



QUADERNI

#13 Anti-gentrification nelle città (Sud) Europee

Anti-gentrification in (Southern) European cities

Edited by Sandra Annunziata
Commentary by Loretta Lees

- Tonia Katerini |
- Libera Repubblica di San Lorenzo |
- Left Hand Rotation |
- Agustin Cocola-Gant & Daniel Pardo, ABTS |
- Dimitra Satitsa & Sandra Annunziata |
- Andrej Holm |
- Daniel Sorando |
- Margherita Grazioli & Carlotta Caciagli |
- Mara Ferreri |
- Thomas Maloutas |
- Pietro Saitta |
- Lidia Manzo |

maggio agosto 2017
numero tredici
anno cinque

URBANISTICA 
giornale on-line di
urbanistica
ISSN:
2531-7091

URBANISTICA **ire**

giornale on-line di
urbanistica
journal of urban
design and planning
ISSN: 2531-7091

Comitato di redazione

Editor: Giorgio Piccinato

Editor in chief: Nicola Vazzoler

Secretary: Francesca Porcari

Editorial staff: Simone Ombuen, Anna Laura Palazzo, Lucia Nucci

iQuaderni: Elisabetta Capelli, Sara Caramaschi, Lorenzo Barbieri

Rubriche: Flavio Graviglia

Social e comunicazione: Viviana Andriola, Domenica Bona

Graphic design: Janet Hetman

Comitato scientifico

Thomas Angotti, *City University of New York*

Oriol Nel-lo i Colom, *Universitat Autònoma de Barcelona*

Carlo Donolo, *Università La Sapienza*

Valter Fabietti, *Università di Chieti-Pescara*

Max Welch Guerra, *Bauhaus-Universität Weimar*

Michael Hebbert, *University College London*

Daniel Modigliani, *Istituto Nazionale di Urbanistica*

Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, *Universidade Federal do Rio de Janeiro*

Vieri Quilici, *Università Roma Tre*

Christian Topalov, *École des hautes études en sciences sociales*

Rui Manuel Trindade Braz Afonso, *Universidade do Porto*

<http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/>

ISSN 2531-7091



La qualità scientifica del Quaderno è garantita da una procedura di peer review ad opera di qualificati referees anonimi esterni.

Progetto grafico / Nicola Vazzoler

Impaginazione / Giulio Cuccurullo

Data di pubblicazione: Roma, dicembre 2017

In copertina:

illustrazione ad opera dell'artista Antonia Santolaya,

approfondisci il progetto grafico del numero a p. 131

edito da



con il supporto di



per informazioni



#13

maggio agosto 2017
numero tredici
anno cinque

may august 2017
issue thirteen
year five



in questo numero
in this issue

Tema/Topic >

Anti-gentrification nelle città (Sud) Europee Anti-gentrification in (Southern) European cities

a cura di / edited by Sandra Annunziata

Sandra Annunziata_p. 5

Anti-gentrification, an anti-displacement urban (political) agenda
Anti-gentrification, un'agenda (politica) urbana anti-espulsione

Prima Parte/First Part >

Le esperienze degli attivisti/The experience of activists

Tonia Katerini_p. 17

The grabbing of private property and
the struggle against auctions in Greece

L'esproprio della proprietà privata e la lotta contro le aste in Grecia

La Libera Repubblica di San Lorenzo_p. 25

Pratiche di resistenza a scala di quartiere.
La Libera Repubblica di San Lorenzo

Practices of resistance at neighbourhood scale.
The case of Libera Repubblica of San Lorenzo

Left Hand Rotation_p. 33

La práctica visual como táctica
contra-narrativa de la gentrificación

Visual practices as counter-narrative to gentrification

Agustin Cocola-Gant & Daniel Pardo, ABTS_p. 39

Resisting tourism gentrification:
the experience of grassroots movements in Barcelona

Resistere alla gentrificazione turistica:
le esperienze dei movimenti urbani a Barcellona

Seconda Parte/Second Part >

Tra attivismo, analisi delle politiche e ricerca/

Between activism, policy analysis and research

Dimitra Satitsa & Sandra Annunziata_p. **51**

**Attempts to prevent displacement:
housing policies in time of austerity in Athens and Rome**

**Tentativi di prevenzione all'espulsione:
politiche abitative in tempi di austerità ad Atene e Roma**

Andrej Holm_p. **63**

Berlin: anti-gentrification between protest and program

Berlino: anti-gentrification tra protesta e programma

Daniel Sorando_p. **71**

El estallido de las Resistencias contra la gentrification en España

The outbreak of resistances against gentrification in Spain

Margherita Grazioli & Carlotta Caciagli_p. **79**

The right to (stay put in) the city: il caso di Porto Fluviale a Roma

The right to (stay put in) the city: the case of Porto Fluviale in Rome

Terza Parte/Third Part >

Nodi teorici ed epistemologici/**Theoretical and epistemological challenges**

Mara Ferreri_p. **89**

Beyond 'Staying put':

**reflections on discursive strategies in recent anti-gentrification
movements**

**Oltre lo slogan 'Staying put': riflessioni sulle strategie discorsive di recenti
movimenti anti-gentrification**

Thomas Maloutas_p. **95**

Gentrification and the barriers to its global reach. A short commentary

Gentrification e i limiti alla sua espansione globale. Un breve commento

Pietro Saitta_p. **103**

Gentrification o speculazione? Note analitiche sugli abusi di un termine

Gentrification or Speculation? Analytical notes on the misuses of a concept

Lidia Manzo_p. **111**

Resistances to gentrification: the case for diversity

Resistenze alla gentrification: note sulla diversità

Commento/Commentary >

Loretta Lees_p. **121**

Resisting gentrification in (Southern) European cities

Resistenze ai processi di gentrification nelle città (Sud) Europee

Apparati/Others >

Profilo autori/**Authors bio** p. **126**

Parole chiave/**Keywords** p. **130**

**Anti-gentrification
nelle città (Sud) Europee**
Anti-gentrification in (Southern) European cities



Tra attivismo, analisi delle politiche e ricerca

Between activism, policy analysis and research



El estallido de las resistencias contra la gentrificación en España

The outbreak of resistances against gentrification in Spain

Gentrification has recently become a widely used term by both Spanish urban grassroots movements and media. The reason is the current strength of the processes of investment and displacement within inner-city neighborhoods which were characterized by a social mix at the beginning of the century. In this article, the author argues that the factors which prevented the massive gentrification of the main Spanish cities have vanished due to the crisis. As a result, many practices against gentrification are arising within Spanish cities.

Cuando se publicaron en España los primeros libros sobre la gentrificación, tanto en el ámbito académico como en el destinado al debate público¹, la mayor parte de periodistas preguntaron en qué consistía este fenómeno. En cambio, dos años más tarde la pregunta es cómo puede combatirse. El término ya no se emplea sólo en algunos departamentos universitarios. Por el contrario, numerosos movimientos sociales han comenzado a utilizarlo para denunciar diversos desplazamientos en las ciudades españolas. Al respecto, la creciente repercusión mediática de estas protestas da cuenta de su éxito. En este artículo se responde a dos preguntas ligadas a estas nuevas resistencias: ¿en qué contexto se produce la emergencia de la gentrificación en la

1_ Junto con una consolidada tradición en el estudio académico de la gentrificación (García-Herrera 2001; Janoschka, Sequera & Salinas 2014; Duque 2016), destacan recientes publicaciones que han contribuido en la divulgación de un término que ha llegado a consolidarse en el debate público (García-Herrera y Sabaté 2015; VV.AA. 2015; Sorando y Ardua 2016).



Fig.3_ Acciones contra el turismo en Madrid. agenda pública española? ¿Y cómo condiciona dicho contexto las resistencias que la combaten?

El contexto: La gentrificación en España

La vivienda ha sido un aspecto central en el debate político y social de la última década en España. No obstante, el núcleo de estas polémicas no ha sido la gentrificación sino la burbuja inmobiliaria (López y Rodríguez 2011). En este contexto, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) se ha consolidado como la principal resistencia frente a la más grave consecuencia de la burbuja: los desahucios (Colau y Alemany 2012). Si bien los desahucios se han concentrado entre la población más empobrecida, su localización está dispersa en el territorio urbano español². Sin embargo, a la sombra del urbanismo expansivo de la burbuja fueron acumulándose las condiciones de posibilidad de un nuevo tipo de desplazamientos espacialmente concentrados en los viejos barrios populares de los centros urbanos. El resultado ha sido un proceso de gentrificación que, como se verá, está siendo capaz de esquivar los factores contextuales que parecían vacunar a estos barrios contra el desplazamiento masivo de sus habitantes más precarizados.

El proceso de gentrificación de los centros urbanos españoles presenta pautas específicas que, no obstante, pueden analizarse por medio del esquema teórico del *rent gap* (Smith 1996). A partir de la Guerra Civil española (1936-1939), los sectores populares de estos territorios fueron sometidos a un proceso de continuo abandono. Restablecida la democracia, estos barrios sufrieron un agudo proceso de estigmatización durante los años ochenta y noventa. En este contexto, la desregulación de los alquileres incentivó el desalojo de los inquilinos todavía protegidos por la antigua legislación franquista. Las prácticas de acoso inmobiliario se desataron y terminaron por vaciar numerosos edificios que, una vez derribados, podían ser poblados por nuevos inquilinos con mayor poder adquisitivo. Destruídas las condiciones de vida de estos barrios, las administraciones públicas desar-

² Ver <http://viveroiniciativa-ciudadanas.net/2015/03/10/madrid-desahuciado/>

rollaron una intensa actividad de regeneración de su territorio durante los últimos años del siglo XX y la primera década del XXI. Siguiendo la diferenciación entre aproximaciones sociales y privadas a las operaciones de regeneración urbana (Bailey y Robertson 1997), las intervenciones de las administraciones públicas españolas se caracterizaron por una aproximación privada en la que la vivienda de alquiler social cumplía un papel residual. Así, si bien la mercantilización del alquiler fue una medida de ámbito nacional, estas inversiones se concentraron en los barrios populares de los centros urbanos españoles (Leal y Sorando 2013).

Este proceso de desinversión-inversión ha producido las condiciones de posibilidad de la gentrificación actual. Y, sin embargo, ciertas características de estos territorios han supuesto importantes frenos a su despliegue: el bajo porcentaje de alquiler y la fragmentación de la propiedad inmobiliaria; el reciente asentamiento de población inmigrante extranjera y empobrecida, el cual ha ralentizado/complementado las formas de explotación residencial en estos barrios; y el estallido de la crisis económica en el momento en que se completó la mayor parte de las operaciones de regeneración urbana. En el siguiente apartado se examina cómo han evolucionado cada uno de estos factores, así como el modo en que han condicionado las prácticas emergentes de resistencia contra la gentrificación en las ciudades españolas.

Las resistencias contra la gentrificación en España

En el verano de 2014 el vecindario del barrio de la Barceloneta (Barcelona) comenzó una serie de protestas contra los efectos del turismo desaforado en su territorio. Poco antes, los habitantes del barrio de Gamonal (Burgos), habían frenado unas obras públicas basadas en la especulación y en contra de sus necesidades sociales. Los medios de comunicación recogieron estas movilizaciones entre la sorpresa y la incomprensión³. Tres años más tarde, las resistencias que aquellos movimientos sacaron a la luz ya no sorprenden. Por el contrario, estas prácticas comienzan a componer un conjunto coherente de luchas vecinales contra la mercantilización de los barrios populares. En síntesis, especulación y resistencia están desarrollándose con gran rapidez en los barrios españoles, fruto de cambios en los factores que frenaban el despliegue de las dinámicas de gentrificación en su territorio.

En primer lugar, estas sociedades urbanas están viviendo un cambio decisivo en su modelo residencial. Como consecuencia de las dinámicas de precarización social, la demanda de vivienda en alquiler se ha multiplicado. Por primera vez en décadas, más de la mitad de los jóvenes entre 16 y 29 años, un 52.8%, habitan viviendas en régimen de alquiler en 2016, según los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística (INE). Hasta entonces, un bajo porcentaje de viviendas en alquiler había ralentizado la transmisión de los cambios en el valor del territorio a la renta obtenida por sus viviendas. Tal como explica Beauregard (1990), en aquellos lugares donde los residentes retienen cierto control sobre los procesos de acumulación porque conservan la propiedad de la vivienda, el despliegue de la gentrificación es más lento. Dado que los propietarios han sido reuvenentes a vender la vivienda donde residen, los afectados por la revalorización de estos barrios se reducían a los escasos inquilinos cuyas rentas del alquiler se incrementaban.

Además, el alquiler ha sido residual y marginal en la sociedad española (Arbaci 2008), de manera que las personas afectadas no sólo eran relativamen-

3_ Ver <https://labarcelonetarebel.wordpress.com/>; <https://sombrasenlaciudad.wordpress.com/>

te escasas sino que, además, su influencia política era ínfima. Esta realidad contrastaba con la realidad de otras sociedades urbanas como la berlinesa o la neoyorkina, donde la mayor parte de su población reside en alquiler. La consecuencia es que en estas ciudades no sólo las clases populares se ven afectadas por el aumento de las rentas del alquiler sino también amplios sectores de las clases medias, cuya influencia social y política es mucho mayor (Simon 2005). En consecuencia, hace años que la gentrificación se ha convertido en un tema central de la agenda pública alemana y estadounidense (Bernt, Grell & Holm 2013; Jaffe 2015). No obstante, el aumento de hogares que habitan viviendas en alquiler ha cambiado el escenario en España. En la estela de otras movilizaciones de la juventud precarizada, la lucha contra el incremento de las rentas del alquiler se ha convertido en un tema emergente de discusión pública y contestación social.

Al respecto, la constitución de sindicatos de inquilinos supone un hito de las transformaciones urbanas en marcha⁴. Estas formas de sindicalismo social se añaden a ejemplos tan relevantes como la PAH o las mareas en defensa de los servicios públicos, fortaleciendo así organizaciones de resistencia colectiva contra procesos de desposesión que van más allá del ámbito laboral. En el caso de los alquileres, el mercado de la vivienda español ofrece una razón para su emergencia. En la medida en que los grandes propietarios (instituciones, bancos, etc.) han sido tradicionalmente escasos, la organización de los inquilinos ha resultado más complicada. En lugar de enfrentarse a adversarios comunes, los inquilinos de las ciudades españolas han tenido que buscar formas innovadoras para trabajar colectivamente ante múltiples pequeños propietarios. Por ello, su colaboración con organizaciones maduras y profesionales como la PAH, con experiencia práctica en la defensa del derecho a la vivienda, es fundamental.

En este escenario, las respuestas institucionales han sido heterogéneas. Por un lado, la última ley de arrendamientos urbanos, aprobada en 2013 por el gobierno conservador del Partido Popular, ha facilitado la rotación de inquilinos al reducir de 5 a 3 años la duración de los contratos de alquiler. Antes, en 2011 el gobierno del Partido Socialista había aprobado tanto el mecanismo de “desahucio exprés” como la introducción en España de las *Socimi*, sociedades de inversión especializadas en el alquiler que cuentan con importantes beneficios fiscales. Frente a esta acción legislativa estatal, los nuevos ayuntamientos de las principales ciudades españolas han comenzado a exigir una nueva legislación en materia de alquiler que les ofrezca nuevas herramientas, tales como el control sobre las rentas de áreas específicas de la ciudad⁵.

Estas políticas de desprotección del inquilino se han aprobado en un contexto de devaluación inmobiliaria que ha abierto una ventana de oportunidad para los inversores globales. En términos comparados, el precio del suelo y las viviendas en los centros urbanos españoles es significativamente más asequible que en otras ciudades como Londres o París. Si a esta estructura se añade la especialización de la economía española en el turismo, se explica el potencial económico de la compra de edificios enteros y desalojo de sus inquilinos para convertirlos en apartamentos turísticos. El resultado es que la tradicional fragmentación de la propiedad en los centros urbanos españoles es sustituida por una progresiva concentración del suelo en grandes fondos de gestión de capitales globales⁶.

4_ Ver: <http://www.inquilinato.org/>; <http://sindicatdello-gateres.org/>

5_ Ver: “Los ayuntamientos de Barcelona y Madrid reclaman al Gobierno central que regule el precio de los alquileres” (El Mundo, 23.01.2017) <http://goo.gl/1f52Ru>

6_ “Blackstone construye un gigante de viviendas para el alquiler en España” (Cinco Días, 15.05.2017): <https://goo.gl/JRBfRp>; “Los buscadores de edificios de un solo propietario se multiplican” (La Vanguardia, 03.06.2017) <https://goo.gl/G7Mz5U>

En síntesis, en ciudades como Barcelona, Madrid o Palma de Mallorca se ha producido un formidable *rent gap* global, de forma que los fondos de inversión están adquiriendo propiedades devaluadas por la crisis que, en cambio, se hallan en barrios regenerados públicamente y caracterizados por una riqueza patrimonial apreciada por el turismo global (Slater 2015). La consecuencia es la retirada de numerosas viviendas del mercado del alquiler convencional en un momento de gran aumento de la demanda. El resultado es previsible: entre 2013 y 2017, el precio medio del alquiler se ha incrementado en un 59,2% en la ciudad de Barcelona y en un 31,1% en el municipio de Madrid, según datos del portal inmobiliario Idealista. En ambos casos, los centros históricos se han convertido en los distritos donde el alquiler es más inaccesible.

Lees, Bang & López-Morales (2016) explican que la intensidad de la gentrificación varía significativamente según el grado de relación entre los mercados locales y los circuitos globales del capitalismo financiero. En un escenario de creciente penetración de estos circuitos en las ciudades españolas, los gobiernos locales cuentan con recursos y competencias muy escasas. Ante esta situación, diferentes movilizaciones sociales como las iniciadas en 2014 están utilizando nuevos repertorios de denuncia con el fin de alertar a sectores sociales ajenos a los barrios afectados. Estas movilizaciones incluyen multitudinarias manifestaciones bajo lemas como “Madrid no se vende” o “Barcelona no està en venda”⁷, durante las cuales se señalan con pintura los edificios comprados por grandes capitales con el fin de especular. Expresiones locales de esta ola de protestas son los movimientos ‘Lavapiés ¿a dónde vas?’⁸ o ‘Fem Sant Antoni’⁹, ocupados en mapear colectivamente los apartamentos turísticos en estos barrios madrileño y barcelonés, respectivamente; así como la acción política de la ‘Asamblea de Barris per un Turisme Sostenible’ de Barcelona¹⁰ (Cocola-Gant y Pardo en esta revista), uno de los actores sociales que han logrado que el gobierno municipal haya aprobado un Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos que regula su apertura según la presión sufrida por los diferentes barrios de la ciudad. Son sólo algunos ejemplos de una lista mucho más amplia de colectivos organizados en barrios de numerosas ciudades españolas, cuyas acciones también incluyen acciones más tradicionales como la okupación social y las iniciativas legislativas populares.

Finalmente, la población inmigrante extranjera residente en España ha comenzado a descender desde el año 2012, momento desde el cual esta población se ha reducido en más de 600.000 personas (un 9,4%) hasta el año 2016, según datos del Padrón municipal del INE. El motivo de este declive se halla en los efectos de la crisis económica sobre sus segmentos más empobrecidos, buena parte de los cuales ha regresado a sus países de origen. El rol de esta población en los barrios más afectados por los procesos de gentrificación es clave, dado que suponen un factor fundamental de resistencia. Al respecto, la mayor parte de las veces estas prácticas no adoptan una forma explícitamente política, como resultado de su débil posición política en términos de ciudadanía, sino que constituyen formas de oposición cotidiana al desplazamiento. Entre estas prácticas destaca la importancia de los circuitos de financiación interna o el recurso al hacinamiento, factores ambos mediante los cuales estas personas son capaces de hacer frente a períodos de ingresos insuficientes para pagar la renta del alquiler.

7_ Ver <http://500x20.proue-speculacio.org/2017/01/barcelona-no-esta-en-venda/>

8_ Ver <https://lavapiesdaondevas.wordpress.com/>

9_ Ver <https://femsantantoni.wordpress.com/>

10_ Ver <https://assemblea-barris.wordpress.com/>

Conclusiones

El discurso contra la gentrificación está madurando con gran rapidez entre la población residente en las principales ciudades españolas, como resultado de una acelerada inflación de las rentas del alquiler. En este contexto, nuevos movimientos sociales están oponiéndose a las consecuencias de estas dinámicas mediante repertorios y formas de organización altamente novedosas en el escenario urbano español. Nuevos sindicatos de inquilinos y colectivos anti-gentrificación se han sumado a las plataformas vecinales tradicionales organizadas frente a estos fenómenos. La incorporación de la juventud precarizada, a menudo procedente de clases medias desestabilizadas y formadas políticamente en torno a la constelación del 15M, ha incorporado nuevas estrategias de contestación cada vez más eficaces en la inclusión de estas luchas en la agenda pública.

bibliografía

- Arbaci, S. 2008, "(Re) viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: Housing and urban regimes as mechanisms of marginalisation", *Housing Studies*, vol. 23, no. 4, pp. 589-613.
- Bailey, N. & Robertson, D. 1997, "Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification", *Urban Studies*, vol. 34, no. 4, pp. 561-578.
- Beauregard, R. A. 1990, "Trajectories of neighbourhood change: the case of gentrification", *Environment and Planning A*, vol. 22, pp. 855-874.
- Bernt, M., Grell, B. & Holm, A. 2013, *The Berlin Reader: A Compendium on Urban Change and Activism*, Transcript, Bielefeld.
- Colau, A. & Alemany, A. 2012, *Vidas Hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*, Angle Editorial, Barcelona.
- Duque, R. 2016, *Procesos de gentrificación en cascos antiguos: el Albaicín de Granada*, Centro de Investigaciones Sociológicas, Madrid.
- Jaffe, S. 2015, "Dear Landlord", *Dissent*, vol. 62, no. 1, pp. 71- 78.
- Janoschka, M., Sequera, J. & Salinas, L. 2013, "Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 38, no. 4, pp. 1234-1265.
- Leal, J. & Sorando, D. 2013, "Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas". *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, vol. XV, pp. 205-236.
- Lees, L., Bang, H. & López-Morales, E. 2016. *Planetary Gentrification*, Polity Press, Londres.
- López, I., & Rodríguez, E. 2011, "The Spanish model", *New Left Review*, vol. 69, no. 3, pp. 5-29.
- García-Herrera, L. M. 2001, "Elitización: propuesta en español para el término gentrificación". *Biblio 3W. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, vol. 6.
- García-Herrera, L. M. & Sabaté, F. 2015, *Neil Smith. Gentrificación urbana y desarrollo desigual*, Icaria Editorial, Barcelona.
- Simon, P. (2005), "Gentrification of Old Neighbourhoods and Social Integration in Europe", in Kazepov, Y. (ed.), *Cities of Europe. Changing contexts, local arrangements, and the challenge to urban cohesion*, Routledge, Londres, pp. 210-232.
- Slater, T. 2015, "Planetary Rent Gaps", *Antipode*, vol. 49, pp. 114-137.
- Smith, N. 1996, *The New Urban Frontier. Centrifcation and the Revanchist City*, Routledge, Londres.
- Sorando, D. & Ardura, Á. 2016, *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*, Los libros de la Catarata, Madrid.
- VVAA. 2015, *El mercado contra la ciudad: globalización, gentrificación y política urbana*, Traficantes de Sueños, Madrid.

UB

i QUADERNI

#13

maggio_ agosto 2017
numero tredici
anno cinque

URBANISTICA tre
giornale on-line di
urbanistica
ISSN:
2531-7091

È stato bello fare la tua conoscenza!
cercaci, trovaci, leggici, seguici, taggaci, contattaci, ..
It was nice to meet you!
search us, find us, read us, follow us, tag us, contact us, ..

