

SOUTHWARK. GENTRIFICACIÓN EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD NEOLIBERAL

ÁLVARO ARDURA URQUIAGA
Doctor Arquitecto

Este documento es un resumen de la parte IV de la tesis doctoral: "Gentrificación al sur del Manzanares: procesos de extensión de la centralidad. Análisis en un marco comparativo internacional", dirigida por el profesor Javier Ruiz Sánchez, y leída por su autor el 22 de noviembre de 2021 en la Universidad Politécnica de Madrid.

noviembre / diciembre 2023

Directores:	José Fariña Tojo - Ester Higuera García
Editora:	María Cristina García González
Consejo de Redacción:	
Directora:	María Emilia Román López
Comisión ejecutiva:	Agustín Hernández Aja, José Antonio Corraliza Rodríguez, María Cristina García González, María Emilia Román López, Eva Álvarez de Andrés.
Vocales:	Isabel Aguirre de Urcola (Escola Galega da Paisaxe Juana de Vega, A Coruña), Pilar Chías Navarro (Univ. Alcalá de Henares, Madrid), José Antonio Corraliza Rodríguez (Univ. Autónoma de Madrid), Alberto Cuchí Burgos (Univ. Politécnica de Cataluña), José Fariña Tojo (Univ. Politécnica de Madrid), Agustín Hernández Aja (Univ. Politécnica de Madrid), Francisco Lamíquiz Daudén (Univ. Politécnica de Madrid), María Asunción Leboeiro Amaro (Univ. Politécnica de Madrid), Rafael Mata Olmo (Univ. Autónoma de Madrid), Luis Andrés Orive (Centro de Estudios Ambientales, Vitoria-Gasteiz), Javier Ruiz Sánchez (Univ. Politécnica de Madrid), Carlos Manuel Valdés (Univ. Carlos III de Madrid)
Consejo Asesor:	José Manuel Atienza Riera (Vicerrector de Estrategia Académica e Internacionalización, Univ. Politécnica de Madrid), Manuel Blanco Lage (Director de la Escuela Superior de Arquitectura, Univ. Politécnica de Madrid), José Miguel Fernández Güell (Director del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Univ. Politécnica de Madrid), Antonio Elizalde Hevia, Julio García Lanza, Josefina Gómez de Mendoza, José Manuel Naredo, Julián Salas Serrano, Fernando de Terán Troyano, María Ángeles Querol.
Comité Científico:	Antonio Acierno (Univ. Federico II di Napoli, Nápoles, ITALIA), Miguel Ángel Barreto (Univ. Nacional del Nordeste, Resistencia, ARGENTINA), José Luis Carrillo (Univ. Veracruzana, Xalapa, MÉXICO), Luz Alicia Cárdenas Jirón (Univ. de Chile, Santiago de Chile, CHILE), Marta Casares (Univ. Nacional de Tucumán, Tucumán, ARGENTINA), María Castrillo (Univ. de Valladolid, ESPAÑA), Dania Chavarría (Univ. de Costa Rica, COSTA RICA), Mercedes Ferrer (Univ. del Zulia, Maracaibo, VENEZUELA), Fernando Gaja (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Alberto Gurovich (Univ. de Chile, Santiago de Chile, CHILE), Josué Llanque (Univ. Nacional de S. Agustín, Arequipa, PERÚ), Angelo Mazza (Univ. degli Studi di Napoli, Nápoles, ITALIA), Luis Moya (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Joan Olmos (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Ignazia Pinzello (Univ. degli Studi di Palermo, Palermo, ITALIA), Julio Pozueta (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Alfonso Rivas (Univ. A. Metropolitana Azcapotzalco, Ciudad de México, MÉXICO), Silvia Rossi (Univ. Nacional de Tucumán, ARGENTINA), Adalberto da Silva (Univ. Estadual Paulista, Sao Paulo, BRASIL), Carlos Soberanis (Univ. Francisco Marroquín, Guatemala, GUATEMALA), Carlos A. Torres (Univ. Nacional de Colombia, Bogotá, COLOMBIA), Graziella Trovato (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Carlos F. Valverde (Univ. Iberoamericana de Puebla, MÉXICO), Fernando N. Winfield (Univ. Veracruzana, Xalapa, MÉXICO), Ana Zazo (Univ. del Bio-Bio, Concepción, CHILE)

Realización y maquetación:

Maquetación: Andrea Carolina Miranda Pacheco ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es

COPYRIGHT 2023

ÁLVARO ARDURA URQUIAGA

Fecha de recepción: 25/11/2023

Fecha de aceptación: 13/12/2023

I.S.S.N. (edición digital): 2174-5099

DOI: 10.20868/ciur.2023.151.5228

Depósito Legal: M-41356-2011

Año XI, Núm. 151, noviembre-diciembre 2023, 62 págs.

Edita: Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM. UPM.

Southwark. Gentrificación en la periferia de la ciudad neoliberal

Southwark. Gentrification process in the periphery of the neoliberal city

DOI: 10.20868/ciur.2023.151.5228

DESCRIPTORES:

Gentrificación / Londres / Southwark / regeneración urbana / mezcla social.

KEY WORDS:

Gentrification / London / Southwark / regeneration / mixed communities policy.

RESUMEN:

Londres es sin duda un caso paradigmático de una ciudad global neoliberal y también de los procesos que se dan en ella como la gentrificación. El caso de Southwark, un distrito al sur del Támesis, es así mismo relevante por ilustrar una nueva generación de procesos de gentrificación que afectan a la primera periferia. El artículo explora, mediante un método comparativo, que nos sirva a pensar las ciudades a través de otros lugares, cuáles han sido los principales factores, estructurales y culturales, que han desatado el proceso, y hasta que punto son trasladables, dentro de dinámicas que afectan a un mundo globalizado, a otros contextos como el español.

ABSTRACT:

London is undoubtedly a paradigmatic case of a neoliberal global city and also of the processes that occur in it such as gentrification. The case of Southwark, a district south of the Thames, is also relevant for illustrating a new generation of gentrification processes that affect the first periphery. The article explores, through a comparative method, that helps us think about cities through other places, what have been the main structural and cultural factors that have unleashed the process, and to what extent are they transferable, within dynamics that they affect a globalized world, other contexts such as Spain.

* Álvaro Ardua Urquiaga, arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, y Doctor Arquitecto con premio extraordinario por la Universidad Politécnica de Madrid.
alvaro.ardura@upm.es
ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-7485-3642> (Álvaro Ardua Urquiaga)

CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS:

La presente publicación se puede consultar en la siguiente dirección:

This document is available in the following web page:

<https://duyot.aq.upm.es/publicaciones>

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	5
1	ANTECEDENTES.....	9
2	SOUTHBANK, BANKSIDE Y ELEPHANT AND CASTLE.....	13
3	URBAN RENAISSANCE	15
4	VIVIENDA SOCIAL.....	17
2	“SINK ESTATES”. HEYGATE Y AYLESBURY	20
5	“URBAN REGENERATION”. ELEPHANT AND CASTLE	24
6	OLD KENT ROAD Y BLUE BERDMONDSEY.....	30
7	ARTEFACTOS CULTURALES Y DE CONSUMO. TATE MODERN Y BOROUGH MARKET	33
8	CONCLUSIONES	37
9	ANEXO. ENTREVISTAS	49
10	BIBLIOGRAFÍA.....	52

1 INTRODUCCIÓN

El presente texto forma parte de la tesis doctoral con mención internacional que lleva por título "Gentrificación al sur del Manzanares. Procesos de extensión de la centralidad. Análisis en un marco comparativo internacional"¹, dirigida por el profesor Javier Ruiz Sánchez y leída con fecha 22 de noviembre de 2021. La tesis recibió el Premio Extraordinario de Doctorado de la Universidad Politécnica de Madrid para el curso 2021-2022. Para la mejor comprensión del texto, que versa sobre la referencia internacional de Southwark, en Londres, se incluye una pequeña introducción, en la que se justifica la elección de caso y la metodología cualitativa empleada, y un capítulo de conclusiones, que reformulan los respectivos capítulos de la tesis. Igualmente, se incluyen algunas notas a pie de página para añadir algunas referencias del resto de la tesis y se actualizan algunas referencias temporales que han cambiado desde la lectura de la tesis a final de 2021; por ejemplo, Boris Johnson ya no es el primer ministro británico, Sadiq Khan ha sido reelecto como Alcalde de Londres y Loretta Lees ahora es catedrática en la Boston University, no en la Universidad de Leicester.

El interés por el tema que desencadena esta investigación comienza, después de varios estudios sobre barrios que presentaban procesos de gentrificación, de la observación de una cierta competición entre determinados barrios al sur del río Manzanares por convertirse, calificándose a sí mismos, en el "Brooklyn" de Madrid. Entre 2011 y 2021 se encontraron 17 noticias de prensa con esa referencia. Brooklyn se usa aquí como un apelativo genérico, sinónimo del barrio de moda lejos del centro (no en vano, muchas de las noticias son de suplementos de tendencias o viajes, en el que se subraya una mezcla de atractivo artístico, gastronómico y patrimonial), en el caso de Madrid, también al otro lado del río, como Nueva York. En el caso de Carabanchel, caso de estudio en el que se pormenoriza en la tesis, también se ha usado, por la proliferación de estudios de artistas, primero, y galerías, después, el apelativo del SoHo madrileño.

Estos mecanismos de resignificación, que en su extremo llevan al cambio de nombre del barrio, son bien conocidos y los recogimos Daniel Sorando y yo en un libro que publicamos en la fase inicial de la tesis. Pero la inquietud que se nos presentó entonces, y recogimos en un artículo posterior (Sorando y Ardua, 2018) fue la incipiente aparición de signos de gentrificación en zonas periféricas de las ciudades españolas, especialmente Madrid. Hasta ese momento, la gentrificación en las ciudades españolas estaba muy circunscrita a los centros urbanos. A esa intuición la denominamos, ya después de que Daniel hubiera leído su tesis y yo estuviera en las fases iniciales de la mía, "gentrificación de segunda generación".

Sin embargo, en otras ciudades, sobre todo en las principales ciudades globales (Sassen, 1996) o como denominara Rowland Atkinson (2020) a Londres, ciudades Alpha, ya habían aparecido procesos de gentrificación en determinadas zonas periféricas.

Así las preguntas de investigación que sirven de arranque para la tesis son las siguientes:

¿Puede considerarse la gentrificación de áreas previamente periféricas (o gentrificación de segunda generación) un proceso generalizado en las grandes ciudades

¹ Recogida en el repositorio abierto de la Universidad Politécnica de Madrid: <https://oa.upm.es/69179/>. DOI:10.20868/UPM.thesis.69179

o ciudades globales, en el sentido de presentar más características comparables que diferenciadoras?

¿Se dan en Madrid, en tanto que ciudad global de segundo orden, procesos de gentrificación de segunda generación que cumplan con dichas características?

Los parámetros para definir la gentrificación, la sustitución de la población asociada a la inversión en capital fijo, son aplicables de forma general a las grandes ciudades, siendo la intensidad del proceso mayor cuanto más insertada en la red económica global. En las ciudades globales (Nueva York, Londres, París) se han dado o se están dando procesos de gentrificación de segunda generación, que afectan a áreas no ya situadas en posiciones tradicionalmente centrales en la ciudad, sino a barrios previamente periféricos que ahora constituyen áreas de centralidad extendida (respectivamente Williamsburg, Southwark, Pantin). Por lo tanto, pueden extraerse características comunes para estos nuevos procesos de gentrificación.

No obstante, cada proceso de gentrificación presenta rasgos particulares.

Las expresiones que lo evidencian son, por lo tanto, diversas tanto en el orden físico, como en el económico o en el orden social. Presentan tipos diferentes, procesos diferentes y resultados diferentes. De este modo, las hipótesis principales que se plantean son:

1. Los procesos de gentrificación de áreas periféricas en ciudades globales presentan un patrón con características comunes.

2. Madrid, en tanto que ciudad global de segundo orden, está expuesta a este tipo de dinámicas que se están dando en los distritos al sur del Manzanares.

Como sub-hipótesis se planteaba que:

3. Un factor principal para el inicio de los procesos de gentrificación de segunda generación en Madrid es la operación Madrid Río.

Por tanto, una parte crucial de la tesis era la comprensión de los procesos de gentrificación en las ciudades globales en un momento en el que ya se percibía un cambio en estos procesos. Una de las cuestiones que se planteaban era la capacidad de utilizar el término de gentrificación de segunda generación que utilizamos en Sorando y Ardura (2018) para áreas de centralidad extendida de una manera amplia y generalizada, denotando un proceso aplicable a todo tipo de ciudades globales y, en particular, para Madrid. Emergía en ese momento la incidencia de procesos parcialmente integrados en el de la gentrificación, como el de la turistización. Esto había hecho que algunos responsables políticos como los concejales Gala Pin, en Barcelona, o Jorge García Castaño, en Madrid, hubieran hablado de una "gentrificación 4.0" más compleja, que se superpondría a los procesos clásicos y que se definiría por el vaciamiento poblacional, por el desplazamiento de los habitantes originales por una "no-población" (Porrás y García Castaño, 2016), en unas ocasiones por turistas y, en otras, simplemente por la inversión inmobiliaria como capital refugio.

Poco después Manuel B. Aalbers (2018), en un fórum organizado en junio de 2018 por la revista que publicó el ya clásico artículo de Jason Hackworth y Neil Smith (2002) en el que se acuñaba la teoría de las olas de la gentrificación. A las tres olas que definieron Hackworth y Smith, y a la cuarta que añadieron Loretta Lees, Tom Slater y Elvin Wyly (2009), Aalbers, recuperando la idea de que tras una crisis sistémica del

capitalismo los mecanismos de gentrificación se reconfiguran, teorizó una quinta ola, que sería la materialización urbana del capitalismo financiarizado (*urban materialisation of financialised or finance led capitalism*) en el que señalaba un gran protagonismo del capitalismo de plataformas, siendo de entre éstas la que mayor impacto tiene sobre la ciudad la compañía AirBnB. De nuevo, el esquema de Aalbers se define, como el de Hackworth y Smith considerando el contexto anglosajón como punta de lanza de los procesos y, por tanto, no es enteramente transferible a otros contextos sociales, económicos y políticos. En el mismo fórum, Wouter van Gent y Willem Boterman (2018) argüían que en el caso de Amsterdam podría hablarse de cuatro olas, e igualmente Shenjing He (2018) proponía una diferente periodización en olas. Mientras que en el mismo fórum Elvin Wyly (2018) defendía esta conceptualización en oleadas, el propio Hackworth (2018) afirmaba que prefería verlo como distintas perturbaciones de un gran tsunami.

Para el caso español, y en concreto el de Madrid como la ciudad más grande del país y más inserta en los flujos globales del capitalismo financiero, el esquema de Aalbers de cinco fases tampoco se ajusta al 100%. Si en Europa el propio Van Gent (2013) considera que ha sido notablemente más tardía por el sistema de vivienda social en alquiler, en España esta apenas se había producido debido a la predominancia de la propiedad en el régimen de tenencia de la vivienda: ya las dos primeras olas habrían llegado con casi dos décadas de retraso, y en cuanto a la tercera, apenas se habían advertido indicios de gentrificación en localizaciones periféricas hasta la reactivación económica posterior a 2015. Pese a ello, Derek Hyra *et al* (2020) han teorizado que la diferencia entre la cuarta y la quinta ola sería el cambio en el principal vector de la financiarización de la vivienda, en el mercado hipotecario en el primer caso, y en el mercado de alquiler en el segundo. Y esta diferencia sí se ajusta muy bien al caso español, como se expone en Sorando, Ardua y Lorente-Riverola (2020): si el giro en el régimen de tenencia en Estados Unidos fue de 6 puntos (con un descenso de la vivienda en propiedad del 69% al 63% entre 2007 y 2016), en España también se ha producido un descenso similar, aunque en un periodo mayor, del 80,5% en 2005 al 76,1 en 2018, según datos de la Encuesta Nacional de Condiciones de Vida (Ministerio de Fomento, 2019), aunque al pico se llegó anteriormente, ya que en 2001 se alcanzó el 82,25 según el Censo (Instituto Nacional de Estadística).

No obstante, Manuel Aalbers no pormenoriza entre las características de los procesos de la quinta ola aspectos espaciales de los mismos, ni en tamaño, ni en localización en sistema urbano global o dentro de las ciudades. Es aquí donde el estudio de casos comparados cobra especial relevancia.

El diseño inicial de la investigación, como se ha mencionado, era muy ambicioso y planteaba analizar en profundidad barrios periféricos en tres ciudades globales: Williamsburg, en Brooklyn, Nueva York; Southwark en Londres; y Pantin, en París. A pesar de que las referencias a estudios de caso de procesos de gentrificación son muy abundantes en el contexto anglosajón, Southwark, si exceptuamos los artículos de Loretta Lees (2014) sobre Aylesbury y de Lees y Mara Ferreri (2016) sobre Heygate, contaba con un número de referencias relativamente bajo. Menor aún era el número de artículos sobre el caso de París. Pronto quedó claro que la posibilidad de realizar tres estancias de investigación en ciudades como estas, sumamente caras para alojarse, era financieramente inasumible, por lo que se descartó la estancia de Nueva York ya que era la que mejor se podía suplir solamente con el estudio de la literatura académica. El estudio del caso de Southwark se produjo durante el periodo de la estancia de

investigación de tres meses (junio a septiembre de 2019) en el Grupo de Investigación en *Planetary Urban and Rural Transformations*, de la University of Leicester (Inglaterra), tutelada por la Profesora Loretta Lees. La mayoría del trabajo de campo se realizó en el mes de agosto en Londres. Posteriormente, la irrupción de la pandemia de la COVID-19 imposibilitó la realización de una segunda estancia en París a lo largo del siguiente año. Southwark quedó así como caso internacional único en el que contrastar la investigación sobre Madrid.

Basándonos en las ideas de Tomas Maloutas (2012), buscamos entender cómo los cambios globales influyen en las ciudades y, al mismo tiempo, identificar las características únicas de los lugares donde ocurren estos cambios. Evitamos analizar los fenómenos fuera de su contexto y reconocemos similitudes que nos ayudan a comprenderlos mejor.

Según la metodología de estudio de casos, mediante ésta podemos describir contextualmente, verificar o generar teorías (Eisenhardt, 1989). Esta metodología puede tener objetivos exploratorios, descriptivos o explicativos (Yin, 1984).

Bent Flyvbjerg (2006) destaca cómo la selección de casos influye en nuestra capacidad para construir teorías. Nuestra estrategia implica seleccionar casos paradigmáticos que puedan proporcionar la información que necesitamos. En este sentido, Londres, en general, y Southwark, en particular, pueden considerarse claramente un caso paradigmático. Londres ocupa los primeros lugares de cualquier ranking de ciudades por su importancia económica y política (no así en los que miden la calidad de vida). Así, por ejemplo, en la jerarquía de ciudades del Globalization and World Cities Research Network (GaWC, 2020), la última publicada, Londres ocupaba la categoría Alpha++, únicamente junto a Nueva York. Madrid, por ejemplo, está clasificada como ciudad Alpha, el tercer escalón. Es significativo que este ranking utilice la misma terminología, Alpha, que Atkinson (2020)

Surgen dos preguntas: ¿La gentrificación se manifiesta de la misma manera en diferentes contextos? ¿Por qué? Siguiendo la reflexión de Jennifer Robinson (2016a, 2016b) sobre el urbanismo comparado, ¿Cómo podemos llevar a cabo una comparación efectiva? Nos preguntamos si podemos desarrollar una teoría específica sobre la gentrificación en barrios populares en las periferias de distintas ciudades, centrándonos en las características urbanas y sociodemográficas similares para prever sus consecuencias.

La hipótesis sugiere que hay similitudes entre los procesos de gentrificación en estos barrios, a pesar de sus contextos diferentes, y que desempeñan roles similares en sus ciudades respectivas. Esto se alinea con la teoría de las olas de gentrificación (Aalbers, 2019), pero nos permite comprender mejor estos procesos según sus contextos específicos.

Jennifer Robinson (2022), de nuevo, propone comparaciones que mantengan un alto rigor científico para fomentar la imaginación teórica para "pensar las ciudades desde otros lugares: tácticas comparadas para unos estudios urbanos más globales". Se sigue así en la investigación de la tesis una estrategia comparativa "genética", buscando conexiones profundamente interconectadas entre contextos urbanos y fenómenos repetidos. Más allá de comparar datos específicos uno a uno, con la complejidad que esto plantea por el diferente origen de las fuentes, analizaremos tendencias y conexiones compartidas, incluyendo aspectos físicos, históricos, políticas públicas, evolución demográfica, mercado inmobiliario y expresiones culturales.

2 ANTECEDENTES

Southwark es el nombre de uno de los 33 *boroughs* de Londres, y de entre éstos, forma parte de los 13 (12 más la City) que conforman lo que se conoce como *Inner London*, el corazón más urbano y densamente poblado (alrededor de 3 millones de habitantes, 10.000 por kilómetro cuadrado) de la capital británica. El *borough* de Southwark, como sus vecinos Lambeth, al Oeste, y Lewisham al Este, tiene una forma alargada desde el contacto con el Támesis, hacia el Norte, que se extiende como barrios netamente suburbanos hacia el Sur². Fue constituido por la London Government Act de 1963, por la que se creaba el London Greater Council (LGC) sustituyendo al London County Council (LCC), como unión del distrito metropolitano de Southwark (4.58 kilómetros cuadrados), el de Bermondsey (6.09 kilómetros cuadrados, y que aún comparte circunscripción electoral con el anterior) y el distrito de Camberwell (18.14 kilómetros cuadrados). El *borough* es una unidad administrativa que a veces se traduce literalmente como municipio, pero que en el caso londinense y en comparación la tradición española estaría a medio camino entre el municipio como entidad local plenamente autónoma y el distrito como parte de una unidad metropolitana (en la actualidad, la London Greater Authority (LGA) que sustituyó al LGC tras el periodo thatcherita en el que éste fue suprimido). Para terminar de completar el trabalenguas, los boroughs a su vez se dividen en sub-unidades que reciben el nombre de *districts* (más próximos a lo que entenderíamos por barrios), que en el caso de Southwark son 16, uno de los cuales también se llama Southwark, y otro, The Borough.



Figura 1. Mural en Southwark con la cara de Shakespeare, usado en una web inmobiliaria.
Fuente: <https://www.waterview.co.uk/property-for-sale/flat-for-sale-in-southwark-bridge-road-london-se1/6288>

² Una forma similar tienen también los distritos al sur del Manzanares en Madrid, objeto principal de la tesis, sobre todo Carabanchel y Latina

Estos topónimos remiten al origen de la margen sur del río Támesis como primer suburbio de Londres, que se conformó en torno a London Bridge. La capital británica es un asentamiento natural, como explica Marcel Poëte (2011), en el primer lugar vadeable de un Támesis aún con calado suficiente para servir de puerto fluvial, en el límite de donde la marea deja de tener efecto para remontar la corriente del río. Por ello los romanos fundaron Londinium al norte del río, en la milla cuadrada cerrada por la muralla en la que se enclava la City actual. El eje Shoreditch-London Bridge aproximadamente se corresponde con el cardo romano, y en la ribera sur, en la cabeza de puente, se generó el arrabal de The Borough (el burgo), por oposición a The City (la ciudad), que contaba con un componente defensivo (Southwark, nombre formado por *sūth* y *weorc*, que en inglés antiguo significa "edificación defensiva del Sur").

Esa condición de cabeza de puente ha marcada a Southwark pues históricamente partían del Borough los puentes y túneles más utilizados en el este de Londres: aparte de London Bridge, el único existente hasta que en 1750 se abrió el de Westminster, también están Tower Bridge, construido entre 1886 y 1894, y Rotherhithe Tunnel en 1908, los más orientales en el Támesis hasta la ampliación de Blackwall Tunnel en 1967 (hasta entonces solo tenía un carril), y Dartford Crossing, ya fuera de Londres, con la construcción del Dartford Tunnel en 1963 y su refuerzo con el Queen Elizabeth II Bridge en 1991, que forman parte del anillo viario M25.



Figura 2. Plano de Londres 1520.

Fuente: (Poëte, op cit)

Esa condición de cabeza de puente solo se supera, en opinión de Antón Capitel (2013), con la construcción de los puentes más occidentales, y en especial, el de Waterloo (1817), ya en el *borough* de Lambeth pero muy próximo a Southwark, a pesar de que la condición de borde urbano del río debido al ancho cauce del Támesis ya había sido identificada como problema un siglo al menos un siglo antes por Charles Barry, coautor con Pugin de las Casas del Parlamento (1766), que ya propuso ordenar la ribera sur. Para entonces, la orilla norte se había desarrollado mucho más que la sur, uniéndose la City con Westminster, y aunque también existían ya los puentes de Blackfriars y Westminster, a todos los efectos Southwark era una pequeña ciudad independiente, incluida en Surrey y con su diócesis y catedral propia. No es casualidad que Southwark fuera el primer "distrito de los teatros" de Londres, con el Globe de Shakespeare como ejemplo más claro. Cruzar el río hacia la ribera sur era en gran medida liberarse de la jurisdicción de la City, de la que huía una actividad (entre otras) poco amante de las reglas como el teatro (como se refleja en la película *Shakespeare in Love* (John Madden, 1998). William Hogarth ilustró muy bien el ambiente tumultuoso en el s.XVIII en su grabado *Southwark's Fair*.

Hasta la construcción del puente de Waterloo, la zona de ribera al oeste de Old Southwark, Southbank y Bankside, que ya en a principios del s. XIX habían adquirido una posición central, sin embargo, no había suscitado interés en su desarrollo, hecho probablemente marcado por su inundabilidad. En el plano de Langley y Belch (1812), que ya muestra la proyectada construcción del puente de Waterloo (entonces llamado de Strand) y el de Vauxhall, aún aparecen prácticamente vacante los terrenos de Southbank, mucho más ocupados en el plano de Greenwood de solo ocho años tras la apertura del puente.

No es sino con la llegada de la estación de Waterloo (1845), que concentra las conexiones ferroviarias con el sudoeste inglés, cuando ese ámbito empieza a tomar otro cariz. La otra estación terminal del Sur, la de London Bridge, que recoge a los viajeros de Surrey y Kent, el sur y sureste de Inglaterra, había sido finalizada nueve años antes, en 1836. En la actualidad, London Bridge es la cuarta estación más importante de Londres, y por ende de Gran Bretaña, por número de viajeros, siendo Waterloo la primera. Por tanto, la red de ferrocarriles se implantó en Southwark en gran medida sobre un tejido urbano no muy colmatado (a pesar del fuerte crecimiento demográfico de la primera mitad del XIX) y por tanto con cierta libertad, condicionando su desarrollo posterior. Las vías, a pesar de ir elevadas sobre las características *archways*, constituyen una barrera importante. Su presencia en el tejido urbano se ilustra en el Borough Market: las estructuras de las vías de tren que llegan a la colindante estación de London Bridge desde Charing Cross y Waterloo East ejercen de techo del mercado.

La implantación del ferrocarril conllevó que Old Southwark adquiriera un marcado carácter industrial, como la cervecería Anchor adyacente al teatro Globe (en el s. XIX, la mayor del mundo, demolida en 1981); la fábrica de chocolates Menier de 1879 en Southwark Street, hoy un teatro y restaurante, o el actual edificio OXO de finales del S. XIX, originalmente la fábrica Liebig de carne enlatada, en Coin Street. Este fuerte carácter industrial se extendería incluso hasta después de la Segunda Guerra Mundial, con la construcción de la gran "catedral laica" de la Bankside Power Station de Gilbert Scott (1955), hoy reconvertida en la Tate Modern Gallery tras la actuación de Jacques Herzog y Pierre de Meuron (2000, con una ampliación de 2016).



Figura 3. Southwark's Fair. William Hogarth, 1733.

Fuente: <http://www.william-hogarth.de/Southwark.html>

El gran crecimiento demográfico del s.XIX hizo que en este tejido se infiltrara una gran cantidad de vivienda para las clases trabajadoras, que convivían con muelles, industrias e infraestructuras, con un crecimiento en gran medida no planeado, a pesar de que existían posibilidades de hacerlo (como la existencia de grandes propiedades de la Iglesia que luego pasaron a control real o de la City, como el caso del *manor* de St. Georges Fields, originalmente de la orden cluniacense, cuya secularización permitió la apertura de Waterloo Road y Blackfriars Road, esta con trazado completamente recto, algo insólito en Londres, hasta St. Georges Circus.

El resultado del crecimiento de la Revolución Industrial convirtió en un área con una actividad industrial muy diversa, con la fabricación de productos que iban desde el cuero al vidrio, la cerveza o el gas (Campkin, 2013) que se mezclaban con la vivienda obrera, cuya población en gran parte estaba ligada a la actividad portuaria de Bermondsey. Así, la geografía desordenada de Southwark fue incrementando su fama de zona sin ley, con su epicentro en Elephant and Castle, que "ha seguido adelante como la pobre puta al otro lado del agua, albergando los olores, los productos, el ruido, las cárceles y el hospital de leprosos (Collins, 2004, citado en Campkin, 2013). Robson lo resume de esta forma:

The Elephant and Castle was understood to be sufficiently coterminous with disorder, violence and criminality to make it a primary site around which bourgeois anxieties could be focused. (Robson, 1997)

3 SOUTHBANK, BANKSIDE Y ELEPHANT AND CASTLE

A pesar de que en 1915 se instala en Southbank (la zona de ribera entre Southwark y el vecino *borough* de Lambeth) la sede del London City Council, no es hasta la década de 1930 cuando se plantean actuaciones de calado en la ordenación del meandro conformado por Southwark y Lambeth, cuando en el curso de unos pocos años, probablemente por el impulso del Movimiento Moderno, surgen varios planes: el de Goodesmith de 1935, y el de Spence-Sales y Bland en 1938, que no tienen un alto nivel de definición. Ya con la guerra iniciada, y con grandes destrozos en Southwark causados por el *Blitz* alemán (entre el 7 de septiembre de 1940 y el 16 de mayo de 1941), solo comparables con los sufridos por la City, según Ben Campkin (2013)³ se elaboran dos planes de mayor trascendencia, los dos de 1942, el de Aslan y el del comité de planeamiento de la Royal Academy, promovido por Edwin Lutyens. Estos dos, aunque diferentes en sus opciones estilísticas, centran las reformas propuestas en la conectividad con los distintos puentes sobre el Támesis, desde Vauxhall a London Bridge. Normalmente esta zona se suele denominar Southbank al oeste del puente Blackfriars y Bankside al este, aunque sin embargo puncionan como un eje único. Los citados planes daban un papel preponderante como baricentro del sector al nodo de Elephant and Castle (papel principal que emergerá ya en el siglo XXI, como veremos). Ninguno de los dos planes se llevó a cabo, como tampoco propuestas posteriores como la del LCC de 1943 o la de Charles Holden de 1947.

Abercrombie en su famoso London County Plan de 1944 pone de manifiesto el contraste entre la ribera norte y la sur (Abercrombie, 1944; 112, citado en Baeten, 2000) y propuso un gran centro cultural en Southbank, zona que concentrará los intentos de intervención al sur del Támesis. Esta propuesta se materializaría en el Royal Festival Hall en 1951, al que se unirían a lo largo de la Hayward Gallery, el National Theatre y el Queen Elizabeth Hall. Sin embargo, estos intentos quedaron como islas de una actividad cultural elitista en un tejido urbano industrial en decadencia y de polígonos residenciales de clases trabajadora. Southwark quedaría como el "*hinterland*" de Southbank, y fue categorizado en el Plan de Abercrombie como "Central Area Needing Renewal" (Campkin, 2013, 39).

Y aunque ya en 1955 Southbank aparecía como *Comprehensive Development Area*, y como "*preferred location*" para usos centrales (comercio y oficinas) tanto en el Initial Development Plan de 1962 como en el Greater London Development Plan (GLDP) de 1969, estas determinaciones no llegaron a materializarse, en parte por la oposición vecinal, que en 1977 consiguió que se aprobara el Waterloo District Plan. En parte de esa lucha vecinal surgió la actuación de Coin Street (1984) (Brindley, 2000), considerada una operación ejemplar de regeneración urbana (Verdaguer y Velázquez, 2011). En ella, una asociación comunitaria logró hacerse con el suelo público con el que previamente querían hacerse unos promotores privados para un desarrollo residencial en cooperativa, con la decisiva intervención del GLC, que proporcionó el suelo a un precio por debajo de mercado. Esto permitió preservar la torre OXO⁴, cuya demolición estaba prevista, y en

³ Véase <https://londonist.com/london/history/layers-of-london-bombsite-map>

⁴ La torre OXO se construyó originalmente como central eléctrica para suministrar electricidad a la oficina de correos Royal Mail, construida a finales del siglo XIX. Posteriormente fue adquirida en la década de 1920 por la Liebig Extract of Meat Company, fabricante de cubitos de caldo de vacuno Oxo, para convertirla en una cámara frigorífica. Se abrió al público en 1996, y un año más tarde recibió el premio The Royal Find Art Commission / BSkyB Edificio del Año para la Regeneración Urbana. En la actualidad es un destino turístico joyerías, tiendas de diseñadores, bares y el restaurante de la planta superior

la actualidad es uno de los hitos urbanos identitarios del área. Aunque recientemente se ha cuestionado la actuación de la asociación comunitaria a cargo del desarrollo de Coin Street (Baeten, 2000), que incluso llegaron a proponer en 2006 el desarrollo de una torre más de 30 plantas en uno de los espacios vacantes, esta sin duda permitió evitar la terciarización del área.

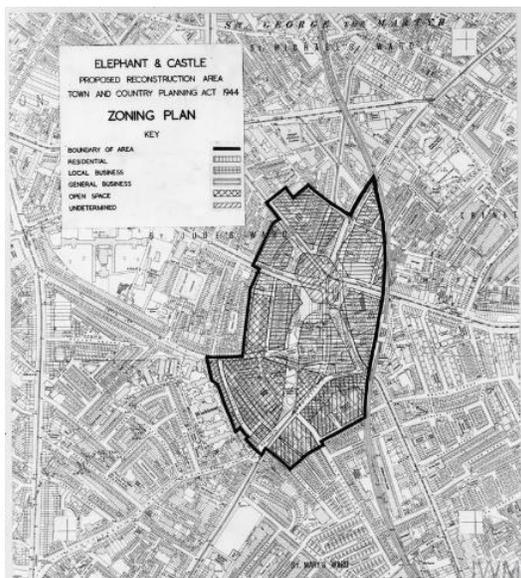


Figura 4. Elephant and Castle. Aslan Plan, 1942.
Fuente: www.iwm.org.uk/collections/item/object/205133092

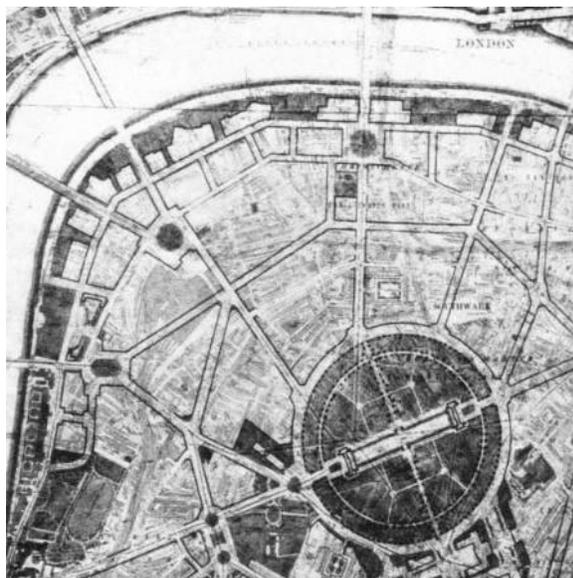


Figura 5. Royal Academy Plan, 1942.
Fuente: thecarandtheelephant.com/chapter/context

Las actuaciones se centraron en resolver el nudo de Elephant and Castle, desde una perspectiva ingenieril para solucionar la congestión del tráfico: “*In essence, it is a giant roundabout*” (Entrevista a Anna Minton).

Así el área se reordenó, con la construcción de un edificio administrativo, la Alexander Fleming House, por parte del arquitecto brutalista Erno Goldfinger (autor también de las famosas torres de vivienda social Trelick Tower (31 plantas en el rico barrio de Kensington) y Balfron Tower (26 plantas en el humilde barrio de Poplar, en Tower Hamlets) entre 1959 y 1963, y el centro comercial desarrollado por la compañía Willet, en 1965. El centro comercial no fue tan exitoso como se esperaba y buena parte de los comercios fueron colonizados por la comunidad latina del barrio, en lugar de por franquicias.

No obstante, la actuación no consiguió borrar el estigma de Elephant and Castle. La caída en desgracia del brutalismo y de la edificación en altura como arquitecturas asociadas al socialismo (“*its concrete, it's communism*” es una frase asociada a Virginia Bottomley, ministra de Medio Ambiente del gobierno de Margaret Thatcher, y John Major⁵ sobre la Alexander Fleming House, citada en Campkin, 2013), añadió a las etiquetas de inseguro y caótico el adjetivo de feo. Un artículo de 2001 de The Times titulado “Ugly Elephant” describía el nodo como “*one of the capital's ugliest carbuncles*” (Sherwin, 2000), usando el mismo término, “*carbuncle*” que el príncipe Carlos utilizó en la polémica sobre la ampliación del edificio histórico de la Tate Gallery (“un monstruoso forúnculo en

⁵ Curiosamente, Virginia Bottomley fue después Secretaria de Estado de Patrimonio Histórico National Heritage.

la cara de un querido viejo amigo”) y que tuvo como resultado la sustitución del equipo de proyectistas por los postmodernos Venturi y Scott-Brown y un cierto auge revivalista en todo Reino Unido, especialmente en Inglaterra.

4 URBAN RENAISSANCE



Figura 6. Mural en Southwark Road
Fuente: <https://betterbankside.co.uk/> (BID)

Davidson (2008) fecha en 1981 el inicio del *Riverside renaissance* con la declaración de la London Docklands Development Corporation (LDDC). Los grandes desarrollos intensa renovación urbana en las zonas de muelles de Canary Wharf y de Isle of Dogs (al norte del Támesis) y the Surrey Quays, en el extremo este de Southwark, en el barrio de Rotherhithe, contribuyeron decisivamente a cambiar la visión del río como barrera urbana, al sur del cual no llegaban los característicos “taxis negros” (Butler y Robson, 2003). Hoggart y Green (1991) ya anunciaban que Londres se estaba renovando a una rápida velocidad y de que los barrios de Inner London corrían un grave riesgo de ser gentrificados. Paradójicamente en este periodo la presión inmobiliaria sobre Southwark se relajó, al absorber Canary Wharf la demanda de espacio de oficinas, y varios *boroughs* al norte de la City en creciente gentrificación (Islington, Camdem, y posteriormente Hackney) la demanda de vivienda para las nuevas clases medias.

La siguiente fase según Davidson se inaugura con la extinción del LDDC y la elaboración del London Plan de 2001 a 2004 por parte el alcalde Ken Livingstone, una de cuyas piezas fundamentales es el denominado *Blue Ribbon*, del que Southwark forma parte, que el arquitecto Richard Rogers ideó como una zona de mezcla social, y no obstante se ha convertido en mecanismo de gentrificación. Dos décadas después, Imrie, Lees y Raco (2008) estimaban que esa velocidad de regeneración se había acelerado aún más, y tras el breve receso de la crisis financiera (con menor impacto en el sector inmobiliario londinense que en otros ámbitos), esta no ha hecho más que aumentar. Es

significativa la proliferación de edificios en altura que han modificado el perfil de la ciudad sustancialmente, y muchos de ellos se encuentran en el *Blue Ribbon* (desde la península de Greenwich en el oeste hasta Battersea y Nine Elms en el Oeste).

Así Southbank y Bankside adquirieron un gran protagonismo, con actuaciones a lo largo de toda la orilla sur del Támesis, en su mayoría, público-privadas, con la creación de BIDs o *Business Improvement Districts*. El primer BID en Reino Unido se fundó en 2004 (Kingston, también en el sur de Londres) y han proliferado hasta los 300 actuales. Estas entidades tienen autorización por parte de las entidades locales para intervenir en el espacio público, generalmente con costosas reurbanizaciones, con inclusión de arte urbano en forma de esculturas o murales, controles de acceso según horarios y instalación de circuitos cerrados de televigilancia, con su propia financiación en base a una tasa a sus miembros. En la actualidad existen cinco BIDs en Southwark. Cuatro de ellas se encuentran en la más cercana a la City, dos de ellos (Southbank y We Are Waterloo) compartidos con el vecino *borough* de Lambeth. Better Bankside fue el tercer BID de Inglaterra en ser aprobado, en febrero de 2005, y London Bridge lo fue en octubre de ese año (Blackwell, 2008).

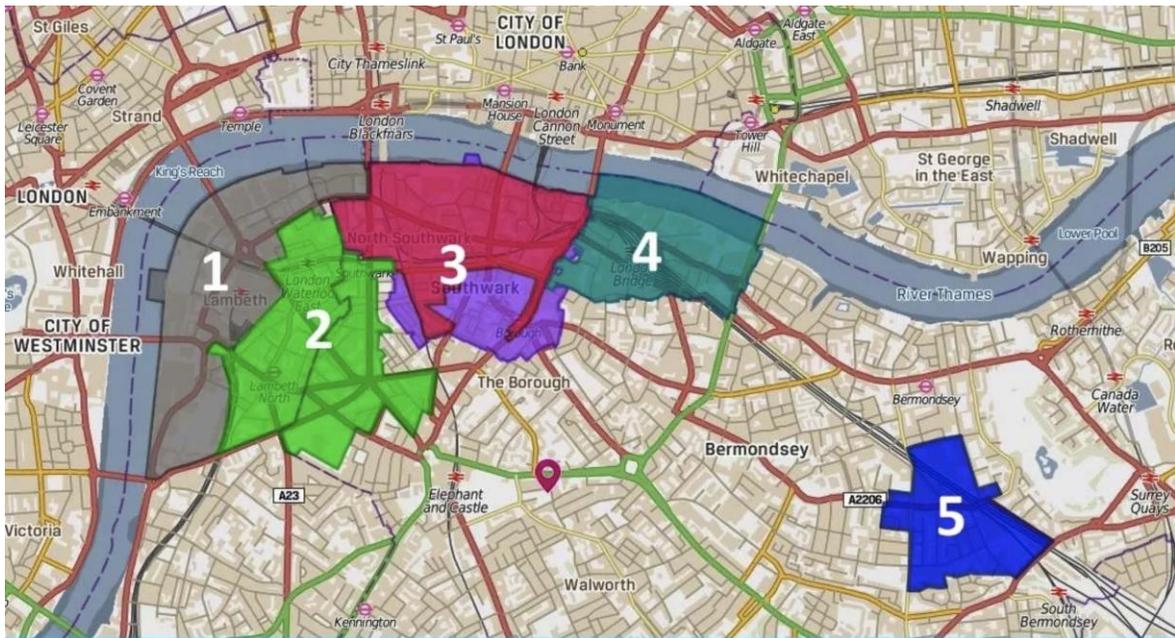


Figura 7. Southwark BIDs - 1. Southbank/2. We Are Waterloo/3. Better Bankside/4. London Bridge/5. Blue Bermondsey.

Fuente: <https://www.bluebermondsey.co.uk/bid-facts/>

5 VIVIENDA SOCIAL

Una de las posibles razones por las que Southwark no se ha gentrificó antes, a parte de su estigma y de la ya mencionada competencia con otros nuevos desarrollos, como los Docks, primero, y las actuaciones del resto del *Blue Ribbon* y para los Juegos Olímpicos celebrados en Londres en el verano de 2012 después, es la enorme presencia de vivienda social.

Se da la paradoja de que en *Inner London* existe más proporción de vivienda social que en el más suburbano *Outer London* (Hamnett, 2003)⁶. Ésta proporción era en 2001 de un tercio de los hogares (*households*), mientras que en *Outer London* era del 18%, a pesar de lo cual en la primera zona uno de cada ocho hogares estaba en lista de espera para acceder a una vivienda municipal (10% en el total de la ciudad) (Watt, 2009).

Hay que distinguir lo que en el contexto londinense se entiende por *social housing*. Este concepto incluye Council Housing (propiedad de los municipios, *Local Authorities* (LA) entre los que se incluyen los *boroughs*) y RSL (*Registered Social Landlords*), asociaciones de vivienda para alquiler o *housing associations* (HA), de acuerdo con la *Housing Act* de 1996. Southwark era la *Local Authority* de Reino Unido con mayor porcentaje de Council Housing (35%), y uno de los tres *boroughs* con más del 50% de *social housing* en 2001 (con Hackney y Tower Hamlets) (Watt, 2009, p.222).

No obstante, la proporción de vivienda social se ha ido reduciendo, especialmente la de propiedad pública, desde la llegada al poder del gobierno Thatcher, con la *Housing Act* de 1980 que promovía la llamada política de Right To Buy (RTB), junto con otras posteriores, como Help to Buy (HTB).

Housing tenure	1981	1991	2001
London			
Rented from local authority	30.7	23.4	17.6
Rented from housing association	4.1	5.6	9.4
Rented from private landlord	16.6	13.8	14.8
Owner occupied	48.6	57.2	57.2
England			
Rented from local authority	28.9	19.9	13.7
Rented from housing association	2.1	3.2	6.3
Rented from private landlord	11.1	9.3	9.1
Owner occupied	57.9	67.6	70.3

Figura 8. Régimen de vivienda en Londres e Inglaterra 1981-2001.

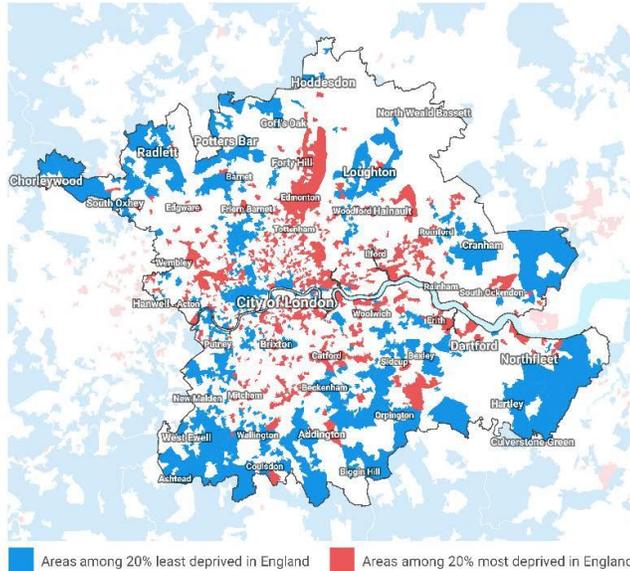
Fuente: Watt (2009).

Así, Southwark acumula algunos de las unidades urbanas más vulnerables, como muestran Rae y Nyanzu (2019). Existe una llamativa diferencia entre el rico Sur del *borough*, Dulwich, netamente residencial, y las zonas más septentrionales del mismo, con la excepción de la ribera del río; y sobre todo destaca la diferencia con los distritos al norte del Támesis.

⁶ En parte por las reconstrucciones de postguerra de los estragos causados por el Blitz alemán.

LONDON

TRAVEL TO WORK AREA



Gini coefficient

0.38

This is the Gini coefficient for London. It measures household income inequality within the area. The Gini coefficient ranges from 0 (perfect equality) to 1.0 (perfect inequality) so that a higher figure indicates a higher level of inequality.

Economic imbalance

681:987

This is the 20:20 Index. It is the ratio of small areas (LSOAs) within the Travel to Work Area that are among the 20% least (blue) or 20% most (red) deprived nationally, based on the Income Domain of the 2019 English Indices of Deprivation. It is used here as an indicator of local economic imbalance.

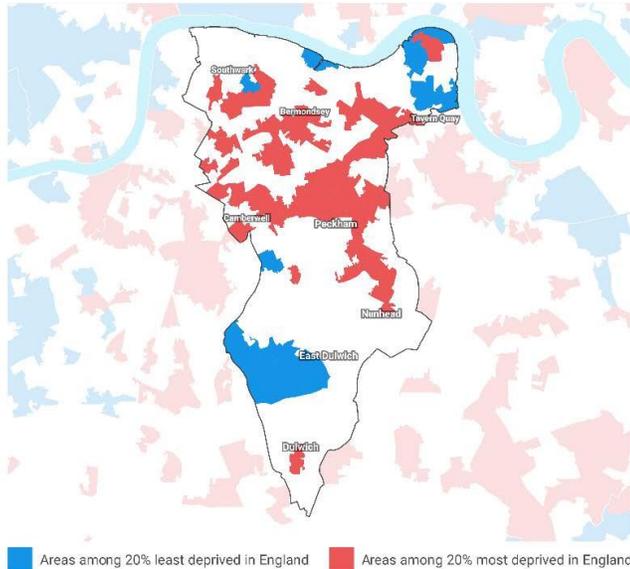
Spatial concentration

0.52

This value (Moran's *I*) tells us how similar or different nearby areas are. Values closer to 1 indicate similar areas are clustered together. In general, values over 0.4 generally indicate that similar areas are significantly clustered.

SOUTHWARK

LOCAL AUTHORITY



Gini coefficient

0.39

This is the Gini coefficient for Southwark. It is a measure of household income inequality within the area. The Gini coefficient ranges from 0 (perfect equality) to 1 (perfect inequality) so that a higher figure indicates a higher level of inequality.

Economic imbalance

14:56

This is the 20:20 Index. It is the ratio of small areas (LSOAs) within the Local Authority that are among the 20% least (blue) or 20% most (red) deprived nationally, based on the Income Domain of the 2019 English Indices of Deprivation. It is used here as an indicator of local economic imbalance.

Spatial concentration

0.43

This value (Moran's *I*) tells us how similar or different nearby areas are. Values closer to 1 indicate similar areas are clustered together. In general, values over 0.4 generally indicate that similar areas are significantly clustered.

Figura 9. Desigualdad en Londres (arriba) y Southwark (abajo).
 Fuente: Rae y Nyanzu (2019).

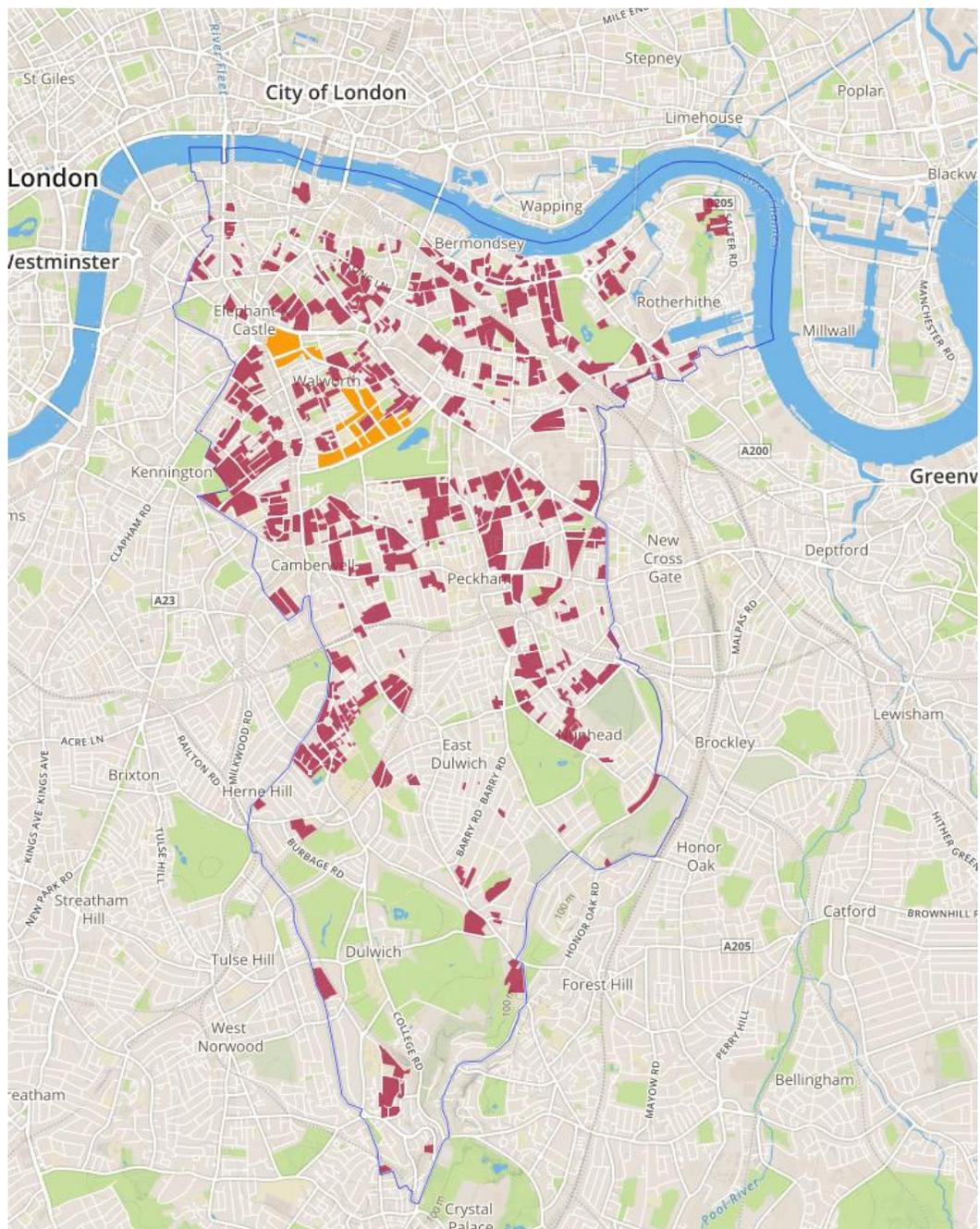


Figura 10. Council estates en Southwark, 2015. En rojo, los distintos estates. En naranja, Heygate y Aylesbury, enajenados. Se observa la mayor concentración en la zona norte, más densa. Fuente: Southwark Council. Departamento de vivienda.

6 “SINK ESTATES”. HEYGATE Y AYLESBURY



Figura 11. Heygate Estate desde la torre Strata
Fuente: Wikipedia

Uno de los polígonos de vivienda social de Southwark era el barrio de Heygate, un *housing estate* de más de 1.200 viviendas donde residían más de 3.000 personas, construido según los cánones de la arquitectura funcionalista, cuyos edificios fueron terminados en 1974 en un lenguaje brutalista. Lugar de residencia de hogares de clase obrera que se beneficiaban de alquileres a precios fuera de mercado que inicialmente fue reconocido como una comunidad exitosa, Heygate Estate terminó siendo estigmatizado como un lugar de mala reputación asociado al crimen, la pobreza y la degradación tanto en el discurso político como en los medios de comunicación. Por ejemplo, la película de 2009 *Harry Brown* dirigida por Daniel Barber mostraba a un ya anciano Michael Caine como un pensionista que respondía a la violencia de las bandas adolescentes con una violencia aún mayor. Mas de 70 películas se han rodado en Heygate como escenario de la degradación, incluida la apocalíptica *World War Z* (dirigida en 2013 por Marc Foster y protagonizada por Brad Pitt).

Otro *estate* colindante era aún mayor, Aylesbury. Proyectado y construido entre 1967 y 1977, también en un lenguaje brutalista, llegó a contar con 2.700 viviendas y 10.000 habitantes. En el momento de su inauguración se consideró su calidad habitacional por encima de la media, pero ésta fecha ocurrió tras la mencionada caída en desgracia de las edificaciones en altura (*high rise*) y del lenguaje en hormigón, ocurrida tras la explosión de Ronan Point, en 1968. En Aylesbury, simbólicamente elegido por Tony Blair para su primer discurso como *premier*, las asociaciones de vecinos se levantaron en contra de un spot de autopromoción (*ident*) de 2004 de la cadena Channel 4, que recorre una calle elevada del conjunto (*walkways in the sky*, a la manera de los también demolidos Robin Hood Gardens de Allison y Robert Smithson) artificialmente llena de

basura desperdigada, ropa tendida y carros de la compra, como muestra de lo que se conoce como *ghost town* o ciudad fantasma. Las asociaciones llegaron a proponer un *remake* de la cuña, más realista, que Channel 4 se negó a sustituir por la anterior. Ambos *housing estates*, Heygate y Aylesbury, se hayan inmersos, como veremos, en los procesos de renovación urbana del entorno de Elephant and Castle y a ambos se les ha calificado como "*sink estates*".



Figura 12. Tony Blair en Aylesbury
Fuente: Booth (2017)

Tom Slater (2017) ha analizado la genealogía del término "*sink estate*", que fue creado por una periodista de izquierdas para denunciar la desinversión en los parques de vivienda pública, y evolucionó primero durante el gobierno de Blair hacia una suerte de pobreza autoinfligida derivada de un cierto fatalismo por el peso muerto de las bajas expectativas. La retórica de la *Urban Renaissance* sobre la regeneración urbana pasaba así por la introducción de vivienda de mayor precio para producir una mezcla social virtuosa que quebrara ese fatalismo. Con el gobierno *tory* de David Cameron, la connotación del término se volvió más estigmatizante, y se ligaba directamente de nuevo al diseño arquitectónico:

Step outside in the worst sink estates, and you're confronted by brutal high rise towers and dark alleyways that are a gift to criminals and drug dealers. Decades of neglect have led to gangs, ghettos and antisocial behaviour. one of the most concerning aspects of these estates is just how cut off, selfgoverning and divorced from the mainstream these communities can become. And that allows social problems to fester and grow unseen. (David Cameron, primer ministro británico, citado en Slater, 2017)

A modo de ejemplo, las revueltas de 2011 en Londres, producidas por la muerte de Mark Duggan, un muchacho negro, a manos de la policía, se intentaron vincular directamente a un estate concreto (Broadwater Farm, en Tottenham), cuando no comenzaron allí. Esta estigmatización sirvió de base para todo un discurso contra la vivienda social (denigrando la vivienda en altura, el hormigón, etc) y promoviendo la vivienda asequible (*affordable*). Esta denominación de alquiler asequible se traduce en una renta del 80% del precio del mercado, que el caso sobrecalentado de Londres,

equivale a rentas de más del doble de las viviendas de los *council*. (Este modelo de alquiler asequible se ha importado a España, como en el caso de la Comunidad de Madrid que ha licitado la concesión de suelos públicos para que operadores privados oferten alquileres de 1.000 euros por vivienda “con piscina y gimnasio”) (Rosell, 2021).

Este discurso culminaría en la 2016 Housing and Planning Act in England and Wales, que permitía reclasificar los *estates* de vivienda social como *brownfield sites*, una categoría normalmente reservada para grandes lotes de suelo antiguamente con uso industrial o infraestructural y normalmente contaminados. Es decir, se les estaba marcando como “áreas de oportunidad” para una malentendida regeneración urbana que en realidad lo que ha producido es desplazamiento, o como prefieren llamarlo varios activistas entrevistados, como Richard Lee, Jerry Flynn o Chris Jones, *social cleansing* (limpieza social). Lees y White (2019) lo califican como un “agresivo desmantelamiento del sector de alquiler social.”

Los casos de Heygate y Aylesbury son especialmente ilustrativos. Heygate, situado justo en la trasera de Elephant and Castle, fue vendido por Southwark Council a la promotora inmobiliaria transnacional de matriz australiana Lendlease por 50 millones de libras esterlinas. Southwark luego gastó más de 44 millones de libras en trasladar a los más de 3.000 inquilinos y arrendatarios del ayuntamiento (Lees, 2014b). Uno de cada tres inquilinos con contratos protegidos fue sometido a un proceso de desalojo. Heygate Estate ya ha sido demolido; Elephant Park, cuyos pisos se vendieron en su mayoría sobre plano en el este de Asia. Había 1.194 pisos propiedad del *borough*, mientras que en el nuevo el desarrollo no habrá ninguno y tan solo 82 unidades “asequibles” (tras haber ido rebajando esa cifra tras sucesivas revisiones del acuerdo inicial argumentando que se comprometía “la viabilidad” del proyecto) (Flynn, 2016). Esto fue posible gracias a la reforma normativa introducida por el después primer ministro, Boris Johnson (en el cargo entre 2019 y 2022), y entonces alcalde de Londres (entre 2008 y 2016), que en junio de 2011 eliminó los requisitos que había establecido su antecesor en el cargo, Ken Livingstone (en el cargo entre 2000 y 2008), de una cuota del 35–50 de viviendas en régimen “asequible” y social respectivamente para grandes operaciones de regeneración urbana. A partir de la reforma de Boris Johnson, cada *council* tenía potestad para decidir esas cuotas.

Comercializado como Elephant Park, el nuevo barrio está claramente dirigido a otro tipo de pobladores, como muestran los contenidos de la revista *West Grove*, editada digitalmente y en papel por Lendlease, y distribuida en la oficina comercial instalada en el centro comercial de Elephant and Castle. Yoga, arquitectura de autor, cocina internacional, o un lounge comunitario para el *afterwork* son algunos de los temas que aborda el folleto promocional.

Como los mapas de desplazamiento en la Figura 14 y Figura 15 muestran, en Heygate, los inquilinos e incluso los propietarios (que habían adquirido su vivienda mediante el programa RTB del gobierno de Margaret Thatcher) han sido desplazados de sus hogares. Solo uno de cada cinco inquilinos del *council* lograron permanecer viviendo en el vecindario (entendiendo como tal el código postal SE17, más amplio) mientras que el resto fueron desplazados a través de Southwark y otros *boroughs* del sur de Londres (Lees y White, 2019).



Figura 13. Revista promocional West Grove.
Fuente: Lendlease (2015).

Aylesbury Estate tiene una historia similar. Se encuentra situado ligeramente más al sur que Heygate, con una ubicación privilegiada frente al Burgess Park, pero más alejado de los nodos de transporte, y con un proceso ligeramente posterior, lo que permitió que la oposición vecinal estuviera más organizada. La inesperada aparición de Tony Blair para su citado discurso sirvió como señal de lanzamiento de la política estrella del New Labour en regeneración urbana, el programa *New Deal for Communities* (NDC). Aylesbury pronto entraría entre las áreas seleccionadas. Desde el principio hubo oposición vecinal al proyecto: en 2001 un referéndum arrojó un resultado del 73% en contra. Esto retrasó los planes del *council*, pero en 2005, éste, entonces gobernado por los Liberal demócratas, basándose en nuevos estudios, dictaminó que no era viable económicamente su mantenimiento y que la opción más efectiva era la demolición. En la actualidad solo se ha demolido una de las fases en las que se subdividió el proyecto.



Figura 14. Desplazamiento de los inquilinos de vivienda social de Heygate
Fuente: Flynn (2016)

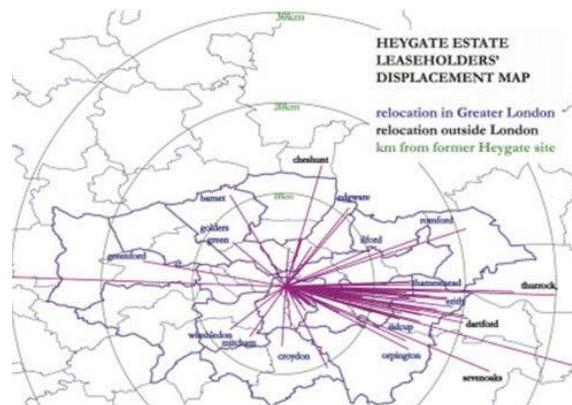


Figura 15. Desplazamiento de propietarios de Heygate Estate
Fuente: Lees et al., 2013

7 “URBAN REGENERATION”. ELEPHANT AND CASTLE

La renovación de Elephant and Castle no se ha limitado a Heygate⁷

- La citada inmobiliaria Lendlease también compró al *council* en 2013 una piscina municipal en cuyo solar levantó la torre *One The Elephant* (37 plantas). Y desarrolló otra promoción independiente, en el extremo Este de Heygate, Trafalgar Place.

Oakmayne, otra promotora asociada con Lendlease en Heygate, construyó en 2018 la torre *Two Fifty One*, de 43 plantas, en el solar del edificio de oficinas Eileen House. La propuesta fue denegada por el *council* y aprobada en última instancia por Boris Johnson usando prerrogativas especiales. La aprobación fue polémica por la ubicación de viviendas junto al adyacente club *Ministry of Sound*, un local de música electrónica de fama mundial ubicado desde 1991 en un antiguo garaje de autobuses en desuso. Finalmente, la aprobación condicionaba a incluir en la escritura de venta la advertencia de la presencia del club. (London SE1, 2013).

- En el número 9 de Churchyard Row, el solar del antiguo London Park Hotel, adquirido mediante una CPO por el *council*, se ha levantado una torre de 45 plantas con proyecto del Pritzker Richard Rogers el edificio para alquiler (BTR) más alto de Londres, que ha recibido varios nombres (*Highpoint, 360 London*, enfatizando sus vistas) y actualmente es gestionado por una empresa canadiense.

- Al lado, en el solar antiguamente ocupado por un edificio racionalista de 6 plantas de 1962, Castle House, Brookfield Europe construyó entre 2007 y 2010 Strata SE1, una torre de 43 plantas coronada por tres turbinas eólicas que no han funcionado al menos desde 2014. Strata, apodada de varias maneras por la población (entre ellas Isengard por la torre de la fortaleza del malvado mago Saruman en *El Señor de los Anillos*), recibió en 2010 la *Carbuncle Cup* (de nuevo el término usado por el príncipe Carlos) al edificio más feo de Londres, valorando el jurado entre otras cosas el ejercicio de *greenwashing* de las turbinas. En la serie de televisión *Marcella*, ambientada en el código postal SE1 de Southwark, se ilustra como todo el discurso sostenible es utilizado como un fetiche en el sistema británico de modificaciones de la ordenación para conseguir más edificabilidad, de forma similar a lo ocurrido con Strata SE1.

La “regeneración” de Elephant and Castle no se limita a estas actuaciones de edificación en altura (hay otras torres de en torno a 20 plantas: Blackfriars Circus, 5-9 Rockingham Street, The Kite, etc). Incluye también nuevas instalaciones para la vecina London South Bank University (LSBU); el llamado Borough Triangle, desarrollado por Peabody, todavía en definición de proyecto, y donde en el interim se desarrolla el mercadillo temporal de alimentación Mercato Metropolitano, y sobre todo, la renovación del centro comercial de Elephant and Castle, que merece un comentario adicional.

El centro comercial, de 1967, se había intentado promocionar como “el Picadilly del Sur”, una denominación que también se había utilizado para Elephant and Castle a principios del siglo xx. Sin embargo, el centro comercial fue un relativo fracaso. Como

⁷ Véase la web <https://elephantandcastle.org.uk/elephant-and-castle-regeneration-map/?-location=301>

se ha mencionado previamente, no consiguió atraer a grandes marcas y fue ocupándose por pequeños comercios muchos de ellos ligados a la comunidad latina, agrupada en la asociación Latin Elephant (Noble, 2020).

En 2020 se cerró el centro comercial, después de 50 años de actividad, ya que la firma Delancey consiguió aprobar una modificación que le permitía renovar el centro, además de construir 1000 viviendas nuevas y una nueva sede de la University of the Arts London (UAL)–London College of Communication, además de la renovación de la estación de Metro. El nuevo centro comercial no incluirá bastantes de los comercios latinos, algunos de los cuales no han sido realojado en absoluto y otros lo han sido de forma dispersa en bajos comerciales a lo largo de Elephant Park. También el mercado latino de Seven Sisters ha sufrido una presión para el desplazamiento similar, igualmente por otra actuación inmobiliaria promovida por Lendlease en Haringey (Gómez, 2021).

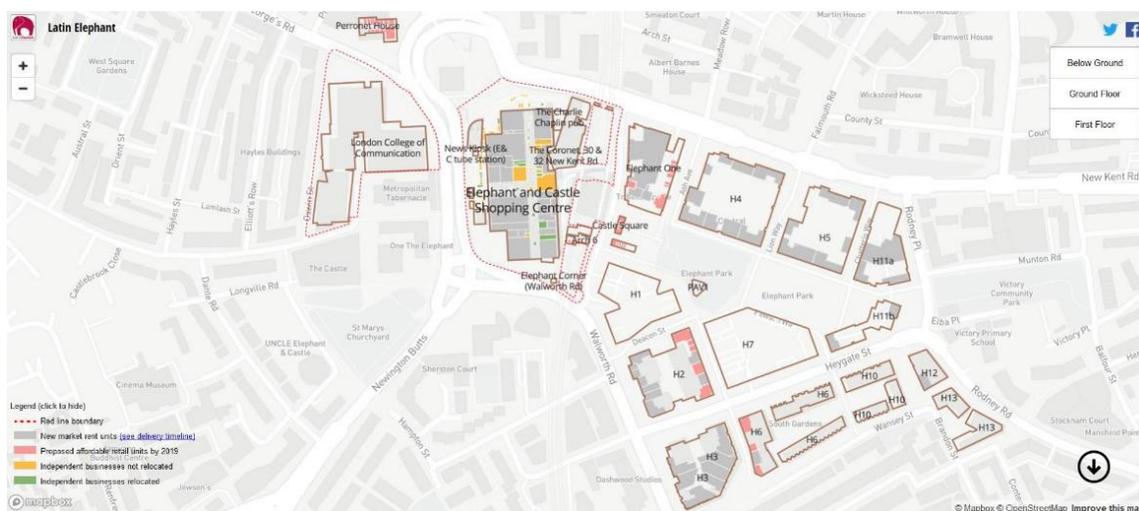


Figura 16. Comercios latinos del centro comercial de Elephant and Castle.

Fuente: <https://latinelephant.org/>

La firma Delancey DV4 es una promotora inmobiliaria multimillonaria, registrado en las Islas Vírgenes Británicas, que ha sido acusado de “evasión fiscal agresiva”. Está financiado por George Soros y administrado por el donante conservador Jamie Ritblatt.

Ya había desarrollado en la zona la promoción “Tribeca Square”⁸: 270 estudios para estudiantes y 370 residencias privadas para alquiler de mercado (BTR) sin viviendas asequibles. Se espera que los alquileres se establezcan en alrededor de 375£ a la semana para una cama y 500 para dos camas⁹. El sitio de Tribeca Square fue terreno público

⁸ Tribeca es la denominación de un área de Lower Manhattan, en Nueva York. viene de la contracción de las palabras en inglés “Triangle Below Canal Street” (literalmente, “Triángulo bajo la calle Canal”), uno de los barrios gentrificados de la ciudad norteamericana, que alberga un Festival de cine homónimo promovido por Robert de Niro. Nueva York cuenta con otros barrios cuyos nombres han sido formados a partir de otras palabras o son acrónimos, como el SoHo, NoHo, Nolita, NoMad, Dumbo y BoCoCa. El traslado del término Tribeca, completamente descontextualizado, a Londres, ilustra el mecanismo de mercantilización de los barrios y sus símbolos, banalizados. Así Tribeca o SoHo se han convertido en referencias genéricas de barrios cool, el segundo frecuentemente asociado al arte. De igual manera, más recientemente Broadway se ha convertido en sinónimo de un barrio de moda, pero alejado del centro (ver Conclusiones).

⁹ <https://crappistmartin.github.io/tribeca-square/>

hasta 1987, cuando albergó un polígono industrial que fue demolido cuando el terreno se vendió en 2006 a la empresa de Delancey, Eadon Estates, por 8,5 millones de libras.

La presencia tanto de UAL como de LSBU permite la apuesta de Delancey por las habitaciones para estudiantes, a la vez que se ha usado para promocionar el ambiente cultural del área.

Esto permite a los distintos promotores dedicar parte de las viviendas a *Buy To Rent* (BTR) para vivienda habitual, pero también para contratos cortos para estudiantes e incluso vivienda turística en Airbnb. "They want a product as much flexible as posible", entrevista a Richard Lee, de *Just Space* y "Southwark has the highest concentrations of Airbnb south of the river", (Entrevista a Sharda Rozena).

Aun así, gran parte de las viviendas de las torres permanecen vacías, como en otros lugares de Londres, siendo utilizadas como "capital refugio" extranjero en un contexto de bajos tipos de interés.

Es evidente que la apuesta por la "regeneración" de Southwark, un *council* frecuentemente gobernado por los laboristas, ha cambiado dramáticamente el paisaje urbano, ha producido un desplazamiento tanto de población trabajadora y de pequeños comercios independientes, en su mayoría de color o extranjeros.

La razón de este *boom* está clara. Elephant and Castle ofrece accesibilidad. Se encuentra en el límite sur de la zona 1 de transporte de Londres, en el extremo de la Bakerloo Line y en un nodo con la Northern Line y la única línea de ferrocarril que cruza de Norte a Sur la ciudad (Thameslink). Y se encuentra a distancia peatonal de la City.

Elephant and Castle used to be known as the Piccadilly of the South and was a hub for theatres and department stores. It was damaged in the First World War and fell into decline. But it has the great natural advantage of being just twenty minutes walk to the centre of the City which makes it an ideal area for regeneration. (Susan Isaacs, 2018)



Figura 17. Vista general de la regeneración de Elephant and Castle

Fuente: <https://www.35percent.org/shopping-centre/>

Es además la planeada extensión de la Bakerloo Line la que ha añadido un mayor interés al área. Inicialmente se planteaban dos alternativas de trazado, que confluían en la estación de Metro y Train de New Cross Gate. La primera avanzaba por el Oeste, a través de Walworth y Camberwell, para dar servicio a Peckham. La segunda discurría

por Old Kent Road, la antigua calzada romana que conecta Londres con Dover, el tradicional puerto de desembarco desde Francia, y el sureste de Inglaterra. La primera opción parecía que tenía mayores posibilidades porque venía a cubrir uno de los "agujeros de transporte" de Londres, en el entorno de Burgess Park, al sur de Aylesbury y al norte de Peckham. Estos *pockets* desafían la lógica radial de precios de las zonas de transporte y son áreas significativamente más baratas que otras de la misma zona. Algo parecido le ocurría a otro barrio gentrificado, Hackney, antes de la llegada del *London Overground*.

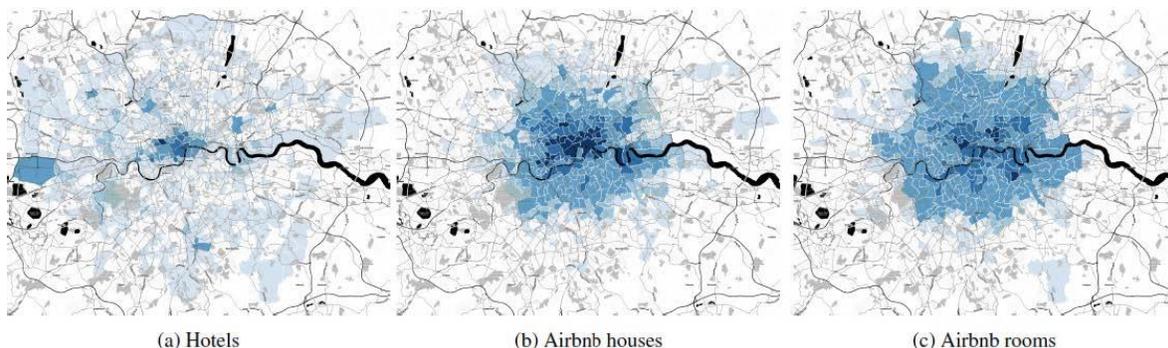


Figura 18. Densidad de hoteles, y oferta de casas completas y habitaciones en AirBnB.
Fuente: Quattrone et al (2016).

Los últimos estudios de viabilidad sin embargo han decantado la decisión por el trazado hacia Old Kent Road, una de las zonas industriales con una posición más central en Londres, y que alberga una gran cantidad de empresas que proveen de servicios especializados a la City. Esto ha captado el interés de los promotores inmobiliarios y ha hecho que Southwark revisase su política de regeneración urbana, definiendo un buen número de "Áreas de oportunidad" a lo largo de este eje.

Mientras que esto ha añadido presión a las zonas industriales de Old Kent Road, paradójicamente ha rebajado la presión sobre Aylesbury, así como otros *housing estates* más al sur, en Peckham, sobre los que también pendía la amenaza de la "regeneración".

Ante la pregunta si Southwark era un punto caliente del mercado inmobiliario londinense, tanto Anna Minton como Pablo Sendra ofrecieron respuestas similares: "*The whole city of London is a hotspot (...) But certainly Elephant and Castle is one hottest node, as Poplar is another*", (Entrevista a Anna Minton).

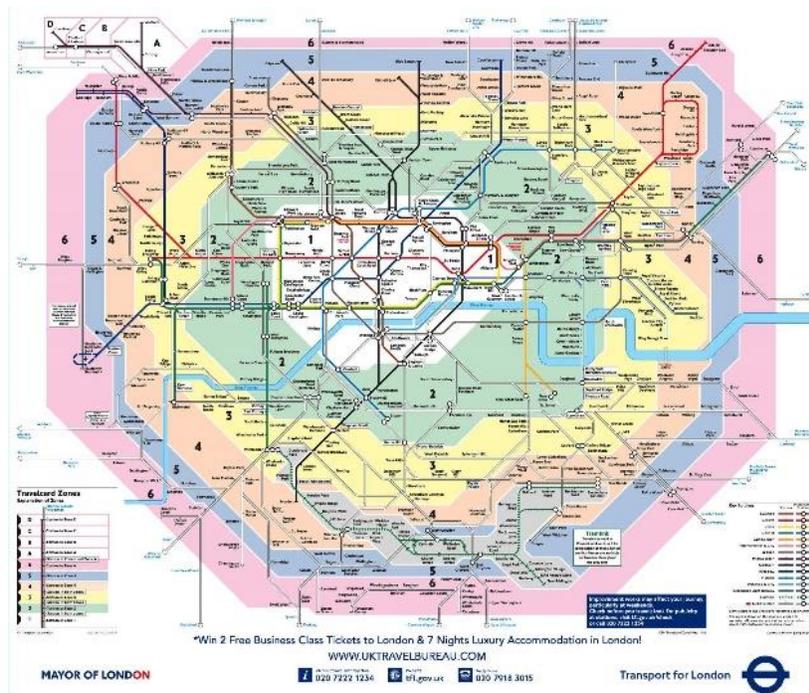


Figura 19. Zonas de transporte de Londres. La zona 1 es la zona blanca. Elephant and Castle se encuentra justo en su borde sur.

Fuente: Transport for London.

La presión se ha centrado en los últimos años en *housing estates* como Heygate y Aylesbury, pero la resistencia vecinal ha ido creciendo y organizándose. "Heygate sin duda ha sido el caso extremo y que ha despertado el activismo vecinal (...) e incluso ha obligado a cambios normativos", (Entrevista a Pablo Sendra).

Así, se ha introducido la obligatoriedad de un referendun (*ballot*) entre los vecinos para aprobar la operación, aunque sujeta a la financiación de la Greater London Authority. Además, el actual alcalde Sadiq Kahn (en el cargo desde 2016 y reelecto en 2021 con mandato hasta 2024) eximió de este requisito a 34 actuaciones en marcha. La progresiva pérdida de poder del *New Labour* en algunos *councils* y la sustitución de algunos cargos por miembros más a la izquierda del partido ha hecho que la presión se haya reducido. Así, aunque algunas se han conseguido parar (como Cressingham Gardens, en Lambeth, que ha conseguido el llamado "*Right to Transfer*" que permite tomar el control de la operación a una asociación comunitaria, o la otra promoción mencionada de Lendlease en Haringey, junto al estado de los Tottenham Hotspurs, tan agresiva como la de Heygate, que ha sufrido algunos reveses judiciales), todavía hay un gran número de *housing estates* amenazados. "Toda la zona 2 está en ebullición", (Entrevista a Pablo Sendra).

La resistencia vecinal sin embargo está más organizada. La Federación de Inquilinos de Londres (London Tenants Federation) y Just Space se han unido para el proyecto Estate Watch¹⁰, que monitoriza 100 *housing estates* bajo riesgo de demolición y provee de recursos para las asociaciones locales.

¹⁰ <https://www.estatwatch.london/>

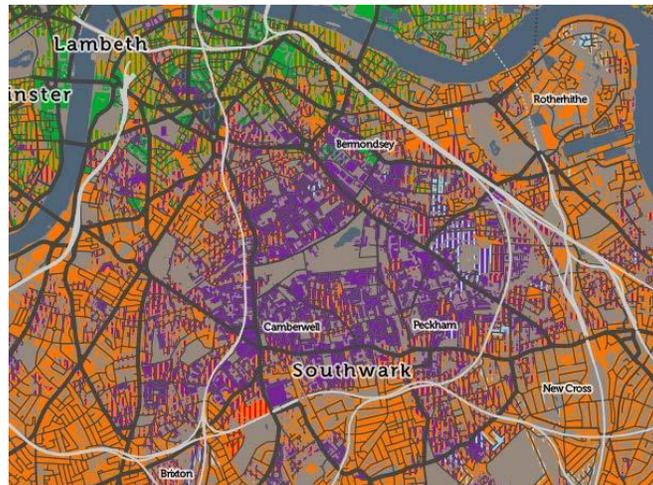


Figura 20. Accesibilidad al Metro y al ferrocarril en Southwark.
Fuente: Mayor of London.

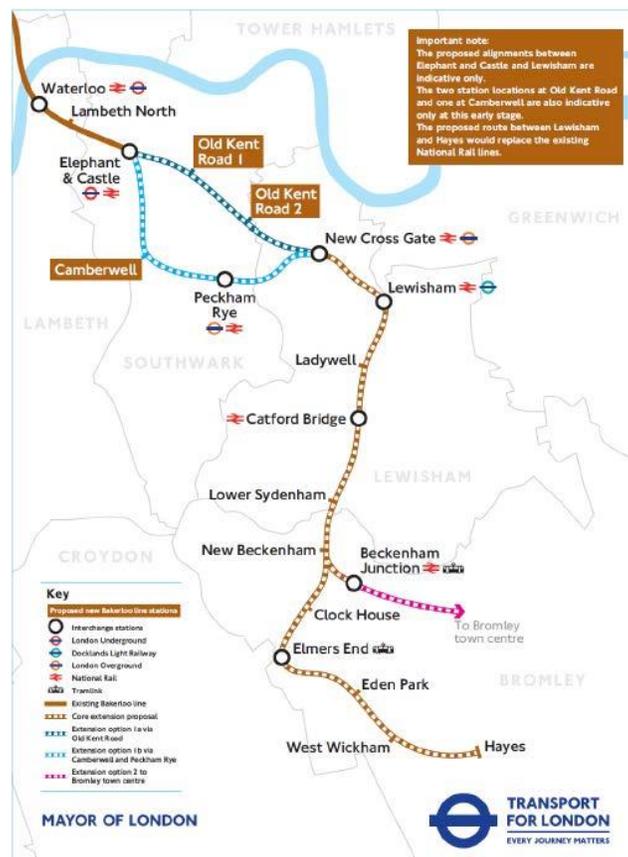


Figura 21. Propuestas de extensión de la Bakerloo Line. Información pública, 2014.
Fuente: Mayor of London

8 OLD KENT ROAD Y BLUE BERDMONDSEY

Esta mayor resistencia vecinal, con una creciente presencia en los medios, ha hecho en parte virar el interés de los promotores hacia la regeneración de suelos industriales, que generan un menor rechazo vecinal (no producen desplazamiento directo, en los términos de Peter Marcuse, (1985) de esidentes previos, como en Heygate). Y aunque estas transformaciones se están dando en varios lugares (Park Royal, en Ealing, o Camley Street, en Camden), sin duda el punto más caliente es Old Kent Road, en Southwark. Dos factores incluyen sobre todo en el interés en en esta área: la ya mencionada extensión de la Bakerloo Line (que va a consumir la totalidad del presupuesto de infraestructuras del *council* durante varios años) y la creciente consolidación de Berdmondsey, al norte de la zona industrial, como distrito cultural. Berdmonsey, antaño la zona más conflictiva en torno a los *docks*, queda rodeada de zonas en regeneración (Old Kent Road, Canada Water) o ya construidas (Surrey Quays).

El *council* de Southwark ha definida una veintena de áreas de regeneración en el New Southwark Plan (NSP) a lo largo del eje de la antigua calzada, reservando una superficie minoritaria para uso industrial. A diferencia de lo que ocurre en Madrid, el suelo industrial también tiene una gran demanda en Londres, aunque no lógicamente a los precios del residencial.¹¹

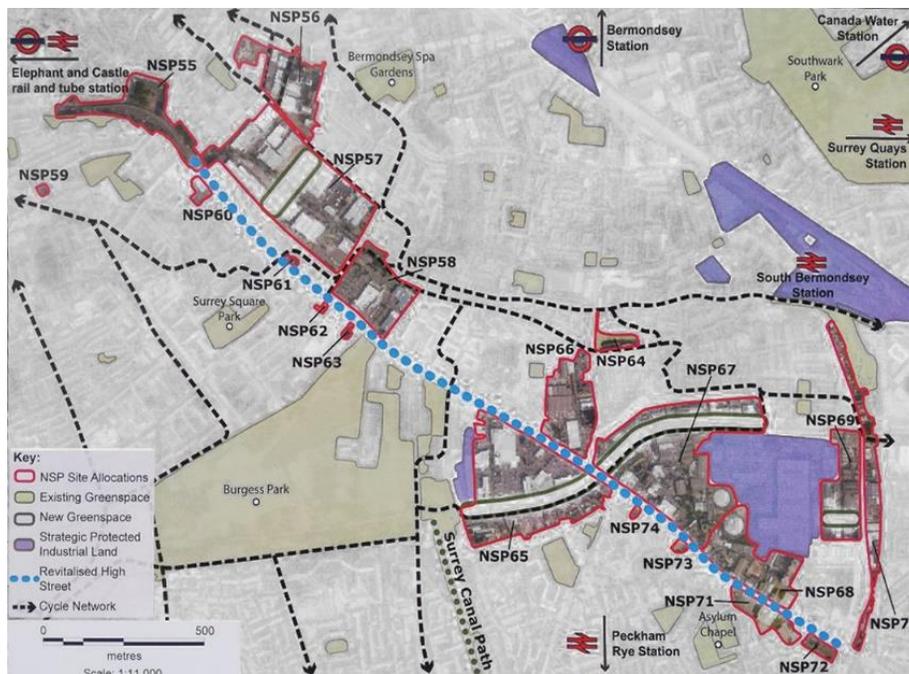


Figura 22. Actuaciones en Old Kent Road.
Fuente: Southwark Plan (2017).

¹¹ En muchas de estas actuaciones de "regeneración urbana" sobre suelos industriales en Londres, a pesar de que el uso residencial pasa a ser mayoritario, algunos councils exigen el mantenimiento de parte de la superficie para actividad económica, e incluso, industrial, en determinadas categorías (véase el ejemplo de Hackney Wick analizado por el autor en el trabajo "Estudio y propuesta de tipologías edificatorias innovadoras adecuadas para el desarrollo de nuevas actividades económicas" (Improvisos, 2019) para el Ayuntamiento de Madrid.

No obstante, la propuesta más polémica fue la de la reconversión de la Peek Freans Biscuit Factory, que solo en febrero de 2020 consiguió la aprobación. El promotor de esa actuación es Grosvenor, que lleva el nombre de su propietario, Hugh Richard Louis Grosvenor, duque de Westminster, dueño de buena parte de los barrios de Chelsea y Belgravia en el West End londinense, y la persona más rica del mundo de menos de 30 años en 2020. La versión final del plan incluye 1548 nuevas viviendas, 200 más que en las anteriores, para garantizar un 35% de vivienda asequible. El plan preserva parte de los edificios de arquitectura industrial como edificios de uso mixto.



Figura 23. The Biscuit Factory.

Fuente: <https://www.grosvenorandbermondsey.com/plans-for-bermondsey>.

Junto con el desarrollo de la Biscuit Factory se ha generado en 2014 un nuevo BID, llamado *Blue Bermondsey*, del cual Grosvenor forma parte, con la intención de fomentar la imagen del conjunto del área, que en 2005 era calificado por la policía metropolitana como "un punto caliente para crímenes raciales y desordenes juveniles". En este caso, el BID pivota sobre la actividad comercial de The Blue Market, un mercado

diario al aire libre que da nombre al área. A su vez, el mercado toma el nombre del pub *The Blue Anchor*, en funcionamiento desde 1867.

The Blue supone de facto la extensión a lo largo de la línea de ferrocarril de la actividad del Maltby Street Market, un mercadillo gastronómico callejero que se monta cada domingo junto a las vías de tren y que ocupa algunas de sus *archways* alquiladas por Blackstone y cuyos impulsores son comerciantes expulsados por el cercano Borough Market. Es decir, se da un proceso de desplazamiento en serie similar al de los artistas en los distritos culturales hacia posiciones cada vez más periféricas. Esa extensión también busca ampliar el radio de acción de otros artefactos culturales situados en la zona más cercana a London Bridge: la galería White Cube, el museo de la moda y el textil, el cine independiente Kino, o los galpones reconvertidos de las calles peatonales y adoquinadas de Shad-Thames.

Todo ha hecho que la consultora inmobiliaria Knight Frank denominase en 2018 a Bermondsey la mejor área para vivir en Londres, especialmente para jóvenes profesionales de la City y de Canary Wharf, y por lo que ha dejado de ser *“the cheapest square on the Monopoly board”*. Su promoción del área se basa de nuevo en el ABC de mecanismo de consumo y distinción que mencionaba Zukin: arte, boutiques y cafés, incluyendo el componente del patrimonio industrial como reclamo inmobiliario: *Bermondsey’s fabulous foodie markets, trend-setting ‘industrial cool’ new homes, rich history and superb cultural attractions make this fascinating area of Southwark an inspiring place to live for the capital’s in the know*¹².



Figura 24. Delimitación de Blue Bermondsey.

Fuente: <https://www.bluebermondsey.co.uk/what-we-do/about/>

¹²<https://www.knightfrank.co.uk/blog/2018/08/20/bermondsey-rising-10-reasons-why-bermondsey-is-officially-the-best-area-to-live-in-london-in-2018>

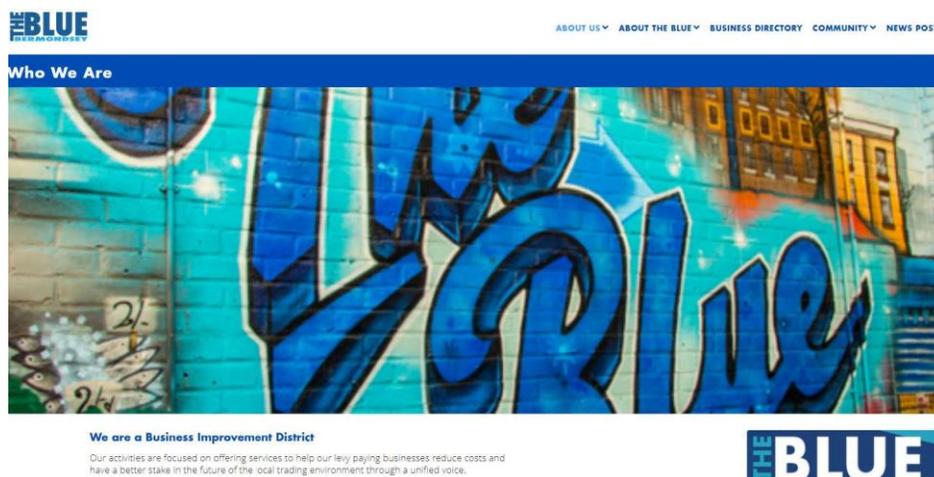


Figura 25. Blue Bermondsey.

Fuente: <https://www.bluebermondsey.co.uk/what-we-do/about/>

9 ARTEFACTOS CULTURALES Y DE CONSUMO. TATE MODERN Y BOROUGH MARKET

Pero, ¿qué es lo que ha hecho que Southwark y Bermondsey, que siempre han gozado de esa posición privilegiada, “a 20 minutos andando de la City”, se haya convertido en objeto del interés de los grandes promotores inmobiliarios, que han conseguido que Southwark les aprobase unas modificaciones de la ordenación tan sustanciales?

Preguntado por esto, Ben Coles, profesor de geografía de la Universidad de Leicester, marca como hito inmobiliario los planes de construcción de dos torres junto al río, *One Blackfriars*, desarrollada por St Georges, y *The Shard*, la torre más alta de Londres con proyecto del Pritzker italiano Renzo Piano, actualmente propiedad de un fondo catari, junto a London Bridge. Ambas se comenzaron a gestar entre 2000 y 2005.

No obstante, otros premios Pritzker habían aterrizado ya en Southwark antes: Norman Foster, con su pasarela del Milenio, y los suizos Jacques Herzog y Pierre De Meuron, con su reconversión de la vieja central eléctrica de Gilbert Scott en la Tate Modern, entre 1995 y 2000¹³. La pasarela del Milenio conectaba el nuevo museo con la catedral de St. Paul, y por tanto, lo colocaba de inmediato en el mapa turístico de la ciudad.

¹³ En la fase final del concurso para la remodelación de la central llegaron seis arquitectos que a lo largo de su carrera obtendrían el premio Pritzker: David Chipperfield (2023), Rem Koolhaas (2000), Renzo Piano (1998), Tadao Ando (1995), y Rafael Moneo (1996), además de los ganadores Jacques Herzog y Pierre de Meuron (2001).



Figura 26. Millenium Bridge, obra de Norman Foster.

Fuente: <https://www.fosterandpartners.com/projects/millennium-bridge/>

Desde su apertura en el año 2000, la Tate Modern se ha convertido en la segunda mayor atracción de Londres y del Reino Unido. En 2007 fue el museo de arte moderno más visitado del mundo y el tercero en general, tras el Louvre y el Museo Británico, con 5.2 millones de visitantes (el 60% de visitantes menores de 35 años), superando las expectativas que se cifraban en 18.8 millones. La Tate Modern se ha considerado un caso de éxito en la utilización de artefactos culturales para la regeneración de barrios degradados, a la manera del Guggenheim en Bilbao, aunque en este caso se contaba la ventaja de la identidad del edificio a rehabilitar. Sin embargo, ese modelo se ha intentado replicar en otras ciudades con escaso éxito, e incluso en el mismo Londres, la recuperación de la otra gran central térmica gemela a la de la Tate de Gilbert Scott, en Battersea, ha sido un caso fallido (Pace, 2018).

El otro artefacto que ha contribuido de forma fundamental a la resignificación ha sido Borough Market. Uno de los mercados más antiguos de Londres, Borough Market esencialmente funcionaba como mercado de abastos para los hoteles y restaurantes de la City y el norte del Támesis, y únicamente de forma marginal para servicio de la población. A partir de la “*food revolution*” de la década de 1990, que ponía en valor la gastronomía en Inglaterra, un país con escasa cultura en este aspecto, el mercado fue evolucionando como punto de venta también para consumidores individuales para la adquisición de “comida inglesa”. Así, Ben Coles califica la transformación a mercado de alimentación generalista en el año 2000, a la inclusión de comercio en 2005, y a “*food court*”, es decir, un espacio de hostelería, en 2010. Similares transformaciones se han producido en otros mercados locales de calle: Roman Road en Bethnal Green, Whitechapel, o Broadway Market en Hackney. Ben Coles pone de ejemplo la implantación los locales de Neils Yard, o Monmouth, una tienda gourmet de café con puesto en Covent Garden, otro mercado convertido en centro comercial en el centro de la ciudad.

La transformación de Borough Market viene propiciada por la inversión en rehabilitación en esos mismos años por parte de la fundación que controla el mercado, concesionaria de la propiedad (la Diócesis del suroeste de la Iglesia de Inglaterra) desde Borough High Street hasta el Támesis. Antes del 2000, Borough Market era un lugar inhóspito, como aparece reflejado en la película *Lock, Stock and Two Smoking Barrels* (1998), de Guy Ritchie, en la que la escena de un secuestro se produce en el entorno del mercado.

Sin embargo, en 2000 la fundación recibió una gran cantidad de dinero por la ampliación las vías férreas que lo sobrevuelan como parte de la línea Thameslink. La rehabilitación¹⁴ incluyó la instalación del Pórtico Sur del Floral Hall, ubicado previamente en Covent Garden. Tras la rehabilitación, se produjo una escalada de las rentas de los locales, lo que motivó la salida de los comerciantes que luego promovería el citado mercado de Maltby Street.

Como dice Ben Coles, ante la pregunta de si existe un mapeado integral de la gentrificación en Londres, a la manera del elaborado por Anne Clerval (2010) en París, la respuesta es que no existe tal mapa, pero afirma: “*If you want to track gentrification, track the restaurants*”.

Para ello pone de ejemplo la instalación de espacios de restauración bajo los característicos *archways* del ferrocarril. Generalmente alquilados para actividades poco rentables (garajes, almacenes), de repente han incrementado sus rentas y se destinan a actividades más lucrativas, como gimnasio o fundamentalmente, restauración. No por casualidad, en 2018 Blackstone se hizo con 5.000 locales, la mayoría pequeños negocios, en las arquerías comprándoselas al operador ferroviario estatal por 1.500 millones de libras (*Financial Times*, 2012). En un artículo de *Time Out*, un medio siempre atento propagandista de los procesos de gentrificación, como hemos visto previamente, recomendaba en 2007 doce destinos de moda en locales bajo los *archways* (*Time Out*, 2017). De los doce, siete estaban en Southwark (dos en Peckham, uno junto a Borough Market, dos en Elephant and Castle, incluido el antiguo almacén de *Ministry of Sound*, reconvertido en gimnasio, uno en Berdmondsey, una fábrica local de cerveza junto al Maltby Street Market¹⁵), además de otros dos en el cercano barrio de Deptford, en Lewisham, y otro en Loughborough Junction, en Lambeth muy cerca del límite con Southwark.



Figura 27. Transformación de los archways en Southwark.

Fuente: Financial Times, (izq) y Anspach and Hobday.

En el epílogo de su libro sobre Borough Market, Ben Coles (2011) explica como la vitalidad (*vibrancy, buzz*) de la zona de London Bridge y Borough Market es algo muy reciente, de los últimos 15 años: “*Previously the only nightlife to the south was Ministry of Sound*”, (Entrevista con Ben Coles).

Sin embargo, cuando en 2017 se produjeron los ataques terroristas de London Bridge, estos se asociaron por la prensa a una cierta “forma de vida británica, especialmente londinense”, y su condición, muy reciente, de lugares de consumo. Se

¹⁴ El propio Borough Market, en una publicación autoeditada tras su reforma, copiaba la retórica de *Urban renaissance*

¹⁵ Página web propia de Anspach and Hobday. <https://www.anspachandhobday.com/the-arch-house>

asociaba la libertad de elección y de expresión a la libertad de consumo, algo muy extendido en el neoliberalismo.

Ben Coles también recoge una cita del editor en jefe de economía de The Independent, que ilustra la importancia de Borough Market en el proceso de resignificación del barrio:

The city's foodie hub is a powerful case study in the phenomenon of retail clustering (...) here are two forces at work on retailers, one centrifugal and centripetal. The centrifugal force is the desire to reduce local competition by striking out alone. The centripetal force is the urge to benefit from higher footfall by clustering. If a retailer is selling a good or service that is considered a luxury rather than a staple, the clustering force often prevails. Clustering in Borough Market has created a world-class foodie destination and customers are sucked in from far and wide. People won't travel into London Bridge to buy a pint of milk, but they will to buy a chorizo roll from Brindisa or a Lemon Chiffon cake from Konditor & Cook. (...) To expand on the example at hand, wealthy City workers cross London Bridge to have lunch in Borough Market. Doctors come from nearby Guy's Hospital for a post-shift drink. Tourists saunter over from the South Bank and vice versa. Firms buy floor space in the Shard, despite the high rents, because of the local amenities, not least the famous foodie hub next door. (Chu, 2017)

En definitiva, como Ben Chu sugiere, Borough Market, tanto o más que la Tate Modern, han puesto Southwark en el mapa de la clase media.

10 CONCLUSIONES

La gentrificación ya no es, de forma evidente, algo únicamente de los centros históricos. Ahora, los barrios periféricos también pueden “convertirse en centro” (Mansilla y Milano, 2019). Como se ha visto en los puntos anteriores, los distritos al Sur del Manzanares, objeto de la tesis, y Carabanchel, principal caso de estudio, tienen puntos de conexión con otros procesos de gentrificación de distritos periféricos. A continuación, trataremos de sistematizar la comparación con Brooklyn (entendiendo como tal Williamsburg y Bushwick) y Southwark.

La principal similitud entre ellos, además del prerrequisito de que sean zonas habitadas por clases populares, y por tanto, relativamente baratas para que se pueda materializar el *rent gap* que teorizara Neil Smith (1979) es que todos se encuentran relativamente cercanos a las zonas centrales de sus respectivas ciudades, pero con una barrera física importante: el East River en el caso de Brooklyn respecto a Manhattan, el Támesis en el caso de Southwark respecto de la City y el Manzanares (y antes la M-30) en el caso de Carabanchel.

Sin embargo, a pesar de la distancia a los centros, todos ellos cuentan con una gran accesibilidad al centro, mediante su inserción en los sistemas de transporte público, principalmente, lo que si bien no es algo imposible de medir, sí reviste mayor dificultad el mero trazo de un círculo desde el kilómetro cero. Desde Bedford Avenue se tardan 22 minutos en la línea L en recorrer las 2,8 millas (4,5 km) al Downtown; desde Elephant and Castle (E&C) se tardan 13 minutos en llegar a la City a través de la Northern Line y apenas media hora andando (2,3 km); y desde Oporto se alcanza en 20 minutos la plaza de Callao, a 4,3 km, en la Línea 5. En todos los casos, los epicentros de los procesos de gentrificación se sitúan no en la ribera de los ríos, o no sólo, sino en nodos de transporte público bastante alejados de los mismos (0,6 km en el caso de Bedford Avenue, 1,5 km en el de E&C; y 1,6 km en el en Oporto. Esto es algo que por otra parte tampoco es novedoso. Los tasadores inmobiliarios siempre han considerado un factor que eleva el precio de la vivienda la proximidad al transporte público de alta capacidad, incluso en ámbitos donde los usuarios del territorio no hacen uso de él. En el caso de Londres, la búsqueda de vivienda lleva mucho tiempo estructurada en torno a las zonas de transporte. Al norte del Támesis, vivir en zona 2 llevaba tiempo reservado a los estratos de mayor renta. En el caso de Southwark (sobre todo en el caso de Elephant and Castle, por el nodo que constituye con las líneas Northern y Bakerloo y el Thameslink) que la accesibilidad es un factor muy relevante es algo muy obvio.

Las zonas de ribera son demandadas en todos los casos como espacios libres de calidad, incluso en el caso de que no se encuentren formalizados como parques, como en el caso de Southbank. Uno de los atributos de estas zonas son las vistas sobre la ciudad central, que en el caso de E&C se explotan de forma indisimulada en forma de grandes torres (desde The Shard a todo el conjunto de E&C), más allá del frente fluvial.

La existencia de un patrimonio edificado, tanto reconocido formalmente en catálogos de edificación como el “patrimonio emergente” (usando la terminología de Antonio Antequera (2020) también para el caso de Carabanchel), y se usan narrativamente para la resignificación de cada ámbito. En estos ámbitos de antiguas periferias, cobra un especial protagonismo el patrimonio industrial. En el caso de la Tate y Borough Market, e incluso de la OXO Tower, se añade el elemento patrimonial a los edificios catalizadores, que en el caso de Carabanchel son de menor rango, a la espera

de lo que ocurra con la quinta de Vistalegre, eternamente en proyecto de adaptación a otros usos. De igual forma ocurre con los espacios significativos: Elephant and Castle, a pesar de ser reconocido como uno de los lugares más feos de la capital británica, no deja de ser denominado “el Picadilly del Sur”. Nadie llamaría ahora mismo a Oporto “la Cibeles del Sur”, si bien la presencia de terrenos públicos en su entorno permitiría una actuación pública relevante. Por ello el ayuntamiento de Madrid incluyó la zona dentro de su delimitación de “Áreas de Oportunidad” Estrategia de Regeneración Urbana de Madrid, una denominación idéntica a la utiliza el London Plan.

En este sentido, operaciones o determinaciones de planeamiento han tenido relevancia para la resignificación del ámbito tanto en Southwark como en Carabanchel. Tanto la idea del Blue Ribbon, como gran directriz general, como la reforma del frente fluvial en Southbank y Bankside, mediante la institución de los *Business Improvement Districts* (BIDs) como herramienta de gestión, han “acercado” las dos orillas, como lo ha hecho Madrid-Río en el caso madrileño.

	Últimas Olas	Brooklyn	Southwark	Carabanchel
Localización	<i>Accesibilidad</i>	<i>L Line</i>	<i>Northern + Bakerloo Thameslink</i>	<i>L5+L6</i>
	<i>Vistas</i>	++	+	+
		Waterfront	Torres	Tercio, ISO
	<i>Cercanía a zonas verdes (azules)</i>	+		+
		<i>Gowanus, Waterfront</i>	<i>Southbank</i>	<i>M-Río, San Isidro</i>
Valor patrimonial	Patrimonio reconocido	+	+	
	<i>Patrimonio emergente</i>	+	+	+
	<i>Uso industrial</i>	++	+	+
	Tipología de vivienda			+
Valores de conjunto	Homogeneidad	+		
	Espacio público significativo		+	+
	Edificio catalizador		E&C Tate, Borough Market	Oporto IED, RCR, Vistalegre
Grandes operaciones públicas			Blue Ribbon, Thameslink	Madrid Río

Figura 28. Cuadro síntesis de comparación internacional entre los casos de factores de gentrificación.

Fuente: elaboración propia.

En cuanto a los tipos de gentrificación que operan, son varios. Por ello, desde ciertos ámbitos de la academia prefieren utilizar el término en plural (p.ej. Chabrol et al, 2016). Sin duda, en estos ejemplos se combinan procesos de gentrificación residencial, industrial (más intensa en Brooklyn), y comercial, en sus diversas variantes. Como se

ha visto, Elephant and Castle es un caso extremo de *estate led – new built gentrification*, mientras que en Williamsburg se ha contado con la modificación de la regulación zonal, pero sin afectar a patrimonio público.

Como se ha visto, la existencia de un parque relevante de vivienda social no es garantía para frenar los procesos de gentrificación. Incluso este puede convertirse de un freno a un desencadenante, como hemos visto en el caso de Southwark por la enajenación de los *housing estates* de Aylesbury y Highgate, o como ocurrió a pequeña escala porque se partía de un parque ya de por sí reducido) con la venta de vivienda pública en Madrid por parte del operador regional (entonces llamado Instituto de la Vivienda de Madrid, IVIMA, ahora casi irónicamente Agencia de Vivienda Social, AVS) y del municipal (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, EMVS). Una de las diferencias entre el caso londinense y el madrileño es la concentración de las propiedades: en el caso de Southwark, el fondo australiano LendLease ha generado prácticamente un barrio de clase media *ex novo*, mientras que en el caso del IVIMA las propiedades se encontraban relativamente dispersas (salvo en el PAU de Carabanchel, mucho más excéntrico, que ya era un barrio de reciente creación).

Nombre oficial	Brooklyn	Southwark	Carabanchel
Estigma	Industrial	Violento	Carcelario
Resignificación	Artístico	Mixto	Artístico
Gentrificación clásica	+		+
Identitaria	Cultural (maker)	Cultural (diseño)	Cultural (artes plásticas)
Gentr. Comercial	Espontánea Hostelería, arte	Dirigida Hostelería, diseño	Espontánea Hostelería
Gentr. Mercados		Borough, Maltby	
Gentr. Industrial	++	+	+
	Distrito	Old Kent Rd.	ISO+Opañel
Estate led	+	++	+
New built	++	++	+
	Waterfront	Aylesbury, Heygate	Almodóvar
Turistización	+	+	+

Figura 29. Cuadro síntesis de comparación internacional entre los casos de tipos de gentrificación.

Fuente: elaboración propia.

Finalmente, otra gran similitud en los tres casos es la presencia de artefactos culturales y de consumo que actúan como catalizadores del cambio, que explican la mayor paradoja de los procesos de gentrificación: no todos los barrios susceptibles a de ser gentrificados (ni siquiera aquellos que presentan un *rent gap* mayor) finalmente se gentrifican. Es necesario que entren en juego componentes simbólicos. Es relevante aquí recordar que esta situación es la que ha centrado el principal debate en el campo de los estudios sobre gentrificación, entre las explicaciones de origen marxista, o estructurales, y las de inspiración liberal, o culturales. Una vez más, la dialéctica estructura sin agentes, o agentes sin estructura.

Entre las explicaciones estructurales, sobresale la figura del geógrafo Neil Smith, ya citado previamente, quien a final de la década de 1970 aportó una energía extraordinaria a los estudios de gentrificación durante más de dos décadas hasta su prematura muerte.

Fruto de la elaboración de su tesis, dirigida por David Harvey, Smith acuñó el concepto de “rent gap” o “diferencial de renta” (Smith, 1979) que a su vez se apoya en el de “uneven development” o “desarrollo desigual” (Smith, 1982). Smith profundizó en el dilema que suponía la gentrificación en los esquemas de economía neoclásica y en los patrones de implantación residencial de la Escuela de Chicago basados en la *consumer sovereignty* (Hoyt, 1939; Alonso, 1964, etc.), que explicaban los procesos de suburbanización en términos de competición económica y equilibrio espacial. La aparición de “agujeros” de gentrificación en los centros urbanos contradecía este enfoque, que fue tratado de explicar como un movimiento de vuelta de las clases medias a la ciudad, lo que empíricamente se demostró falso en primera instancia: los primeros gentrificadores provenían de otras localizaciones centrales de la ciudad (Beauregard, 2003). De ahí el título del artículo de Smith de 1979: “Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People”.

Smith cuestionó este enfoque hasta entonces hegemónico, volviendo al funcionamiento primario del capitalismo urbano a nivel macro, en el que la creación de nuevos entornos para la acumulación necesariamente desvaloriza previas inversiones, en un continuo balanceo de inversión/desinversión que se sintetizó en la noción de “destrucción creativa” de Schumpeter (1934), y conectándolo con la visión micro de las circunstancias individuales de la propiedad urbana. Así, define el *rent gap* como el salto entre el retorno económico de una parcela dado el uso actual (renta del suelo capitalizada) y el retorno potencial si esta se transformase para su uso óptimo desde el punto de vista económico (“optimal, highest and best use”). Cuanto mayor es ese diferencial entre la renta del suelo capitalizada y la potencial, las oportunidades de negocio y los márgenes de beneficio crecen, por lo que existe un incentivo en ampliarlo, primero mediante la desinversión en determinadas zonas, que se puede acrecentar después, como veremos, mediante aspectos culturales (estigmatización).

Este marco teórico ha suscitado intensos debates, no solo entre la visión neoclásica y la marxista encabezada por Smith, sino también significativas modulaciones que permiten afinar el mecanismo. Entre ellas, podemos destacar la introducción del problema de la escala y del régimen de tenencia como dos factores relevantes.

En relación a la primera cuestión, se da la paradoja de que los procesos de gentrificación no se producían históricamente en primer lugar en aquellos lugares con un mayor rent gap, en los distritos más pobres de las ciudades, sino en áreas deprimidas relativamente pequeñas en los centros urbanos. Aquí opera el hecho de la “significación” del barrio, por el que la percepción de un área viene mediada por otros factores culturales o urbanos que, de hecho, determinan efectivamente la posibilidad de materializar la renta potencial. Hammel (1999b) identificó que Smith en su formulación original examinaba la renta capitalizada a nivel de parcela, mientras que estimaba la renta potencial a escala metropolitana. Resume la influencia de condicionantes locales (como los que hemos puesto de manifiesto para los casos estudiados) en la materialización de la renta potencial:

In urban areas, we have created a pattern of land use that, despite the pace of change, is often remarkably permanent. Inner-city areas many sites with a potential for development that could return high levels of rent. #at development never occurs, however, because the perception often impoverished neighborhood prevents large amounts of capital from being applied to the land. The surrounding uses make high levels of development infeasible, and the property continues to languish. Thus, the potential land rent of a parcel based on metropolitan-wide factors is quite high, but

factors at the neighborhood scale constrain the capitalized land rent to a lower level. (Hammel, 1999a: 1290)

Así, el *rent gap* no es un mecanismo automático, sino una tendencia estructural, o como mencionábamos antes, un prerrequisito del resto del proceso, que sigue distintas vías en función del contexto social y geográfico y de los agentes involucrados.

Uno de los factores contextuales determinantes es el régimen de tenencia de la propiedad. Si bien Smith elabora el concepto de *rent gap* tras el análisis de casos estadounidense (Society Hill en Philadelphia) y, por tanto, con un sistema de régimen de propiedad como el español, con una mayor importancia en el mercado de la vivienda en régimen de propiedad, es también de utilidad acudir al concepto de *value gap* (Ley, 1996; Hamnett y Randolph, 1984, 1986), que en la opinión de Lees (1994) sería más correcto denominar *price gap*, como diferencia entre el valor de la renta del alquiler y las plusvalías asociadas a la venta, para el caso de Reino Unido, y más singularmente Londres, donde el régimen de tenencia más habitual es de derecho de superficie (*lease*). Ya Glass (1964) hablaba de que el proceso de gentrificación se daba con la finalización de los *leases*, y su venta. Por ello, los procesos de gentrificación en el caso británico son más abruptos, porque el cambio en el régimen de propiedad de un número muy alto de unidades (provenientes de desarrollos de antiguas fincas) se dan de forma simultánea. Lees (1994), en la investigación de su tesis y las publicaciones derivadas de ella, considera que para el contexto estadounidense esta transformación es menos aparente, más paulatina y que la formulación apropiada en este caso es la del *rent gap*.

En definitiva, sea cual sea el mecanismo, los agentes sociales beneficiados por el proceso son los propietarios de un capital inmobiliario más o menos concentrado según el caso de estudio. Al respecto, Smith (2012) sostiene que el énfasis en los espacios centrales de la ciudad de los primeros procesos de gentrificación aparece como prueba del carácter prioritario de la estrategia de enriquecimiento de los agentes inmobiliarios en la definición del proceso. Así, el misterio fundamental no se resolvería cuestionándose sobre la génesis de las demandas de las nuevas clases medias, sino acerca de las oportunidades que ofrecen estos lugares, hipótesis que se valida cuando los procesos de gentrificación, en su mutación, se dan, como hemos visto, ya no en zonas centrales de la ciudad, sino en su periferia.

Cabe añadir que, con la globalización de la economía, ya no es necesario que ese diferencial de renta exista (únicamente) a nivel local. Como señalaba Smith (2010) en una de sus últimas obras, el contexto económico desde la formulación de su teoría del *rent gap* ha variado radicalmente, y las ciudades: *Now find themselves competing economically with each other across national borders in a way that would have been inconceivable in the 1970s.* (Smith, 2010:19).

De esta forma los *rent gaps* se han convertido en mucho más amplios espacialmente (Vradis, 2014), conectados con procesos de escala mundial. Por ello Slater (2017) habla de la existencia de *planetary rent gaps*, en los que agentes financieros globales, promotores inmobiliarios (también crecientemente internacionalizados), administraciones públicas y poblaciones locales interactúan de una forma muy desigual, según el contexto para la generación de condiciones para la acumulación. Esta noción de *rent gaps* planetarios es especialmente relevante en el contexto español tras la crisis posterior a 2008, ya que la economía española, muy expuesta por el endeudamiento inmobiliario, ofrecía unas oportunidades de beneficio muy interesantes sobre todo para

actores extranjeros, dado que el sector inmobiliario nacional se encontraba prácticamente en quiebra.

Desde las explicaciones basadas en el consumo, de inspiración liberal, sobresale la figura de David Ley, que a lo largo de varias décadas ha reivindicado un papel más importante de la agencia de las personas frente a los condicionantes estructurales, que sobre todo enfatizan los estudiosos que provienen de la tradición marxista. La interpretación de Ley de la gentrificación ha sido frecuentemente considerada como heredera de las tesis de Daniel Bell (1973) de la sociedad postindustrial, que previó el cambio en las sociedades occidentales de una economía basada en la manufactura a otra centrada en los servicios, con un crecimiento de los empleos dedicados a la gestión y en los que la vanguardia artística modela el consumo. Sobre esta noción, Ley (1996) entiende que la alteración de los patrones de implantación residencial y de usos de la Escuela de Chicago se deben a ese tránsito a la sociedad postindustrial, en el que las nuevas clases medias (que él denomina "*a cultural new class*") son un grupo social en expansión, también demográficamente, con motivaciones no estrictamente económicas, en los que los aspectos ligados al consumo, al gusto y a la estética crean un imaginario de "un urbanismo alternativo a la suburbanización".

Junto a Ley, también destaca otro geógrafo, Chris Hamnett, que a partir de 1991 vira su posición frente a la gentrificación de una perspectiva centrada en el conflicto de clase a abrazar la postura de Ley y elaborar una tesis de la "profesionalización" de las ciudades, convirtiéndose en uno de los mayores críticos de los enfoques estructuralistas, con intensos intercambios argumentativos, tanto con Sassen (1991) como, especialmente, con Smith y más tarde con Slater. Hamnett (1991) trató de refutar inmediatamente la afirmación de Sassen de la polarización social en las ciudades globales, con datos de Londres, probando el incremento de la proporción de población empleada en sectores profesionales y directivos en el periodo 1961-1981 y previendo correctamente un aumento aún mayor para 1991.

Dentro de esas nuevas clases medias, Ley (1994) demostró, a partir de datos electorales en Canadá, que los sectores de esas nuevas clases medias que se implantaban en los barrios en gentrificación contaban con unos valores progresistas, lejos de un estereotipo conservador. Algo similar se desprende de los trabajos cualitativos de Butler en Hackney (1997). Así, los gentrificadores se convierten en una categoría propia, algo que ya había señalado previamente Rose (1984), que acuñó el término "*marginal gentrifiers*" enfatizando también el papel de la incorporación de la mujer al mercado laboral, y señalando que el centro de la ciudad presentaba mejores condiciones para una división equitativa del trabajo doméstico, algo que también apoyaron Beauregard (1986) y Butler y Hamnett (1994). Tanto Rose como Beauregard criticaron la gentrificación como un concepto caótico, lo que recibió una respuesta conceptual integradora por parte de Clark (2005).

Aparte de la vertiente de género, la influencia de la transformación de los modos de vida en los procesos de gentrificación alcanza a aquellos considerados como "alternativos". Existen numerosos estudios y casos sobre la relación entre la implantación de la comunidad gay y los procesos de gentrificación: Castro, en San Francisco (Castells, 1983); Park Slope, en Nueva York (Rothemberg, 1995); Marigny, en Nueva Orleans (Knopp, 1990); Marais, en París (Vivant 2010; Mermet, 2013; Clerval, 2010); o Chueca, en Madrid (García Pérez, 2014). La asociación de la comunidad gay con valores estéticos y con profesiones liberales fue una clave de la tesis de las "clases creativas", concepto acuñado por Richard Florida (2002, 2012), quien llegó a elaborar incluso un "*Bohemia*

Index" (uno de cuyos factores era la presencia de la comunidad gay) que elevó a la categoría de motor del desarrollo económico a lo que en terminología marxista J.P. Garnier denomina "pequeña burguesía intelectual" (Tello, 2017). Así, se convirtió en uno de los mantras urbanísticos de la primera década del siglo XXI, si bien el propio Florida recientemente admitía en su nuevo libro *The New Urban Crisis* (Florida, 2017) que los efectos "no deseados" (entre los que explicitaba la gentrificación) de la "economía creativa" habían superado a los positivos y, sobre todos ellos, que se encuentran interconectados, sobresalía la crisis de vivienda.

Quizás otra de las contribuciones más relevantes sea la de Sharon Zukin, que en su libro *Loft living. Culture and Capital in Urban Change* (1982) estudiaba uno de los barrios claves en los estudios de gentrificación, el SoHo neoyorquino. SoHo (South of Houston) era un antiguo distrito industrial que acogió la llegada de la comunidad artística atraída por amplios espacios (en volumen, no solo en superficie) a bajo precio que reformados se convertían en *lofts*, a la vez espacios de vivienda y trabajo. El concepto más importante que acuña Zukin es el del "modo artístico de producción", en el que las industrias culturales se convierten en herramientas de atracción de capital, que de hecho es una especie de síntesis entre las posturas estructuralistas y culturalistas. Con este enunciado, Zukin consiguió convencer a los estudiosos de la gentrificación de que los aspectos materiales y económicos (el capital) y los simbólicos (culturales) podían ser fuerzas complementarias.

El caso del SoHo es especialmente relevante por cuanto la creación de una identidad *loft* fue extraordinariamente exitosa y exportada, como luego lo haya podido ser la llamada "estética AirBnB":

The "industrial chic" interior design style associated with live-work lofts, public art is a universally recognized marker: both a sign and a médium of a district's upwardly mobile reputation from creative production to creative consumption. (Zukin & Braslow, 2010)

Podmore (1998) explicará esta transferencia al caso de Montreal referenciándola al concepto de *habitus* de Pierre Bourdieu (2012). En su obra, el sociólogo francés revela la importancia que tiene la distinción en las luchas entre las clases sociales. En términos generales, el principio básico de las diferencias en el consumo es la oposición entre los gustos de lujo (electivos o de libertad) y los gustos de necesidad. Mientras los primeros evidencian una significativa distancia del consumidor respecto de la carencia material, los segundos expresan las necesidades a las que responden. Asimismo, el gusto por necesidad valora lo consumido por su función primaria, en contraste con el gusto de libertad, que prioriza su forma. En este sentido, el arte es el emblema de la primacía de la forma sobre la función, lo cual revela la vinculación de los artistas a los grupos dominantes (sus clientes) dentro de la jerarquía social y lo aleja de aquellas capas de rentas bajas con los que le gusta asociarse y con quienes comparte valores. Dentro de los grupos dominantes, no obstante, hay notables diferencias.

Tal como se ha adelantado, las categorías emergentes con la economía posindustrial incluyen a sectores dotados de un gran capital cultural que (aún) no han conseguido traducir en una posición económica consolidada (muy a menudo jóvenes), que coinciden parcialmente con la definición de "*marginal gentrifiers*" de Rose (1984) o las clases creativas de Florida.

Se trata de población con estudios universitarios en ámbitos sociales y culturales que contrastan con aquellos ocupados en otros ámbitos como las profesiones liberales o

la ingeniería y, sobre todo, las funciones directivas y de gestión. Ambas categorías comparten una posición social relevante, si bien en los primeros se anteponen las prácticas culturales al consumo ostentoso que se pueden permitir los segundos. En esta pugna por imponer el estilo de vida legítimo, unos y otros participan en la dialéctica de la distinción, en la que las preferencias de cada grupo siempre están referidas a las de los otros.

Las 'morales' y las 'estéticas' de clase están inseparablemente situadas las unas con respecto a las otras según el criterio del grado de trivialidad o de distinción, y que todas las 'elecciones' que las mismas producen se encuentran así automáticamente asociadas a una posición distinta, luego afectadas de un valor distintivo. Y esto con independencia incluso de cualquier intención de distinción. (Bourdieu, 2012: 290)

Volviendo al SoHo, cabe destacar este caso como ejemplo pionero de resignificación del barrio. Para dotar de esa nueva identidad al ámbito, es necesario renombrarlo. El juego de acrónimos a partir de entonces en los barrios "de moda" neoyorkinos: NoLiTa (*North of Little Italy*), TriBeCa (*Triangle Below Canal*), DUMBO (*Down Under Manhattan Brooklyn Overpass*), y un largo etcétera, que ha llevado a que este mecanismo sea parodiado y que, sin embargo, también se ha exportado, como en el caso de TriBall (Triangulo Ballesta) en Madrid. Aun sin ese juego, el recurso a la modificación del nombre es un mecanismo recurrente, especialmente en aquellos barrios cuya estigmatización urbana (véase el concepto de Loic Wacquant (2010), colaborador de Bourdieu) había sido intensa. Así, el Bronx, paradigma del ghetto urbano, se trató de convertir en SoBro o en *The Piano District* (Sorando y Ardura, 2016), de la misma forma que el Barrio Chino de Barcelona se ha renombrado como el Raval.

La llegada de los nuevos modos de vida asociado a la cultura, el arte, el diseño o, de una forma más banal, el consumo, junto con el cambio de nombre, contribuyen a lo que Zukin (1995) y Atkinson (2003) llaman "domesticación por el capuccino".

Se ha mencionado antes el papel que juega el arte en los procesos de gentrificación en relación al concepto de *habitus* del sociólogo francés Pierre Bourdieu (2012), que remarca las diferencias en el consumo de las distintas clases sociales con la oposición entre los consumos electivos o de libertad y los consumos de necesidad. En este sentido, el arte es probablemente el consumo electivo por antonomasia, el que mayor diferencia puede establecer entre las clases acomodadas y las trabajadoras. Esto deja el papel del artista constreñido por su vinculación a los grupos dominantes (sus clientes) dentro de la jerarquía social y lo aleja de aquellas capas de rentas bajas con los que le gusta asociarse y con quienes comparte valores, lo que como veremos evolucionará hacia una paradoja. Así el "artista" se ha asociado frecuentemente al proceso de gentrificación clásico, siendo el pionero gentrificador prototípico. Zukin (1982) estudió el caso del SoHo neoyorquino, que como veremos que ha ocurrido también para el caso de Brooklyn después, se ha convertido en un nombre genérico para un barrio gentrificado. La inversión inmobiliaria usa las industrias culturales como herramienta para dirigir y fijar capital, lo que Zukin definió como "el modo de producción artístico", y que de hecho se convirtió en la piedra angular de la síntesis entre las posiciones estructuralistas y culturalistas. No es casualidad que casi simultáneamente, a principios de los 80, cuando aún no se había traducido a Bourdieu al inglés (Pratt, 2018), Zukin estuviera estudiando el SoHo y Neil Smith (1982) el Lower East Side, donde aparecería el East Village como el "tercer distrito artístico de Manhattan, después del Soho y el Centro", a donde se desplazaban los artistas que no podían permitirse los precios del SoHo. Poco después, Deutsche y Ryan (1984) reflejan como en solo dos años el East Village pasó de tener

apenas 5 galerías, en 1982, a 40. En ese mismo año ya se organizaba la primera exposición, en Pennsylvania, de artistas "autóctonos" del East Village, quedando ya plenamente instalados en el panorama institucional del arte.

A lo largo de la siguiente década la subida de precios iría progresivamente expulsando a los artistas, primero, y después a las galerías, al otro lado del East River, a Brooklyn. Se despliega así la mencionada paradoja, en la que los artistas (los trabajadores culturales en un sentido más amplio) forman parte del proceso tanto como causas como víctimas de la gentrificación.

No se trata de culpabilizar a los gentrificadores, como señalan Lees, Slater y Wylie (2008), de calificarles como "toque de Midas" que revaloriza a un barrio o más bien la "carne de cañón" del proceso (Pratt, 2018), sino de analizar por qué otras poblaciones no comparten las mismas condiciones de vida y pueden acarrear efectos negativos derivados de la instalación de estos grupos. Así, el asentamiento de los artistas, que si bien pueden estar atraídos hacia un determinado barrio por sus particulares condiciones que luego analizaremos, suelen estar constreñidos por las rentas (son un colectivo que rara vez accede a la propiedad, al menos para sus estudios de trabajo, que requieren una amplia superficie) muestran patrones de migración (desplazamiento) en cadena, como señalan Zukin y Braslow (2010) para Nueva York, con altos porcentajes de recién graduados en escuelas de arte asentándose en el mismo barrio. Este desplazamiento periódico de los artistas ha llevado a acuñar el término del "ciclo de vida de los distritos culturales" (Zukin y Braslow, 2010), desplazando esos centros de producción/consumo cultural hacia Brooklyn, de igual forma que en Londres "la gran migración" de artistas se ha producido hacia los boroughs más desfavorecidos del East End (Perry (2014) y Bermondsey, al sur del Támesis, en Southwark.

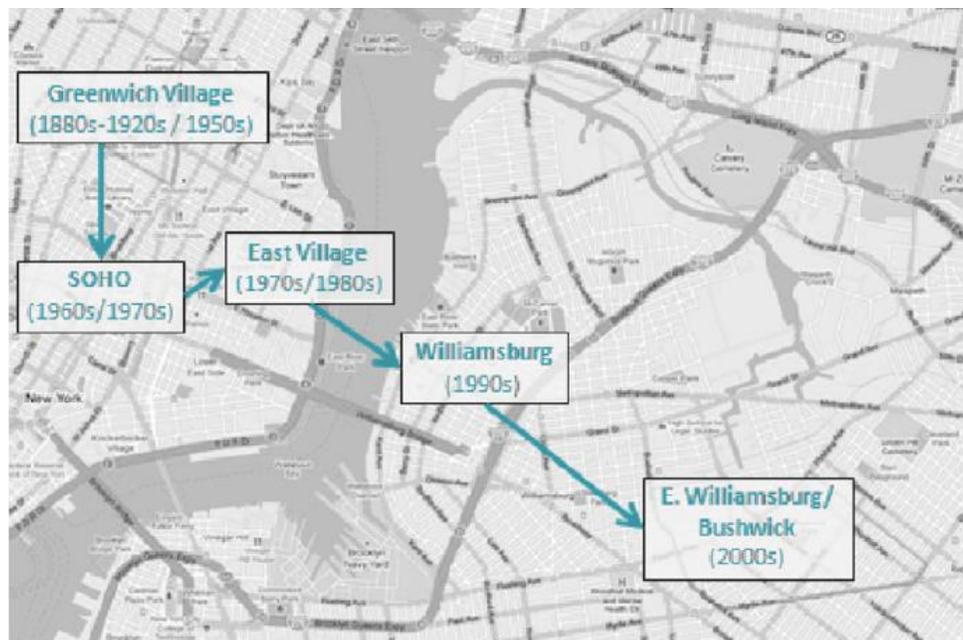


Figura 30. Migración de los distritos creativos, Nueva York. 1920-2010.
Fuente: Zukin y Braslow (2010).

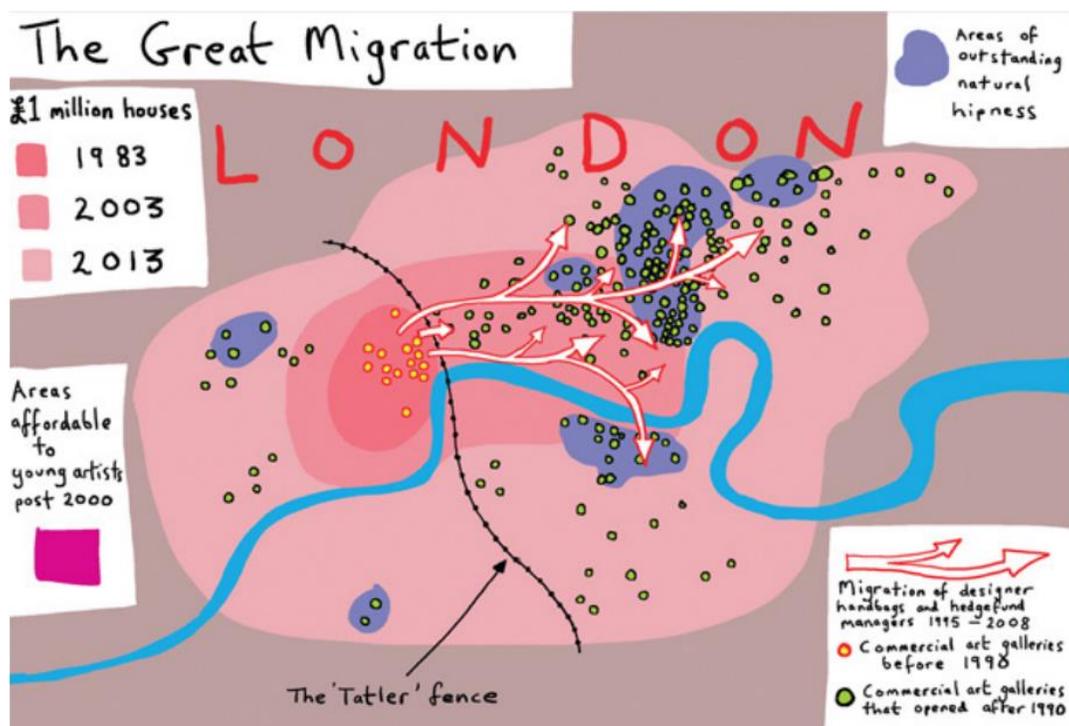


Figura 31. The Great Migration. Londres 1983-2013.
Fuente Perry (2014).

Pratt (2018) señala la diferencia entre el artista, es decir, el productor cultural, y el hípster, a saber, el consumidor cultural. Quizás soslaya que algunos productores culturales son los principales consumidores culturales, aunque señala que ese concepto se superpone con los BoBos (*Bourgeois Bohemian*) de Brooks o el concepto de “clases creativas” de Florida, si bien éstas están más ligadas a la innovación tecnológica y lo cultural tiene un carácter instrumental. Pero es esa relación entre producción que la gentrificación ligada al arte no es, o al menos no exclusivamente, residencial, sino como señala el propio Pratt debe analizarse en términos de movimientos y desplazamientos entre residencia y actividades: manufactura, oficina, comercio y dotaciones culturales. Es especialmente relevante el caso de los tejidos urbanos de industria tradicional: en el tránsito de una ciudad industrial a una postindustrial, en el que la economía de las industrias culturales puede llegar a ser el cuarto sector en fuerza en ciudades como Londres (Freeman, 2010) y en el que pocos trabajadores se han reconvertido de un sector a otro, con las implicaciones que tiene para el mercado de la vivienda (Lee, Slater y Wyly, 2008), es hasta cierto punto lógico que estas ocupen los nichos de la manufactura, pero es que además son espacios especialmente valorados por las industrias culturales en generales y los artistas en particular: amplios espacios, en superficie y en altura, frecuentemente preparados para soportar grandes cargas, no especialmente bien acabados, y sobre todo baratos.

Perry (2014), él mismo artista, ilustra el proceso gráficamente en otra viñeta de su libro, en la que muestra similitudes con el esquema de fases de Clay (1979), en el que naves industriales se reconvierten en estudios artísticos, posteriormente en espacios de trabajo (que en la actualidad se corresponderían en el auge de los *coworkings*) y finalmente en apartamentos residenciales. En la viñeta de Perry se utiliza también la

imagen de la bicicleta como símbolo que también sigue las fases de desinversión/decaimiento, revalorización, resignificación y mercantilización similar al descrito por Sorando y Ardura (2016).



Figura 32. Proceso de transformación de un distrito cultural.

Fuente: Perry (2014)

El papel del arte es así clave para la resignificación de las zonas degradadas. Es interesante la siguiente cita de Ley, que habla explícitamente de la fealdad de los barrios colonizados por los artistas.

It is the aesthetic eye that transforms ugliness into a source of admiration. Such an aesthetic sensibility is found particularly among social groups rich in cultural capital but poor in economic capital. At the core of such groups is the urban artist. (Ley, 1996, 301)

Esta capacidad del arte, y muy específicamente del arte urbano tiene un componente cualitativo, que aproximaciones exclusivamente cuantitativas como la de Grodach *et al* (2018) no capturan. Esa habilidad es además muchas veces aprovechada por las instituciones públicas para la impulsar políticas de “regeneración”, a los que en paralelo o posteriormente se suma la promoción inmobiliaria. En los casos más extremos suele coronarse con la implantación de un gran contenedor cultural, cuyo ejemplo máximo es el Guggenheim para el caso de Bilbao (Plaza, 2000), y que pese a que esta receta ha resultado fallida en numerosos casos, también ha sido clave en el caso de la Tate Modern en Londres (Pratt, 2018), o en Madrid, en Lavapiés (donde los contenedores culturales que se implantaron fueron varios: Casa Encendida, Circo Price, renovación completa de la Sala Olimpia) y en Arganzuela, con la rehabilitación del Matadero como gran proyecto estrella de la legislatura Gallardón acompañando a la intervención de soterramiento de la autopista M-30 y creación del parque Madrid-Río (López de Lucio *et al*, 2016).

But real estate developers and public officials often use the symbolic capital of the “artistic mode of production” to establish new place-identities for problematic industrial areas, rebranding them as “creative” and increasing their economic value. (Zukin y Braslow, 2010)

La aparición del gran capital inmobiliario en los procesos de gentrificación sea producida normalmente una vez que los ámbitos se han resignificado y pacificado. Esto es más evidente en el caso de los distritos culturales. Florida y Mellander (2010) comienzan su artículo con la cita de un artículo de Business Week de 2007 titulado

"*Bohemian Today, High-Rent Tomorrow*" que explícitamente arrancaba con esta frase inicial: "Want to know where a great place to invest in real estate will be five or ten years from now? Look at where artists are living now." "Bohemia" es un término que comparten Lloyd (2010), Florida (2002), Perry (2014) y Zukin para identificar estos barrios de moda, pero como veremos, esto, de nuevo, está mutando. De hecho, el último "distrito cultural", Bushwick, ya se está vaciando, solo que esta vez el éxodo ya es más largo. El siguiente destino parece ser Detroit: *Last Stop on the L Train: Detroit* (Conlin, 2015).

Quizás una de las nuevas características de esta nueva ola es que el gran capital inmobiliario, consciente de la importancia de la resignificación, esté invirtiendo desde el inicio en potenciar estos aspectos simbólicos. Los capitalistas también leen a Bourdieu. Pero esto deberá ser objeto de investigaciones ulteriores.

Como resumen, el proceso de gentrificación de Carabanchel, objeto principal de investigación de la tesis, por tanto, presenta similitudes con otros ejemplos internacionales de esta nueva ola con los que lo comparamos (Brooklyn y Southwark), por los numerosos factores que se han relacionado: por su ubicación, por los agentes que intervienen, etc, pero también, y principalmente por los mecanismos que se usan para la resignificación del barrio, que es lo que, en última instancia, permite su revalorización económica, que también son propios de este momento: la apelación de lo *cool* frente a lo bohemio, del *maker* frente al artista, etc., la utilización del patrimonio industrial que previamente había permanecido invisibilizado, etc.; lo que en síntesis hemos llamado *brooklynismo* (Hall 2016, Wasilevski 2018). Esta denominación va más allá de la etiqueta "Brooklyn" en sí misma.

Como hemos visto, uno de los detonantes del proceso en Southwark fue la aparición de ese gran artefacto que es la Tate Modern, al que luego han seguido en Elephant and Castle los campus de la UAL y la LSBU. Carabanchel ya tiene estos artefactos, o va camino de tenerlos. En primer lugar, el IED y la galería Veta, la mayor de Madrid, en Opañel, con un proyecto de arquitecto de prestigio y promovida por la inmobiliaria Kronos. No tiene sentido que la acción pública (y comunitaria) aporte combustible a un motor que ya está en marcha. Como dicen Sharon Zukin y Laura Braslow, respecto a los distritos culturales.

In the New York case, designating a naturally occurring artists' neighborhood a creative district is the death knell of creativity (and the beginning of higher rents.

(Zukin & Braslow, 2010)

11 ANEXO. ENTREVISTAS

Dentro de la metodología de la tesis, para el caso de la referencia de Southwark, se han realizado entrevistas semi-estructuradas, la mayoría de ellas a lo largo del periodo de tres meses de estancia de investigación en el Grupo de Investigación en "*Planetary Urban and Rural Transformations*", de la University of Leicester (Inglaterra), tutelada por la Profesora Loretta Lees. Esta estancia fue financiada en parte gracias a las Ayudas del Consejo Social de la Universidad Politécnica de Madrid para el fomento de la formación y la internacionalización de doctorandos para el curso 2018-2019 (XVII Convocatoria). La mayoría de las entrevistas se realizaron en Londres de junio a septiembre de 2019, y algunas de ellas (Richard Lee, Chris Jones, Jerry Flynn) *in situ* con largos recorridos a pie por Southwark. Previamente, se había realizado una visita a Southwark con el Grupo de Investigación GISMAT de la Universidad Complutense de Madrid, en el marco del proyecto europeo de investigación "UpSTREAM", financiado por el Fondo Europeo de Integración en 2015, con entrevistas con técnicos y cargos municipales y visitas a las oficinas de comercialización de Lendlease para Elephant Park y de Delancey para la remodelación del centro comercial.

Las entrevistas semi-estructuradas se han realizado con informantes cualificados, con tres tipos de agentes: actores institucionales, vecinos y activistas, e investigadores y académicos con experiencia en Southwark o temas relevantes en el marco teórico (gentrificación en general, vivienda, turistización, etc). Una metodología similar se ha utilizado en las tesis de Beatriz Fernández Águeda (2013) y Ainhoa Diez (2015).

La mayor dificultad se produjo con la participación de los actores institucionales. Se contó con la participación inicial de Daryl Trelles, técnico del *council*, iniciada a partir del proyecto UpSTREAM, que proporcionó el plano de localización de los *council estates*, pero la comunicación posteriormente se cortó al dejar de contestar a correos y llamadas. Se solicitó, entre otros, la entrevista con los siguientes actores institucionales.

- Responsables políticos del *council* de Southwark, especialmente el concejal responsable de vivienda, Johnson Situ, de los que no se obtuvo respuesta a las llamadas y a los correos electrónicos.

- La asociación Creation Trust, que apoya la actuación en Aylesbury (y cuenta con un local cedido en el *housing estate*), que rehusó participar arguyendo que tenían muchas solicitudes de este tipo y no podían dedicarle tiempo.

- George Nicholson, uno de los promotores originales de la mencionada actuación urbanística de Coin Street y patrono de la fundación que controla Borough Market, que contestó que estaba ausente de Londres y me remitió a la biblioteca municipal de Southwark.

Entre los activistas vecinales, la respuesta fue unánime, a pesar del periodo estival. Los entrevistados fueron:

- Richard Lee, presidente de la red de 80 asociaciones comunitarias Just Space, una de las organizaciones sociales más activas en materia de urbanismo y vivienda en Londres, que surgió a partir del intercambio de información, investigaciones y recursos sobre las nuevas modificaciones al Plan de Londres en 2007. Richard es también vecino de Southwark.

- Jerry Flynn, activista vecinal de Southwark, antiguo residente en Heygate, líder de la campaña 35% (que exige ese porcentaje de vivienda social en los nuevos desarrollos

en Londres). Es autor además de un artículo académico publicado en la revista City sobre las transformaciones urbanísticas de Elephant and Castle.

- Chris Jones, activista vecinal y miembro del colectivo Southwark Notes, que se definen a sí mismos como "*whose regeneration? Some local people actively opposing but also writing a lot about the regeneration & gentrification of Southwark that's happened over the last 20 years*".

- Tom Keene, activista de Cressingham Gardens, en Lambeth (Cressingham Gardens es un caso de éxito de resistencia vecinal de un *housing estate* ante la remodelación; Lambeth es el *council* colindante hacia el oeste con Southwark, sin grandes barreras geográficas de separación, también gobernado por el New Labour y una política agresiva en materia de remodelación de *housing estates* similar a la de Southwark). Keene desarrolló posteriormente su tesis doctoral sobre Cressingham Gardens y ganó por ella el premio Warden' Public Engagement Award.

Igualmente, la respuesta fue muy positiva entre la comunidad académica. Los investigadores contactados fueron los siguientes:

- Loretta Lees, supervisora de la estancia de investigación, entonces catedrática de Geografía Humana de la Universidad de Leicester, actualmente en la Boston University. La profesora Lees es una de las mayores expertas mundiales en gentrificación y vivienda en Londres, autora de varios artículos sobre los *housing estates* de vivienda social de Aylesbury y Heygate en Southwark. En ese momento era además presidenta de la mesa para la vivienda (London Housing Panel), organizado conjuntamente por la oficina del Mayor of London y la asociación sin ánimo de lucro Trust for London.

- Sharda Rozena, investigadora de la Universidad de Leicester sobre la implantación de AirBnB en Londres, en particular en el barrio de Kensington, sobre la que desarrolló su tesis doctoral, leída en 2021. Su artículo "One Kensington Gardens: buy-to-leave gentrification in the Royal Borough", parte de su tesis y publicado en 2023 en Antipode, fue finalista Early Career Researcher's Prize (ECRP) que otorga a organización no gubernamental Thinkhouse.

- Pablo Sendra, Associate Professor of Planning & Urban Design en la Bartlett School of Architecture. (University College of London, UCL), co-autor del libro "Designing disorder. Experiments and Disruptions in the City" junto a Richard Sennet (2020), e investigador sobre proyectos de regeneración urbana en *housing estates* de vivienda social y polígonos industriales, en particular, Old Kent Road en Southwark.

- Anna Minton, profesora de arquitectura en la University of East London (UEL), directora del del programa de máster *Reading the Neoliberal City* y autora de los libros "Ground control" (2012), y "Big Capital: Who is London for?" (2017), sobre la crisis de vivienda en Londres. Es coautora del documental "Walking the Elephant" (2021) junto con Henrietta Williams, sobre Elephant and Castle, en Southwark.

- Ben Coles, profesor de Geografía humana en la Universidad de Leicester, que investiga sobre los productos básicos, los mercados y las culturas de consumo, por un lado, y sus conexiones con los recursos, los paisajes de extracción y producción, por el otro. Es un experto en geografía de la restauración y la alimentación, en general y sobre Borough Market, en Southwark, en particular.

- Ben Campkin, Catedrático de Teoría e Historia de la arquitectura y el urbanismo en la Bartlett School of Architecture, autor del libro "Remaking London: Decline and Regeneration in Urban Culture" (2013).

- Jane Rendell, profesora de arte y arquitectura, de la Bartlett School of Architecture, University College London (UCL), y participante en la audiencia de la *Compulsory Purchase Order* (CPO) de Aylesbury Estate. Con la profesora Rendell no fue posible realizar la entrevista presencial, la comunicación se produjo mediante correo electrónico, pero aportó abundante material documental de la audiencia.

Por último, se contactó con otros dos académicos, que no pudieron realizar la entrevista en profundidad por las fechas, pero que aportaron algunas claves interesantes: David Madden, codirector del programa de máster '*Cities*' en la London School of Economics, con algunas aportaciones en materia de políticas de vivienda; y Patria Román-Velázquez, profesora de la Loughborough University, sobre los comercios latinos del centro comercial de Elephant and Castle, que hubiera merecido un mayor desarrollo ya que además coincide en el tiempo con una situación similar en Seven Sisters, en el *borough* de Tottenham, al norte de la ciudad, donde el fondo LendLease, presente en Southwark, también tenía un gran protagonismo.

Finalmente, se completó la investigación con la asistencia varios eventos, el más fructífero de ellos el titulado "Community-led social housing regeneration", organizado por Pablo Sendra y Daniel Fitzpatrick también profesor en UCL) en el Community Hall de West Kensington-Gibbs Green Estate, con la asistencia entre otros de Michael Edwards y Elena Besussi (profesores de The Bartlett School of Planning- Faculty of the Built Environment), Loretta Lees, Richard Lee, Becky Turner, Frances Brill, Jonathan Rosenberg, y Joe Penny. Los resultados de este evento junto con los de otras actividades fueron recogidos en el libro casi homónimo de Sendra y Fitzpatrick, "Community-Led Regeneration: A Toolkit for Residents and Planners", publicado por UCL Press en 2020.

12 BIBLIOGRAFÍA

Aalbers, M. 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

Ardura Urquiaga, Á. (2021). *Gentrificación al sur del Manzanares: procesos de extensión de la centralidad. Análisis en un marco comparativo internacional*. Tesis Doctoral, Escuela Técnica Superior de Arquitectura (Universidad Politécnica de Madrid). <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.69179>. Disponible online en: <https://oa.upm.es/69179/> Último acceso: enero de 2023.

Ardura Urquiaga, A., Lorente Riverola, I., Mohino Sanz, I. & Ruiz Sanchez, J. (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>

Atkinson, R. (2020). *Alpha City*. Londres: Verso.

Baeten, G. (2008). Regenerating the South Bank: reworking community and the emergence of post-political regeneration, en Imrie, R., Lees, L. & Raco, M. (eds.). *Regenerating London: Governance, Sustainability and Community in a Global City* (1st ed.). Londres: Routledge.

Blackwell, M. (2008). Business Improvement Districts in England: The UK Government's Proposals, Enactment, and Guidance. En *Business Improvement Districts Research, Theories, and Controversies*, Morçöl, G. et al. Boca Ratón: CRC Press.

Blue Bermondsey (2020). <https://www.bluebermondsey.co.uk/>. Último acceso: julio 2021.

Borough Market (2015). *The Borough Market book: From Roots to Renaissance*. Londres, Civic Books.

Brindley, T. (2000). Community roles in urban regeneration: New partnerships on London's South Bank. *City*, 4(3), 363–377. doi: 10.1080/713657033.

Butler, T. & Robson, G. (2003). *London Calling*. London: Berg.

Campkin, B. (2013) *Remaking London. Decline and Regeneration in Urban Culture*. London: I.B. Tauris.

Capitel, A. (2013). *Londres, ciudad disfrazada La arquitectura en la formación del carácter de la capital británica*. Madrid: Abada.

Chabrol, M., Collet, A., Giroud, M., Launay, L. Rousseau, M. & Ter Minassian, H. (2016). *Gentrifications*. Paris: Amsterdam Editions.

Chu, B. (2017, 7 de junio). There's a simple economic reason why terrorists like the London Bridge attackers can't change our behaviour. *The Economist*. Disponible on line en: www.independent.co.uk/voices/sadiq-khan-borough-market-london-bridge-economics-clusteringfood-market-a7775356.html. Último acceso: julio 2021.

Clerval, A. (2010). Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris. *Cybergeo: European Journal of Geography* [on line], Espace, Société, Territoire, document 505. Disponible on line en: <http://journals.openedition.org/cybergeo/23231>. Último acceso: julio 2021.

Conlin, J. (2015, 10 de julio). Last Stop on the L Train: Detroit. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/2015/07/12/fashion/last-stop-onthe-l-train-detroit.html>. Último acceso julio de 2021.

Del Castillo, C. (2021, 15 de septiembre). El Gobierno se escuda en la privacidad de los empresarios para dificultar el acceso a los datos mercantiles. *El Diario.es* https://www.eldiario.es/tecnologia/gobierno-escudaprivacidad-empresarios-dificultar-acceso-datos-mercantiles_1_8302074.html. Último acceso: septiembre 2021

Díez, A. (2015). *La vivienda social como patrimonio urbano. Análisis de la patrimonialización de tres barrios de promoción oficial madrileños*. Tesis doctoral, Escuela Técnica Superior de Arquitectura (Universidad Politécnica de Madrid). Disponible on line en: <http://oa.upm.es/39877/>. Último acceso: julio 2021.

Eisenhardt, K. (1989). Building Theories from Case Study Research. *Academy of Management Review*, 14(4), 532-550.

Estate Watch. <https://www.estatwatch.london/>. Último acceso: julio 2021.

Fernández Águeda, B. (2013). *Futuros urbanos: la reversibilidad del proceso de deterioro*. Tesis Doctoral, Escuela Técnica Superior de Arquitectura (Universidad Politécnica de Madrid). Disponible on line en: <http://oa.upm.es/14886/>. Último acceso: julio 2021.

Flyvbjerg, B. (2006). Five Misunderstandings About Case-Study Research. *Qualitative Inquiry*, 12(2), 219-245. <https://doi.org/10.1177/1077800405284363>

Flynn, J. (2016). Complete control: developers, financial viability and regeneration at the Elephant and Castle. *City* 20 (2) 278– 86.

GaWC. (2020). Research Bulletins. Globalization and World Cities Research Network. <https://www.lboro.ac.uk/microsites/geography/gawc/gawcworlds.html>. Último acceso: febrero 2024.

Gómez, L. (2021, 23 de agosto). La batalla por la supervivencia del mercado latino de Londres. *El País* <https://elpais.com/internacional/2021-08-23/sonrisas-y-lagrimas-en-el-mercado-latino-de-londres.html>. Último acceso: agosto 2021.

Hackworth, J. & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 92(4), 464–77. doi: 10.1111/1467-9663.00172.

Hall, A. (2016). Brooklynism The Logic of Junkspace. *Medium*. Disponible online en: <https://medium.com/@alechall/brooklynism-the-logic-of-junkspace-ca6e6f2dbceb> Último acceso agosto 2021.

Hamnett. C. (2003). Gentrification and the middleclass remaking of inner London 1961–2001. *Urban Studies* 40: 2401–2426. doi: 10.1080/0042098032000136138.

Hoggart, K. (1991). London as an object of study, en Hoggart, K., Green D. (eds), *London: A New Metropolitan Geography*, pp.1–7. Londres: Edward Arnold.

Hyra, D., Fullilove, M., Moulden, D., & Silva, K. (2020). Contextualizing gentrification chaos: the rise of the fifth wave. Metropolitan Policy Center American University. <https://www.american.edu/spa/metropolicy/upload/contextualizing-gentrification-chaos.pdf>. Último acceso julio 2021

Improvisados (2019) "Estudio y propuesta de tipologías edificatorias innovadoras adecuadas para el desarrollo de nuevas actividades económicas". Expediente: 711/2019/28677. Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Ayuntamiento de Madrid.

Imrie, R., Lees, L., & Raco, M. (eds.). (2008). *Regenerating London: Governance, Sustainability and Community in a Global City* (1st ed.). Londres: Routledge. doi: 10.4324/9780203886717

Isaacs, S. (2018). Review: Hard Hats and New Homes — the Early Bird Regeneration Meeting at Elephant Park. *Medium*. <https://medium.com/@languages2000/review-hard-hats-and-new-homes-the-early-bird-regenerationmeeting-at-elephant-park-4e0d12401ec9>. Último acceso 2021.

Lees, L. (2014). The Urban Injustices of New Labour's "New Urban Renewal": The Case of the Aylesbury Estate in London. *Antipode*, 46 (4), 921– 947. doi: 10.1111/anti.12020

Lees, L., & Ferreri, M. (2016). Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974–2013). *Cities*, 57, 14–24. doi: 10.1016/j.cities.2015.12.005.

Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Londres: Routledge.

Lees, L. & White, H. (2019). The social cleansing of London council estates: everyday experiences of 'accumulative dispossession', *Housing Studies*, DOI: 10.1080/02673037.2019.1680814

Lendlease (2019). *Elephant Park*. Londres: Lendlease

Maloutas, T. (2012). Contextual Diversity in Gentrification Research. *Critical Sociology*. 38. 33-48., DOI:10.1177/0896920510380950.

Mansilla, J. A. & Milano, C. (2019). Becoming centre: tourism placemaking and space production in two neighborhoods in Barcelona, *Tourism Geographies*. doi: 10.1080/14616688.2019.1571097

Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28, 195–240

Mayor of London (2018). *London Plan 2016*. Disponible en: <https://www.london.gov.uk/what-we-do/planning/london-plan/past-versionsand-alterations-london-plan/london-plan-2016>. Último acceso: julio 2021.

Ministerio de Fomento (2019). Observatorio de Vivienda y Suelo. *Boletín Especial Alquiler residencial*. <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW064>. Último acceso: julio 2021.

Noble, W. (2020). The Last Inhabitants Of Elephant And Castle Shopping Centre. *Londonist*. <https://londonist.com/london/features/elephant-and-castleshopping-centre-demolished-july-last-inhabitants>. Último acceso julio 2021.

Pace, M. (2018). Branded Heritage. Image related rhetoric for the space production of the Global City. The case of London – Shanghai. (Tesis doctoral). Istituto Universitario di Architettura di Venezia.

Poëte, M. (2011). *Introducción al urbanismo: la evolución de las ciudades: la lección de la Antigüedad*. Madrid: Fundación Caja de Arquitectos.

Porras, S. & García Castaño, J. (2016). Viviendas de uso turístico: la gran recalificación. *El Diario.es* http://www.eldiario.es/tribunaabierta/Viviendas-uso-turistico-gran-recalificacion_6_589051100.html. Último acceso: julio 2021.

Private Eye (2016). Tax Heavens: Selling England by the O&shore Pound, Special report, Londres: Pressdram Limited. Disponible on line: <https://www.private-eye.co.uk/registry>. Último acceso: julio 2021.

Rae, A. & Nyanzu, E. (2019). *An English Atlas of Inequality*. Londres: The Nutfield Foundation. <http://alasdairrae.github.io/atlasofinequality/> Último acceso: julio 2021.

Robinson, J. (2022). Introduction Generating concepts of 'the urban' through comparative practice. *Urban Studies*, 59(8), 1521–1535. <https://doi.org/10.1177/00420980221092561>

- (2016a). Comparative Urbanism: New Geographies and Cultures of Theorizing the Urban. *IJURR*, 40(1), 1-261

-(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>

Rosell, J. (2021, 22 de enero). Piscina, gimnasio y garaje por 1.000 €/ mes: así serán las viviendas asequibles de Ayuso. https://www.elespanol.com/invertia/observatorios/vivienda/20210122/piscina-gimnasio-garaje-urmesviviendas-asequibles-ayuso/552946101_0.html. Último acceso julio de 2021.

Rozena, S. (2023). One Kensington Gardens: buy-to-leave gentrification in the Royal Borough. *Antipode*. <https://doi.org/10.1111/anti.13008>.

Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.

Sendra, P. & Fitzpatrick, D. (2020). *Community-Led Regeneration: A Toolkit for Residents and Planners*. Londres: UCL Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctv13xpsj7>

Sendra, P. & Sennet, R. (2020) *Designing disorder. Experiments and Disruptions in the City*. Londres: Verso

Sherwin, A. (2000, 27 de junio). Foster to tackle ugly Elephant, *The Times*, citado en Campkin (2013), 57

Slater, T. (2017). Planetary Rent Gaps. *Antipode*, 49, 114–37. doi: 10.1111/anti.12185.

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people, *Journal of the American Planning Association* 45, 538–548. doi: 10.1080/01944367908977002

Sorando, D. & Ardura, A. (2016). *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*. Madrid: Catarata.

- (2018) Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas. *Papers*, 60 (Gentrificació i dret a la Ciutat), 34-47. Disponible en: <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339239>. Último acceso julio 2021.

Southwark plan (2017). *Southwark plan*. https://www.southwark.gov.uk/assets/attach/11289/PSV01-New-Southwark-Plan_Proposed-Submission-Version-2017.pdf. Último acceso: julio 2021.

Transport for London. www.tfl.com

Slater, T. (2018). The invention of the 'sink estate': Consequential categorisation and the UK housing crisis. *The Sociological Review*, 66(4):877–897. doi: 10.1177/0038026118777451

Van Gent, W.P. (2013). Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the third Wave' Broke in Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37: 503–522. doi: 10.1111/j.1468-2427.2012.01155.x.

Van Gent, W. & Boterman, W. (2018). Gentrification of the Changing State. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110, 35-46. doi: 10.1111/tesg.12331.

Verdaguer Viana-Cárdenas, C. & Velázquez Valoria, I. (2011). Regeneración urbana integral Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina. Madrid: SEPES Entidad Pública de Suelo.

Wasilevski, A. (2018). *Made in Brooklyn: Artists, Hipsters, Makers, and Gentrification*. Nueva York: Zero Books.

Watt, P. (2009). Social housing and regeneration in London, en Imrie, R., Lees, L., Raco, M., (*op.cit*) 226-248.

Wyly, E. (2018). The Evolving State of Gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 110, 12-25. doi: 10.1111/tesg.12333

Yin, R. (1984). *Case Study Research. Design and Methods*. Thousand Oaks, Ca.: Sage Publications.

Zukin, S. & Braslow, L. (2011). The life cycle of New York's creative districts: reflections on the unanticipated consequences of unplanned cultural zones, *City, Culture and Society*, 2 (3), 131-140. doi: 10.1016/j.ccs.2011.06.003.

Referencias audiovisuales

Banksy backlash as protest defaces 'middle class' graffiti, #e Telegraph, 8 de abril de 2009. <https://www.telegraph.co.uk/culture/art/5124049/Banksy-backlash-asprotest-defaces-middle-class-graffiti.html>

Barber, D. (Director) (2009). *Harry Brown*. <https://www.imdb.com/title/tt1289406/>

Hogarth, W. (1733). *Southwark's Fair*. <http://www.william-hogarth.de/Southwark.html>

Foster, M. (Director) (2013). *World War Z*. <https://www.imdb.com/title/tt0816711/>

Larder, N. (productora ejecutiva) (2016). *Marcella* (primera temporada) <https://www.imdb.com/title/tt5269594/>

Madden, J. (Director) (1998). *Shakespeare in Love*. <https://www.imdb.com/title/tt0138097/>

Ritchie, G. (Director) (1998). *Lock, Stock and Two Smoking Barrels*. <https://www.imdb.com/title/tt0120735/>

Williams, H. (Directora) y Minton A. (Guionista) (2021). *Walking the Elephant*. <https://www.annaminton.com/>

LOS CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA. El Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, lleva publicando desde el año 1993 la revista Cuadernos Investigación Urbanística, (Ci[ur]), para dar a conocer trabajos de investigación realizados en el área del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje. Su objetivo es la difusión de estos trabajos. La lengua preferente utilizada es el español, aunque se admiten artículos en inglés, francés, italiano y portugués.

La publicación presenta un carácter monográfico. Se trata de amplios informes de la investigación realizada que ocupan la totalidad de cada número sobre todo a aquellos investigadores que se inician, y que permite tener accesibles los aspectos más relevantes del trabajo y conocer con bastante precisión el proceso de elaboración de los mismos. Los artículos constituyen amplios informes de una investigación realizada que tiene como objeto preferente las tesis doctorales leídas relacionadas con las temáticas del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje en las condiciones que se detallan en el apartado "Publicar un trabajo".

La realización material de los Cuadernos de Investigación Urbanística está a cargo del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. El respeto de la propiedad intelectual está garantizado, ya que el registro es siempre en su totalidad propiedad del autor y, en todo caso, con autorización de la entidad pública o privada que ha subvencionado la investigación. Está permitida su reproducción parcial en las condiciones establecidas por la legislación sobre propiedad intelectual citando autor, previa petición de permiso al mismo, y procedencia.

Con objeto de verificar la calidad de los trabajos publicados los originales serán sometidos a un proceso de revisión por pares de expertos pertenecientes al Comité Científico de la Red de Cuadernos de Investigación Urbanística (RCi[ur]). Cualquier universidad que lo solicite y sea admitida por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Madrid (DUYOT) puede pertenecer a esta red. Su único compromiso es el nombramiento, como mínimo, de un miembro de esa universidad experto en el área de conocimiento del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje para que forme parte del Comité Científico de la revista y cuya obligación es evaluar los trabajos que se le remitan para verificar su calidad.

A juicio del Consejo de Redacción los resúmenes de tesis o partes de tesis doctorales leídas ante el tribunal correspondiente podrán ser exceptuados de esta revisión por pares. Sin embargo, dicho Consejo tendrá que manifestarse sobre si el resumen o parte de tesis doctoral responde efectivamente a la aportación científica de la misma.

NORMAS DE PUBLICACIÓN

Las condiciones para el envío de originales se pueden consultar en la página web:

Manuscript Submission Guidelines:

<http://polired.upm.es/index.php/ciur>

CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS

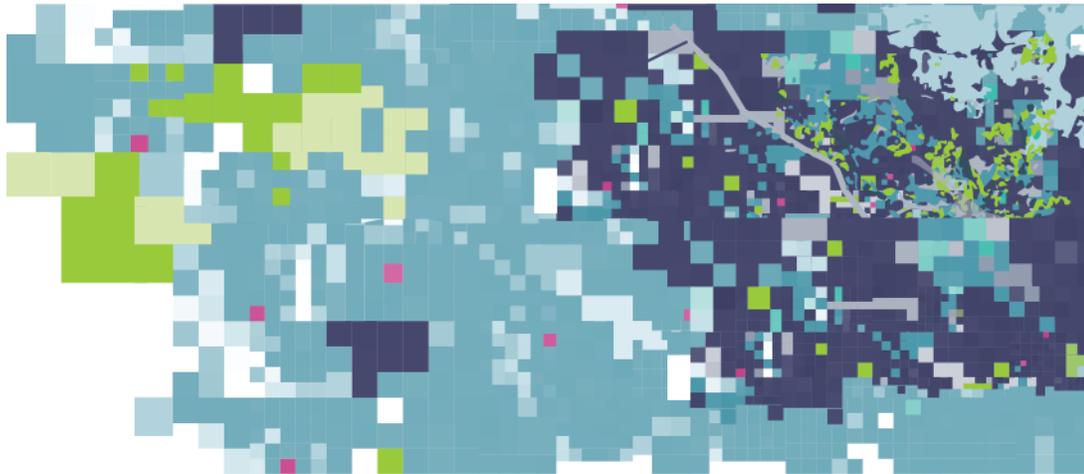
La colección completa se puede consultar en siguiente página web:

The entire publication is available in the following web page:

<http://polired.upm.es/index.php/ciur>

ÚLTIMOS NÚMEROS PUBLICADOS:

- 150 Gonzalo López Garrido:** La ciudad participativa. Formas de trabajo colaborativo aplicadas a la planificación urbana. Los casos de las ciudades munguantes americanas: Baltimore, Detroit y Filadelfia, 63 páginas, octubre 2023.
- 149 Ana Portalés Mañanós:** Intervenciones urbanas de regiones devastadas. Zona de Levante, 80 páginas, agosto 2023.
- 148 Carlos Verdaguer Viana-Cárdenas:** Visiones de un futuro urbano posible. Escenarios para la ciudad de las tres ecologías, 77 páginas, junio 2023.
- 147 Nerea Morán Alonso:** Evolución histórica de la resiliencia alimentaria en la región madrileña, 80 páginas, abril 2023.
- 146 Eduardo de Santiago Rodríguez e Isabel González García:** La delimitación y tratamiento por el planeamiento urbanístico de los núcleos rurales en Galicia: evolución normativa y análisis de su aplicación en la práctica, 83 páginas, febrero 2023.
- 145 Rafael Córdoba Hernández:** La importancia de la mapificación de los ecosistemas y sus servicios para la planificación urbana, 88 páginas, diciembre 2022.
- 144 Alessandra Coppari y Víctor Blázquez:** La colonización del 'más allá': el mito mostoleño en la geografía moral de Madrid, 101 páginas, octubre 2022.
- 143 Emilia Román López, Melisa Pesoa Marcilla y Joaquín Sabaté Bel (editores):** XIV Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Intercambios de ideas frente a viejos y nuevos retos urbanísticos a ambos lados del Atlántico, 257 páginas, agosto 2022.
- 142 Ester Higuera García y María Cristina García-González (editoras):** VI Congreso Internacional ISUF-H Forma urbana y resiliencia: los desafíos de salud integral y el cambio climático, 203 páginas, junio 2022.
- 141 Álvaro Daniel Rodríguez Escudero:** El papel de las ciudades pequeñas y medias en la articulación y cohesión territorial. El caso del litoral Centro-Oriental del Mediterráneo andaluz y su red urbana polinuclear, 75 páginas, abril 2022.
- 140 Federico Camerin:** Hacia una conceptualización de Gran Propiedad y su papel como referente en el proceso de producción de la ciudad, 92 páginas, febrero 2022.



23-24
11 SEPT



Master Universitario en
Planeamiento Urbano y
Territorial

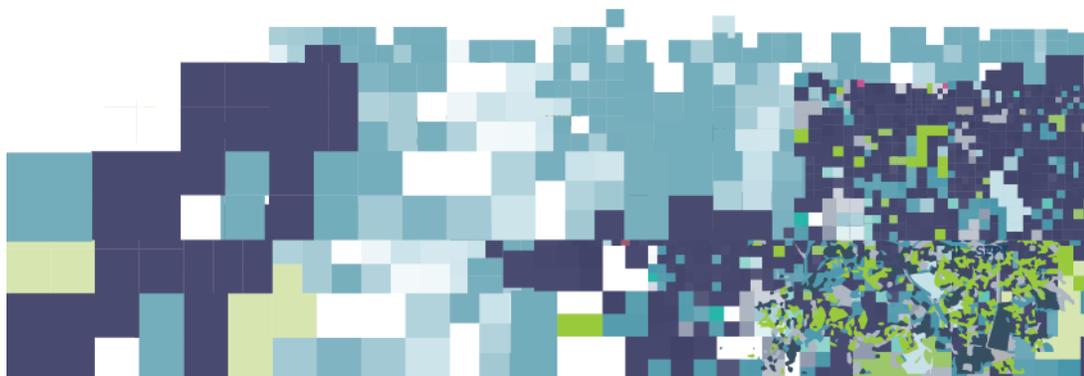
LA FORMACIÓN PARA RESPONDER A LOS DESAFÍOS DE LA CIUDAD

PUEDES ESPECIALIZARTE EN:

■ **PU** Planeamiento urbanístico

■ **EU** Estudios urbanos

¡Inscríbete ya!



territorios en formación

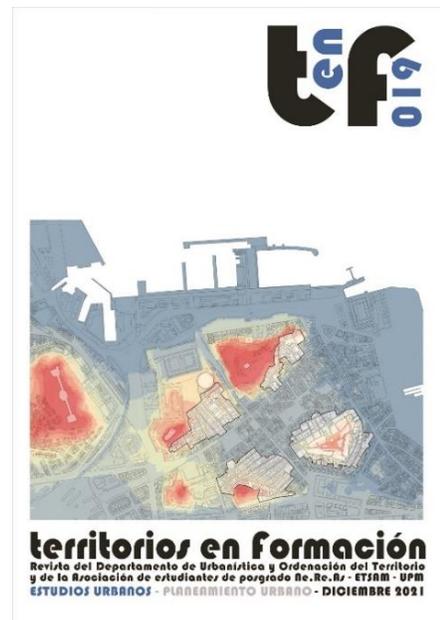
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA

Territorios en formación constituye una plataforma de divulgación de la producción académica relacionada con los programas de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM-UPM proporcionando una vía para la publicación de los artículos científicos y los trabajos de investigación del alumnado y garantizando su excelencia gracias a la constatación de que los mismos han tenido que superar un tribunal fin de máster o de los programas de doctorado del DUyOT.

Así, la publicación persigue dos objetivos: por un lado, pretende abordar la investigación dentro del ámbito de conocimiento de la Urbanística y la Ordenación del Territorio, así como la producción técnica de los programas profesionales relacionados con ellas; por otro, promueve la difusión de investigaciones o ejercicios técnicos que hayan sido planteados desde el ámbito de la formación de postgrado. En este caso es, principalmente, el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio el que genera esta producción.

DATOS DE CONTACTO

<http://polired.upm.es/index.php/territoriosenformacion>



Otros medios divulgativos del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio:

Web del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio:

<https://duyot.aq.upm.es/>, donde figuran todas las actividades docentes, divulgativas y de investigación que se realizan en el Departamento con una actualización permanente de sus contenidos.