

# ATLAS DE LA A-GENTRIFICACIÓN. POLÍTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL EN LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN CIUDADES EUROPEAS

## SUMARIO

**1. Hacia una Europa de las ciudades y de la ciudadanía**

**2. Barcelona y la red a-gentrificación**

**3. Buenas prácticas y acciones: metodología de observación**

**4. Atlas (in divenire) de la a-gentrificación**

**5. Conclusiones: la a-gentrificación como base del derecho a la ciudad(anía)**

**Referencias bibliográficas**

# ATLAS DE LA A-GENTRIFICACIÓN. POLÍTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL EN LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN CIUDADES EUROPEAS

“la ciudad se convierte, hoy, en el principal laboratorio en el que se buscan, se diseñan, se experimentan y se ponen a prueba soluciones locales a problemas globales”

Zigmunt Bauman

## 1. Hacia una Europa de las ciudades y de la ciudadanía

La ciudad es esa **dimensión territorial y social** en la que vivimos buena parte de los europeos. Se trata de una estructura urbana que tiene sus raíces en la Polis griega, donde se daba la coincidencia entre **Estado y Ciudad**, donde cada ciudadano era *poli\_tico*, es decir participaba activamente de las decisiones colectivas. Europa —en la historia y en la actualidad— es la suma de diferentes identidades que comparten el mismo espacio y el mismo curso de tiempo: “el equilibrio europeo” es una realidad dinámica que busca “el carácter unitario de una magnífica pluralidad” (Ortega y Gasset, 1966). Frente al modelo de suma de Naciones, la **Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía apuesta** por actualizar en clave contemporánea la historia a partir del reconocimiento de la Polis griega —en la que Estado y Ciudad coinciden— como el lugar de la identidad territorial y social del continente europeo y modelo alternativo fundamentado en la red de Ciudadanía (Redaelli, 2014). Es en la escala urbana donde se dan las principales innovaciones, se miden las identidades sociales, se viven los problemas y contradicciones entre lo global y lo local. Pero, en la actualidad, hay fenómenos de transformación urbana que parecen ingobernables y que afectan a la relación y al sutil equilibrio entre el hecho físico y el hecho social, es decir entre **Ciudad y Ciudadanía**.

La gentrificación es uno de esos fenómenos. En varias ciudades se están produciendo cambios sustanciales determinados por formatos especulativos en la ciudad consolidada y por agentes económicos interesados en nuevos contenidos. En una Europa

en crisis, la disminución de su capacidad adquisitiva supone que la ciudadanía no puede dar respuesta a la agresión que la economía global ejerce en lugares de alto interés histórico y cultural, como son las **ciudades del Mediterráneo**. Si en la burbuja inmobiliaria el problema era la construcción indiscriminada y la ocupación del territorio, España y los países del sur europeo sufren hoy el acoso de esa misma especulación, pero ahora ya en la ciudad consolidada, en las propias casas de sus habitantes. La fuerte dicotomía entre **Economía Global y Cultura Local** afecta en mayor medida a aquellos entornos urbanos en los que la crisis ha afectado con más intensidad y, al mismo tiempo, tienen mayor valor patrimonial. Nos encontramos en un momento clave para la identidad de nuestras ciudades: están en juego su autenticidad y la capacidad de regenerarse evitando su homologación **urbana y social**. La variación incontrolada del mercado inmobiliario según lógicas especulativas es una estrategia urbana global (Smith, 2002) que —de forma transitoria ligadas a la industria turística— produce cambios irreversibles en la ciudad y su ciudadanía.

Es imprescindible reconocer el fenómeno y abrir un debate hacia un **cambio de modelo productivo y mecanismos de co-gestión multinivel** entre administración pública y economía social, entre Ciudad y Ciudadanía, en coherencia con Europa 2020 y con una **Ciudad inteligente, sostenible e inclusiva**. Es necesario buscar nuevos mecanismos de gobernanza e innovación social que garanticen la reactivación de un patrimonio urbano que, a su vez, alumbre un patrimonio inmaterial: la convivencia de sus habitantes. No se logrará **sostenibilidad urbana** sin la **sostenibilidad social** de la transformación y regeneración de la ciudad mediterránea. Actualizar el carácter urbano, ambiental, social y económico de nuestro entorno es un paso para

entender la ciudad como un valor innegable de nuestro pasado y, también, como una herramienta imprescindible para el futuro en una “**Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía**” que sea de verdad inteligente, sostenible e inclusiva.

## 2. Barcelona y la red a-gentrificación

La gentrificación es un proceso de sustitución de la población por otra de mayor capacidad adquisitiva en áreas urbanas concretas que implica un cambio de actividades económicas, culturales y de relaciones sociales. A menudo relacionada con el incremento de los flujos turísticos, pero también con las dinámicas del mercado residencial, con los fondos interesados en nuevos contenidos y con proyectos de regeneración urbana de la propia administración pública, la gentrificación está entre los fenómenos actuales de mayor relevancia en el ámbito de la cuestión urbana para garantizar el Derecho a la Ciudad.

De cara a establecer mecanismos que puedan paliar y/o evitar los efectos negativos de la gentrificación en Barcelona, así como en aras a abrir un debate internacional, es imprescindible observar ciudades donde se están experimentando acciones de interés para aprender de otros casos y abrir un debate dirigido a concretar políticas comunes en el marco de un red de ciudades. Objetivos generales de este trabajo, por lo tanto, son:

**-identificar** y analizar *Best Practices* en otras ciudades nacionales e internacionales como herramientas para paliar la pérdida de identidad social y cultural de barrios afectados por el fenómeno de la gentrificación.

**-fomentar** el papel de Barcelona como ciudad impulsora de un debate internacional sobre la sostenibilidad urbana y social de la transformación y regeneración del espacio urbano con especial atención al ámbito mediterráneo.

## 3. Buenas prácticas y acciones: metodología de observación

Este artículo es el resumen del trabajo de análisis de Best Practices en ciudades que han emprendido políticas y acciones anti gentrificación de cara a su posible aplicación en Barcelona. Como Best Practices se entienden proyectos, iniciativas y medidas de entidades públicas o de iniciativas ciudadanas que producen efectos positivos por y para la ciudadanía y evitan la expulsión de los residentes. Por la amplitud del tema y su continua evolución, este trabajo no puede que ser parcial y temporal, ya que muchas de las iniciativas siguen en curso, algunas desaparecerán y otras surgirán, por lo que es necesario considerar este observatorio como un Atlas (in divenire) de la A-Gentrificación a actualizar en futuro.

El trabajo de campo —realizado entre julio y septiembre de 2017— ha consistido en:

**-elección de las ciudades**, según criterio de su interés por las prácticas realizadas o en fase de implementación (i), por su comparabilidad con el caso de Barcelona (ii), privilegiando el ámbito mediterráneo por la trascendencia que tiene en este momento histórico (iii).

**-búsqueda de las buenas prácticas** en cada ciudad, entendiendo dicha práctica tanto si es promovida por la administración pública (AP), por la universidad (UN) o por los movimientos sociales (SC). El apoyo de un experto local ha significado un importante auxilio a la hora de entender cada caso de estudio.

**-visita a las ciudades y encuentro con los protagonistas** para tener experiencia en primera persona de los casos más significativos. Se han realizado reuniones con decenas de personas tanto en caso de contestación al fenómeno como de propuestas y de buenas prácticas.



#### 4. Atlas (in divenire) de la a-gentrificación

##### LISBOA

El caso de Lisboa esté posiblemente entre los más significativos por la rapidez de los cambios que la ciudad ha sufrido en el mercado de la propiedad. En los últimos dos años, a raíz de algunas normas aprobadas por el Estado portugués, una buena parte de la Baixa Pombalina y barrios como Mouraria o Alfama se han transformado completamente, con la llegada de fondos extranjeros —especialmente franceses y suizos— que han adquirido multitud de edificios rehabilitados como alojamientos turísticos (Seixas, 2016). Para promover la ocupación y uso, así como la rehabilitación de edificios y viviendas vacías en zonas patrimoniales, el Estado ha aprobado normas que desfiscalizan a extranjeros que invierten en inmuebles portugueses (i), a jubilados que trasladan su residencia a Portugal (ii), además de modificar la ley de arrendamiento urbano con una reducción sensible de los derechos de los inquilinos y agilizando su expulsión (iii). Estas normas, sumadas a nuevas rutas aéreas de bajo coste y a una promoción de Portugal como destino turístico, han dado vida a una notable y rápida subida del número de visitantes y, sobre todo, a un consistente cambio del mercado de la propiedad con el consecuente desalojo de muchos inquilinos de zonas centrales. Un importante movimiento de ciudadanía, en el formato de federación de asociaciones o grupos locales, busca elevar el problema a las instituciones y da vida a acciones simbólicas, pero importantes, para evitar el deshaucio por alquiler de las familias.



##### COOPERATIVISMO Y REGENERACIÓN URBANA SC

En la plaza Intendente, la Cooperativa Largo Residencia —en el marco del Programa Barrios y Zona de Intervenção Prioritaria— promueve en 2011 la rehabilitación de un edificio abandonado en una zona muy deprimida como reactivador urbano. La Junta da Freguesia se ha situado en un edificio cercano y ha intervenido a través de la rehabilitación del espacio público. Una práctica positiva que, sin embargo, hoy está en riesgo por la intervención de fondos extranjeros que están comprando los edificios de la plaza para fines turísticos.

##### MOVIMIENTOS DERECHO A LA CIUDAD SC

Ante la expulsión de residentes de zonas centrales, nace el Movimiento Morar en Lisboa que reúne a decenas de asociaciones y personas. El Movimiento promueve debates públicos sobre el problema de la vivienda y el exceso del monocultivo turístico que está transformando el régimen de propiedad de la ciudad. A través de una Carta Abierta suscrita por multitud de entidades y más de 4.500 personas, presiona a las autoridades sobre las tomas de decisiones políticas que en estos años están condicionando el derecho a la ciudad y el futuro de Lisboa.

##### MADRID

Madrid constituye un ejemplo interesante porque, aún siendo en general una ciudad más resiliente a los fenómenos de gentrificación que otras (Leal, 2017), ha sufrido en algunos barrios transformaciones relevantes en este sentido. Un caso emblemático es el barrio de Chueca que, símbolo de la regeneración urbana promovida en los años noventa por un colectivo de la llamada 'sociedad creativa', que había sustituido los habitantes anteriores, hoy sufre una segunda gentrificación: los apartamentos turísticos y los comercios dirigidos a usuarios temporales hacen subir los precios de forma que los actuales residentes se ven obligados a desplazarse hacia Lavapiés, que de barrio de extracomunitarios se dirige hacia un proceso de gentrificación. Otras zonas de Madrid son también ejemplo de cómo las actividades lúdicas para una clase de nivel medio-alto, que se muda a Madrid para trabajar en las grandes empresas de terciarios, modifican las plantas bajas con comercios de ocio y entretenimiento. Es el caso de Malasaña que está siendo objeto de varios estudios (Sorando, 2014). Algunos movimientos ciudadanos están participando en el debate y realizando acciones demostrativas en zonas sensibles de la ciudad, mientras que iniciativas cooperativas abren a alternativas habitacionales. El grave problema de la venta masiva a fondos buitres del parque público de vivienda por parte de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid en el mandato precedente, aún siendo en zonas periféricas, ha generado también la pérdida de capacidad de intervención con un servicio público en áreas urbanas significativas.

##### MONITOREO DE LA GENTRIFICACIÓN UN

La Complutense de Madrid —Grupo de investigación de Sociedad, Medio Ambiente y Territorio GISMAT— está realizando un Mapa de la Gentrificación de Madrid

y Barcelona que se propone como herramienta GIS para monitorar las variaciones residenciales. Usando como fuentes el censo, el padrón de habitantes y la estadística de variaciones residenciales, el Mapa dará información anual sobre los movimientos de las personas en el ámbito municipal y entorno metropolitano según parámetros de edad, nivel de estudio, país de procedencia.

## **COOPERATIVISMO URBANO** **SC**

Vallecas, barrio de origen trabajador, con fuerte vocación asociativa en los límites del centro, pero con alta accesibilidad, es posible objeto de gentrificación incipiente. En colaboración con el Ayuntamiento, la Asociación Vecinal de Puente Vallecas propone acciones experimentales de cooperativismo en cesión de uso sobre suelo municipal para mantener en este barrio a los residentes. Algunos ejemplos en curso, como la cooperativa Entrepatisos, se abren al cooperativismo, aunque no directamente relacionado con la gentrificación.

## **RESISTENCIA URBANA** **SC**

Lavapiés, barrio cercano a Atocha con importantes contenedores culturales, ha sido tradicionalmente ocupado por extracomunitarios en los llamados 'pisos pateras'. El aumento de la presión turística va transformando esas viviendas en alojamientos turísticos en un proceso objeto de protesta de la asociación "Lavapiés ¿dónde vas?". Relevante es también el Campo de la Cebada: de solar abandonado ha significado una importante aportación al debate sobre la activación del espacio público, a través la co-gestión entre administración y ciudadanía.

## **BERLIN**

Tras la reunificación, Berlín ha invertido ingentes cantidades de dinero en la reconstrucción y el reequilibrio entre la parte este y oeste, con operaciones urbanas relevantes. A principio del 2000, ante la difícil condición económica, la administración municipal optó por la venta de propiedades públicas, entre ellas, parte del amplio parque municipal de vivienda. Estas dinámicas, así como los precios relativamente bajos de las viviendas, conllevaron una parcial forma de gentrificación que, desde la parte este, se traslada ahora a la oeste y, en general, a la ciudad interna al S-Bahn. También han surgido en los últimos años programas de *Social Housing* de nueva construcción —desde la promoción privada, pero con ayuda pública— que deberían ser regulados en cuanto a limitación de los precios de alquiler (i) y los tiempos mínimos tras los cuales se pueden vender (ii) (Holms, 2017).

La ciudad se caracteriza por tener los porcentajes de vivienda en propiedad y de alquiler invertido respecto a las ciudades mediterráneas, lo cual dificulta notablemente la transferencia de buenas prácticas. Sin embargo, se encuentran medidas anti-gentrificación impulsadas desde la administración pública y acciones de alto interés de la sociedad civil, en

especial gracias al sistema de cooperativas de vivienda muy significativas, en el caso berlinés, para evitar la expulsión de vecinos y vecinas o para rescatar edificios en venta. Algunas experiencias sobre la separación entre propiedad y uso de suelo y edificios residenciales como medidas anti-gentrificación a largo plazo está generando buenas prácticas a nivel internacional.

## **LÍMITE DE PRECIO DE ALQUILER** **AP**

Frente a una importante subida de precios de alquiler y de acuerdo a la nueva regulación estatal, Berlín estableció en 2015 una normativa que limita al 10% la subida del precio de alquiler de vivienda, así como una tabla de referencia de precios por m<sup>2</sup>, según parámetros de edad del edificio (i), calidad de la zona (ii), dimensión del apartamento (iii). Si bien estas normas son una buena práctica de la administración, tienen todavía dificultad de implementación y régimen sancionador, prioridad de la actual administración municipal.

## **SOCIAL PROTECTION AREAS** **AP**

El Ayuntamiento ha definido algunas áreas de protección especial (*Milieuschutzgebiete*) donde se prevé especial atención a las transformaciones urbanas en defensa de los inquilinos. Los Distritos actúan con medidas como la limitación de la venta de apartamentos en alquiler a sus inquilinos (i), la prohibición de cambio de uso (ii) o la limitación de licencia de obra de rehabilitación de los inmuebles para evitar el aumento del alquiler (iii). La rehabilitación eleva los precios y, de ser elemento que permite superar el hacinamiento, sobre todo de personas inmigrantes, contribuye a su expulsión en barrios hoy "creativos" como Kreuzberg.

## **COOPERATIVAS DE VIVIENDA** **SC**

Ante la venta masiva de vivienda pública a fondos buitres, un grupo de inquilinos en Prenzlauer Berg se propone rescatar los edificios en los que vivían. La cooperativa "Bremer Höhe", con más de 450 personas, adquiere los inmuebles, los rehabilita y desarrolla actividades en el espacio público, aloja a refugiados y auxilia otros inquilinos para el rescate de sus viviendas en áreas más centrales. La Spreefeld Housing Cooperative abre el camino a una gestión colectiva del suelo y de las viviendas en un área degradada a lado del río Spree. Un sistema de servicios colectivos auxilia la vida de comunidad de 140 inquilinos y promueve actividades para su integración en la comunidad local.

## **MODELO ALTERNATIVO DE PROPIEDAD** **SC**

El Ayuntamiento puso en venta áreas industriales en desuso en zonas periféricas. Es el caso de la manzana en el barrio de Wedding ocupada por la industria Rotaprint cedida al Ayuntamiento. Las actividades artesanales alojadas en alquiler rescatan el edificio en venta, con la adquisición por parte de la Fundación Stiftung Trias y su cesión de uso a la sociedad sin ánimo de lucro creada por los inquilinos. La cooperativa gestiona un mix funcional entre artesanos, artistas y ámbito social, especialmente importante para las actividades a servicio de los vecinos y vecinas e incluye también *housing*.



## VALENCIA

Durante los precedentes gobiernos municipales, la administración apostó prioritariamente por un desarrollo expansivo de la ciudad y por la conocida operación del río Turia y la Ciudad de las Artes y las Ciencias. Esta estrategia debilitó fuertemente el corazón de Valencia, que se fue deteriorando tanto a nivel físico como social. Algunas operaciones urbanas de regeneración de interior en Ciutat Vella, con inserción de parque público de vivienda, aún proponiéndose como acción regeneradora, fueron causa de importantes derrumbes de la trama y debilitación del casco. Varios solares vacíos son el resultado visible de la dejadez de este sector histórico, que hoy es objeto de atención de fondos especulativos que adquieren fincas para crear hoteles de forma difusa. Algunas operaciones urbanas como la rehabilitación del Mercat —con formatos que dan respuesta a la gente del barrio y sus necesidades, pero motivan también una promoción turística parecida a la Boquería en Barcelona— han contribuido a modificar con excesiva rapidez el mercado inmobiliario y el comercio. Una operación especialmente simbólica del gobierno Barberá fue la propuesta de demolición de una parte central del barrio Cabañal, en el distrito de Poblados Marítimos, para generar una enorme avenida de acceso al mar. La autoorganización de la comunidad local tuvo especial relevancia, siendo un caso emblemático de protesta de los vecinos y vecinas que consiguió parar la iniciativa y ser referencia nacional de protección del patrimonio urbano y social.



## RESISTENCIA URBANA

SC

El barrio de Cabañal-Cañamelar pasa a la historia desde que en 1993 la Plataforma Salvem el Cabañal presenta, sobre la base de los requerimientos ciudadanos, la suspensión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabañal-Cañamelar al Ministerio de Cultura. Tras un largo historial judicial, el Plan previsto es finalmente suspendido. La contestación del Cabañal representa una buena práctica por su intensidad y su relevancia mediática. Hoy la nueva corporación municipal ha creado una Oficina para el Plan especial de Cabañal-Cañamelar de forma participada.

## RESISTENCIA URBANA

SC

En Ciutat Vella, un grupo de habitantes y asociaciones se coordinan bajo la mesa comunitaria “Escoltem Velluters”, propuesta de desarrollo barrial participativo que lucha por la mejora de las zonas más degradadas y estigmatizadas del barrio de Velluters. Actividades relevantes son las de integración de la población más vulnerable para evitar su expulsión. Desde esta mesa, se ha impulsado la coordinadora “Entre Barris”, que reúne a varios barrios valencianos —céntricos y periféricos— que luchan para otro modelo de ciudad y trabajan temas de turistificación y acceso a la vivienda.

## MILÁN

Entre las ciudades observadas, tal vez Milán sea la que más resiste al fenómeno de la gentrificación. Si bien no está sujeta a la fuerte carga de otras ciudades italianas, Milán recibe un discreto volumen de turismo, interesado en la industria de la Moda y del Diseño. La ciudad ha realizado en el último decenio importantes transformaciones urbanas que la ponen en primer plano en el marco internacional. En la época de los gobiernos de derecha, Milán se ha abierto a inversiones de fondos norteamericanos que han generado relevantes intervenciones de demolición y reconstrucción de grandes áreas internas a la ciudad, en su mayoría adquiridas luego por fondos de países árabes. Una segunda familia de transformaciones, llevadas a cabo durante el último gobierno de izquierdas, se basa en intervenciones más puntuales. Apoyadas en la participación de instituciones privadas ligadas al mundo de la moda y de la creatividad, han permitido la regeneración de áreas industriales convertidas en contenedores culturales de calidad. Estas intervenciones, acompañadas por el público como facilitador de un proceso prioritariamente privado, han generado renovación de tejidos urbanos degradados hacia una evolución de contenidos más contemporáneos en el respeto de su identidad. Tampoco el evento de la Expo 2015 consiguió desfigurar una ciudad que parece resiliente a la gentrificación.



### REGENERACIÓN URBANA E INNOVACIÓN SOCIAL

SC

En varios barrios se ha producido una regeneración urbana acompañada por una innovación social: de la industria a la cultura. Es el caso del barrio de los Navigli, con su apuesta por lo lúdico; del Quartiere Isola con la Stecca degli Artigiani, tal vez el que más ha cambiado la composición social; o de China Town, que ha pasado de los milaneses a la población china hasta una composición mixta. Todos han significado una parcial sustitución de habitantes locales pero, digamos, entre artesanos/abuelos y nietos/profesionales.

### OCUPACIÓN ESPACIO SIN USO

SC

Macao es una iniciativa que ocupa espacios abandonados para crear formas de cultura colectiva. Iniciado con la ocupación de una torre, Macao, tras varios desplazamientos, ha aterrizado en un edificio en desuso del Mercado general municipal. Se trata de un nuevo "Centro para las artes, la cultura y la investigación" independiente y basado en la colectividad de sus acciones, así como en el principio de activación de espacios sin uso de la ciudad.

### SOCIAL HOUSING

SC

Fondazione Housing Sociale es una iniciativa de la caja de ahorro Fondazione Cariplo, Regione Lombardia y Federación Nacional de Municipios, cuyo objetivo es la realización de Social Housing como sistema integrativo de la vivienda pública, y entre ésta y el mercado privado, para dar respuesta a las necesidades habitacionales. Utiliza un fondo ad hoc, en general sobre propiedades públicas y realiza y gestiona viviendas en alquiler a precios asequibles.

## VENECIA

La transformación de Venecia en un parque temático, principalmente debido a la monocultura turística, es hoy el ejemplo excelente del riesgo que corren los cascos históricos europeos por la turistificación. La ciudad, con su delicada estructura y sus calles estrechas, es amenazada por la desmesurada afluencia del turismo de masas —en formato de ingresos diarios desde la península y de cruceros—, un monocultivo que incide en el mercado inmobiliario, así como en el uso de su espacio público y el comercio. Este fenómeno ha significado una constante pérdida de residentes en dos modalidades: la primera, en los años sesenta, con la llegada de estudiantes y extranjeros que compraron casa expulsando a los/as venecianos/as hacia Mestre; la segunda, en la última década, con el aumento repentino de viviendas para uso turístico que ha sustituido también a los estudiantes (población residente durante buena parte del año) y promovido un uso temporal de la ciudad, de sus calles y su comercio, por visitantes de dos o tres días. En los últimos años, además la administración municipal parece priorizar la industria turística. Venecia se conforma como una buena práctica por el valor que puede dar su estudio y por el grado de avance que tiene la gentrificación: la ciudad, en este sentido, es un buen ejemplo a no seguir ya que "si Venecia muere" (Settis, 2014), por su valor de patrimonio material pero también inmaterial, entonces todas las demás ciudades morirán. Ante la evidente pasividad de la administración pública, algunos movimientos reflejan acciones ciudadanas de alto interés con un carácter asociativo muy presente en la ciudad lagunar.



## MAPA DE ESPACIOS ABANDONADOS UN

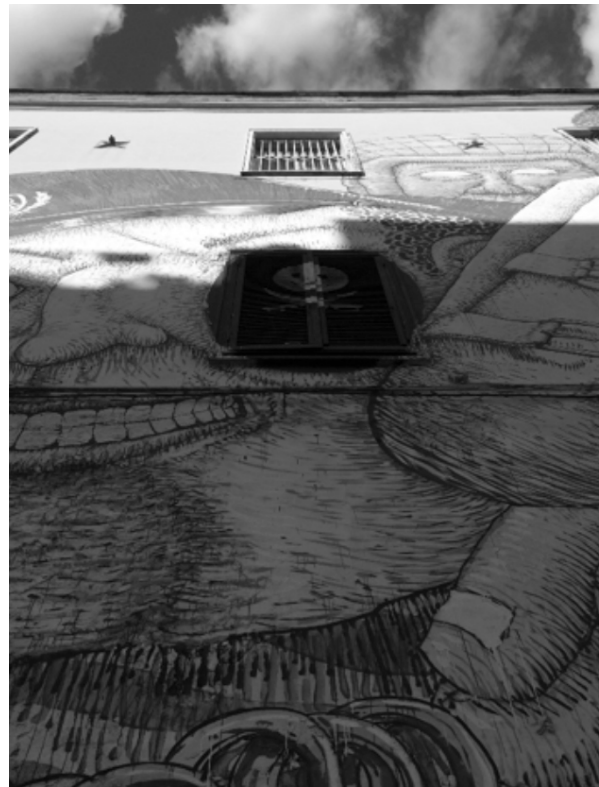
El Ayuntamiento gestionaba un Observatorio de la Vivienda con datos sobre afluencia turística y mercado inmobiliario y mapeaba el cambio de residencia de sus habitantes. Suprimido hace una década, hoy, la Universidad estudia los efectos de la economía turística y se monitoriza los cambios en curso con especial atención a los espacios abandonados. No solo es necesario cuantificar las viviendas vacías, en una ciudad con un alto grado de segunda vivienda y de inmuebles a rehabilitar, sino también observar el comercio, cada vez más dedicado a la restauración rápida, o el uso del espacio público.

## CROWSOURCING BIENES COMUNES SC

El Estado italiano ha ido vendiendo en la última década palacios, edificios históricos, fincas y también islas. En la subasta pública en 2014, hacia la función de hotel turístico de alta gama, la isla de Poveglia ha desencadenado una acción ciudadana relevante. Un grupo de activistas ha creado la asociación "Poveglia per tutti" y promovido un crowdsourcing para adquirir la isla en la subasta, sumando 4.500 personas y 400 mil euros. Debido al clamor mediático y social internacional, el Estado ha parado la venta y abierto un concurso para la cesión del derecho de superficie.

## NAPLES

En varios aspectos Nápoles tiene parecido con Barcelona. La presencia del mar, una topografía comparable, un tejido social activo en barrios populares y una fuerte heterogeneidad social en zonas urbanas o hasta en el mismo edificio. Nápoles es una ciudad todavía difícil de dominar, controlar. Su sociología tan especial —su condición 'anárquica'— se combina en los últimos años con un nuevo gobierno municipal que propone acciones innovadoras, sobre todo en el campo de la co-gestión entre administración y comunidad. Un aumento relevante del turismo, sin embargo, está cambiando la cara de la ciudad y de una ciudadanía que encuentra en esta industria una buena fuente de ingresos y de bienestar. Está, si se puede decir, en su momento pre-gentrificación. Recientemente, el Ayuntamiento ha puesto en marcha un cambio de normativa que permite el fraccionamiento de los apartamentos para densificar el casco histórico, que adolece en algunas partes de subocupación; sin embargo, esta norma está produciendo al mismo tiempo efectos indeseados que se acoplan a una importante escalada de la vivienda turística (Esposito, 2017). El Ayuntamiento, por ahora, no considera la gentrificación un problema, aunque mira con atención a la iniciativa de Barcelona y se propone poner en marcha una mesa intersectorial similar a la generada en la ciudad catalana. Sin duda, varias actuaciones desde los movimientos sociales, también facilitadas por la aprobación desde el municipio de la Delibera dei Beni Comuni, resultan de alto interés, aunque no se centran especialmente en el problema de la vivienda.



## BIENES COMUNES

AP

En 2012, el Ayuntamiento aprueba la Delibera dei Beni Comuni que fija la relación entre patrimonio y bien común: la administración reconoce que todo inmueble municipal tiene una finalidad colectiva e instrumental su activación por parte de la ciudadanía a través de cesión de uso. Se reconoce así el valor cívico de muchas actividades auto-gestionadas hasta ese momento de forma ilegal en espacios municipales. El acuerdo de Bienes Comunes está siendo adoptado en decenas de ciudades italianas.

## CO-GESTIÓN DE ESPACIO PÚBLICO SC

A raíz de la Directivas dei Beni Comuni, siete espacios relevantes de zonas centrales han sido activados por grupos ciudadanos. L'ex Opg o el Giardino Liberato en el ex convento delle Teresiane, l'ex Conservatorio di Santa Fede y lo Scugnizzo Liberato en el ex Asilo Filangieri, son centros activos que experimentan formas de gestión novedosa, contribuyen a generar servicios socio-culturales de barrio y garantizan el mantenimiento de edificios patrimoniales.

## ACTIVACIÓN COLECTIVA DEL ESPACIO PÚBLICO SC

La activación para uso colectivo de espacios públicos ha ido asumiendo en Nápoles formas experimentales que buscan consolidación. En el barrio Montesanto, la escasez de espacio verde motivó la creación de asociaciones para interactuar en la gestión de jardines y parques. Desde el Forum Tarsia, al Comitato Parco sociale Ventaglieri o la más reciente Gardenet, el verde asume el papel de activador de la ciudad por la ciudadanía, en



continuidad con contenedores culturales ocupados, como el DAMM, o autogestionados, como el Spazio Le Scalze.

## CÓRDOBA

La potencialidad de Córdoba reside en su carácter patrimonial más allá del puro valor turístico, además de su relación con la geografía, en la relación que establece con la Sierra, el río Guadalquivir y la Campiña. La calidad de la dimensión urbana, más que arquitecturas puntuales, se hace especialmente presente. El casco histórico es desde 1994 declarado Patrimonio de la Humanidad por Unesco y, desde 2012, la convivencia alrededor del patio es Patrimonio Inmaterial, por el valor social y colectivo de la ciudad mediterránea. Córdoba debe aprovechar la ocasión para repensar su historia en clave actual abriéndose a ese cambio de paradigma que atribuya al patrimonio un papel de activador de la ciudad por y para la ciudadanía. A lo largo de este proceso es imprescindible buscar fórmulas novedosas que permitan prevenir fenómenos especulativos en el interior de la ciudad, actualizando el valor colectivo del patrimonio, su potencial económico siempre y cuando se reconozca su compromiso social, la memoria colectiva que atesora. La presencia en la ciudad histórica de tipologías tradicionales — como las casas-patio o las casas de vecinos— en muchos casos abandonadas, impone establecer mecanismos de gobernanza que garanticen la rehabilitación y reactivación de este patrimonio y su valor inmaterial, que evite la inminente gentrificación de un entorno tan frágil bajo amenaza de la industria turística (Redaelli, 2017).



## MICROCRÉDITOS DE REHABILITACIÓN

AP

Sobre el ejemplo de experiencias en Uruguay, el Ayuntamiento ha abierto una línea de microcréditos retornables para personas residentes con pocos recursos y especial atención a las zonas centrales. El “Programa de ayudas reintegrables para la rehabilitación de viviendas vacías que se destinen al alquiler” pretende fomentar el proceso de rehabilitación y promover la puesta en el mercado del alquiler de las viviendas vacías del casco histórico para uso residencial.

## REGENERACIÓN URBANA E INNOVACIÓN SOCIAL

SC

PAX - Patios de la Axerquía es una estrategia de reactivación urbana a través de procesos cooperativos, que persigue que la mejora sostenible del centro histórico no suponga un incremento de la presión turística y la alienación social de zonas patrimoniales. La rehabilitación de casas-patio a través de cooperativas de vivienda busca la recuperación del valor medioambiental de la ciudad y la actualización de su historia en clave contemporánea, con una innovación social hacia una cooperativa barrial.

## CÁDIZ

En oposición al centralismo de las metrópolis, las áreas urbanas policéntricas como Andalucía juegan un papel importante en una renovada “Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía”. La noción de área urbana reconoce una estructura multipolar de ciudades con una identidad propia que conforman una red histórica que puede ser potenciada en sus características territoriales, urbanas, sociales, culturales. En la homónima Bahía, Cádiz es una ciudad en un sistema complejo donde deben primar la regeneración urbana, la densificación de la ciudad existente, la rehabilitación patrimonial. En cuanto isla entre Océano y Bahía, la ciudad no tiene forma de expandirse y debe regenerar su interior; desde la condición de ciudad entre las que tiene mayor índice de paro en Europa, Cádiz hoy tiene un incremento de turismo importante, meta también de cruceros. El nivel de degradación de muchos edificios y la dificultad de los propietarios locales para poner en marcha obras relevantes, hace que haya, cada vez más, agentes privados que adquieren viviendas en el casco histórico para su uso estacional o para alquiler turístico. Hoy, es necesario intervenir antes de que se produzca de forma irreversible el proceso gentrificador.



## REGENERACIÓN URBANA Y PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

AP

Desde principio de los noventa, la Junta de Andalucía, a través de la herramienta de Rehabilitación y en colaboración con el Ayuntamiento, ha llevado a cabo una importante inversión pública para la adquisición de fincas, infraviviendas con casos relevantes de hacinamiento, y su rehabilitación e incorporación al parque público de vivienda. Esta política ha permitido conservar un sector social determinado en el centro, si bien actualmente ha sufrido un descenso de inversión notable.

## MARSELLA

En 2013, la Capitalidad Europea de la Cultura comportó relevantes cambios urbanos, sobre todo en la renovación del puerto antiguo, con intervenciones en el espacio público y con la rehabilitación de edificios significativos para su transformación en centros culturales. Destacan también operaciones dudosas en el ámbito de la política de comercio, ya que la creación de un gran centro de ocio, como los almacenes Les Docks en el puerto, ha producido el abandono masivo de los comercios de la calle principal Rue de la Republique. Un fuerte desequilibrio entre centro y periferia y un desarrollo que toma como ejemplo a la Barcelona olímpica —ciudad con la que comparte algunos caracteres, como Nápoles— están transformando la ciudad con una lenta, pero inexorable, expulsión de vecinos y vecinas de las zonas centrales. El aumento del turismo cultural está promoviendo la rehabilitación de edificios alrededor del puerto antiguo para su incorporación al sistema turístico. Estas operaciones urbanas han sido posiblemente la plataforma para fenómenos

de gentrificación incipiente que algunas acciones de cooperativas intentan frenar incorporando la industria del turismo en la economía local (Wanner, 2016).

## TURISMO Y ECONOMÍA SOCIAL

SC

Desde el 2011 la cooperativa de habitantes “Hotel du Nord” tiene el objetivo de aprovechar el patrimonio para mejorar la vida de los que residen y trabajan en los barrios vulnerables al norte. Conformada por 70 personas y entidades, ofrece alojamiento a turistas (i), paseos patrimoniales alternativos al centro (ii), visita a artesanos locales (iii) y venta de productos locales (iv). Hoy, colabora con el Estado para la constitución de una federación nacional de cooperativas con fines turísticos y es buena práctica del Consejo de Europa, como implementación de la Convención de Faro sobre el valor social del patrimonio.

## ATENAS

Atenas representa un caso de interés por la grave crisis económica y su altísimo valor patrimonial, una desconexión entre Economía global y Cultura local que se materializó en el ofrecimiento de trueque entre la deuda y la Acropolis. Los primeros casos de gentrificación son atribuibles a la transformación urbana de los años 80, dirigida al fortalecimiento de la oferta cultural, del acceso al patrimonio y del turismo, pilar de la economía griega. El distrito de Plaka, cerca de la Acrópolis, se ha convertido en un barrio de ocio con la peatonalización del espacio público. En la segunda mitad de los años 90, nuevos casos de gentrificación afectan a otros distritos —Psirri y Gazi— y hoy está involucrando a Metaxourgio, un distrito históricamente industrial, objeto de una serie de iniciativas inmobiliarias privadas. La lectura de estos procesos es doble. Por un lado, según algunos (Alexandri, 2014), la ciudad ofrece muchos de los síntomas negativos de la gentrificación: la búsqueda de la competitividad internacional (i); la llegada de capitales económicos globales que trastoca equilibrios locales (ii); la multiplicación de una clase ‘creativa’ que excluye las clases preexistentes (iii); un proceso de ‘limpieza’ de los espacios centrales que expulsa a los más vulnerables (iv). Por otro lado, desde la administración, se habla de la regeneración urbana necesaria para la mejora de la ciudad (Konstantinos y Stylianos, 2017). Es oportuno otorgar especial atención a la privatización masiva de inmuebles públicos por la persistencia de la crisis económica, que está introduciendo capitales extranjeros de forma irreversible.

## REHABILITACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y DE VIVIENDAS

AP

Políticas llevadas a cabo por la administración desde los años 80, los más recientes son el concurso “Re-Think Athens” en 2013 y el proyecto de peatonalización de la calle Panepistimiou y las acciones de planificación urbana táctica de Trigono para ‘rejuvenecer’ el espacio urbano. Similar a la estrategia de peatonalización del centro, el proyecto “Prosopsi” ofrece incentivos a los privados que se comprometen a reconstruir y embellecer los frentes urbanos de sus edificios: alrededor de 4.000 edificios se han beneficiado de este programa.

## PARIS

París es un ejemplo interesante, si se considera la gentrificación en sus diferentes aspectos, también a la luz de la red de transporte público (metro, RER y tren) que permite reducir la marginalidad urbana gracias a la alta accesibilidad. Por un lado, se han dado los fenómenos claramente negativos de la gentrificación: a partir de la reforma urbana y social del siglo XIX de Haussmann (i), las políticas gubernamentales de De Gaulle y la expulsión de la clase trabajadora del centro (ii), el proceso de desindustrialización que, desde los años 70, llevó a una transformación del tejido social de la ciudad (iii). Al final del siglo XX, el proceso de gentrificación se mostró parcialmente en los distritos populares en el noreste de la ciudad, a diferencia de los más céntricos, desde siempre exclusivos y burgueses. En los últimos años, se ha producido una gentrificación 'en negativo', con la salida voluntaria de la clase media y alta de los distritos centrales hacia el campo, en busca de mayor calidad ambiental y de vida, pudiendo alcanzar el centro con la RER (Marzloff y Moti, 2017). En general, la ciudad conserva, a excepción de los barrios más burgueses, un buen nivel de *mixité* gracias a la permanencia de diferentes ofertas de viviendas y servicios a pesar de los altos precios. Según los más críticos, la ciudad considera la gentrificación como un proceso normal y el Ayuntamiento no percibe su importancia: a pesar de los esfuerzos para realizar nuevo parque público de vivienda, el gobierno local —mediante una combinación de políticas que apoyan a la clase media a expensas de la clase trabajadora— promueve, en modo suave, un proceso de gentrificación (Clerval, 2013). Sin embargo, tanto las autoridades públicas como los movimientos sociales impulsan interesantes políticas para contrarrestar la gentrificación.



## PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ÁREAS CENTRICAS

AP

Desde 2001, la ciudad promueve la construcción de parque público de vivienda en los distritos centrales. Muy interesante desde el punto de vista de la pequeña escala, la presencia en distintos barrios y la calidad arquitectónica, esta acción está a menudo asociada a nuevos formatos habitacionales. Una política insuficiente, según algunos, por cantidad y concentrada en la clase media, con la mejora del espacio público (*beautification*), que en los barrios más gentrificados, eleva los precios (Clerval, 2013, 2015).

## CO-GESTIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y HUERTOS URBANOS

SC

R-URBAN desde 2011, tiene como objetivo la reurbanización de espacios en desuso con actividades y funciones de tipo comunitario, a partir de un proceso de re-apropiación del espacio por residentes y la creación de nuevos lugares y prácticas colectivas. Llevó a la creación de *Agrocité*, el primer civic-hub destinado a la recuperación de lugares con agricultura urbana y micro-granja. Explora la resiliencia urbana mediante una red de infraestructuras ligeras administradas por residentes que forman ciclos ecológicos locales y prácticas eco-cívicas diarias.

## OBSERVATORIO DE BARRIOS EN LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

AP

Abierto por el *Atelier parisien d'urbanisme* en 2013 sobre las estaciones del Réseau du Grand Paris Express, el Observatorio analiza los barrios en relación a la relevante infraestructura de París, según seis indicadores, detectando grados de gentrificación. Datos e indicaciones más significativas pueden ser útiles para ciudades donde el transporte público está menos extendido, por lo que los niveles de accesibilidad pueden inducir a transformaciones en el mercado inmobiliario o servicios urbanos.

## VIENA

Viena proporciona referencias útiles a partir de un contexto muy positivo, en el que destacan un sistema de vivienda social (pública o cooperativa) históricamente sólido (i), un consistente apoyo público al alquiler (ii), recursos municipales para la rehabilitación de viviendas (iii). Esto contribuye a mantener bajos los alquileres, fomentar la permanencia de una mezcla social y mix funcional en los barrios, incluso los más céntricos. Viena podría definirse ciudad anti-gentrificación gracias a las políticas públicas. Sin embargo, en los últimos años analistas detectan una sensible disminución de ayudas al alquiler y un aumento de los precios en el centro. Los síntomas se revelan en el caso de las mejoras urbanas, como en la realización de una nueva línea de metro, la creación de un centro de negocios o la redefinición de un distrito hacia funciones 'creativas' (Franz, 2011). Se trata de procesos de *soft gentrification*: en el distrito Brunnenviertel en Ottakring se pueden dar casos de exclusión social o cultural tras transformar un barrio de clase trabajadora en bohemio (Franz, 2011).

En Gumpendorfer Straße, un proceso de modernización de edificios y cambio de uso del comercio han modificado aspectos sociales, económicos y demográficos. Viena es un caso interesante, puesto que ofrece la oportunidad de prevenir el fenómeno de la gentrificación antes de su aparición y de redefinir el concepto para incluir —más allá de la expulsión física de las clases débiles— los procesos menos evidentes, pero también excluyentes, de marginación social o cultural. Estudiar Viena puede, en otras palabras, ayudar a comprender los aspectos más transversales de la gentrificación y, sobre todo, gestionar mejor estos fenómenos antes de su aparición irreversible.

#### **PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA Y CIUDAD INCLUSIVA**

**AP**

La tradición de un parque público de vivienda en alquiler ha alcanzado zonas céntricas, permitiendo mantener un sector social determinado. La ciudad mantiene desde inicio del siglo pasado una línea de promoción de vivienda pública en alquiler que alcanza 220.000 apartamentos, además de otros tantos de social housing, que alojan casi un 60% de la población. Aunque algunos estudiosos relevan una reducción de inversión, la continuidad de la política de vivienda social ha permitido reducir el riesgo de gentrificación.

#### **SOFT-URBAN RENEWAL**

**AP**

Debido a la decadencia del stock de vivienda social de principios de siglo, Viena abre una línea de soft-urban renewal que prioriza los edificios de inquilinos estables, para reducir el desplazamiento de los residentes y mantener la mezcla social. De 1985 a 2004, 201.000 apartamentos fueron renovados con el programa, uno de los más grandes a nivel internacional con mejora de áreas públicas o cercanas a los edificios.

#### **AYUDAS DE REHABILITACIÓN A VIVIENDAS PRIVADAS PARA ALQUILER SOCIAL**

**AP**

Viena gestiona un fondo de rehabilitación y de renovación urbana denominado “Wohnfonds\_wien”: el fondo también es aplicable a viviendas privadas, cuando sus propietarios se comprometen a moderar los alquileres y mantener los contratos de arrendamiento existentes durante diez años y, por lo tanto, evitan el desplazamiento de los residentes.

#### **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE VIVIENDA SOCIAL**

**AP**

Frente a los primeros intentos municipales de demolición de algunos barrios sociales en los años 70, gracias a la protesta de grupos ciudadanos, se decretó la protección monumental de algunos edificios o complejos residenciales de primeros del siglo, como en Spittelberg. La protección del patrimonio, además de conservar edificios de calidad, contribuye a evitar las expulsiones, es decir a reconocer el patrimonio inmaterial de un lugar.

## **LONDRES**

Londres tiene características que derivan de haberse convertido en área privilegiada para inversión de capital inmobiliario británico y extranjero, gracias a una política alentada por el gobierno central a través de un régimen fiscal especial para la tributación del mercado inmobiliario (Goldfarb, 2013) junto a una política escasa de vivienda social. La gentrificación, por lo tanto, puede considerarse como el resultado del éxito económico de la ciudad (Hill, 2016), que experimenta una fuerte burbuja inmobiliaria, un “gran éxodo” y la eliminación de su tejido social original (Goldfarb, 2013). En la redistribución espacial de la pobreza se observa un doble proceso: la gentrificación progresiva y generalizada de la población en las partes centrales y el este de Londres y una proletarización y empobrecimiento incluso en las áreas suburbanas (Fenton, 2016). Algunos casos de ‘super gentrificación’ se dan en Barnsbury, acercándose a lo que sucedió en algunos de los vecindarios de Nueva York (Butler y Lees, 2006). Por otro lado, algunos observadores rechazan abiertamente el valor negativo de la gentrificación y sostienen que los problemas dependen de la mala gestión urbana, mientras consideran positivo que las nuevas clases sociales pueden traer formas de nuevas economías en la ciudad. El problema, según estos analistas, se ciñe en generar medidas que reduzcan los efectos sobre las clases más vulnerables como, por ejemplo, la educación y acceso a servicios de los residentes (Clarke, 2016). El Estado británico y el Alcalde de Londres en los últimos tiempos parecen empezar a reconocer la situación crítica del mercado de la vivienda.

#### **EL LIBRO BLANCO DE LA CONSTRUCCIÓN Y SOCIAL HOUSING**

**AP**

Impulsado por el gobierno, se propone políticas prioritarias para cambiar un mercado que no garantiza el acceso a la vivienda: aumentar la oferta de casas en venta y alquiler para abaratar precios (i); agilizar el proceso de construcción de viviendas (ii); un mercado diversificado, a través de las “housing associations”, en intervenciones grandes y pequeñas (iii); fortalecer el mercado de alquileres privados y la acogida de los sin-techo (iv). El Libro blanco promete recursos económicos e incentivos para las autoridades locales con el fin de elaborar planes de vivienda, reducción burocrática para privados, y un marco a largo plazo que promueva el alquiler.

#### **DRAFT LONDON HOUSING STRATEGY – GREATER LONDON**

**AP**

El Gran Londres definió una estrategia con cinco áreas: construir más hogares para londinenses (i); ofrecer viviendas asequibles (ii); promover hogares de alta calidad y barrios inclusivos (iii); acuerdos justos entre inquilinos y arrendatarios privados (iv); abordar el problema agudo de las personas sin hogar (v). En general, la primera prioridad es la necesidad de más casas, involucrando a todos los actores (asociaciones de vivienda, councils, inversores institucionales, pequeños constructores...). Se prevé un uso más intensivo de la tierra, con prioridad en la recuperación de los espacios industriales abandonados.



Las Housing Associations son organizaciones privadas sin fines de lucro cuya misión es crear viviendas sociales para las clases en dificultad. The Housing Associations G15, una de las más grandes, se propone construir comunidades experimentales con programas innovadores de desarrollo económico y comunitario con una alta participación de los residentes. Promueve "Meeting the challenge of urban renewal" (2016), un manifiesto de 35 buenas prácticas de regeneración urbana en barrios del Gran Londres.

### 5. Conclusiones: la a-gentrificación como base del derecho a la ciudad(anía)

- Dada a complejidad del trabajo y la heterogeneidad de las prácticas y personas entrevistadas, se redacta el siguiente texto de conclusiones en formato esquemático por puntos.
- la labor desarrollada ha encontrado en general bastante atención por parte de las personas e instituciones encontradas. Nuestra tarea ha sido, finalmente, no solo la de acopio de buenas prácticas, sino también la de permanecer como un motor de alerta sobre este problema en otras ciudades y de intercambio entre los casos analizados, tanto en las administraciones como, sobre todo, entre los grupos ciudadanos;
- el tema de la gentrificación recibe poca atención por parte de las administraciones municipales, que prefieren no ver el problema si no es argumento de debate público. En algunos casos, incluso lo consideran como un fenómeno positivo, por lo que, dentro de los objetivos, sería necesario abrir el debate para prevenir la gentrificación en otras ciudades.
- es imprescindible definir con claridad el concepto de gentrificación, ya que en estos momentos se tiende a su solapamiento con la turistificación, que es una de las causas, pero no la única; los efectos derivados de fondos especulativos que ven, de forma transitoria, la industria del turismo como un enriquecimiento, intervienen de manera violenta e irreversible en el mercado inmobiliario, siendo un problema muy relevante;
- ninguna de las ciudades observadas se propone la tarea de poner en marcha medidas anti-gentrificación de forma transversal y global, como es el caso de Barcelona; en este sentido, es oportuno confirmar la metodología adoptada en el caso barcelonés para que sea transmisible;
- la mayoría de las acciones de interés por su carácter innovador, salvo pocos casos de

ciudades, son mayoritariamente promovidas por la sociedad civil y los movimientos, aunque parezcan casos puntuales de valor simbólico;

- es evidente que la gravedad del problema necesita de mecanismos novedosos de gestión entre Ciudad y Ciudadanía, para hacer frente a la violencia de la Economía global en la Cultura y Territorio local; dichos mecanismos han de ser afinados todavía y deberían ser objeto de las medidas;
- la promoción de una red de ciudades europeas se configura no solamente como una oportunidad a promover, sino una improrrogable necesidad ante cómo se está moviendo el mercado especulativo en el interior de las ciudades; en el ámbito de la búsqueda de una identidad europea, la gentrificación es elemento coadyuvante en este momento para generar una Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía;
- la heterogeneidad de las prácticas analizadas necesita profundización por parte de otras disciplinas, en especial la sociología, el derecho y la economía urbana; es oportuno encontrar sinergias con especialistas para entender de forma transversal los ejemplos analizados;
- la mayoría de las prácticas encontradas son de carácter general para las administraciones públicas (mecanismos sancionadores, fiscales, etc), es decir que inciden en el territorio municipal completo, y de carácter más puntual en los casos de la sociedad civil, en especial en formato de cooperativas o asociaciones; las universidades, en general, se han propuesto abrir observatorios de monitoraje a raíz de nuestra interlocución.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AAVV (2015, 14 de febrer). *Col·loqui internacional Espais crítics "Capitalisme global i processos de regeneración urbana. Homenatge a Neil Smith"*. [Arxiu de vídeo]. Disponible a: <https://www.youtube.com/watch?v=-5uUYXc2Was>
- ALEXANDRI, G. (2014). Processi di gentrification e paure urbane ad Atene durante la crisi. *Sociologia urbana e rurale*, 104, 82-96.
- ANNUNZIATA, S. (Ed.) (2017). *Anti-gentrificación nelle città (sud) europee*. Roma: Roma Tre-press
- BUTLER, T., y LEES, L. (2006). Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(44), 467-468.
- BAUMANN, Z. (2008). *Múltiples culturas, una sola humanidad*. Barcelona: Katz.
- CLARKE, E. (2016, 13 de octubre). In defence of gentrification. *Centreforcities*. Disponible a: <http://www.centreforcities.org/blog/in-defence-of-gentrification/>
- CLERVAL, A. (2013). *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*. Paris: La Decouverte.
- DIAPPI, L. (2009). *Rigenerazione urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani*. Milano: Franco Angeli.
- ESPOSITO, A. (2017). *Touristification e mercato immobiliare: analisi del fenomeno e proposta progettuale*. Tesis de máster, Instituto Universitario di Architettura di Venezia.
- FENTON, A. (2016). *Gentrification in London: a progress report, 2001–2013*. London: Centre for Analysis of Social Exclusion.
- FÖRSTER, W. (2004). Stadterneuerung – der Wiener Weg. En R. Sterk y H. Eisenberger (Eds.), *Wiens sanfte Erneuerung. Wie Bewohner die Revitalisierung ihrer Stadt erleben* (pp. 9-26). Viena: Christian Brandstätter Verlag.
- FRANZ, Y. (2011). Gentrification trends in Vienna. *Urban*, 7-9, 189-208.
- HARVEY, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- F.J. HUBER, (2011). Sensitive Urban Renewal or Gentrification? the Case of the Karmeliterviertel in Vienna. En C. Perrone, G. Manella y L. Tripodi (Eds.), *Everyday Life in the Segmented City (Research in Urban Sociology, Volume 11)* (pp. 223-239). Bigley, UK: Emerald Group Publishing.
- KONSTANTINOS, G., y STYLIANOS, G. (2017, julio). *Gentrification in the Greek Context: urban transformation and labour markets amid crisis*. Ponencia presentada en la 54th ASRDLF & 15th ERSA-GR conference, Athens.
- LEES, L., SHIN, H., y LÓPEZ E. (Eds.) (2015). *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*. Bristol: Policy Press.
- LEFEBVRE, H. (1975). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- NEL·LO, O. (2015). *La ciudad en movimiento. Crisis social y respuesta ciudadana*. Madrid: Diaz & Pons.
- OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (Ed.) (2015). *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños.
- ORTEGA Y GASSET, J. (1966). *Europa y la idea de Nación*. Madrid: Alianza Editorial.
- REDAELLI, G. (2014). Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía. En *Actas del VII Congreso internacional de Ordenación del Territorio* (pp. 988-992.). Madrid: Universidad Complutense de Madrid, Fundicot.
- REDAELLI, G. (2017). El camino hacia una Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía. *Ciudad sostenible*, 32, 18-23.
- SECCHI, B. (2013). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Bari: Laterza.
- SEIXAS, J. (2016). Ten theses upon the historical centre of Lisbon in city-making and tourism gentrification. En *StadsLab MasterClass Lisbon 2016-City making & tourism gentrification* (pp. 49-53). Tilburg: StadsLab European Urban Design Laboratory.
- SENNET, R. (2014). *L'espai públic. Un sistema obert, un procés inacabat*. Barcelona: Arcàdia.
- SETTIS, S. (2014). *Se Venezia muore*. Torino: Einaudi.
- SMITH, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- SORANDO, D. (2014). *Espacios en conflicto. Un análisis relacional del cambio social en los centros estigmatizados*. Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, Madrid.