anglosajón es habitualmente más rápida, más extensa y más completa en los vecindarios que afecta. Las razones son estructurales y aun así no puede decirse que se trate de experiencias radicalmente diferentes (*Ibidem*, p. 185).

Por su parte, en el ámbito hispanoparlante, la reciente aportación de Salinas Arreortua (2011) se preocupa por las excepcionalidades territoriales, apuntando al peso determinante de los diversos contextos políticos. Checa Aratsu (2011) también advierte sobre las particularidades regionales, entre las que destaca el tipo de políticas públicas, la estructura de la propiedad y el nivel de planeamiento urbano. En este sentido, algunas de las aportaciones más recientes, referentes a la gentrificación en el Estado español apuntan al papel de cierto tipo de políticas públicas como motores del proceso (García, Smith y Mejías, 2007 o Delgado, 2008).

En definitiva, diversos contextos geográficos dan lugar a procesos de gentrificación con diferentes características, pareciendo ser en principio elementos determinantes las particularidades respecto de las políticas públicas y el mercado de la vivienda.

III. CONTEXTUALIZACIÓN: CAMBIOS POLÍTICOS Y LEGISLATIVOS EN EL MARCO ESTATAL

El tránsito de la dictadura franquista a la democracia liberal en el Estado español se produce en un contexto de crisis y cambio del modelo de regulación del capitalismo en el mundo occidental acompañado del giro postmoderno (Harvey, 2004), transformaciones (políticas, económicas y culturales) que dan lugar a nuevas estrategias de los gobiernos locales y a modificaciones en la estructura social que se han relacionado en numerosas aportaciones teóricas con el auge de los procesos de gentrificación.

En este contexto, los elementos determinantes para la forma y los tiempos en que se han producido dichos procesos, pueden resumirse en: las modificaciones en las políticas de ordenación urbana, en parte de carácter ideológico; los cambios en la legislación y en la política de vivienda, especialmente en lo referente a los alquileres, muy vinculados a la progresiva liberalización de la economía; y el impacto local de los ciclos del mercado inmobiliario-financiero.

En lo referente a las políticas de ordenación urbana resulta esencial la Ley del Suelo de 1975, que profundiza en la función social de la propiedad y empieza a afrontar claramente la protección y puesta en valor del patrimonio, teniendo una repercusión notable sobre todo el urbanismo posterior a 1978. Tras la adaptación del planeamiento general a esta legislación, la ordenación urbana entra en una fase postdesarrollista (ver por ejemplo Navalón García, 1994), influenciada en un principio por las ideas conservacionistas que se habían difundido en la década anterior a nivel global. Además, el peso que la defensa y puesta en valor de la herencia histórica va adquiriendo en las políticas locales, se refuerza con la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español a la que seguirían las legislaciones autonómicas, en 1991 la andaluza, asumiendo las competencias en conservación y enriquecimiento del patrimonio. La nueva legislación obligaría a la redacción de un planeamiento especial

de protección para los centros históricos que resulta determinante en la intervención reciente realizada sobre los mismos.

Respecto a la cuestión habitacional, durante las últimas décadas del franquismo se habían sentado las bases para el altamente especulativo mercado inmobiliario español. Las tendencias a la compra de vivienda, basadas en principio en un notable peso del sector público como promotor, estaban plenamente establecidas, y se consolidarían con el fomento del endeudamiento privado gracias a los bajos tipos de interés y la competencia entre las instituciones de crédito. Por otro lado, la introducción del agente privado en la promoción de residencias para la clase trabajadora se había ido haciendo posible desde finales de los sesenta, en principio de la mano del Estado (Capel, 1983). Así, durante las décadas de los ochenta y noventa se producirá el relevo definitivo de la administración pública por el mercado privado en la provisión de moradas, pasando la primera a tener un papel cada vez más testimonial.

Respecto de la legislación sobre arrendamientos urbanos, toda una serie de reformas legales proteccionistas irían desde los años veinte hasta la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, estableciendo condiciones muy favorables para los inquilinos, tales como limitaciones a la subida de los alquileres y prórroga indefinida a voluntad del arrendatario. Teóricamente, este tipo de medidas habrían jugado un papel en la decadencia de las edificaciones de viviendas colectivas en los centros históricos del Estado, donde el alquiler era predominante. Con la introducción de las políticas liberales de los primeros gobiernos socialistas -valga la aparente contradicción- el panorama cambiaría radicalmente. En concreto, el Real Decreto Ley 2/1985 del 30 de abril, conocido popularmente como Decreto Boyer, suprimiría los beneficios de la legislación anterior para los inquilinos. Además de acortar la duración de los contratos y encarecer las rentas, el RD favoreció la progresiva desaparición de los alquileres propios de la legislación anterior, que se concentraban en los cascos históricos de las grandes ciudades del Estado (Lasarte Alvarez, 1996), desencadenando operaciones altamente especulativas.

Por último, el sector inmobiliario, espoleado por la desregularización del mercado hipotecario, empieza a guiarse desde finales de la década de los setenta por ciclos cada vez más violentos. Un periodo alcista y altamente especulativo se produce entre 1986 y los primeros años de la década de los noventa, marcado por la entrada en la Unión Europea y por los macroeventos de 1992 y concienciadamente investigado por José María Naredo (1998). Tras la aguda crisis de 1993 se empieza a generar un nuevo boom inmobiliario a partir de 1997 (Martínez y Maza, 2003), incentivado por nuevas políticas liberalizadoras, como la Ley del Suelo de 1998, y de ahí a la actual debacle de la economía española.

IV. SEVILLA Y EL VUELCO SOBRE LA CIUDAD CONSOLIDADA DEL PLANEAMIENTO

La actual ciudad de Sevilla se desarrolla en el marco de dos planeamientos generales aparentemente antagónicos, el de 1963 y el de 1987. Estos documentos ejemplifican respectivamente lo que podría denominarse como urbanismo desarrollista franquista, inmerso en el paradigma funcionalista, y el planeamiento postdesarrollista. Entre ambos, es destacable la modificación que se elabora en 1982 del documento de 1963, con un contenido manifiestamente influenciado por las ideas conservacionistas.

El Plan General de 1963 es un documento expansionista en el marco del cual la ciudad alcanzó dimensiones muy próximas a las actuales. En este periodo se consolidó la primera periferia obrera, con un elevado peso del agente público por lo general. El resultado fue un conjunto de lienzos de ciudad con elevadas densidades de población, infradotados y mal conectados entre sí y con el centro rector y comercial ubicado al sur del casco. Mientras la urbe no paraba de crecer, el centro caía en un profundo proceso de decadencia urbanística y demográfica a pesar de las típicas operaciones de renovación que se desarrollaron de forma puntual. Mediante este tipo de intervenciones, el barrio de San Julián, ubicado al norte del recinto amurallado, fue arrasado para su sustitución por edificaciones exentas de planta poligonal y los arrabales de La Calzada y San Roque fueron calificados de residencial intensivo y destinados a promociones de edificios de viviendas de hasta cinco plantas, dando lugar a una intensa sustitución de la edificación. Las determinaciones del planeamiento general fueron igualmente desastrosas para el arrabal San Bernardo donde, ante la previsión de una futura operación de renovación urbana, se congeló la concesión de licencias de obras durante las siguientes dos décadas. Asimismo, el arrabal Triana no se salvó del movimiento hacia la modernidad, y su plan de reforma interior, aprobado en 1971, generó transformaciones radicales en su extremo meridional, más próximo al ensanche burgués de Los Remedios.

Los instrumentos de reforma interior del centro histórico y de San Bernardo, previstos por la ordenación general, hubieran actuado de una forma similar al de Triana, si no fuese por el obligado proceso de adaptación al nuevo texto de la Ley del Suelo de 1975 y la voluntad de la corporación constituida después de las elecciones de 1979, que hicieron entrar en crisis el urbanismo desarrollado y desarrollista. Así, se llegó a la redacción del documento «Adaptación del Plan General de 1963 al nuevo texto de la Ley del Suelo» en 1982, un volumen que tenía por objeto corregir algunos de los excesos del documento anterior. En este sentido, para defender el patrimonio histórico, se delimitaron áreas de especial protección en las que se corrigieron las ordenanzas aplicadas hasta ese momento. La modificación del Plan de Reforma Interior del Casco Antiguo abordó los procesos de transformación con un planteamiento proteccionista para con el patrimonio edilicio y con un claro contenido social en lo referente a la construcción de vivienda y dotaciones. Un documento con un claro sesgo conservacionista que quedaría en papel mojado por la redacción apresurada de un nuevo plan general, apenas cuatro años después.

En 1987 se aprobó el nuevo planeamiento para la ciudad de Sevilla, siendo un texto que tenía entre sus principales objetivos el acabar con el abandono y deterioro de gran parte del centro histórico. Lo que hizo realmente especial a este documento fue la enorme disponibilidad de recursos con la que se encontró a la hora de afrontar las necesarias reformas urbanísticas, un hecho relacionado con la celebración de la Exposición Universal de 1992.

La memoria del Plan llamaba la atención sobre la pérdida de intensidad del uso residencial en el centro histórico, con una notable regresión demográfica e industrial. Estos usos estaban en parte siendo sustituidos por una creciente terciarización del sector centro-sur del casco, que aunaba las funciones de núcleo comercial y financiero de la ciudad. En este sentido, se hacía hincapié en la notable diferenciación de un norte más poblado, aunque también más degradado e incluso «marginal», y un sur de superior estratificación social y con función de centro para toda la ciudad. De San Luis-Alameda se afirmaba que era, con mucho, el sector más decadente y ruinoso de la ciudad (Gerencia de Urbanismo, 1987, p.135).

Los objetivos para este espacio pasaban por su revitalización residencial, lo que hacía necesaria su intervención urbanística. La conservación del patrimonio en una «ciudad viva y funcionalmente activa» requería su «regeneración urbanística y social, tanto como la reutilización de su parcelario» (*Ibidem*, p. 132). Rechazando las políticas funcionalistas de renovación, el Plan aseguraba al mismo tiempo que las políticas conservacionistas refiriéndose con toda probabilidad a la modificación del Plan General de 1963 y sus correspondientes planes de reforma interior no habían podido evitar que prosiguiese la degradación y el abandono de grandes sectores del casco. El documento mostraba su voluntad de romper con el inmovilismo que imponía un planeamiento «excesivamente proteccionista» para con el centro histórico (*ibidem*). Con el objetivo de desarrollar esta regeneración se localizaron varias Áreas de Reforma Interior, siendo la más relevante la destinada a San Luis, que quedaría pendiente de la aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla.

V. LA GENTRIFICACIÓN DE SAN LUIS-ALAMEDA

1. Justificación y localización

San Luis-Alameda es el sector elegido para profundizar en el caso de Sevilla por existir claros indicios de su gentrificación ya tratados en otros textos (Díaz Parra, 2009). Este no es un barrio que cuente con límites geográficos definidos, sino que está integrado en el conjunto de la ciudad intramuros. Podría describirse como un gran área central de la más fácilmente delimitable mitad norte del casco histórico, o bien a modo de zona interior del característico cuadrante noreste del mismo. Dicho conjunto correspondería al sector con un carácter más tradicionalmente obrero e industrial del conjunto del recinto amurallado, conteniendo la excepcionalidad del barrio de San Julián (colindante al sector San Luis-Alameda), muy transformado en el contexto de la renovación urbana del Plan de 1963. Se trata de un área de 29, 74 hectáreas que contiene algunos espacios emblemáticos de la ciudad: el paseo de La Alameda de Hércules, el eje comercial de calle Feria y el eje articulador de primer orden de calle San Luis (ver figura 1).

2. Caracterización del sector a su entrada en la década de los ochenta

1. De barrio obrero a sector marginal

El cuadrante noroeste del centro histórico había adquirido a lo largo del siglo XIX un carácter fundamentalmente industrial y obrero, ante la proliferación de pequeñas fábricas y de viviendas colectivas para acoger la inmigración procedente del campo andaluz (ver Almuedo Palma, 1996 y Cardoso, 1983). Al menos, hasta los años treinta del siglo XX el espacio se encontraba en pleno auge y densamente poblado, siendo el paseo de La Alameda de Hércules un centro cultural y de ocio importante de la ciudad y la calle Feria un eje comercial de primer orden (Pozo y Barajas, 2003). No obstante, en la postguerra y especialmente a partir de la década de los sesenta, la inversión pública y privada comienza a volcarse sobre la periferia, al tiempo que este sector obrero histórico inicia su decadencia.

Figura 1
PLANO DE LOCALIZACIÓN DE SAN LUIS-ALAMEDA



Fuente: Elaboración propia sobre el catastro municipal.

La situación en las décadas posteriores es de mantenimiento de una gran diferenciación social y funcional de este ámbito con respecto al resto del centro histórico (ver por ejemplo González Dorado, 1975, p. 480). Así, el sector llega a la década de los ochenta en un estado de deterioro físico evidente que es denunciado constantemente en la prensa local. Varios acontecimientos dan cuenta de la inhibición de los agentes públicos y privados y de la insuficiencia de las infraestructuras. Los fenómenos tormentosos puntuales tienden a producir el colapso de unas redes de drenaje insuficientes y la inundación de un sector con las cotas más bajas de la ciudad. La edificación tiende a encontrarse en mal estado y son varios los derrumbes de inmuebles habitados. En este contexto, en prensa se llama la atención sobre el deterioro de los principales edificios singulares de la zona, la conocida como Casa de los Artistas, la Casa de las

Sirenas, que a pesar de su estado de ruina se juzga un edificio «legendario» y «singularísimo» (ABC 19-2-1982) y el degradado Palacio de los Marqueses de la Algaba.

A la degradación física del espacio le sigue la problemática social. León Vela (2000), señalaba cómo las infraviviendas abandonadas habían ido siendo ocupadas por grupos sociales con cada vez menor nivel de renta, fundamentalmente entre finales de la década de los sesenta y los ochenta. Así, el sector es presentado en documentos oficiales y prensa como uno de los lupanares por excelencia de la ciudad. La problemática situación, del modo en que es expuesta en estos foros, tiene dos vertientes clave; de un lado, la cuestión de los frecuentes robos y tirones, la prostitución y la venta de droga; y de otro lado, el problema de los mercadillos, el dominical de La Alameda de Hércules y El Jueves de calle Feria, que se caracterizan en aquellos momentos como espacios centrales en torno a los que pivota un hábitat social marginal.

2. El perfil sociodemográfico de la población en el censo de 1981

Tabla 1
CARACTERIZACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DE LA POBLACIÓN EN SAN LUIS-ALAMEDA, CENTRO HISTÓRICO Y SEVILLA EN 1981

1981	San Luis-Alameda	centro histórico	Sevilla
Nº habitantes	5.950	59.946	656.466
Mayores de 65	18,92%	16,78%	8,64%
Universitarios	7,78%	13,99%	7,72%
Ratio sociolaboral	58,17	175,24	55,62
Tasa de paro	24,02	19,37	22,20
Ed. mal estado	52,30%	30,39%	17,66%

Fuente: INE, Censo de población y vivienda de 1981.

La población de San Luis-Alameda era en 1981 un 10% de la del centro histórico. Los datos presentados en la tabla 1 muestran información demográfica relevante sobre dos cuestiones; por un lado señalan las dinámicas propias del casco viejo con respecto al conjunto de Sevilla, es decir, su mayor envejecimiento; por otro lado reflejan la particularidad del sector objeto de estudio respecto del resto del conjunto amurallado. En este censo, San Luis-Alameda presentaba un nivel de envejecimiento notablemente superior al de Sevilla, la proporción de ancianos era de más del doble, pero también presentaba unos niveles superiores a los del conjunto de la ciudad histórica.

Por otro lado, respecto de la cuestión social, la proporción de universitarios y la ratio sociolaboral (relación entre técnicos y profesionales y trabajadores de cuello azul) arrojan valores para San Luis-Alameda con poca desviación respecto al dato global de la ciudad. El sector cuenta en este momento con una proporción muy baja de adultos con estudios universitarios completos y con el doble de obreros manuales que profesionales y técnicos. También

es relevante señalar que en el censo de 1981, para San Luis-Alameda, solo un 14% había superado el bachillerato, predominando la población sin estudios, que supondría un 67% del total de la unidad espacial. Los otros datos son más alarmantes, una tasa de paro que supera la media de la ciudad, ya considerablemente alta, y un porcentaje de edificaciones en mal estado elevadísimo.

Respecto de la comparación de San Luis-Alameda con el total del centro histórico vuelven a encontrarse tendencias diversas que lo aproximan y lo diferencian del dato global. El porcentaje de edificación en mal estado era muy elevado también en el centro histórico como corresponde al espacio de la ciudad que agrupa el stock de edificios de mayor antigüedad. Sin embargo, el dato era muy superior para San Luis-Alameda, reflejando la desinversión sobre la edificación residencial que se habría producido en las décadas anteriores, así como la ausencia de terciarización. El resto de los indicadores disocian por completo San Luis-Alameda de las características del conjunto de la ciudad histórica. Este último, se muestra como un espacio privilegiado, con una proporción muy elevada de profesionales y técnicos, una relativamente baja tasa de paro y un peso notable de universitarios, todo lo contrario que el sector objeto de estudio.

3. La intervención pública

1. Primeros intentos de intervención

A mediados de la década de los setenta, González Dorado (1975, pp. 480-481) afirmaba sobre la intervención pública en el norte del centro histórico que la ausencia de obras importantes de urbanismo durante el siglo XX había sido la nota predominante y que, junto con la ausencia de centros retores, marcaba la notable diferenciación entre el norte y el sur del viejo recinto intramuros. En efecto, prácticamente, la única operación de importancia que llega a realizarse con carácter previo a la década de los ochenta es el «frustrado proyecto del Polígono de San Julián» (Cardoso, 1983, p. 19) inmerso en las políticas de renovación y en la planificación funcionalista propia de las décadas de los sesenta y setenta. A este cabría añadir el Plan Especial de Renovación Urbana del sector de la Alameda de Hércules, que pretendía la regularización radical de los límites de la plaza con la sustitución de buena parte de la edificación residencial, la realización de una gran vía de acceso desde la Ronda Histórica de circunvalación y un aparcamiento subterráneo para 2.300 vehículos. Una intervención que no llegó a realizarse por la fuerte oposición de una sociedad civil especialmente activa en los últimos años del franquismo (Pozo y Barajas, 2003).

La otra cara de esta propuesta de reforma sería el Plan Especial Alameda-Feria de 1984, que profundizaba en las determinaciones del modificado Plan de Reforma Interior del Casco Histórico (MoPRICA) incluido en la revisión del Planeamiento General realizada por la primera corporación democrática. Un documento que respetaba la trama y la edificación del entorno y que proponía un conjunto de expropiaciones que se dedicarían a dotaciones de carácter público y a viviendas sociales. El documento del MoPRICA, denunciaba la especulación y la destrucción del patrimonio llevada a cabo hasta la fecha sobre el centro histórico y proponía la protección de las tipologías locales y una intervención de carácter más social. Además de la propuesta de reequipamiento para la zona Alameda-Feria, el MoPRICA deli-

mitaba un Conjunto Urbano de Estudio Especial en San Luis, donde planteaba una operación de reforma interior con la apertura de nuevas vías y la modificación del parcelario.

Estos proyectos serían olvidados poco después de su aprobación por la actividad urbanística despertada por la Exposición Universal de 1992, sin embargo, gran parte de sus determinaciones serían incluidas en el PGOU de 1987.

2. La intervención sobre San Luis-Alameda en torno a 1992.

Las determinaciones fundamentales mencionadas para el entorno de San Luis y contenidas en el MoPRICA serían recogidas por los PERI C3 y C4 del Plan General de 1987. Estos instrumentos proponían la apertura de hasta siete nuevas calles o tramos de calle, además de la creación de una plaza y varias modificaciones de alineaciones que implicaban otros tantos derribos. El documento justificaba la operación en el claro deterioro físico y social de la zona (Gerencia de Urbanismo, 1987).

Además, el planeamiento de 1987 proponía en su avance una operación igualmente contundente para el entorno de la Alameda de Hércules, en concreto el derribo de varias manzanas que permitirían prolongar el paseo hasta la Ronda Histórica convirtiéndolo en un eje de penetración. Operación que sería defendida públicamente por el director de la Oficina del PGOU por la necesidad de «sanear» la zona (ABC, 27-11-1985). Sin embargo, la fuerte oposición que despertó el proyecto en la opinión pública local y la movilización de los vecinos afectados hicieron que fuera descartada. Así, las intervenciones más relevantes para la Alameda de Hércules fueron las que se ejecutaron en su entorno inmediato: levantamiento del ramal de ferrocarril que separaba el sector de la dársena, dando lugar a una nueva avenida y paseo de río; construcción del puente de la Barqueta, comunicando la zona con el recinto de la Exposición Universal de 1992; y reforma del hospital de las Cinco Llagas, a partir de ese momento Parlamento Andaluz.

Al mismo tiempo, se pusieron las bases para el desarrollo de algunos equipamientos públicos de gran importancia. Especialmente relevantes serían las rehabilitaciones y aperturas del Teatro Alameda en 1987, ubicado en el extremo septentrional del paseo, y el del Centro Andaluz de Teatro en plena calle San Luis en 1990. Éste último rompía por completo con la tendencia marginal del entorno, introduciendo en este hábitat a técnicos, artistas y estudiantes del propio centro. La intervención se complementó con el acoso al menudeo de drogas, la prostitución y la venta ambulante en el mercadillo dominical de la Alameda (ver por ejemplo ABC, 30-7-1990 y 4-12-1992).

Por otro lado, aunque las operaciones de reforma interior para San Luis se aprobaron provisionalmente en 1990, estas habrían de esperar a la redacción del Plan Especial de Protección de la zona para poder llevarse a cabo.

3. La intervención definitiva del espacio en torno al cambio de siglo

Desde principios de la década de los noventa la corporación local manifestaba su urgencia por liberar «de la tutela de la Comisión del Patrimonio algunas zonas de la ciudad» para poder ejecutar las operaciones de reforma previstas (ABC, 26-11-1991). Así, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla sería aprobado en 1994 y junto al mismo, de

los numerosos sectores en los que se dividió el conjunto, serían aprobados por vía de urgencia los documentos correspondientes a San Luis (PEP-2) y San Bernardo.

El instrumento de protección de San Luis recogía fundamentalmente la delimitación y las intervenciones previstas en los PERI C3 y C4 a las que se sumaba un catálogo de la edificación, gran parte de la cual desaparecería en los años siguientes. Las operaciones recogidas se irían realizando a lo largo de la segunda mitad de la década de los noventa, incluido el derribo de varias decenas de construcciones residenciales que quedaban fuera de ordenación. La promoción de las nuevas edificaciones se prolongaría durante la primera década del siglo XXI y acabarían acogiendo promociones privadas junto con VPO dirigidas a clases medias.

De forma paralela a las reformas de la trama y el derribo de edificaciones se implementaría el Plan Urban, iniciativa comunitaria dedicada a la corrección del deterioro de barrios. El proyecto se anunció desde la administración local como un intento de preservar «los valores histórico-artísticos de la edificación tradicional y los monumentos; solucionar los problemas de infravivienda, degradación social, prostitución, drogadicción y mendicidad y hacer frente a la desactivación económica y a la falta de equipamiento y centros asistenciales» (ABC, 1-10-1994). Los datos presentados en el documento de análisis y propuestas del Plan Urban, recogidos en los primeros años de la década de los noventa, eran contundentes: alrededor de 25 casas de citas con cerca de 1.000 prostitutas, 20 «chutaderos» con aproximadamente 300 heroínomanos, desproporcionadas tasas de paro y de viviendas degradadas, etcétera.

El proyecto se dividió en dos planos, el social y urbanístico. El 62% del presupuesto se dirigió hacia actuaciones en equipamiento e infraestructuras, mientras que solo un 29% se invirtió en programas sociales y de formación, que eran los que más podían influir en la mejora de las condiciones de vida de la población más vulnerable del barrio. El grueso de los presupuestos fueron absorbidos, además de por la reurbanización de las calles, por grandes proyectos de prestigio. Así, la rehabilitación de tres edificios singulares (Casa de las sirenas, Palacio de los Marqueses de la Algaba y Naves Singer) acabó suponiendo más de una tercera parte del total de la inversión. El fomento empresarial jugó también un papel importante, con subvenciones y facilitación de la concesión de licencias, en una política que se mostraría especialmente exitosa a partir de la eclosión del clúster hostelero y de ocio nocturno de la Alameda de Hércules.

En 1998, M^a José García Jaén, corredactora del Plan Urban de Sevilla, cuestionaba los resultados en la esfera social y apuntaba como efecto más destacado la forma en que los fondos públicos habían incitado a la iniciativa privada a entrar en el mercado inmobiliario de la zona (García Jaén, 1998 p. 202). Además, a pesar de que el programa Urban excluía la posibilidad de invertir en vivienda, la administración desarrolló importantes programas de ayudas a la rehabilitación privada en los cuales, entre 1992 y 1999, San Luis-Alameda era en un sector prioritario (ABC, 11-10-1992, 17-9-1996 y 27-3-1999). De esta forma, en unos pocos años, la inversión privada había aumentado en un 50% en la zona (García Jaén, 1998).

La remodelación de la Alameda de Hércules, prevista en principio en el marco del Plan Urban, quedaría fuera del presupuesto y se pospondría hasta el cambio de siglo. Aquí se realizaría una primera intervención entre 2001 y 2003 que quedaría inacabada por el cambio de gobierno pero que supondría el cierre definitivo del mercadillo dominical de la plaza y un segundo proyecto aprobado en 2004 que daría al paseo su configuración actual.

4. La eclosión de la gentrificación

1. Sustitución de población y hábitat

Aunque existe constancia en prensa de desahucios masivos por declaración de ruina con anterioridad (por ejemplo en *ABC*, 23-11-1990), este tipo de desplazamiento se habría multiplicado especialmente a partir de la aprobación definitiva del PEP-2 de San Luis, momento en el cual el espacio deja de estar bajo la tutela de la Junta de Andalucía y se agilizan notablemente los trámites tanto para la declaración de ruina de los edificios (lo que permitía a los propietarios rescindir los contratos blindados por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964) como para la concesión de licencias de obras en la zona. En este periodo, comenzaron a proliferar las denuncias por la expulsión de la población humilde de la zona. Varios casos de desahucios saltaron a la luz pública, como el desalojo masivo de las viviendas colectivas del número 27 de la calle Palacios Malaver (Le Dantec, 2006, pp. 178-179) o de los talleres artesanales de la calle San Luis 70 (*ABC*, 1-8-2001). Asimismo, la denuncia por parte de las asociaciones vecinales del acoso a los inquilinos de renta antigua y de la proliferación de desahucios se multiplicó en estas fechas (ver por ejemplo *ABC*, 24-8-1999 y 12-11-1999). Los registros de la Gerencia de Urbanismo también arrojaban una clara concentración de casos de abuso sobre inquilinos y desalojo de viviendas colectivas en alquiler en el entorno de San Luis-Alameda en la primera mitad de la primera década del siglo XXI (ver Díaz Parra, 2009).

Al mismo tiempo que se producía el vaciamiento de las viviendas colectivas con inquilinos de renta antigua, el sector eclosionaba como espacio cultural y de ocio nocturno. A las iniciativas de carácter público se les sumaron durante el decenio de los noventa hasta tres salas independientes de cierta relevancia (La Imperdible, Sala Cero y Endanza), enmarcadas dentro de una política de fomento de la industria cultural con éxito relativo. También, especialmente desde finales de la década de los noventa, empezó a configurarse un vasto enclave de ocio nocturno con su epicentro en el paseo de la Alameda de Hércules y que se expandió rápidamente por las calles adyacentes, con un cierto carácter bohemio y alternativo que fue ganando en calidad y precio conforme avanzaba la primera década del siglo XXI.

Las viejas edificaciones colectivas fueron dejando paso nuevos edificios residenciales que adoptaban formas diversas, y la población envejecida y, hasta cierto punto, lumpenproletarizada que predominaba todavía a principios de la década de los noventa fue radicalmente sustituida en las calles por jóvenes adultos, a menudo familias, frecuentemente profesionales con elevado nivel de formación, estética alternativa y mentalidad progresista. Así, ya a finales de los noventa, cuando la gentrificación solo había empezado a intuirse, un columnista nada sospechoso de alternativo o progresista como es Nicolás Salas podía escribir: «Poco a poco, la Alameda de Hércules parece recobrar su pasado esplendor, gracias al tesón con que la Gerencia de Urbanismo de nuestro ayuntamiento está actuando desde hace varios años en la zona» (*ABC*, 21-12-1998). En otro momento, el Teniente Alcalde de la ciudad, Alejandro Rojas Marcos, manifestaba su satisfacción «porque recuperamos un trozo de Sevilla que era ejemplo de deterioro moral, social y urbanístico» (*ABC*, 13-2-1998).

2. Perfil sociodemográfico de los nuevos vecinos en base al censo de 2001

Entre los censos de 1981 y 2001 el stock total de la población de San Luis-Alameda apenas había variado y, sin embargo, había rejuvenecido notablemente siguiendo la dirección opuesta al conjunto de la ciudad. Además, la población activa con estudios universitarios acabados pasaba a ser el 21,2 %, casi diez puntos por encima del dato global para la ciudad y los profesionales y técnicos pasaban a ser cuatro veces más que los trabajadores de cuello azul.

La cuestión fundamental es que en el Censo de 2001 cerca de un 50% del total de hogares del sector se había establecido en los últimos diez años. Una gran mayoría de estos, el 72%, se había trasladado desde otra vivienda en el mismo municipio de Sevilla, siendo minoritarios los grupos de individuos procedentes del extranjero o de otras comunidades autónomas, un 2% en cada caso. Los vecinos venidos de distintos municipios de la misma provincia o de distinta provincia correspondían, en ambos casos a un exiguo 5%. Por lo tanto, es descartable una vinculación masiva del nuevo vecino a una vuelta a la ciudad central desde las áreas suburbanas (en el caso de Sevilla concentradas en la corona metropolitana, fuera del municipio).

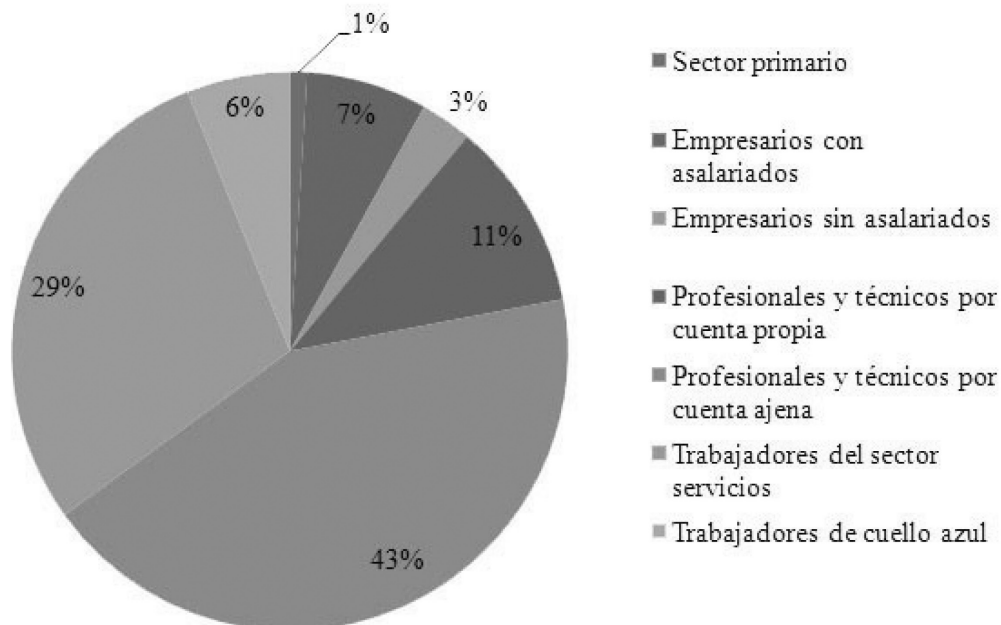
La población que se había introducido desde 1991 era muy joven, con una proporción mínima de ancianos. Un 28% de los hogares estarían compuesto por personas solteras sin hijos y sin relaciones de parentesco. De los núcleos familiares, padres/madres solteros/as y parejas sin hijos suponían un nada desdeñable 25%, mientras que las parejas con hijos eran el grupo mayoritario, aglutinando un 47% del total. De la población activa empleada mayor de 16 años, un 11% correspondía a lo que puede denominarse burguesía propietaria en sentido estricto, un 11% lo conformaban las profesiones liberales, mientras que un 43% eran profesionales y técnicos asalariados. Junto a estos perfiles existía un 29% de trabajadores del sector de administración y servicios y tan solo un 6% de trabajadores de cuello azul (ver figura 2).

Discriminando en función del tipo de establecimiento en que desempeñaba la actividad la población ocupada, un alto porcentaje de los nuevos residentes trabajaban en establecimientos asociados a la administración pública. En concreto, un 27% se dedicaban a labores sanitarias, de asistencia social y de educación, actividades en las que en el ámbito local tiene un gran peso la función pública. A estos se les suma un 13% de trabajadores vinculados a establecimientos de la administración pública y seguridad social. Esto suma un total de un 40% de la población ocupada. El siguiente grupo en importancia correspondería a un perfil profesional del mercado libre, actividades inmobiliarias, servicios a empresas e intermediación financiera, que sumarían un 17%.

V. ¿UN REGRESO A LA CIUDAD POR PARTE DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA?

Que el sector san Luis-Alameda se ha aburguesado en un proceso que cuenta con todas las características de lo que viene a conocerse como gentrificación es una obviedad que este texto no pretendía demostrar. Lo que si se ha tratado de exponer es que la intervención pública ha buscado esta transformación largamente y que el giro sobre la ciudad consolidada y la introducción de determinadas ideas de corte conservacionista, con sus preocupaciones

Figura 2
CONDICIÓN SOCIOLABORAL DE LOS NUEVOS VECINOS EN SAN LUIS ALAMEDA



Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001.

patrimoniales y sociales, han sido instrumentalizadas en esta dirección para conseguir un proceso socialmente regresivo.

El planeamiento postdesarrollista, surgido en el contexto de la hegemonía neoliberal, instrumentaliza el discurso conservacionista sobre el centro histórico en un cambio de estrategia desde la renovación desarrollista hacia la promoción de la gentrificación. Junto a la intervención urbanística, la renovación urbana y la creación de dotaciones dirigidas a generar un efecto contagio sobre la iniciativa privada, se han desarrollado toda una serie de políticas de gran importancia que van del fomento empresarial y las ayudas a la rehabilitación de viviendas a la intervención policial. En este sentido, la administración local ha sido en gran parte responsable del maltrato y desplazamiento de la población vulnerable que predominaba en la zona hasta los años noventa. Puede que el hábitat resultante del proceso sea progresista, creativo y tolerante, pero la forma en que se ha llevado a cabo la transformación no merece ninguno de estos calificativos.

Lo más importante aquí, es que esta no era la única forma en la que podía haberse actuado. La administración local tuvo oportunidades para llevar a cabo una intervención con un carácter más social, el uso que se dio a los fondos Europeos es un claro ejemplo de ello, también el destino de las expropiaciones realizadas para la reforma interior de San Luis. Una política decidida de intervención social y la creación de una bolsa de viviendas de realojo en este marco hubiera supuesto una cierta mejora.

En otro orden de cosas, es un objetivo del presente trabajo señalar las diferencias entre la gentrificación tal como se ha entendido en el mundo anglosajón y la forma que adopta en el Estado español. Así, una de las principales diferencias a las que apunta el caso específico aquí tratado, es el fuerte peso que las políticas públicas han tenido desde un principio como detonantes de los procesos. Una diferencia que tiene su origen en la tradición más intervencionista y en el mayor peso del estado, tanto como en la debilidad de la iniciativa privada en la semiperiferia capitalista. Esto en un contexto definido por los últimos dos ciclos del mercado inmobiliario y con posterioridad a la introducción de reformas liberalizadoras en el sector financiero.

Por otro lado, respecto del sujeto gentrificador, el mayor peso del Estado en el contexto estudiado resulta también determinante a la hora de explicar las diferencias de su perfil. Así, frente al liberal profesional y técnico, británico o estadounidense, asociado al sector financiero (que también tiene su importancia en el caso tratado), tienen más peso los profesionales de la enseñanza, la sanidad y la administración pública. Por otro lado, se comprueba que la principal relación espacial que el sector gentrificado establece con la urbe no es el flujo de ida y vuelta a los suburbios, sino que se trata de una migración intraurbana e incluso intramunicipal.

En definitiva, la gentrificación, para el caso estudiado, más que una vuelta a la ciudad desde los espacios suburbanos, es una vuelta al centro histórico desde la periferia desarrollista por parte del capital y estratos privilegiados de la población, liderados a su vez por el giro sobre la ciudad consolidada de la intervención urbanística. La generalización de estas conclusiones al conjunto del Estado requeriría de un estudio comparado que sería de gran interés para el conocimiento de la historia urbana reciente.

BIBLIOGRAFÍA

- ALMUEDO PALMA, J. (1996): *Ciudad e industria. Sevilla 1850-1930*. Sevilla. Diputación de Sevilla.
- CAPEL, H. (1983): *Capitalismo y morfología urbana*. Barcelona. Universidad de Barcelona.
- CARDOSO, D. (1983): *El distrito municipal I de Sevilla. Historia y Arte*. Sevilla. Ayuntamiento de Sevilla.
- CHECA ARTASU, M.M. (2011): «Gentrificación y cultura: algunas reflexiones» en *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XV, nº 914, 15 de marzo de 2011. Universidad de Barcelona. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/b3w-914.htm>
- DELGADO, M. (2008): «La artistización de las políticas urbanas. El lugar de la cultura en las dinámicas de reapropiación capitalista de la ciudad» *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XII, nº 270, Agosto 2008.
- DÍAZ PARRA, I. (2009): «Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006)» en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XIII, nº 304, 10 de noviembre de 2009. Universidad de Barcelona. Disponible en www.ub.es/geocrit/sn/sn-304.htm
- GAJA, F. (1992): *Teorías para la intervención urbanística en la ciudad preindustrial*. Valencia. Universitat Politècnica de Valencia.

- GARCÍA JAÉN, P. (1998): «Aplicaciones de la iniciativa comunitaria Urban». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 26, pp. 191-206.
- GARCÍA VÁZQUEZ, C. (2004): *La ciudad hojaldré. Visiones urbanas del siglo XXI*. Barcelona. Gustavo Gili.
- GARCÍA HERRERA, L.M., SMITH, N. y MEJÍAS, M.A. (2007): «Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz de Tenerife». *Urban Geography*, nº 28, pp. 276-298.
- GERENCIA DE URBANISMO (1987): *Plan General de Ordenación Urbana 1987. Memoria de análisis*. Sevilla. Ayuntamiento de Sevilla.
- GOMEZ GARCÍA, M. V. (2007): *La metamorfosis de la ciudad industrial: Glasgow y Bilbao: dos ciudades con un mismo recorrido*. Madrid. Talasa ediciones.
- GONZÁLEZ DORADO, A. (1975): *Sevilla: centralidad regional y organización interna de su espacio*. Madrid. Moneda y Crédito.
- HACKWORTH, J. y SMITH, N. (2001): «The changing state of gentrification». *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), pp. 464-47.
- HALL, P. (1996): *Ciudades del mañana*. Barcelona. Serbal.
- HARVEY, D. (2004): *La condición de la postmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires. Amorrortu.
- HARVEY, D. (2008): *París, capital de la modernidad*. Madrid. Akal.
- LASARTE ÁLVAREZ, C. (1996): *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Madrid. Tecnos Ed.
- LE DANTEC, B. (2006): «Palacios Malaver» en *El gran pollo de la Alameda. Una decena de años de lucha social en el barrio de la Alameda* (Equipo editorial). Sevilla Equipo editorial de El Gran Pollo de la Alameda.
- LEES, L. (2000): «A reappraisal of gentrification: towards a geography of gentrification». *Progress in Human Geography*, vol. 24, nº 3, pp. 389-408.
- LEES, L. SLATER, T. y WYLY, E. (2008): *Gentrification*. Oxford. Routledge.
- LEY, D. (1983): *A Social Geography of the City*. Nueva York. Harper and Row.
- LEY, D. (1996): *The New Middle Classes and the Remaking of the Central City*. Oxford. Oxford University Press.
- LOWY, M. (2008): «París en el Libro de los Pasajes de Walter Benjamin». *VientoSur*, nº 101, año XVII, pp. 83-94.
- MARTÍNEZ, J. y MAZA L.A. (2003): *Análisis del precio de la vivienda en España*. Madrid. Banco de España.
- NAVALON GARCÍA, R. (1994): «Notas sobre el régimen urbanístico del medio rural. El tratamiento del suelo no urbanizable en el planeamiento de los municipios turísticos allicantinos». *Investigaciones Geográficas* 12: pp. 133-146.
- NAREDO, J.M. (1998): *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente*. Madrid. Siglo XXI.
- POZO Y BARAJAS, A. del (2003): *Elementos del análisis urbano*. Sevilla. Universidad de Sevilla.
- RICHARDSON, H. (1975): *Renovación Urbana*. Madrid. Alianza.
- SALINAS ARREORTUA, L. A. (2011): «La gentrificación en el contexto latinoamericano» en *X Actas del Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*. Del 28 de junio al 3 de julio de 2011. Oviedo, Santander, Bilbao. Pp. 93-102.

- SMITH, N. (1979): «**Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people**». *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, pp. 538-548.
- SMITH, N. (1996): *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Oxford. Routledge.
- SMITH, N. y LEFAIVRE, M. (1984): «A class análisis of gentrification» en *Gentrification, displacement and neighborhood revitalization* (Palen, J. y London, B. Coord.). Albany. Suny Oress.
- SMITH, N., y WILLIAMS, P. (1986): *Gentrification of the City*. Boston. Unwin Hyman.
- WILLIAMS, P. (1986): «Class constitution through spatial reconstruction? A reevaluation of gentrification in Australia, Britain, and the United States» en *Gentrification of the City* (Smith, N. y Williams, P. coord). Boston. Unwin Hyman.