

PARALELISMOS EN LA TRANSFORMACIÓN DE BARRIOS MEDITERRÁNEOS FRENTE A LA GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA, EL CASO DE *I QUARTIERI SPAGNOLI* DE NÁPOLES RESPECTO A LAVAPIÉS, MADRID

Eva García Pérez

Universidad Politécnica de Madrid
eva.garcia.perez@upm.es
<https://orcid.org/0000-0001-6843-8437>

Clara Pedalino Curto

Universidad Politécnica de Cataluña
clarapedalino@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-5110-6943>

Alvaro Ardura Urquiaga

Universidad Politécnica de Madrid
alvaro.ardura@upm.es
<http://orcid.org/0000-0002-7485-3642>

Wady Cesar Zuñiga Simon

Universidad Politécnica de Madrid
wc.zuniga@upm.es
<https://orcid.org/0009-0008-9989-3123>

Recibido: 15 diciembre 2022; Aceptado: 16 enero 2024

Paralelismos en la transformación de barrios mediterráneos frente a la gentrificación turística, el caso de *I quartieri spagnoli* de Nápoles respecto a Lavapiés, Madrid (Resumen)

El desarrollo teórico de los procesos de gentrificación postula que ciertos barrios degradados del centro de las ciudades son áreas preferentes de inversión para los diferentes actores económicos. Esos procesos generalmente se han dado en primer lugar en el ámbito residencial, extendiéndose más tarde a otros como el comercial. No obstante, el desarrollo del capitalismo de plataformas ha venido a alterar esta secuencia pudiendo convivir la gentrificación turística con la gentrificación comercial y la residencial, o incluso, antecederla. Este artículo analiza el proceso de transformación de *I Quartieri Spagnoli* en Nápoles, en relación al de otro barrio de la Europea Meridional de características similares, Lavapiés en Madrid. La comparación establece los paralelismos entre ambos fenómenos a partir de las características de la población, del espacio construido y de las políticas públicas urbanas adoptadas, haciendo énfasis en los rasgos morfológicos y de centralidad urbana de ambos lugares. Los casos ilustran las especificidades de las ciudades mediterráneas en el nuevo frente de batalla urbana que impone el turismo globalizado a las economías urbanas.

Palabras clave: barrios degradados, turistificación, gentrificación, Quartieri, Lavapiés

Paral·lelismes en la transformació de barris mediterranis davant de la gentrificació turística, el cas de *I quartieri spagnoli* de Nàpols respecte a Lavapiés, Madrid (Resum)

El desenvolupament teòric dels processos de gentrificació postula que certs barris degradats del centre de les ciutats són àrees preferents d'inversió per als diferents actors econòmics. Aquests processos generalment s'han donat en primer lloc a l'àmbit residencial, estenent-se més tard a altres com el comercial. No obstant això, el desenvolupament del capitalisme de plataformes ha vingut a alterar aquesta seqüència i ha pogut conviure la gentrificació turística amb la gentrificació comercial i la residencial, o fins i tot, antecedir-la. Aquest article analitza el procés de transformació d'*I Quartieri Spagnoli* a Nàpols, en relació amb un altre barri de l'Europa Meridional de característiques similars, Lavapiés a Madrid. La comparació estableix els paral·lelismes entre tots dos fenòmens a partir de les característiques de la població, de l'espai construït i de les polítiques públiques urbanes adoptades, fent èmfasi en els trets morfològics i de centralitat urbana dels dos llocs. Els casos il·lustren les especificitats de les ciutats mediterrànies al nou front de batalla urbana que imposa el turisme globalitzat a les economies urbanes.

Paraules clau: barris degradats, turisticació, gentrificació, Quartieri, Lavapiés

Parallels in the transformations of Mediterranean neighbourhoods facing tourism gentrification: the case of *I quartieri spagnoli* in Naples compared to Lavapiés in Madrid. (Abstract)

The theory of gentrification processes posits that political and economic actors strategically target degraded neighborhoods in city centers. Typically, these processes initiate in the housing market and gradually extend to other sectors, such as retail. However, the emergence of platform capitalism has disrupted this sequence, allowing tourist gentrification to coexist alongside or even precede commercial and residential gentrification. This article presents a comparative analysis of the transformations occurring in two neighborhoods in South Europe, namely *I Quartieri Spagnoli* in Naples and Lavapiés in Madrid, which share similar characteristics. By examining the demographics, architectural landscape, and adopted urban policies, the comparison highlights the parallels between these phenomena. Special emphasis is placed on the morphological aspects and central urban location of both neighborhoods. These case studies shed light on the unique dynamics that Mediterranean cities face in an ongoing struggle imposed by globalized tourism on their urban economies.

Keywords: degraded neighborhoods, touristification, gentrification, Quartieri, Lavapiés

En ciudades Latinoamericanas y del Mediterráneo Europeo se ha señalado como los procesos de gentrificación han tenido un mayor impacto en las prácticas desarrolladas sobre el espacio público y en la vida cotidiana, mientras que los desplazamientos residenciales forzados han sido más difíciles de detectar en muchos casos (Delgadillo 2014; Maloutas 2012; Diaz-Parra 2020). Como respuesta a esta situación, algunos autores han propuesto hablar de desplazamiento simbólico (Janoschka y Sequera 2016). Por otro lado, la idea de gentrificación turística (Gotham 2005 o Cocola 2016) se ajusta en mayor medida a lo que ha ocurrido en estas ciudades en la última década, como consecuencia del impacto de los denominados alquileres turísticos.

El presente texto persigue estudiar la singularidad del cambio comparando dos barrios degradados de la Europa Mediterránea, estableciendo paralelismos y diferencias de estos procesos en *I Quartieri Spagnoli*¹ o Barrio Español de Nápoles, frente a Lavapiés, en Madrid. Ambos son barrios degradados en el sentido de barrios populares en los que la ausencia de inversión (en el sentido del *uneven development* de Smith 1982) ha profundizado en las brechas sociales que propician la estigmatización. Ambos casos también comparten una morfología urbana característica y unos orígenes históricos similares, donde los procesos de renovación urbana, en forma de regeneración, gentrificación y/o turistificación pueden encauzarse siguiendo pautas comunes. En principio, con estas condiciones de partida -barrios degradados en cierta medida estigmatizados con una excelente localización y un diferencial de precio respecto de su entorno- ambos encajarían dentro lo que podríamos considerar ámbitos con altas posibilidades de sufrir procesos de gentrificación. Sin embargo, también se encuentran diferencias entre ambos casos.

I Quartieri se trata de un barrio central muy colmatado y denso, situado en pendiente, con una edificación de baja calidad en sus orígenes, deteriorada por una prolongada desinversión, tradicionalmente habitado por las capas sociales más vulnerables, y estigmatizado (Nestore 2022; Petrella 2019). Lavapiés, uno de los arrabales más característicos de Madrid, primer lugar de llegada y asentamiento de poblaciones migrantes a la ciudad, comparte con *I Quartieri* muchas de estas características en mayor o menor grado. Pero mientras Lavapiés es uno de los barrios más estudiados de Madrid, sobre los que surgen algunas de las primeras investigaciones sobre gentrificación en España (García-Pérez 2014) y que en los últimos años ha sufrido una mayor implantación de viviendas de uso turístico (Ardura, Lorente y Ruiz 2020), *I Quartieri* no ha experimentado grandes cambios hasta recientemente, y estos se han centrado sobre el sector comercial y turístico y no tanto sobre el residencial de larga duración, en el que la sustitución de residentes estables por otros de mayor renta apenas se ha producido.

¹ A lo largo del artículo, para abreviar, nos referiremos al barrio como *I Quartieri* (en italiano, los barrios) o Barrio Español.

¿Qué procesos de transformación socio-espacial se están produciendo en el Barrio Español y Lavapiés a raíz de su revalorización? ¿Qué particularidades muestran los procesos de gentrificación en este tipo de ciudades? ¿Y en este tipo de barrios? ¿Cuáles son los factores que condicionan estas particularidades? Para responder a estas preguntas se parte de la siguiente hipótesis: en un tejido urbano denso y colmatado, como es el que comparten los dos casos, con una calidad edificatoria deficiente, y una propiedad atomizada, estos factores actúan como ralentizadores e incluso inhibidores del proceso de gentrificación residencial (en ausencia de otros catalizadores como subvenciones o ayudas públicas que minimicen el riesgo en la inversión para los actores económicos en un barrio estigmatizado). Por el contrario, estas características no frenan en igual medida la transformación de la vivienda en alojamientos turísticos o la del tejido comercial.

Para desarrollar los posibles paralelismos y vectores de relación entre los dos casos de estudio, este artículo se estructura de la siguiente forma: (1) marco teórico acerca de los procesos de regeneración urbana interpelados desde las dinámicas de gentrificación y turistificación; (2) análisis comparativo entre los dos casos de estudio; (3) principales hallazgos en las similitudes y diferencias entre ambos procesos; y (4) conclusiones, acerca de si una teoría de la gentrificación de los barrios populares es posible o acertada.

El marco teórico sitúa ambos procesos en dinámicas de regeneración urbana que, con diferente estado de evolución, advierten del desarrollo de las sucesivas olas de gentrificación acrecentadas por el aterrizaje del turismo global. Metodológicamente se compara *I Quartieri Spagnoli* de Nápoles con el barrio de Lavapiés, en Madrid, a partir de ciertas variables significativas y un estudio morfotipológico de las condiciones urbanas que ambos espacios presentan. Se presentan los principales rasgos y signos que articulan procesos de renovación urbana de pautas similares tomando en cuenta la dimensión histórica de los mismos y el papel que ambos emplazamientos han jugado en el conjunto de la ciudad.

Marco teórico

Las explicaciones teóricas, e incluso la misma definición, de los procesos de gentrificación han ido evolucionando. Desde que Glass (1964) acuñase el término al observar cómo era desplazada población trabajadora de barrios centrales londinenses donde tradicionalmente estaba asentada por clases medias que rehabilitaban los inmuebles, el proceso se ha ido extendiendo en varias dimensiones.

En primer lugar, ya no se da exclusivamente en las grandes ciudades centros de la económica mundial. En paralelo a la globalización de la economía, se ha asentado la noción de la “gentrificación como estrategia urbana global” (Smith 2002), dándose un re-escalamiento del proceso, hacia fuera y hacia abajo (Lees *et al* 2008, 169), apareciendo fuera de los centros urbanos y del Norte global y del contexto anglosajón donde primero se definió, e incluso dentro de este, aparece en

aglomeraciones urbanas de menor jerarquía dentro del sistema mundial de ciudades, si bien los procesos son más intensos en aquellos lugares más interconectados dentro del flujo global de capitales. Y dentro de las ciudades, la posición de los barrios gentrificados también se vuelve más periférica.

En segundo lugar, ya no implica únicamente la sustitución exclusivamente de residentes, sino también de otros “usuarios del territorio”, como apunta Clark (2005) para ampliar el ámbito de la definición del proceso. Se incluyen así en la definición la actividad económica, y singularmente la comercial, que ya pueden experimentar transformaciones independientemente de las experimentadas por el tejido residencial. Por último, el énfasis en la rehabilitación se sustituye por cualquier “inversión en un activo fijo” (de nuevo Clark, *op.cit.*), que puede incluir sustitución de la edificación, obra nueva en parcelas vacantes (o vaciadas), actuaciones sobre el espacio público o incluso actuaciones casi cosméticas como el arte urbano, si bien, al operar sobre la ciudad consolidada, la rehabilitación sigue teniendo un peso importante. Tomamos de referencia esta definición de gentrificación, más laxa si se quiere, que abarca una mayor cantidad de procesos.

Gentrificación en ciudades del Sur de Europa

Uno de los principales pilares teóricos dentro del campo de la gentrificación es la teoría de las olas (Hackworth y Smith 2001; Lees *et al* 2008; Aalbers 2019) que enuncia una explicación a la mutación del proceso en las sucesivas crisis del sistema capitalista y proporciona una respuesta a la crítica de que la gentrificación es un concepto caótico (Rose 1984). No obstante, este relato lineal se ajusta mejor a un contexto anglosajón, pero presenta diferencias para otras realidades.

Así, las ciudades del sur de la Europa mediterránea, como las dos analizadas, presentan características diferenciadas y comunes. Varios autores han señalado que, en ellas, los procesos de gentrificación estarían particularmente atravesados por los efectos del turismo y una particular posición en la coyuntura económica global después de una década de políticas de austeridad (Tulumello, Cotella y Othengrafen 2020; Tulumello 2022) - entre ellas podemos citar ciudades como Lisboa (Tulumello y Allegretti 2021), Barcelona (Cocola-Gant y Lopez-Gay 2020) o Atenas (Alexandri 2018).

Así mismo, factores históricos y de trayectoria que resuenan entre sí: una escala territorial y posición relativa semejante en la centralidad de sus respectivas ciudades, un tamaño, morfología urbana y densidad de población que guardan relación; tanto como un capital urbano de alto valor patrimonial objeto de políticas de recuperación y procesos de gentrificación que no habrían culminado en ninguno de ambos espacios.

Siguiendo a Maloutas (2012) se trata de reconocer el impacto de las dinámicas globales en las transformaciones urbanas, al tiempo que concretar las especificidades que los espacios que las acogen comportan, evitando la descontextualización de los

fenómenos y reconociendo los paralelismos que ayudan a profundizar en la comprensión de los mismos.

Gentrificación turística y turistificación residencial

Aalbers (2019) teoriza que la quinta ola de gentrificación se caracteriza por la globalización de los actores económicos, la financiarización de los activos inmobiliarios y de la irrupción del capitalismo de plataformas. Entre estas, la plataforma con mayor impacto urbano es AirBnB, que propicia también la procedencia global de los nuevos usuarios del territorio, ya sea en la forma de turistificación, gentrificación turística, o en la de gentrificación transnacional. Es aquí donde cobra una especial importancia el turismo para el contexto de la Europa Mediterránea: la explotación de la vivienda como activo turístico ha permitido incluir en el circuito internacional de los flujos de capital a localidades de menor rango en la jerarquía de ciudades (como Nápoles). Así, cantidades muy importantes de viviendas habituales han sido derivadas desde la pasada crisis financiera (AirBnB se funda en 2008) al alquiler turístico de corta estancia (*short term rentals*, STR) como “uso óptimo” (el “*higher and best use*” que refería Smith (1979) para la materialización del “*rent gap*”) a través de plataformas como AirBnB o similares (Gil y Sequera 2018).

En los dos casos analizados, este proceso se ha dado de forma más tardía (a partir de 2015) respecto a otras ciudades de los respectivos países: Florencia y Venecia en el caso de Italia (Espósito 2020) o Barcelona en el de España (Ardura *et al*, 2019). Si bien como se ha mencionado el debate sobre la correlación entre los procesos de gentrificación y turistificación sigue abierto, la especialización del zócalo comercial en actividades de consumo de elección y hostelería, y una cierta homogeneización del paisaje urbano son efectos comunes compartidos. Vivienda y comercio estrechan los vínculos entre turistificación y gentrificación en la forma de consecución de las plusvalías explicitando una nueva forma de *rent-gap* conectada a los flujos internacionales.

La rehabilitación patrimonial de edificios o conjuntos degradados de alto valor histórico para un destino de índole cultural, la inserción de las industrias creativas, o la artistificación de los espacios públicos a menudo son señalados como medios de la resignificación de la identidad y de la memoria del lugar, convirtiendo barrios estigmatizados en destinos residenciales y turísticos deseables, y por ello catalizadores de los procesos de gentrificación y turistificación (Abarca 2009; Delgado 2008; Sequera 2016; Checa-Artasu 2010).

Desde este punto de vista, es precisamente en la coyuntura económica actual de capitalismo financiarizado, cuando los fenómenos de gentrificación y turistificación se conectan y entrelazan en lo que en ocasiones produce una “frontera porosa” entre ambos fenómenos, según Cocola-Gant (2018). Siguiendo al mismo autor, éstos podrían cruzarse de diversas maneras, bien superponiéndose o retroalimentándose, en función del diferente grado de participación de las economías

urbanas en circuitos globales. En economías más avanzadas ambos pueden deberse al mismo proceso de reestructuración económica y espacial, siendo la gentrificación residencial la precursora ideal del cambio y mejora urbana para acoger destinos turísticos, donde la cultura y las actividades de consumo juegan un papel clave en las estrategias de desarrollo económico urbano. Mientras que en economías más periféricas, a falta de una clase media más numerosa el turismo aumenta las posibilidades de extracción de rentas de los procesos urbanos (Yrigoy, 2018) y suplanta la falta de demanda local que el capital inmobiliario necesita para la realización de la plusvalía (Cocola Gant 2016).

La “gentrificación turística” (Gotham 2005) entendida como el desplazamiento de población local por la transformación urbana derivada de un incremento de actividades turísticas y de ocio, no es reconocida sin embargo por otros autores como un matrimonio perfecto, reclamando los matices oportunos a cada una de esas vertientes en función de sus impactos y consecuencias específicos (Jover y Díaz-Parra 2019; Sequera y Nofre 2018; Díaz-Parra y Sequera 2020). No hay acuerdo entre las posturas teóricas sobre la medida del desplazamiento que producen ambos fenómenos, ni sobre el tipo de población que se ve afectada, ni sobre los efectos a largo plazo que los diversos actores producen en el espacio, entre las consecuencias más adversas que tanto la gentrificación como la turistificación podrían estar provocando. Se ha argumentado que la turistificación no presenta a priori un conflicto de clase (Jover y Díaz 2019) ni genera un tejido social urbano estable a largo plazo (Mansilla 2019). Se ha señalado que la desposesión y el desplazamiento que genera puede ser no solo material sino también simbólico (Janoschka y Sequera 2016) en la línea de la presión para el desplazamiento acuñada por Marcuse (1985). Tampoco el rol protagónico del turista como nuevo habitante flotante suscita acuerdos (Hiernaux-Nicolas y González 2014). Si bien en general se reconoce que gentrificación y turistificación podrían partir de un origen común con efectos diferentes (Hernández 2021; De la Calle 2019) o ser considerados dos procesos distintos complementarios o incluso simultáneos (Sequera y Nofre 2018), Gil (2023) ha propuesto recientemente denominar de forma sintética la actividad de plataformas similares a AirBnB como *STR housing assetization*, como una nueva estrategia urbana de acumulación y financiarización de la vivienda de la que derivarían efectos en parte similares a los de la gentrificación tradicional y la turística. La cuantificación y caracterización de la oferta de AirBnB (no la única plataforma, pero si la más relevante) se ha convertido en una herramienta común para la cuantificación de estos procesos, que empleamos aquí en el capítulo de Resultados.

Metodología

La pregunta que dispara la investigación se interroga acerca de si de las características particulares de barrios populares emergen dinámicas de gentrificación de rasgos específicos, y hasta qué punto los rasgos morfológicos de esos espacios urbanos y sus

dinámicas históricas con respecto a la posición que guardan en relación al conjunto de la ciudad y la centralidad, les otorgan una particular resiliencia. A partir de selección orientada de casos paradigmáticos Flyvbjerg (2006), con un conocimiento de ambos contextos en profundidad (Pedalino 2022; Esposito 2020 y 2021; García-Pérez 2010; Sequera 2013 y 2016), analizamos las dinámicas de regeneración urbana de *I Quartieri* a través de la mirada comparada con el caso de Lavapiés, más experimentado.

En este punto se presentan dos inquietudes, ¿toma la gentrificación las mismas expresiones en estos contextos? ¿Por qué? Dentro de la reflexión que enmarca Robinson (2016, 2022) sobre el urbanismo comparado ¿cómo avanzar una “imaginación comparativa” en la comparación de casos? Esta contribución se interroga acerca de si podría emerger una teoría *particular* sobre la gentrificación en barrios populares de ciudades diversas. Una teoría que pusiese el foco en las particularidades de características urbanas y sociodemográficas similares y que sirviera para anticipar o prevenir acerca de las consecuencias últimas del proceso de gentrificación y/o turistificación.

La hipótesis sostiene que existen vínculos y similitudes entre los procesos de gentrificación en barrios populares que, a pesar de desenvolverse en contextos diferenciados, juegan roles parecidos en el conjunto de sus respectivas ciudades, pero que nos permitiría afinar más en la cualificación de estos procesos según las bases del contexto en que se desarrollan. En este sentido, escudriñar las semejanzas entre ambos barrios permite hallar las diferencias con el desarrollo de otras transformaciones en espacios con cualidades diferentes.

Robinson (2022) propone componer comparaciones sin abandonar el rigor científico que propicien la imaginación teórica; seguiríamos así una estrategia comparativa de tipo genético, es decir, una táctica de rastreo de las vinculaciones entre contextos urbanos, buscando génesis fuertemente interconectada de fenómenos urbanos a menudo repetidos. Se trata de ir más allá de la comparación estricta de variables, dato a dato, para enmarcar las tendencias y conexiones compartidas. Para ello compararemos aspectos cuantitativos con otros más difícilmente cuantificables como la morfotipología de los espacios urbanos y la orientación de políticas públicas llevadas a cabo, y ciertas expresiones culturales que los hacen significativos.

La comparación de este estudio arranca con estas cuestiones cualitativas y se articula de una parte de forma narrativa e ilustrativa sobre el origen histórico de cada ámbito, su posición en el imaginario colectivo con especial referencia al estigma que ha pesado sobre ellos, que explican su posición de partida como barrios susceptibles de ser gentrificados (apartado 1 del capítulo de Resultados). Por otra parte, se recoge el desarrollo de políticas públicas de base común en la rehabilitación del patrimonio histórico y de vivienda y de renovación del espacio público (apartado 2), del uso de la cultura como motor de desarrollo urbano en forma de políticas culturales y el

fomento del arte urbano (apartado 4), que reflejan el uso de estas herramientas como motores de los procesos de gentrificación y turistificación. Cada uno de estos aspectos cualitativos analizados se referencian en estudios de otros investigadores, que se resumen en la siguiente tabla.

| | Quartieri- Nápoles | Lavapiés-Madrid |
|---|--------------------------------------|---|
| IDENTIFICACIÓN DE PROCESOS Y TENDENCIAS | | |
| Rehabilitación de patrimonio histórico | Pappalardo, M. (2022) | Herraez, S. (2000) Ezquiaga, JM. (1986) García, S. (2013) |
| Arte urbano y políticas culturales | Greco F, Ferraro S. (2021) | Menor, L. (2017), Carrillo, J. (2009) |
| Espacio público: intervenciones de renovación | Laino, G. (1999) | López de Lucio et al (2016) |
| Rehabilitación de vivienda - políticas públicas | De Vidovich, L. (2017) | Pérez Quintana, V. (2010) |
| Reclamos turísticos | Esca, V (2019) | El País, V. (2018) |
| Criminalización - estigma | Trifuoggi, M. (2021) Romeo A. (2014) | Sequera, J (2010) Cañedo, M (2011) |

Figura 1. Tabla resumen de referencias bibliográficas de aspectos cualitativos.

Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, el relato de los aspectos más cualitativos se arroja con el uso de indicadores cuantitativos de fuentes primarias estadísticas. Al igual que con las categorías cualitativas se en primer lugar incluyen datos que informan sobre el contexto y la caracterización geográfica del ámbito (extensión), su población (densidad, paro, población extranjera, envejecimiento y formación) y de la morfología del espacio construido (colmatación, calidad edificatoria, antigüedad de la vivienda), principalmente recogidos en el apartado 3 del capítulo de Resultado; y en segundo lugar, otros que de su dinámica económica (régimen de tenencia, indicadores de precios inmobiliarios), así como de datos y de cartografía sobre alojamientos turísticos de AirBnB generados a partir del *web scraping* de Inside AirBnB, que indagan en el proceso de gentrificación turística.

Esta indagación presenta una dificultad, ya que en ambas situaciones (pero especialmente en el caso napolitano) se trata de barrios cuyos límites espaciales no coinciden exactamente con la división administrativa a la que pertenecen, por lo que se han escogido los datos que se reconocían más representativos en cada caso. Desde una noción urbanística el barrio es una unidad morfológica y estructural; está caracterizado por cierto paisaje urbano, cierto contenido social y una función propia (Rossi 1971), un espacio multifuncional suficientemente homogéneo y diverso al mismo tiempo para ser eficaz como una unidad funcional, a la par que un espacio de representación simbólica del espacio doméstico, en términos lefevbrianos. La delimitación de “barrios a medida”, o *bespoken neighbourhoods* en el término anglosajón, permite una caracterización específica de patrones espaciales y su correlación demográfica (Türk y Östh 2019), es decir, la definición de la mejor escala posible en función de los procesos objeto de estudio. Si bien, hasta la publicación del próximo censo en ambos países (pendiente en el caso italiano), esta comparación no se puede llevar a cabo en base a esta fuente y con mejor grado de detalle. Para el caso de *I Quartieri*, se ha completado la información (escasa como es habitual en el

contexto italiano) con la del Proyecto Piloto de Evaluación Local del Barrio Español REVES (*Reverse Evaluation for Enhancing local Strategies*) que evalúa los efectos de las políticas públicas en el territorio, analizando las organizaciones que operan en la zona. Este proyecto, del año 2016, se realiza en el ámbito del proyecto NUAL del Ministerio de Transición Ecológica de Italia.

| | NÁPOLES | | | MADRID | |
|-----------------------------------|------------|------------------------|-----------|-----------|----------------------------------|
| | Quartieri* | Centro storico | Nápoles | Lavapiés* | Distrito centro |
| DATOS BÁSICOS (1) | | | | | |
| Extensión (Ha) | 51 | 514 | 11.932 | 38 | 523 |
| Población (hab) | 26.642 | 130.998 | 962.003 | 22.400 | 139.952 |
| MORFOLOGÍA (1) | | | | | |
| Colmatación (ocupación) | 63% | | | 58% | |
| Calidad edificatoria | 76% | 61% | 40% | 49% | 30% |
| | | <i>mediocre_pésimo</i> | | | <i>ruinoso_malo_deficiente**</i> |
| Antigüedad de vivienda | 78% | 60% | 22% | 70% | 63% |
| | | <i>anterior a 1919</i> | | | <i>anterior a 1920</i> |
| Régimen de tenencia: alquiler | 45% | 41% | 38% | | 40% |
| | | <i>% de familias</i> | | | <i>% de viviendas</i> |
| DENSIDAD (1) | | | | | |
| Densidad de habitantes (hab/Ha) | 522 | 255 | 81 | 589 | 268 |
| Densidad de vivienda (viv/Ha) | 231 | | 31 | 308 | 166 |
| ASPECTOS SOCIALES (1) | | | | | |
| Población extranjera | 9% | 8% | 3% | 39% | 27% |
| Tasa de desempleo | 30% | 28% | 28% | 17% | 14% |
| Población >70 años | 11% | 12% | 13% | 10% | 12% |
| Población con estudios superiores | 9% | 12% | 13% | 34% | 50% |
| COSTE DE LA VIVIENDA (2) | | | | | |
| venta (€/m2) | 2.624 | 2.342 | 2.634 | 4.544 | 5.488 |
| variación anual | 16,10% | 14,70% | 10,20% | 4,40% | 7,30% |
| alquiler (€/m2) | 16,81 €/m2 | 15,0 €/m2 | 13,1 €/m2 | 19,8 €/m2 | 20,6 €/m2 |
| variación anual | 28,36% | 25,00% | 14,10% | 9,10% | 10,90% |

(1) Fuente: Istat 2011, Censo INE 2011, Padrón de la población

(2) Fuente: Idealista 2023 (wikicasa)

*Ámbitos de estudio, datos según seccionado

** Datos del Censo 2001, no disponible en Censo 2011

En blanco: sin datos disponibles

Figura 2. Tabla resumen de indicadores cuantitativos

Contexto y presentación de casos

I Quartieri tuvo su origen a mediados del siglo XVI, como parte de una gran intervención urbanística proyectada por D. Pedro De Toledo, y se desarrolló como un enclave para alojar a las tropas españolas. Debido a su imagen urbana, esta condición de enclave se ha mantenido hasta hoy en día y no obstante su cercanía con el centro y con el puerto (Fig.1, izquierda), por tanto con una ubicación privilegiada, constituye una unidad claramente separada del resto de la ciudad. Situada en la pronunciada ladera del Vomero (A), formada por una malla de calles ortogonales, donde las paralelas a Via Toledo (B), el nuevo eje urbano proyectado por el virrey, eran fundamentalmente planas, mientras que las perpendiculares salvaban el fuerte desnivel debido la situación del área, en la ladera de la colina. La segregación del resto de la ciudad se manifiesta con un aislamiento físico, con muchas de esas calles perpendiculares con una fuerte pendiente. con escaleras y sin conexión en su

extremo superior por la diferencia de cota. Esto contribuye a una identidad urbana muy marcada que conduce a la estigmatización (Wacquant 2007), algo que ya se produce para Nápoles en su conjunto, pero es particularmente más aguda en *I Quartieri*, como territorio tradicionalmente asociado a la Camorra.

Este barrio no constituye una unidad administrativa per se, sino que está compuesto por zonas pertenecientes a los barrios de Montecalvario y San Ferdinando, como ocurre con Lavapiés, cuyos límites tampoco corresponden con una delimitación administrativa exacta, Embajadores, de la que deja unas manzanas fuera. Lavapiés (Fig.1, dcha.), solo 500 m al sur de Sol (O) transcurre entre las calles de Duque de Alba y Magdalena (Z), sus puntos más altos por el norte; Ribera de Curtidores (Y), que acoge semanalmente al Rastro de Madrid, al oeste; Santa Isabel (X) al este y al sur la Ronda de Atocha (W). Tanto la plaza de Tirso de Molina al norte (V), como la de Embajadores (T) al sur, funcionan como puertas de entrada y articulación con el resto de la ciudad. En el caso de *I Quartieri*, la entrada se produce por Via Toledo, ya que en la cota superior hay incluso discontinuidades en la trama por fuertes diferencias de cota. En ambos casos los límites del barrio están determinados, además de por su presencia en el imaginario urbano colectivo como sector unitario y reconocible, por sus características morfotipológicas, sociales y físicas, que como veremos más adelante han dificultado la intervención urbanística sobre ellos.

Las similitudes entre ambos barrios son notorias. Ambos pertenecen a ciudades del sur de Europa Occidental, o de otra forma, del Sur del Norte global, entendido como su *borderland* (Tulumello 2022); por tanto, con un contexto macroeconómico y cultural similar, aunque la jerarquía de cada una de las ciudades varía. Madrid es la ciudad más poblada y capital de España, mientras que Nápoles es la tercera por número de habitantes tras Roma y Milán, superada por Turín en cuanto a su peso económico. Así, por ejemplo, en la jerarquía de ciudades del Globalization and World Cities Research Network (GaWC, 2020), Madrid está clasificada como ciudad Alpha (en el tercer escalón de esta categoría, tras las grandes ciudades globales), mientras que Nápoles se encuentra tres niveles por debajo. Además, los dos barrios constituyen bolsas en una posición muy central en sus respectivos tejidos urbanos, con diferencias muy significativas en todos los indicadores citados respecto de los barrios circundantes.

Resultados

Historia, localización central, composición social y morfología urbana

El Barrio Español se fue colmatando durante los años, sin ninguna propuesta de intervención sobre la estrecha malla original hasta la construcción de la Via Maria Teresa (hoy Corso Vittorio Emanuele) (C en Figura 3), en la parte alta de la colina, en el siglo XIX. En las intervenciones planteadas para esta zona a lo largo del siglo XX, persiste la idea de la creación de una calle de mayor dimensión paralela a Via Toledo que nunca llegó a realizarse. Gracias a esto, el trazado original ha llegado hasta la actualidad prácticamente intacto. Por su aislamiento derivado de la discontinuidad de la mayoría de las calles en la colina y sus características físicas (pendiente), *I Quartieri* se entiende desde sus orígenes como un enclave independiente del resto de la ciudad, a pesar de su posición céntrica, apenas 1400 m entre la esquina Via Toledo y Armando Diaz y el centro de la ciudad (Duomo y Tribunali). Por este motivo, además, fue siempre un lugar de concentración de actividades ilícitas como el contrabando y la prostitución. La zona vivió su época más complicada en los años 1980-2000, cuando se convirtió en el escenario de la lucha entre clanes rivales de la

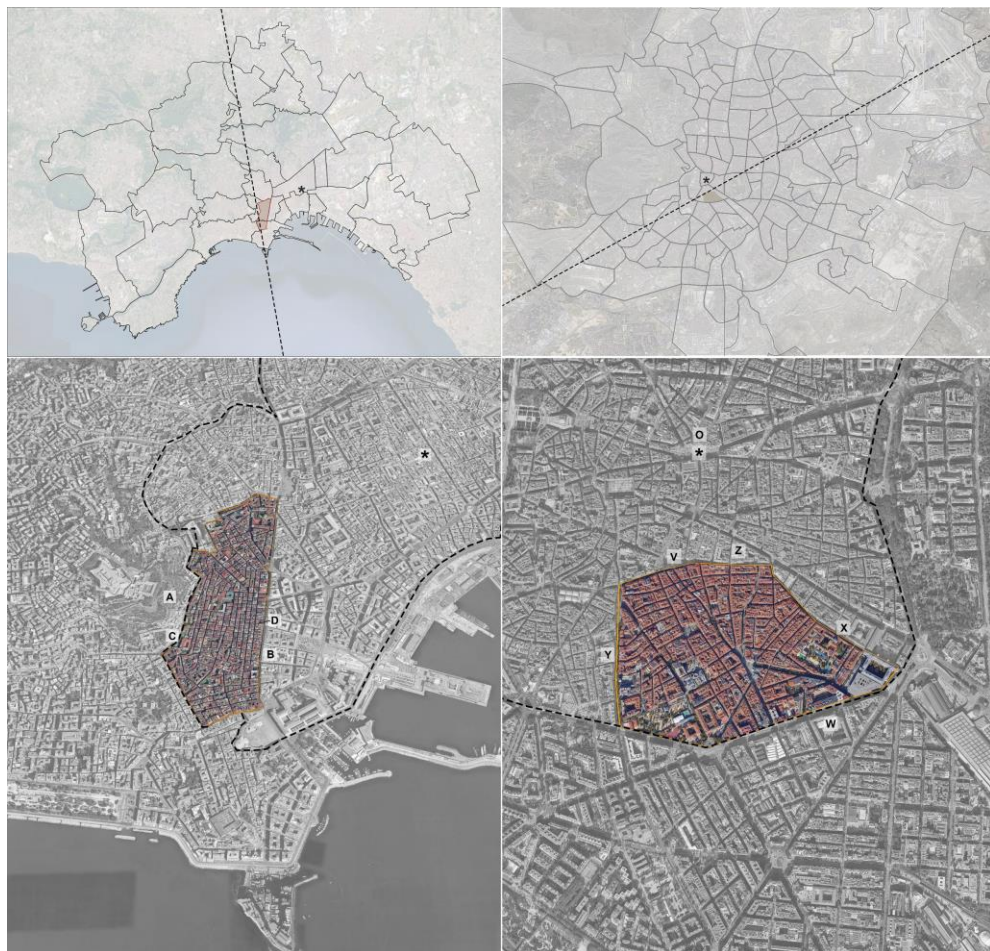


Figura 3. Localización en la ciudad y detalle. *I Quartieri*, izq., Lavapiés, der. El asterisco señala el centro de la ciudad, la línea quebrada de trazos el perímetro del centro histórico y los ejes las principales brechas sociales.

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth.

Camorra (Petrella 2019). Pese a la problemática que la rodea, es un área donde sus habitantes presentan un sentimiento de pertenencia y orgullo, y coincidiendo con su “peor momento” a finales del siglo XX, surgió una fuerte red de asociacionismo vecinal.

En Madrid también llegó a plantearse el trazado de una Gran Vía que uniera linealmente Atocha con San Francisco el Grande (Proyecto de Oriol de 1921), lo cual hubiera alterado para siempre la fisionomía de Lavapiés. Éste jugó históricamente el rol de receptor de población de una amplia diversidad cultural. Hasta el siglo XVI fue barrio árabe y después judío, y en su traza de callejuelas pueden reconocerse antiguas sinagogas y mezquitas donde hoy conviven de nuevo musulmanes de diferente procedencia. Algunos autores vinculan la configuración periurbana y el poblamiento de la zona desde el s.XIII a la existencia del camino que unía la Villa de Madrid con el Monasterio de Santo Domingo por la actual calle de Atocha, donde es previsible pensar que se instalaron casas rurales, “barranqueras de gente poco favorecida” (Bazaco *et al* 2013). Desde el siglo XVIII se configuró como un espacio residencial y productivo en el arrabal sur de la ciudad menos de un kilómetro entre Puerta del Sol y la plaza de Lavapiés), que iba descendiendo hasta el río Manzanares. Este aspecto lo condenaba a actividades de cierta marginalidad o que entraban en conflicto con aquellas que gozaban de una mejor posición y valor.

El tejido de Lavapiés sufrió mutaciones propias entre los siglos XIX-XX. Fruto de las olas migratorias campo-ciudad, el espacio residencial se densificó enormemente. Se produjeron los primeros problemas de hacinamiento de población, que toman la forma de chabolismo vertical en la típica corrala madrileña, una tipología de vivienda corredor y estructura de madera, con pequeños habitáculos y falta de servicios y ventilación. A pesar de todo, sus peculiaridades le ganaron un hueco destacado en la cultura literaria como barrio “castizo” en los escritos de Mesonero Romanos y Pérez Galdós. A partir de los ochenta este imaginario cambia, y el barrio empieza a ser considerado un referente en los entornos activistas y políticamente alternativos (Martínez 1997), lo cual no termina de deshacer el estigma de delincuencia e inseguridad que lo convierten a día de hoy en la zona con más cámaras de seguridad (Somos Lavapiés 2022). Este estigma también recae sobre *I Quartieri*, a pesar de que desde distintos actores se persiga en los últimos años cambiar esta percepción como una zona “a la que no acercarse”. En los últimos diez años el barrio se ha convertido en un lugar de referencia para los visitantes de la ciudad, interesados en caminar por sus calles y empaparse del folklore que desprende. La reciente declaración de Lavapiés como uno de los barrios más *cool* del mundo por una revista de ocio (El País 2018) que precisamente esa mezcla de casticismo y folklore multicultural agrega una nota contradictoria más al conjunto de imaginarios en pugna.

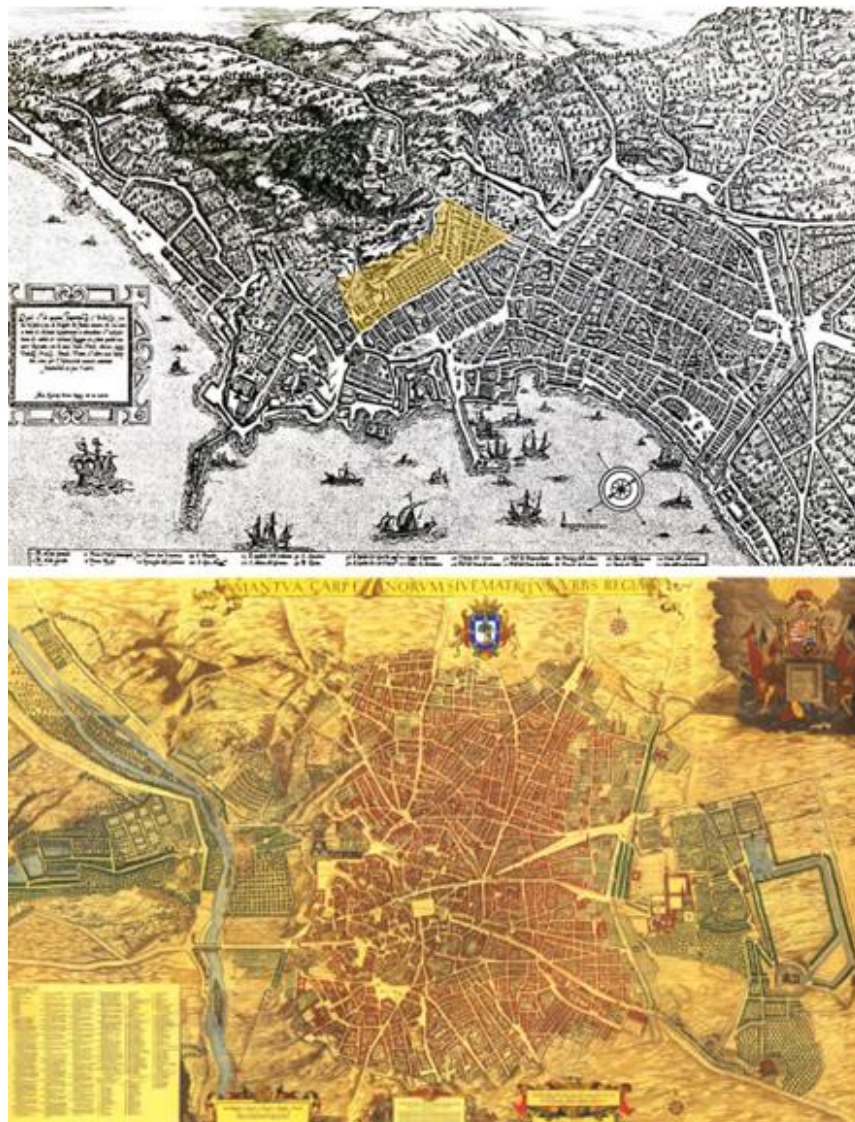


Figura 4. Contexto histórico.
 Los barrios respectivamente ubicados en los planos de la ciudad. A.- Plano de la ciudad de Nápoles. Antoine Lafréry, (1566). Tomada de: De Seta, Cesare. Storia della Città di Nápoli. (Roma: Laterza, 1973), página 178. B. - Plano de Madrid de Pedro

Así, se puede afirmar que el carácter popular y de *barrio bajo* (expresión usada literalmente en el caso de Madrid, en el sentido de lugar de acogida de las capas sociales más pobres) de estos lugares se mantienen a lo largo del tiempo, fruto de su posición como una suerte de arrabal histórico en una posición tangencial con centro de la ciudad, marcada por condiciones territoriales penalizadoras, lo que ha condicionado de manera relevante su evolución histórica. O al menos venía siendo así hasta un pasado reciente, donde las dinámicas del turismo global han detectado la posición privilegiada de centralidad de estos barrios, lo cual puede alterar definitivamente su devenir futuro (Esposito 2021, Orueta 2007).

En cuanto a la morfología que soporta el espacio construido, *I Quartieri* está formado por una retícula de calles estrechas con anchos de alrededor de cinco metros. La estrechez de las calles se acentúa aún más por la altura de los edificios de entre veinte y treinta metros. Los puntos en los que esta trama se esponja son escasos y la presencia de espacios públicos es muy limitada (62,68% del ámbito ocupado por la edificación). Es importante considerar, además, la total ausencia de aceras en las calles interiores del barrio, pensadas como peatonales aunque realmente están a menudo repletas de vehículos.

Una de las características más llamativas del barrio es su pendiente, ya que el sentido este-oeste las calles llegan a salvar un salto de cota de hasta 60 metros, 16% de media pero concentrada fundamentalmente en las últimas cinco manzanas del oeste del barrio. Muchas de estas calles finalizan antes de llegar al Corso Vittorio Emanuele, en muros ciegos de hasta 10 metros de altura. Los accesos al barrio desde este límite oeste son escasos (un total de cuatro peatonales mediante escaleras y dos vías para el tráfico rodado).

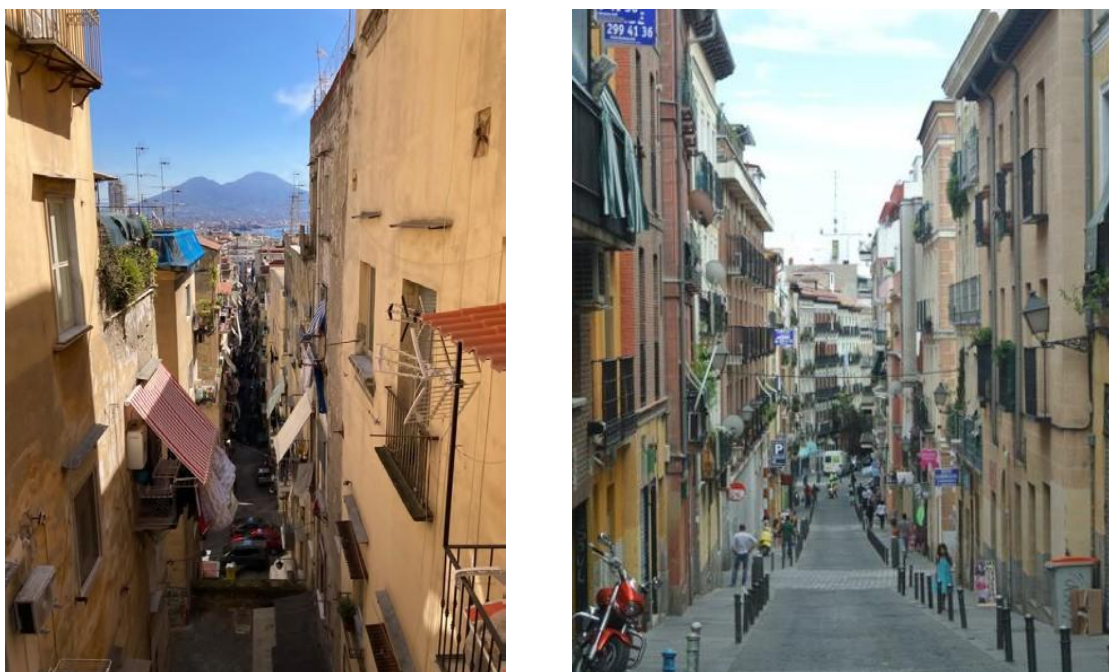


Figura 5. Calles. Respectivas vistas de calles con pendiente de I Quartieri y Lavapiés.

Fuente: Elaboración propia.

El espacio construido constituye un 70% del suelo total, incluyendo las escasas zonas libres interiores de los edificios. De aquel, alrededor de un 80% está dedicado a edificios residenciales. La zona central (el área original del plan de De Toledo) está caracterizada por manzanas cuadradas de aproximadamente veinte metros de lado, que tienen una distribución espacial muy clara alrededor de un patio central, donde se colocan las comunicaciones verticales y al que se accede directamente desde la entrada del edificio. En ocasiones, esta tipología se modifica dando lugar a manzanas de mayor longitud, formadas por la yuxtaposición de varias unidades con las

características enunciadas. En las zonas norte y sur predominan manzanas organizadas de manera longitudinal, más o menos regulares, formadas por edificios entre medianeras que tienen sus fachadas en los lados largos de la manzana.

Las mismas características, excepto por una menor presencia de vehículos en la actualidad, valdrían también para definir el conjunto de la morfología de Lavapiés. Calles en cuesta (33 m de desnivel, en torno a un 6% de pendiente) que apenas ven el sol componen un sistema viario de traza y dimensiones más irregulares que en el caso napolitano. Las manzanas cerradas y alineadas a fachada (que ocupan el 58% del ámbito), ciertamente heterogéneas en forma, albergan en su interior una casuística peculiar de parcelas de todas formas y tamaños. El abigarramiento del interior de la manzana, a partir de la segunda crujía, es lo que define este espacio edificado, estratificado y fragmentado desde la fachada y que supone el principal problema de infravivienda, al perder calidad en la habitabilidad y carecer de adecuados patios interiores (Roch 2006).

La casa original de este tejido combinaba la función residencial con la productiva, agropecuaria o de diversas actividades artesanas e industriales, precisamente en estos espacios interiores de manzana. Sin embargo, fruto de ordenanzas que permitieron elevar las alturas por fuera de criterios de habitabilidad o comodidad, el viejo tejido fue sometido durante más de un siglo a un régimen de intensa **productividad** espacial y “las tipologías edificatorias que han sobrevivido hasta la fecha muestran un catálogo de fórmulas de aprovechamiento máximo en planta” (Roch 2006). Posteriormente se trató de paliar esta alta densidad mediante la imposición de alineaciones interiores, para procurar de nuevo espacios libres al interior de la manzana, desde el Plan Bidagor hasta el PGOUM’97, con la definición de los *patios azules*. Fórmulas que lograron escaso éxito debido a su baja rentabilidad a la hora de implementarlas.

En ambos casos, el tejido urbano se encuentra, fruto de esa “productividad espacial”, muy parcelado y con una propiedad muy fragmentada en régimen de división horizontal. La manzana tipo de *I Quartieri*, de aproximadamente 20 x 20 m con un patio central, que constituye la unidad a la vez morfológica y tipológica original solo permanece en un 18% de las unidades, mientras que en un 31% de los casos la manzana se encuentra parcelada en una media de 3 fincas de un tamaño pequeño, de promedio 171 m² (Pedalino 2022). Incluso el edificio de 7 plantas analizado por Laino (2016, 2023), en una manzana original, se subdivide en 27 apartamentos entre 50 y 180 m². La manzana analizada por Caccese (2019) esta parcelada en 14 fincas con una superficie media en torno a 400 m², y la corrala estudiada, a pesar de que cuenta con una altura de tres plantas, menor a lo habitual, acoge 53 viviendas con una superficie promedio de 32 m², además de 4 locales.

Según muestra la Figura 6, el tejido edificado de *I Quartieri* es muy homogéneo, con manzanas aproximadamente cuadradas y muy pequeñas, con 20.30 m de

separación entre ejes de calles, las cuales tienen una sección muy exigua (en torno a 5 m) para la altura de la edificación circundante (4-5 plantas y de 20 a 28 m).

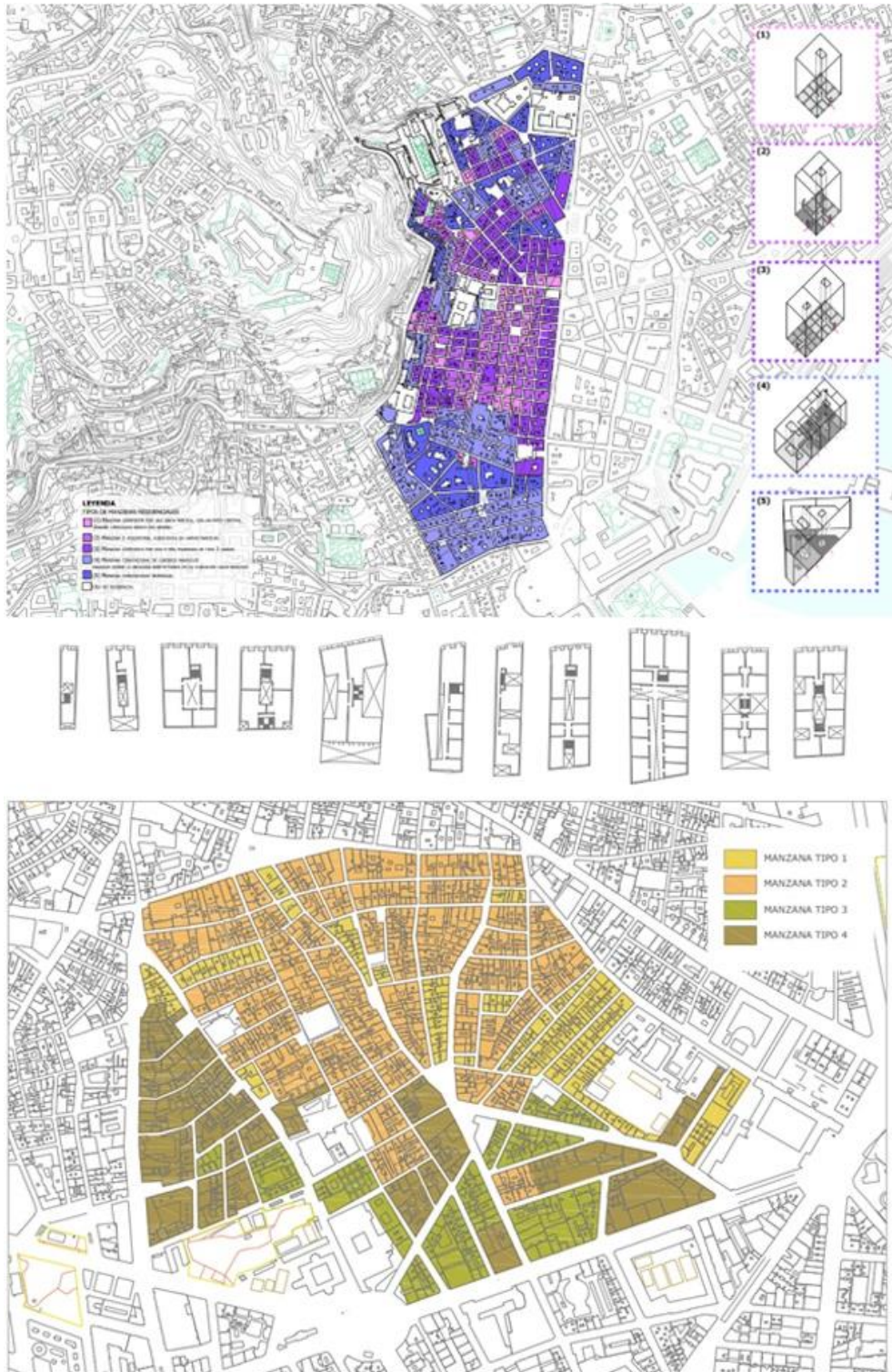


Figura 6. Morfología de los tejidos urbanos. Tipología de manzanas y parcelas en I Quartieri (arriba) y Lavapiés (abajo).

Fuente. Pedalino (2022) y elaboración propia.

El conjunto del barrio de Lavapiés tal como lo conocemos fue edificado entre 1880 y 1900. Morfotipológicamente las manzanas de Lavapiés se han clasificado según su antigüedad y grado de intervención en el tejido, y según tipo edificatorio, profundidad y número de crujías. El resultado se parece a la corteza de un árbol, las condiciones de contorno sumado a la topografía esconden un espacio construido complejo y heterogéneo en sus condiciones. La variedad de las manzanas responde a estrechas o poco profundas, con menos de dos crujías (tipo 1), espacios más complejos con más de dos crujías (tipo 2), manzanas que llegan a día de hoy habiendo modificado considerablemente su estructura por intervenciones acumuladas desde los años 60 o 70, y otras cuya productividad espacial responde a tipologías edificatorias más ordenadas.

De la recuperación de centros históricos patrimoniales degradados

Los centros urbanos de las ciudades mediterráneas, como España e Italia, a menudo compuestos en su totalidad o en gran parte de conjuntos de valor histórico y cultural, con un patrimonio rico, extenso y diverso, comparten también recorrido en cuanto a procesos de degradación. Son lugares que acarrean más de medio siglo la misma naturaleza de dificultades, nacidas sobre todo de los problemas de adaptación de una realidad físicamente rígida a los cambios económicos y sociales. Los más graves de estos problemas han sido la obsolescencia funcional ante las nuevas actividades económicas y la necesidad de nuevos servicios, traducido en ocasiones a procesos de terciarización masiva; por otro lado, del deterioro de la edificación, que se ha traducido en una precaria habitabilidad e infrautilización de espacio residencial y degradación social (Troitiño, 1992).

La definición desde las políticas públicas de los instrumentos para intervenir, solventar y recuperar las áreas cuyo valor patrimonial estaba en franca decadencia arranca principalmente a partir de los años noventa desde la iniciativa de la Unión Europea con los programas URBAN, a partir de los cuales los gobiernos correspondientes de los estados y municipios, acompañaron con programas específicos, bien de creación de ambientes monumentales bien con herramientas urbanísticas más definidas (Álvarez Mora 2000; De Gregorio y Kocewicz 2007).

En este sentido, las acciones de iniciativa pública llevadas a cabo en *I Quartieri* han sido escasas, y no se promovieron hasta bien finales de s.XX. Tras el terremoto que afectó a Nápoles en 1980, se llevaron a cabo las primeras actuaciones desde la óptica de la regeneración urbana, incluyendo el abordaje de las problemáticas sociales que afectaban al entorno. Anteriormente los planes urbanísticos sólo habían contemplado la posibilidad de intervenir en el tejido físico mediante operaciones de *sventramento* que conllevaban la destrucción de gran parte de lo existente.

Es con URBAN 1994-1999 que se sientan las bases de la reactivación económica y social para la zona, que pone el foco en la renovación de ciertas plazas y la peatonalización de Vía Toledo (Laino, 1999). La dimensión social del programa tuvo

un especial éxito por la buena acogida de las asociaciones vecinales (Laino, 2012), aunque el desembolso económico fuera más bien parco (0,7 millón de euros en el quinquenio 1997-2001). Aunque parte de lo llevado a cabo sobre el espacio construido no fue permanente o se renovó su función, se establecen los cimientos para los cambios efectuados en los siguientes veinte años.

Esta senda propició la llegada posterior de nuevos programas europeos como URBACT, de desarrollo sostenible, siendo URBACT III la que más afectó al ámbito. Este programa no contemplaba financiación de transformaciones físicas, sino que se trataba de un proyecto de participación ciudadana, el cual dio lugar a un Plan de Acción Local 2016-2018 de planificación estratégica. Dicho plan se enfocó en paliar las carencias de equipamientos y zonas verdes presentes en el barrio, con el *Ospedale Militare* como nuevo centro de gestión pública-comunitaria como enseña, y más importante, propone a escala de ciudad conectar la zona con el casco histórico desde la colina San Martino (Nicchia 2018).

Ante lo limitado de la inversión pública, han sido las iniciativas comunitarias las protagonistas mediante la intervención social en el barrio. En el contexto italiano las organizaciones del tercer sector tienen un papel fundamental en la prestación de servicios sociales en las ciudades (Cavola *et al* 2010). Ya desde antes de la ley 328/2000 *I Quartieri* contaba con una fuerte presencia de asociaciones comunitarias que desarrollaban iniciativas sociales para los vecinos. La más importante y antigua es la *Asociación Quartieri Spagnoli (AQS)* (1986) aunque en los últimos diez años la gama de actores sobre lo social se ha diversificado, produciendo cierto solapamiento y competencia que no obstante atrae la financiación de entidades externas (REVES 2016).

Madrid no es ajena al relato anterior. A principios de los años noventa el Centro Histórico y otras zonas emblemáticas avanzaban rápidamente hacia el deterioro, tanto a nivel arquitectónico, urbanístico, social, como medioambiental y comenzaba a contagiar a los barrios del entorno (Herráez 2000). El alto índice de población marginada y/o envejecida y el abandono de los inmuebles por los sectores más pudientes económicamente socavaban la imagen simbólica del lugar y producían la decadencia o pérdida de las actividades económicas tradicionales, algo que se sumaba a la llegada de la población inmigrante. Hasta ese momento las actuaciones de rehabilitación se producían de forma aislada y es por ello que, para frenar esta situación, regenerar la trama urbana, y adecuar los barrios a las nuevas necesidades de su población, surgieron desde los diferentes niveles de la Administración proyectos de mayor escala ligados a los convenios para la Rehabilitación del Patrimonio Edificado Residencial y Urbano, que funcionaron conjuntamente a los Fondos de Cohesión y los proyectos URBAN para itinerarios de teatros, ambos financiados por la Unión Europea (HABITAT, 1998).

Fruto de también de los convenios entre los gobiernos regional y local de Madrid con la ayuda de financiación del Ministerio de Fomento y la UE y el comienzo

de la participación del sector privado, se declararon en 1994 seis Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP) o Integral (ARIs) para la actuación conjunta en el Centro Histórico, que perseguían la conservación de viviendas y la renovación de las infraestructuras y calles (Fernández, 2005).

Aquí es donde, desde el rol de la inversión pública, ambos casos en conjunto han tenido un desarrollo muy dispar. Desde las primeras ARP, Lavapiés ha concentrado sucesivamente a lo largo de casi tres décadas ayudas a la rehabilitación de propietarios privados y no pocas operaciones de renovación del espacio público y de equipamientos (López de Lucio *et al.*, 2016). En conjunto la inversión habría superado los 100 M€ y alcanzado unas 10.000 viviendas y locales comerciales, sin haber llegado a solventar el problema de la infravivienda a pesar de todo (Pérez Quintana 2010).

Densidad, heterogeneidad y cambio poblacional

La fotografía sociodemográfica de ambos ámbitos revela que tanto en Lavapiés como el Barrio Español los espacios compactos de edificación aparejan una muy alta densidad de población, por encima de los espacios colindantes y del conjunto de la ciudad.

I Quartieri, con una extensión de 51 Ha y una población de 26.642 habitantes (ISTAT 2011), tiene una densidad de población más de 520 hab/Ha, mayor que la densidad de cualquiera de los barrios de la ciudad y, seis veces mayor que la del conjunto de la ciudad.

Lavapiés, que abarca aproximadamente 40 Ha, llegó a superar los 600 hab/Ha entorno al año 2005 y siempre se mantiene por encima de la ratio del barrio de Embajadores, 449 hab/Ha. Según el padrón las densidades medias para el municipio de Madrid y el distrito Centro son respectivamente de 54 hab/Ha y 268 hab/Ha (Ayuntamiento de Madrid 2022). Esta densidad es paralela a la densidad de viviendas (231,3 viv/Ha *Quartieri* y 308 viv/Ha Lavapiés) donde se aprecia claramente que la estructura de viviendas en el barrio madrileño se acumula entorno a tamaños pequeños y muy pequeños, de 20 a 60m² (García-Pérez 2010).

La antigüedad de las fincas pesa en ambos lugares, más que en el resto de los respectivos centros históricos. En el Barrio Español, un 78% de las viviendas data de antes de 1919. Similar a Lavapiés, donde más de un 70% son anteriores a 1920, caracterizados además por parcelas pequeñas, más de la mitad de ellas inferiores a 250 m²s.

Según los datos del censo (ISTAT 2011), en *I Quartieri* el 76% de los edificios se encuentra en estado de conservación mediocre o pésimo, un porcentaje que dobla el de la ciudad. No es fácil establecer el número de infraviviendas existentes en Lavapiés, aunque estudios anteriores (2003) cifraban en un tercio del parque total las viviendas que debían ser transformadas de alguna manera y en casi un quinto las viviendas que eran inferiores a 30m². En este aspecto, el desarrollo de las políticas

públicas de rehabilitación expuestas en el epígrafe anterior juega un rol clave. En el caso madrileño éstas incluían cuantiosas subvenciones para la intervención en edificios privados (López de Lucio *et al*, 2016), algo residual en el contexto napolitano.

En cuanto a la estructura de la población, Lavapiés y el centro de Madrid han ido recuperando la población perdida en la última década. La imagen demográfica del barrio presentaba una sociedad polarizada entre dos extremos de hogares unipersonales, jóvenes y ancianos, alejados de las estructuras comunitarias tradicionales (Roch 2006), con los ya citados altos porcentajes de población extranjera (39% por 17% de la ciudad). Una imagen transformada paulatinamente por nuevos núcleos familiares y un incremento notable de las edades intermedias (padrón 16 a 64 años), hecho que ha provocado que el índice de sobreenvjecimiento disminuya por debajo del conjunto de la ciudad. Estos contrastes no han llegado a ser tan fuertes en el Barrio Español, donde las familias de uno y dos componentes también son las mayoritarias, pero no existen diferencias tan notables entre los grupos de edad.

Destaca *I Quartieri* por su alta tasa de desempleo, en torno al 30% por encima de la ciudad y cerca de barrios aún más desfavorecidos y estigmatizados como el periférico Scampia (donde se ambienta la Gomorra de Saviano); con datos de hace una década, sólo el 9% de la población posee estudios universitarios (ISTAT 2011). Entre tanto la ciudad de Nápoles ha visto incrementar notablemente el porcentaje de población extranjera, un 63% entre 2010-2016 (Comune di Napoli 2016), siendo Montecalvario una de las principales áreas receptoras con un 9%, que representa una cifra el triple que la media de la ciudad (ISTAT 2011).

En un contexto socioeconómico muy diferente, la tasa de paro del centro de Madrid evoluciona pareja a la media de la ciudad, pero siempre un par de puntos por debajo. Sin embargo, el recinto de Embajadores tiende a mantenerse algún punto por encima de esa media (6,41%). Destacan además la presencia de autónomos frente a las afiliaciones al régimen general por lugar de trabajo sobre población de 16 a 64 años, muy bajo (23%) respecto a la ciudad (83%) ocupa el puesto 79/131 en el ranking de barrios (Ayuntamiento de Madrid, 2022). Más *freelances*, menos paro, y cerca de un 35% de población con estudios superiores completan la imagen de una población que está culminando su proceso de renovación. En lo único que parece que Lavapiés es perseverante desde su genealogía histórica, es en ser receptor de población extranjera. En concreto, la población no EU, que no obstante ahora incorpora otra población internacional de países más ricos (Ardura, Lorente y Ruiz 2020, con datos del Padrón municipal de habitantes).

En el plano del mercado inmobiliario las dinámicas en sendas ciudades dibujan contextos específicos dispares. Finalizada la pandemia, en Madrid se ha recuperado con vigor el mercado de alojamiento turístico, como veremos posteriormente, que presiona fuertemente sobre los precios del alquiler residencial en barrios como Lavapiés. Además esta ciudad lidera la inversión de capital

financiero (record de 9.870 M€ de inversión en inmobiliario en España en el primer semestre, el 45% concentrado en Madrid y Barcelona (CBRE 2022)). Efectivamente, con un nuevo mercado de alquiler fuertemente especulativo, los datos recientes confirman una tendencia que lleva años consolidándose: la de Lavapiés como un espacio cada vez más exclusivo y restringido. Tanto los precios de venta como de alquiler alcanzan máximos históricos en septiembre de 2023 en Madrid y en distrito Centro, superando los 4.000€/m² y 5.488€/m² respectivamente. Los incrementos en el último año son moderados, 4,40% en venta y 9,90% en alquiler, pero entre 2016 y 2017 se registraron incrementos en el alquiler de hasta el 28% (Peinado 2020). Embajadores sigue siendo el espacio con menor precio por m² (tanto en venta como en alquiler) en el reparto por barrios del distrito, 4.544 €/m², pero ocupa una posición de privilegio dentro del puzle de la ciudad (Fernández y Roch 2012).

Siguiendo la teoría del *rent-gap* (Smith 1979), este sería un espacio donde cada vez hay menos margen de captación de plusvalías, y en todo caso, para hallarlas es necesario poner en carga un patrimonio que, o bien aún permanece al margen de la rehabilitación, o bien se encuentra en el mercado de alquiler de larga duración, dándose casos de *bullying* inmobiliario para el desplazamiento de los inquilinos de renta antigua y barata. Situaciones que a su vez se superponen frecuentemente en el caso de viviendas de poco tamaño.

Los datos recientes del INE sobre la renta de la población son elocuentes en este sentido. Lavapiés se ilumina, junto con un pequeño borde del distrito de Tetuán, como la única zona pobre dentro de la autopista de circunvalación M-30, que se convierte así en un gran mar de rentas medias por hogar superiores a 30.000€, un espacio social homogéneo cuyo incremento económico va a *tirar* del conjunto.

Sin embargo, la dinámica napolitana es bien distinta. En primer lugar, porque en el contexto italiano la venta de viviendas lleva una década sin alcanzar sus máximos históricos y se mantiene en una constante de precios sin grandes alteraciones. Existe además un desequilibrio en el régimen de la tenencia en Nápoles, con gran peso del alquiler: 38% de media en la ciudad y 45% en *I Quartieri*, aunque estos datos pueden estar subestimados por el frecuente alquiler “en negro” (Esposito 2021). El precio de compra de viviendas y locales se atempera en los últimos años, unos 2.634€/m² de media para vivienda y 10,20% el último año (16,10% en el Barrio Español), pero repunta el del alquiler, con un incremento en *I Quartieri* del 28% anual (frente al 14% de media de la ciudad), con un aumento en los últimos años del 69% de los desahucios (Esposito 2020b). Se puede apreciar cómo, en la distribución espacial de precios, el centro histórico y sus barrios colindantes tienen pequeñas fluctuaciones más dinámicas, y que, aún con diferencias con respecto de la media de la ciudad y los barrios más caros respectivamente, comienzan a ser detectados como espacios de oportunidad inversionista (Pedalino 2022) ya que el valor inmobiliario medio en todo el centro histórico resultaba en los albores del boom turístico muy bajo que permite asegurarse la materialización del *rent gap* en un plazo breve

(Esposito, 2021). La presión inmobiliaria reseñada puede estar ligada al auge de las viviendas turísticas o *short term rentals* (STR) según numerosos estudios (por ejemplo, el reciente de García López *et al* 2020)

Así, varios autores señalan que hasta el auge turístico de Nápoles no habían existido dinámicas de gentrificación residencial en el centro histórico de Nápoles, si no de “despoblación y estigmatización” (Espósito 2021, 75). Laino (2023, con datos de 2021), uno de los mayores estudiosos de *I Quartieri* como nativo del barrio, argumenta que la fragmentación de la propiedad y la diversidad de tipos de vivienda había propiciado una dinámica de mezcla y ascenso social, que ejemplifica en el estudio detallado de un edificio concreto a lo largo de un periodo prolongado (2016-2021), en el que convive población mayor de larga residencia en el barrio, nuevas generaciones locales que se mudan a viviendas de mejor calidad que las previas pero dentro del barrio e incluso del edificio, y población extranjera de clase baja con residentes o permanentes, principalmente estudiantes y turistas. Este último grupo oscila en el periodo pre-COVID entre 18 y 24 sobre un total de 60 residentes (un mínimo del 30%). Es llamativa la ausencia de nuevos residentes permanentes de clases medias-altas, lo que permite a Laino cuestionar la inevitabilidad del ciclo de la gentrificación (“*coexistence, turnover and replacement/displacement*”) y afirmar que los barrios del centro histórico de Nápoles no están “ni segregados ni gentrificados”.

Caccese (2019) realiza un estudio en profundidad de un edificio de Lavapiés, en este caso, el de una corrala característica, similar al realizado por Laino. A diferencia de este, en la evolución de la corrala sí aparecen residentes permanentes de mayor poder adquisitivo, que llegan antes del boom de los STR, que sin embargo también afecta con fuerza a Lavapiés. Por ello, Lavapiés ya era citado frecuentemente como un caso de gentrificación (por ejemplo, Sequera 2013 y 2016; García-Pérez, 2014) antes de que experimentase una gentrificación turística y turistificación.

Maradona y Cigarreras, instituciones de la cultura

Una última faceta que ambos barrios comparten en las dinámicas de regeneración urbana es la del uso de la cultura como incentivo a la revitalización. En el barrio napolitano esta sinopsis se rastrea a través de la recuperación del antiguo hospital militar, el antiguo convento de Montecalvario, y el Largo Maradona; y en Lavapiés podemos aludir a diversos equipamientos culturales que consolidan al barrio como apéndice del eje cultural Recoletos-Prado -a través del bastión del Museo Reina Sofía, La Casa Encendida, el teatro Valle Inclán-Centro Dramático Nacional entre otros-, así como a diversos proyectos de intervención artística como la muestra de murales de La Tabacalera o casi una década del festival C.A.L.L.E, de arte sobre fachadas, escaparates y otros espacios exteriores a los comercios del barrio. Este tipo de intervenciones han llegado a generar rechazo, como en el caso del mural realizado por Okuda en la calle Embajadores, sobre el que apareció pintada la frase “*Tu street art me sube el alquiler*” (Gómez Urzaiz 2019).

En *I Quartieri* esta palanca vino de la mano del programa *URBACT: 2nd chance* para la recuperación de edificios abandonados dentro de la ciudad. Este programa tuvo como eslogan “Despertemos al gigante dormido”, en referencia a los grandes espacios vacantes en muchas ciudades que albergan grandes posibilidades. En el centro de Nápoles, especialmente en el Barrio Español (como ya se ha visto, una zona con una densidad de población y edificatoria especialmente elevada) el debate sobre la utilización de estos grandes espacios y la manera en la que pueden rehabilitarse manteniendo sus cualidades arquitectónicas es muy relevante. El edificio escogido para discutir y hacer propuestas sobre su futuro es el *Complesso della Santissima Trinità delle monache* también conocido como el antiguo hospital militar, un espacio de 25.000 m² que se encuentra en el límite noroeste de *I Quartieri* y alberga en su interior la única zona verde del área. El conjunto está constituido por nueve edificios principales, la mayoría abandonados. Un Plan de Acción Local para la regeneración del complejo mediante un proceso de participación ciudadana fue parcialmente implementado, pero sin completar la rehabilitación arquitectónica.



A. Cine al aire libre en el claustro de la sede de FoQus (Nápoles).

B. Feria gráfica en el patio de La Casa Encendida (Madrid).

Figura 7. Contenedores Culturales

Un edificio histórico en el barrio que, a diferencia del anterior, sí completó su restauración y reutilización fue el del antiguo Instituto Montecalvario promovido por la fundación FoQus a partir del año 2013. El Instituto, previamente un convento, fue desde 1846 una institución educativa gestionada por la *Congregazione delle Figlie della Carità di San Vincenzo de Paoli*, que se dedicaba a desarrollar actividades de formación y apoyo para niños y jóvenes del barrio. El antiguo convento, con una extensión de 10.000 m², ha sido rehabilitado en un 90% y se utiliza como contenedor para nuevos usos. Por su parte “FoQus es una comunidad económica y productiva de unas 20 industrias culturales y creativas, que da empleo a 168 personas, alberga a 350 niños en sus escuelas, a 700 estudiantes en la Academia de Bellas Artes y a 19 empresas de producción comunicación y servicios diferentes: cada día, más de 1.500 personas viven, trabajan, aprenden y asisten en el edificio”.

Por la parte del espacio público merece mención específica el Largo Maradona, una pequeña plaza del barrio donde un vecino pintó hace más de treinta años un mural del antiguo jugador del S.S.C. Napoli, que ha sido rehabilitado y, debido a la repercusión que se le ha dado desde los medios de comunicación, se ha convertido en uno de los puntos más turísticos de la zona que no ha hecho sino aumentar desde el reciente *Scudetto* del equipo. Tal es la popularidad de dicha intervención, que ha hecho que proliferen otras obras de arte urbano a lo largo del barrio. Via Emanuele de Deo (D en Fig.1), que conecta el mural con Vía Toledo, presenta hoy un continuo vaivén de visitantes que se adentran hasta las profundidades del barrio para contemplar el homenaje al icono argentino de fútbol. *I Quartieri* y Lavapiés comparten así un mismo pasaje como espacios que transitan “de la marginalidad a la exotización” de manera intermitente y no lineal (Romeo 2014; Cañedo 2011).



Figura 8. Murales urbanos del Barrio Español (izq.) y Lavapiés respectivamente.

Gentrificación turística y turistificación residencial y comercial

Como se ha mencionado, ni Madrid ni Nápoles fueron las primeras ciudades afectadas por la proliferación de AirBnB y otros STR en sus respectivos países. Madrid

experimentó un retraso de unos dos años respecto a Barcelona (Ardura *et al* 2019), mientras que en Italia las ciudades “pioneras” fueron Venecia y Florencia (Esposito 2020a). No obstante, a partir de 2015 ambas ciudades comienzan a crecer hasta el punto de que Madrid alcance un grado de densidad de STR en su centro histórico mayor que el del resto de grandes capitales europeas (Caccese 2019) y en Nápoles en la actualidad cunda la preocupación de convertirse en una “segunda Barcelona” (Kaval 2023).



Figura 9. Evolución del número de ofertas de AirBnB en Madrid y Nápoles.

Fuente: Inside AirBnB, recogidos por Esposito (2021) en el caso de Nápoles.

Según *Inside AirBnB*, en la delimitación adoptada para *I Quartieri* existen en 2023 (ver Figura 10) 993 ofertas de alojamiento temporal. De estas, 738 corresponden a Apartamentos completos (75%), 243 a habitaciones exclusivas, 4 a habitaciones compartidas y 8 a habitaciones de hotel. Esto supone un notable aumento respecto del año anterior, en el que se registraron 671 ofertas de alojamiento temporal en AirBnB (no se incluían habitaciones de hotel) con un 68% de pisos completos y un 56% de *multihosts*. Estos datos son similares para la división administrativa de Montecalvario.

En 2023 en Lavapiés se contaban 1.928 ofertas, de las cuales 1.411 corresponden a apartamentos completos, 15 a habitaciones de hotel, 444 a habitaciones exclusivas y 58 a habitaciones compartidas. Estas cifras arrojan un descenso notable respecto de 2022, cuando aparecían 2.477 ofertas en AirbnB, con un 71% de apartamentos completos y un 60% de *multihosts* según Inside AirbnB, 2022.

En términos de densidad, en el Distrito Centro de Madrid (18 ofertas por hectárea), que suma cerca del 50% de las ofertas de la ciudad, es mayor. La del centro de Nápoles (tomando la delimitación de Espósito (2020)² al no coincidir con ningún

² “L’espressione “centro storico” non si riferisce qui al perimetro delineato dagli strumenti urbanistici, che comprende il territorio urbanizzato fino agli ‘50 del ‘900, ma al nucleo più antico che comprende ed in parte eccede la città greco-romana, il “centro antico” a ridosso del quartiere San Lorenzo e le sue propaggini verso il mare (l’area dei Quartieri Spagnoli), verso il Vesuvio (Forcella) e verso la collina di Capodimonte (Rione

ámbito administrativo) aglutina casi el 60% de la oferta del municipio municipio y es de 12 ofertas por hectárea. Cada uno de los ámbitos de los casos analizados tiene una densidad superior que la de sus centros respectivos: Lavapiés 26 ofertas por hectáreas e *I Quartieri*, 18. Es más, en una análisis más pormenorizado de la densidad de oferta en celdas de 100x100 metros (una hectárea), en ambos casos la celda con mayor densidad se encuentra en los ámbitos analizados (véase la Figura 9), con 81 ofertas/Ha en el caso de Lavapiés y 51 ofertas/Ha en el Barrio Español. En el centro de Madrid, de las 50 celdas con mayor densidad, 15 se encuentran dentro del ámbito delimitado. Algo similar ocurre en Nápoles, donde 14 de las 50 celdas más densas se encuentran en *I Quartieri*.

| OFERTA AIRBNB | NÁPOLES | | MADRID | |
|---------------------|------------|--------|-----------|--------|
| | Quartieri* | Centro | Lavapiés* | Centro |
| Nº celdas | 75 | 467 | 85 | 593 |
| Total oferta | 1.281 | 5.826 | 2.207 | 10.941 |
| Media | 17,08 | 12,47 | 25,96 | 18,45 |
| Desviación estándar | 10,00 | 8,83 | 16,70 | 16,31 |
| Máximo | 51 | | 81 | |
| Celdas en TOP 10 | 3 | | 1 | |
| Celdas en TOP 50 | 14 | | 15 | |

Figura 10. Tabla resumen de datos de alojamiento turístico en AirBnB .
Fuente: Elaboración propia con datos de Inside Airbnb (2023)

Este aumento reciente de la oferta alojativa turística en *I Quartieri* ha coincidido con una transformación radical del tejido comercial que lo refuerzan como nuevo punto de atracción turística (Esposito 2020a). A pie de calle de *I Quartieri* la evolución de los usos de los locales en planta baja a lo largo de más de tres décadas demuestra un crecimiento de la restauración en detrimento de la alimentación, donde desaparecen también talleres y actividades de la construcción. Los productos de primera necesidad ceden el paso en a establecimientos de heladerías, *minimarkets*, *take away* y pizzerías. Si en 1984 se contaban con una mano (2) en 2018 sobrepasan la treintena (33) (Laino 2018). Esta evolución se ha concentrado en los últimos años, con un notable impacto en el paisaje urbano como se observa en la Figura 11.

Sanità). Come nel libro di Matilde Serao (1884), il "ventre" della città a cavallo tra i quartieri Chiaia, Pendino, Porto, Mercato e Vicaria."

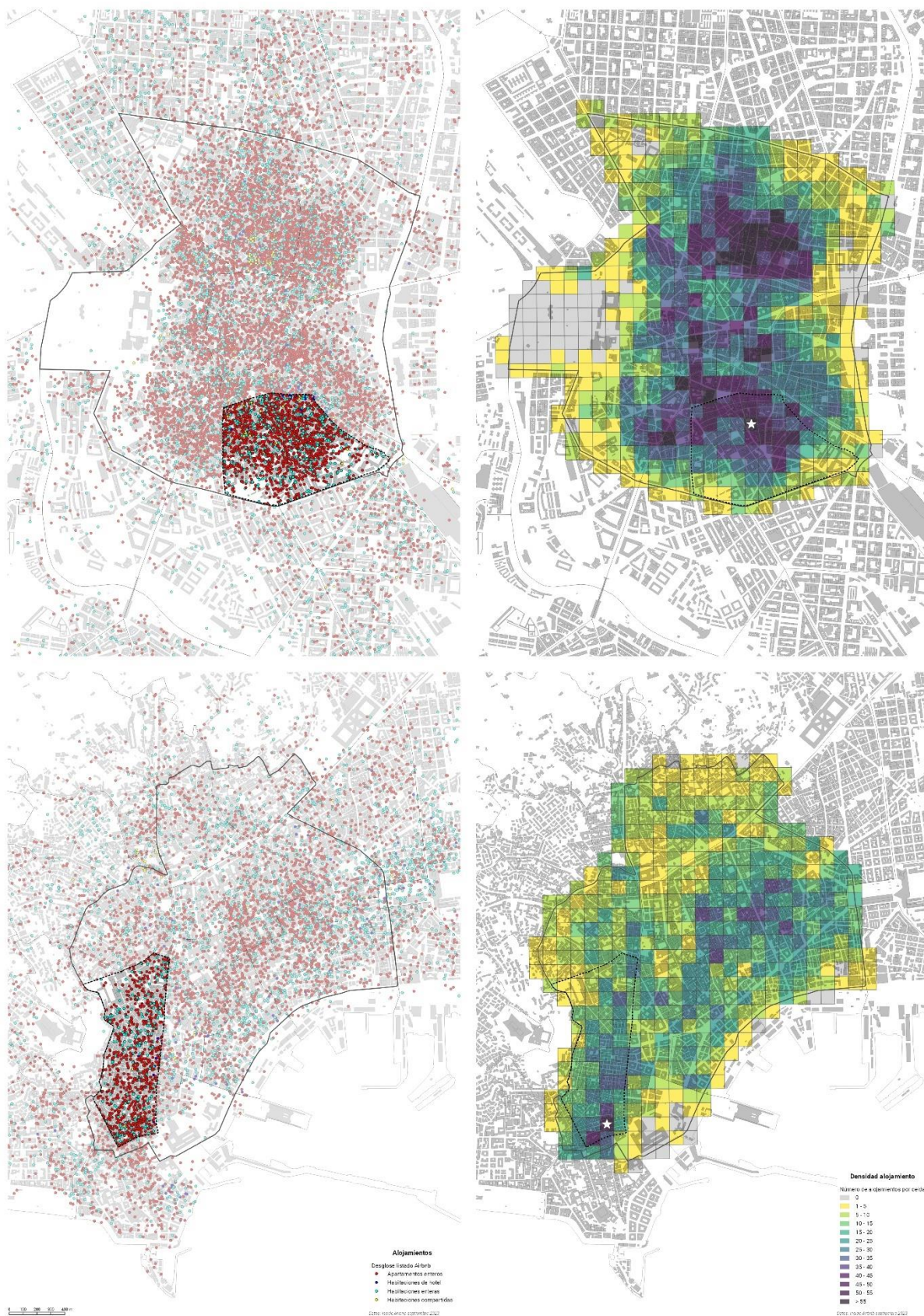


Figura 11. Ofertas (izquierda) y densidad en celdas de 100x 100m. (derecha) Airbnb en *I Quartieri* abajo) y *Lavapiés* (arriba). La estrella designa la celda con mayor densidad de cada ámbito.

Fuente: Elaboración propia con datos de Inside Airbnb (2023)



Figura 12. Evolución del paisaje urbano del zócalo comercial en *I Quartieri*, 2010-1017-2020

Fuente: Pedalino (2022) a partir de Google Street View.

La geografía comercial de Lavapiés también ha cambiado notablemente. En un primer momento, entre 1998-2008 la hostelería se redujo en favor de otras actividades comerciales (García-Pérez 2010). A principio del año 2000 se había configurado como un referente en el mercado de productos al por mayor de ropa y bisutería. Cuando esa actividad se trasladó al extrarradio muchas calles de la parte superior del barrio quedaron provisionalmente desiertas y sólo tras la paulatina recuperación de la crisis de 2008 fueron retomando la actividad. El comercio regentado por y/o para población de origen extranjero es uno de sus rasgos distintivos (fruterías, peluquerías afro, comida y ropa étnica), y en buena parte es gracias a ello que el comercio de proximidad sigue abasteciendo a los residentes, porque la transformación de locales comerciales en vivienda es otro hecho constatable (Pérez, 2022). Su referencia como zona de ocio nocturna y diurna permite que sigan abriendo bares, ya que la disciplina urbanística es laxa a ese respecto.

Un reciente estudio de Hidalgo, Riccaboni y Velázquez (2023) ha analizado a través del censo de locales, correlaciones entre la oferta alojativa de AirBnB y las actividades comerciales en Madrid, y concluye que una mayor densidad de STRs afecta positivamente a la proliferación de actividades orientadas hacia los turistas y negativamente a las de servicio a los residentes locales, incrementando las posibilidades de cierre. De ello se deduce que Lavapiés, al ser uno de los ámbitos con mayor densidad, es también de los más afectados por este proceso.

Quizás el mejor exponente de la gentrificación comercial en este sentido es la *gourmetización* del Mercado de San Fernando (Cabrerizo *et al* 2014; García-Pérez *et al* 2014), que funciona más como un *food court* que como un mercado de abastos tradicional. Esta foto se completa con los locales dedicados a galerías de arte del sur del barrio, a las espaldas del museo Reina Sofía, el brutal incremento de las plazas hoteleras y de alojamiento turístico (Caccese 2019).

Conclusiones

Este artículo ha mostrado las semejanzas y divergencias de dos barrios de ciudades mediterráneas del sur de Europa, tratando de poner de relevancia las especificidades

de dos procesos de gentrificación atravesados por el creciente fenómeno del turismo urbano y buscando respuestas locales o contextualizadas al desembarco de procesos con raíces globales.

De ello podemos deducir que a comienzos de la última década *I Quartieri Spagnoli* parecía haber escapado de las dinámicas de gentrificación urbana (Laino 2023), pese a que presentaba un valor inmobiliario medio inferior respecto al del resto de la ciudad de Nápoles (Espósito 2021), manteniendo así su posición de centralidad urbana ajena a la revalorización o renovación. Lavapiés, en cambio, pese a compartir muchas características de los barrios populares de la Europa mediterránea, había experimentado una gentrificación parcial en la década de los 2000, con signos evidentes en la renovación urbana y el reemplazo de población, pero que resultaba inconclusa en otros muchos aspectos.

No obstante, con la mutación de los procesos de gentrificación tras la crisis económica de 2008, *I Quartieri* se ha transformado. La actividad del capitalismo de plataforma, encabezado por AirBnB, se ha beneficiado de esta resignificación y a su vez ha contribuido a resignificar esta zona central de Nápoles, produciendo un gran traspaso del stock de vivienda a alojamiento turístico y una visible transformación del zócalo comercial a hostelería y a comercio de elección. Todo ello a pesar de la ausencia de operaciones urbanísticas relevantes o con una alta inversión pública. En otras palabras, se observan indicios de gentrificación turística y comercial sin que haya existido previamente, y aparentemente ni siquiera de forma simultánea, gentrificación residencial, que sí que ha sido, sin embargo, un proceso previo en Lavapiés en la primera década de siglo, que la turistificación ha venido a complementar y reforzar desde 2015.

Los datos de *I Quartieri* son equivalentes a los de Lavapiés en cuanto a porcentaje de apartamentos completos y *multihosts*, lo que en Lavapiés revela un sector “altamente profesionalizado” (Gil y Sequera 2020). También son equivalentes en cuanto a situación relativa respecto del mercado de STR, aunque no en cuanto a densidades. No obstante, aunque la densidad de oferta es sustancialmente mayor en Madrid que en Nápoles, si son asimilables la posición de Lavapiés e *I Quartieri* como unos de los ámbitos de cada ciudad sometidos a mayor presión de STR, por encima de la media de los respectivos centros, que ya concentran la mayoría de la oferta. No obstante, para futuras investigaciones sería conveniente profundizar en las características de lo que Gil (2023) ha denominado *STR housing assetization*. Por ejemplo, indagar en los actores económicos implicados, la caracterización de las viviendas transformadas, o el desplazamiento y las trayectorias residenciales de los habitantes, lo cual es dificultoso para ámbitos geográficos más amplios pero puede ser viable para piezas como los casos analizados o aun más reducidos.

Entre las causas de la dilación del proceso de *I Quartieri* podemos citar tres aspectos: uno, una posición secundaria en la jerarquía urbana global agravada por

una aguda estigmatización, que hereda de la propia ciudad napolitana; dos, la ausencia de una intervención institucional significativa; y tres, su peculiar implantación territorial y morfología urbana, con una alta fragmentación parcelaria y un régimen de propiedad en división horizontal que dificulta, al menos a priori, la entrada de grandes operadores privados. Lavapiés también comparte esta característica espacial, pero en su caso sí se ha beneficiado de un grueso de políticas públicas de rehabilitación residencial que han limado en buena medida la complejidad morfológica que conllevaba al hacinamiento, vinculándose así a los procesos de gentrificación de tercera ola.

En ambos casos, parte del éxito de la resignificación de cada ámbito ha sido la utilización de la cultura. La rehabilitación de grandes contenedores edificatorios para ese uso, y la presencia del arte público o arte urbano de manera diseminada, han funcionado exitosamente como palanca de la “normalización” frente a sus respectivos estigmas. Allí donde reiteradamente fallaron propuestas duras de transformación física (totalmente en *I Quartieri* y parcialmente en Lavapiés, que parecía “ingentrificable” (Figura 12)), otras suertes de “intervención blanda” han permitido iniciar o culminar procesos que se habían visto frenados por las peculiares características territoriales y morfotipológicas de cada ámbito.

Es ahora donde las trayectorias desplazadas temporalmente de ambos barrios se encuentran y donde se pone de manifiesto que las condiciones socioespaciales de los contextos siguen importando. En ambos casos son las zonas menos accesibles y topográficamente más complejas donde el proceso de proliferación de actividades orientadas hacia nuevos usuarios del territorio ha conseguido penetrar menos (Laino 2018; Pedalino 2022). Las celdas con mayor densidad de oferta y con mayor presencia de locales orientados a turistas se encuentran en las zonas más accesibles de la trama, algo que se aprecia de forma más evidente en *I Quartieri* por la forma regular de su trazado (Pedalino 2022). Una característica específica que el Barrio Español y Lavapiés comparten, junto otra serie de factores comunes, con otros barrios habitados por clases populares de ciudades en posiciones relativamente secundarias en la jerarquía global urbana que habían resistido o permanecido al margen de los procesos de gentrificación, procedan del Sur del Norte (como puedan ser Alfama o Mouraria en Lisboa, el Cabanyal en Valencia) o incluso del Norte del Sur global (Boca en Buenos Aires y la Ciudad Vieja de Montevideo).



Figura 13. Lavapiés ingentrificable. El Rey de la ruina
Fuente: Caccese, 2019

Cada una de las anteriores reflexiones permiten reafirmar la utilidad del comparativismo urbano en el marco de los procesos de gentrificación, la importancia de rastrear en los contextos locales los signos que conectan procesos globales entre sí, y la relevancia del espacio como marcador específico para comprender cómo se desenvuelven en la escala de lo concreto las dinámicas de gentrificación. Si este es un primer paso posible o acertado para alumbrar una teoría de la gentrificación de los barrios populares es algo que resta pendiente a futuros trabajos.

Al poner en conversación ambas situaciones podemos hipotetizar, de cara a futuras investigaciones, la existencia una *diferencia de edad* en los procesos de gentrificación entre ambos barrios, que comenzó antes en Lavapiés, y se ha igualado en *I Quartieri* con el trasvase de viviendas al alquiler de corta estancia. Una comparación más laxa, no sincrónica, alejada del presentismo y que también tome en cuenta dimensiones históricas, podría informar de cuál es la evolución posible, o más probable, de ciertos procesos de renovación.

Referencias

- Aalbers, Manuel B. 2019. "Introduction to the Forum: From third to fifth-wave gentrification." *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110 (1), 1-11. doi: 10.1111/tesg.12332
- Abarca, Javier. 2009. "El arte urbano como agente facilitador de los procesos de gentrificación". *Arte en el espacio público: barrios artísticos y revitalización urbana*, Fernández Quesada y Lorente Lorente (coords) editado por Editores:

- Universidad de Zaragoza, Prensas de la Universidad de Zaragoza, 53-64. ISBN 978-84-7733-137-7.
- Alexandri, Georgia. 2018. "Planning Gentrification and the 'Absent' State in Athens." *International Journal of Urban and Regional Research* 42(1):36-50, <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12566>
- Álvarez, Alfonso. 2000. "La cuestión de los centros históricos. Generaciones de planes y políticas urbanísticas recientes." *Actas de los XI Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico* (Reinosa, julio 2000) coord. por José Manuel Iglesias Gil, 313-328. ISBN 84-8102-286-1.
- Ardura, Álvaro, Lorente-Riverola, Iñigo y Ruiz, Javier. 2020. "Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid." *Urban Studies*, 57 (15), 3095–3115. doi: 10.1177/0042098020918154
- Ardura, Álvaro, Lorente-Riverola, Iñigo, Mohino, Inmaculada y Ruiz, Javier. 2019. "No estamos tan mal como Barcelona: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona." *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83). <https://doi.org/10.21138/bage.2828>
- Ayuntamiento de Madrid. 2022. Padrón municipal de habitantes [t.ly/Vk8k](https://www.madrid.es/portal-web/contenidos/estadistica-y-demografia/padrones-municipales)
- Bazaco, Blanca, Lorenzo, Josemi, Real, Marino. 2013. "Lavapiés, barranco y arrabal. Paisaje urbano al sur del Madrid (1441-1625)" *El paisaje madrileño. De Muhammad I a Felipe II* (2013), Jiménez, E.; Sánchez, I. (eds.), 115-124, Madrid, A.C. Almudayna.
- Caccese, Angelo. 2019. "The Airbnb effect: architecture and urban consequences of a new way of trading homes." Politecnico di Torino, Corso di laurea magistrale in Architettura Costruzione Città. <https://webthesis.biblio.polito.it/10084/>
- CBRE. 2022. Inversión inmobiliaria, datos de mercado. <https://www.cbre.es/insights/figures/datos-de-inversion-inmobiliaria-figures-segundo-trimestre-espana-2022>
- Cañedo, Monserrat. 2011. "Discursos vecinales sobre la inseguridad ciudadana y políticas de rehabilitación urbanística: el caso de los antiguos vecinos y la ARI-Lavapiés (Madrid) desde una perspectiva antropológica." *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales* (vol. XV, n.385). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-385.htm>.
- Carrillo, Jesús. 2009. "Lavapiés-Atocha, arte público y política municipal" en *Arte en el espacio público: barrios artísticos y revitalización urbana*, Fernández Quesada, B.; Lorente Lorente J.P. (coord.), 193-212. Universidad de Zaragoza.
- Cavola, Lucia, di Martino, Paola y de Muro, Pasquale. 2010. "How to make neighbourhoods act? The Associazione Quartieri Spagnoli in Naples." en *Can Neighbourhoods Save the City?*, editado por Frank Moulaert, Erik Swyngedouw, Flavia Martinelli, Sara Gonzalez, 109-120. London:Routledge.

- Checa-Artasu, Martín M. 2011. "Gentrificación y cultura: algunas reflexiones." *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona* (vol. XV, n.914) <http://www.ub.es/geocrit/b3w-914.htm>.
- Clark, Eric. 2005. "The order and simplicity of gentrification: a political challenge", en *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, editado por Atkinson, R. y Bridge, G., 256–64. Londres: Routledge.
- Cocola-Gant, Agustín. 2016. "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield." *Sociological Research Online*, 21 (3), 10. doi: 10.5153/sro.407
- Cocola-Gant, Agustín y Lopez-Gay, Antonio. 2020. "Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona." *Urban Studies*, 57(15), 3025-3043. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>
- Comune di Napoli. 2016. Statistiche demografiche. II Tavole. La popolazione straniera residente. <https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/34362>
- De Gregorio-Hurtado, Sonia y Kocewicz, Robert. 2007. "Iniciativa comunitaria URBAN 1994-99" *Cuadernos de investigación urbanística* (Madrid) n.55; p. 5.
- De la Calle, Manuel. 2019. "Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate." *Boletín de la Asociación Española de Geografía*, 83 (2829), 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Delgadillo, Victor. 2014. "¿Gentrificación sin desplazamiento social?" *Revista Ciudades*, Vol 103, 2-8, ISSN 0187-8611, Puebla, México.
- Delgado, Manuel. 2008. "La artistización de las políticas urbanas: El lugar de la cultura en las dinámicas de reapropiación capitalista de la ciudad." *Scripta Nova, Special Issue: X. Coloquio Internacional de Geocrítica*. <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/393.htm>
- Delgado, Manuel. 2019. *El espacio público como ideología*. Los libros de la Catarata.
- De Vidovich, Lorenzo. 2017. "Social Perspectives of Urban Regeneration on Neighbourhood-scale: the Case of Spanish Quarters in Naples". *Book of Proceedings, AESOP Annual Congress 2017, 11-14 July, 2017, Lisbon*, 561-573
- Díaz-Parra, Ibán, y Apaolaza, Ricardo. 2020. "Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población". *Estudios demográficos y urbanos*, 35(3), 629-661. <https://doi.org/10.24201/edu.v35i3.1883>
- Díaz-Parra, Ibán., y Sequera, Jorge. 2020. "Introducción al número especial Turistificación y transformación urbana. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias socioespaciales". *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 6–12. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.14067>
- El País (2018) Lavapiés se hace con el título de barrio más 'cool' del mundo. *El País*, 24 de septiembre de 2018. https://elpais.com/ccaa/2018/09/24/madrid/1537789106_353961.html

- Esca, Valerio. 2019. "Napoli, stop alle auto nei Quartieri Spagnoli: nasce il borgo turistico." *Il Mattino*, 20 de febrero de 2019
https://www.ilmattino.it/napoli/citta/napoli_stop_auto_quartieri_spagnoli-4311538.html
- Esposito, Alessandra. 2021. *Le case degli altri. La turistificazione del ventre di Napoli e le politiche pubbliche al tempo di Airbnb*. Tesi di Dottorato. Università degli Studi di Roma "La Sapienza". <http://hdl.handle.net/11573/1607525>
- Esposito, Alessandra. 2020a. "Mapping Airbnb and the rent extraction in Naples, Italy. An ongoing fight for affordable houses". *Beyond Istanbul*, 08-2020, pp 94-99. <https://hdl.handle.net/11573/1623177>
- Esposito, Alessandra. 2020b. "Airbnb a Napoli. Geografie, concentrazioni e attori" in Perrone, C.; Masiani, B.; Tosi, F., *Una geografia delle politiche urbane tra possesso e governo. Sfide e opportunità nella transizione*. Bologna. ISBN 9788854970656 <https://dx.doi.org/10.6092/unibo/amsacta/6790>
- Ezquiaga, José M. 1986. "Madrid entre la *Operación derribo* y la rehabilitación del Centro: La incidencia de las normativas edificatorias en la salvaguarda de la ciudad histórica." *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, (70), 83-114. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/82101>
- Fernández, Cristina y Roch, Fernando. 2012. "La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión", *Urban NS03*, pp: 45-63, 2012.
- Fernández, Irene. 2005. "El modelo de intervención en el centro histórico madrileño. Sobre la "Revitalización de Lavapiés" (1997-2004)" http://www.sindominio.net/labiblio/documentos/rehabilitacion_lavapiés.pdf
- Flyvbjerg, Bent. (2006). "Five Misunderstandings About Case-Study Research." *Qualitative Inquiry*, 12 (2), 219-245. <https://doi.org/10.1177/1077800405284363>
- García, Santos. 2013. *Concienciación para la conservación del patrimonio urbano: los instrumentos de gestión para la recuperación del barrio madrileño de Embajadores*. Tesis (Doctoral), E.T.S. Arquitectura (UPM). <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.14903>.
- García-López, Miguel A., Jofre-Monseny, Jordi, Martínez-Mazza, Rodrigo y Segú, Mariona. 2020. "Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona." *Journal of Urban Economics*, Vol. 119 <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>.
- García-Pérez, Eva. 2014. "Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis." *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 71-91.
- García-Pérez, Eva. 2010. *Los procesos de gentrificación en el centro de Madrid Estudio de los casos de Lavapiés, Chueca y Malasaña*. Trabajo de Investigación Tutelado.

- Programa de doctorado "Periferias, sostenibilidad y vitalidad urbana". Universidad Politécnica de Madrid.
- García-Pérez, Eva y Sequera, Jorge. 2013. "Dinámicas de gentrificación en metrópolis de la cultura: aproximación comparada a las estrategias de Madrid y Buenos Aires." en *V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, Barcelona-Buenos Aires, junio 2013. Barcelona: DUOT, 2013, p. 561-569.
- GaWC. 2020. *Research Bulletins. Globalization and World Cities Research Network*. <https://www.lboro.ac.uk/microsites/geography/gawc/gawcworlds.html>
- Gil, Javier y Sequera, Jorge. 2020. "The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy." *Current Issues in Tourism*, 25(1):1-20.
- Gil, Javier y Sequera, Jorge. 2018. "Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias: el caso de Airbnb en Madrid." *Empiria: Revista de metodología de ciencias sociales*, 15-32.
- Glass, Ruth. (1964) *Introduction: Aspects of change*, en *Centre for Urban Studies* (ed.) London: Aspects of Change London: MacKibbon and Kee.
- Gómez Urzaiz, Begoña. 2019. "Moríos, modernos", el grito de guerra contra librerías y galerías de barrios gentrificados." *El País*, 9 de junio de 2019. https://elpais.com/elpais/2019/06/03/eps/1559569999_961348.html
- Gotham, Kevin F. 2005. "Tourism gentrification: the case of New Orleans Vieux Carre (french quarter)." *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <http://dx.doi.org/10.1080/00420980500120881>.
- Greco, Fabrizio y Ferraro, Stefania. 2021. "Street art made in Naples. Un'analisi sociologica: tra rigenerazione urbana e controllo sociale" en *Tempi di riflessione e spazi d'arte durante la pandemia* a cura di Stefania Ferraro; rivista *Read.csvsalerno, annali del volontariato* anno iii/iv, n. 3/4, dicembre 2021 isbn: 9788894469820
- HABITAT II. 1998. *Rehabilitación del centro histórico de Madrid (España)*, Buenas prácticas españolas, Concurso Internacional 1998. <http://habitat.aq.upm.es/dubai/98/bp456.html>
- Hackworth, Jason y Smith, Neil. 2001. "The changing state of gentrification." *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 92(4), 464-77. doi: 10.1111/1467-9663.00172.
- Hernández, Adrián. 2021. "Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes." *Dimensiones Turísticas*. 5. 128-137. 10.47557/KRUW8909
- Herráez, Sigfrido. 2000. "La rehabilitación del centro histórico de Madrid." *Informes de la Construcción*, 51(465), 41-46. <https://doi.org/10.3989/ic.2000.v51.i465.722>
- Hidalgo, Alberto, Riccaboni, Massimo y Velázquez, Francisco J. 2023. "When local business faded away: the uneven impact of Airbnb on the geography of economic activities." *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*,

- Volume 16, Issue 2, July 2023, Pages 335–348,
<https://doi.org/10.1093/cjres/rsad009>
- Hiernaux-N., Daniel y González, C.Imelda. 2014. "Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación." *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55-70.
[https:// bit.ly/3fQk6JU](https://bit.ly/3fQk6JU)
- INE. 2001. Censo de Población y viviendas. <https://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>
- Inside Airbnb. 2022. <http://www.insideairbnb.com/>
- ISTAT. 2011. Censo italiano de población y vivienda. <https://www.istat.it/it/archivio/104317>
- Janoschka, Michael y Sequera, Jorge. 2016. "Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement." *Urban Geography*, 37:8, 1175-1194, DOI: 10.1080/02723638.2015.1103995
- Jover, Jaime y Díaz, Ibán. 2019. "Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain." *Urban Studies*, 57(15), 3044-3059.
<https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Kaval, Allan. 2023. "Naples fears gentrification is turning it into 'second Barcelona'." *Le Monde*, 25 de julio de 2023.
https://www.lemonde.fr/en/economy/article/2023/07/25/naples-fears-gentrification-is-turning-it-into-second-barcelona_6066004_19.html
- Laino, Giovanni. 2023. "The building where I live: a social mapping of the city." *Bulletin de correspondance hellénique moderne et contemporain*, 7(-1), 113-136.
<https://doi.org/10.4000/bchmc.1149>
- Laino, Giovanni. 2018. *Quartieri Spagnoli. Note da quaranta anni di lavoro dell'Associazione*. Nápoles: Monitor Edizioni; 75 páginas.
- Laino, Giovanni. 2012. *Il fuoco nel cuore e il diavolo in corpo. La partecipazione come attivazione sociale (Strumenti urbanistici)*. Milan: Franco Angeli.
- Laino, Giovanni. 1999. "Il Programma Urban in Italia". *Archivio Studi Urbani e Regionali* n. 66, 1999, páginas 69-97.
- Lees, Loretta, Slater, Tim y Wyly, Elvin. 2008. *Gentrification*. London: Routledge.
- Ley, David. 1996. *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- López de Lucio, Ramón, Arduro, Álvaro, Bataller, José J. y Tejera, Javier. 2016. *Guía de Urbanismo y diseño urbano. Madrid 1900-2010*. Ayuntamiento de Madrid.
- Maloutas, Thomas. 2012. "Contextual Diversity in Gentrification Research." *Critical Sociology*. 38. 33-48., DOI:10.1177/0896920510380950.
- Mansilla, José. 2020. *La pandemia de la desigualdad*. Bellaterra Edicions, Barcelona.
- Mansilla, José. 2019. "Turismo y gentrificación. La reestructuración social, económica y espacial de tres ciudades de Europa y América Latina." *Tendencias Sociales, Revista de Sociología*, 4, 5-25. <http://dx.doi.org/10.5944/ts.4.2019.25254>
- Martínez López, Miguel. 1997. Una desconstrucción histórica y social de la noción de centro histórico. *Investigaciones Geográficas (Esp)*, (18), 131-146.

- Menor Ruiz, Luís. 2017. *Arte urbano y políticas públicas en la ciudad contemporánea: el caso de Madrid*. Tesis (doctoral); Universitat Autònoma de Barcelona. Institut de Govern i Polítiques Públiques. <http://hdl.handle.net/10803/457524>
- Nestore, Matias. 2022. "Space, Marginality, and Youth in Urban Spaces: Pedagogical Practices in the Quartieri Spagnoli." *Space, Place and Educational Settings. Knowledge and Space*, (Heidelberg, Alemania) vol 16, página 106.
- Nicchia, Roberta. 2018. *Strategia di riattivazione del complesso della SS Trinità delle Monache. URBACT 2nd Chance*. Disponible en: https://www.comune.napoli.it/flex/files/0/1/c/D.7cca4901876cc4294309/URBACT_piano_di_azione_locale.pdf
- Orueta, Fernando D. 2007. "Los grandes proyectos de desarrollo urbano y la reconfiguración socio-espacial de las ciudades: el barrio de Lavapiés (Madrid)." *CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad*, (6), 169-193.
- Pappalardo, Marta. 2014. "Le centre historique de Naples: patrimonialisation contre pratiques populaires?", *Journal of Urban Research*, Special issue 5, <http://journals.openedition.org/articulo/2479>;
DOI: <https://doi.org/10.4000/articulo.2479>
- Pedalino, Clara. 2022. *Acciones frente a la degradación: el caso del Barrio Español, Nápoles*. Trabajo Fin de Grado. <https://oa.upm.es/70893/>
- Peinado, Fernando. 2020. "La subida del alquiler pone en peligro al Lavapiés multicultural." *El País*, 2 de marzo de 2020 https://elpais.com/espana/madrid/2020-03-01/la-subida-del-alquiler-pone-en-peligro-el-lavapies-multicultural.html?event_log=oklogin
- Pérez, Antonio. 2022. "Más de 350 locales de Lavapiés se han convertido sin permiso en viviendas." *Eldiario.es* 20 de junio de 2022. https://www.eldiario.es/madrid/somos/lavapies/noticias/locales-comerciales-convertidos-viviendas-vut-madrid_1_9071164.html
- Pérez Quintana, Vicente. 2010. *Lavapiés. Intervención y rehabilitación 1998-2008*. EMVS. Madrid 2010
- Petrella, Angelo. 2019. "La camorra degli anni '80 e quella delle «stese»". *Il corriere del mezzogiorno*, <https://corrieredelmezzogiorno.corriere.it/napoli/cronaca/19-febbraio-06/camorra-anni-80-quella-stese-v4e2689b8-2a43-11e9-83b1-c49a20a20b92.shtml>
- REVES. 2016. *Il Progetto Pilota di Valutazione Locale. Studio di Caso: I Quartieri Spagnoli di Napoli*.; 70 páginas. Disponible en: http://valutazioneinvestimenti.formez.it/sites/all/files/1_reves_rapporto_caso_qs_na
- Robinson, Jennifer. 2022. "Introduction Generating concepts of 'the urban' through comparative practice." *Urban Studies*, 59(8):1521–1535. <https://doi.org/10.117700420980221092561>

- Robinson, Jennifer. 2016a. "Comparative Urbanism: New Geographies and Cultures of Theorizing the Urban." *IJURR*, Volume 40(1): 1-261
- Robinson, Jennifer. 2016b. "Thinking cities through elsewhere: Comparative tactics for a more global urban studies." *Progress in Human Geography*, 40(1)_ 3–29. <https://doi.org/10.1177/0309132515598025>
- Roch, Fernando. 2006. *Ordenación de diferentes manzanas del barrio de embajadores en el distrito centro de Madrid*. IJH, ETSAM Informe para el Área de Gobierno de urbanismo, vivienda e infraestructuras, Ayuntamiento de Madrid.
- Romeo, Angelo. 2014. *Socialmente pericolosi. Le storie di vita dei giovani nei quartieri spagnoli di Napoli*, Mimesis Edizioni, 2014.
- Rossi, Aldo. (1971) *La Arquitectura de la Ciudad*. (versión traducida al español, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1982) p118
- Sequera, Jorge. 2016. "Redecoramos tu barrio: Gentrificación cultural en la ciudad.", en *El Paseo de Jane. Tejiendo redes a pie de calle* (VVAA), Modernito Books, 152pp, Madrid.
- Sequera, Jorge. 2013. *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal: nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público: el caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid*. Tesis (Doctoral) UCM.
- Smith, Neil. 2002. "New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy." *Antipode*, 34(3): 427-450. doi: 10.1111/1467-8330.00249.
- Smith, Neil. 1982. "Gentrification and uneven development." *Economic Geography* 58 (2):139–155. doi: 10.2307/143793.
- Smith, Neil. 1979. "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people.", *Journal of the American Planning Association* 45, 538–548. doi: 10.1080/01944367908977002.
- Somos Lavapiés. 2022. "Lavapiés contará en sus calles con 17 nuevas cámaras de videovigilancia." 3 de octubre de 2022. Eldiario.es https://www.eldiario.es/madrid/somos/lavapiés/noticias/lavapiés-contara-calles-17-nuevas-cameras-videovigilancia_1_9589240.html
- Tapada, M. Teresa y Collectiu R. B. (Ed.) (2016). "El barrio desde una perspectiva antropológica: un concepto para pensar lo urbano". En *Repensar Bonpastor. Tejiendo historias urbanas de Barcelona desde el umbral de las Casas Baratas* (1 ed., Vol. 1, pp. 205-217). Barcelona.
- Türk, Umut y Östh, John. 2019. "How much does geography contribute? Measuring inequality of opportunities using a bespoke neighbourhood approach." *J Geogr Syst* 21, 295–318 (2019). <https://doi.org/10.1007/s10109-019-00297-z>
- Trifuoggi, Mario. 2021. "Leggere Bourdieu a Napoli: capitale culturale e potere simbolico nel "campo della strada" dei Quartieri Spagnoli in Rinaldi." en C.(ed) *Quaderni del Laboratorio Interdisciplinare di Ricerca su Corpi, Conflitti, Diritti*. Varazze: PM edizioni, pp. 135-160.

- Troitiño, M. Ángel. (1992) "Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano", *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, nº 11, pp.25-48.
- Tulumello, Simone. 2022. "The *Souths* of the *Wests*. Southern critique and comparative housing studies in Southern Europe and USA." *Housing Studies*, 37(6), 975-996.
- Tulumello, Simone y Allegretti, Giovanni. 2021. "Articulating urban change in Southern Europe. Gentrification, touristification and financialisation in Mouraria, Lisbon." *European Urban and Regional Studies* Vol. 28, 2, pp.111-132
- Tulumello, Simone, Cotella, Giancarlo y Othengrafen, Frank. 2020. "Spatial planning and territorial governance in Southern Europe between economic crisis and austerity policies." *International Planning Studies*, 25:1, 72-87, DOI: 10.1080/13563475.2019.1701422
- Wacquant, Loic. 2007. *Los condenados de la ciudad: Gueto, Periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.

© Copyright: Eva García Pérez, Clara Pedalino Curto, Álvaro Ardura Urquiaga, Wady Cesar Zuñiga Simón, 2024
© Copyright de la edición: *Scripta Nova*, 2024.

Ficha bibliográfica

GARCÍA PÉREZ, Eva, PEDALINO CURTO, Clara, ARDURA ARQUIAGA, Álvaro, ZUÑIGA SIMON, Wady Cesar. Paralelismos en la transformación de barrios mediterráneos frente a la gentrificación turística, el caso de I quartieri spagnoli de Nápoles respecto a Lavapiés, Madrid. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universitat de Barcelona, vol. 28, Núm. 1(2024), p. 131-170 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2024.28.41426

