

CRÍTICA URBANA

REVISTA DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES

Septiembre 2026 | Vol.IX | Núm.41



GENTRIFICACIÓ

ÍNDICE

3

Gentrificación y derecho a la ciudad

MARICARMEN TAPIA GÓMEZ

4

Hacer frente a la gentrificación

EMANUELA BOVE

8

Politiche abitative e gentrificazione

NADIA CARUSO, CARLO CELLAMARE E CRISTINA MATTIUCCI

12

Quando o vazio vale mais

ARTHUR LEONARDO DE LIMA PEREIRA

16

Envelhecer como mulher na Lisboa gentrificada

FABIANA PAVEL; SARA LARRABURE; ANA ESTEVENS; ADÉLIA VERÔNICA SILVA

20

La questione abitativa in Italia

MARIA FIANO; SARAH GAINSFORTH

24

Articulación internacional para el derecho a la vivienda

ANA MARÍA VÁSQUEZ DUPLAT; FACUNDO MARTÍN DI FILIPPO; MARI PUEYO

28

The 'Manchester model' of displacement

TOM WILLIAMSON

33

Rester en centre ancien malgré la gentrification

ALICE LANCIEN



CRÍTICA URBANA

Suscripción gratuita
www.criticaurbana.com



Resistencia vecinal y transformación.

Plaça dels Àngels. Barcelona.

Foto: Maricarmen Tapia.

37

Rigenerazione urbana e speculazione

LUCIA TOZZI

41

La victoria de la derrota. Breve diagnosis de la violencia urbanística y la resistencia vecinal

DANIEL JIMÉNEZ

47

SOS Habitatge. Análisis de la situación de la vivienda desde el movimiento vecinal

JAUME ARTIGUES I VIDAL; LISA MARRANI

52

No persona

VIOLETA MAYORAL

55

Comunicado

SPIN TIME

ADHERIDA A:



DORA



MANIFIESTO
SOBRE LA CIENCIA COMO BIEN PÚBLICO GLOBAL:
ACCESO ABIERTO NO COMERCIAL

GENTRIFICACIÓN Y DERECHO A LA CIUDAD

MARICARMEN TAPIA GÓMEZ

Directora de Crítica Urbana

Cuando se define inocuamente la gentrificación como el proceso de transformación de un lugar con la llegada de nueva población con mayor capacidad adquisitiva, se invisibilizan partes del proceso: especulación financiera, *mobbing*, abuso. Se nos abstrae del drama humano: las personas que viven en estos barrios son arrojadas, de forma individual y aislada, a un proceso que las expulsa de su lugar de vida, perdiendo vínculos, identidad y redes de apoyo. Se nos abstrae, además, del modelo de ciudad y de convivencia que como sociedad queremos frente al que terminan imponiéndonos.

Pareciera que el proceso de gentrificación fuera algo espontáneo, natural, pero, ¿para quién queda la ciudad?, ¿para nuevos habitantes o visitantes?, ¿para grandes corporaciones e inversores con pisos vacíos que sirven sólo como activos financieros?, ¿cuáles son los mecanismos de transparencia de las inversiones que están transformando nuestras ciudades? Y, ¿cuál es el rol de los responsables públicos frente a estas dinámicas: se favorecen o se frenan?

La gentrificación no es un proceso nuevo, pero cada vez se expande por más barrios de las ciudades grandes y también de las pequeñas. Repercute, tanto en forma puntual en determinadas zonas, como de manera extendida por toda la ciudad, al aumentar los precios de las viviendas y locales comerciales, incluso en aquellos barrios que históricamente acogieron a sectores de rentas medias y bajas. Vacía los barrios de contenido genuino: vecinos, comercio e iniciativas emergentes, transformando la ciudad en un escaparate de las cadenas globales. Todo ello hace de la gentrificación un proceso de exclusión residencial y espacial que afecta a una creciente población, constituyen-

do un factor relevante en la actual crisis de vivienda.

De esta manera, con la gentrificación se vulnera el derecho a la vivienda, en su dimensión de *asequibilidad*, determinada por Naciones Unidas como un coste inferior al 30% de los ingresos familiares. También condiciona otros factores que definen la vivienda adecuada, como la seguridad de la tenencia, habitabilidad, disponibilidad de servicios, localización adecuada o adecuación cultural. La crisis de la vivienda se ha convertido en un fenómeno global en el que los precios de venta y alquiler han aumentado muy por encima de los ingresos familiares. En contraposición, en las últimas décadas se ha reducido el parque de vivienda pública, de la que se ha construido muy por debajo de las necesidades reales.

Finalmente, podemos acercarnos al fenómeno de la gentrificación desde la asimetría de poder, entre quienes producen y habitan la ciudad frente a quiénes están transformándola para su mayor enriquecimiento a costa de la desposesión, material y simbólica, de las ciudades. Hay mucho por hacer: transparencia en los fondos y las cadenas de inversión; mecanismos de reserva para la integración social; fijación de techos de precio (áreas tensionadas, precio justo); regulación del mercado de las plataformas globales de vivienda turística; separación normativa entre el uso turístico y el residencial, como ya han hecho ciudades como Barcelona, Santiago de Compostela, Londres, Ámsterdam, Nueva York y países como Canadá, Reino Unido o Dinamarca; y una apuesta decidida para contar con vivienda de propiedad pública a medida de la crisis. Estas son algunas herramientas para construir el derecho a la ciudad frente a la gentrificación.

HACER FRENTE A LA GENTRIFICACIÓN

EMANUELA BOVE
Coordinadora de este número

En los últimos años, el uso de la palabra gentrificación ha trascendido el debate académico para entrar en el ámbito mediático, político y, sobre todo, en la agenda de los movimientos sociales que luchan por el derecho a la vivienda y a la ciudad.

Esta difusión ejemplifica la expansión global de uno de los dispositivos de desposesión y producción capitalista del espacio urbano. En nombre de la acumulación y extracción de plusvalías, la gentrificación contribuye a incrementar los valores inmobiliarios, provocando la expulsión de los sectores más desfavorecidos del tejido social y productivo de los entornos urbanos.

Acuñado por la socióloga Ruth Glass a principios de la década de 1960 para describir la sustitución social observada en algunos barrios obreros de Londres, el término gentrificación se ha utilizado desde entonces en los estudios urbanos críticos para explicar las transformaciones socioespaciales que provocan el desplazamiento de la población de menor poder adquisitivo por grupos adinerados (la llamada *gentry*). La teoría de la *Rent Gap*, formulada en 1979 por el geógrafo Neil Smith, ha aportado al debate teórico argumentos de economía política mostrando cómo el rendimiento especulativo (derivado del diferencial entre renta actual y potencial de un bien) incentivaba la gentrificación. Esta última devenía así un mecanismo de producción espacial cuya rentabilidad crecía

en los sitios que habían sufrido abandono, falta de mantenimiento y desinversión. Con el tiempo, y ampliando el enfoque geográfico, el concepto de gentrificación se ha sistematizado a partir de diferentes patrones y factores, y el debate se ha intensificado con visiones contrapuestas (crítica vs. defensa).

Conforme la globalización económica y cultural ha abierto las ciudades a nuevos operadores (promotores, inversores, etc.), estas se han convertido en lugares de interacción entre procesos que se retroalimentan y, muchas veces, se hibridan. Gentrificación, turistificación y financiarización son expresiones de una misma lógica, especulativa y extractivista, de producción y control del espacio, el resultado de políticas de desregulación y reestructuración del sistema económico mundial. Una estrategia, llevada a cabo mediante la colaboración entre poderes públicos, financieros e inmobiliarios, iniciada en los años 80 que ha escalado tras la crisis financiera de 2008 especialmente en los llamados “PIGS”.

Los recortes presupuestarios para vivienda pública —a menudo acompañados por su privatización parcial—, la derogación de los escasos controles

sobre el mercado inmobiliario y del uso del suelo, los programas de regeneración urbana, el destino de inmuebles al uso terciario (especialmente turístico) y los incentivos fiscales a sociedades y fondos de inversión inmobiliaria son algunas de las actuaciones que han mercantilizado la vivienda, convirtiéndola en un activo financiero, y promovido la especulación urbana. Estas medidas, en detrimento de su función social, han generado un constante encarecimiento de la vivienda agravado por la falta de una oferta asequible y, por ende, han provocado desahucios, situaciones de hacinamiento, daños en la salud física y mental de las personas afectadas, así como un incremento de la pobreza y exclusión social. Una emergencia habitacional, estructural y sistémica, que como una mancha de aceite se va extendiendo a otros territorios y capas sociales, obligando a la población expulsada a reubicarse cada vez más lejos y, a menudo, en peores condiciones.

La gentrificación puede afectar a los ámbitos residencial, comercial y cultural de áreas urbanas, rurales, industriales o portuarias. Aunque comparta causas y aspectos globales, cada proceso se caracteriza según el contexto y sus políticas urbanas, los actores económicos y sociales y sus posibles estrategias para disputar intereses contrapuestos. Sin embargo, la segregación y expulsión de la población de rentas bajas, con sus corolarios

de injusticias y desigualdades, encarnan la esencia de estos procesos.

La sustitución de clases, en el ámbito residencial y comercial, incide en la homogeneización elitista de los barrios y en el metabolismo urbano. La gentrificación comercial sustituye las tiendas de proximidad por franquicias y establecimientos orientados a hábitos de consumo y ocio de las clases más ricas. Un fenómeno, relacionado con la creciente expulsión del tejido vecinal y la subida de los alquileres comerciales, que incide en la privatización y mercantilización del espacio público. Los barrios y la ciudad en su conjunto pierden así espacios de interacción que sostienen la vida comunitaria.

La apropiación y revalorización cultural, simbólica y discursiva de los entornos urbanos configura otro dispositivo de los procesos de gentrificación. El incremento mediático (en prensa, redes sociales, anuncios y cine) crea una imagen funcional para atraer a clases de mayor poder adquisitivo e inversores: el patrimonio, las infraestructuras culturales y el ocio se reducen a capital cultural –a menudo folklorizado–, mientras que la clase creativa y artística pasa a actuar como agente gentrificador. Sin embargo, la perpetua revalorización fagocita progresivamente este capital cultural y reemplaza estos agentes por otros más

Etapas de la gentrificación. Fuente: Laboratorio de Cartografía Crítica.



adinerados, mientras transforma las ciudades en modelos, y sobre todo en marcas, que compiten en el mercado global.

Cómo avanzar

Afrontar los procesos de gentrificación implica repensar el actual modelo urbano a la luz de otros valores y parámetros. Articular y poner en marcha, desde la escala global a la local, un conjunto de políticas públicas e iniciativas sociales y comunitarias centradas en la justicia espacial, social, económica y ambiental.

La acción pública debe estructurarse como una estrategia coherente e integral con medidas que incidan a la vez en los diferentes niveles institucionales y ámbitos urbanos. Medidas que, en pro del derecho a la vivienda y a la ciudad, prioricen la función social de la propiedad para garantizar el acceso a una vivienda digna y su disfrute como derecho esencial y la tutela del comercio de proximidad. Y, asimismo, aseguren la distribución territorial de equipamientos comunitarios y la protección del espacio público como bien común.

Para frenar las prácticas especulativas y sus consecuencias, la planificación urbana debe garantizar la ordenación y gobernanza democrática del territorio aplicando un conjunto de instrumentos –técnicos, normativos y de diseño– en función del interés general y de la cohesión social. Esto significa, entre otras cosas, actuar preventivamente frente a estas prácticas –combinando recursos, mapeando vulnerabilidades y dando asesoramiento legal a los inquilinos afectados–, así como redistribuir las mejoras urbanas de forma justa y equitativa (a partir de las plusvalías).

Hacer frente a la emergencia habitacional que sacude las ciudades requiere políticas concretas que eliminen el uso antisocial de la vivienda y cualquier forma de mercantilización y discriminación en su acceso y disfrute. Es decir, normas que a la par regulen el mercado inmobiliario, amplíen el parque residencial público y promuevan formas alternativas de acceso al hogar.

Regular el mercado conlleva priorizar el uso residencial estable frente a cualquier otro (uso turístico, estancias temporales y segundas residencias) actuando sobre distintos factores. Esto supone implementar normativas que limiten los alquileres, ordinarios y temporales, para evitar la subida abusiva de los precios estableciendo un índice de referencia (de pisos enteros y habitaciones individuales), además de incentivar contratos de duración indefinida o de renovación automática, como ocurre en general en Francia, Alemania y Países Bajos. Asimismo, implica eliminar, empezando

por las áreas más gentrificadas y turistificadas, los pisos turísticos que reducen la oferta de vivienda habitual e incrementan su precio, con el fin de devolverlos a un uso residencial permanente.

En un contexto global marcado por la financiarización inmobiliaria, conlleva también aplicar normativas que limiten o prohíban las inversiones especulativas, ampliando, a diferentes latitudes, los instrumentos ya adoptados en algunos países y creando otros nuevos. Medidas como las vigentes en Nueva Zelanda (*Overseas Investment Amendment Bill*, 2020) y en los Países Bajos (*Opkoopbescherming*, 2022) que regulan, incluso prohíben, la inversión extranjera impidiendo a no residentes adquirir o alquilar viviendas sin residir en ellas durante un número mínimo de años. La designación de “Zonas de Mercado Residencial Tensionado” (ZMRT, áreas urbanas que carecen de viviendas asequibles para residentes previstas en España por la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda) sería otro medio para regular el precio del alquiler y limitar la compra de viviendas a la residencia habitual. Una actuación que es compatible con la legislación europea, como demuestran medidas parecidas en Dinamarca, Croacia, Finlandia y Malta.

Para que esta estrategia integral sea efectiva, la fiscalidad debe incidir en la redistribución de la riqueza, la eliminación de privilegios y la sanción de incumplimientos. Esto implica gravar las viviendas vacías –pisos que permanecen desocupados de forma permanente durante más de dos años sin causa justificada– para forzar su salida al mercado de alquiler asequible. Además, es prioritario suprimir las ventajas a fondos de inversión y a entidades financieras, así como la *Golden Visa*, e introducir impuestos sobre el valor de los inmuebles adquiridos por extranjeros no residentes, especialmente inversores y sociedades. Estas iniciativas, como las utilizadas desde 2016 en Vancouver (impuesto del 20%) y desde 2023 en Singapur (impuesto hasta el 60% previsto por la ABSD), deberían complementarse con una tributación progresiva sobre todos los inmuebles y la renta que generan.

Junto a la regulación del mercado inmobiliario, es fundamental ampliar y consolidar un parque de vivienda pública extenso, estable y de calidad. Para lograrlo, se debe prohibir la privatización del patrimonio actual e incrementar la oferta de alquiler asequible. Dicha ampliación exige una estrategia multifrente y la colaboración de varios actores, mediante herramientas como: el ejercicio del derecho de tanteo y retracto para la compra preferencial de inmuebles por parte de la administración pública,



Bilbao
Gijón
São Paulo
Brasília
Madrid
Valencia
Lisboa
Rotterdam
China
Bogotá
Cartagena de Indias
Barcelona
Murcia
A Coruña
México DF
Guadalajara
Oporto
Atenas
Belo Horizonte
Quito
Cáceres

Museo de los desplazados; plataforma colaborativa de reflexión colectiva sobre los conflictos asociados a los procesos de gentrificación. Creada en 2010 por el colectivo Left Hand Rotation como conclusión del taller Gentrificación no es un nombre de señora. Fuente: Left Hand Rotation.

la implicación del sector privado mediante una reserva de vivienda protegida (como la Medida del 30% aplicada en París o Barcelona) y la concesión de garantías (incentivos fiscales, subvenciones a la rehabilitación, etc.) a propietarios que ofrezcan alquileres pactados o cedan temporalmente viviendas a la gestión pública.

Finalmente, es importante fomentar iniciativas público-comunitarias que contribuyan a desmercantilizar la vivienda como la *masovería* urbana, los *Community Land Trusts*, las cooperativas de vivienda en cesión de uso y prácticas de auto-

construcción asistida de vivienda pública (como *Wikihousing Barcelona*).

Hacer frente a la gentrificación significa también crear espacios de convergencia entre iniciativas sociales y comunitarias para articular estrategias de resistencia y acción colectiva plurales e inclusivas que puedan incidir a escala local y global. Tejer, y sostener en el tiempo, alianzas y redes de ciudades y territorios para intercambiar conocimientos e instrumentos, coordinar acciones y luchas, así como reclamar recursos y competencias y, ante todo, políticas que limiten drásticamente la gentrificación y sus consecuencias.

NOTA SOBRE LA AUTORA

Emanuela Bove. Arquitecta, investigadora independiente y docente. Su trabajo se centra en la cooperación, el urbanismo participativo y la acción comunitaria, el derecho a la vivienda y a la ciudad. Es miembro de la Taula Veïnal d'Urbanisme de Barcelona, de la red SET (Sur de Europa frente a la Turistificación) y del consejo de redacción de Crítica Urbana. Más artículos de la autora en Crítica Urbana: <https://criticaurbana.com/?s=Emanuela>

POLITICHE ABITATIVE E GENTRIFICAZIONE

NADIA CARUSO, CARLO CELLAMARE E CRISTINA MATTIUCCI

Elaborare il nesso tra le politiche abitative e gentrificazione può assumere molte prospettive. A partire dall'identificazione di alcuni elementi caratterizzanti la gentrificazione come processo, questo testo si propone di mettere in evidenza come i più recenti piani redatti a livello europeo per fare fronte alla cosiddetta "emergenza abitativa" possano produrre processi analoghi e capire su quali elementi elaborare una riflessione critica.

La gentrificazione è indubbiamente uno degli esiti peggiori (e molto frequenti) di processi di rigenerazione urbana mal governati. In particolare, la riqualificazione dei quartieri popolari o considerati degradati, mediante interventi di miglioramento (prevalentemente fisico) delle condizioni abitative, ha spesso come conseguenza lo spostamento di nuovi residenti, appartenenti a gruppi sociali più agiati e tendenzialmente omogenei, capaci di sostenere quell'aumento dei valori immobiliari, che si verifica a rigenerazione conclusa in assenza di meccanismi regolativi. Questo fenomeno determina inoltre un aumento generale del costo della vita, costringendo i vecchi residenti a trasferirsi altrove a causa dell'insostenibilità delle spese per accedere e mantenere la casa, soprattutto, ma anche a causa della trasformazione del quartiere in termini di servizi e attività commerciali.

In questo processo, evidentemente, gioca un ruolo centrale il modo con cui le politiche abitative - nel-

la riqualificazione dei quartieri residenziali o nella costruzione di nuovi alloggi - favoriscono condizioni di mixité sociale e definiscono le condizioni per garantire situazioni abitative dignitose per una fascia sempre più ampia di soggetti in difficoltà. Ovvero, innanzitutto, come elaborano misure che regolamentino le modalità di accesso alla casa e che salvaguardino soprattutto i gruppi più fragili, che altrimenti sarebbero a rischio espulsione.

Con questa premessa, la riflessione che segue si concentra sul quadro delle politiche europee, e in particolare sull'*European Affordable Housing Plan* (2025) - il Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili - per sollecitare alcune questioni critiche da una prospettiva situata nel dibattito italiano.

Il piano europeo

A livello europeo la questione abitativa ha assunto negli ultimi anni una rinnovata centralità, soprattutto a fronte di un dibattito pubblico sempre più



Elementi della campagna promozionale dell'European Affordable Housing Plan.
Fonte: <https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan>

accesso e delle manifestazioni per rivendicare diritti, politiche e finanziamenti per l'abitare, che nei vari paesi mettono in evidenza i numeri sempre crescenti della domanda di alloggi sociali e accessibili (che supera di gran lunga l'offerta), l'aumento generalizzato dei costi, nonché la contesa con un mercato sempre più dedicato all'offerta per affitti brevi o destinato alla mera finanziarizzazione della casa.

La questione abitativa in Europa presenta oggi numeri che sono l'esito di anni di esclusione del tema della casa – e più in generale del diritto all'abitare – dal dibattito e dalle iniziative europee, a meno di programmi di specifica rigenerazione talvolta orientati anche all'housing (come le iniziative Urban e Urbact, per esempio). Anni di crisi cronica e strutturale, che hanno generato quella che oggi viene profilata come “emergenza” e hanno sollecitato rapporti analitici, commissioni speciali, una task force dedicata e l'*European Affordable Housing Plan*, con i documenti attuativi che ne stanno seguendo.

Il Piano si articola in quattro pilastri che hanno come obiettivo un intervento di orientamento e indirizzo per: 1. aumentare l'offerta di abitazioni, facilitando le procedure e promuovendo l'incremento del settore edilizio e la riqualificazione del patrimonio esistente; 2. mobilitare gli investimenti pubblici e privati; 3. migliorare la governance delle politiche abitative; 4. sperimentare modalità per migliorare l'accesso ad alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi

accessibili, che garantiscano i gruppi fragili e vulnerabili.

Il campo di interventi contempla la costruzione di nuovi alloggi, il recupero del patrimonio esistente, la rigenerazione urbana, l'efficientamento energetico, la semplificazione amministrativa e la promozione di modelli abitativi sostenibili e inclusivi, la prevenzione dell'esclusione abitativa e il contrasto alla *homelessness*.

In estrema sintesi, tuttavia, il piano può essere ridotto ad una sostanziale ri-programmazione dei finanziamenti per aumentare o migliorare l'offerta, coordinando e indirizzando l'utilizzo delle risorse già esistenti e introducendo la mobilitazione di strumenti finanziari a forte trazione privata, come la *Pan-European Housing Investment Platform*, di prossima apertura, finalizzata all'attrazione di capitali privati e pubblici per finanziare i progetti. Tale indirizzo fa eco alle più tradizionali logiche sviluppiste del vecchio continente, che senza una riflessione virtuosa rischiano di aumentare i divari, esacerbare le condizioni difficili e creare nuovi o rinnovati quartieri di edilizia residenziale a prezzi di mercato, che non risolvono in modo strutturale una questione che invece è evidentemente multidimensionale e più complessa

Note da una prospettiva situata

La lettura critica del piano europeo, al di là delle questioni generali, assume un punto di vista necessariamente situato, anche in virtù del fatto che le politiche abitative permangono nella compe-

tenza nazionale degli Stati membri, per cui tematizzare le problematiche che si prefigurano in termini di attuazione su scala nazionale diventa un elemento centrale e ineludibile di questa lettura.

In particolare, l'*European Affordable Housing Plan* prevede l'aumento dell'offerta di alloggi accessibili e sociali, affermando a più riprese la centralità del coinvolgimento di investitori e promotori di progetti, ed enfatizzando il ruolo della finanza privata. La regolazione e l'orientamento dei partenariati pubblico-privato per realizzare gli obiettivi del piano è demandato di fatto ai singoli paesi, ed è evidente come gli esiti nella realizzazione di interventi effettivamente sociali e abbordabili, senza indirizzi di regolazione adeguati, possano essere decisamente diversi. Il rapporto pubblico-privato è infatti un campo che richiede una chiara definizione dei ruoli e degli obiettivi da parte degli attori coinvolti, e una regolamentazione orientata a favorire la dimensione sociale delle politiche abitative piuttosto che il mero rendimento economico degli attori (privati) coinvolti nel realizzarle se si vuole effettivamente agire, attraverso la casa, per corrispondere a una domanda sociale e contribuire a ridurre le disuguaglianze.

Nel contesto italiano - dove peraltro è stato recentemente approvato un Piano Casa (2026) anch'esso orientato prevalentemente a sostenere la produzione di alloggi - questo campo rappresenta un tema al centro di un dibattito più ampio sulla questione abitativa. Questo dibattito ha accompagnato anche la redazione dell'XI Rapporto sulle città di urban@it - centro nazionale di studi per le politiche urbane - "Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare", pubblicato nel dicembre 2025, contemporaneamente all'uscita del piano europeo.

Affrontare queste questioni richiede una politica pubblica nazionale e locale strutturale e integrata, che colga la natura multidimensionale della crisi abitativa - che riguarda per esempio il cortocircuito tra casa, lavoro e redditi, oppure le varie forme di sfruttamento e sovraffollamento abitativo - e che su questo orienti anche il coinvolgimento dell'attore privato. Come è stato ribadito nel Rapporto, a cui si rimanda per le argomentazioni più estese, l'orientamento del coinvolgimento dell'attore privato deve perseguire obiettivi programmaticamente più virtuosi e a più forte externalità pubblica, favorendo per esempio i soggetti del

Urban@it: Rapporti annuali sulla città. Fonte: <https://www.urbanit.it>





Manifestazione per il diritto alla casa, Napoli febbraio 2026. Foto: Cristina Mattiucci.

privato sociale, e in ogni caso definendo le condizioni regolative per contrastare gli effetti perversi che l'applicazione degli indirizzi del piano europeo potrebbe determinare.

Il Rapporto, infatti, riconosce come la presenza di operatori privati caratterizzi oramai da molti anni la dimensione attuativa delle politiche abitative a vari livelli, ma mette in evidenza come, senza un chiaro e prioritario rilancio dell'intervento pubblico, questa presenza rischia di riprodurre logiche speculative, compromettendo inevitabilmente le finalità sociali delle iniziative che saranno intraprese. Il tema è al centro di una riflessione finalizzata a proporre indirizzi di policy, che fa emergere alcuni nodi che non sono solo operativi, ma anche evidentemente politici.

Nella prassi, questo implica precise scelte, nel segno del contrasto alla rendita e alla finanziarizzazione delle città e del bene casa, dell'equità fiscale, della giustizia sociale e ambientale, della responsabilizzazione e rafforzamento e delle istituzioni pubbliche. Inoltre, questo implica anche orientare gli interventi nelle logiche di un welfare abitativo, che realizzi l'interdipendenza tra le politiche abitative e sociali - con opportuni me-

canismi di attuazione degli indirizzi europei, ovvero con l'integrazione programmata.

In definitiva, è necessario applicare una solida regia pubblica, soprattutto per contrastare l'espulsione sistemica delle categorie più fragili dal godimento effettivo dei patrimoni abitativi e più in generale del diritto all'abitare, che anche questa stagione di iniziative europee per l'*housing* potrebbe generare.

Riferimenti

- Caruso, N., Cellamare, C., & Mattiucci, C. (a cura di). (2025). *Undicesimo Rapporto sulle città. Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare*. Bologna: Il Mulino.
- European Commission. (2025). *The European Affordable Housing Plan*.
- Madden, D. J., & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. Verso.
- Tosi, A. (2018). Alla ricerca di un welfare abitativo in Europa. *La Rivista delle Politiche Sociali*, (4), 43-63.

NOTE SULLE AUTRICI E L'AUTORE

Nadia Caruso, è professoressa associata di Pianificazione urbanistica presso il Dist. Politecnico di Torino. Tra i suoi interessi di ricerca vi sono le politiche abitative, la rigenerazione urbana e l'innovazione sociale (Progetto Prin Resisting). Coordina il corso di laurea magistrale in Pianificazione urbanistica e territoriale. È co-curatrice del XI Rapporto Urban@it.

Carlo Cellamare, ordinario di Pianificazione a La Sapienza Università di Roma, è direttore del Laboratorio di Studi urbani «Territori dell'abitare» e della rivista «Tracce Urbane», coordinatore del Dottorato in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica (La Sapienza) e co-direttore del Master ProPart. È responsabile scientifico di ricerche nazionali e internazionali su abitare, periferie, sviluppo locale integrale. È co-curatore del XI Rapporto Urban@it.

Cristina Mattiucci, è professoressa associata in Tecnica e Pianificazione urbanistica presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Napoli Federico II. Co-fondatrice e co-editor in chief della rivista *lo Squaderno* (www.losquaderno.net). Marie Curie Alumna, ha all'attivo numerose esperienze di ricerca transdisciplinare in Italia e all'estero. È attualmente P.I. di una ricerca sulla questione abitativa a Napoli (2026-2029): Reframing Housing Research and Policies. Towards a Housing Observatory in Naples (NaHO). È co-curatrice del XI Rapporto Urban@it.

QUANDO O VAZIO VALE MAIS. RUÍNAS, ESPECULAÇÃO, RESISTÊNCIA NA CIDADE DE NATAL

ARTHUR LEONARDO DE LIMA PEREIRA

Em Natal, capital do Rio Grande do Norte, no Brasil, imóveis vazios coexistem com um déficit habitacional superior a 46 mil moradias. Partindo dessa contradição, o artigo analisa três processos interligados: o arruinamento dos bairros históricos, a produção da cidade como ativo financeiro e formas de resistência articuladas pelo Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB), refletindo sobre a disputa contemporânea pelo direito à cidade.

Quem percorre as ruas da Ribeira e da Cidade Alta encontra uma paisagem marcada por edifícios fechados, fachadas degradadas e imóveis que permanecem vazios há décadas. Trata-se justamente dos bairros onde a cidade de Natal começou.

Ruínas que não pertencem ao passado

Fundada em 1599, a Cidade Alta constituiu o primeiro núcleo urbano da capital potiguar. Erguida sobre uma área elevada próxima ao Rio Potengi, concentrou durante séculos os principais edifícios administrativos, religiosos e comerciais da cidade. A poucos metros abaixo, o bairro da Ribeira consolidou-se ao longo do século XIX como centro comercial e portuário, articulando o fluxo de mercadorias que chegavam e partiam pelo rio.

Seus armazéns, casas comerciais e ruas estreitas fizeram daquele território um dos espaços mais dinâmicos da vida urbana natalense.

A expansão da cidade ao longo do século XX deslocou progressivamente parte das atividades econômicas e residenciais para outras áreas. Mas explicar a situação atual desses bairros apenas como consequência da perda de centralidade econômica seria insuficiente. O que se observa hoje não é simplesmente decadência. É também uma forma particular de produção do espaço urbano.

Em diversas ruas da Ribeira e da Cidade Alta, imóveis permanecem fechados mesmo estando localizados em áreas servidas por transporte público, equipamentos culturais, serviços e infraestrutura consolidada. Enquanto milhares de famí-

lias enfrentam dificuldades para acessar moradia adequada, edifícios inteiros seguem sem uso.

As ruínas, nesse sentido, não constituem apenas vestígios do passado. Elas participam da produção contemporânea da cidade. O abandono prolongado de determinados imóveis frequentemente funciona como mecanismo de retenção patrimonial, permitindo que proprietários aguardem futuras oportunidades de valorização imobiliária. O vazio deixa de ser ausência e converte-se em expectativa de rendimento, concentração de valor e acumulação de propriedade.

Essa contradição torna-se evidente quando confrontada com os dados habitacionais. Em apenas 3 anos, entre 2019 e 2022, o déficit habitacional de Natal cresceu em cerca de dez mil moradias, saltando de 36.408 para 46.589 unidades residenciais em falta. Esse levantamento foi feito pela Fundação João Pinheiro, em parceria com o Ministério das Cidades, com base nos dados do Censo 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Vemos que enquanto parte significativa do patrimônio edificado da área central permanece ociosa, temos um processo ativo de produção social de escassez urbana.

A cidade como ativo financeiro

Se as ruínas revelam uma dimensão da crise habitacional, as transformações recentes do planejamento urbano ajudam a compreender outra. Em

2022, Natal aprovou um novo Plano Diretor (Lei Complementar nº 208/2022) após anos de disputas envolvendo movimentos sociais, universidades, entidades profissionais, organizações ambientais e representantes do setor imobiliário. O plano foi apresentado por seus defensores como instrumento capaz de estimular investimentos, ampliar a atividade econômica e impulsionar a construção civil.

Entre as principais mudanças estiveram a flexibilização de parâmetros urbanísticos e a ampliação das possibilidades construtivas em diferentes áreas da cidade. O discurso predominante associava crescimento imobiliário a desenvolvimento urbano.

Contudo, construir mais não significa necessariamente ampliar o acesso social à moradia. A experiência recente de diversas cidades brasileiras demonstra que o aumento da oferta imobiliária frequentemente beneficia segmentos específicos do mercado sem enfrentar as necessidades habitacionais da população de baixa renda. Em Natal, boa parte dos novos empreendimentos dirige-se aos setores de média e alta renda ou funciona como reserva patrimonial para investidores.

A cidade passa, então, a ser pensada cada vez mais como ativo econômico. O solo urbano deixa de ser compreendido prioritariamente como suporte da vida coletiva para converter-se em oportu-

Ruínas na Av. Tavares de Lira, bairro da Ribeira. Natal, Rio Grande do Norte, 2022. Foto: Arthur Pereira.



tunidade de investimento. A valorização fundiária torna-se objetivo em si mesma. O sucesso da cidade passa a ser medido pela capacidade de atrair capitais, lançar empreendimentos e ampliar a rentabilidade do mercado imobiliário.

Essa lógica produz efeitos concretos. Enquanto determinadas áreas recebem investimentos e valorização acelerada, parcelas significativas da população são empurradas para periferias cada vez mais distantes dos empregos, dos equipamentos públicos e das redes de sociabilidade que sustentam a vida cotidiana.

A financeirização da cidade não ocorre apenas através dos grandes fluxos de capital. Ela também se manifesta nas políticas urbanas e nas expectativas de valorização que orientam a produção do espaço. O resultado é um paradoxo: multiplicam-se edifícios e investimentos, mas o déficit habitacional continua crescendo.

Resistindo a vazios projetados: o MLB e uma cidade habitada

Se o arruinamento e a especulação produzem vazios, diferentes movimentos sociais vêm respondendo a essa realidade através da ocupação e da organização popular. Em Natal, uma das principais referências dessa luta é o Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB).

Mais do que reivindicar políticas públicas, o movimento atua diretamente na construção de al-

ternativas concretas para famílias sem acesso à moradia. Suas ocupações urbanas tornam visível uma pergunta simples e profundamente política: como justificar a existência simultânea de imóveis vazios e pessoas sem casa?

Um dos exemplos mais significativos é a Ocupação Palmares, localizada no bairro das Rocas, um dos bairros mais antigos da cidade. Fundada em março de 2022, no contexto posterior ao período mais crítico da pandemia de Covid-19, a ocupação reúne dezenas de famílias organizadas coletivamente em torno da luta por moradia digna. Seu nome faz referência ao Quilombo dos Palmares e à memória de resistência de Zumbi e Dandara, conectando a luta contemporânea pelo direito à moradia às longas trajetórias históricas de enfrentamento da desigualdade e da exclusão social no Brasil.

Ao longo de seus quatro anos de existência, a Palmares tornou-se mais do que uma resposta emergencial à falta de habitação. Assembleias, mutirões, redes de solidariedade e processos de organização comunitária transformaram o espaço ocupado em território vivido. A ocupação também desempenhou papel importante na conquista do projeto do Residencial Quilombo dos Palmares, contemplado com o “Minha Casa, Minha Vida – Entidades” pelo governo Lula, previsto para ser construído num terreno próximo.

Ocupação Palmares MLB, bairro das Rocas. Natal, Rio Grande do Norte, 2022. Foto: Arthur Pereira.



Experiências como essa revelam que a luta por moradia não se resume à obtenção de um teto. Trata-se também da produção de vínculos, pertencimentos e formas coletivas de permanência urbana. Enquanto a especulação opera através da produção de ausência, as ocupações operam através da presença. É nesse sentido que a resistência faz cidade, faz bairro. Não apenas porque reivindica direitos, mas porque recoloca em circulação territórios que haviam sido retirados da vida da cidade e de sua gente.

Entre a cidade vazia e a cidade habitada

A crise habitacional de Natal não pode ser compreendida apenas através dos números do déficit de moradia. Ela se manifesta em ruínas mantidas em estado de espera, nas políticas urbanas orientadas pela valorização imobiliária e nas muitas formas de resistência que emergem diante de projetos de exclusão. Os três processos analisados neste artigo – arruinamento, financeirização e resistência – não constituem, assim, fenômenos independentes, ao contrário, integram uma mesma dinâmica de produção do espaço urbano. Cada um desses elementos participa ativamente da disputa pelo futuro da cidade.

Em Natal confrontam-se projetos urbanos distintos. De um lado, avança uma cidade concebida como ativo econômico, plataforma de investimentos e mercadoria. De outro, persistem práticas que reivindicam a função social da propriedade, o direito à permanência e a centralidade

da vida cotidiana. Talvez a questão fundamental não seja apenas como produzir mais habitações, talvez seja antes necessário perguntar que cidade está sendo produzida e para quem ela é produzida. Afinal, entre imóveis vazios e famílias sem casa, o problema nunca foi a falta de espaço. O problema é a forma como o espaço é distribuído, valorizado e disputado.

Para mais informações

De Lima Pereira, Arthur Leonardo; Barbosa Júnior, José Duarte. Poéticas da montagem: descon continuidades das temporalidades urbanas e a memória larga na cidade do Natal/RN. *Vivência: Revista de Antropologia*, Natal, v. 1, n. 64, 2025. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/vivencia/article/view/37681>.

Natal (Município). *Lei Complementar n.º 208, de 7 de março de 2022*. Dispõe sobre o Plano Diretor de Natal, e dá outras providências. Natal: Prefeitura Municipal do Natal, 2022. Disponível em: https://planodiretor.natal.rn.gov.br/anexos/24_Plano_Diretor.pdf

Agência Saiba Mais. *Em Natal, famílias do MLB são contempladas com projeto para construção do Residencial Quilombo dos Palmares*. Natal, 10 abr. 2024. Disponível em: <https://saibamais.jor.br/2024/04/em-natal-familias-do-mlb-sao-contempladas-com-projeto-para-construcao-do-residencial-quilombo-dos-palmares>

NOTA SOBRE O AUTOR

Arthur Leonardo de Lima Pereira é Cientista Social e Doutorando em Antropologia Social (PPGAS/UFRN). Pesquisador do Núcleo de Antropologia Visual da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (NAVIS/UFRN) e do Grup de Recerca en Antropologia Fonamental i Orientada da Universitat Autònoma de Barcelona (GRAFO/UAB).

ENVELHECER COMO MULHER NA LISBOA GENTRIFICADA

FABIANA PAVEL
SARA LARRABURE
ANA ESTEVENS
ADÉLIA VERÔNICA SILVA

Dona Deolinda tem 74 anos, vive sozinha num quarto andar sem elevador, na casa onde nasceu. Usa soníferos para enfrentar o ruído da vida noturna do bairro. Dona Maria, a vizinha do segundo andar com quem passeava todas as manhãs, foi despejada e a sua casa transformada em alojamento turístico. O café onde tomavam pequeno-almoço todos os dias tornou-se uma mercearia gourmet. Dona Deolinda ficou, mas o bairro onde sempre viveu já não é para ela.

A sua experiência não é exceção. Retrata uma cidade profundamente transformada. Frequentemente citada como caso emblemático de gentrificação na Europa, Lisboa tornou-se exemplo dos efeitos da financeirização da habitação, da expansão do turismo urbano e de políticas orientadas aos investimentos privados. Inicialmente associado ao deslocamento residencial, à substituição da população e à valorização imobiliária, o conceito de gentrificação foi-se alargando a outras dimensões urbanas, permitindo distinguir diferentes expressões, como a habitacional e a comercial.

Para mostrar como estes processos produzem formas de desposseção que ultrapassam o deslocamento residencial e afetam também quem permanece, este texto examina a interseção

entre as expressões habitacional e comercial da gentrificação e o seu impacto sobre as mulheres idosas no centro histórico de Lisboa.

Tratase de um território marcado por edifícios antigos, muitos degradados e com fracas condições de habitabilidade. Até à década de 1990 esta área, rica em serviços e comércio, era habitada por pessoas de baixos rendimentos que a foram abandonando à medida que a degradação aumentava, contribuindo para o envelhecimento e redução da população. Este cenário criou condições favoráveis a um modelo urbano consolidado após a crise financeira de 2008, centrado na captação de investimento externo e na expansão do turismo. Neste contexto, alterações legislativas liberalizaram o mercado de arrendamento e facilitaram os despejos, impulsionando a conversão de habitação em alojamento

turístico e de luxo. A habitação entrou, assim, num processo de financeirização apoiado por políticas públicas que aceleraram a gentrificação.

Verificou-se um forte aumento dos preços da habitação (2009-2025: +164% €/m² venda; +118% €/m² arrendamento) e uma redução da população residente (2011-2021: -1,2% no município de Lisboa; -18,4% nos bairros centrais). Cresceram os apartamentos turísticos (19300 unidades legais em 2022, das quais 71,4% na zona histórica) e o número de hotéis (2015-2025: +124%). A pressão imobiliária nas áreas centrais empurrou parte significativa da população para concelhos periféricos, contribuindo para formas precárias de acesso à habitação, incluindo bairros autoconstruídos.

Embora algumas salvaguardas tenham sido previstas para arrendatários com 65 ou mais anos, estas revelaram-se frequentemente insuficientes, aumentando situações de vulnerabilidade e assédio no arrendamento. As mulheres são particularmente afetadas, devido à feminização do envelhecimento: em Lisboa, em 2021, o índice de envelhecimento feminino superava o masculino em cerca de 170%. (Dados do [Instituto Nacional de Estatística \(INE\) 2026](#) e [Turismo Portugal 2026](#)).

Senhora na rua. Lisboa, abril 2026. Foto: Fabiana Pavel.



A experiência destas mulheres evidencia a vulnerabilidade resultante da intersecção entre género, idade e classe. Algumas apresentam trajetórias marcadas por trabalho precário, baixos salários e interrupções profissionais associadas ao cuidado não remunerado, fatores que hoje se refletem em reformas significativamente inferiores às dos homens. Em Portugal, em 2024, as pensões das mulheres eram, em média, cerca de 24,5% mais baixas do que as dos homens (EUROSTAT (2026)). É com essa margem financeira reduzida que enfrentam o aumento do custo de vida. Vivem frequentemente em casas arrendadas e com fracas condições de habitabilidade (pobreza energética, humidades e infraestruturas deficientes) e enfrentam as consequências da gentrificação.

Além do medo e da insegurança provocados pelos despejos e pelo assédio no arrendamento, muitas perderam vizinhos e, com eles, parte da sua comunidade. Em simultâneo, assistiram à transformação do comércio e dos serviços de proximidade. Farmácias, mercearias, cafés e lojas de reparação foram substituídos por espaços orientados para turistas e consumidores transnacionais, como boutiques e restaurantes gourmetizados, inacessíveis para a maioria dos salários

Avó Teresa no HUB Criativo a Avô Veio Trabalhar. Lisboa, abril 2026. Foto: Fabiana Pavel.



e pensões portuguesas. A estas mudanças soma-se a reconfiguração e privatização do espaço público, reduzindo áreas de permanência e sociabilidade, bem como a reorientação turística dos transportes públicos, essenciais para este grupo.

A gentrificação entra no corpo destas mulheres e configura-se como violência física, tornando o envelhecer no lugar cada vez mais difícil e menos saudável, física e mentalmente. É uma experiência marcada pela intensificação de desigualdades estruturais e pela erosão das condições materiais e relacionais. Leva a dietas mais pobres e menos variadas: o comércio de proximidade desaparece, as compras tornam-se mais difíceis, caras e demoradas, e emergem desertos alimentares –zonas com acesso limitado ou nulo a alimentos frescos, saudáveis e a preços acessíveis, devido à substituição do comércio de proximidade por negócios voltados para o turismo e o consumo rápido-. Significa deixar de sair à rua, por não reconhecer quem passa ou porque os fluxos turísticos tornam passeios e transportes difíceis de usar.

A mercantilização do espaço público, frequentemente associada a atividades de consumo direcionadas ao turismo e ao lazer noturno, traduz-se em mais ruído, mais sujidade e numa sensação

permanente de rejeição por parte do ambiente envolvente. Implica a perda das redes de solidariedade que desempenham um papel central no cotidiano dessas mulheres: laços construídos ao longo de décadas, que funcionam como estruturas informais de apoio e cuidado, progressivamente desmanteladas à medida que a gentrificação avança. Significa sentir medo, estranhamento e uma perda progressiva de pertença, com consequências diretas no bem-estar psíquico. O bairro deixa de ser um espaço familiar e habitável, tornando-se um lugar hostil. Empurradas para dentro de casa, muitas destas mulheres veem o seu mundo encolher e tornam-se mais expostas ao isolamento e à solidão.

A gentrificação não se configura apenas como um processo de deslocamento residencial, mas também como um mecanismo de reorganização desigual dos bairros. É uma violência física e mental, lenta e acumulada, que torna o envelhecer no lugar cada vez menos digno. Produz formas de exclusão que afetam particularmente as populações mais envelhecidas, limitando a sua qualidade de vida. Permanecer não significa estabilidade, mas viver num território que deixa progressivamente de funcionar para quem sempre ali viveu. Neste

Privatização do espaço público. Lisboa, Bairro Alto, abril 2026. Foto: Fabiana Pavel.



contexto, redefine-se quem pode habitar, usar e produzir a cidade (Larrabure et al., 2025).

Apesar destas dinâmicas de desposseção, estas mulheres não são sujeitos passivos das transformações. Emergem formas de adaptação e resistência que revelam a sua força e a importância das relações sociais para sustentar a vida urbana. No bairro da Graça, perante a gourmetização dos cafés, algumas idosas reorganizaram os seus encontros diários no café de um supermercado. No Bairro Alto, num espaço comunitário, outras reúnem-se semanalmente para aulas de ginástica sénior que se tornam oportunidades de convívio, almoços e passeios. Já o projeto *A Avó Veio Trabalhar*, hub criativo intergeracional, combate o isolamento e a invisibilidade das mulheres idosas, criando espaços onde podem partilhar saberes, aprender e conviver através do trabalho manual e artístico. Um projeto que mostra como envelhecer não significa desaparecer: significa continuar a criar, a ensinar e a ocupar um lugar no mundo com dignidade. Estas práticas constituem formas de resistência quotidiana e recordam que a cidade não é produzida apenas por dinâmicas económicas, mas também por práticas de cuidado, frequentemente invisibilizadas e historicamente sustentadas por mulheres.

Perante este cenário, torna-se necessário repensar a cidade a partir das relações sociais que o espaço pode favorecer. A cidade deve ser entendida como um lugar de construção de vínculos. Importa promover justiça urbana para populações envelhecidas e vulneráveis, garantindo uma permanência digna, assente no direito à cidade e na manutenção de redes de apoio, proximidade e pertença. Isto exige mais do que políticas assistenciais: requer políticas que encarem o envelhecimento não como um problema a gerir, mas como uma dimensão da vida urbana.

Para tal servem estratégias concretas. O controle de rendas e a regulação do uso turístico da ha-

bitação contribuiriam para a permanência de residentes em bairros sob pressão imobiliária. Políticas de zoneamento inclusivo e de reserva de habitação acessível em áreas centrais, articuladas com a reabilitação do edificado, permitiriam contrariar a expulsão indireta associada ao turismo e ao investimento especulativo. O apoio ao comércio de proximidade, através de incentivos fiscais e regulação de rendas comerciais, asseguraria serviços essenciais e a continuidade de redes de sociabilidade local. O desenvolvimento de modelos de *cohousing* sénior e de cooperativas habitacionais geridas publicamente promoveria a autonomia e o apoio coletivo. Importa também criar espaços de convivência intergeracional, capazes de combater o isolamento e reforçar redes de apoio e pertença. Por esta razão o movimento *Parar o Hotel no Quartel* defende que o antigo quartel da Graça, monumento nacional, seja reabilitado e destinado a infraestrutura social e comunitária e não convertido em hotel de luxo.

Enfrentar o envelhecimento nas cidades implica reconhecer o papel central do desenho urbano, das políticas públicas e do Estado na produção, ou erosão, das condições que permitem a uma mulher como a Dona Deolinda envelhecer com dignidade no lugar que sente como casa.

Referencias

EUROSTAT (2026), “Women’s pension 25% lower than men’s in 2024”, Eurostat News, European Commission, 25 February 2026. Disponível em: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260225-1>. Acesso em: 15 maio 2026.

Larrabure, S.; Estevens A.; Silva, A. V.; Pavel, F. (2025). Vozes silenciadas: ser mulher e envelhecer no centro turístico de Lisboa. YouTube. Disponível em: https://youtu.be/WdK_DujzQxg. Acesso em: 15 maio 2026.

NOTA SOBRE AS AUTORAS

Fabiana Pavel. Arquiteta com doutorado em Arquitetura, é pesquisadora do GESTUAL, FA.Ulisboa. É ativista e membro de movimentos sociais que defendem o direito à habitação e à cidade. As suas pesquisas se concentram em gentrificação, turismo urbano, direito à habitação e à cidade, financeirização da habitação.

Sara Larrabure é arquiteta e urbanista, mestre pela USP-Brasil e doutoranda em Geografia Humana na ULisboa. Com base em metodologias qualitativas, a sua investigação analisa de que forma a turistificação afeta o quotidiano das mulheres residentes no centro de Lisboa, a partir de uma perspetiva feminista e interseccional.

Ana Estevens é geógrafa e investigadora integrada no CICS.NOVA FCSH. Doutora em Geografia Humana, a sua investigação articula arte e cultura urbana, políticas de habitação e migrações. É cofundadora da cooperativa Criar Cidade, onde trabalha na articulação entre investigação, ativismo e práticas urbanas transformadoras.

Adélia Verónica Silva é migratóloga, doutora em Geografia Humana pelo IGOT-ULisboa, investigadora no Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa (CEG/ULisboa) e na Fundação Joaquim Nabuco/Brasil (FUNDAJ), e cofundadora da Cooperativa Criar Cidade. A sua investigação centra-se nas migrações contemporâneas, articulando juventude, género, dinâmicas urbanas e curso de vida.

LA QUESTIONE ABITATIVA IN ITALIA.

CAUSE E PROSPETTIVE DI UNA CRISI STRUTTURALE

MARIA FIANO; SARAH GAINSFORTH

In Italia oltre 700.000 famiglie sono in lista d'attesa per una casa popolare, un milione e duecentomila nuclei non riescono a pagare l'affitto, i prezzi delle abitazioni continuano a crescere (del 70% a Milano e del 56% a Roma tra il 2001 e il 2021 secondo Scenari Immobiliari) mentre i salari reali addirittura diminuiscono del 2,9% dal 1990 a oggi (l'unico caso negativo tra tutti i paesi OCSE). Il 21% degli inquilini vive in condizioni di povertà assoluta e quasi la metà dei nuclei in povertà assoluta vive in affitto.

Sono i numeri di una crisi abitativa strutturale, il risultato di scelte precise, stratificate nel tempo, che hanno progressivamente smantellato il sistema pubblico di accesso alla casa e lasciato il campo alla logica del mercato. La crisi abitativa in Italia è infatti l'esito della fine dell'intervento diretto statale nella creazione di un'offerta pubblica, alternativa al mercato e al contempo della creazione, attraverso politiche pubbliche neo-liberiste, delle condizioni normative ed economiche per la trasformazione della casa in merce. Alla regolamentazione del mercato privato, per esempio con la legge sull'Equo Canone (la Legge sull'Equo Canone -392/1978- ha regolamentato in Italia le locazioni degli immobili urbani stabilendo

un tetto massimo per i canoni. Nel 1998 è stata abrogata per gli immobili ad uso abitativo e parzialmente deregolamentata per le locazioni commerciali), si è sostituita la deregolamentazione urbanistica per favorire processi di estrazione di rendita. La promozione della proprietà privata, ancora oggi al centro delle politiche abitative, ha favorito la crescita della rendita urbana e immobiliare, che si è progressivamente sostituita al lavoro come principale fonte di accumulazione della ricchezza, o, più precisamente, di estrazione del valore. Il peso della rendita oggi è cresciuto talmente tanto da bloccare la crescita economica urbana e nazionale, impedendo la mobilità sociale e geografica e innescando una crescita fortissima delle disuguaglianze.

La gentrificazione - la creazione di spazio urbano per utenti sempre più ricchi, mobili e temporanei - è attualmente la principale politica urbana, portata avanti a livello comunale da giunte di destra e di sinistra in quasi tutte le città in Italia. Questo processo sta compiendo un salto di scala con l'ingresso di nuovi attori nel mercato urbano: fondi immobiliari anche internazionali che alimentano le proprie operazioni attraverso il risparmio collettivo, conferito loro dalle società di gestione del risparmio e dalle casse di previdenza, e che usano i progetti urbani come prodotti finanziari per generare elevati rendimenti.

Il turismo si è innestato in questa economia della rendita, alimentandola dopo la crisi del 2008. La casa come merce, come 'bene a uso investimento', fa oggi dell'Italia il quarto mercato mondiale di Airbnb con 512.864 annunci nel 2025, secondo Inside Airbnb. Gli annunci su Airbnb sono triplicati in dieci anni, tra il 2014 e il 2025, con un incremento del 225%. Per lo più sono interi appartamenti la maggior parte dei quali (il 60%) è associata a multihost, ovvero a profili di host che gestiscono più di un annuncio per case intere - indice di una professionalizzazione della gestione.

Mentre la turistificazione sta rendendo i principali centri urbani inabitabili, nei quartieri semicentrali, residenziali e universitari delle città, aumenta un'offerta di affitti di medio periodo intermediati da nuove piattaforme digitali con costi altissimi destinati a un target temporaneo e ricco, tendenzialmente straniero. Inoltre negli ultimi anni è in forte crescita l'offerta di studentati privati, strutture ricettive caratterizzate da canoni spesso superiori ai salari medi locali e finanziate, in alcuni casi, anche con fondi pubblici. In particolare, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), avviato nel 2021, ha destinato milioni di euro ad alloggi privati in molte città italiane. Alloggi (che comprendono interi edifici e studentati 'diffusi' in appartamenti, gestiti entrambi da specifici operatori), con un vincolo di uso di 12 anni, che dovrebbero essere convenzionati con gli enti per il diritto allo studio ma di fatto hanno canoni doppi rispetto a quelli pubblici. A Roma sono circa 25 i nuovi studentati privati che stanno aprendo, convenzionati e non. Uno dei progetti approvati dal Comune ha suscitato le accese proteste degli abitanti: si tratta di uno studentato privato da duemila posti in parte finanziato dal colosso immobiliare statunitense Hines, la cui realizzazione

"CURA: Venezia", 2019. Fuente: OCIO.



è prevista nell'area degli ex Mercati Generali, una superficie di nove ettari interamente pubblica rinaturalizzata negli ultimi vent'anni, caratterizzata dalla presenza di una zona umida dall'alto valore ecologico. L'area, dove sorgeranno dieci nuovi edifici per lo studentato, è stata concessa dal Comune a un canone di 165mila euro l'anno, consentendo al privato una previsione di guadagni superiore a 32 milioni di euro l'anno.

Dopo che il PNRR ha testato questo meccanismo di finanziarizzazione dell'abitare studentesco, con esiti quantitativamente disastrosi, il nuovo Piano Casa (Decreto-Legge n. 66/2026) conferma la subordinazione dell'intervento pubblico alle logiche finanziarie: dirottare risorse pubbliche sul mercato privato e attirare investimenti privati attraverso la totale deregolamentazione urbanistica, usando l'emergenza abitativa come pretesto per aprire al mercato e alla finanza l'edilizia 'sociale'.

Presentato ufficialmente dal governo Meloni il 1° maggio 2026, il Piano Casa mira a rendere disponibili oltre 100mila case nuove a prezzi calmierati nei prossimi dieci anni. Le criticità degli strumenti con cui intende farlo sono notevoli, senza menzionare la possibile incostituzionalità di alcune delle previsioni, in particolare quella che riguarda l'alienazione del patrimonio residenziale pubblico

dei comuni, che non sono stati coinvolti nell'elaborazione del Piano. Il provvedimento stanza 970 milioni dalla legge di Bilancio 2026, e 1,1 miliardi dalla politica di coesione europea, anche per la ristrutturazione di questo patrimonio, prevedendo però la possibilità che sia venduto agli inquilini. Prevede inoltre la creazione un nuovo Fondo che funzionerebbe come uno strumento finanziario per rendere remunerativa la creazione da parte di privati di edilizia 'sociale'. Si tratta di un piano edilizio: a ogni crisi economica si rilanciano proprio quei settori che alimentando la rendita contribuiscono a crearla: edilizia e turismo. Nel settore dell'edilizia, il ruolo del pubblico è sempre più quello di una leva finalizzata a generare domanda solvibile e ad attrarre capitali privati verso investimenti a basso rischio e ad alto rendimento.

Mancano misure strutturali per ampliare lo stock di alloggi pubblici in locazione permanente, per contrastare la speculazione sulle aree urbane, per riformare un sistema fiscale che ancora oggi penalizza gli affitti a lungo termine e premia la rendita. Resta aperta, sullo sfondo, una contraddizione che nessun piano ha fin qui affrontato davvero: il 30% del patrimonio edilizio italiano è vuoto secondo l'Istat, mentre oltre un milione di famiglie non riesce a pagare l'affitto. La sfida che il Piano

Social Forum Abitare, Roma 2026. Foto: Domenico Megu Chionetti.



Casa lascia senza risposta è la stessa che l'Italia si trascina dalla fine degli anni Novanta, con l'avvento di politiche neoliberiste: come garantire il diritto all'abitare, a prescindere dall'accesso alla proprietà.

Il Social Forum Abitare. Immaginare un'altra strada

In questo scenario, segnato da una crisi strutturale e da politiche pubbliche sempre più subordinate alla logica finanziaria, emergono in Italia esperienze che provano a immaginare un'altra strada.

Se i dati e le statistiche – che parlano di famiglie sempre più fragili, persone senza dimora, quartieri segnati da povertà strutturale, marginalità e processi di espulsione – restituiscono l'immagine di un paese in cui il diritto all'abitare è senz'altro indebolito, le risposte politiche sono spesso episodiche o guidate da logiche di mercato. Si rivelano, così, inadeguate o finiscono per alimentare le stesse disuguaglianze che dovrebbero contrastare, rendendo l'accesso alla casa sempre più difficile, precario e intermittente.

Eppure, in modo frammentato ma diffuso, sul territorio nazionale prendono forma esperienze che provano a invertire la rotta: pratiche di inclusione dal basso, campagne per il diritto alla casa, percorsi di mutualismo urbano, strumenti innovativi e proposte di legge capaci di incidere sui dispositivi che regolano l'abitare. Piccoli laboratori di futuro che, pur diversi per scala e composizione, condividono un tratto comune: la convinzione che l'abitare sia un terreno di conflitto politico e di trasformazione sociale.

È in questo quadro che, nell'aprile 2024, centinaia di persone si ritrovano a Bologna per discutere di "Casa, margini, resistenze". Sono associazioni, comitati, sindacati, gruppi studenteschi, realtà della finanza etica, ricercatori e ricercatrici, organizzazioni del terzo settore, movimenti ambientalisti e femministi. Dalla loro convergenza nasce un percorso nazionale: il *Social Forum Abitare*. Un processo collettivo che non si limita a coordinare vertenze già esistenti, ma tenta di costruire un linguaggio condiviso tra soggetti molto diversi per pratiche, storie, forme organizzative e territori.

La prima iniziativa del Forum diventa così un momento fondativo: un'assemblea che lancia un percorso di lunga durata, un'alleanza sociale e culturale che prova a ripensare il modello urbano, a immaginare città più inclusive, accessibili, sottratte alle logiche estrattive della speculazione immobiliare cercando di mettere insieme esperienze e strumenti di sostegno sociale, pratiche di mediazione abitativa, alleanze con enti locali, università e realtà territoriali.

Alcune esperienze diventano terreno di lavoro comune. La campagna per garantire il diritto alla residenza a chi vive stabilmente in una città, ad esempio, approfondisce da una parte l'impatto dei dispositivi normativi – come l'articolo 5 – sulle persone più fragili e sugli inquilini senza contratto regolare e dall'altra mette in comune strumenti ed esperienze di tutela dal basso. Allo stesso modo, il percorso "Alta Tensione Abitativa", una proposta di legge nazionale per regolamentare e limitare le locazioni brevi turistiche, permette di mettere in relazione analisi, dati e pratiche per comprendere l'impatto delle affittanze turistiche sull'accesso alla casa e per formulare proposte concrete di contrasto a un fenomeno che sta svuotando interi quartieri.

La forza di questo percorso risiede nella capacità di creare legami tra soggettività diverse, nel riconoscersi reciprocamente e nel mettere in comune saperi e strumenti, che trasformano rivendicazioni isolate in un fronte collettivo capace di imprimere direzione politica al dibattito sull'abitare. È proprio questa densità di partecipazione che può rendere possibile un salto di scala.

Il prossimo banco di prova del Social Forum Abitare è già stato definito: l'avvio di una campagna nazionale di consultazione dal basso per costruire i principi e le linee guida di una legge quadro sull'abitare dignitoso e accessibile. Un percorso partecipato che attraverserà territori, comunità, vertenze, capace di raccogliere e restituire istanze, bisogni e immaginari che possano dare forma e sostanza a un nuovo modello di abitare.

NOTA SULLE AUTRICI

Maria Fiano. Vive e lavora a Venezia. Insegnante, impegnata nelle lotte ambientali e sociali della città. È stata giornalista radiofonica per Radio Sherwood, è attivista dell'Osservatorio CiviCO per la casa e la residenzialità – OCIO di Venezia che si occupa delle trasformazioni dell'abitare nella città d'acqua. Fa parte della rete SET (Sud Europa di fronte alla Turistificazione) e del coordinamento nazionale del Social Forum dell'Abitare.

Sarah Gainsforth. Ricercatrice, saggista e giornalista freelance. Scrive di casa e abitare, di turismo e trasformazioni urbane. Collabora con Internazionale, il manifesto, Il Domani. Ha scritto tra gli altri: *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale* (Derive Approdi, 2019); *Oltre il turismo. Esiste un turismo sostenibile?* (Eris Edizioni, 2020); *Abitare Stanca. La casa: una storia politica* (Effequ, 2022). *L'Italia senza casa. Politiche abitative per non morire di rendita* (Laterza, 2025).

ARTICULACIÓN INTERNACIONAL PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA

ANA MARÍA VÁSQUEZ DUPLAT; FACUNDO MARTÍN DI FILIPPO; MARI PUEYO

Aunar esfuerzos y generar espacios de cooperación es clave para hacer frente a las crecientes formas de especulación residencial a escala global y local. Cada vez más, sirven redes que articulen luchas urbanas existentes en un horizonte más amplio para tejer estrategias y alcanzar objetivos comunes en la defensa del derecho a la vivienda y a la ciudad. Las tres experiencias internacionales que aquí se presentan son un ejemplo de esta imprescindible y compleja labor colectiva.

Observatorio Global de Alquileres Temporales

El término que define este tipo de alquiler puede variar según el país así como su regulación. En España se denomina alquiler vacacional o alquiler turístico; vivienda de uso turístico (VUT) es el inmueble particular (piso o casa) cedido por su propietario -de forma reiterada y a cambio de un precio- para estancias cortas, generalmente inferiores a 31 días. Las VUT deben estar registradas, cumplir con normativas autonómicas y locales de seguridad y calidad, y comercializarse a través de plataformas (Airbnb, Booking, etc.).

La expansión de los alquileres temporales mediados por plataformas digitales se ha convertido en uno de los factores más dinámicos en la transformación de los mercados urbanos de vivienda. En numerosas ciudades, la proliferación de estas modalidades de alojamiento se asocia a procesos de turistificación, gentrificación y aumento de los precios del alquiler residencial, con efectos directos sobre el acceso a la vivienda. En este contexto surge el Observatorio Global de Alquileres Temporales (OGAT), una iniciativa orientada a producir conocimiento crítico y fortalecer la articulación

entre organizaciones, academia y actores públicos comprometidos con el derecho a la vivienda.

OGAT emerge, entre 2023 y 2024, como una red internacional impulsada principalmente por organizaciones latinoamericanas vinculadas a la agen-

Afiche producido por OGAT. Diseño: Martín Villaroel.



da del derecho a la vivienda y a la ciudad. Entre sus promotores se encuentran Habitat International Coalition – Latin America, el Centro de Estudios y Acción por la Igualdad, la Fundación Rosa Luxemburgo, LabCidade, la Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad y The Shift. Y cuenta con un Consejo Asesor de gran experiencia, como lo son David Harvey, Leilani Farha, Raquel Rolnik, Alain Musset, Bianca Tavolari, Sarah Gainsforth y Murray Fox. La iniciativa se concibe como un espacio de coordinación que reconoce que la expansión de los alquileres turísticos o de corta duración requiere respuestas colectivas a diferentes escalas. Con reuniones periódicas del grupo promotor, e instancias semestrales de intercambio con el Consejo Asesor, hemos integrado un espacio de articulación con organizaciones de varios continentes y establecido una agenda de articulación común.

Su creación responde, entonces, a la necesidad de comprender un fenómeno que se inscribe en un proceso más amplio de extractivismo urbano caracterizado, en la actualidad, por la consolidación de la vivienda como activo de inversión. Escenario en el cual emergen plataformas como Airbnb y Booking.com que contribuyen a consolidar un nuevo sector inmobiliario orientado a la captura de rentas urbanas de corta duración.

En este marco, el Observatorio procura alimentar la discusión global, nutrirse de las trayectorias que se desarrollan en el Norte y retroalimentar los debates desde el trabajo de las organizaciones del Sur para construir alternativas y contrarrelatos frente a la ampliación e impactos del alquiler temporario a nivel mundial. Para ello se ha propuesto como objetivos la producción y sistematización de información, el fortalecimiento de redes de investigación y activismo, y la promoción de políticas públicas que aborden el fenómeno desde una perspectiva de derechos humanos.

Desde su conformación, la iniciativa ha avanzado en la construcción de una red que integra personas del ámbito académico, movimientos de inquilinxs y organizaciones urbanas; así como en el desarrollo de herramientas para el mapeo y monitoreo de la expansión del alquiler temporario. Entre sus líneas de trabajo se encuentran la producción de datos y la compilación de información preexistente, el análisis comparado de regulaciones, la elaboración de recursos de difusión e informes globales que permiten visibilizar el impacto de estas dinámicas en diferentes ciudades. No obstante, el desarrollo de esta agenda enfrenta desafíos significativos. La disponibilidad limitada de datos, la creciente profesionalización del sector y la capacidad de *lobby*

de los actores vinculados a la economía del alquiler temporario limitan la regulación del fenómeno.

Asimismo, en algunos contextos urbanos, los gobiernos han promovido activamente este mercado como estrategia de atracción de turismo o de trabajadores remotos, incluso en contextos de creciente crisis habitacional; y muchas ciudades, donde el fenómeno se expande de manera preocupante, los activismos urbanos aún no han abordado la lucha contra estos procesos dificultando con ello la puesta en marcha de acciones más contundentes a nivel local.

Frente a este escenario, el Observatorio se propone fortalecer su red internacional, profundizar la producción de conocimiento comparado y promover campañas de incidencia pública orientadas a la adopción de marcos regulatorios que prioricen el derecho a la vivienda. En un contexto de creciente financiarización del espacio urbano, esta iniciativa busca contribuir a la construcción de una agenda global capaz de articular investigación, activismo y acción pública frente a los impactos del alquiler temporario en las ciudades contemporáneas.

European Action Coalition for the right of Housing and the City

El nombre completo en inglés de la EAC puede parecer excesivo: *European Action Coalition for the right of Housing and the City*. Sin embargo, ¿cómo resumir de un modo más conciso un problema tan grande y una coalición tan ambiciosa? En un contexto global en el que los grandes poderes económicos se alían y se coordinan para repartirse el pastel de nuestras ciudades, nada tiene más sentido que una coalición europea de movimientos en defensa del derecho a la vivienda.

La crisis económica e inmobiliaria del 2008 afectó a residentes de todos los estatus. De repente, la ilusión de la clase media se derrumbó y se hizo evidente que las soluciones no iban a llegar desde arriba. Necesitábamos una coalición de todos aquellos que, en Europa, luchaban por el derecho a una vivienda digna y contra la exclusión social y residencial.

Como su mismo nombre indica, el propósito de esta coalición es la acción. Acción coordinada a través de diferentes países, pero con un mismo objetivo: imaginar futuros diferentes y proyectarlos para que puedan ser realidad.

Uno de los principales retos de la EAC nace de su misma naturaleza colectiva: cerca de 40 organizaciones de 18 países distintos, cada una con una agenda propia y un sujeto diferente. Para algunas son los inquilinos, para otras el desmantelamiento de la vivienda social. Unas luchan por conservar

sus casas, mientras otras se organizan con los sin-techo, o con ocupaciones de bloques autogestionados. Sin embargo, a pesar de sus muchas caras, el problema es el mismo: el acceso a la vivienda por parte de la clase trabajadora, expulsada por el turismo y el Capital de sus casas y sus barrios.

Cada vez es más frecuente que en las grandes ciudades de nuestros países se organicen ferias internacionales para la inversión inmobiliaria y el desarrollo urbano. La principal de ellas, MIPIM, es la feria inmobiliaria mundial más grande, celebrada anualmente en Cannes. Esta feria, donde inversores, desarrolladores, empresarios del turismo y miembros de las instituciones públicas, juegan al Monopoly con nuestros barrios, oculta bajo una capa de glamour un laboratorio económico perverso donde se idean nuevas formas de extracción rentista y de especulación. Se trata, además, de un evento que se celebra bajo una fuerte protección física y mediática, tanto que la mayoría de ciudadanos desconoce su existencia. Por este motivo, desde 2014 la EAC ha organizado acciones de protesta alrededor del MIPIM, denunciando que las políticas fomentadas en la feria generan procesos de expulsión residencial, gentrificación y turistificación.

Las acciones alrededor de este evento han constituido una de las fechas clave de la coalición, pero

no la única. Los *Housing Actions Days*, celebrados tradicionalmente al final del invierno, son una serie de días donde organizaciones de diversos ámbitos son invitadas a realizar acciones en favor del derecho a la vivienda: manifestaciones, ocupaciones, parar desahucios, festivales, charlas, talleres... Una semana de acciones simultáneas a escala global para situar este derecho en el centro de la agenda política de los diferentes países.

La coordinación de todas estas acciones se realiza en una combinación de asambleas online mensuales y asambleas presenciales itinerantes dos veces al año. Estas asambleas presenciales son los mayores eventos de la coalición, pues permiten a los miembros conocerse en persona, tener largas discusiones sobre vivienda, política, acciones... Pero también nos permiten conocer de primera mano las realidades de las diferentes ciudades europeas en las que tienen lugar y los movimientos sociales que las defienden. Son jornadas maratónicas de debates, talleres y discusiones, pero también de celebración y afecto.

El futuro es incierto. El auge de la ultraderecha y el desmantelamiento del estado del bienestar traen consigo nuevos retos. Sin embargo, la coalición sigue creciendo, con nuevas fuerzas y nuevos debates sobre la mesa. En el horizonte, una posible

Encuentro EAC, Lisboa, noviembre 2025. Foto: Brecht De Vleeschauwer.



huelga de alquileres europea. Y en el presente más inmediato, un nuevo encuentro presencial en la ciudad italiana de Bologna, donde compartir experiencias, aprender, crecer y ver que no estamos solos. Esa es, al fin y al cabo, la fuerza de la EAC.

Internacional Inquilina

Cuando en la primavera del 2024, el Sindicat de Llogateres de Catalunya, junto al proyecto de investigación de *Property and Democratic Citizenship* de la Universiteit Gent (Bélgica) y la Universitat Autònoma de Barcelona, propuso el *Housing Justice Encuentro*, se esperaba que fuera algo grande. Este encuentro se proyectó como respuesta a *The District*, un congreso para la inversión y el desarrollo inmobiliario (*real estate*) que reúne a los fondos buitres e inversores más distinguidos del panorama internacional, celebrado durante cuatro años en Barcelona y desplazado ahora a Madrid tras años de resistencia popular.

Durante cuatro días, se reunieron en Barcelona 200 militantes y académicos de 16 países, para compartir experiencias y planificar nuevos horizontes de cooperación y lucha colectiva. El encuentro se cerró con todos sus participantes cantando al unísono *Solidarity Forever* tras la lectura de la Declaración de Barcelona. Además, se manifestó la intención de iniciar una Internacional Inquilina que fortaleciera los lazos allí forjados y articulara una respuesta global a un problema global.

Estos dos años de vida de la Internacional Inquilina han servido, sin embargo, para darnos cuenta de la monumental tarea que supone esta iniciativa. Dos años para responder las preguntas más acuciantes: ¿Qué queremos hacer? ¿Con quién? ¿Cómo? ¿Contra quién? La parte más farragosa, y la más emocionante. Pensarnos, proyectarnos, imaginarnos. ¿Hasta dónde queremos llegar?

La segunda fase, pues, empieza ahora. Se ha creado un grupo de investigación de la propiedad que

sea capaz de vincular los propietarios de los diferentes países, destapar sus entramados internacionales y vincular las luchas más allá de las fronteras. Esto se ha hecho ya en algunos casos, como la lucha en Barcelona contra un fondo de inversión holandés, *New Amsterdam Developers*, al que se ha denunciado en ambos países. O la acción flash que tuvo lugar el pasado octubre de 2025 simultáneamente en Barcelona, Madrid, Málaga y Manchester para exigir una reunión con el grupo de inversión *SmartRental Group* y conseguir que Antonio, uno de sus muchos inquilinos vulnerables, se quede en su casa.

Hasta ahora las reuniones presenciales han sido difíciles. Tras el primer encuentro en Barcelona, hemos avanzado con una mezcla de reuniones online y pequeños encuentros informales cuando dos o más miembros coinciden en otros eventos internacionales. Uno de los objetivos principales es, pues, poder replicar el encuentro de 2024, con más presencia del sur global y su experiencia organizativa.

Esta red Internacional es muy joven aún y nos queda mucho para concretar, pero aceptamos que el camino es largo sin amedrentarnos. Tenemos que seguir creciendo y aprendiendo, del pasado y del presente, para ser capaces de proyectar un futuro.

Para más información

Para conocer todo el trabajo del OGAT: <https://og-at.org/#/>

Sobre EAC: <https://housingnotprofit.org/>, https://www.instagram.com/european_action_coalition/

Sobre Internacional Inquilina: <https://sindicatdellogateres.org/>, <https://www.propertyanddemocracy.org/conference/>

Declaración de Barcelona: <https://sindicatdellogateres.org/declaracio-de-barcelona/>

NOTA SOBRE LA AUTORÍA

OGAT. Observatorio Global de Alquileres Temporales:

Ana María Vázquez Duplat. Politóloga, especialista en derechos humanos y urbanismo feminista, con amplia experiencia en la coordinación de proyectos sociales y la acción para la incidencia política. Integrante del Centro de Estrategias y Acción por la Igualdad (CEAPI) organización fundadora del OGAT.

Facundo Martín Di Filippo. Ex legislador, presidió la comisión de vivienda; autor de la Ley 3344 de urbanización de la villa 31 y de la ley 3396 del sector 5 de la traza ex AU3. Actualmente representante regional de la Coalición Internacional del Hábitat (HIC), presidente del Centro de Estrategias y Acción por la Igualdad (CEAPI) organización fundadora del OGAT.

EAC, Internacional Inquilina

Mari Pueyo. Activista por la vivienda y cecoordinadora del Grup de Treball Internacional del Sindicat de Llogateres de Barcelona, que participa en la EAC y en la Internacional Inquilina. Además, ha sido integrante de la Plataforma NO Copa América (<https://nocopaamerica.org/>).

THE 'MANCHESTER MODEL' OF DISPLACEMENT

TOM WILLIAMSON

The self-congratulatory narrative favoured by political and business elites frames Manchester's rebirth from post-industrial decline as a successful model for other cities to follow. Striking skylines and renewed activity in a previously neglected city centre, however, obscure persistent poverty and widening inequality.

The benefits of city centre growth aren't 'trickling down' to most residents nor out into the wider region but are captured as rents through a central development boom. The 'Manchester Model' of property-led development sustains itself through gentrification made possible by the privatisation of housing and land and the displacement of communities.

From Cottonopolis to decline

By the mid-19th century, migration from Britain, Ireland and continental Europe had drawn hundreds of thousands to slums surrounding central textile mills. After WWII, bomb damage and the rise of social democracy produced 'slum clearances'. Council estates were constructed, both surrounding the centre, including on the sites of the cleared slums, and peripheral 'overspill estates'.

In the 1980s, however, Thatcherism laid the foundations for gentrification. Right to Buy (1980) resulted in the accumulation of ex-council properties in the hands of private landlords.

This, combined with demolitions and insufficient construction, has led to social housing shortages. The 1988 Housing Act introduced 'no-fault' evictions and effectively abolished rent controls in the private rented sector (PRS). Meanwhile, accelerating deindustrialisation emptied industrial districts and left their workers' neighbourhoods with high rates of unemployment and poverty.

Manc-Hattan

The chosen remedy for this decline has been the Manchester Model of property-led urban development. The local state seeks investment from international financial actors such as private equity funds through subsidies, grants, and weakened 'affordable' housing commitments. This has led to the proliferation of high-density residential (particularly 'build-to-rent') developments in the urban core spanning parts of Manchester, Salford and Trafford.

Crucial to this has been the creation of skilled jobs attracting higher-income residents. Helped by the commodification of the city-region's cultural

identity and its positioning as the UK's 'second city', this has driven population growth in the formerly underpopulated centre, reinforcing speculative housing investment.

Rent gaps

The 'rent gap' helps explain this central development boom. A rent gap is the difference between current rental income from land or property and the higher returns possible if it was repurposed. When the gap grows large enough, investment is made to repurpose the property and capture those returns. Former industrial districts generated low rents compared to those from 'luxury' apartments, incentivising investment.

This same logic spread outward. Deindustrialisation followed by austerity, stagnant wages and increasingly precarious work suppressed rents in inner-city neighbourhoods. Council housing disinvestment brought decay. Yet proximity to the revalorised centre made these areas 'gentrification frontiers' as better returns from higher-income tenants incentivised investment. Because these neighbourhoods were dominated by council housing, however, privatisation was necessary to extract higher rents in the deregulated PRS. Right to Buy enabled piecemeal privatisation na-

tionwide, whilst in Manchester the Council has also overseen the privatisation of whole neighbourhoods.

Displacement

The drive to close rent gaps displaces lower income communities. Social housing demolitions, PRS evictions and prohibitive rent increases force tenants out. More indirectly, social housing shortages (as the only housing tenure with affordability baked-in) make neighbourhoods inaccessible. These same shortages and PRS deregulation feed private rent inflation. This in turn increases homes' asset value for landlords, driving house price inflation. To these indirect pressures we can add changes that make one feel unwelcome in one's own neighbourhood.

Collyhurst

In 2014 Manchester City Council demolished around 600 council homes in Collyhurst, northeast of the city centre, in a case of state-led gentrification. Plans with Hong Kong based developer Far East Consortium (FEC) include only 130 council homes in the area, while the pledge that 20% will be 'affordable' housing means rents of up to 80% of the (skyrocketing) market rate.

Cluster of residential skyscrapers, as seen from Hulme in 2026. Source: Sara Williamson.



The demolished homes form part of an area rebranded 'Victoria North'. This growing trend to rebrand redeveloped areas illuminates a contradiction characteristic of gentrification: culture produced by working-class communities is used to market the city at large, boosting profits from these developments. However, these profits depend on those same communities' displacement and even the erasure of their histories through neighbourhood rebranding.

Hulme and Moss Side

To the south of the city centre, Hulme and neighbouring Moss Side have seen racialised stigmatisation since the Windrush generation, contributing to suppressed rents. Rising land values are now linked to the nearby 'Oxford Road Corridor', home to universities and tech firms.

Hulme's social housing has repeatedly been demolished and replaced with mixed tenure stock. The area has also been encroached on by purpose-built student accommodation (PBSA), saddling long-term residents with the unstable sense of place that comes with a transient student population.

In Moss Side, an active gentrification frontier, landlords evict lower-income PRS tenants or serve them prohibitive rent increases before converting their homes into houses in multiple occupation (HMOs) marketed to students and young professionals. Social housing shortages mean those threatened with homelessness may be rehoused by the Council in the PRS and outside Greater Manchester, rupturing vital networks.

Langley

Langley, in Middleton, is the largest 'overspill' estate constructed by the Council in the post-war period. Six miles north of the city centre, the neighbourhood exhibits a more peripheral form of gentrification; appeal lies less in proximity to the centre than in a suburban lifestyle often marketed to middle-class families.

Despite these superficial differences, the underlying mechanism of privatisation remains. In the early 2000s, New Labour transferred remaining council housing to not-for-profit social landlords. The Riverside Group, after acquiring housing and land in Langley, has sold formerly public land to private developers. Although Langley's peripheral location allowed for new private developments without mass demolitions of social housing, Right

Map of Langley. Public land is green, private land owned by a company is red, and land owned by Riverside is yellow. Source: *Who Owns Langley? Land and rent extraction in a Middleton estate*, Greater Manchester Tenants Union (via LandInsight), 2025.





Collyhurst: *Hands Off Collyhurst!* demonstration. Source: Greater Manchester Tenants Union, 2024.

to Buy sales and insufficient construction have resulted in a net loss of social housing stock.

In Langley there is a sense, particularly for younger generations seeking independence, of being 'crowded out' by the ever-growing proportion of unaffordable housing. This feeling is reinforced by Riverside's failure to properly maintain and repair social homes and the privatisation of remaining green spaces.

Resistance **Collyhurst, FEC Off**

In Collyhurst, residents opposing further demolitions under the Victoria North redevelopment organised demonstrations at FEC offices supported by members of the Greater Manchester Tenants Union (GMTU) branch from nearby Harpurhey. At public meetings, members of Rochdale Branch shared tips from their own resistance to demolitions.

Hulme, Block the Block

In Hulme, the Block the Block campaign opposes plans for a nine-storey student accommodation block on public land on the site of a former pub. Despite four planning refusals and legal challenges from residents, the Council repeatedly allowed developers to resubmit proposals.

An alternative community plan- proposed by residents, GMTU, and the architectural cooperative Unit 38- includes social housing, supported housing for older people, and a community centre to help account for the lost pub. GMTU Student Branch has supported the campaign, transgressing false 'gentrifiers vs locals' divisions to centre structural forces and demand suitable homes for all.

Langley, The Riverside Campaign

Riverside tenants in Langley were suffering from chronic disrepair that led to the hospitalisation of children. Conversations at the school gates led to tenants organising in GMTU Middleton Branch, from which they launched a campaign including demonstrations at Riverside offices, press exposure, and a survey documenting tenants' conditions. In collective negotiations, they won repairs and over £90,000 in compensation.

Resistance to displacement first included 'taking over' parks not permitting social tenants. Now, having built tenant power fighting disrepair, tenants are targeting control of the estate to combat both disrepair and displacement. To this end, Branch members have pushed community ownership models onto the agenda at an event with the Mayor of Greater Manchester.

Reflections

Gentrification is often framed as the unavoidable cost of urban renewal, presenting a false choice between decline and displacement. Backed by the state, this logic has delivered massive urban transformation by encouraging rent-seeking practices and facilitating waves of displacement resembling a form of social cleansing. As peripheral places like Langley become gentrification frontiers, it seems the rentier economy is consuming the city from outside and in.

But this is not the only model. The scale of post-war council housing construction demonstrates that transformative urban development need not depend on speculation. To critique the Manchester Model is not to oppose development itself but to demand a collective right to the city: the right not merely to be consulted, but to shape urban change. As these campaigns show, that begins with collective organising and the building of tenant power.

References

- Goulding, R., Leaver, A., & Silver, J. (2025). Centripetal Cities A critique of supply-side urban development. SSRN Electronic Journal.
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.
- Williamson et al, 2025. 'Who Owns Langley: land and rent extraction in a Middleton estate.' Greater Manchester Tenants Union.

NOTE ON THE AUTHOR

Tom Williamson. Is a sociologist, Greater Manchester Tenants Union (GMTU) member and co-author of *Who Owns Langley*, about which he has also written in *Tribune* magazine. He is a researcher now based in Madrid.

RESTER EN CENTRE ANCIEN MALGRÉ LA GENTRIFICATION. LES STRATÉGIES DES JEUNES

ALICE LANCIEN

Les processus de gentrification des quartiers populaires de centre ancien ont un effet direct sur les places qu'occupent les jeunes en ville, produisant des dynamiques de déplacements résidentiels ainsi qu'une concurrence symbolique et physique pour l'espace. Comment font-ils-elles face à ces processus de changement urbain ?

La gentrification constitue un vaste champ de recherche qui analyse l'embourgeoisement de la population des anciens quartiers populaires, provoquant le déplacement des classes populaires loin des centres-villes.

Les gentrifications des quartiers de centre ancien au prisme des jeunesses populaires

Les causes de ces processus et leurs effets sur les populations prennent des formes différentes en fonction des situations locales, si bien qu'on parle aujourd'hui de processus de gentrifications au pluriel. La manière dont le capitalisme urbain s'empare de chacune des villes, dont les politiques urbaines favorisent ou freinent l'embourgeoisement, les spécificités du tissu urbain et des rapports sociaux divergent en effet d'une ville à l'autre. Les quartiers populaires de centre ancien font également face à d'autres processus qui les modifient en profondeur, comme la touristification ou la paupérisation.

On sait peu sur choses de la manière dont les classes populaires vivent ces changements urbains qui les concernent pourtant directement. L'expérience spécifique des jeunes est également abordée à la marge des recherches. Quand c'est le cas, on les considère trop souvent comme victimes passives d'un processus sur lequel ils n'auraient pas de prise. Or, la recherche* sur laquelle s'appuie cet article met en évidence la pluralité des pratiques de résistance, d'adaptation et de négociation des jeunes face aux transformations de leur quartier.

* Enquête ethnographique réalisée dans le cadre de ma recherche doctorale entre 2018 et 2021 à la Chapelle, un quartier populaire d'immigration du Nord-Est parisien, et dans le Raval à Barcelone. L'enquête a donné notamment lieu à la réalisation de 25 entretiens semi-directifs, d'ateliers collectifs de production vidéo avec des jeunes qui fréquentaient ces structures jeunesse. Ayant entre 14 et 25 ans, ils et elles font partie de la fraction précaire des classes populaires, inscrits dans les histoires d'immigration de chacun des quartiers. Pour consulter les vidéos : <https://jeunesdequartier.fr/articles/grandir-dans-un-quartier-populaire-en-gentrification-a-barcelone> et <https://jeunesdequartier.fr/videos>



La Nuit des jeunes, Raval, Barcelone, 2019. Photo: Alice Lancien.

Conflits dans les espaces publics et précarité résidentielle

À Paris, les jeunes composent avec un processus concomitant de gentrification et de paupérisation de leur quartier. Au-delà d'une opposition entre «gentrificateurs» et «gentrifiés», les rapports sociaux témoignent d'une triangulation de l'espace social, présente également à Barcelone, dans laquelle les questions raciales jouent également sur les places occupées par les jeunes.

À la Chapelle, la gentrification est principalement due à l'installation des classes moyennes urbaines. Les ménages en quête de logements accessibles dans Paris intra-muros accèdent à la propriété, ou s'installent dans le parc de logements locatifs sociaux parisiens à la faveur des politiques de mixité sociale par l'habitat mises en place par la Mairie de Paris. Depuis les années 2010, le quartier de la Chapelle est également devenu un lieu d'accueil pour les populations fuyant les crises au Moyen-Orient et en Afrique Subsaharienne.

Du fait de sa proximité avec les gares et de la présence d'associations d'aide aux réfugiés, de nombreuses personnes, parfois en grande précarité, viennent passer la journée dans le quartier.

Au quotidien, cette diversification de la population provoque de nombreux conflits dans les espaces publics et des controverses sur la légitimité ou non à occuper l'espace. L'arrivée des classes moyennes et les projets de requalification urbaine conduisant à une amélioration des infrastructures (équipements publics, nouveaux commerces, espaces publics rénovés) correspondent à une attente de la part des jeunes, notamment pour celles et ceux qui s'inscrivent dans une trajectoire d'ascension sociale. Ils imaginent ainsi bénéficier de la revalorisation physique et symbolique de leur quartier. Ils sont au contraire peu à peu relégués spatialement et leurs pratiques des espaces publics se trouvent davantage encadrées pour répondre aux normes imposées par les classes moyennes lors des réunions publiques. C'est

par exemple le cas de l'usage des deux roues dans les places du quartier (trottinettes, motos, vélos). Ils sont également désignés par les riverains comme fauteurs de troubles et associés, en tant que personnes racisées, aux réfugiés d'Afrique Sub-Saharienne dont ils cherchent pourtant à se démarquer.

La question du logement est également centrale dans l'expérience des jeunes en centre ancien. À Paris, les politiques du logement garantissent une permanence relative des classes populaires dans la ville, grâce à l'important parc de logements sociaux et à l'encadrement des loyers dans le marché privé. Les prix des loyers restent cependant inaccessibles pour les fractions les plus précaires des ménages populaires. Les jeunes n'ont alors d'autre alternative que le parc de logements locatifs sociaux pour accéder à un logement, et sont contraints de retarder leur départ du domicile familial en attendant qu'une place se libère sur les listes d'attentes. À Barcelone, les déménagements liés aux expulsions et les déplacements résidentiels en dehors du quartier sont récurrents et plus importants qu'à Paris, du fait de l'inexistence d'un parc de logements sociaux. Ces déplacements

peuvent être subis du fait des dynamiques du marché du logement, mais également voulus, lorsque les jeunes et leurs familles sont dans des stratégies de mobilité sociale et résidentielle.

«Habiter» le quartier au-delà du domicile

À Paris comme à Barcelone, malgré les conflits d'usages dans les espaces publics et les déplacements résidentiels, les jeunes développent des stratégies pour maintenir leur présence en ville, composant avec les inégalités auxquelles ils et elles sont confrontés. Ces stratégies peuvent être individuelles, construites avec les membres de la famille ou le groupe de pairs, mais également collectives, en lien avec les associations jeunesse et les réseaux communautaires de quartier.

Concernant les conflits d'usages dans les espaces publics, l'enquête a révélé de nombreuses stratégies d'évitement, de contournement et d'organisation collective qui leur permettent de maintenir leurs sociabilités populaires dans le quartier. Les jeunes s'appuient sur les structures jeunesse pour trouver des soutiens auprès des institutions, ou pour organiser des prises de paroles collectives. C'est le cas, à Paris comme à Barcelone, de l'organisation d'une nuit dédiée aux jeunes dans le cadre de la fête de quartier, au cours de laquelle ils et elles dénoncent les problématiques vécues dans leur quartier (discriminations raciales, inégalités d'accès au logement et à l'emploi).

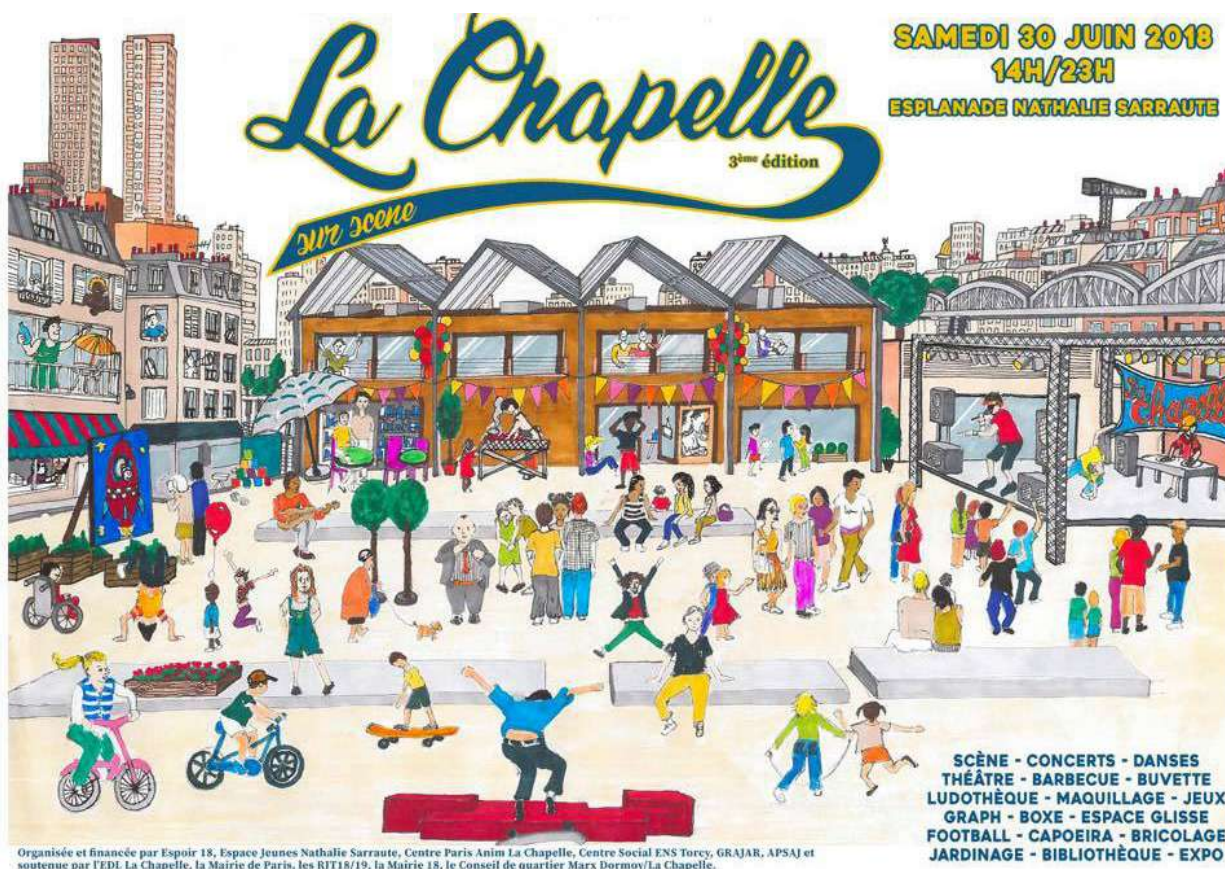
Malgré les déplacements résidentiels, l'enquête à Barcelone a montré que les jeunes ayant été contraints de déménager hors du quartier reviennent chaque jour dans le Raval pour leurs pratiques quotidiennes. Cette manière d'habiter le quartier au-delà du domicile, qu'on retrouve plus ponctuellement à Paris, renvoie à la notion de « continuités populaires » développée par le géographe français Matthieu Giroud. Certains choisissent de rester scolarisés dans leur quartier d'origine, ou maintiennent leurs activités au sein des structures jeunesse, prenant pour cela appui sur les soutiens familiaux et les solidarités de quartier. Ils et elles peuvent ainsi continuer de bénéficier des ressources du centre-ville telles que l'accès au bassin d'emploi, la fréquentation des infrastructures éducatives et culturelles, ou le développement de sociabilités anonymes propres aux métropoles.

Vers une ville par et pour les jeunes populaires

Cette recherche permet d'esquisser des pistes d'intervention pour aborder la problématique des jeunes populaires dans les villes soumises à des processus de gentrifications. Du point de vue

Des jeunes dans un jardin de La Chapelle, Paris, 2018.
Photo: Alice Lancien.





Affiche de la fête de quartier à La Chapelle, 2018.

de la recherche, c'est d'abord par une approche compréhensive, au plus proche du sens que les jeunes mettent dans leurs pratiques, que nous parviendrons à comprendre leurs pratiques et à identifier leurs besoins, en prenant en compte la diversité des trajectoires sociales, d'immigration, des parcours résidentiels, mais également des dimensions raciales et de genre. Évitant l'essentialisation de la jeunesse, on ne parle alors plus de « la place » de « la jeunesse » mais « des places » « des jeunes » au pluriel en ville. Du point de vue des politiques urbaines, cette enquête a mis

en évidence l'importance de renforcer les politiques de logement social et l'accès au logement pour les jeunes dans un contexte de crise du logement, ainsi que le rôle des infrastructures locales (associations, équipements publics, réseaux communautaires) pour garantir la permanence des classes populaires en ville et leur permettre de maintenir l'accès aux ressources des quartiers centraux. Les politiques urbaines actuelles se doivent de considérer les jeunes comme acteurs à part entière des transformations urbaines et de répondre à leurs attentes.

NOTE SUR L'AUTEURE

Alice Lancien est sociologue-urbaniste, docteure en études urbaines de l'Université Paris Nanterre et l'Université Autonome de Barcelone. Elle a été associée fondatrice de la coopérative d'urbanisme et participation citoyenne Raons à Barcelone, et enseigne actuellement la sociologie à l'université Aix-Marseille (France).

RIGENERAZIONE URBANA E SPECULAZIONE.

I CASI DI MILANO E NAPOLI

LUCIA TOZZI

Esiste una parola che negli ultimi vent'anni ha colonizzato il vocabolario dell'urbanistica e della politica locale fino a rendersi quasi inattaccabile: rigenerazione. Chi potrebbe opporsi alla rigenerazione di una città? Eppure è proprio in quella parola, nella sua ambiguità costitutiva, che si annida uno dei meccanismi più potenti di espropriazione urbana del nostro tempo.

La rigenerazione urbana nella sua versione attuale, soprattutto in Italia, non è un'idea neutra. È uno strumento politico e finanziario che serve a trasformare le città contro i loro abitanti, accumulando ricchezza privata grazie a risorse pubbliche, smantellando le regolamentazioni urbanistiche accumulate in decenni di battaglie democratiche, sostituendo progressivamente le popolazioni meno abbienti con quelle più facoltose.

Le origini di un equivoco costruito

Per capire perché questa parola abbia acquistato forza quasi ideologica, occorre risalire alla transizione dalla città fordista a quella postindustriale, tra la fine degli anni Sessanta e gli anni Ottanta. Con la delocalizzazione manifatturiera le città occidentali si ritrovarono con enormi vuoti industriali. La risposta non era scontata. Nelle "giunte rosse" degli anni Settanta, in Italia, furono approvati piani orientati al recupero della città esistente e alla giustizia spaziale: la trasformazione del co-

struito veniva subordinata alle esigenze abitative e al fabbisogno di servizi. Quella stagione fu sconfitta dall'egemonia neoliberale, che impose l'idea che il piano urbanistico fosse per natura un'imposizione autoritaria, creando la cornice per la "rigenerazione" come la conosciamo oggi: uno strumento che ha svincolato la riprogettazione delle aree più redditizie dalle regole e dal controllo pubblico, lasciando campo libero alla rendita.

Il modello Milano

Il caso milanese è il più emblematico. La Mappa della Rigenerazione urbana disponibile sul sito del [Comune](#) rende immediatamente comprensibile la sostanza delle politiche in atto: l'intero territorio comunale è ricoperto di piani attuativi, accordi di programma e permessi convenzionati. Quasi ogni metro quadro è oggetto di rigenerazione. Ma dietro la retorica green e social la realtà è l'accanito consumo di suolo e di volume, la rimozione della pianificazione nell'interesse pubblico, la massima valorizzazione immobiliare e la sostituzione della

popolazione meno abbiente. In dieci anni i prezzi delle case sono aumentati di oltre il 40%, mentre gli aumenti salariali sono rimasti al di sotto del 5%. Dal 2012 al 2023 le amministrazioni hanno violato la legge sull'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, creando un buco di 108 milioni di euro non incassati - oneri già irrisori, mai oltre il 5% a fronte del 15-20% delle altre grandi città europee. Decine di palazzi sono stati costruiti con sconti enormi su costi e standard, con la scusa che si trattava di "ristrutturazioni", anche quando un magazzino di un piano diventava un edificio di dieci o venti piani.

Il boom edilizio avvenuto in questi anni a Milano è oggetto, dal 2025, di una maxi-indagine della Procura della Repubblica Italiana. L'inchiesta, iniziata da una serie di indagini realizzate nel 2022, coinvolge figure di spicco della pubblica amministrazione e del settore immobiliare, e si concentra su presunti abusi edilizi, irregolarità amministrative e urbanistiche, corruzione e reati finanziari.

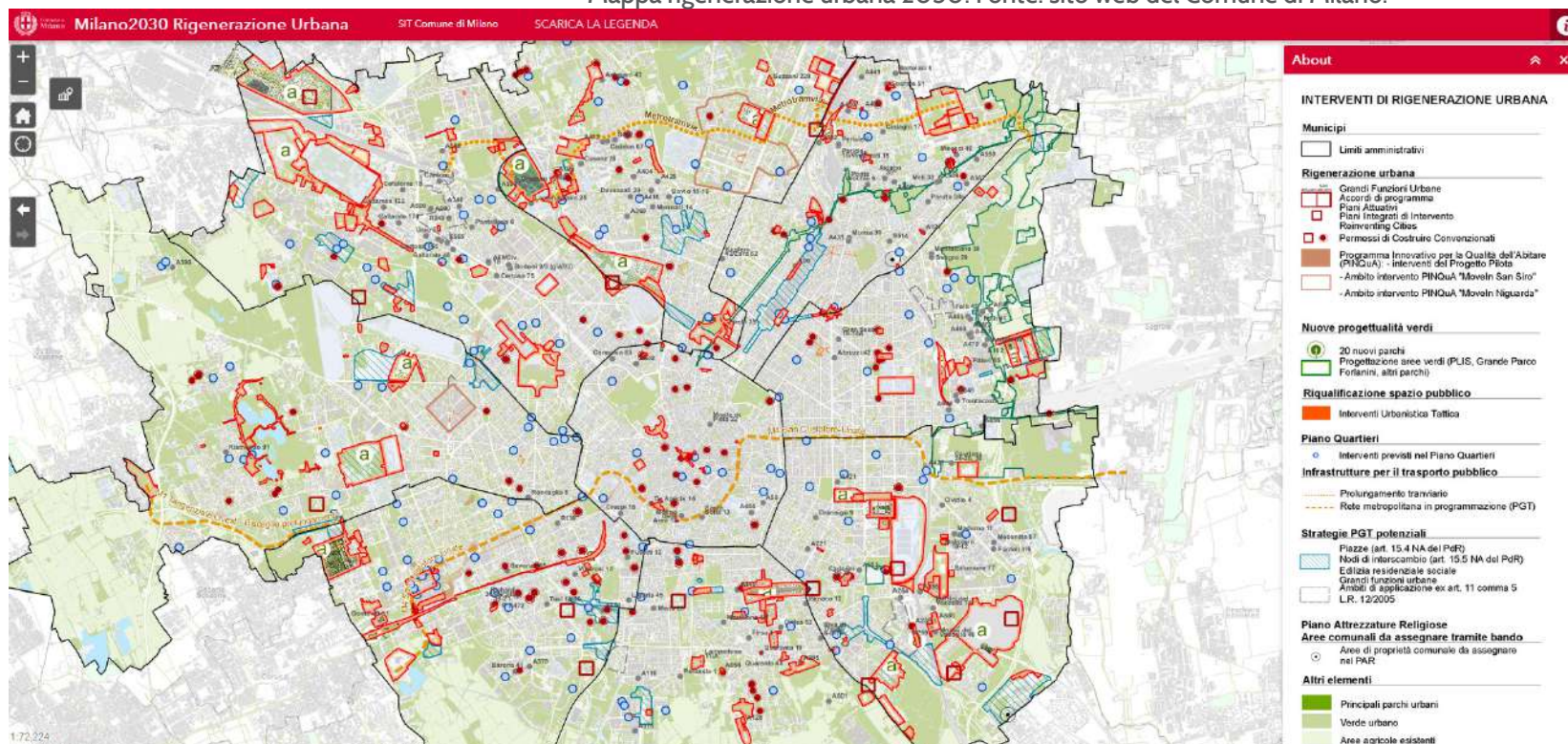
Quando lo stadio pubblico diventa speculazione privata

Tra le manifestazioni più sfacciate della distopia milanese c'è la vendita dello stadio Meazza a San Siro e delle aree circostanti ai fondi immobiliari che controllano le squadre di calcio Inter e Milan.

Si tratta di un'area edificabile di 280.000 metri quadri ceduta a 197 milioni di euro (in realtà molti meno secondo i calcoli dell'ex vicesindaco Luigi Corbani, che tra le altre cose ha stimato un danno erariale di 60 milioni) in una procedura che la Procura di Milano indaga per turbativa d'asta. La trattativa è avvenuta in modo opaco: funzionari comunali e vertici dei club si incontravano in riunioni riservate per condividere bozze di delibere ancora in fase di stesura. Quando il Comune ha emesso un "avviso pubblico" per cercare altri acquirenti, ha dato appena 37 giorni di tempo - dopo cinque anni di trattative riservate. Il prezzo è stato calcolato applicando uno sconto del 25% perché qualificata come operazione di "riforma economico-sociale": così la speculazione immobiliare di fondi americani con sede alle Cayman è diventata un atto di pubblica utilità.

Il progetto prevede la demolizione di uno stadio pubblico funzionante e la sua sostituzione con un impianto esclusivo circondato da alberghi, negozi, centri commerciali e uffici. Non un regalo allo sport milanese, ma ai fondi immobiliari. I tifosi saranno i primi esclusi dal nuovo stadio, eppure l'intera operazione viene presentata come il generoso dono di un quartiere verde e moderno ai milanesi.

Mapa rigenerazione urbana 2030. Fonte: sito web del Comune di Milano.





Manifestazione NO America's Cup, Bagnoli febbraio 2026. Foto: Giuseppe Carrella.

Le Olimpiadi: soldi pubblici per profitti privati

Il meccanismo si ripete, ancora più esplicitamente, con le Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026. Come ha documentato con ostinazione il direttore di Altreconomia Duccio Facchini - al quale il Comune ha a lungo negato l'accesso agli atti, costringendolo a ricorrere al TAR e ottenerne ragione - le due principali opere olimpiche milanesi sono state costruite da privati con denaro pubblico e rimarranno di proprietà privata al servizio del profitto privato. Il Villaggio Olimpico di Porta Romana è stato realizzato da Coima SGR di Manfredi Catella, che ha acquistato l'area dell'ex scalo per 180 milioni beneficiando di un "impegno scritto" di Comune e Regione a coprire eventuali extracosti, stipulato ancor prima dell'acquisto.

Quegli extracosti sono arrivati -circa 40 milioni- e il governo Meloni ha creato ad hoc il Decreto Sport di giugno 2025 per trovare la "giustificazione legale" che consentisse di scaricarli sul pubblico. Una volta finiti i Giochi, il Villaggio è diventato lo studentato privato più grande d'Italia, con circa 1.700 posti letto a tariffe elevate: non un'eredità per la città, ma un asset per il costruttore. Anco-

ra più clamoroso è il caso dell'Arena Santa Giulia, che avrebbe dovuto essere realizzata interamente a spese del colosso tedesco Cts Eventim - in Italia noto come TicketOne - per 177 milioni. Anche qui sono arrivati gli extracosti, tra 60 e 150 milioni di euro, e il pubblico è intervenuto con almeno 51 milioni in contributi diretti più 12 milioni per la viabilità. La struttura, qualificata come "attrezzatura privata di interesse pubblico" per via della sua presunta "essenzialità" ai Giochi, ha beneficiato di sconti milionari sugli oneri di urbanizzazione. Come ha sintetizzato Facchini: "Sono opere di privati su aree privatizzate, ma considerate di interesse pubblico". Il rischio d'impresa, in questo modello, lo assumono i cittadini.

I grandi eventi come poteri speciali

Il caso olimpico non è un'eccezione: è la norma. I grandi eventi svolgono una funzione strutturale - conferiscono poteri straordinari a chi governa, aggirando leggi ordinarie, piani regolatori, organismi di controllo e procedure democratiche. Le stime economiche sono quasi invariabilmente fabbricate. A Barcellona nel 2024 i visitatori della Coppa America sono stati contati includendo chiunque passasse sul lungomare; l'audience globale dichia-

rata di 941 milioni di spettatori era in realtà di 64,8 milioni; le perdite del porto hanno raggiunto 3,5 milioni a fronte di 58,8 milioni di finanziamenti pubblici a fondo perduto. Le Olimpiadi di Torino 2006 hanno lasciato alla città il primato di essere la più indebitata d'Italia; l'EXPO 2015 di Milano ha generato un debito di un miliardo e mezzo. Le candidature internazionali si rarefanno, ma le città italiane continuano ad accaparrarsi eventi rifiutati da tutti gli altri: Napoli ha "letteralmente salvato" la Coppa America 2027 che Barcellona, grazie alla mobilitazione sociale liderata della piattaforma NO Copa América (<https://nocopaamerica.org/>) aveva rifiutato, e si prepara a pagarne il conto.

Napoli e la fine della democrazia urbana

A Bagnoli, quartiere dell'area occidentale di Napoli, la Variante urbanistica del 1998 prevedeva la bonifica e la destinazione a parco e spiaggia pubblici di 120 ettari dell'ex stabilimento siderurgico Italsider e due chilometri e mezzo di spiagge libere: una visione che restituiva spazio pubblico agli abitanti senza cedere alla rendita. Quella visione è stata demolita per tappe - prima con il decreto Sbloc-ca Italia del governo Renzi (D.L. 133/2014), poi nel 2021 con il commissariamento disposto dal governo Draghi - attraverso un costante lavoro di dilapidamento di risorse pubbliche, circa 900 milioni di euro, in bonifiche non fatte o fatte male.

In una città che sta vivendo un forte processo di turistificazione la Coppa America è arrivata come colpo di grazia. La trattativa è avvenuta in rigorosa segretezza, in una collaborazione bipartisan tra il sindaco Manfredi e la premier Meloni: nessuna consultazione pubblica, nessun dibattito consiliare prima del fatto compiuto. Il sindaco, già Commissario per le bonifiche, è diventato anche Commissario per la Coppa. Come osserva il costituzionalista Carlo Lannello: "I poteri pubblici

della tradizione liberal-democratica erano trasparenti perché dovevano essere controllabili. Oggi si comportano come le imprese private: le decisioni sono prese in sedi opache e le assemblee elettive, nel migliore dei casi, sono chiamate solo a ratificarle." Dove avrebbe dovuto sorgere un grande parco pubblico sorgeranno alberghi di lusso, cantieri navali blindati, pit stop e un porto turistico. In una città, dove il 96% del litorale è in mano privata o in concessione, la Coppa America serve a mettere definitivamente a tacere chi si batte per l'accesso pubblico alla costa. Dubai è il modello.

La democrazia come ostacolo

Quello che accomuna Milano, Napoli e decine di altre città è la progressiva erosione dei meccanismi democratici di controllo. Non si tratta di una coincidenza: è una logica funzionale al sistema. La finanza immobiliare ha bisogno di velocità, certezza, semplificazione normativa. La rigenerazione come ideologia risolve il problema presentando le regole come burocrazia e il controllo come populismo. Il commissario straordinario è la forma contemporanea di governo della città: agisce in deroga alle leggi ordinarie, non risponde alle assemblee elettive, decide in modo rapido e riservato.

I grandi eventi sono il pretesto per istituire questi poteri speciali, per creare zone di sospensione del diritto ordinario in cui accelerare operazioni altrimenti impossibili. Valorizzare gli spazi senza redistribuire i guadagni tra le persone che li abitano è l'essenza della finanziarizzazione delle città. Invertire quella rotta - riportare la pianificazione pubblica al centro come strumento di giustizia spaziale e sociale, restituire alle assemblee elettive il governo del territorio, difendere la città pubblica contro la sua privatizzazione mascherata da innovazione - è oggi una delle questioni politiche più urgenti.

NOTA SULLE AUTRICHE

Lucia Tozzi. Giornalista, saggista e studiosa indipendente di politiche urbane. In particolare la sua analisi è rivolta al disvelamento delle retoriche e dei linguaggi usati per la trasformazione delle città. È cultrice della materia in Tecnica urbanistica all'Università di Bologna. Ha pubblicato, tra l'altro: *Dopo il turismo* (Nottetempo 2020), *Napoli. Contro il panorama* (Nottetempo 2022), *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane* (Cronopio 2023), e con L. Rossomando e S. Portelli *Le nuove recinzioni. Città, finanza e impoverimento degli abitanti* (Carocci 2023).

LA VICTORIA DE LA DERROTA.

BREVE DIAGNOSIS DE LA VIOLENCIA URBANÍSTICA Y LA RESISTENCIA VECINAL

DANIEL JIMÉNEZ SCHLEGL

En la historia de las ciudades ha habido operaciones urbanísticas que han constituido auténticas agresiones contra la ciudad y un ejercicio de la violencia institucional normalizada contra la población.

Bajo la excusa de modernas políticas higienistas, razones socio-económicas o de mera oportunidad del poder político institucional, la imposición moderna de un modelo utópico de ciudad -que lo es respecto de la sociedad que vive en ella-, ha supuesto una revisión constante de la ciudad del presente con una voluntad de someter sus realidades a aquel modelo. A partir del momento en que se justifica la necesidad de transformación de la ciudad, la ciudad del presente se nos representa como reflejo de un pasado a superar.

La ciudad moderna sepulta las verdades bajo su asfalto, los barrios antiguos bajo los nuevos. Nada es sólido ni permanente. La comunidad de antaño, desarraigada, sin referente, sin continuidad, se fragmenta en individualidades y confía las solidaridades en la gestión de las instituciones.

Urbanismo líquido

En la obra *Todo lo sólido se desvanece en el aire*, Marshall Berman describe cómo el plan urbanístico modernizador de Robert Moses, especialmente en el Bronx de Nueva York, supuso su completa devastación y la fractura del territorio por el nudo de autopistas, proyectadas de acuerdo con las exigencias del “progreso” capitalizado por la industria del automóvil.

El plan de Moses puso de manifiesto las contradicciones de la modernidad. Por un lado, la ciudad moderna se caracteriza por la destrucción de todo vestigio anterior, poniendo de manifiesto la obsolescencia acelerada de las cosas, y creando a la sombra de sus dramáticos efectos, nuevas subjetividades (la gentrificación, la expulsión de la población autóctona y colonización por una nueva clase social, el diseño urbano y arquitectónico que acerba el individualismo posesivo y el tráfico mercantil, etc.). Por otro lado, esa misma modernidad alberga en su seno la resistencia de las comunidades, la recuperación por ellas de los espacios urbanos y su control: una necesaria relativización de la dinámica transformadora moderna, una reivindicación de una transformación planificada desde los ritmos y necesidades de la propia comunidad y a escala vecinal.

El urbanismo de Moses, como en su día lo fue el de Haussmann en el París del Segundo Imperio, deshace territorialmente la ciudad y precisa, para su modelo, el ejercicio de una violencia radical, con unos efectos destructores equiparables a los de un bombardeo en un conflicto armado.

La población residente es el principal obstáculo. Es el “daño colateral” a la vez que el enemigo que puede obstaculizar la materialización del mo-

delo utópico de ciudad. El “administrado” cobra aquí pleno sentido como un objeto a gestionar. Una gestión técnico-burocrática ajena al drama humano. Se le garantiza una compensación -siempre insuficiente-, un realojo quizás -aunque en condiciones de desarraigo- en espacios propios de *su condición* socio-económica de acuerdo con la apreciación del poder público. A cambio se le priva del paisaje de referencia, del arraigo, del tejido vecinal, sometiéndolo a nuevas rutinas y convivencias. Se le obliga a adaptarse a un nuevo entorno y se le priva de referencias culturales y patrimoniales históricas. El pasado de los vecinos afectados por la operación con relación a su casa, a su barrio, a su ciudad, deja de tener relevancia y puede dejar de existir. Ese valor personal, subjetivo, vital, tiene un valor económico canjeable para compensar su pérdida, determinado por el poder político, colonizado, a su vez, por la lógica mercantil.

El modelo utópico Moses de ciudad moderna, en constante transformación -en función de la variable de los intereses económicos y políticos en cada momento histórico-, es contradictorio con la realidad social de la ciudad como espacio de

conflictos permanentes. El modelo urbanístico transformador, paradójicamente, pretende alcanzar una idea utópica de ciudad neutralizadora de los conflictos. Si el motor de la transformación es el conflicto, la paradoja moderna reside en los intentos constantes de transformación con la idea de cristalizar una utopía urbana para evitar el conflicto.

El plan y la norma

La ciudad de Barcelona no ha sido -ni es- ajena a esa manera de hacer ciudad propia de la modernidad. Ha padecido -y padece- esa fiebre de transformación-renegación del presente -que representa el pasado-, y la adaptación de la ciudad a las nuevas necesidades creadas por una economía de mercado desbocada. En urbanismo, y el caso de Barcelona es paradigmático, esto se refleja en el hecho de que el suelo urbano consolidado es susceptible de “desconsolidarse” en cualquier momento. Si un edificio patrimonialmente protegido impide la materialización del aprovechamiento que le reconoce el planeamiento y al ayuntamiento políticamente le interesa materializarlo, por el juego de intereses entre el promotor y la administración, la ficha de protección se

Vista de Barcelona desde el mirador de Maria Aurèlia Capmany. Al fondo, el hotel Vela.
Foto: Edu Bayer, 2020, Ajuntament de Barcelona.



modifica. Si políticamente se decide desde arriba realizar una operación de esponjamiento urbano y sustitución de las edificaciones preexistentes en un barrio popular, se modifica el planeamiento, se aprueban planes especiales de reforma, y con ello se derruye, se expulsa o se reubica a los afectados, se transforma el paisaje, los espacios y lugares referentes, se fractura la comunidad vecinal, etc.

De toda esa avalancha normativa de planificación excepcional hay multitud de supuestos que responden a exigencias de negocio de los promotores privados. La consideración municipal, que hace “suyos” esos proyectos, de que es bueno para la ciudad y sus ciudadanos, respalda el supuesto interés público de la operación. Se trata de supuestos con fuerte contestación vecinal y, en algunos de ellos, sea por la movilización o sea porque la operación ha acabado ante los tribunales y éstos han fallado a favor de las tesis defendidas por los vecinos, ha habido “pequeñas grandes victorias”. Es cierto que en un porcentaje muy menor con respecto al total de las operaciones conseguidas, lo que hace rentable el manoseo constante del Plan General Metropolitano (PGM), con sus más de 1.200 modificaciones puntuales, para adaptarlo según convenga en cada momento.

Cinco casos puntuales

Buenos ejemplos de lo que aquí se dice, es decir, de la modificación de las reglas de juego urbanístico -el planeamiento, las fichas de protección patrimonial, las ordenanzas, los criterios de interpretación de esas normas-, según criterios de oportunidad política del momento, podemos encontrarlos en múltiples modificaciones ad hoc del PGM. Exponemos, a continuación, algunos casos.

Hotel Miramar. Construido sobre un edificio erigido para la Exposición Universal de 1929, de propiedad municipal, pasó a convertirse en un hotel de lujo. De una propiedad y espacio públicos se pasó a una operación inmobiliaria y de negocio privado con un impacto significativo en el entorno de Montjuic. La turbia operación generó críticas ciudadanas y políticas al proyecto. A pesar de la oposición ciudadana y de algún grupo político, por la entidad económica del proyecto y la voluntad municipal de ejecutarlo, finalmente se materializó. Ahí queda, sin embargo, un ejemplo de confusión entre el interés privado, la función pública del urbanismo y los límites a la propiedad privada, entre lo que es de todos y lo que acaba siendo privatizado y exclusivo.

Hotel Vela y Marina del Port Vell con los amarres de yates de lujo de gran eslora. Se trataba de una operación del fondo de inversión Grupo Salamanca que se subrogó en la concesión administrativa de la utilización del Port Vell, facilitada por el ayuntamiento en contubernio con la autoridad portuaria. La transformación de los antiguos amarres de las pequeñas embarcaciones de recreo y pesca, expulsadas a la periferia del Port Olímpic, por los amarres de megayates de potentados, y los nuevos usos portuarios a su servicio, cambiaron para siempre la fisonomía y el paisaje urbano y la conexión de la ciudad con el mar. Es uno de los ejemplos más evidentes de cómo la administración pública se traviste de empresaria privada para participar en un negocio sobre el dominio público. La oposición vecinal fue muy activa -protagonizada sobre todo por la Associació de Veïns l'Òstia, aunque sin medios para luchar frente a unas operaciones netamente especulativas y de apología obscena del poder económico, del lujo y del clasismo, que acabaron por imponerse.

Hotel del Palau de la Música. Conocido sobre todo por la derivada penal de las apropiaciones indebidas, tráfico de influencias y falsedad documental cometidos por los entonces representantes de la fundación Palau de la Música Catalana. El proyecto consistió en erigir un mamotreto hotelero en sustitución de edificios antiguos -uno del siglo XVII- del entorno protegido del Palau de la Música Catalana -el arquitecto, Óscar Tusquets, fue el mismo que proyectó el Hotel Miramar-. El proyecto, pese a la férrea defensa por parte del gobierno municipal de entonces, se frustró con la imputación penal de los principales promotores y de la plana mayor de urbanismo del ayuntamiento, denunciado por las asociaciones de vecinos.

La frustración del proyecto hotelero se debió básicamente a la lucha del movimiento vecinal (Associació Veïns en Defensa de la Barcelona Vella y Associació de Veïns del Casc Antic), que, además, impulsó acciones administrativas y judiciales contra el proyecto. Clave fue, a su vez, el papel de la regidora del distrito, Itziar González, que tuvo la valentía de oponerse al proyecto y que abrió un proceso de participación ciudadana que ayuntamiento y promotores quisieron evitar. Dicha oposición acabó costándole el cargo (dimitió por las presiones, acoso y amenazas que pusieron en peligro su integridad).

Hotel Drassanes. Este “pelotazo” urbanístico es conocido como ejemplo manifiesto de que las determinaciones del planeamiento se interpre-



Hotel Miramar, en Montjuïc (Barcelona). Foto: Enfo, en [Wikimedia Commons](#).

tan en la práctica urbanística municipal del modo más favorable a los intereses privados del inversor. Unos solares propiedad de la cooperativa del sindicato obrero UGT para construir vivienda social en los años 80, fueron vendidos y revendidos sucesivamente a fondos de inversión y promotores, paralelamente a la modificación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de ese sector para poder concentrar la edificabilidad del solar en dos torres y reducir el techo destinado a vivienda del 100% de vivienda protegida al 25%. Juntamente con la movilización contra el proyecto hotelero, la plataforma Salvem Drassanes y la Associació de Veïns del Barri Gòtic, recurrieron el otorgamiento de la licencia. El proyecto hotelero se frustró porque el Plan especial de usos del distrito de 2013, que amparaba los usos hoteleros en aquellos solares fue anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, gracias a la estimación de uno de los recursos que interpusieron las asociaciones vecinales. El plan de 2013 fue anulado y, por tanto, era vigente el Plan de usos anterior, de 2010, promovido por la regidora Itziar González, que prohibía explícitamente los usos hoteleros..

Museo Carmen Thyssen. Esta operación, actualmente en fase inicial, consiste en una modificación del Plan general y una nueva redacción de la ficha de protección patrimonial del edificio Palau Marçet, del Paseo de Gracia, a los efectos de que pueda encastrarse un edificio de 11.000m² de techo (más de 9.000m² sobre rasante) con una volumetría monstruosa de 43 metros de altura, destinado al museo Carmen Thyssen. Sin un programa museístico claro y justificable de su interés, el ayuntamiento “hace suyo” el proyecto del promotor, un fondo de inversión, con quien la Sra. Thyssen, propietaria de una colección inmensa de pinturas, ha acordado el alquiler temporal de parte de la colección para exponerla en el nuevo edificio. No solo no se justifica que el techo a edificar, en suelo calificado de equipamiento, esté íntegramente destinado a museo, sino que de esos 11.000m² de techo, en torno a 8.000m², estarían destinados a “usos complementarios” comerciales. Y todo ello a costa de modificar el planeamiento general y desproteger el inmueble existente que es un Bien Cultural de Interés Local para ajustar la normativa al “programa funcional del museo”. Es decir, un viaje al



Manifestación de Barcelona no està en venda, 28-01-2017.

Fuente: <https://favb.cat/noticies/barcelona-no-esta-en-venda/>

revés, no la adaptación de los proyectos y propuestas a la normativa urbanística vigente, sino la adaptación de esta a aquellos.

Estos pocos ejemplos singulares de agresiones urbanísticas tienen un elemento común: se trata de operaciones para negocios privados y promovidos por agentes económicos y que el ayuntamiento asume como propias. No responden a una reivindicación ni a una necesidad ciudadana, ni a ningún genuino interés público. Suponen, por el contrario, un coste externalizado en forma de impacto social, ambiental y paisajístico-patrimonial permanente en la ciudad, razones por las que los vecinos y ciudadanos se movilizan y actúan.

Y un inmenso error

Sin embargo, la operación urbanística de mayor violencia contra los vecinos, de mayor impacto social y urbano y de mayor destrucción patrimonial fue la realizada entre los años 80 y 90 del siglo XX en el centro histórico de la ciudad -el barrio del Raval, antes llamado “barrio chino”, y los barrios del sector oriental-, de iniciativa pública municipal, mediante los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Al amparo de las ayu-

das que venían de Europa, la operación preveía el “esponjamiento” de la parte de la ciudad más densa, degradada y abandonada. Un centro histórico sometido desde entonces a un planificado proceso de gentrificación y, en los nuevos conjuntos residenciales (y aquellos aún sin reformar) abandonados a su destino de degradación, la guetización en núcleos de población pobre migrante y marginal.

En 1998 el realizador Joan Mallerach, con la producción del grupo Gente de Teatro y la colaboración de la Associació de Veïns en Defensa de la Barcelona Vella, publicó un documental sobre los efectos destructores de aquel PERI sobre el patrimonio, vecinos y comercios. La primera parte del documental “Sobre la destrucción del centro histórico de la ciudad de Barcelona por el ayuntamiento de la ciudad”, denominado “PERI-LL al centre històric de Barcelona” aborda descriptivamente la operación y sus efectos sobre el patrimonio histórico y la población residente, así como la gestión urbanística efectivamente realizada por la empresa municipal -participada de capital privado con intereses inmobiliarios y en el sector de la construcción-, Promocions Ciutat

Vella, S.A. (PROCIVESA). El documental empieza con la siguiente sentencia: “Aquellos que democráticamente hemos elegido para que apliquen la ley, son los que facilitan caminos a los especuladores para que puedan transgredirla con impunidad”. Desde aquí se invita a su atenta visión pues se trata de uno de los mejores análisis de una de las operaciones de violencia urbanística más indignantes por sus efectos devastadores que ha vivido una ciudad moderna europea. [Enlace con el video: https://youtu.be/7xhb_vTSBH0?si=tEToo-q1ddyTgZynZ]

El movimiento vecinal y asociativo hizo lo que pudo por defender los derechos de los vecinos y el patrimonio en peligro. El documental da buena cuenta de ello. Se salvó algo del patrimonio histórico-arquitectónico de la ciudad, se consiguieron algunos realojos e indemnizaciones en condiciones. Como en las otras operaciones de violencia urbanística, aquí, las acciones vecinales en defensa de sus barrios fueron *victorias de la derrota*.

Hoy, estas acciones, esas victorias, son el testimonio de una ignominia urbanística que con los años se está reconociendo como un gran error. Los nuevos edificios, las nuevas manzanas donde

antaño hubo un palacio renacentista o un magnífico edificio modernista, en su triste e insulsa estética de bloques de extrarradio en pleno centro histórico, se están deteriorando desde hace años. La mala calidad constructiva, los locales vacíos en esas enormes plantas bajas, los desarraigos, las nuevas actividades comerciales alejadas de las tradicionales, distancian a sus habitantes de una deseable empatía con el barrio y este se aboca a procesos de degradación. Es el testimonio de una mala planificación, una pésima ejecución y del abandono posterior.

La victoria de la derrota pone en evidencia los efectos urbanísticos y sociales del condicionante económico del hacer urbanístico del ayuntamiento: que la operación no fuese deficitaria con una poco transparente colaboración público-privada -considerando la población afectada a compensar, mayormente de escasos recursos y pocos medios de defensa-.

Es el testimonio de una tragedia de la que aprender y evitar: la conciencia de los responsables de que, una vez iniciado el procedimiento y la actuación, el mal ya es irreversible, no hay vuelta atrás, y no hay más remedio que dejarnos absorber sumisamente por la oscura vorágine destructora.

NOTA SOBRE EL AUTOR

Daniel Jiménez Schlegl. Doctor en Derecho por la Universitat de Barcelona. Ha sido docente e investigador en materia de filosofía y sociología jurídica. En su actividad jurídico-profesional reciente, destaca el asesoramiento a diversas entidades y colectivos vecinales en sus conflictos con la Administración local y autonómica en materia urbanística y patrimonial. Es miembro del consejo de redacción de Crítica Urbana.

SOS HABITATGE.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA DESDE EL MOVIMIENTO VECINAL

JAUME ARTIGUES I VIDAL; LISA MARRANI

En noviembre de 2025, la Federación de asociaciones vecinales de Barcelona (FAVB) presentó el estudio “SOS Habitatge”, un análisis de la situación de la vivienda en Barcelona desde el movimiento vecinal. No era la primera vez que la FAVB abordaba esta cuestión: en 2024, un encuentro de 15 grandes ciudades del país aprobó la “Declaración de Barcelona”, destinada a exigir cambios estructurales para afrontar la Crisis de la Vivienda.

SOS Habitatge, se estructura en dos bloques: “La vivienda protegida en Barcelona” y “La especulación en Barcelona”. Su cartografía muestra las desigualdades territoriales, el déficit de vivienda asequible en las zonas centrales, la pérdida de calificación de vivienda protegida y la concentración de nuevos sectores de desarrollo urbano en la periferia, dinámicas que evidencian la gentrificación y la segregación social en el rumbo actual de la ciudad.

Gentrificación y segregación social

La especulación en las ciudades es un fenómeno que las leyes españolas y catalanas señalan como algo que debe evitarse. Sin embargo, tras las reformas del liberalismo económico, se ha convertido en un fenómeno general que afecta a la ciudad consolidada, al patrimonio edificado y a las operaciones lucrativas destinadas a extraer

plusvalías urbanas, que son desde siempre una construcción colectiva y un bien común: la centralidad, el patrimonio y las inversiones públicas.

La gentrificación, como fenómeno generalizado en las ciudades, es una consecuencia de la especulación y se traduce en la expulsión sistemática de población del centro hacia las periferias. El término fue utilizado por primera vez por Ruth Glass en 1964 para referirse a la sustitución de las clases bajas por la clase media que ocupó el distrito de Islington y se trató por tanto de una expulsión de un nivel de renta bajo por uno más alto. El fenómeno actual mantiene similitudes, pero se desarrolla de forma mucho más acelerada por el crecimiento de grandes fortunas, los fondos de inversión y los privilegios fiscales.

El instrumento con el que se practica la gentrificación se basa en los desahucios visibles e invisibles.

Estos últimos engloban procesos de expulsión residencial no judiciales que afectan ya a amplias capas sociales, sobre todo a las clases medias, especialmente mediante la no renovación de contratos ordinarios, sustituidos por la continua rotación de contratos temporales, que favorece la sustitución de residentes. La gentrificación afecta a la cohesión social y urbana, especialmente en espacios turísticos de valor patrimonial.

Se pierde oferta de vivienda, se rompen los equilibrios entre residentes y no residentes y se debilita la actividad local como el comercio de proximidad y desaparecen puestos en los mercados municipales. La expulsión de población residente afecta a la salud y a la educación de las personas, además de reducir progresivamente la población censada y, con ella, el número de electores, llegando a pérdidas del 25% del censo electoral. Una situación que acaba condicionando el sistema político.

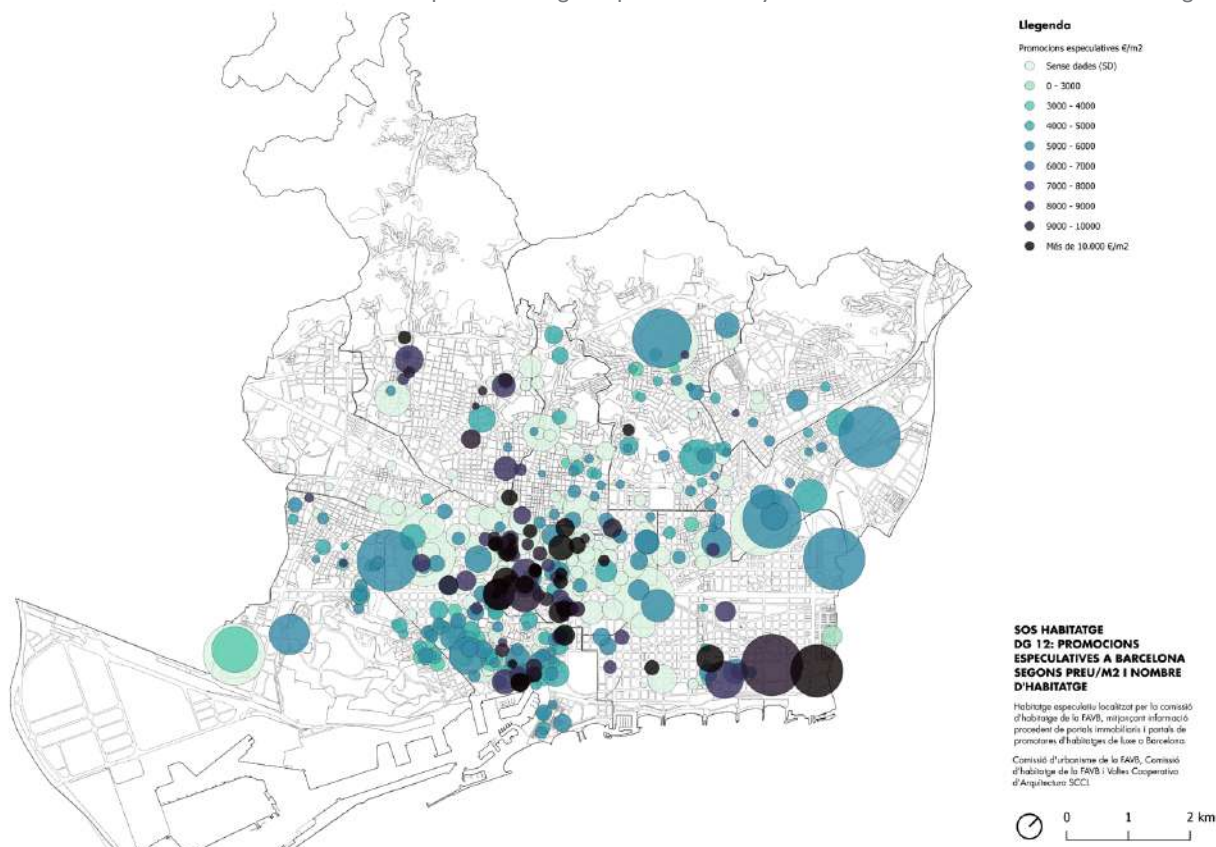
La lucha contra la especulación

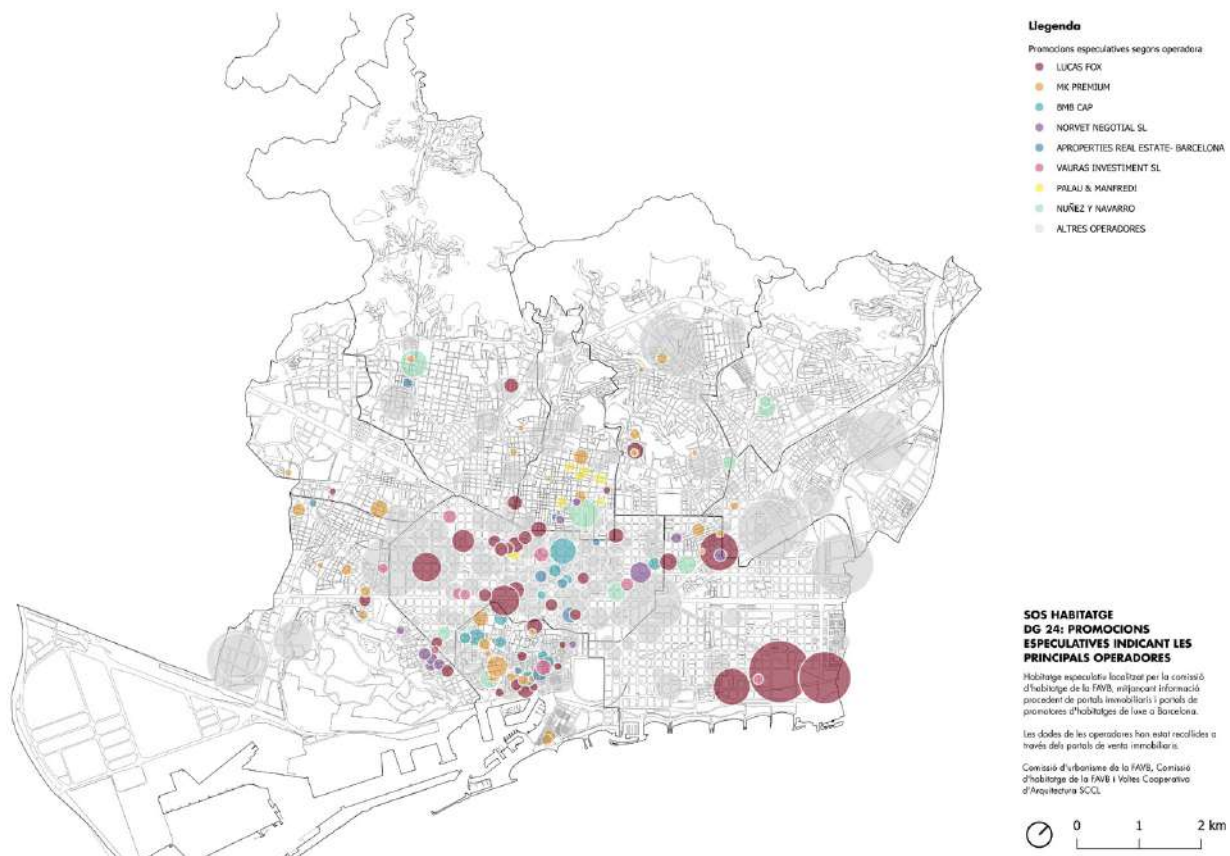
El artículo 47 de la Constitución española regula la corresponsabilidad del sector privado en materia de vivienda y establece la regulación y utilización del suelo de acuerdo con el interés

general para impedir la especulación. La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 también señala la especulación como elemento a impedir en el paso del suelo rural a urbanizado, mediante cesiones y reservas de suelo. La Ley de Urbanismo de Cataluña menciona la necesidad de luchar contra las distorsiones del mercado y la especulación, pero no define el fenómeno y sus condiciones que afectan a las nuevas áreas de desarrollo urbanístico ni establece cómo prevenirla en el suelo urbano consolidado. Es necesario habilitar nuevos instrumentos desde la legislación, el planeamiento urbanístico, el sistema tributario y la fiscalización del mercado global.

Introducir cambios legislativos. En el caso de Holanda, la ciudad de Amsterdam obliga por ley a residir cuatro años en la vivienda que se quiera comprar, una vía para vincular la compra de viviendas con la residencia. También en el 2023 se han aplicado las medidas anti-burbuja inmobiliaria en Canadá: los extranjeros no pueden comprar pisos. Dinamarca exige un permiso de residencia y haber vivido en el país cinco años seguidos antes de poder comprar una propiedad, y sólo así el Ministerio de Justicia concede el preceptivo permiso.

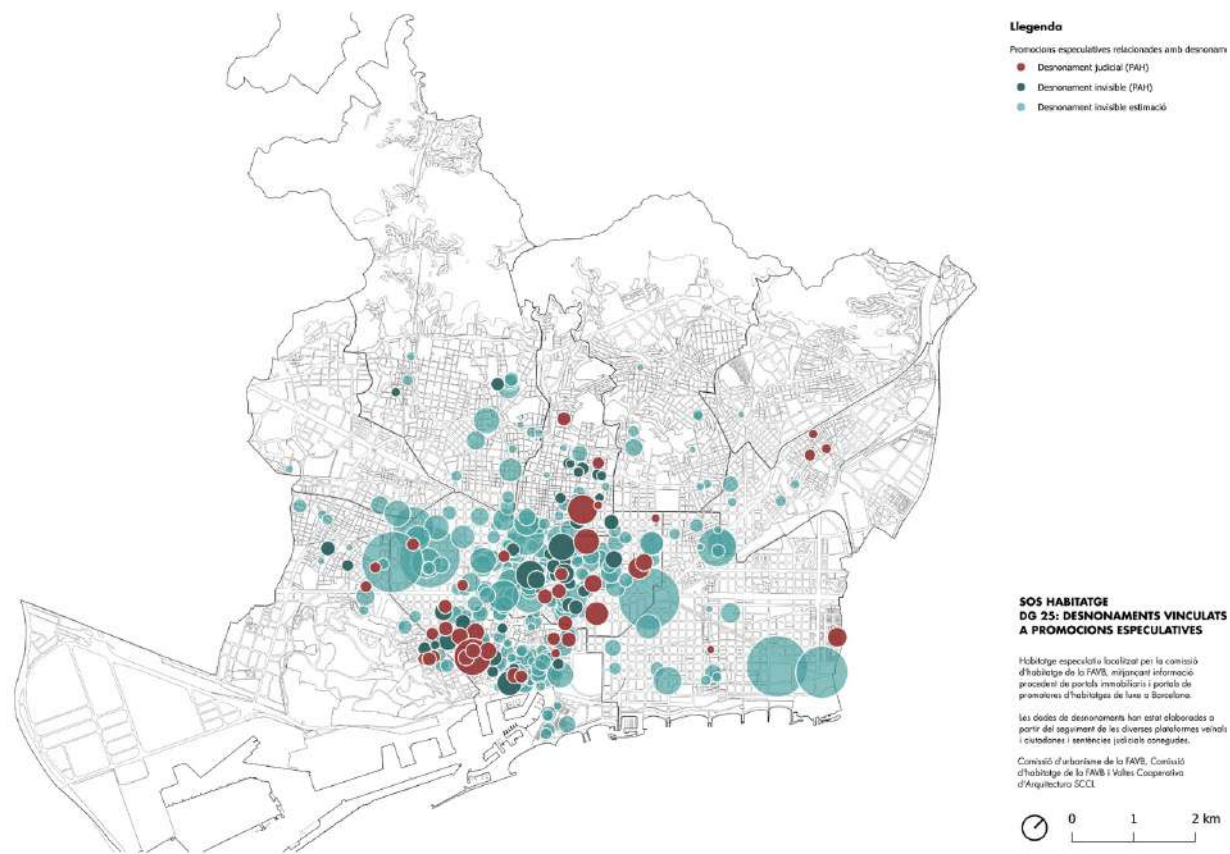
Barcelona. Promociones especulativas según el precio de venta y el número de viviendas. Fuente: SOS Habitatge.





Barcelona. Promociones especulativas según las principales operadoras. Fuente: SOS Habitatge.

Barcelona. Desahucios vinculados a promociones especulativas. Fuente: SOS Habitatge.



En el caso de Londres, el *London Plan* de 2021, recurre a la *106 Section de la Town and Country Planning Act 1990*, la Ley del Suelo inglesa, que es un instrumento para redistribuir los beneficios de las operaciones inmobiliarias en equipamientos, vivienda y espacios públicos, previo rendimiento de cuentas antes de obtener una licencia de obras. Pero la decisión más drástica que ha afectado a la política de Gran Bretaña ha sido la vuelta a los contratos indefinidos de 2023, la *Abolition of Section 21 + move to periodic/rolling tenancies* propiciada por el propio partido conservador, después de la evaluación de los costes sociales que representaban al erario público los desahucios residenciales y aprobada en la *Renters' Rights Bill* de 2025 por el gobierno laborista.

Mejorar los instrumentos urbanísticos. En el caso de Barcelona, esta acción de los entes públicos se realiza a través del planeamiento urbanístico regulado por la Ley de Urbanismo de Cataluña, que define las cesiones obligatorias y el aprovechamiento urbanístico en los Planes de desarrollo de nueva creación, del 10% en suelo urbano no consolidado y del 30% en suelo urbano consolidado. Pero la ciudad de Barcelona, a partir de 2018 se dotó de nuevos instrumentos para combatir la especulación, como el derecho de Tanteo y Retracto, con un área delimitada en el conjunto del municipio y que ha dado los primeros resultados, y la Modificación del PGM que obliga a la cesión del 30% en vivienda protegida, de todas las operaciones mayores de 600 m² de superficie.

En Barcelona este último modelo inspirado en la ciudad de París, que contribuye a bajar el precio de suelo y empieza a extenderse al resto del Área Metropolitana, es la única fuente de vivienda protegida en las áreas centrales, pero ha encontrado la resistencia y el *lockout* de algunos de los operadores inmobiliarios en obra nueva y el fraude en las licencias de obras en las Grandes Rehabilitaciones del centro de la ciudad. Sin embargo, la no aplicación o simple modificación o rebaja de estas normas sería aún mucho más grave y sus consecuencias han sido analizadas recientemente por el Instituto de Investigación Urbana de Barcelona (IDRA).

Barcelona también dispone de un Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT 2017) con el objetivo de detener la concesión de nuevas licencias de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico y residencias de estudiantes en el centro y de distribuirlas en la periferia con una política de decrecimiento, para corregir uno de los efectos

del monocultivo en la actividad económica y de la pérdida constante de vivienda en perjuicio del parque de alquiler. Un instrumento fundamental, que junto con el reciente Decreto-Ley de la Generalidad limitando la temporalidad de las Licencias de viviendas de uso turístico a 5 años, debe permitir la recuperación de la oferta de la vivienda principal o habitual.

Asimismo, está en proceso de tramitación la Modificación del PGM metropolitano para la regulación urbanística del uso de vivienda aprobada inicialmente en diciembre de 2024, instrumento que debería ayudar a discriminar los usos no residenciales de las viviendas. También está en trámite en el Parlamento de Catalunya la proposición que modificaría la Ley de Urbanismo para permitir que los ayuntamientos de los municipios declarados como “zonas de mercado residencial tensionado” puedan aplicar la limitación de las compras especulativas, actualmente pendiente de una resolución del Consejo de Garantías Estatutarias presentado por los partidos conservadores.

Reformar el sistema tributario. Para obtener un retorno social de las plusvalías generadas por la especulación, sólo existe la fiscalidad municipal, con unos sistemas impositivos municipales muy diversos, anticuados y sin ideología alguna. La plusvalía es un impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que se aplica en los procesos de compra-venta, refleja porcentualmente el incremento del valor del suelo o terreno donde está ubicada la vivienda. Se aplica sólo al valor del suelo y no se considera el incremento de valor del inmueble y se liquida sólo la cantidad estipulada en el momento de la transmisión de la propiedad. No es un impuesto progresivo.

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) es una cuota anual que grava el valor de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de especiales características. Concretamente, grava la titularidad de los derechos sobre bienes inmuebles de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo y del derecho de propiedad. El tipo impositivo no es progresivo, sino un porcentaje sobre el valor catastral de referencia fijado por cada ayuntamiento en su ordenanza fiscal y está limitado por ley para cada clase de bien inmueble urbano o rústico. El derecho de vuelo, reconocido por la normativa urbanística, en cambio, no está gravado por ningún impuesto.

Fiscalizar el mercado global. El origen de las tensiones en el mercado inmobiliario debe buscarse en primer lugar en la apertura de mercados a países sin sistemas fiscales homologados ni derechos ciudadanos, y, en segundo lugar, en las reformas legislativas aprobadas a partir de 2008, a raíz de la crisis financiera internacional. Hoy, lejos de considerarse un “mercado libre”, el mercado de la vivienda está intervenido y monopolizado por la presencia de los fondos inversores y una fiscalidad favorable. Controlar la intervención de los mercados internacionales debería implicar la eliminación de los privilegios fiscales de las SOCIMIS, SICAVS y la ya práctica desaparición del sistema de la *Golden Visa*, una limitación efectiva de los precios del alquiler e introducir una nueva ley por la que en cualquier adquisición de vivienda, el propietario estaría obligado a tener la residencia.

Referencias

- SOS Habitatge, Anàlisi de la situació de l'habitatge des del moviment veïnal, ha sido elaborado de forma colaborativa por las entidades federadas de la FAVB y redactado por Lisa Marrani, Jaume Artigues, Isabel Chao y Marc Fando, arquitectos. https://favb.cat/wp-content/uploads/2025/11/SOS_habitatge.pdf,
- Quinze grans ciutats de l'Estat impulsen la 'Declaració de Barcelona' per fer front a la greu crisi d'habitatge. <https://favb.cat/noticies/quinze-grans-ciutats-de-lestat-impulsen-la-declaracio-de-barcelona-per-fer-front-a-lagreu-crisis-dhabitatge/>
- IDRA Institut de Recerca Urbana de Barcelona. "El repte de l'habitatge protegit. Estudi sobre els impactes de la mesura del 30% i la seva potencial modificació a Barcelona" 2024. <https://idrabcn.com/publicacio/habitatge-protegit/>
- PEUAT <https://ajuntament.barcelona.cat/urbanisme-accio-climatica-mobilitat-pla-barris-serveis-urbans/es/plan-especial-urbanistico-de-alojamientos-turisticos>

NOTA SOBRE EL AUTOR Y LA AUTORA

Jaume Artigues i Vidal. Arquitecto especializado en urbanismo y proyectos urbanos. Ha recibido premios como el FAD de Espacios Exteriores y la Bienal de Arquitectura de España, y ha sido finalista y nominado en diversos premios de paisaje y urbanismo. Ha sido coautor del Libro Blanco del Patrimonio de Barcelona del 2016 y es miembro de la Comissió d'Habitatge de la FAVB.

Lisa Marrani. Arquitecta y PhD en Technology and Management of Cultural Heritage (IMT Alti Studi Lucca /UPC), especializada en urbanismo y restauración urbana. Ha sido becada por el IPCE. Es responsable de la Comissió d'Urbanisme de la FAVB y miembro de la Taula Veïnal d'Urbanisme de Barcelona.

NO PERSONA

VIOLETA MAYORAL

Las consecuencias sociales de la especulación inmobiliaria y la gentrificación son múltiples. En el barrio del Poblenou, en Barcelona, la crisis de la vivienda ha provocado un proceso sostenido de desplazamiento de población que ha transformado profundamente la composición social del territorio. Desahucios, aumentos del precio de la vivienda, pisos turísticos, residencias de estudiantes y promociones de lujo han contribuido a la progresiva sustitución de los habitantes locales por nuevos perfiles vinculados a las necesidades contemporáneas del mercado inmobiliario.

La pieza artística *No-persona*, instalada desde mayo del 2026 en el mirador de la Torre de les Aigües del Besòs, actual sede del Arxiu Històric del Poblenou, esboza una serie de preguntas en torno a los efectos de la transformación urbana en las formas de vida y las subjetividades. Más allá de los cambios de clase, de paisaje y del desplazamiento de grupos con menos recursos, la propuesta explora la configuración de un sujeto globalizado flexible y adaptable, producido por las exigencias del modelo urbano neoliberal.

El concepto *No-persona* toma como punto de partida la noción de no-lugar formulada por Marc Augé y la desplaza hacia los procesos de sustitución social que atraviesan actualmente el barrio. Si el no-lugar designa espacios genéricos desvinculados de la identidad, la historia o los vínculos

comunitarios, la *No-persona* señala la aparición de subjetividades igualmente intercambiables, configuradas por las dinámicas urbanísticas y económicas asociadas a la gentrificación.

El concepto propone una lectura crítica de los procesos de transformación urbana, poniendo el foco en las formas de vida que se promueven y los sujetos que estas contribuyen a configurar. De este modo, la sustitución social no solo reemplaza a unas poblaciones por otras, sino que transforma las condiciones bajo las cuales puede surgir un sujeto político capaz de reclamar el derecho a la ciudad. En ese sentido, la cuestión no es únicamente quién es expulsado, sino qué ocurre cuando quienes llegan ya no necesitan arraigarse para habitar, ya que la no-persona ya no establecería una relación de pertenencia con el territorio, sino que construye su identidad a través del consumo



No persona I, mirador de la Torre de les Aigües del Besòs, Barcelona junio 2026, Foto: Violeta Mayoral.



No persona II, mirador de la Torre de les Aigües del Besòs, Barcelona junio 2026. Foto Violeta Mayoral.

de estilos de vida estandarizados y distribuidos por actores económicos globales.

La pieza se pregunta qué ocurre cuando desaparecen los vínculos que convierten un territorio en algo más que un espacio habitable. Si el arraigo, la memoria compartida y las redes de apoyo son condiciones para la aparición de un sujeto político capaz de defender el derecho a permanecer, ¿qué sucede cuando estas formas de vida son progresivamente sustituidas? ¿Qué tipo de sujeto político puede emerger de un territorio cuando los vínculos de pertenencia son sustituidos por relaciones de consumo y ocupación temporal?

No-Persona señala esa tensión: la producción de sujetos cada vez más desvinculados del territorio es paralela a la desaparición de aquellos que históricamente lo han sostenido, transformado y defendido y aquellos que han construido vínculos y han participado en su configuración colectiva.

La pieza interviene en el *skyline* del mirador de la Torre de les Aigües del Besòs, donde se señalan diferentes edificios, monumentos o enclaves naturales seleccionados a través de un sesgo historiográfico que determina qué merece ser mirado y recordado construyendo así una representación del poder a través del paisaje. Este dispositivo de la atención se articula como un mecanismo historiográfico que nunca es inocente: organiza qué se ve, qué se recuerda y qué queda fuera de los marcos de representación. En este proceso, ciertas figuras

aparecen como visibles mientras otros quedan desplazados de la imagen pública de la ciudad.

La propuesta consiste en superponer una capa de acontecimientos vinculados a la crisis de la vivienda en el barrio: desahucios visibles e invisibles, pisos turísticos, residencias de estudiantes, aumento del precio del suelo y otras formas de presión inmobiliaria que reconfiguran las condiciones de vida en el territorio. También, la pieza incorpora las luchas históricas del barrio como forma de reconocimiento y homenaje a la autorización vecinal y a aquellas personas y entidades que, sin garantías de éxito, dedican su tiempo a la defensa de lo común y a la construcción colectiva del territorio.

No-Persona forma parte de la exposición colectiva “...y una torre”, comisariada por Xavier Acarín con motivo del 50 aniversario del archivo, dentro del marco de actividades de Barcelona 2026 Capital Mundial de la Arquitectura. Este proyecto ha sido posible gracias a la participación del tejido social de Poblenou, a través de entrevistas, la cesión de materiales documentales y gráficos, la elaboración de mapas, la preservación de revistas y archivos históricos, así como mediante labores de investigación, memoria y activismo en defensa del barrio. Han colaborado en este proceso el Arxiu Històric del Poblenou, el Sindicat de Habitatge del Poblenou y la AAVV del Poblenou, así como vecinas y vecinos del barrio.

NOTA SOBRE LA AUTORA

Violeta Mayoral. Es artista residente en Barcelona. Utiliza el acontecimiento y la escucha como metodología y se interesa por comprender los regímenes de sentido a partir del paradigma de la visión y la experiencia acústica. Estudió Comunicación en la UB con mención en semiótica en la UNAM. Ha mostrado su obra en instituciones como el MACBA, el Museo Reina Sofía, la Fundació Joan Miró, la Fundació Antoni Tàpies y el CAAC, entre otras.

COMUNICADO SPIN TIME

El 29 de julio, un pequeño incendio, rápidamente controlado, ha sido el pretexto para desalojar Spin Time. Situado en el centro de Roma y propiedad del fondo Investire SGR, este edificio ha albergado desde 2013 a unas 400 personas y a numerosas actividades sociales y culturales. Ocupado, después de años de abandono tras su privatización, Spin Time se ha convertido en un ejemplo de rehabilitación autogestionada y convivencia comunitaria, demostrando que otro modelo urbano es posible y necesario. El siguiente texto es el último de los comunicados realizados tras el desalojo.

Del modelo Spin Time a un nuevo modelo de ciudad

En el último mes, Spin Time se ha convertido en un símbolo nacional del derecho a la vivienda y a la ciudad, y de la lucha contra la financiarización inmobiliaria. Su resistencia y, sobre todo, la amplia solidaridad que ha generado –entidades vecinales, Tercer Sector, iniciativas ciudadanas, movimientos estudiantiles, organizaciones religiosas, sindicatos e incluso los ámbitos académico y político– han revitalizado el debate público sobre la vivienda y el futuro de nuestras ciudades, demostrando que una coalición plural todavía puede influir en el curso de los acontecimientos.

La experiencia de Spin Time no debe considerarse un *unicum* digno de preservación. Al contrario, salvaguardar esa comunidad –y los cientos de personas que llevan más de 13 años luchando por derechos inalienables, como la vivienda y los servicios territoriales – puede marcar un punto de inflexión en la política urbana, reafirmando la prioridad del espacio público y del derecho a la vivienda frente a la lógica especulativa de los fondos de inversión que despojan a las ciudades.

Porque Spin Time es un modelo replicable, una alternativa frente a la burocracia pública y la especulación privada, así como un propulsor de nuevas prácticas de transformación urbana en beneficio de todos, en sintonía con las experiencias de “bienes comunes” y mutualismo urbano presentes en diversas ciudades italianas y europeas.

Con la manifestación del 19 y la asamblea del 20 de septiembre, queremos construir una amplia coalición de redes cívicas, movimientos sociales, sindicatos, instituciones locales, organizaciones religiosas y partidos políticos: una fuerza que debe mantenerse y ampliarse. Solo una alianza transversal puede contrarrestar la financiarización de las

ciudades y derrotar al gobierno de derecha aliado con estos intereses. Los fondos inmobiliarios –e Investire SGR en particular– son adversarios tan claros y tangibles como el gobierno de Meloni y su plan de vivienda.

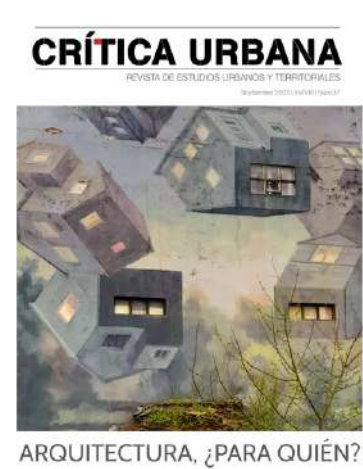
Sin embargo, la crisis habitacional no es un fenómeno reciente: es el resultado de décadas de desinversión pública y de una progresiva delegación de la regeneración urbana en el libre mercado. La administración no solo ha dejado de invertir, sino que ha considerado la revalorización financiera como la única solución, privatizando el patrimonio público que pertenecía a la ciudadanía. Esta elección ahora pasa factura al hacer aflorar tensiones acumuladas durante largo tiempo. Asimismo, la expansión de los fondos inmobiliarios en las ciudades italianas –agravada por la complacencia de ciertos gobiernos locales– exige una estrategia nacional coordinada que impulse y respalde un giro drástico en las políticas municipales.

La manifestación del día 19 quiere unir fuerzas para lanzar una pregunta clara: ¿a quién pertenece la ciudad? Desde hace un tiempo, diversos territorios expresan la voluntad de construir una ciudad basada en la participación, los derechos y la capacidad de crear comunidad. Queremos asumir este reto junto con todas las realidades que decidan sumarse.

La asamblea nacional del 20 de septiembre quiere ser una oportunidad para organizarnos colectivamente, mantener la movilización y relanzar la campaña política por el derecho a la vivienda y a una ciudad inclusiva y acogedora, donde se garanticen los derechos de todos.

De un lado, nuestra humanidad, del otro, la barbarie.

¡Adelante!



CRÍTICA URBANA

ISSN 2605-3276



DIRECCIÓN: Maricarmen Tapia Gómez.

EQUIPO EDITORIAL: Jerónimo Bouza, Nadja Monnet; Maricarmen Tapia; Anibal Venegas.

REDACCIÓN: Emanuela Bove, Nápoles; Vicenç Casals, Barcelona; Fabiola C. de Souza Cordovil, Maringá; Miquel Domingo, Barcelona; Isabel Duque, Bogotá; Daniel Jiménez Schlegel, Barcelona; Rubén Lois, Santiago de Compostela; Alfonso Raposo, Santiago de Chile; Eulàlia Ribera, Ciudad de México; Mercè Tatjer, Barcelona.

<https://criticaurbana.com>.

COLABORAN:

ASESORES: Raquel Águila, Santiago de Chile; Eveline B. Algebaile, Rio de Janeiro; Cristina Botana, A Coruña; Horacio Capel, Barcelona; Marcos Bernardino de Carvalho, Sao Paulo; Nadia Casabella, Bruselas; Jeffer Chaparro, Bogotá; Patricia Corvalán, Santiago de Chile; Manuel Delgado, Barcelona; El Rogle Cooperativa, València; Lucía Escrigas, A Coruña; Ángela A. Ferreira, Natal; Tarcyla Fidalgo Ribeiro, Rio de Janeiro; Edward Fox, Mánchester; Liliana Fracasso, Venecia; Jean-Pierre Garnier, París; Floriano Godinho de Oliveira, Rio de Janeiro; Oriol Nel·lo, Barcelona; Jorge Olcina, Alicante; José Luis Oyón, Barcelona; Alfredo Rodríguez, Santiago de Chile; João Seixas, Lisboa; José Luis Sepúlveda, Temuco; Clecio A. da Silva, Florianópolis; Ana Sugranyes, Santiago de Chile; Blanca Valdivia, Barcelona.



Escola Técnica Superior de Arquitectura



Crítica Urbana. Núm. 41. Septiembre 2026. Editores: Maricarmen Tapia y Jerónimo Bouza. A Coruña.