

CALLE  
DE  
DESALOJADORES

**EL MODELO DE INTERVENCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO MADRILEÑO**

**Sobre la "Revitalización de Lavapiés" (1997 - 2004)**

Irene Fernández Álvarez

Tutor: Gustave Massiah

**EL MODELO DE INTERVENCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO MADRILEÑO**

**Sobre la "Revitalización de Lavapiés" (1997 –2004)**

Irene Fernández Álvarez

Tutor: Gustave Massiah

# INDICE

AGRADECIMIENTOS

PROLOGO

INTRODUCCIÓN

## **PRIMERA PARTE. Presentación**

El barrio de Lavapiés

Breve introducción al proceso de rehabilitación del centro histórico madrileño.

## **SEGUNDA PARTE. Análisis crítico de 8 años de intervención en Lavapiés.**

Primera Fase: El ARP 1997-2003

Segunda Fase: El ARI 2003-2006 y el nuevo PERCU

La estrategia de intervención sobre el parque residencial

## **TERCERA PARTE. La lógica del modelo de intervención.**

La generación de una oferta atractiva en el centro histórico. La atracción de inversores.

El proyecto de ciudad para la capital.

CONCLUSIÓN

ANEXOS

BIBLIOGRAFÍA

## **AGRADECIMIENTOS**

A la Red de Lavapiés que con su enorme trabajo de difusión y crítica sobre las actuaciones urbanísticas en el barrio, me dieron la idea, las ganas de trabajar el tema y la mayor parte de las claves de mi análisis.

A Carlos de la Red, que sin conocerme, me invitó a su casa y me brindó una enorme montaña de documentos, los cuales fueron fundamentales a la hora de analizar en detalle el proceso de revitalización.

A Yas, por la conversación gracias a la cual por fin retomé este trabajo.

A mi tutor Gustave Massiah, de forma muy especial, por su comprensión y su apoyo constante durante todo este tiempo.

## PRÓLOGO

Este trabajo, realizado en el verano del 2004, corresponde al análisis del estado de la revitalización de Lavapiés en aquel momento. Abandoné su redacción en la última fase por razones personales y hasta ahora, nunca encontré el tiempo o el valor de volver a enfrentarme a lo que había escrito.

Un año más tarde, en octubre del 2005 y con otros muchos proyectos e investigaciones en la cabeza, la situación se me planteó de forma clara: o por fin enfrentaba y concluía este texto o podía ir despidiéndome de hacerlo.

Mi decisión fue de enfrentarlo, pero me impuse para ello un necesario y práctico reto personal. Lo terminaría en una sola semana. No podía permitirme más tiempo y no quería transformar (como lógicamente tenía la tentación de hacer) todo lo que había redactado en su momento. Me limitaría a intentar dar coherencia y forma a lo ya escrito y sobretodo a simplificar en cuanto a las ambiciones que me había auto-impuesto desde un principio. La mayor dificultad sería la de dar por bueno un texto en el que yo misma descubría constantemente fallos, limitaciones y al que le faltaba tanto para llegar a expresar lo que yo hubiera querido después de mis meses de trabajo sobre el tema.

Este texto pretende tan solo dar fe de un momento concreto en dos "demarches", la de la Administración madrileña en su forma de intervención en el barrio y la mía propia. Se trata de un escrito necesariamente parcial, incompleto y simplificador de una realidad compleja. Se trata tan solo de un primer paso en un camino de búsqueda y cuestionamiento, que espero sea largo.

## INTRODUCCIÓN

En el mundo actual, donde las ciudades compiten internacionalmente, la venta de una imagen atractiva se ha convertido en un punto central de las políticas de las metrópolis. Los planes urbanos se desligan de la realidad local y de su especificidad, en aras de una visión más "global" de las metrópolis que pueda apoyar la imagen que se pretende dar de ellas. Así, se toman como referencia modelos como el de Barcelona, una ciudad que ha basado su desarrollo urbano en operaciones de "limpieza" que usaban como aliciente la acogida de eventos internacionales, como las Olimpiadas. Este modelo funciona tan bien que la capital catalana decidió el año pasado inventar un nuevo evento, para impulsar otra operación. El Forum de las Culturas consiguió no solo librar a la ciudad de una incómoda y poco estética zona popular e industrial sino que lo hizo defendiendo la multiculturalidad y la diversidad, mientras era financiado por multinacionales como Coca-Cola. En el todo vale de la venta internacional, nociones surgidas por el rechazo a políticas standardizadoras y excluyentes, son dadas la vuelta y vaciadas de contenido, ahogadas en eventos como el Forum de las Culturas donde la contradicción y la falsedad roza lo insostenible.

En todo caso, y pese a lo flagrante de la situación, este tipo de estrategias urbanas han cumplido a la perfección su cometido y Barcelona se ha posicionado tan bien en el ámbito internacional, que muchas ciudades sueñan en seguir su camino.

Madrid no ha querido quedarse atrás. La nueva administración<sup>1</sup> se ha propuesto con energías renovadas, darle a la capital española la cara nueva que se merece. El Plan Operativo de la Concejalía de Economía y Participación Ciudadana habla de una ciudad más *"abierta, dinámica y vanguardista, en la que los madrileños sean protagonistas de su prosperidad"* y de un Madrid *"intercultural, tolerante y participativo... que se configure no sólo como polo de atracción sino también de difusión de sus valores y buenas prácticas, como una ciudad cosmopolita y amable, culturalmente activa y sostenible (..)"*.

Resumiendo, la Administración madrileña recoge en sus intenciones y propuestas, todas las tendencias de moda, para conseguir que nuestra capital ocupe *"el lugar que le corresponde como foro económico de primer orden con proyección internacional"* y basa en buena parte su programa en acciones que apoyan la consecución de este objetivo primordial.

En este contexto, el Centro Histórico, que ya había sido objeto por parte de la Administración de múltiples intervenciones parciales, toma aún más protagonismo. En

---

<sup>1</sup> Ruiz Gallardón fue elegido alcalde en las elecciones municipales del 2003. A pesar de hablar de una "nueva administración", el nuevo alcalde y su equipo pertenecen al mismo partido que gobierna en Madrid desde el principio del proceso de rehabilitación: el Partido Popular (PP).

esta nueva etapa se define un nuevo Plan Estratégico de Revitalización del Centro Urbano que afrontará la revitalización de todo el centro de forma integrada y se crea la nueva Oficina Centro, cuya labor se limita al desarrollo y promoción del mismo.

Los Centros Históricos, tradicionalmente populares a causa del abandono del centro de las clases más pudientes, se han convertido en los últimos años en lugares altamente estratégicos, gracias a su situación geográfica dentro de metrópolis cada vez de mayor extensión y también, al interés y la valorización creciente del patrimonio construido.

Barrios que, a causa principalmente de su insalubridad, aglutinaban a los sectores de la población más desprotegidos y con menos medios económicos, se han convertido en poco tiempo, gracias a la inyección de la inversión pública y a una adecuada campaña de imagen, en las zonas más demandadas de la capital.

Este texto pretende analizar el modelo de intervención en el centro histórico de Madrid. Para ello, he escogido como campo de estudio uno de sus barrios más emblemáticos: Lavapiés.

Desde 1998, el barrio de Lavapiés se está viendo rápidamente transformado, gracias a la fuerte inversión pública para la mejora física de esta zona. Desde el comienzo del proceso de rehabilitación, distintos colectivos del barrio han realizado una importante labor de denuncia e información de los efectos del proceso de rehabilitación. Su trabajo de crítica de la actuación de la Administración ha sido inestimable a la hora de abordar la redacción de este texto.

El trabajo se divide en tres partes. En un primer momento, introduzco muy brevemente el barrio y las distintas etapas del proceso de rehabilitación del centro. En una segunda parte, presento por medio de tablas una descripción analítica detallada del proceso de rehabilitación de Lavapiés y desarrollo una crítica a partir de la estrategia de intervención para la rehabilitación del parque residencial. Finalmente, en una tercera parte, intento abordar algunos aspectos relevantes del modelo de intervención en el centro histórico madrileño.

## PRIMERA PARTE. Presentación

### EL BARRIO DE LAVAPIÉS.

El barrio de Lavapiés, situado en el Centro Histórico de Madrid, se ha caracterizado desde su origen por su condición popular y multicultural. La progresiva degradación física del barrio y sus viviendas provocó el abandono paulatino de una parte importante de su parque residencial. Muchos de los que se quedaron vivían en malas condiciones, en viviendas muy deterioradas<sup>2</sup>.

*Introducción*

Lavapiés, que había sido olvidado por parte de la Administración durante muchos años, pasa en 1997 a ser uno de los centros de interés de sus políticas urbanas, junto con otros barrios del Centro Histórico de características similares. A partir de 1997, con la declaración del Area de Rehabilitación Preferente de Lavapiés, la administración pública invertirá fuertes sumas en la mejora física del barrio.

Lavapiés nació como barrio judío en los arrabales de Madrid. Se trataba de un zona artesanal, que se caracterizó desde su origen por ser un barrio de acogida al que llegaban los nuevos pobladores. A mediados del S XIX sufre una fuerte transformación consecuencia del derribo de la muralla y su incorporación a la capital. En esa misma época se convierte en sede de numerosas fábricas, lo cual provoca la disminución del trabajo artesanal y una progresiva proletarización de la población.

*Origen*

Las transformaciones sufridas en el último siglo en el barrio han sido más de orden social y económico (en cuanto a sus actividades) que de orden formal. En realidad, su trama urbana se ha conservado casi intacta desde su origen y su caserío pertenece en su mayor parte al momento en el que el barrio fue absorbido por la ciudad<sup>3</sup>.

A pesar de las transformaciones sociales, el barrio de Lavapiés ha conservado hasta hoy su carácter multicultural y popular.

La población de Lavapiés sorprende por su gran diversidad, no solo a causa del alto porcentaje de extranjeros, sino también por la presencia de grupos de edad, condición social, nivel de educación e ideología muy diferenciados<sup>4</sup>.

*La población y la importancia del patrimonio social.*

Pese a ello, o quizás precisamente por este motivo, los habitantes de Lavapiés (ya sean vecinos del barrio desde hace cuarenta años o pobladores recientes) parecen caracterizarse por un fuerte sentimiento de pertenencia al barrio, de identidad dentro

---

<sup>2</sup> Según datos de un diagnóstico sobre el estado de la vivienda realizado en Lavapiés, en 1997, por algunas de las asociaciones del barrio, las tres cuartas partes de la población residían en viviendas muy degradadas y el 74% de los edificios de viviendas necesitaban una rehabilitación en profundidad.

<sup>3</sup> Ver Anexo 1. Evolución de la morfología urbana del barrio.

<sup>4</sup> Ver Anexo 2. Breve análisis de la población de Lavapiés.

de su diversidad.

El patrimonio social y cultural específico del barrio, su "carácter", es sin duda el valor que le ha convertido en uno de los más emblemáticos y conocidos de Madrid.

La degradación del parque residencial, entre otros motivos, ha provocado que el porcentaje de grupos considerados como vulnerables (inmigrantes sin papeles, mujeres solas con hijos, ancianos con pocos medios económicos) sea muy alto en esta zona.

## **BREVE INTRODUCCIÓN AL PROCESO DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO MADRILEÑO**

El Centro Histórico de la ciudad de Madrid fue definido por el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 como un Área de Planeamiento Especial (APE.00.01) que comprendía el casco histórico y los antiguos ensanches, con una extensión total de 320 Ha.<sup>5</sup>

Las primeras actuaciones de rehabilitación como tal en el Centro Histórico, se acometieron de forma aislada en los años ochenta. Anteriormente, los conceptos aplicados al patrimonio construido eran más bien de conservación y restauración<sup>6</sup> o en su caso, de reconstrucción. Sin embargo, no es hasta los años noventa que la Administración interviene en la conservación y rehabilitación del Centro Histórico con actuaciones organizadas de mayor impacto y escala.

*Primeras  
actuaciones.  
Años 80*

En 1994, se declaran seis Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP) gracias a diversos convenios firmados entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento para la actuación conjunta en el Centro Histórico. El Ministerio de Fomento y la Comunidad Europea financiará en muchos casos una parte de la operación. Además se buscaba en todos los casos fomentar la intervención del sector privado. La rehabilitación contemplaba entonces la conservación de viviendas y la renovación de las infraestructuras y calles.

*Las ARP y las  
ARI. Años 90*

El PGOU 1997 (Plan de Ordenación Urbana) definió que la Rehabilitación Preferente se aplicaría a aquellos ambientes de la ciudad que presentaran zonas con problemas homogéneos y características peculiares, por lo que pudiesen convertirse en "*campo de actuación interna mediante la actuación conjunta y coordinada de las administraciones públicas y la iniciativa privada.*" En ella, la intervención se plasmaría a través de un

---

<sup>5</sup> Ver Anexo 3. Planos. APE 00.01. Zona de intervención del nuevo plan estratégico.

<sup>6</sup> La noción de restauración se aplica sobretudo a intervenciones que buscan la preservación o reposición de la concepción original, sin introducir modificaciones de ningún tipo, mientras que la rehabilitación, pretende la recuperación y reintegración física de la construcción, pudiendo realizar una modernización que mejore su desempeño hasta cumplir con los actuales niveles de exigencia.

conjunto de ayudas a la rehabilitación privada de edificios e intervenciones directas en las infraestructuras públicas.

Además, el mismo plan definió un nuevo mecanismo de intervención que sería a partir de entonces el más utilizado: las Áreas de Rehabilitación Integrada. Las ARI, se aplicarían en *"entornos en los que se ha detectado una mayor necesidad de inversión pública debido al mal estado del caserío, el escaso poder adquisitivo de sus habitantes y la acusada degradación ambiental"*. Se planteaba en este caso como meta prioritaria favorecer los usos residenciales y económicos que dieran servicio al barrio, desarrollar posibles acciones estructurantes y obtener espacios libres para equipamientos.

El Plan General estableció a este efecto los mínimos de vivienda habitables (las que no cumplieran serían consideradas infraviviendas y deberían ser erradicadas) , la necesidad de esponjamiento de áreas con excesiva densidad de población y la posibilidad de intervención sobre edificios históricos para dotar de equipamientos a las zonas del centro, que sufrían (y sufren) de importantes carencias en este sentido.

Las ARP y ARI se ponen en marcha para perímetros concretos de forma aislada. No fue hasta Marzo del 2004 que la nueva Administración anunció la elaboración de un plan de actuación para todo el Centro. El PERCU, Plan Estratégico de Revitalización del Centro Urbano, se presenta como un plan muy ambicioso, que abarcará todo el APE.00.01, es decir, todo el Centro Histórico Urbano. En Julio del mismo año se hicieron públicas las primeras informaciones sobre el futuro plan, que utilizaremos para nuestro análisis.

*Un nuevo  
plan para  
todo el centro  
histórico.*

## SEGUNDA PARTE. Análisis crítico de ocho años de intervención en Lavapiés

Diagnóstico  
Lavapiés

El análisis del barrio de Lavapiés realizado por la Administración condujo a un diagnóstico en el que se detectaba una grave degradación del parque residencial y de los espacios públicos, unas infraestructuras obsoletas e insuficientes, la falta de equipamientos básicos de todo tipo y un déficit importante de espacios públicos. Todo ello generaba unas condiciones de vida deficientes para sus habitantes. Esto provocó que la población con mayores medios se desplazara paulatinamente hacia otros barrios, con el consiguiente abandono de una parte importante del parque residencial (se calcula que una de cada tres viviendas estaba vacía en Lavapiés)

La población que residía en estos barrios, como tendencia, era de un perfil socioeconómico bajo, con una fuerte presencia de grupos sociales vulnerables, como los inmigrantes ilegales. Esta situación provocó en estos barrios *"una elevada marginalidad social"* y el *"progresivo deterioro de la actividad económica, originado por falta de atractivos para la inversión privada, el bajo poder adquisitivo del vecindario y el aislamiento del resto de la ciudad"*<sup>7</sup>.

Con la declaración de áreas de rehabilitación, la Administración se propuso revertir todas estas dinámicas de deterioro. Estos mecanismos de intervención (las ARP y las ARI) se basan en una actuación concentrada en un área concreta y en un corto periodo de tiempo, con la presencia de fuertes inversiones públicas.

La  
intervención  
en el barrio

A ocho años del comienzo de la intervención en Lavapiés, la actuación de la Administración puede ser dividida claramente en dos etapas:

- una primera fase, ya concluida, que coincide con el ARP (área de rehabilitación preferente) 1997-2003
- una segunda fase, recién comenzada, que conjuga la declaración de una nueva Área de Rehabilitación Integrada (ARI 2003-2006) que amplía la zona de intervención de la antigua ARP<sup>8</sup> y la creación del nuevo plan de intervención para todo el centro histórico (PERCU 2004).

He fijado siete puntos para el análisis general de la intervención, cuatro derivados de la vivienda (vivienda degradada, infravivienda, vivienda vacía y evolución del precio) y otros tres del ámbito más urbano (infraestructuras, espacios públicos y equipamientos) Me limito a presentar para este trabajo un resumen estructurado en forma de tablas de los datos del análisis que me parecieron más relevantes a lo largo de mi estudio.

<sup>7</sup> GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO. Informe acerca de la actuación en Lavapiés.

<sup>8</sup> Ver Anexo 3. Planos. Sectores de intervención en Lavapiés. ARP - ARI

**TABLA 1. ANÁLISIS DEL ARP (1997 – 2003)**

Problemática	Política de la Administración y Presupuesto	Resultados, según distintas fuentes // Análisis Cuantitativo.	Problemas detectados // Análisis Cualitativo. Proposiciones y alternativas desarrolladas por la población															
<p><b>VIVIENDA DEGRADADA</b></p> <p>74 % del parque residencial necesita rehabilitación en profundidad.</p> <p>El 20 % de las viviendas no disponen de baño El 7% no tiene retrete.</p> <p>En el sector 1 de la ARP existen un total de 711 edificios residenciales. Se fijaron las necesidades en 560 edificios a rehabilitar</p>	<p>ARP. Subvenciones a la rehabilitación privada.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><i>La decisión de rehabilitar queda en manos de la iniciativa privada.</i></p> </div> <p><b>Inversión Total: 40 mill €</b></p> <p>- 16,33 mill.€ Estado (40%) - 8,17 mill. Comunidad Madrid (20%)</p> <p>( 0,96 mill.€ Ayuntamiento. Adecuación arq.)</p> <p><b>- 15, 37 mill.€ de aportación privada (40 %)</b></p> <p><i>(Fuentes: Ampliación Sector I 2003-2006 e Informe Gerencia de Urbanismo)</i></p>	<p>Según las cifras presentadas por la Entidad Gestora de Julio 2003, para la proposición de Ampliación del Sector 1 de Lavapiés, en la primera fase se rehabilitaron <b>6613 viviendas</b> en el Sector 1, de las 11878 totales (un 55,7 %)</p> <p>La misma Entidad Gestora, presentaba en Agosto del 2003 el siguiente cuadro detallado de la operación</p> <table border="1" data-bbox="647 496 1413 783"> <thead> <tr> <th>EXPEDIENTES</th> <th>EDIFICIOS</th> <th>ADECUACIÓN VIVIENDAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rehabilitación finalizada</td> <td>98</td> <td>480</td> </tr> <tr> <td>Calificación Provisional</td> <td>145</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>Tramitación Previa</td> <td>96</td> <td>470</td> </tr> <tr> <td>Viviendas subvencionadas</td> <td>4497</td> <td>1153</td> </tr> </tbody> </table> <p>Según las cifras presentadas, 98 edificios habían finalizado su rehabilitación y otros 241 tenían aprobadas subvenciones, con obras iniciadas o no, de los 560 estimados en el diagnóstico de necesidades.</p> <p>Frente a la cifra de 6613 viviendas rehabilitadas presentada, el cuadro detallado habla de 4497 viviendas que han recibido subvenciones para obras en los elementos comunes (en los 339 [98+ 145 + 96] edificios mencionados) y 1153 que han recibido subvenciones para rehabilitación de viviendas.</p> <p>Las cifras de ambos informes no coinciden. Da la impresión que para realizar las estimaciones de rehabilitación para la segunda fase, han decidido sumarse como “viviendas rehabilitadas” todas las que habían recibido algún tipo de subvención, ya sea para zonas comunes o en viviendas, con obras finalizadas o no. Además, para llegar a la cifra cercana a los 6613, además de las 5650 [4497 + 1153] necesitaríamos añadir las viviendas adecuadas en edificios rehabilitados, es decir 1067 [480+117+470] más, pero estas viviendas habrían sido contadas dos veces.</p> <p>En realidad, si esta interpretación de la tabla es correcta, el número real de viviendas subvencionadas para su adecuación (con obras ya realizadas o no) sería de 2220 [ 1067 + 1153]</p>	EXPEDIENTES	EDIFICIOS	ADECUACIÓN VIVIENDAS	Rehabilitación finalizada	98	480	Calificación Provisional	145	117	Tramitación Previa	96	470	Viviendas subvencionadas	4497	1153	<p>- Imposibilidad de acceso a la rehabilitación y a las subvenciones por parte de las familias con menos recursos - Bloqueo de la obtención de una subvención por falta de acuerdos de todos los vecinos de una comunidad - Dificultades legales (herencias, hipotecas..) para la obtención de subvenciones - Embargos a familias con pocos recursos que no pueden pagar la rehabilitación. Obras paralizadas a causa del endeudamiento de los vecinos que no pueden asumir los costes de la rehabilitación - Especulación con la propiedad. Bloqueo de procesos en comunidades de vecinos y búsqueda de expediente de ruina en edificios de propiedad vertical, lo cual da la posibilidad de expulsar a los inquilinos - Constante aumento de precios de alquiler, a causa de la rehabilitación y revalorización del barrio, lo que provoca la expulsión de las personas de bajos ingresos</p> <p>INICIATIVAS DE LOS COLECTIVOS DEL BARRIO.</p> <p><u>Mesa de vivienda</u>, “comisión de trabajo en la que confluyen afectados por el proceso de rehabilitación, okupantes de proyectos de viviendas o centros sociales, profesionales y estudiantes de diversos campos y vecinos sensibilizados con la radical transformación social que está sufriendo el barrio como consecuencia del Plan de Rehabilitación y sus “daños colaterales”</p> <p>Se han desarrollado entre otras cosas, textos de denuncia y proposición de alternativas, jornadas de trabajo e información, difusión de la situación del barrio mediante conferencias, visitas a los edificios afectados...</p> <p>Desarrollan el “Plan de Recuperación de Edificios Sensibles”, “ante la necesidad de generar una alternativa al proceso de rehabilitación en marcha. Pretende sacar del olvido y el abandono a edificios y vecinos que están viendo pasar la rehabilitación sin poder acometer obras básicas en sus viviendas”</p> <p>Se actúa sobre “edificios sensibles” cuyos vecinos están organizados y resisten y sirve “para demostrar que existen otras formas más sociales de intervención, que esa rehabilitación que no están haciendo las administraciones es posible”</p> <p><i>(Fuente: Carta abierta a Sigfrido Hérreaez. 2002?)</i></p>
EXPEDIENTES	EDIFICIOS	ADECUACIÓN VIVIENDAS																
Rehabilitación finalizada	98	480																
Calificación Provisional	145	117																
Tramitación Previa	96	470																
Viviendas subvencionadas	4497	1153																

Problemática	Política de la Administración	Resultados, según distintas fuentes.	Problemas detectados // Proposiciones y alternativas desarrolladas por la población			
<b>INFRAVIVIENDA</b>  137 edificios con infravivienda generalizada (19%) en los cuales existen 3356 viviendas, de las cuales 2169 (65%) son infraviviendas.	Principal forma de intervención:  Erradicar la infravivienda con subvenciones a la rehabilitación privada.	De los 137 edificios con infravivienda generalizada: - 74 edificios (54%) no han sido rehabilitados. Muchos en muy mal estado. (ruina y desalojos...) - 41 edificios (31,5%) rehabilitación sin subvención. - 13 edificios (9,5%) rehabilitados con subvención pero sin erradicar la infravivienda  <i>* Fuente: Red de Lavapiés</i> <i>No disponemos de cifras oficiales acerca del número de infraviviendas erradicadas desde la iniciativa privada.</i>	Causas del fracaso de la erradicación de la infravivienda.  - La pretensión de producir la erradicación a partir de la iniciativa privada, ya que los complejidad del proceso a causa de problemas de propiedad, acuerdo, intereses particulares, falta de medios... hace imposible plantear un programa de erradicación que funcione desde el acuerdo de los propietarios.  - Ausencia de un programa de gestión pública, al margen de los pocos edificios comprados por la Administración para realojos temporales  - Ausencia de un programa de rehabilitación y realojo que pueda satisfacer las previsiones de erradicación de infravivienda de la Administración  <i>(Fuente: "De cómo convertir una infravivienda en un estudio de lujo" Mayo, 2003.)</i>			
	Gestión directa. Compra y rehabilitación de los edificios por parte de la Administración.	7 edificios (5%) comprados por la administración . 93 infraviviendas erradicadas (total: 4,2 %) <i>(Fuente: "De cómo convertir una infravivienda en un estudio de lujo". Red de Lavapiés. Mayo 2003)</i>  Según los datos proporcionados por EDIS, en diciembre del 2002: - 19 edificios habían sido comprados por la Administración (14 EMV, 5 CAM) Infraviviendas erradicadas. 220 De las 220, 84 familias han sido realojadas (solo 56 en barrio).				
<b>VIVIENDA VACÍA</b>  1 de cada 3 viviendas están vacías en Lavapiés, según datos del Ayuntamiento.	<i>Ninguna medida específica respecto a la vivienda vacía.</i>		- La FRAVM propone la creación de un impuesto especial sobre la vivienda vacía - Desde la Red de Lavapiés, se mantiene que "tanto para el realojo de los afectados por operaciones de erradicación de infravivienda como para los afectados por ruina y edificación deficiente, así como para evitar que tengan que abandonar el barrio vecinos que no pueden acceder a la vivienda libre, es absolutamente necesario la creación de un importante parque de vivienda pública. Esto solo se puede conseguir desde la recuperación de la vivienda vacía, para lo que existen suficientes instrumentos legales" <i>(Fuente: RED LAVAPIES. "La Rehabilitación de Lavapiés o el Despotismo Castizo" Nov.2001)</i>			
<b>LA ESPECULACIÓN.</b>  <b>LA EVOLUCION DEL PRECIO DE LA VIVIENDA.</b>	Se lleva a cabo una política de revalorización del barrio, mediante la renovación de infraestructuras e imagen, y la dotación de nuevos equipamientos, sin establecer ningún tipo de medida sobre la previsible y descontrolada subida de precios y la presencia de especuladores inmobiliarios.	Según el Anuario Estadístico del Ayuntamiento, en 1998/1999: - En Embajadores, <b>1500 €/m2</b> - Distrito Centro, <b>1650 €/m2</b> Según la Sociedad de Tasación, a 30/06/04: Distrito Centro: <b>4040 €/m2</b>		MADRID	D.CEN TRO	La descontrolada subida de precios de vivienda y alquiler, está provocando la expulsión del barrio de la población con menos recursos económicos.
			30/06/04	3083 €/m2	4040 €/m2	
			31/12/04	2868 €/m2	3848 €/m2	Desde las asociaciones y movimientos sociales del barrio, se denuncia la pasividad de la Administración ante los "efectos colaterales" del proceso de Rehabilitación.  Asimismo, se reclama la necesidad de la creación de un parque de vivienda pública, que pueda dar cabida a los vecinos afectados, para que no se vean obligados a irse del barrio.  Para ello, como ya hemos comentado, se propone la actuación sobre la vivienda vacía, que se estima en un tercio del total en Lavapiés.
			31/12/02	2448 €/m2	3005 €/m2	
			31/12/01	2065 €/m2	2494 €/m2	
			31/12/00	1874 €/m2	2254 €/m2	
	La línea 3 de metro. (estaciones colindantes) Viv.nueva en Lavapiés: 2400-2600 €/m2 En Sol y Callao: 3800- 4200 €/m2	<i>(Fuente: Sociedad de Tasación de Madrid)</i>				

Problemática	Política de la Administración Presupuesto	Resultados.	Problemas detectados												
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>  Profundo deterioro del medio urbano, con deficiente estado de las infraestructuras básicas.  <i>(Fuente: Diagnóstico de Gerencia de Urbanismo)</i>	Renovación de infraestructuras obsoletas. Reconfiguración del espacio urbano.  <b>14,02 mill.€</b> 3,51 Ministerio Fomento 2,81 Comunidad 7,72 Ayuntamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovación de 20.000 metros de saneamiento</li> <li>- Instalación de una nueva red de riego de 25000 m de longitud</li> <li>- Instalación de un nuevo sistema de alumbrado público y de mobiliario urbano</li> <li>- Mejoras de la accesibilidad en la infraestructura viaria, con actuaciones tendentes a la ordenación y rescate de los espacios peatonales.</li> <li>- Renovación de redes de servicios, con la instalación de 2200 nuevas acometidas de servicios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Son la parte más avanzada, lo que coincide con una política urbana basada en conseguir una imagen atractiva que atraiga inversores privados y provoque el desarrollo de nuevas actividades económicas en la zona.</li> <li>Crítica Red de Lavapiés:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mal organizadas, ruidosas, problemas para los comerciantes, etc.</li> </ul> </li> <li><i>(Fuente : La Rehabilitación de Lavapiés o el despotismo castizo: todo para el barrio... pero sin el barrio. Nov.2001)</i></li> </ul>												
<b>ESPACIOS PÚBLICOS</b>  Falta de espacios estanciales y zonas verdes de uso público  <i>(Fuente: Diagnóstico de Gerencia de Urbanismo)</i>	Se pretende:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- incrementar la superficie de espacios libres de dominio público</li> <li>- creación y mejora de espacios verdes, mediante el esponjamiento de la trama urbana y la reordenación y acondicionamiento de los espacios libres existentes.</li> </ul>	Intervenciones en los espacios libres existentes (8.785 m2) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rehabilitación de la plaza de Lavapiés (realizada)</li> <li>- Plaza de la Corrala (obras de urbanización)</li> <li>- Plaza de Agustín Lara (obras de urbanización y aparcamiento realizado)</li> <li>- Parque de Cabestreros, sin realizar, paralizadas por las obras del parking y las protestas de los vecinos)</li> </ul> Creación del parque del Casino de la Reina (sólo primera fase realizada) y una nueva plaza en la calle de Ministriles (25000 m2) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planeación de aparcamientos subterráneos en todas las plazas salvo en la de Lavapiés</li> </ul> <i>(Fuente: Informe sobre el ARP de Lavapiés de Gerencia de Urbanismo)</i>	La crítica fundamental se centra de nuevo en la falta de información y de diálogo con los colectivos vecinales. La falta de participación del los vecinos en la definición de los espacios públicos. <ul style="list-style-type: none"> <li>- La urbanización de Agustín Lara ha sido duramente criticada ya que no se ajusta a las necesidades, ni agrada a los vecinos.</li> <li>- Las obras del parque de Cabestreros han estado paralizadas durante años y su planeación reciben numerosas críticas de parte de los vecinos.</li> </ul>												
<b>EQUIPAMIENTOS</b>  Carencias estructurales, con déficit de equipamientos (deportivo, cultural, sanitario, docente...)  Inadecuada utilización del Patrimonio Público  <i>(Fuente: Diagnóstico de Gerencia de Urbanismo)</i>	<b>63,5 mill.€</b> de inversión municipal, incluyendo los espacios públicos, pero no los aparcamientos subterráneos.  Ejecutados hasta dic.2002: 29,5 mill.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">Ruinas de las Escuelas Pías y Solar Teatro Lavapiés</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">Aulario y Biblioteca de la UNED <i>La Corrala proponía además: Escuela de idiomas (castellano, árabe, chino, wolof..) y Centro de orientación psicopedagógica para el aprendizaje transcultural.</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Mercado de San Fernando</td> <td style="padding: 2px;">Reforma, uso planta baja para mercado y alta para minicines??</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Casino de la Reina</td> <td style="padding: 2px;">Reordenación y apertura de la zona verde. Construcción de polideportivo y pistas deportivas de superficie e instalación de un Centro Social (¿) con gestión pública</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"><i>Colegio Gregorio Marañón</i></td> <td style="padding: 2px;">Centro Asociado de la UNED</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Sala Olimpia</td> <td style="padding: 2px;">Reforma del Teatro, manteniendo el uso actual</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Edificio Corrala. C/ Carlos Arniches, 3 y 5</td> <td style="padding: 2px;">Museo de Artes Populares.</td> </tr> </table>	Ruinas de las Escuelas Pías y Solar Teatro Lavapiés	Aulario y Biblioteca de la UNED <i>La Corrala proponía además: Escuela de idiomas (castellano, árabe, chino, wolof..) y Centro de orientación psicopedagógica para el aprendizaje transcultural.</i>	Mercado de San Fernando	Reforma, uso planta baja para mercado y alta para minicines??	Casino de la Reina	Reordenación y apertura de la zona verde. Construcción de polideportivo y pistas deportivas de superficie e instalación de un Centro Social (¿) con gestión pública	<i>Colegio Gregorio Marañón</i>	Centro Asociado de la UNED	Sala Olimpia	Reforma del Teatro, manteniendo el uso actual	Edificio Corrala. C/ Carlos Arniches, 3 y 5	Museo de Artes Populares.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Según el suplemento “su vivienda” del Mundo <i>“la apuesta municipal por llenar el barrio de Lavapiés de dotaciones culturales, como si fuera una trastienda del nuevo paseo del Prado, empieza a cambiarle la cara a este entorno... De hecho, Repsol ha vendido algún suelo en la zona en los últimos tiempo y el precio ha sido muy alto”</i></li> <li>Crítica Red de Lavapiés:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Falta de participación de los vecinos</li> <li>- No adaptadas a las necesidades prioritarias del barrio (Centro de Salud...)</li> <li>- Equipamientos Ocio-culturales, con la intención de crear una oferta que fomente las inversiones privadas, la afluencia de nueva población.</li> </ul> </li> <li><i>(Fuente : La Rehabilitación de Lavapiés o el despotismo castizo : todo para el barrio... pero sin el barrio. Nov.2001)</i></li> </ul>
Ruinas de las Escuelas Pías y Solar Teatro Lavapiés	Aulario y Biblioteca de la UNED <i>La Corrala proponía además: Escuela de idiomas (castellano, árabe, chino, wolof..) y Centro de orientación psicopedagógica para el aprendizaje transcultural.</i>														
Mercado de San Fernando	Reforma, uso planta baja para mercado y alta para minicines??														
Casino de la Reina	Reordenación y apertura de la zona verde. Construcción de polideportivo y pistas deportivas de superficie e instalación de un Centro Social (¿) con gestión pública														
<i>Colegio Gregorio Marañón</i>	Centro Asociado de la UNED														
Sala Olimpia	Reforma del Teatro, manteniendo el uso actual														
Edificio Corrala. C/ Carlos Arniches, 3 y 5	Museo de Artes Populares.														

**TABLA 2. ANÁLISIS DE LAS PREVISIONES PARA LA NUEVA FASE (PERCU 2004 – 2008, ARI 2003-2006, Plan de Acción 2004)**

Problemática	Política de la Administración	Presupuesto	Previsiones	Problemas detectados																								
<b>VIVIENDA DEGRADADA</b>  Según la Entidad Gestora, en la Ampliación del Sector 1, existen 10.400 viviendas de las cuales el 64 % necesitan rehabilitación (6656 viviendas)	ARI. Ampliación Sector 1 Lavapiés (2003-2006)  Subvenciones a la Rehabilitación (calculadas en 7600 €/vivienda)	<b>Total: 63 mill.€</b>  26,62 mill.€ de subvención.Fomento y Comunidad 42,2%  36,5 mill.€ de <b>inversión privada (58 %)</b>  (Coste medio de rehabilitación por vivienda estimado en 18.000 €.)	<b>Subvenciones para la rehabilitación de 3500 viviendas.</b> (1635 del Sector 1* y 1865 en la ampliación)  * Según las cifras que presentó la Entidad Gestora, según las cuales, 6613 habían sido ya rehabilitadas, estas 1635 cubrirían con las necesidades estimadas del 74 % en el Sector 1. Ya hemos visto que esas cifras no correspondían con las detalladas también presentadas por la Entidad Gestora.  Las cifras de previsiones y presupuesto detalladas en el informe de la Entidad Gestora para la Ampliación en la fase 2003-2006 y las más reciente presentadas por el PERCU, no coinciden. Las presentadas en el Plan Estratégico no cuadran entre ellas y parecen tomadas con poco rigor de las de la ampliación, a las que se les ha aplicado algunos cambios sin llegar a ajustar las cifras de las previsiones, con las de los presupuestos. Por ello, solo presento los datos de la Entidad Gestora, para la fase 2003.2006.	- Dado que las cifras de necesidades para la segunda fase están tomadas a partir de un dato de 6613 viviendas rehabilitadas, que no parece cierto, la Administración estaría ampliando su área de acción y fijando las necesidades del sector uno por debajo de las reales.  - No se plantea ningún tipo de solución a los problemas y deficiencias demostrados por el modelo de intervención en la primera fase. No se toman en cuenta las demandas de los vecinos, ni se realizan diagnósticos de lo realizado que puedan llevar a una mejor gestión de la operación en su segunda fase.																								
	ARI. Tercera Fase (2006-2008)  Subvenciones a la Rehabilitación	Solo se disponen de las cifras globales de inversión (vivienda + infraestructuras)  14,44 mill.€ de inversión ( Fomento, Comunidad y Ayuntamiento)	<b>Subvenciones para la rehabilitación de 1700 viviendas.</b> Sorprende observar como la estimación de <b>inversión privada</b> por vivienda es de solo 3.446 €/vivienda, frente a los 10.440 €/vivienda de la fase anterior. Esto supondría subvenciones mucho más importantes por parte de la Administración (81%, si tomamos los 18.000 €/vivienda estimados por la E.G) Las únicas subvenciones tan elevadas son las que corresponden a viviendas vacías (65%, 75%) que se incorporasen a la nueva bolsa de alquiler. <i>Además en esta fase se estima una inversión del sector privado mayor que en la primera fase</i>  <i>(Fuente: Previsiones del avance del PERCU)</i>																									
<b>INFRAVIVIENDA</b>  137 edificios con infravivienda generalizada (19%) en los cuales existen 3356 viviendas, con 2169 (65%) infraviviendas.	El PERCU presenta previsiones para de erradicación de infravivienda (a la derecha), y una nueva forma de intervención: la renovación urbana*.		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2003</th> <th>2004</th> <th>2005</th> <th>2006</th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nº viviendas</td> <td>40</td> <td>150</td> <td>560</td> <td>600</td> <td>650</td> <td>500</td> <td>2500</td> </tr> <tr> <td>Inversión Municipal (mill.€)</td> <td>0,9</td> <td>3,375</td> <td>12,6</td> <td>13,5</td> <td>14,625</td> <td>11,25</td> <td>56,25</td> </tr> </tbody> </table>		2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total	Nº viviendas	40	150	560	600	650	500	2500	Inversión Municipal (mill.€)	0,9	3,375	12,6	13,5	14,625	11,25	56,25	- Se propone la erradicación de 2500 viviendas, pero no se presentan modos de intervención claras para cumplir estos objetivos (solo la renovación o rehabilitación de manzanas, pero solo se espera generar 683 viviendas, previsiblemente de promoción privada)  - No se plantea ningún tipo de solución para los inquilinos afectados por las órdenes de expropiación. La Administración pone en marcha una estrategia de erradicación de infravivienda mediante la intervención de promotores privados, pero no dispone de un parque de viviendas público ni de un plan de realojo para los afectados por tal operación.
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total																				
	Nº viviendas	40	150	560	600	650	500	2500																				
	Inversión Municipal (mill.€)	0,9	3,375	12,6	13,5	14,625	11,25	56,25																				
En la ampliación del Sector 1 de Lavapiés (2003-2006) se plantea la misma estrategia de incentivos para la erradicación de la infravivienda, sin mencionar el fracaso del modelo de intervención en la primera fase. Tampoco se presentan posibles alternativas.	* La renovación urbana, mediante la intervención en manzanas se propone como un nuevo mecanismo para la erradicación de la infravivienda, el esponjamiento de la trama urbana y la creación de aparcamientos para residentes. Las previsiones hablan de la creación de 683 nuevas viviendas hasta el 2008. (aunque no sabemos el número de viviendas destruidas) Parece que la intención de la Administración es facilitar la expropiación de los edificios necesarios y después ceder la propiedad a promotoras privadas, que se encarguen de la operación. La expropiación se convierte en un mecanismo de incentivo de la intervención privada.																											
Plan de Acción 2004: presentan los edificios en los que van a intervenir para la erradicación de su infravivienda. Todos ellos son propiedad de la Administración y la mayoría se encuentran en Lavapiés	Se planea para el 2004, la intervención sobre 12 edificios de la Administración, con la creación de <b>125 viviendas</b> , 16 locales comerciales y 54 plazas de aparcamiento. Algunos de los edificios mencionados, como Lavapiés 38, estaban destinados a realojos y terminados antes del 2004.																											

Problemática	Política de la Administración	Presupuesto	Previsiones	Problemas detectados
<b>VIVIENDA VACÍA</b> 1 de cada 3 viviendas están vacías en Lavapiés, según datos del Ayuntamiento.	<b>Programa “Alquila Seguro”, “cuyo objetivo fundamental será el de sacar al mercado las viviendas vacías de la ciudad”, para incluirlas en una Bolsa de Alquiler para jóvenes menores de 35 años.</b>	4 mill.€ en el periodo 2004-2008 Subvenciones para la rehabilitación de vivienda vacía: 75% en partes comunes 65% en adecuación de vivienda	Conseguir en el periodo 2004-2008, que se incorporen a la Agencia Municipal del Alquiler <b>6000 viviendas.</b>  Las viviendas que se incorporen a este programa obtendrán ayudas y seguridad en la gestión del alquiler, así como subvenciones para la rehabilitación. El precio será fijado por el dueño, pero deberá estar un 20 % por debajo del fijado por el mercado libre.	- La “bolsa de alquiler” está solo dirigida a un sector muy concreto de la población: jóvenes de menos de 35 años, que se pretende atraer al centro - No se desarrolla ninguna medida para proteger a los vecinos del centro histórico que a causa de las continuas subidas de los alquileres deben dejar su lugar de residencia.
<b>PRECIO VIVIENDA</b>	No se plantea ningún tipo de medida.			La subida de precios y los procesos de especulación con la intervención de promotores e inversores privados continúa, sin ningún tipo de control por parte de la Administración.
<b>RED VIARIA</b>	<b>Ampliación Sector 1 Lavapiés</b>	<b>14 mill.€</b>  3,5 mill. Fomento (25 %) 2,8 mill. Comunid. (20%) 7,7 mill. Ayunt. (55%)	Renovación de las calles de la Ampliación. (38 calles a renovar)	
	<b>PERCU :</b> Mejorar la movilidad peatonal del Centro Histórico. Tres grados de intervención : - Mejora peatonal - Preferencia peatonal <b>- Prioridad peatonal:</b> recorridos que se convierten en peatonales (trafico restringido a residentes y servicios públicos. Eliminación del aparcamiento en superficie)		Los ejes de prioridad peatonal (paseos peatonales) propuestos en Lavapiés son: - Cascorro, Duque de Alba, Tirso de Molina, Magdalena, Atocha - Cascorro, calle Embajadores, glorieta de Embajadores. - Calles Lavapiés y Jesús y María, Campillo de la Manuela, plaza de Lavapiés, Valencia, Miguel Servet, glorieta Embajadores - Argumosa <i>(Ver anexo de planos)</i> Los nuevos ejes peatonales conectan zonas emblemáticas, atravesando de forma estratégica el centro histórico. Dichos ejes se conciben como “centros comerciales abiertos”, con la introducción de nuevas actividades comerciales en la zona. También se conciben como paseos turísticos-culturales, para el desarrollo de itinerarios de turismo cultural y comercial.	Los ejes peatonales, se plantean como una operación estratégica para la imagen del centro histórico y la conexión de zonas emblemáticas, pero no se tiene en cuenta la realidad de cada barrio atravesado, ni su impacto. El desarrollo de estos “centros comerciales abiertos” puede afectar muy negativamente al carácter e identidad de Lavapiés. Se presentan como elementos ajenos y trasgresores a la realidad y el patrimonio local.
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Plan de Acción 2004 :	- Sala Olimpia - Circo Estable - <i>Casa de baño pública en embajadores</i>		
	PERCU	Equipamiento cívico autogestionado por entidades ciudadanas del barrio. Según Enrique Zozaya, Director Gerente de Planificación, se pretende “dar respuesta al movimiento okupa”, cuyos miembros han sido desalojados ya tres veces de centros similares en los últimos años. “Hay que dar respuesta a esa demanda social”. - Casa de la Duquesa de Sueca (D5) : Dotación en planta baja, compatible con el alojamiento temporal para jóvenes. Podría ser una <b>escuela infantil o de música.</b> (Obt) - Rodas, 20 y 22 : <b>Centro de Salud Especializado</b> (D12) Obt. - Cabeza, 14: <b>Centro de Educación Infantil</b> (D13) Sin iniciar. - Embajadores, 18: <b>Centro de mayores y piso tutelado</b> de 6 plazas. (D14) - Doctor Fourquet, 24: <b>Residencia de personas mayores. Biblioteca a nivel distrito.</b> (D21) Proceso Obt. - Olivar 48, 50: <b>Viviendas Tuteladas</b> (sin iniciar) - Colegio de las Concepcionistas (Argumosa 29 a 35) <b>Equipamiento singular y zona verde</b> (B6) Sin iniciar. - Conexión calle Atocha- plaza de Lavapiés (B5) Sin iniciar. <b>Nuevos espacios libres, obtención de nuevas dotaciones.</b>		

## LA ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PARQUE RESIDENCIAL.

*la generación  
de incentivos*

La rehabilitación residencial se ha basado, desde un principio, en la intervención de la iniciativa privada. Este tipo de estrategia, muy habitual en los procesos de revitalización consolidados, se basa en la creación de incentivos, normalmente subvenciones o facilidades administrativas, para que los propietarios se animen a rehabilitar.

En la primera fase, la aportación privada a la rehabilitación residencial fue de un 40 % (15,4 millones de € de los 25,5 totales), mientras que en la nueva fase se prevé una aportación privada del 58,8 %<sup>9</sup> (36,5 millones de € de los 63 previstos)

Esta información viene a confirmar lo dicho en el acta del consejo Rector de la Entidad Gestora del ARP de Lavapiés del 11 de mayo de 1999, por uno de los consejeros *"Por último, la novedad más importante se refiere, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana, a fijar nuestro objetivo más importante en evitar la promoción pública y evitar también la expropiación del suelo, de tal manera que lo que pretendemos es que desde la óptica y la iniciativa privada salga esta operación adelante"*<sup>10</sup>

En un proceso de rehabilitación por medio de la generación de incentivos la decisión de rehabilitar los edificios en mal estado o de reestructurar los que poseen infravivienda, queda en manos de la iniciativa privada. En Lavapiés existen dos formas fundamentales de propiedad: la copropiedad, en la que los distintos propietarios se agrupan en una comunidad de vecinos y la propiedad vertical en régimen de alquiler con un propietario único, teniendo esta última una fuerte presencia en el barrio.

*Las  
dificultades  
de la  
rehabilitación  
desde la  
iniciativa  
privada*

En el caso de las comunidades de vecinos, surgen multitud de problemas en torno a la rehabilitación, ya que para tener acceso a una subvención todos los propietarios tienen que estar de acuerdo y cumplir todos los requisitos, legales, económicos, etc. impuestos por la Administración. Esto provoca que muchos procesos se vean bloqueados porque alguno de sus propietarios no puede o se niega a rehabilitar.

En cuanto a la propiedad vertical, entre las causas de no rehabilitación, aparece de nuevo la imposibilidad de asumir los costes por parte del propietario, así como el interés de obtener una rentabilidad mayor por su propiedad. Muchos propietarios en Lavapiés no han atendido sus obligaciones de conservación y rehabilitación, ya que la degradación hasta la declaración de ruina representa en muchos casos la forma más sencilla de expulsar a los inquilinos. Una vez vacío el edificio, el propietario puede especular con el valor cada vez mayor de su parcela.

<sup>9</sup> ENTIDAD GESTORA. Ampliación del Sector 1 de Lavapiés. 2003-2006

<sup>10</sup> RED de LAVAPIÉS. " De cómo convertir una infravivienda en un estudio de lujo". Mayo, 2003

En el caso de edificios con una existencia generalizada de infravivienda<sup>11</sup>, la rehabilitación privada se hace todavía más complicada, añadiendo a las dificultades anteriores, las de reestructuración del espacio. Esto supone, entre otras cosas, que algunas de las viviendas deban ser eliminadas o modificadas.

Plantear este tipo de reestructuración desde la iniciativa privada supone apostar porque: los propietarios se pongan de acuerdo en replantear las dimensiones de sus viviendas, o incluso en quedarse sin vivienda; los propietarios de las infraviviendas sean capaces de afrontar económicamente la compra de más metros cuadrados, además de la rehabilitación necesaria; los propietarios verticales estén dispuestos a disminuir el número de viviendas de su edificio y con él, la rentabilidad que de ellos obtienen, etc.

Lógicamente este modelo de intervención ha demostrado no ser efectivo frente al objetivo de erradicar la infravivienda. Así, según datos de la Red de Lavapiés<sup>12</sup>, en mayo del 2003 solo 7 de los 137 edificios con infravivienda generalizada (el 5%) habían conseguido su erradicación. Estos edificios eran los únicos que no habían sido rehabilitados por iniciativa privada, sino comprados y rehabilitados por la EMV (Empresa Municipal de la Vivienda) y previstos en principio para realojos. Según los datos proporcionados por el EDIS<sup>13</sup>, en noviembre del 2002, la cifra de infraviviendas erradicadas sería de 220 (el 10%) en 19 edificios comprados por la Administración. A pesar de la disparidad de cifras, lo que sí coincide a la hora de analizarlas, es que en la primera fase no se ha conseguido erradicar la infravivienda en Lavapiés y que en los únicos casos sí se ha logrado, ha sido por medio de la intervención pública (compra y rehabilitación)

Como hemos visto en las tablas detalladas, el enorme aumento de los precios en los últimos años a causa del proceso de revalorización del barrio, no ha sido controlado de ninguna forma por parte de la Administración. Ante la subida de precios, una buena parte de la población del barrio se ve incapaz de afrontar los nuevos arriendos. La única forma de impedir su expulsión del barrio sería la de crear un importante parque de vivienda pública, con precios más bajos.

*La necesidad  
de un parque  
público de  
vivienda*

Desde la FRAVM<sup>14</sup>, desde asociaciones de vecinos del barrio como la Corrala y desde la Red de Lavapiés, se lleva años insistiendo en la necesidad de utilizar el derecho de expropiación por incumplimiento del deber de conservación o

*La  
expropiación  
como  
instrumento  
de  
intervención*

<sup>11</sup> Se calcula la existencia de 137 edificios con infravivienda generalizada en el Sector 1 (19%) en los cuales existen 3356 viviendas, con 2169 (65%) infraviviendas.

<sup>12</sup> RED LAVAPIES. "De cómo convertir una infravivienda en un estudio de lujo" Mayo, 2003

<sup>13</sup> EDIS. "Lavapiés preferente, 2002". Diciembre, 2002

<sup>14</sup> FRAVM : Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid.

rehabilitación<sup>15</sup>, considerándolo un instrumento legislativo que podría resultar eficaz para la erradicación de la infravivienda.

Sin embargo, los pocos edificios que han sido adquiridos se han comprado a precio de mercado, lo cual reduce el número de ellos que podría ser gestionados por la EMV o por la Comunidad de Madrid. Las asociaciones abogan por una mayor intervención directa de las administraciones públicas, con la obtención (por medio de la expropiación y posterior rehabilitación y adecuación) de un parque residencial público, que sería dirigido a realojos y a viviendas protegidas, para contrarrestar los efectos de la subida incontrolada de los precios.

Los propios técnicos de la Entidad Gestora propusieron en el Consejo Rector del 10 de julio del 2000, *"el uso de las órdenes de rehabilitación que están establecidas en la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, entendiéndolo que lo que se viene a decir en los artículos 63,64 y 40 del Título 2 de la citada norma les parece inconfundible y es muy importante para la tramitación y la erradicación de la infravivienda que se pueda incluso llegar a expropiar un edificio."*<sup>16</sup> Sin embargo, en la declaración de Ampliación del Sector 1 de Lavapiés (2003-2006) se plantea la misma estrategia para la erradicación de la infravivienda, sin mencionar su fracaso en la primera fase<sup>17</sup>.

El Plan de Acción 2004 de la Oficina Centro presenta un *"Programa para la supresión de la infravivienda"* que planea la intervención en 12 edificios (casi todos en Lavapiés) con la obtención de 125 nuevas viviendas. No se plantea nada acerca de cómo se llevará a cabo la gestión, pero todos los edificios citados han sido comprados por la Administración y algunos de ellos, como Lavapiés 38, estaban destinados a realojos y terminados antes del 2004.

*La nueva etapa. El PERCU.*

Estos últimos datos podrían hacer pensar que la nueva Administración planea intervenir sobre la infravivienda mediante una mayor actuación directa. Sin embargo, el análisis del nuevo Plan Estratégico de Revitalización del Centro Urbano (cuyo avance ha sido presentado en julio del 2004) nos llevan a conclusiones diferentes.

El Plan Estratégico o PERCU, presenta unas previsiones de 2500 infraviviendas erradicadas en los próximos cinco años. En dicho documento, se menciona varias veces la importancia de la supresión de la infravivienda pero, una vez más, no se habla de cómo abordar el problema. Sin embargo, encontramos en el documento datos que nos pueden llevar a comprender los planes de la Administración.

<sup>15</sup> Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (9/2001)

<sup>16</sup> RED LAVAPIES. "De cómo convertir una infravivienda en un estudio de lujo". Mayo, 2003.

<sup>17</sup> De la misma forma, llama la atención la ausencia general de diagnóstico y toma de conciencia de las dificultades y las consecuencias de las operaciones llevadas a cabo en el periodo de 1997-2003, en el desarrollo de estrategias en la nueva fase.

En primer lugar, parece que la Administración se ha dado por fin cuenta de que la rehabilitación residencial se agilizaría y sería más efectiva ejerciendo el derecho de expropiación y pretende cambiar su política de no-expropiación, pero no de la misma forma que reclamaban las asociaciones de vecinos.

El PERCU presenta una nueva herramienta de intervención: el Área de Rehabilitación Concertada (ARC). Este nuevo área comprenderá los distritos de Tetuán y Centro y en su interior se irán delimitando unidades de ejecución, *"pudiendo aplicar en los mismos cualquiera de los sistemas de ejecución previstos, incluida la expropiación, con la ventaja de tener ya declarada la utilidad pública, la necesidad de ocupación y la declaración de urgencia en la misma, lo que supone encontrar un ágil instrumento de cara a conseguir la rehabilitación y revitalización de todo el centro de nuestra ciudad"*

La necesidad de esta nueva herramienta de intervención se explica señalando que *"las ARI tienen sus propias limitaciones, ya que el sistema de actuación consiste en financiar la rehabilitación de viviendas que realizan sus ocupantes, haciendo que la misma dependa en gran medida de la voluntad de los vecinos de las diferentes zonas, de su capacidad económica, etc., encontrando serios problemas en muchas ocasiones por negativas de vecinos y propietarios, fundamentalmente en los edificios en los que existen infraviviendas"*, pero también añade *"Por otro lado, la declaración de estas Áreas está supeditada a la dotación presupuestaria que en cada momento acuerden las diferentes administraciones, lo cual puede condicionar el proceso de rehabilitación iniciado y con ello la participación del ámbito privado en la misma"*

Se presentan los inconvenientes de la gestión privada "de particulares", pero también de la gestión pública, a causa de las limitaciones presupuestarias.

En el "Programa de Acciones para la Rehabilitación Residencial", se habla de la necesidad de estimular la inversión privada ante una operación, que a causa de los ingentes desembolsos que son necesarios, no puede ser abordada "sólo" desde la gestión pública. Por ello proponen continuar con su política de subvenciones a la rehabilitación privada, eliminando además los obstáculos administrativos a la hora de conseguir licencias.

En el apartado de "Medidas para incentivar la rehabilitación privada" se señala que en lo referente a edificios construidos, la ley autonómica contempla la posibilidad de expropiar por incumplimiento del deber de conservación de los edificios, también incluidos los declarados en situación legal de ruina. *"En ambos casos la obtención de los edificios expropiados generaría un parque de edificios que pudieran ser adjudicados por convenio para su rehabilitación por parte de promotoras interesadas en la promoción de viviendas"* Es decir, se utiliza la expropiación, pero no para generar el necesario parque de viviendas públicas tanto tiempo reivindicado, sino para favorecer la entrada en el centro histórico de promotores privados, que agilicen el proceso de

rehabilitación.

El nuevo Plan de Revitalización presenta también entre sus novedades la renovación urbana<sup>18</sup> como forma de intervención en el Centro Histórico. Por el momento se plantean dos operaciones de este tipo, una en Tetuán y otra en Lavapiés. Como no podía ser de otra forma, las dos áreas pertenecen al ámbito de la nueva ARC y significarán la expropiación y reestructuración de manzanas enteras para la generación de espacios libres y de nueva vivienda. La Administración se ha dotado de una nueva herramienta de expropiación rápida (las ARC) para poder acometer de forma ágil una operación de tal envergadura.

La primera en ponerse en marcha será la operación de Tetuán y según información de El País 8-7-2004, en ella participarán empresas privadas, las 303 viviendas existentes se convertirán en 383, costará 72 millones de euros y arrojará unos ingresos, por la venta de los nuevos pisos, de 92 millones. Un informe interno de la Concejalía de Urbanismo dice: *"Realizada la expropiación [si la hubiere], puede establecerse como beneficiario de la misma al sector privado que, con los parámetros urbanísticos y condiciones económicas suficientes, encontrará viabilidad a la operación y permitirá una ágil y eficaz gestión y recuperación del espacio definido<sup>19</sup>".*

La operación de renovación urbana de Lavapiés va a suponer la intervención sobre cuatro manzanas enteras<sup>20</sup>, *"con objeto de abrir un nuevo recorrido desde el eje de la calle Atocha hasta la plaza de Lavapiés"* Es decir, una operación de cirugía para consolidar la conexión del barrio y sus nuevos ejes comercio-culturales con el museo Reina Sofía y el paseo del Prado.

Según el PERCU los objetivos comunes de estas dos operaciones son la erradicación de la infravivienda y el esponjamiento de la trama mediante la generación de nuevos espacios públicos.

La consideración de la expropiación como una medida para incentivar la rehabilitación privada, la creación de las ARC como un mecanismo de intervención preparado para simplificar y agilizar los procesos de expropiación y el establecimiento

---

<sup>18</sup> Renovación urbana: acto que implica la demolición de estructuras morfológicas y tipológicas existentes en un área urbana degradada y su consecuente sustitución por un nuevo patrón urbano, con nuevas edificaciones (construidas siguiendo tipologías arquitectónicas contemporáneas) que confieren una nueva estructura funcional a esa área. Hoy, esas estrategias se desarrollan sobre tejidos urbanos degradados a los cuales no se les reconoce su valor como un patrimonio arquitectónico o un conjunto urbano que debe ser preservado. CARTA DE LISBOA. Octubre, 1996

<sup>19</sup> Información obtenida gracias a la Red de Lavapiés, en un texto de descripción del avance del PERCU.

<sup>20</sup> Respecto a la operación de Lavapiés aún no se dispone de ninguna información acerca de cuantas viviendas van a ser *"reordenadas"*. Solo sabemos que las previsiones generales el PERCU planean la creación de 683 viviendas a partir de la rehabilitación de manzanas. Si tomamos como ciertos los datos del País acerca de Tetuán y suponemos que la siguiente operación en ponerse en marcha será la de Lavapiés, se obtendrían 300 viviendas en esta fase, probablemente 180 previstas para el 2007 y 120 en el 2008.

de operaciones de reestructuración de manzanas en el seno de dichas ARC, puede dar una visión más o menos clara de la nueva orientación de la política de "erradicación de infraviviendas" en el Centro Histórico. Seguramente, la erradicación se va a agilizar, lo que no queda tan claro es que planes reserva la Administración para toda la población que va a verse afectada.

En ningún momento se habla de la intención de generar un parque de edificios de promoción pública o de vivienda protegida. Tampoco de que pasará con todos los residentes de los edificios que pasen a manos de la promoción privada.

Para seguir observando las tendencias de la nueva fase, el análisis de las previsiones generales del PERCU también resulta representativo. Para la nueva fase se plantea la recuperación de 41300 viviendas del Centro Urbano. En las previsiones presentadas, 10733 corresponden a la rehabilitación privada mediante subvenciones en las ARIs; 21676 a la rehabilitación también privada subvencionada pero fuera de las áreas de rehabilitación, previo Informe Técnico del estado de la vivienda; 683 se prevén, como ya hemos visto, a partir de la rehabilitación de manzanas; desde la Agencia de Alquiler otras 6000 viviendas esperan ser recuperadas para su arriendo gracias a la generación de incentivos, también desde la gestión privada aunque con una cierta rebaja impuesta frente al precio de mercado; y 1856 está previsto conseguir las mediante la transformación de locales comerciales<sup>21</sup>.

*Las  
previsiones  
para la nueva  
fase*

En todo el conjunto de previsiones, sólo 363 nuevas viviendas serán creadas por la Administración para su gestión pública, como alojamiento temporal para jóvenes. Incluso si se incluye las 2500 viviendas para realojo que la Administración debería gestionar a causa de las infraviviendas erradicadas<sup>22</sup>, las previsiones presentadas dejan la mayor parte de la operación en manos de la iniciativa privada.

---

<sup>21</sup> La actuación de la Administración parece limitarse a normalizar este tipo de vivienda, pero ya que en ningún momento se plantea la posibilidad de su intervención directa, suponemos que esta intervención tampoco será de gestión pública.

<sup>22</sup> Se incluyen estas 2500 viviendas sabiendo que, dada la falta de cualquier mención al respecto, es bastante improbable que la Administración tenga un plan de realojos planeado.

## TERCERA PARTE. La lógica del modelo de intervención

### LA GENERACIÓN DE UNA OFERTA ATRACTIVA EN EL CENTRO HISTÓRICO. LA ATRACCIÓN DE INVERSORES.

Llama la atención el hecho de que para justificar la ampliación de la intervención en Lavapiés, la Entidad Gestora presentara en julio del 2003 unas cifras acerca del avance de la operación mucho mayores de las reveladas por la misma entidad un mes más tarde, en un plano detallado del estado de la actuación en Lavapiés<sup>23</sup>. No parece que este desajuste en las cifras se deba a un error, ya que en realidad, cuadra bastante bien con la lógica de toda la operación.

La capacidad de extender rápidamente la zona de influencia y con ello conseguir "poner en marcha la revitalización" del mayor área posible, es fundamental para la consecución de los objetivos de la Administración.

Se crean Áreas de Rehabilitación donde se concentra una importante inversión pública en un corto periodo de tiempo. Una vez que la revitalización está en marcha y la demanda externa generada, se declaran nuevas zonas de actuación, incluso si pese a ello no se cumplen con las expectativas de rehabilitación residencial previstas, ni se resuelven las necesidades de las zonas afectadas.

La "inyección económica pública" destinada a la creación de nuevos equipamientos, la renovación de las infraestructuras y la mejora de la imagen del barrio (pavimentación de calles, iluminación, limpieza de fachadas, etc.) generan una oferta muy atractiva, que motiva la circulación de capital de inversión para la rehabilitación y la instalación de nuevas actividades económicas, básicamente comerciales. Incluso sin la intervención directa de la Administración, los centros históricos se han revelado como lugares altamente estratégicos para la inversión, así que la máquina inmobiliaria convierte rápidamente estas zonas devaluadas en activos mercados de vivienda. Una vez que el sistema está en marcha, la operación puede considerarse "autónoma"; queda en manos del sector privado y los presupuestos públicos pueden concentrarse en recrear el proceso en otras zonas degradadas.

La operación necesita, según el modelo de intervención, de una fuerte presencia de capital privado (externo al barrio) que sea capaz de producir la revitalización económica del Centro Histórico transformando las dinámicas de degradación progresiva que habían sido detectadas. Hablamos de "capital externo" ya que, evidentemente, las fuertes sumas de inversión privada previstas para la rehabilitación no son abordables

*La  
generación  
de la oferta*

*La necesidad  
de atraer a  
inversores*

<sup>23</sup> Ver tabla 1 de análisis del ARP (vivienda degradada)

Ver Anexo 3. Planos. Plano detallado del estado de la actuación

por parte de la población del barrio, que dispone en general de pocos medios económicos.

La intervención de la Administración se diseña desde un principio teniendo en cuenta la necesidad de generar un mercado atractivo, ya que el éxito de la operación depende en buena parte de reincorporar el barrio al mercado inmobiliario.

Por este motivo se ponen en marcha políticas de incentivos a la inversión privada, por medio de subvenciones y facilidades burocráticas. En la nueva fase se propone avanzar en esa área, aumentando las subvenciones, facilitando la obtención de licencias, modificando normativas urbanísticas o incluso, como hemos visto, utilizando la expropiación en beneficio de operaciones de promoción privada. Sin embargo, no se propone ningún tipo de regulación ni de incitación por medio de impuestos. En el caso de la vivienda vacía por ejemplo, la FRAVM propone la creación de un impuesto especial sobre las viviendas no ocupadas, como medida para fomentar el alquiler y tratar la problemática de viviendas vacías en el centro. Sin embargo, las únicas medidas adoptadas por la Administración son de "incentivación positiva", es decir, por medio de subvenciones.

## **EL PROYECTO DE CIUDAD PARA LA CAPITAL.**

El mayor reto a la hora de acometer la rehabilitación de un barrio popular, especialmente cuando se trata de un centro histórico, es la de evitar el proceso de aburguesamiento, íntimamente ligado a cualquier intervención en la mejora física del barrio. La mejora de las condiciones de vida conlleva un aumento gradual de los precios con la paulatina sustitución de la población. Una nueva burguesía intelectual se ve atraída por los barrios tradicionales, entre otras cosas a causa de su carácter y ambiente particulares. Desgraciadamente, si los "bobos" (término francés para definir a estos nuevos "bourgeois-bohèmes") llegan en gran cantidad, a causa de un determinado fenómeno de moda o un proceso de revitalización, pueden causar la destrucción de los mismos valores que les atrajeron hacia cierta zona. Su mayor capacidad adquisitiva les hace capaces de afrontar la subida de precios, mientras que la población tradicional se verá obligada a marcharse. La expulsión de la población provoca, claro está, la transformación socio-cultural de estos barrios y con ella, la destrucción del patrimonio intangible, que les daba vida.

El proceso de gentrificación (aburguesamiento) es de sobra conocido. Sin embargo en Lavapiés no se ha hecho nada por evitarlo, todo lo contrario. Todos los análisis realizados apoyan la idea de que la administración está promoviendo que un proceso de este tipo se efectúe lo más rápidamente posible.

Lo que en la primera fase del ARP se presentaba como "efecto colateral" del proceso de

*La  
gentrificación*

rehabilitación (la sustitución de la población a causa del violento aumento de precios) encuentra en la nueva fase del PERCU intenciones mucho más claras.

El PERCU plantea la generación de ayudas para un sector de la población muy concreto. Se desentienden de los problemas generados por su intervención en la población del barrio y dirige las subvenciones hacía los perfiles socio-culturales que considera deseables para el Centro Histórico: artistas, jóvenes profesionales, estudiantes.. e incluso llegan a establecer su modalidad de estancia en el barrio. Las viviendas subvencionadas para jóvenes por ejemplo, son consideradas viviendas temporales, para favorecer la movilidad. Es decir, se destruye el posible arraigo al lugar de residencia de esta nueva población y fomentan que el centro histórico sea un mero lugar de paso para jóvenes, antes de que decidan establecerse de forma más estable en otro lugar.

El carácter del barrio, su patrimonio social y los derechos y necesidades de su población son absolutamente obviados. Pero, ¿por qué?

El proceso de revitalización de un centro histórico no puede entenderse sino dentro del contexto de una política urbana que se estructura en torno a un proyecto de ciudad.

*El  
"escaparate"  
de la nueva  
capital*

Como comentamos en la introducción, la proyección de una imagen que ayude a la capital a convertirse en un foco económico y turístico internacional se ha decantado como uno de los objetivos principales de la nueva Administración.

Por este motivo resulta especialmente representativo el hecho de que se reserve al centro el papel de *"espejo que proyecte la imagen más genuina de la ciudad"*. Efectivamente, uno de los objetivos principales de la Concejalía de Economía y Participación, a la que pertenece la Oficina Centro<sup>24</sup>, es el *"convertir la Almendra Central de Madrid en el escaparate cultural y social de la ciudad haciéndolo más habitable y seguro."* La utilización reiterada de términos de este tipo, como "espejo" y "escaparate" confirman la importancia que atribuye la Administración a la apariencia que se consiga transmitir, a causa del impacto económico, turístico, etc. que creen, podría tener para la capital.

Para lograr esta "cara nueva", la estrategia urbana tiene una importancia fundamental y por ello en la capital han comenzado a desarrollarse ambiciosos proyectos como el de la Villa Olímpica, Calle 30 y la Revitalización del Centro Urbano, que intentan aproximar la ciudad a esa imagen "cosmopolita y al mismo tiempo cultural y amable", que la Administración quiere lograr.

La política de fomento del turismo, uno de los ejes principales de desarrollo económico (junto con el comercial), pretende *"consolidar Madrid como destino turístico de primer*

---

<sup>24</sup> La Oficina Centro es un nuevo órgano interadministrativo, creado por el alcalde, para impulsar y coordinar todas las políticas sectoriales que inciden en la revitalización de la almendra central.

*orden, con una imagen propia y mejor posicionamiento internacional, teniendo como horizonte el proyecto olímpico*” Se habla del turismo de negocios, cultural, deportivo y comercial.

El desarrollo del turismo cultural y comercial, toca de lleno el Centro Histórico. Se pretende desarrollar el potencial del patrimonio histórico de toda esta zona con la creación de paseos peatonales turístico-culturales, que se conviertan además en ejes comerciales o "*Centros Comerciales Abiertos*", utilizando el término usado por la Administración. Estos nuevos recorridos siguen una lógica de concatenación de hitos urbanos, conectando principalmente el paseo del Prado, donde se encuentran los grandes museos de la ciudad, con la zona del Palacio Real.

El barrio de Lavapiés, dada su ubicación se convierte en lugar estratégico dentro de la política de desarrollo del turismo cultural. El barrio se considera la "trasera" del Paseo del Prado y del Museo Reina Sofía y para su apertura hacia esta zona existe un proyecto de renovación urbana, que significará la modificación de varias manzanas de viviendas. Además, se proyecta la creación en el barrio de varios de estos ejes turístico-comerciales conectando con los recorridos peatonales del resto del Centro Histórico.

Dentro de este nuevo modelo urbano para Madrid, los barrios del Centro Histórico parecen dejar de tener sentido en sí mismos. Su configuración histórica, social y cultural particular se obvia en beneficio de un proyecto de mayor escala y de "proyección internacional" para la ciudad.

## CONCLUSIÓN

Una vez que el proceso de revitalización comienza, los barrios tradicionales sufren una fuerte revalorización, con el consiguiente aumento de precios y de la demanda. La falta de control sobre la especulación y la entrada brutal en el mercado inmobiliario de barrios hasta ese momento populares, provoca: la expulsión indirecta de una parte de la población que no puede afrontar los nuevos precios y una transformación violenta de las actividades comerciales y productivas de la zona.

Si se mantiene, como se hizo en Lavapiés, que el proceso de revitalización se pone en marcha para mejorar la vida de sus habitantes, es necesario desarrollar un proyecto serio de protección social, que les permita permanecer en el barrio, a pesar del inevitable proceso de revalorización.

El programa de incentivos en el que se basa el proceso de rehabilitación de vivienda en Lavapiés solo ayuda a los propietarios que dispongan de los medios económicos para rehabilitar. Además, si se trata de una vivienda destinada al alquiler, es de esperar que a falta de regulación, una vez rehabilitada aumente su precio y sus inquilinos dejen de poder pagar.

La intervención de la Administración en Lavapiés es, en términos de regulación, nula. No existe ningún control sobre la actuación del sector privado, ni sobre la subida descontrolada de precios en los últimos años. En cuanto a la intervención directa, con el desarrollo de formas de compensación a la situación económica generada, las medidas adoptadas resultan claramente insuficientes, no solo por la cantidad de las mismas (el muy escaso número de viviendas protegidas frente al de rehabilitadas por el sector privado) sino cualitativamente, ya que van en contra de la dinámica dominante que la misma Administración promueve y que esta provocando la precarización de una población que ya se caracterizaba por su vulnerabilidad.

Este proceso, que se defiende desde la administración madrileña como muy positivo para el Centro Histórico y para el desarrollo urbano de la ciudad en general, es sin embargo muy poco sustentable<sup>25</sup> desde el punto de vista social y cultural. La lectura de la operación se hace en todo momento sin tomar en cuenta la realidad social y cultural de cada barrio.

René Coulomb, mantiene que *"la rehabilitación de un centro histórico es un proceso que requiere de muchos años, no solo por lo cuantioso de los recursos financieros requeridos sino también por la complejidad de las problemáticas que se tienen que enfrentar"*

---

<sup>25</sup> Tomo el término según la definición de René Coulomb, según la cual lo sustentable caracteriza la acción humana que es capaz de incorporar y de "internalizar" los costos que de ella se derivan a nivel económico-financiero, medioambiental, social, político o cultural.

Sin embargo, parece que la nueva Administración entiende la Revitalización como un proceso de transformación rápida, que apoye la consecución de sus objetivos estratégicos (como la candidatura a las olimpiadas en el 2012) para lograr erigirse como un centro de negocios y turismo, a nivel internacional.

La complejidad de las problemáticas locales a afrontar y los factores humano y social son obviados en beneficio de la agilización del proceso para la generación de un "escaparate" que transmita la imagen que se quiere proyectar de nuestra capital.

En la nueva fase se desarrollarán algunos nuevos instrumentos que puedan solventar y hacer "más efectiva" la Revitalización, pero esta efectividad podrá leerse sólo desde las cifras de desarrollo económico y venta de imagen, tal y cómo el "España va bien" de Aznar, colocaba el desarrollo económico como baremo absoluto de la situación del país en los últimos años.

Sin embargo, algunos de los objetivos que la Administración decía perseguir no están tan claros. No parece muy realista el pretender fomentar la interculturalidad, la tolerancia y la participación con un modelo de gestión que deja fuera a todo el que no cumpla con un determinado perfil socio-económico y que promueve la "ciudad para el que la pueda pagar"

Barrios como Lavapiés, que se caracterizan desde su origen por su diversidad, su tolerancia y la especificidad de su patrimonio socio-cultural, corren ahora el riesgo de convertirse en barrios uniformizados y anestesiados, con "*galerías comerciales abiertas*".

Si los habitantes de Lavapiés no consiguen evitarlo y este modelo se lleva hasta sus últimas consecuencias, como última forma de "expulsión indirecta" parece que muchos estamos condenados a ver desaparecer las razones que nos ligaban a este barrio.

## **ANEXOS.**

ANEXO 1. Evolución de la morfología urbana del barrio.

ANEXO 2. Breve análisis de la población de Lavapiés.

ANEXO 3. Planos.

## **ANEXO 1. Evolución de la morfología urbana del barrio<sup>1</sup>.**

El origen de la ciudad de Madrid se sitúa en el siglo IX con la construcción de una fortaleza y ciudad musulmana. Tras la reconquista, el primer recinto amurallado cristiano de la ciudad se levanta a mediados del siglo XII. Durante este siglo se construyen fuera de las murallas y apoyados en los caminos de salida de la ciudad, iglesias y conventos en torno a los cuales se desarrollarán nuevos núcleos de población.

La actual zona de Lavapiés era un arrabal extramuros donde se localizaba el barrio judío. Los arrabales se fueron desarrollando de forma espontánea, respetando la red de vías existentes. La traza del barrio de Lavapiés se estructura a partir de: caminos de salida de Madrid como el camino de Atocha, la conexión de estos con algunas de las puertas de la ciudad<sup>2</sup> y la existencia de elementos naturales como vaguadas o arroyos, siendo este último el caso de Embajadores. Esta calle no conducía a ningún lugar señalado pero sin embargo marcó la estructura de centralidad del barrio casi como un "salón cortesano", ya que en ella se asentaron palacios, instituciones religiosas, asistenciales y educativas, así como fábricas reales como la de tabacos. De la transformación de esos grandes edificios y de sus parcelas se ha obtenido buena parte del espacio público y los equipamientos del barrio actual.

Las demás calles del área responden a trazados que siguen hasta mediados del siglo XVI la orientación oeste-este conectando las vías principales y generando manzanas estrechas y alargadas que añaden "capas" de edificación al recinto de la ciudad. Más tarde el barrio se terminará de estructurar con vías norte-sur. Es entonces cuando las manzanas se orientan en esa dirección principal y algunas se hacen de tamaño mayor con fondos profundos, adecuadas para contener actividades productivas y agrícolas relacionadas con esa zona de la ciudad y que se van a conservar hasta ahora.

Estudiando los planos históricos podemos observar como en el parcelario actual destacan de forma sorprendente las permanencias a lo largo del tiempo<sup>3</sup>. Por tanto, podemos decir que la evolución de Lavapiés tiene más que ver con la naturaleza de los usos que con transformaciones en su forma y materialización espacial. A mediados del siglo XIX se derriba el recinto amurallado y consecuencia de la incorporación de

---

<sup>1</sup> Extraído de:

Fernando ROCH, *Forma urbana y sociedad en el barrio de Lavapiés. Dinámicas de transformación y procesos de rehabilitación en centros históricos*

Luis Enrique OTERO CARVAJAL, *Madrid, de territorio fronterizo a región metropolitana.*

<sup>2</sup> Las actuales Duque de Alba y Magdalena conectaban la puerta del núcleo sur (plaza de la Cebada) y el camino de Atocha a la altura de Antón Martín.

<sup>3</sup> Ver anexo planos: Planos históricos, conservación de la trama urbana.

Lavapiés a la ciudad se sustituye la mayor parte de la edificación existente en el barrio. A esta época pertenece por tanto una parte importante del caserío actual.

La morfología de las parcelas es, por lo general, de poca fachada y mucho fondo. Tal es el caso de la edificación entre medianerías con distintas fases de construcción en las que se va macizando poco a poco, el patio de la parcela. Lo edificado hasta la mitad del siglo XIX se resuelve en forma de cuerpo exterior y varios tipos de corrala en el interior. Cuando hay suficiente anchura se construye una corrala de tres lados con patio central. En los casos en que esto no es posible, se ocupa uno de los lados y el fondo quedando el patio al lado de la otra medianería. En estos casos el patio es uno solo.

## ANEXO 2. Breve análisis de la población de Lavapiés

Estudiando los datos disponibles sobre la evolución de la población en Madrid se puede observar como, entre el año 1996 y el 2002, mientras que el aumento de población en Madrid fue del 7,35 %, en el distrito Centro<sup>1</sup> se alcanzaba el porcentaje de 16,6% y en Lavapiés se produjo un incremento del 26 % respecto a la población total.

<b>Evolución de la Población de 1996 a 2002</b>	1996	2002	%
Madrid	2.866.850	3.077.458	7,35
Centro	122.615	143.009	16,63
Embajadores	40.475	47.751	17,98
Lavapiés	28.418	35.805	25,99

Estas cifras llaman la atención, ya que se sabe que la población de Madrid descendía desde 1975 a causa de un importante movimiento de la población hacia los municipios de la corona metropolitana, donde el acceso a la compra de una primera vivienda resultaba más abordable para las familias jóvenes.

Sin embargo en el año 2000 esa tendencia se trastoca. La razón es el incremento de población extranjera empadronada. Según datos del padrón de enero del 2004 en la capital residen un 14,1 % de inmigrantes frente al 7,9% registrados tres años antes. En el distrito Centro, el de mayor número de extranjeros en Madrid, se pasa de un 17,4% al 27,5 % del 2001 al 2004. En el mismo periodo, el barrio de Embajadores<sup>2</sup> ha visto aumentar su población extranjera del 19,5 % al 31,5 %.

En realidad, el saldo de españoles en la capital sigue descendiendo, pero la población ha aumentado debido a la cantidad creciente de extranjeros. Este fenómeno hace que se pueda decir que, de forma global, el crecimiento de la capital es el crecimiento de su población extranjera.

<b>Evolución Población, según el nº de extranjeros. jul 2003- jul 2004</b>	Crecimiento Total	Movimiento Población Española	Movimiento Población Extranjera
Madrid	+ 25.296	- 21.401	+ 46.697
Centro	+ 983	- 1.243	+ 2.226
Embajadores	+ 850	- 418	+ 1.223

<sup>1</sup> El Distrito Centro es la división administrativa a la que pertenece Lavapiés (Barrio de Embajadores), y que está formado además por otros cinco barrios según las divisiones censales: Palacio, Cortes, Justicia, Universidad y Sol.

<sup>2</sup> El barrio de Lavapiés representa el 70% de la población de Embajadores y el 61,4 % de su superficie total. Se consideran representativos los datos de Embajadores para el análisis de Lavapiés, en los casos de los que no se dispone de información detallada de las secciones censales de Lavapiés.

<b>jul 2002- jul 2003</b>	Crecimiento Total	Movimiento Población Española	Movimiento Población Extranjera
Madrid	+ 77.181	- 2.645	+ 79.826
Centro	+ 6.557	- 571	+ 7.128
Embajadores	+ 2.551	- 208	+ 2.759

<b>% de extranjeros</b>	Julio 2001	Julio 2002	Julio 2003	Julio 2004
Madrid	7,9 %	10,4 %		14,1 %
Centro	17,4 %	22,4 %	26,2 %	27,5 %
Embajadores	19,5 %	25,3 %	29,6 %	31,5 %

Los inmigrantes representan uno de los colectivos más vulnerables del barrio de Lavapiés. Si se encuentran en situación irregular (desgraciadamente el caso de un número cada vez mayor de personas) conseguir un trabajo digno resulta muy difícil. La escasez de recursos, su situación precaria e irregular influye entre otras cosas en el acceso a la vivienda. Muchos se ven obligados a ocupar infraviviendas (sin luz, sin agua, en ruina...) o a vivir hacinados, convirtiendo habitaciones en sub-viviendas que comparten con algunos de sus compatriotas. Esta situación es habitual en barrios en los que, como en Lavapiés, existe una fuerte presencia de población extranjera de llegada reciente y provoca además conflictos con algunos de los vecinos que soportan ruidos y otros inconvenientes, llegándose a generar sentimientos de rechazo.

Otro colectivo en desventaja con fuerte presencia en el barrio es el de las mujeres con cargas familiares no compartidas. Según datos del Censo de población de Madrid del año 2001, el 19 % de las mujeres, son madres solas con hijos. Entre ellas un porcentaje elevado no dispone de ayudas para compartir las cargas familiares. Esta situación se hace habitual en el caso de madres solas e inmigrantes. La necesidad de trabajar, hace que estas mujeres se vean obligadas a dejar solos a sus hijos durante mucho tiempo.

Además de los problemas para atender a sus hijos, surgen también los de vivienda. La escasez de recursos puede conducir de nuevo a la ocupación de la infravivienda o al hacinamiento. Todo ello repercute en los niños, otro de los colectivos vulnerables que necesita de una atención específica en Lavapiés. La falta de atención, recursos y referentes pueden provocar en los más jóvenes, según las asociaciones de atención al menor del barrio, problemas de conducta y de inadaptación.

El progresivo envejecimiento de la población también se siente en Lavapiés, donde reside un gran número de ancianos. En el año 2001, el 23 % de la población de Embajadores tenía más de 65 años. Esta fuerte presencia de ancianos (superior a la media de la capital y también a la del distrito Centro, que se situaba en el mismo año

en 17,8%) se debe al sentimiento de pertenencia de personas que llevan en el barrio más de 30 años, aunque también, en muchos casos, a la existencia en el barrio de rentas antiguas. Los rentistas antiguos, jubilados y generalmente con pocos medios, no pueden acceder al alquiler de otra vivienda en el mercado libre. Los propietarios de estos inmuebles a falta de beneficios, no se interesan por conservar el edificio en buenas condiciones. En muchos casos desean que el edificio sea declarado en ruina, para poder echar a sus ocupantes que viven mientras tanto en condiciones pésimas. Una vez vacío el propietario puede especular con el valor del suelo, cada vez más alto en el barrio.

En cuanto al nivel de renta, según datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en el año 1996 el barrio de Embajadores presentaba el nivel de renta más bajo del conjunto de barrios del Distrito Centro, estando además entre los tres más bajos de los siete distritos pertenecientes a la almendra central<sup>3</sup>. En 1999, se estudiaron las 118 secciones censales del distrito Centro, observando que entre las diez de menor renta, 8 estaban en Lavapiés y de las 30 con mayor, ninguna se encontraba en el barrio. Se puede concluir, por tanto, que la población de Lavapiés se caracterizaba en el periodo señalado, por su bajo nivel de recursos.

---

<sup>3</sup> La almendra central es el término con el que se denomina la zona correspondiente al APE 00.01, el centro urbano protegido como zona histórica, que abarca total o parcialmente los distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Chamberí y Moncloa.

ANEXO 3. PLANOS



## **BIBLIOGRAFÍA. FUENTES DE TRABAJO.**

### **BIBLIOGRAFÍA**

- Patrice MELÉ, *Patrimoine et action publique au centre des villes mexicaines*, Paris, Iheal, 1998.
- Zaida MUXÍ, *La arquitectura de la ciudad global*, Barcelona, Gustavo Gili, 2004.
- Santo MADRAZO y Virgilio PINTO CRESPO, *Madrid. Atlas histórico de la ciudad. Siglos IX al XX*, Madrid, Lundweg, 1995

### **ESTUDIOS / INVESTIGACIONES SIN PUBLICAR.**

- EDIS, *Lavapiés preferente 2002*.
- ESCALERA KARAKOLA, *Recuperación y rehabilitación de Embajadores 45. La Eskalera Karakola: un proyecto de centro social autogestionado feminista*.
- Alberto RIESCO SANZ, *La constitución de enclaves étnicos en las regiones metropolitanas: el caso del madrileño barrio de Embajadores*.
- Fernando ROCH, *Forma urbana y sociedad en el barrio de Lavapiés. Dinámicas de transformación y procesos de rehabilitación en centros históricos*, Instituto Juan Herrera y Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

### **ARTÍCULOS**

- Josep María MONTANER y Zaida MUXI, "Tendencias: la ciudad ¿museo o parque temático?", 2003.
- RED DE LAVAPIÉS, " La rehabilitación de Lavapiés o el despotismo castizo: todo para el barrio...pero sin el barrio", noviembre 2001.
- RED DE LAVAPIÉS, " Carta abierta a Sigfrido Herráez, concejal de vivienda y rehabilitación urbana del Ayuntamiento de Madrid".
- RED DE LAVAPIÉS, " Cinco años de cuentos políticos en Lavapiés. De cómo convertir una infravivienda en un estudio de lujo", Mayo 2003.
- Fernando ROCH, "El ocaso de la máquina inmobiliaria: la emergencia de un nuevo paradigma en torno a la transformación y reutilización del patrimonio edificado".

### **INFORMES / DOCUMENTOS de la ADMINISTRACIÓN.**

- CONCEJALÍA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, "Plan Operativo, 2003-2007".
- ENTIDAD GESTORA DE LAVAPIÉS, "Documentación necesaria para la solicitud de ayudas" y otros documentos de información pública sobre la intervención.
- ENTIDAD GESTORA DE LAVAPIÉS, "Propuesta de Ampliación del Área de Rehabilitación Integrada del Sector I de Lavapiés. Madrid. 2ª Fase 2003-2006".

- OFICINA CENTRO, "Plan de Acción 2004".

### **FUENTES DE INTERNET.**

- La Revitalización del Centro Urbano (presentación del PERCU). Plan de acción y proceso de elaboración.

[www.munimadrid.es/Principal/monograficos/urbanismo/secciones/revitalizacion\\_centro/inicial\\_pdf.html](http://www.munimadrid.es/Principal/monograficos/urbanismo/secciones/revitalizacion_centro/inicial_pdf.html)

- Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid

[www.madrid.org/iestadis/fijas/estructu/general/anuario/ianu.htm](http://www.madrid.org/iestadis/fijas/estructu/general/anuario/ianu.htm)

- Instituto Nacional de Estadística. Censo de población y vivienda, 2001.

[www.ine.es/censo2001/internet.htm](http://www.ine.es/censo2001/internet.htm)

- Madrid, de territorio fronterizo a región metropolitana.

[www.ucm.es/info/hcontemp/leoc/madrid%20I.htm](http://www.ucm.es/info/hcontemp/leoc/madrid%20I.htm)