

La gentrificació atomitzada al barri del Cabanyal (València): del projecte de destrucció a la mercantilització de l'habitatge. Entre la regeneració i la vulnerabilitat

Atomized gentrification in the Cabanyal neighbourhood (València): from the project of destruction to the commodification of housing. Between regeneration and vulnerability

Marta Grau Roda

Cita bibliogràfica: Grau, M. (2022). La gentrificació atomitzada al barri del Cabanyal (València): del projecte de destrucció a la mercantilització de l'habitatge. Entre la regeneració i la vulnerabilitat. *Disjuntiva*, 3(2), 9-23.
<https://doi.org/10.14198/DISJUNTIVA2022.3.2.1>

Resum

El barri del Cabanyal ha estat objecte d'un projecte urbanístic que pretenia enderrocar part de la seua trama urbana per prolongar una gran avinguda fins la platja. Després d'anys de degradació induïda i la suspensió del projecte en 2015, el barri està experimentant una revalorització creixent. En aquest article pretenem descobrir com s'ha desenvolupat el procés de gentrificació del Cabanyal en els últims 20 anys així com demostrar com a conseqüència la vulnerabilitat habitacional de part del veïnat. Per aconseguir-ho, hem realitzat una aproximació triangular a l'objecte, mitjançant l'ús de dades estadístiques i la producció d'informació qualitativa des de tres posicions socials diferents: l'agent gentrificador, la vulnerabilitat habitacional i l'experiència i resistència veïnal. El procés de gentrificació que travessa el barri és atomitzat, no donant-se una successió poblacional clara entre classes mitjanes i treballadores. L'aprovació imminent d'un nou pla urbanístic aprofundirà en la gentrificació del barri, reforçant la frontera urbana entre el centre històric i la façana marítima.

Paraules clau

Sociologia urbana; gentrificació; habitatge; vulnerabilitat habitacional; planificació urbanística; València; Cabanyal.

Abstract

The Cabanyal neighbourhood has been the subject of an urban development project that aimed to demolish part of its urban fabric in order to extend a wide avenue to the beach. After years of induced degradation and the suspension of the project in 2015, the neighbourhood is experiencing a growing revaluation. In this paper we aim to discover how the process of gentrification of the Cabanyal has developed over the last 20 years and to demonstrate the resulting housing vulnerability of part of the neighbourhood. To achieve this, we have carried out a triangular approach to the object, using statistical data and the production of qualitative information from three different social positions: the gentrifying agent, the housing vulnerability and the experience and resistance of the neighbourhood. The gentrification process in the neighbourhood is atomised, with no clear population succession between the middle and working classes. The imminent approval of a new urban development plan will deepen the gentrification of the neighbourhood, reinforcing the urban border between the historic centre and the seafront.

Key words

Urban sociology; gentrification; housing; housing vulnerability; urban development; València; Cabanyal.

Correu electrònic de correspondència: grauro2@alumni.uv.es



Aquest treball està subjecte a una llicència de Reconeixement 4.0 Internacional de Creative Commons (CC BY 4.0).
Llicència de Creative Commons. <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>

1. Introducció

Aquest article es pregunta sobre com s'ha desenvolupat el procés de gentrificació del barri del Cabanyal i sobre si aquest ha tingut per conseqüència una situació de vulnerabilitat residencial per a part del seu veïnat. Per a això, planteja un estudi sociològic sobre l'habitatge, entenent aquest objecte com a condensador d'importants processos socio-urbans com ara la gentrificació.

Durant el període de degradació del Cabanyal (1999-2015) sota el projecte de prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez (PEPRI), els seus efectes es van sintetitzar en l'habitatge com a objecte de la política de la por promoguda des de l'Ajuntament: buidat, enderrocat, destruït, ocupat, abandonat a la seua degradació, amb les conseqüències que això va tenir en l'experiència d'habitar el barri, fent que determinades àrees d'aquest passaren a vertebrar-se com a espais de la por, zones intransitables per al veïnat autòcton. Amb l'anul·lació del PEPRI (2015-2019), l'habitatge s'ha rehabilitat, s'ha posat en valor el seu patrimoni i, en última instància, s'ha mercantilitzat, convertint-se en objecte atractiu que atorga distinció a una nova classe mitjana.

Davant d'aquesta mutació de l'habitatge, plantejem que la classe treballadora perd la seua llar, perquè el procés de gentrificació que explica aquest canvi implica una atracció de rendes altes i una conseqüent expulsió de rendes baixes, incapaces de seguir mantenint el seu habitatge per l'encariment d'aquest. Així, tot procés de gentrificació considerem que comporta la vulnerabilitat habitacional del veïnat de rendes més baixes del barri. Aquesta vulnerabilitat, que té diversos graus, s'expressa de manera extrema en un procés de desnonament, el qual genera alienació residencial, com una pèrdua de l'habitatge no sols física sinó sobretot simbòlica.

Davant d'aquest estat de coses, l'objectiu general de l'estudi és descriure la situació actual de l'habitatge al Cabanyal, el procés que ha conduït a i explica aquesta situació i quines són les seues conseqüències en el barri i veïnat. Aquest objectiu general es subdivideix en tres objectius específics: primer, descriure la situació de l'habitatge al Cabanyal en els últims anys i les previsions de futur; segon, descriure l'abast dels processos de pèrdua de l'habitatge al barri així com el perfil de les llars més afectades; tercer, aproximar-se als discursos sobre la situació de l'habitatge al barri partint de tres posicions socials diferents: l'agent gentrificador, la vulnerabilitat habitacional, i l'experiència i resistència veïnal.

A la llum d'aquests objectius, la nostra metodologia ha pretès ser triangular. En primer lloc, la metodologia quantitativa que hem emprat es refereix a l'ús de dades secundàries. Les fonts de dades estadístiques que hem emprat han estat: l'INE, l'Oficina Estadística de l'Ajuntament de València, l'Anàlisi Física Va Cabanyal! (2016), el portal web immobiliari Idealista i la pàgina web *Inside Airbnb*. També hem usat com a fonts de dades plans municipals urbanístics, concretament el PEC. Finalment, l'altra font secundària emprada ha estat la base de dades del SIPHO (Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació), pertanyent a l'Àrea de Benestar i Drets Socials de l'Ajuntament de València. En segon lloc, la metodologia qualitativa s'ha concretat en l'ús de la tècnica de l'entrevista semi-estructurada, mitjançant la qual hem produït dades primàries. S'han realitzat tres entrevistes: al gerent d'una immobiliària del Cabanyal, a una veïna del barri afectada per un procés de desnonament i, de forma complementària, a un veí del barri militant en el Sindicat de Barri del Cabanyal.

Cal indicar que pels temps planificats del propi treball acadèmic no s'han realitzat més entrevistes, de manera que la triangulació de tècniques ve vertebrada per un desequilibri envers la part qualitativa. Així, podria semblar que els tres entrevistats escollits representen inequívoca i cristal·litzadament les posicions socials que ocupen, cosa que no és així; idealment, per tant, s'hagueren realitzat més entrevistes als mateixos perfils, per fer els seus discursos més rics i representatius de la complexa realitat social de la que parlen.

2. Context

Abans d'endinsar-nos en les qüestions teòriques, convé contextualitzar l'objecte d'estudi. El Cabanyal-Canyamelar és un barri que forma part del districte de Poblats Marítims, a la ciutat de València, juntament amb Beteró, la Malvarrosa, El Grau i Natzaret. Històricament menystingut per la ciutat, el Cabanyal ha estat un barri socioeconòmicament de classes treballadores vinculades a la pesca, l'agricultura i el port i, posteriorment, al tercer sector relacionat amb el turisme i l'oci. Alhora, es tracta d'un barri ètnicament divers, amb una presència constant de població païa i gitana.

Als anys 90, el Cabanyal es trobava en una situació de deteriorament i el veïnat demanava solucions, però una confluència d'expansió econòmica i canvi en la política urbana local van convertir el seu sòl en atractiu degut a la seua

posició en la nova centralitat marítima de València. En aquest període, la política urbana de la ciutat s'entronca amb les anomenades *new urban policies*, que tenen per objectiu situar València en una posició privilegiada en el mercat global de les ciutats, convertint-la en pol d'atracció per a inversions a partir de la seua espectacularització com a estratègia de màrqueting urbà. Processos similars s'han donat en altres barris i ciutats, per exemple, el barri del Raval a Barcelona, els barris de Malasaña i Chueca a Madrid i el barri de Russafa a la pròpia València.

Per altra banda, un dels principals escenaris d'actuació cap on es dirigia aquesta política urbana a València esdevingué la façana marítima, i és en aquest punt on situem el Cabanyal.

Aquest nou atractiu del barri va coincidir amb la seua consideració com a Bé d'Interès Cultural (BIC, 1993), i el veïnat es va aferrar a aquesta fita com a mesura de protecció. Tanmateix, l'any 1999, en consonància amb la resta de macro-projectes i mega-esdeveniments que se situaven al litoral o pròxims a aquest en el marc de la política urbana d'espectacularització, es va aprovar la prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez, o PEPRI: Pla Especial de Protecció i Reforma Interior. Les previsions eren prolongar l'avinguda fins a la mar i construir un bulevard perpendicular, enderrocant per a això 1.651 habitatges i reurbanitzant de nou sota la forma de torres d'apartaments sobre aquest sòl buidat.

L'aprovació d'aquest projecte va activar una potent resposta veïnal que es va aglutinar al voltant de la plataforma Salvem el Cabanyal. Es va configurar així una lluita política, simbòlica i judicial (apel·lant a raons urbanístiques i patrimonials) entre els qui hi estaven a favor del pla i els qui no. El procediment judicial va aconseguir paralitzar la prolongació, però no la praxis de degradació deliberada del barri per part de l'Ajuntament. L'any 2009 el Ministeri de Cultura va ordenar la paralització immediata dels enderrocaments, considerant el PEPRI com a forma d'espòli, i les eleccions del 2015 van implicar la clausura del projecte.

3. Marc teòric

El concepte de gentrificació (Glass, 1964) fa referència al procés mitjançant el qual els membres de les classes mitjanes i superiors s'instal·len en els vells barris populars centrals de les ciutats, rehabilitant els habitatges vells i degradats, i reemplaçant progressivament als seus antics habitants, de manera que es canvia el caràcter de classe del barri. La gentrificació comporta doncs un doble procés urbà i social.

Segons les tesis economicistes, l'objectiu de tot procés de gentrificació és la reinversió de capital. En aquest sentit, la gentrificació es produeix per un mecanisme que s'ha anomenat *rent gap* i que es defineix com "la diferència entre el nivell de la renda potencial del sòl i la renda actual capitalitzada del sòl sota l'actual ús del sòl" (Smith, 2012: 126). D'aquesta manera, la gentrificació es dona quan la diferència de renda és tan ampla que genera l'expectativa de taxa de guany alta, derivada de la possibilitat de comprar a preu baix i vendre a preu alt.

Segons les tesis culturalistes (Ley, 1996), la gentrificació és conseqüència dels canvis en l'estructura industrial i ocupacional de les ciutats capitalistes avançades, que s'expressa en una periferització de la indústria i una centralització del sector serveis, desplaçant així les classes industrials a la perifèria i atraient alhora les classes de serveis als centres. Aquest retorn a la ciutat de les classes mitjanes no sols és funcional per proximitat al treball, sinó també una qüestió de gust: enfront de l'estratègia de la suburbanització, les classes mitjanes comencen a valorar la historicitat dels centres urbans (Jacobs, 2020).

Als anys 90 el concepte de gentrificació es generalitza, apareixent multitud de tipus. En primer lloc, trobem la *new build gentrification* com a gentrificació de nova construcció sobre terrenys prèviament buits o antigues zones industrials o portuàries. En tant que nova construcció, no implica el desplaçament d'antics habitants sinó la creació d'una zona que ja naix elititzada. En segon lloc, la gentrificació via bulldozer o haussmanniana (Harvey, 2013), en la qual s'enderroca per a reconstruir de tal manera que es canvia el caràcter de classe. En tercer lloc, la gentrificació que opera segons la clàssica però en barris perifèrics. En quart lloc, la gentrificació turística (Gotham, 2005), com a procés pel qual un barri canvia de caràcter de classe degut a l'impacte del turisme. En cinquè lloc, l'*studentification* (Smith, 2008), vinculada als barris que s'han convertit en nínxol habitacional per a estudiants per la seua proximitat a campus universitaris. Finalment, la gentrificació de classes creatives (Deutsche & Gendel Ryan, 2015) mitjançant la transformació de barris obrers degradats en districtes de professionals culturals.

Per altra banda, en les ciutats espanyoles s'ha observat un tipus de gentrificació que se l'ha anomenat atomitzada (Duque-Calvache et al., 2013) i que respon a un procés de gentrificació espacial i temporalment atomitzat, de manera

que s'expressa com un procés dispers a dintre del barri i lent; una gentrificació no completada, procés que fa que els grups socials implicats conviquen, no donant-se substitucions successives de veïnat.

En quant a l'habitatge, aquest és un objecte socio-urbà de naturalesa contradictòria. Per una banda, és un espai físic que alberga una funció social bàsica, l'habitar; per altra, és també una mercaderia. Les dimensions de l'habitatge s'expressen en el fenomen social d'habitar com a “forma complexa de viure en societat, que s'articula a través de les relacions que estableixen les persones amb el seu hàbitat” (Cortés Alcalá, 1995: 137).

L'aproximació sociològica a l'habitatge que emprem en aquest treball és a partir del concepte de llar. Partint d'Esquirol (2015) i Garcés (2017), la llar implica alhora intimitat, recer i comunitat. El concepte de llar suposa una crítica a la concepció capitalista de l'habitatge. Quan l'habitatge es mercantilitza passa a vertebrar-se pel seu valor de canvi, convertint-se així en objecte d'especulació sotmès a les dinàmiques fluctuants del mercat i independitzat de la seua funció social. Des de mitjans segle XX assistim a una fase avançada de la mercantilització de les ciutats que consisteix en la híper-mercantilització de l'habitatge (Madden & Marcuse, 2018); aquesta atempta contra la llar, ja que suposa una degradació de l'experiència de l'habitar. Aquesta degradació es tradueix en alienació residencial (*ibid*) i precarietat habitacional per a aquells per als quals en l'habitatge predomina la seua funció social.

L'alienació residencial es produeix “quan una classe capitalista s'apodera del procés de l'habitatge i l'explota per als seus propis fins” (Madden & Marcuse, 2018: 80). Aquesta s'expressa com a desposseïció del propi habitatge, una pèrdua de domini i control sobre ell, una dificultat per a trobar-nos “com en casa”, fet que té efectes psicosocials importants: por, estrès, ansietat, desarticulació social i, finalment, una pèrdua de seguretat ontològica que afecta a la resta d'àmbits de la vida (*ibid*). La principal i més extrema forma que pren l'alienació residencial en les nostres ciutats actualment és el desnonament, on la pèrdua de l'habitatge no sols és simbòlica sinó radicalment física.

4. Resultats

4.1. El PEPRI (1999-2015): abandonament i estigma

L'any 1999 l'Ajuntament de València aprova el PEPRI, un pla que preveia la prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez fins a la mar responent així a un tipus de gentrificació haussmaniana o via bulldozer, segons la qual no es dona cap rehabilitació del parc d'habitatge sinó una destrucció per a reconstruir de tal manera que es canvia el caràcter de classe del barri (Harvey, 2013), convertint-se per això el Cabanyal en un barri de classes mitjanes vinculades al capitalisme global de la nova centralitat marítima de València.

Sota la llum del PEPRI, l'abandonament del barri s'accentua degut a una estratègia de degradació induïda per part del consistori amb l'objectiu de legitimar el projecte: s'argumenta que el PEPRI permetria renovar i modernitzar el Cabanyal en tant que l'aproparia a la ciutat (Santamarina, 2009), però l'objectiu real era subordinar el barri als interessos de València.

El pla inicial era tallar un bloc gegant del barri per fer-hi una avinguda que arribàs a la platja bàsicament per a permetre que la gent de la ciutat poguera arribar més ràpidament a la platja. [E3: veí i militant sindicat de barri]

L'abandonament s'expressa a través de diverses pràctiques de degradació induïda (Ruiz & Garcia Pilán, 2013) i es concentra majorment en la zona del barri afectada per la prolongació, que es coneix com a “zona 0”. L'Ajuntament realitza en primer lloc una compra municipal d'habitatges de la zona afectada per la prolongació –sota condicions d'abús immobiliari– i els deixa degradar-se. Comença aleshores (2005-2006) a arribar a aquesta zona degradada un nou veïnat en exclusió social, principalment, gitanos romanesos (Torres et al., 2016), que veuen en l'habitatge degradat una possibilitat residencial. Així, l'abandonament físic-urbà condueix a una polarització social per baix (Wacquant, 2007), i l'entrada al barri d'aquests col·lectius en situacions de marginalitat és promoguda per l'agent urbanitzador Cabanyal 2010 S.A., qui els hi lloga (2006-2009) infra-habitatges i habitatges degradats de propietat municipal. Entre els anys 2005 i 2007, predominen els enderrocaments de part d'aquests habitatges de propietat municipal, deixant al seu pas buits urbans que reforcen l'abandonament. A partir del 2009, l'Ajuntament comença a negar, per al barri en conjunt, concessions de llicències de reforma d'habitatges.

Aquesta estratègia fa que el Cabanyal no sols es degrade “desde el punto de vista arquitectónico”, sinó també “desde el punto de vista de sociedad” (E1: gerent immobiliària), havent-hi doncs dues dimensions de la degradació: la física i la simbòlica, que condueixen a l'estigma de la “mala fama”.

Dejó un barrio de Cabanyal (...) muy deteriorado en cuanto a fama (...) Y todo aquello que se paralizó, comprado, acabó ocupándose, y durante 7 años acabó degradándose, pero hasta un punto que ese punto 0 que se ha llamado era un punto de ocupación, de venta de drogas, de gente... haciendo... vamos a decir, la calle suya [E1: gerent immobiliària]

Les sociabilitats del nou veïnat en exclusió social impliquen una resignificació de l'espai públic, i tenen per conseqüència una enretirada de les sociabilitats autòctones, passant a convertir-se certes zones del barri en espais de la por (Ruiz & Garcia Pilán, 2013) per al veïnat autòcton.

Podem pensar que aquesta degradació comportaria la fugida de l'interès immobiliari del Cabanyal, convertint-se en un barri abandonat tant per l'Ajuntament com pel mercat. Tanmateix, la degradació induïda en sentit físic i simbòlic sols afectà la zona 0 i per extensió les zones contigües (Ruiz & Garcia Pilán, 2013), però no el barri en conjunt. En aquest sentit, el barri se'ns apareix com a dualitzat: la zona 0 front a tota la resta.

Mucha gente tenía muy claro que quería Cabanyal y tenía muy claro qué punto no quería de Cabanyal. (...) Habría un montón de posibilidades de venta en (...) zona 0, que nadie quería comprar. Se delimitaba el Cabanyal a cualquier sitio menos zona Pescadores, Amparo Guillem, Progreso, Escalante¹. [E1: gerent immobiliària]

Davant de la desvalorització del sòl degut a la degradació (Smith, 2012), es produeix un doble moviment contradictori. Per una banda i com ja hem dit, la degradació s'aprofundeix en la zona 0 amb l'entrada de nou veïnat en exclusió social. Per altra banda, com ens conta el gerent immobiliari entrevistat [E1], "esa mala fama del barrio provocó que los precios cayeran en barrena", apareixent així l'interès inversor immobiliari envers un parc d'habitatge degradat, de manera que assistim a una incipient gentrificació.

El comprador té molt clar "qué punto no quería de Cabanyal" [E1: gerent immobiliària], una zona 0 que se sap delimitar i de la qual s'exclou la possibilitat de comprar i viure-hi, excepte per a aquells que no poden elegir. És per això que la gentrificació al Cabanyal és atomitzada (Duque-Calvache et al., 2013): mentre la zona 0 es degrada i converteix en un espai de la por a evitar pels autòctons (Ruiz & Garcia Pilán, 2013), la resta del barri està experimentant un intens moviment immobiliari que atrau grups poblacionals amb major capital cultural i econòmic: les classes mitjanes.

Principalment trobem dos perfils de classes mitjanes que s'introdueixen en el Cabanyal durant el període de la degradació. En primer lloc, unes classes mitjanes de tècnics i professionals dotats d'alt capital cultural, vinculades a la resistència veïnal contra el PEPRI que s'aglutina al voltant de Salvem el Cabanyal, plataforma que es constitueix l'any 1998 sota el lema "Rehabilitació sense destrucció" (Santamarina, 2014).

En segon lloc, unes classes mitjanes estrangeres que compren per l'existència d'habitatge barat i atractiu, per a reformar-lo mínimament i (re)mercantilitzar-lo sota la forma de lloguer dirigit a estudiants durant el curs escolar i turístic –o per al propi ús– durant l'estiu.

Muchos de los clientes que yo he vendido han sido gente (...) que ni siquiera son residentes en España. Y han comprado con una intención (...) de inversión (...) para poder alquilar en septiembre hasta junio para estudiantes (...) en julio y en agosto lo publicitaban en Airbnb. [E1: gerent immobiliària]

Cal indicar que la presència de les classes mitjanes en població flotant –turista i estudiant– és important, de manera que el mercat del lloguer està creixentment destinant-se a estudiantat durant el curs i turistes durant l'estiu, cosa que ens condueix a parlar d'*studentification* (Smith, 2008) i turisticació (Gotham, 2005).

Cada vez más propietarios no quieren viviendas para alquilar, de larga duración o por un contrato anual renovable. (...) ¿Y cuál es la solución más fácil? Alquilar para estudiantes. Pagan bien y se marchan siempre. [E1: gerent immobiliària]

Un punt d'inflexió en la turisticació del Cabanyal fou la publicació, l'any 2010, d'un article en el periòdic britànic *The Guardian* sobre com de recomanable era visitar el barri abans que fóra enderrocat (Webster, 2010). En aquest article descobrim sintèticament quina és la situació al barri: per una banda es recomana l'allotjament en un *Bed & Breakfast*, de manera que ens adonem com en aquest període ja hi ha habitatge turístic. Per altra banda, s'adverteix sobre el mercat de droga i recomana precaució als turistes, amb el que inferim el nivell de degradació. Finalment, s'indica que Salvem el Cabanyal "can organise guided walks through the area" (*ibid*). Donada la categoria de Bé d'Interès Cultural que recau sobre el barri

1. Noms de carrers que delimiten l'àrea afectada pel PEPRI i, per tant, degradada; la zona 0.

des del 1993, l'estratègia d'oposició al PEPRI plantejada per Salvem el Cabanyal fou la posada en valor del seu patrimoni i la necessitat de rehabilitació sense destrucció; és a dir, es buscava donar a conèixer el Cabanyal per defensar-lo dels bulldozers. En aquest sentit, el potencial del barri degut al seu ric patrimoni pensem que explica l'ampla oposició al PEPRI.

La gentrificació prevista pel PEPRI era dirigida pels poders públics en connivència amb les promotores immobiliàries i constructores, responenent així a una reconquesta classista de la perifèria marinera (Smith, 2012) en la qual es pretenia que una nova elit global –gentrificador de tipus *yuppie*– ocupara el territori del barri, modelant-lo d'acord a les seues pràctiques (Ley, 1996) i accentuant-ne la terciarització per adequar-lo a la reestructuració econòmica de la ciutat, amb l'objectiu implícit de desplaçar física i simbòlicament la classe treballadora (Lees, 2008) i, sobretot, el pobre, representat en la figura del gitano romanès.

4.2. La suspensió del PEPRI (2015-2019): regeneració i mercantilització

Quan se suspèn el PEPRI l'any 2015 amb el nou govern d'esquerres, el cicle de desvalorització del capital immobiliari arriba al seu punt màxim, donant-se llavors la fase pròpiament dita de gentrificació, en la qual la renda diferencial és tan elevada que resulta profitosa la reinversió (Smith, 2012). En aquest període s'atura l'estratègia de la degradació i s'inicia un cicle de regeneració i mercantilització (Sorando & Ardura, 2016).

Simultàniament, entre els anys 2015 i 2016, es realitza al barri un ample procés participatiu que implica el veïnat en conjunt, subvencionat amb els fons europeus EDUSI (Estratègia de Desenvolupament Urbà Sostenible i Integrat), que pren el nom de *Va Cabanyal!* Aquest procés té l'objectiu d'"abordar l'inici de la recuperació i posada en valor, des d'un punt de vista social, cultural, ambiental i econòmic, de la identitat i la diversitat del barri, com a element integrador de les actuacions i d'apoderament de la ciutadania"². Les línies d'actuació que s'extrauen del procés i que tenen per objectiu principal la malmesa zona 0, resulten molt esperançadores per al veïnat i tenen la intenció de plasmar-se en un nou règim urbanístic a aprovar, cosa que finalment no ocorre, generant desencís. Tanmateix, sí s'inicia aleshores un període intens de rehabilitació d'habitatges per part d'intervencions públiques-privades, encetant-se una línia d'intervencions en la zona 0, entre els anys 2017 i 2018, tot i que puntuals, limitades i insuficients per al veïnat³. Independentment, en aquell moment s'activen una sèrie de fons (ARRU, Ajudes a la Regeneració i la Renovació Urbana) destinats a rehabilitar allò degradat i a reurbanitzar allò enderrocant.

Ha habido un plan (...) que eran 6 millones de euros de la Comunidad Económica Europea destinados exclusivamente a la rehabilitación de viviendas. (...) Prácticamente en estos 3 últimos años, aquí paseabas por cualquier calle y tenías: finca rehabilitada, finca rehabilitada, una por rehabilitar, otra que estaba rehabilitándose...
[E1: gerent immobiliària]

Aquest intens moviment de regeneració d'un parc d'habitatge degradat condueix a una revalorització, ja que un habitatge el valor del qual ha caigut tan sols necessita unes determinades rehabilitacions per a oferir-lo en el mercat per un preu molt més elevat. La degradació és així condició sine qua non per a la gentrificació (Smith, 2012), i el triomf de l'estratègia patrimonial de Salvem el Cabanyal en suspendre's el PEPRI posa de moda el barri i reforça aquestes condicions de gentrificació.

Salimos (...) en una revista inglesa que decía que el Cabanyal, en València, era la zona más cool, y yo creo que eso nos hizo más daño que otra cosa porque al final la gente se le emborrachó la idea. (...) Por esa fecha fue cuando los precios dijeron (...) ¿que usted quiere vender esto por 120? ¿Un quinto sin ascensor? ¿Que ahora esta vivienda que estaba por 75.000€, (...) se vende (...) por 130.000? [E1: gerent immobiliària]

Frustrat el projecte de gentrificació haussmanniana, la gentrificació muta de caràcter, varia el seu motor: ja no és l'homogeneïtzació que se'n derivaria de la prolongació de Blasco Ibáñez i que supeditaria el Cabanyal a una gran artèria viària, sinó al contrari, l'autenticitat del barri, tot allò protegit que el PEPRI no va respectar i que explica la seua suspensió.

Un barrio que es un poblado marinero, y que (...) tiene que (...) seguir conservando ese aspecto de barrio marinero, con gente marinera, de pueblo (...) eso es lo que le da encanto a este barrio. [E1: gerent immobiliària]

2. <http://www.fentestudi.com/va-cabanyal>

3. A dia d'avui, sols s'ha executat un 6% de les actuacions previstes (Vigara, 2021).

El nou caràcter que pren la gentrificació al Cabanyal s'expressa en una mercantilització del seu habitatge patrimonialitzat, convertit en recurs d'explotació.

Aquí tienes una gama de productos llamado “casa rústica” típica de Cabanyal, que es (...) algo que (...) si cruzas al otro lado del tranvía (...) ya no lo tienes. (...) tienes ese tipo de producto protegido, porque (...) se declaró Bien de Interés Cultural (...) un tipo de vivienda muy buscada. [E1: gerent immobiliària]

La casa unifamiliar modernista del Cabanyal, un habitatge tradicional de les classes treballadores autòctones, ara és convertit en producte únic dirigit a les classes mitjanes (Zukin, 1989) en un intent per extraure'n valor i identitat. El tipus de gentrificador ja no és el *yuppie* previst pel PEPRI, sinó un que aprecia i valora el patrimoni (Ley, 1996) i per al qual viure-hi atorga distinció.

La mercantilització es dona quan la incorporació de rendes altes en el barri deriva en successió poblacional, de manera tal que les rendes baixes són progressivament expulsades. Tanmateix, en tant que la gentrificació del Cabanyal és atomitzada, el procés de mercantilització no ha estat completat i, per tant, rendes altes conviuen amb rendes baixes i, malgrat determinades intervencions en la zona 0, la degradació no ha estat revertida. Una mercantilització completa comportaria doncs la fi de la degradació i la conversió del Cabanyal en barri de classe mitjana vertebrat per pràctiques cíviques que desplacen simbòlica i físicament el pobre (Lees, 2008).

El saneamiento que se ha hecho en los últimos 4-5 años le ha quitado todo el polvo que había (...) ya te pueden decir eso de: uy pero el Cabanyal, ¿eso no es muy peligroso? (...) Yo no he visto peligro en ningún lado. He visto un barrio protegido, con muchas casas reformadas, un barrio mariner, he visto mucha restauración, he visto mucha gente extranjera... [E1: gerent immobiliària]

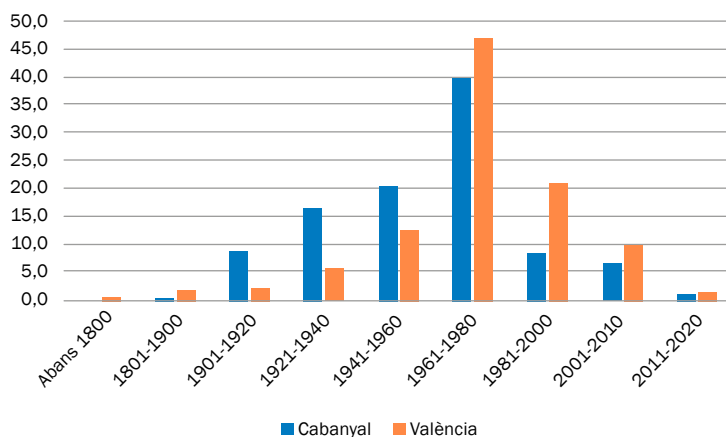
La zona 0 és... possiblement la zona més oblidada del barri. Està neta? Sí, (...) està millor que abans en eixe aspecte, però (...) per a una persona que no siga local i coneguda pels locals de la zona 0, és encara (...) implausible la idea (...) d'anar caminant per ahí per la nit. [E3: veí i militant en sindicat de barri]

Si la zona 0 continua sent, almenys simbòlicament, insegura, açò és un indicador que les rendes baixes del barri no han estat desplaçades totalment i que, per tant, la gentrificació del Cabanyal és inconclusa.

A continuació, passem a fer una aproximació quantitativa al procés de gentrificació atomitzada per posar-lo de manifest a nivell de dades. En primer lloc, l'habitatge buit –que ens està indicant al seu torn una pèrdua de població-. Segons el Cens del 2011 (INE, 2011) i els plànols d'informació del PEC (Roger & Casado, 2019; 2020), l'habitatge buit al barri és d'un 21-24% del total, equivalent a uns 2.700-2.800 habitatges. En canvi, l'habitatge buit a la ciutat de València és d'un 13,6% (INE, 2011).

En segon lloc, l'antiguitat de l'edificació construïda. El gros del parc d'habitatge del Cabanyal (39,7%) ha estat construït entre el 1961 i el 1980, havent-hi sols un residual 0,7% d'habitatge construït en l'última dècada.

Gràfica 1. Any de construcció dels habitatges del Cabanyal i València.



Font: Cadastre de Béns Immobles de Naturalesa Urbana, Oficina Estadística de l'Ajuntament de València (2020a).

Ens trobem davant d'un parc d'habitatge envellit. Si tenim en compte que la vida útil dels edificis sol estar entre 70 i 80 anys (Cervera Pascual, 2013), les edificacions construïdes abans del 1960 han sobrepassat, o estan a punt de fer-ho, aquesta vida útil: açò equival a un 45,3% dels habitatges del barri, xifra que té el seu paral·lel a València en sols un 21%.

L'estat de l'edificació és la tercera variable que tenim en compte a l'hora de mostrar un procés de gentrificació atomitzada. Segons les dades de 2014 de l'informe arquitectònic Va Cabanyal! (2016) i els plànols d'informació i diagnòstic del PEC (Roger & Casado, 2019; 2020), un 10-11% de les parcel·les del barri es troben en mal estat o abandonades (400 parcel·les), havent-hi un 9-13% de solars i espais vacants (350-400 parcel·les).

Observem així que aquestes variables (habitatge buit, antiguitat i estat de l'edificació) donen compte de processos de degradació que travessen el barri, indicant-nos que certes zones estan encara vertebrades per situacions de vulnerabilitat, almenys, a nivell físic-urbà.

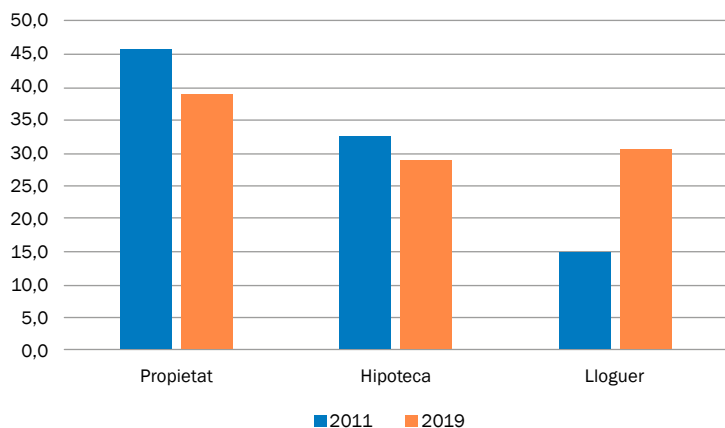
En quart lloc, tenim en compte el valor de l'habitatge. Segons el gerent d'immobiliària entrevistat, els preus s'han duplicat des del període de la degradació fins a l'actualitat.

Tengo unos clientes que me compraron una vivienda, (...) se la vendí por 72.000€. (...) Yo se lo vendí en el año 2014 (...) en 7 años esa vivienda hoy la podríamos estar vendiendo en torno a los 130-140 mil euros. Ha duplicado. [E1: gerent immobiliària]

Basant-nos en dades d'*Idealista*, els preus en lloguer i compra (del districte) toquen fons aproximadament l'any 2015, segurament degut a la degradació induïda i a l'esclat de la bombolla immobiliària; és en aquest moment quan la *rent gap* s'ha ampliat tant que la resposta objectiva per part del mercat és la reinversió de capital: s'inicien així la regeneració i mercantilització i a partir d'aleshores, doncs, els preus pugen progressivament, fins a duplicar-se.

En cinquè lloc, el règim de tinença. El lloguer ha doblat la seua presència al districte, mentre que la propietat i la hipoteca han descendit. Un barri amb una alta proporció de propietaris és més difícil de gentrificar que un amb una alta proporció de llogaters, ja que els propietaris són més difícils de desplaçar que els inquilins.

Gràfica 2. Evolució del règim de tinença a Poblat Marítims (2011-2019).



Font: elaboració pròpia a partir de Cens de Població i Habitatges (INE, 2011) i Baròmetre Municipal d'Opinió Ciutadana sobre Habitatge (Oficina Estadística de l'Ajuntament de València, 2019).

Aquestes dues variables (increment del valor de l'habitatge i del pes del lloguer) semblen estar indicant-nos més clarament processos de gentrificació.

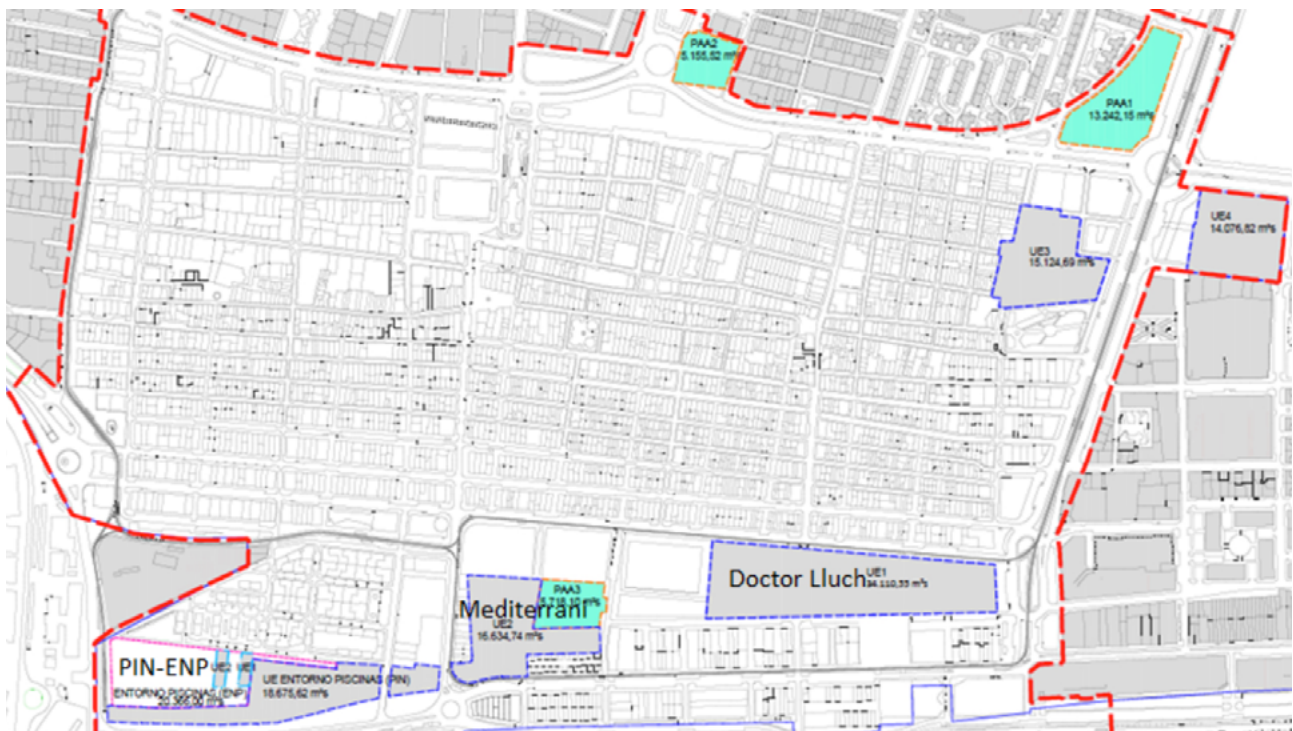
Finalment, l'habitatge turístic. Segons la web *Inside Aribnb*⁴, a data d'abril del 2021, el Cabanyal presenta 563 *airbnbs*, el 88,1% dels quals respon a la categoria d'habitatge sencer. Això significa que aproximadament 496 habitatges del barri, un 4,2% del seu total, estan destinats a ús turístic, cosa que dona compte d'una gentrificació turística (Gotham, 2005). Indicar que sols l'1,1% d'habitatges de València en conjunt són *airbnb*.

4.3. El PEC (2019-actualitat): de cara al futur del barri

El Pla Especial Cabanyal (PEC) va sortir a informació pública el febrer del 2019 i després de dos períodes d'al·legacions i conseqüents modificacions està a l'espera de ser aprovat. En la seua memòria justificativa (Roger & Casado, 2020), es considera com a objectiu principal la regeneració i millora urbana. D'aquest objectiu principal se'n deriven els específics: un barri per a viure, eclèctic en edificis i persones, amb dinàmiques sostenibles, que seguís fent-se a sí mateixa i que siga el front marítim de la ciutat. Les accions que se'n deriven d'aquests objectius són: recuperar la mar, la població i el carrer.

La nova ordenació proposada pel PEC es concentra en diverses unitats d'execució com a construccions *ex novo* en espais vacants del barri. Per al que ens interessa, l'habitatge, ens centrarem en les unitats d'execució 1 (Doctor Lluch), 2 (Mediterrani) i PIN-ENP (Entorn Piscines i Hotel).

Imatge 1. Unitats d'execució del PEC.



Font: plànols ordenació PEC (Roger G. i Casado L., 2020a).

En aquestes unitats d'execució (més una quarta que se situa a la Malvarrosa), es planeja la construcció de 28 edificis d'entre 4 i 6 altures destinats a ús residencial plurifamiliar. Estem parlant d'un total de 1.042 habitatges nous, dels quals

4. <http://insideairbnb.com/valencia/?neighbourhood=CABANYAL-CANYAMELAR&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

466 seran lliures (preu de mercat), 288 HPO (preu limitat) i altres 288 dotacionals (habitatge públic); és a dir, un 40% lliures, un 30% limitats i un 30% protegits.

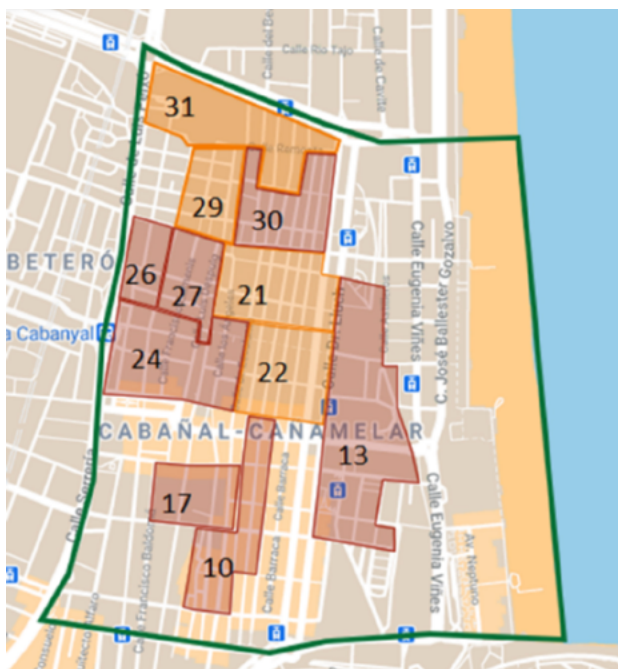
Segons les al·legacions (Exposició Pública, 2019; 2020), no existeix cap necessitat de nova construcció al barri, tenint en compte l'existència d'un ample parc d'habitatge buit que es quantifica entre 2.700 i 2.800, 400 parcel·les amb edificació en mal estat o abandonada i uns 350-400 solars. En comptes d'aprofundir en la intervenció iniciada als anys 2017 i 2018 en el marc del Va Cabanyall, consistent en la mobilització d'habitatge buit, la rehabilitació de les edificacions en mal estat i la reedificació sobre els buits urbans en la zona 0, el PEC ha preferit l'obra nova desplaçada del centre. Si a açò li sumem el fet que sols un 30% de l'habitatge a construir estarà vertaderament protegit (públic), podem pressuposar que l'obra nova del PEC atraurà les rendes de les classes mitjanes-altes (el 40% lliure) així com en menor mesura el de les classes mitjanes-baixes (el 30% limitat), modificant la composició social del barri.

El PEC incompleix, en suma, el seu propi objectiu de recuperar la població: per una banda, la construcció prevista d'habitatge lliure i limitat aprofundirà en la gentrificació, potenciant l'expulsió de les classes treballadores que habiten el barri. Per altra, “crearà un hotel nou com si ens féra falta, com si no en tinguérem prou amb Les Arenes” [E3: veí i militant en sindicat de barri]. La construcció d'un hotel de 15 plantes en la unitat d'execució PIN-ENP promourà la turisticació, desmembrant el teixit social preexistent i canviant el paisatge urbà, procés que s'accentuarà en tant que tampoc no té previst intervenir en l'habitatge turístic existent sota la forma d'apartament (Exposició Pública, 2019; 2020).

4.4. L'altra cara de la gentrificació: vulnerabilitat habitacional i alienació residencial

A partir de la suspensió parcial del PEPRI l'any 2015, els efectes de la degradació perduren, malgrat les intervencions puntuals de rehabilitació i millora en la zona 0. L'existència d'una gran quantitat d'àrees vulnerables des del punt de vista de l'habitatge dona compte d'un procés de gentrificació inconclús, atomitzat (Duque-Calvache et al., 2013), alhora que d'unes actuacions de millora insuficients.

Imatge 2. Mapa d'àrees vulnerables en quant a habitatge.



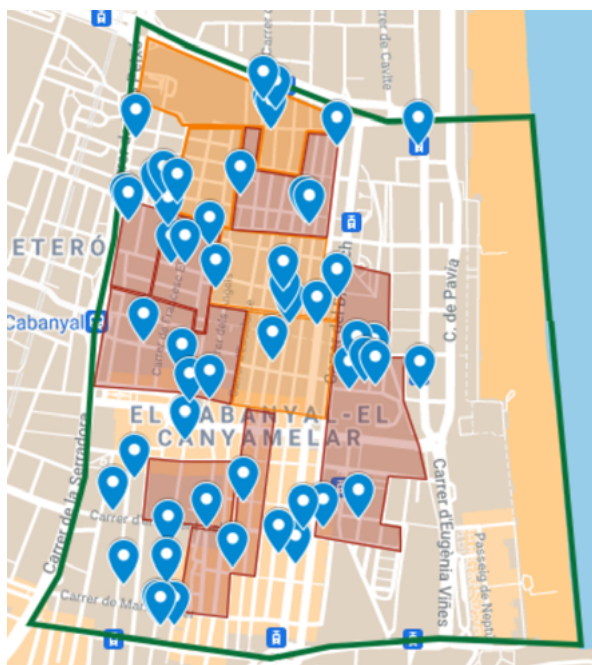
Font: elaboració pròpia a partir d'Àrees Vulnerables a la ciutat de València (Hidalgo J. et al., 2016).

Indicador d'habitatge. En roig, les àrees vulnerables; en taronja, les potencialment vulnerables.

En aquest mapa, observem les àrees vulnerables i potencialment vulnerables que conformen el Cabanyal l'any 2016, des del punt de vista habitacional. Una àrea es considera vulnerable quan el valor cadastral, el percentatge d'obra nova i la dimensió mitjana de l'habitatge són baixos, mentre que el percentatge de solars és alt. Com s'observa, la zona 0 és la que condensa major vulnerabilitat (24, 26, 27), així com també la secció censal dels Blocs Portuaris (13), fora d'ordenació urbanística.

Per actualitzar el mapa d'àrees vulnerables del 2016, comptem amb les dades relatives al Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), un servei pertanyent a l'Àrea de Benestar i Drets Socials que dona compte dels afectats per processos de pèrdua d'habitatge, indicador d'una gran vulnerabilitat habitacional més enllà de les dades físiques-urbanes. Entre el 2019 i el primer trimestre del 2021, 57 veïns del Cabanyal han sigut atesos pel SIPHO, representants d'una alta precarització residencial al barri. Aquests representen el 8,5% del total d'atèsos de València. Tenint en compte els anys de referència, Poblat Marítims concentra el 15,3% del total de veïnat atès de la ciutat, sent el districte que més casos acumula, seguit de Rascanya (12,8%) i Benicalap (8,9%).

Imatge 3. Mapa d'àrees vulnerables en quant a habitatge i distribució dels afectats del SIPHO.



Font: elaboració pròpia a partir d'Àrees Vulnerables a la ciutat de València (Hidalgo, J. et al., 2016) i expedients SIPHO (Àrea de Benestar i Drets Socials, 2019-2021).

D'un total de 57 veïns atesos, el 43% viu en àrees vulnerables i el 22%, en potencialment vulnerables: en total, un 65%. Endinsem-nos una mica en el seu perfil: el 66,7% són dones i hi ha un 22,2% d'estrangers (front al 14,6% del padró de 2020). Quant a la situació laboral, la taxa d'atur registrat al Cabanyal per a l'any 2019 era d'un 15,2%, mentre que la taxa d'atur que presenten els afectats del SIPHO és d'un 70,6%. Passant al règim de tinença, mentre que segons el Baròmetre d'Habitatge del 2019 el 30,8% de la població del districte viu de lloguer, en el cas dels afectats del SIPHO aquest percentatge augmenta fins a un 63,8%.

Per aprofundir en la problemàtica del desnonament, hem entrevistat a una veïna del barri afectada per un procés d'aquesta mena. Aquesta veïna va arribar al barri amb els seus dos fills menors l'any 2019 i es va instal·lar en una casa que li va ser cedida gratuïtament per un conegut. El seu objectiu era fer una estada temporal en la casa fins que la seua situació econòmica millorara. El procés d'acomodació de la casa, de fer-la pròpia, fou lent i dur, donades les dolentes circumstàncies en les que es trobava.

He venido (...) a ciegas. (...) Había una cama que no se la veía con tanta lata y botellas. (...) Una televisión (...) que funcionaba solo un canal (...) y mugre. (...) Una semana he tardado en limpiar. (...) Mis hijos han dormido un año en el suelo, (...) yo les hice esa cama que tiene mi hijo ahí, y una igual a mi hija. Los colchones son regalados, (...) después compré (...) pintura y la hice por encima. (...) Y la fui acomodando, y fui... más o menos viviendo, porque ya el cuadrito, una cosa que me regalaban, la ponía. [E2: afectada desnonament]

Els objectes amb els quals s'ompli la casa tenen el seu valor: ja no sols els útils i necessaris, com els llits, sinó la decoració, símptoma de que la casa és molt més que un sostre on guarir-se de l'hostilitat exterior: també és l'espai de la intimitat, tal i com expressa l'afectada per desnonament [E2]: “nos gusta vivir como a todo el mundo, (...) tener tu espacio, (...) ¿quieres andar en pijama? andás en pijama o en short”.

Una volta acomodat l'habitatge fins convertir-lo en espai propi, es donen les condicions per a la inserció en el barri: les relacions socio-urbanes comencen a teixir-se. En ser preguntada per la relació amb els veïns descobrim com en l'habitatge d'avall seua [E2] “alquilan el tiempo de verano, 15 días unos, 15 días otros, y anda más vacío que lleno”. És a dir, en un mateix edifici hi ha dos habitatges que representen les dues cares del barri: la vulnerabilitat residencial –sa casa en risc de desnonament- i la gentrificació turística –un pis turístic-.

En desembre del 2020 els hi arriba la carta de desnonament: l'habitatge, propietat de La Caixa, havia sofert una execució hipotecària i havia estat absorbit pel fons d'inversió Buildingcenter, qui els volia desnonar per precari. El fons comença a posar-se en contacte amb la família, mitjançant pràctiques d'extorsió perquè abandonen la casa. L'afectada comença a buscar pis per immobiliàries, però els requisits econòmics que demanen li són impossibles d'assumir. L'habitatge mostra la seua contradicció en ser alhora mercaderia i dret bàsic.

No tienes propietarios que estén dispuestos a darte la vivienda en alquiler para vivir todo el año. Cada vez hay menos producto de ese tipo. (...) Esto es otra barrera más para el que quiere tener una vivienda para vivir, porque no todo el mundo tiene todas las condiciones que pide una compañía: contrato indefinido, mínimo un año de antigüedad si eres autónomo. [E1: gerent immobiliària]

Ninguna me acepta si no tengo contrato, de un año mínimo o el contrato indefinido (...) Se me ocurre (...) ¿y si me hago autónoma, o (...) a mi hijo? (...) Les digo (...) mi hijo es autónomo, y me dicen, ¿cuanto tiempo? Y digo, no, recién. Y me dicen, no. [E2: afectada desnonament]

Donades les circumstàncies particulars de la llar, el procés de desnonament els hi genera l'alienació residencial d'una forma particular. En ser preguntada per si la seua relació amb la llar ha canviat arran de l'inici del procés:

Desde el principio yo me he sentido así. Entrás y dices: ay, he llegado a la casa. (...) No es mi casa, es donde vivo, eso lo tengo claro. [E2: afectada desnonament]

La propietat es confon en els seus dos nivells: percebut i contractual. Però l'alienació residencial no sols es dona quan es manté una relació de propietat amb l'habitatge, ja que l'habitar un espai genera la llar, independentment de la tinença. Així, les conseqüències psicològiques apareixen [E2]: “con desesperación, con angustia, con inseguridades”.

El procés de desnonament degrada la llar en la seua vessant comunitària, en tant que implica una desconexió respecte *la fora* i una accentuació de la individualització.

Me he metido en mí misma (...) me he desconectado de todo, me he desconectado del mundo. ¿Qué es ahorita mi mundo? Preocuparme. [E2: afectada desnonament]

També comporta una manera diferent de viure la llar: “si hay que salir, salgo, pero si puedo no salir ni siquiera a la terraza, no tengo ganas” [E2: afectada desnonament]. La llar es retrotrau: no sols el carrer ja no és una extensió de la llar, sinó que els vincles que té la llar amb el carrer, expressats en la terrassa, es tallen.

Pel que fa a la dimensió de refugi, la casa no protegeix de l'amenaça del desnonament: la demanda no s'atura davant de la porta sinó que la traspasa lliurement. Quant a la vessant d'intimitat, l'afectada ens conta com la relació familiar ha canviat. Davant de la creació de l'habitatge com a llar, lloc íntim, el desnonament amenaça de destruir-la: “a veces (...) miro todo y digo: Dios, y si vienen y me tiran, ¿qué?” [E2: afectada desnonament].

Conclusions

En aquest article s'ha intentat demostrar com el barri del Cabanyal ha estat sotmès a un procés de gentrificació prolongat en el temps i inconclús que ha transitat per diferents fases i ha mutat de tipologia a la llum de distints plans urbanístics i governs locals. Per aquests motius, qualifiquem aquest procés de gentrificació atomitzada. Alhora, s'ha intentat posar de manifest la relació entre la gentrificació i l'habitatge, atenent a les seues conseqüències en l'experiència d'habitar la ciutat, el barri i la llar.

El període durant el qual el PEPRI –gentrificació haussmanniana- va estar vigent sobre el Cabanyal (1999-2015) responia a un cicle de desvalorització del capital immobiliari, pas previ per a tot procés de gentrificació. Aquest cicle hem considerat que es caracteritza per l'abandonament i l'estigma, i va tenir a grans trets dues implicacions, que són contradictòries: 1) una atracció de classes en exclusió social en la zona 0, i 2) una baixada de preus generalitzada que va generar un segon moviment poblacional, l'atracció de classes mitjanes en la resta del barri. En aquest sentit, abandonament i estigma van generar les condicions necessàries per a la gentrificació, de manera tal que la degradació del Cabanyal no obeïa a cap estat substantiu sinó a una fase transitòria per legitimar i aconseguir-ne la seua gentrificació.

Tanmateix, l'any 2015 es va suspendre el PEPRI. És en aquest moment (2015-2019) quan l'estratègia de la degradació s'atura políticament i el cicle de desvalorització del capital conclou, donant-se la fase de gentrificació pròpiament dita, sota una forma clàssica però atomitzada. Aquest període és, doncs, de regeneració i mercantilització. Cal indicar que la transició des de la gentrificació prevista pel PEPRI a l'actual respon a un canvi en el motor del procés: des d'una homogeneïtzació derivada de l'adequació funcional del barri a la València global, que atrauria una classe mitjana *yuppie*, fins a una mercantilització del seu habitatge rehabilitat, que passa per l'atracció d'una classe mitjana diversa.

L'espai socio-urbà del Cabanyal se'ns apareix així dualitzat entre àrees que són encara vulnerables i habitades per rendes baixes i altres que estan experimentant una alta mercantilització i han atret rendes de classes mitjanes. Per tant, classes mitjanes gentrificadores i classes treballadores i en exclusió social conviuen avui dia al Cabanyal.

Les situacions de vulnerabilitat habitacional experimentades per una part del veïnat de rendes baixes es manifesten de forma extrema en la seua expulsió davant de la impossibilitat de mantenir l'habitatge. Hem comprovat en aquest sentit com un procés de desnonament implica una degradació de la llar en les seues tres vessants: comunitat, refugi i intimitat, conduint a una alienació residencial per part del veïnat que experimenta aquests processos.

De cara al futur, l'aprovació del PEC implicarà, en primer lloc, una *new build gentrification*, en tant que planeja la construcció de 1.042 habitatges nous en terrenys buits i sota la forma de blocs de pisos, un 40% dels quals serà de preu lliure. En segon lloc, una accentuació de la turistificació, en preveure la construcció d'un hotel de 15 plantes alhora que en no intervenir sobre l'habitatge turístic. Finalment, els efectes de la degradació del PEPRI en termes d'habitatge buit, habitatge per rehabilitar i buits urbans, que encara s'allarguen relativament fins avui dia, queden fora de les actuacions principals del pla.

Bibliografia

- Cervera Pascual, G. (2013). *La renovación urbana y su régimen jurídico*. Madrid: Editorial Reus.
- Cortés Alcalá, L. (1995). Bases para una sociología de la vivienda: el concepto sociológico de habitar. En Cortés Alcalá, L., *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos, 123-146.
- Deutsche, R. i Gendel Ryan, C. (2015). El bello arte de la gentrificación. En Observatorio Metropolitano de Madrid (coords.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de Sueños, 27-53.
- Duque-Calvache, R., Susino, J. i De Pablos, J.C. (2013). Atomized Gentrification: exploring the role of contextual factors in the transformation of the Albayzin. *Spaces and Flows: An International Journal of Urban and ExtraUrban Studies*, 3, 29-39.
- Esquirol, J. M. (2015). *La resistencia íntima: ensayo de una filosofía de la proximidad*. Barcelona: Acantilado.

- Exposició Pública (2019). *Document d'Al·legacions Col·lectives P.E.C. Pla Especial Cabanyal-Canyamelar*. València.
- Exposició Pública (2020). *Al·legacions al Pla Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC)*. València.
- Garcés, M. (2017). *Nova Il·lustració Radical*. Barcelona: Anagrama.
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. Londres: Centre for Urban Studies.
- Gotham, K. (2005). Tourism gentrification: the case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 47 (7), 1099-1121.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hidalgo, J., Martínez, F., Morales, T., Moya, C. i Rodríguez, M. (2016). *Àrees Vulnerables a la ciutat de València. Seccions Censals*. València: Ajuntament de València.
- Institut Nacional d'Estadística (2011). *Cens de població i habitatges*.
- Jacobs, J. (1961/2020). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitán Swing.
- Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance?. *Urban Studies*, 45 (12), 2449-2470.
- Ley, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- Madden, D. J. i Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing.
- Oficina d'Estadística (2019). *Baròmetre Municipal d'Opinió Ciutadana. Habitatge*. València: Ajuntament de València.
- Oficina d'Estadística (2020a). *Cadastre de Béns Immobles de Naturalesa Urbana*. València: Ajuntament de València.
- Oficina d'Estadística (2020b). *Padró Municipal d'Habitants*. València: Ajuntament de València.
- Roger, G. i Casado, L. (2019, 2020a). *Plànols informació, plànols diagnosi, plànols ordenació*. València: Ajuntament de València.
- Roger, G. i Casado, L. (2020b). *Memoria justificativa correspondiente al Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano*. València: Ajuntament de València.
- Ruiz, M.A. i García Pilán, P. (2013). Disolución del lugar y espacios del miedo en el Cabanyal. En Cucó, J. (dir.), *La ciudad perversa. Una mirada sobre la València global*. Barcelona: Anthropos, 67-92.
- Santamarina, B. (2009). Cabanyal, cada vez más cerca. Del lugar al espacio como mercancía. *Zainak. Cuadernos de Antropología-Etnografía*, 32, 915-931.
- Santamarina, B. (2014). El oficio de la resistencia. Salvem y Viu al Cabanyal como formas de contención del urbanismo neoliberal. *Disparidades. Revista de Antropología*, 69 (2), 305-326.
- Smith, D. (2008). The politics of studentification and "(un)balanced" urban populations: lessons for gentrification and sustainable communities?. *Urban Studies*, 45 (12), 2541-2654.
- Smith, N. (1996/2012). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Sorando, D. i Ardura, A. (2016). *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*. Madrid: Catarata.
- Torres, F., Moncusí, A., Monsell, M. i Pérez, Y. (2016). *El vecindario romá y los inmigrantes que ejercen de aparcacoches en Valencia*. València: Ajuntament de València.
- Va Cabanyal! (2016). *Anàlisi Física*. València.

- Vigara, J.M. (2021). La EDUSI del Cabanyal no va: solo un 6% ejecutado y peligran 15 millones. *Levante*. (<https://www.levante-emv.com/valencia/2021/07/01/edusi-cabanyal-6-ejecutado-peligran-54524604.html>) (2/7/2021)
- Wacquant, L. J. i Mayer, M. (2007). *Los condenados de la ciudad: Gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI editores.
- Webster, J. (2010). Head for Valencia's fishermen's quarter –before the bulldozers get there. *The Guardian*. (<https://www.theguardian.com/travel/2010/may/08/valencia-el-cabanyal-neighbourhood-spain>) (21/6/2021)
- Zukin, S. (1989). *Loft living: culture and capital in urban change*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.

Webgrafia

- Idealista. <https://www.idealista.com/ca/> Consultat el 12/4/2021.
- Inside Airbnb. <http://insideairbnb.com/valencia/?neighbourhood=CABANYAL-CANYAMELAR&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false> Consultat el 12/4/2021.
- Pla Cabanyal-Canyamelar. <https://www.plancabanyal.es/planos.php> Consultat el 27/6/2021.
- Va Cabanyal! <http://www.fentestudi.com/va-cabanyal> Consultat el 17/5/2021.