

para “proteger” a los vecinos, o al menos no *a los actuales*, sino a los que vengan después de la limpieza y del éxodo. Por esto resulta más trágico que cómico comprobar cómo existen comerciantes y vecinos, angustiados por las ondas de choque de una convivencia cotidiana en la que todo conspira para hacerla saltar hecha pedazos, que apoyan la instalación de las cámaras y que simultáneamente protestan por los planes de peatonalización del barrio o por el encarecimiento de los alquileres, sin dar muestras de entender que ambas iniciativas forman parte de un mismo esfuerzo, un mismo plan en el que *ellos también van fuera*, que ese plus de supuesta seguridad no lo han puesto en marcha para ellos, sino *para los que vendrán*. Y como en el Nueva York de los Conejos Muertos, para aquellos que vivimos y morimos en estos días de aburrimiento y cobardía todo lo que conocíamos y amábamos habrá desaparecido, porque hagan lo que hagan para reconstruir esta ciudad, en el futuro será como si nadie supiera que una vez estuvimos aquí.

Pero *todavía* estamos, y *tampoco* queremos irnos, ni que nos echen.

Por eso sólo se nos ocurre, con respecto a la video-vigilancia, lo mismo que un día se dijo respecto a los curas, con los que comparte funciones análogas de censura, inquisición, inhibición y represión de las pasiones y de la libertad: que está bien hecho todo lo que se haga contra ellas, y que sólo puede fallar la intención de perjudicarlas.

A fin de cuentas, ¿acaso no ofrece el barrio un testimonio palpable y cabal de lo que significan tales palabras?

**Grupo Surrealista de Madrid.** <http://gruposurrealistademadrid.org>



## **6. Crisis urbana y derecho a la ciudad**

### **Transformaciones en el barrio de Malasaña. Hacia la *gentrificación***

Aurora Justo

El barrio de Universidad conocido popularmente como Malasaña ha cambiado a lo largo de los años. Su fisonomía urbana y poblacional se ha transformado y se sigue transformando. Evidentemente estos cambios no han sido, ni son, fortuitos sino que son el resultado de todo un conjunto de actuaciones públicas y

privadas gestadas al calor del desarrollo económico y sobre todo del boom inmobiliario de los últimos años.

Desde la remodelación del cuartel Conde Duque en 1983 a la reciente peatonalización de la calle Fuencarral, han emergido en su espacio urbano toda una serie de actuaciones que han dotado al barrio de nuevas “cualidades” que lo han hecho más atractivo para la residencia de una población con mayor capacidad adquisitiva y para la localización de nuevas actividades económicas. Pero igualmente es un barrio donde se han alojado, en viviendas en régimen de alquiler, una población proveniente de la migración, que desempeñan mayoritariamente una actividad comercial al servicio del barrio, alimentación, servicios, peluquerías, reparación ropa, y donde, también, se ha dado un afianzamiento de la población de residentes que junto al movimiento vecinal y al de okupación, Patio Maravillas (primeramente en Acuerdo 8 y posteriormente en Pez 21 y Corredera de San Pablo), defienden una mejora ambiental, social y económica bajo una óptica diametralmente opuesta a la del mercado y a de la actual administración pública.

Estas dos tendencias, defensa y mejora frente a la de transformación y comercialización del barrio, han convivido en un inestable equilibrio y han corrido diferente suerte a lo largo de las últimas tres décadas. Mientras que en los primeros años de la política de rehabilitación del casco de Madrid, la mejora ambiental, económica y social tenía un componente puramente local cuyo objetivo eran el propio barrio y los propios residentes del área, con los años, y fundamentalmente en los últimos, la balanza se ha inclinado hacia una política sistemática y deliberada del desarrollo urbano enfocada en lo global frente a lo local. Ello ha propiciado la mercantilización del espacio urbano en sus componentes residenciales, culturales, recreativos y comerciales y ha impulsado la renovación- expulsión de la población. Es decir, en el barrio de Malasaña se están dando todas las características que definen un proceso de *gentrificación* (del inglés *gentry* literalmente, aburguesamiento) y que no es otro que el de una renovación urbana, poblacional y económica, cuyo móvil es el beneficio derivado del incremento (la renta diferencial) del valor del suelo obtenido tras su transformación.

Este proceso de revaloración económica se entronca en la nueva organización jerárquica y competitiva de las ciudades, donde los centros urbanos e históricos por su posición privilegiada y accesible, juegan un papel fundamental en la atracción de capital, actividades y población. En el nuevo orden económico las ciudades compiten entre sí por insertarse en los espacios económicos globales y en esta competición cobra especial relevancia la promoción de la ciudad. Se acometen operaciones singulares con un marcado carácter de marketing, es decir, de venta de la ciudad para satisfacer las necesidades del mercado pero no de sus ciudadanos. Se vende una parte de la ciudad y se esconde y se abandona el resto. Son proyectos destinados a revitalizar la ciudad que se diseñan

sobre puntos concretos, esperando que éstos vayan a generar crecimiento para el resto del área en vez de diseñar políticas que engloban a toda la población de un territorio<sup>1</sup>. Son “rehabilitaciones”, “renovaciones”, “regeneraciones” con una visión muy mercantil y parcial, radicalmente opuestas a lo que es proyecto de ciudad integradora y social, y que demuestran una incapacidad desde la gobernabilidad de crear y mantener el tejido social que es la base de cualquier intervención renovadora-rehabilitadora.

Como apunta Garnier<sup>2</sup>,

ya no es el momento de la destrucción sino más bien para la “rehabilitación”, la “regeneración”, la “revitalización”, el “renacimiento” terminologías que apuntan sobre todo disimular una lógica de clase: reservar los espacios “recalificados” a personas de calidad. Todos estos términos que comienzan por ‘re’ son a priori positivos para la ciudad, pero eluden completamente la cuestión social. Que un barrio se vuelva moderno y de moda implica también que una serie de habitantes fueron expulsados de él. El barrio anda pues, ‘mejor’, pero no para las mismas personas, apunta un geógrafo belga. Dicho de otra manera, si hay “renovación urbana”, ésta apunta primero a renovar la población para que los habitantes de las zonas centrales de las grandes aglomeraciones concuerden con su nueva vocación: imponerse como una “metrópoli” dinámica y atractiva.

Estos procesos de renovación no son homogéneos ni lineales y, además, afectan no sólo a centros históricos de la ciudad sino también áreas de menor centralidad y periféricas, como pueden ser la renovación de las 115 manzanas del barrio de Poble Nou, conocidas como el distrito<sup>22</sup>, el Forum Universal de las Culturas en Barcelona o el caso de El Cabanyal, antiguo barrio marinero de Valencia amenazado desde mediados de 1998 por un proyecto de prolongación de la avenida Blasco Ibáñez que partirá el barrio en dos y que supone la destrucción de 1651 viviendas. Como señala Neil Smith<sup>3</sup> en algunos casos, el proceso es como un cataclismo, en otros casos, el proceso es lento.

Algunos barrios pasan enseguida a ser exclusivos –y excluyentes–, mientras que otros conservan cierta mezcla social durante largo tiempo. La distinta suerte que puede correr una zona depende de numerosos elementos, tales como el tipo de propiedad de los inmuebles, la legislación y regulación vigentes, la estructura de clase y la cohesión social, la oposición vecinal, las iniciativas empresariales... Lo que une todas estas experiencias es el desplazamiento de clase en el vecindario y el grado mayor o menor de expulsiones (directas o indirectas) que acarrea.

<sup>1</sup>/ Harvey, D. (1989) “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism”. *Geografiska*, vol 71 b, citado en “La Tabacalera a debate” Red de Lavapiés. [Hay edición en castellano, Harvey, D. (2008) “De la gestión al empresarismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío”. En *Espacios de Capital: Hacia una geografía crítica*, Madrid: Akal. Cuestiones de Antagonismo. N.d.E].

<sup>2</sup>/ Garnier, J.P. (2010) “Lucha para apropiarse de la ciudad”. *Le Monde Diplomatique*. Disponible en <http://www.lemondediplomatique.cl/Lucha-para-apropiarse-de-la-ciudad.html>

<sup>3</sup>/ Smith, N. (2009) “La gentrificación y la ciudad revanchista”. *LADINAMO*, nº 29.

En nuestro país, la mayoría de estos procesos de transformación de la ciudad han contado, y cuentan, con una gran cobertura de la administración, cuyo grado de implicación depende de la propia envergadura de la “operación urbanística”, de la coyuntura económica y de la correlación de fuerzas público-privadas (léase grupos de presión económica), y en las que la participación de las organizaciones ciudadanas brilla por su ausencia (a posteriori serán los confrontados, los oponentes).

El caso de Malasaña, se puede decir, que es un proceso lento y progresivo, confrontado a las organizaciones vecinales, apoyado por los comerciantes y que al día de hoy conserva cierta mezcla social y de usos. En sus inicios se encuentra un proyecto de rehabilitación integral, enfocado a la recuperación y revitalización social y económica del barrio con propuestas públicas de intervención en la solución de la habitabilidad de las viviendas mediante compra de edificios y realojamientos de los residentes al interior del barrio y de solución a la gran carencia de equipamientos públicos. Posteriormente se verá prontamente recortado en su alcance, pasando a una mejora de las infraestructuras y del patrimonio mediante la financiación a la rehabilitación privada y culminando, al albur del boom inmobiliario, con propuestas netamente privadas, con el beneplácito de la administración, como es el de la comercialización del triángulo definido por las calles Fuencarral, Corredera y Gran Vía que opera bajo la denominación de Tribal.

Evidentemente el caso de Malasaña no es un hecho aislado, está plenamente inmerso en las profundas transformaciones del centro de la capital y por tanto no es ajeno a las actuaciones desarrolladas en los barrios de su entorno, Chueca-Hortaleza-Gran Vía, que se extienden como un entramado de raíces, colonizando las calles traseras y secundarias, llegando a conformar un todo, independientemente de los rasgos propios que las definen y que las especializan parcialmente en usos.

La recuperación del casco histórico fue una de las primeras problemáticas que abordaron las primeras corporaciones municipales democráticas. El deterioro de la edificación con patologías de muy distinto tratamiento, la existencia de infravivienda por las malas condiciones de habitabilidad y salubridad, la falta de equipamiento y zonas verdes, el deficiente estado de las infraestructuras básicas, el retroceso poblacional (disminuye en un 50% de 1960 a 1980), su progresivo envejecimiento y un aumento de la marginalidad social requirieron la pronta formulación de los planes de rehabilitación.

En el año 1987 el Ayuntamiento de Madrid aprobó el “Plan de Rehabilitación del Centro de Madrid” en el que culminaban diversas actuaciones que se venían realizando para preservar y restaurar el centro urbano, desde la aprobación del Plan Especial de Protección de la Villa de Madrid del año 1981.

El Plan de Rehabilitación preveía un conjunto de instrumentos entre los que se encontraban los Programas de Intervención Preferente (PIB): Malasaña-Pez, Conde Duque, Lavapiés- Amparo y Lavapiés-Ave María. Estos Programas, los PIB, tras un análisis exhaustivo del área de estudio (edificación, espacios públicos, trama urbana y caracterización socioeconómica de los habitantes), tenían por objetivo la formulación de propuestas sobre el tipo de intervención que requería cada uno de los edificios estudiados a fin de solventar las patologías detectadas, de adquisición pública de edificios, y todo un conjunto de actuaciones, públicas y privadas necesarias en el espacio público.

A pesar del buen diagnóstico de la situación de estos ámbitos, poco se consiguió ejecutar. Sus resultados se ciñeron a una rehabilitación privada dispersa apoyada en las subvenciones que brindaba la administración y en una nula consecución de los grandes objetivos sociales propuestos. El camino de la recuperación urbana no era fácil y su dificultad se agravaba con la crisis del comercio tradicional y con la llegada de los primeros inmigrantes extranjeros. El distrito centro seguía perdiendo población, un 14,6% de 1986-96 y el barrio de Malasaña atraviesa por una etapa de un gran deterioro en su tejido social y urbano, muy a pesar del movimiento cultural y urbano de la movida madrileña, reduciéndose su población en un 12,5% en esa misma década. Este progresivo deterioro une a las tres administraciones, estatal, autonómica y local en 1994 en la firma de un primer convenio para la rehabilitación del Patrimonio Edificado Residencial y Urbano. Se consigue desbloquear la situación en la que se encontraba el Plan de Rehabilitación, se continúa con los PIB y además se identifican tres áreas de rehabilitación preferente como eran las del Dos de Mayo, Plaza Mayor y Plaza Pajares-Carros Alamillo-Cruz Verde.

La intervención en el área del Dos de Mayo, tenía por objetivo la renovación de infraestructuras y remodelación de los espacios públicos. Las obsoletas infraestructuras urbanas fueron totalmente renovadas mediante convenios con las compañías suministradoras de los servicios de agua, luz, gas y telefonía. Las calles cambiaron de pavimentación, se ensacharon las aceras, se rebajaron los bordillos en los cruces peatonales, se plantó mas arbolado y se redujo el aparcamiento en superficie. Las ayudas a la rehabilitación privada (mejora de espacios comunes e infraestructuras del inmueble) continuaron y su resultado se visibilizaba en la limpieza de fachadas. La mejora ambiental de la zona era evidente y consecuentemente potenció la atracción de la inversión privada en la construcción de nuevos inmuebles por sustitución de los existentes, de otro tipo de comercio y una población con mayor nivel económico.

Este proceso de renovación se refuerza en 1997 con la firma de un nuevo Convenio entre las tres administración con la ayuda de los fondos provenientes de la Unión Europea a través de los Fondos de Cohesión y los proyectos URBAN. De este con-

venio nace la propuesta Eje de la calle Fuencarral (dos fases: la primera desde la Glorieta de Bilbao hasta el Museo Municipal y la segunda desde el Museo a la Gran Vía) y los Programas de Adecuación Arquitectónica (restauración de fachadas) de la Glorieta Bilbao, Museo Municipal. En posteriores convenios se definen las Áreas de Rehabilitación Integral, ARI, de Hortaleza en 2005 (rehabilitación de 850 viviendas) y el de Pez Luna en 2006 (1.197 viviendas, 264 edificios.) que implica la actuación en los elementos comunes de los inmuebles residenciales, en la habitabilidad de las viviendas, en infraestructuras y urbanización del viario. En 2006 nace también la remodelación del espacio público de la Plaza Soledad Torres Acosta, conocida como la plaza Luna, y calles adyacentes, y que en palabras del alcalde Ruiz Gallardón se convertirá en “la puerta de la Gran Vía”<sup>4</sup>. Con un presupuesto inicial de casi cuatro millones de euros, su recuperación ha devenido en un auténtico fracaso, la antítesis de un espacio de relación, que ha concitado la oposición de los vecinos y profesionales. Por estas fechas, la degradada zona de la Ballesta, colindante a esta plaza, es el centro de mira de un grupo de promotores inmobiliarios, que operan bajo el acrónimo de TRIBALL, empresa cuyo capital pertenece a la promotora inmobiliaria Rehabitar Gestión S.A. especializada en la compra y rehabilitación de edificios antiguos para venderlos como apartamentos de lujo. La empresa ha comprado varios inmuebles y bajos comerciales, algunos de ellos antiguos prostíbulos y ha impulsado la formación de una asociación de comerciantes ACtriball que agrupa a más de 170 comercios de la Zona Triángulo Ballesta cuyo “objetivo fundamental consiste en recuperar la capacidad de convocatoria de la zona e impulsar una oferta comercial de calidad y con sello propio”<sup>5</sup>.

Con el total apoyo del Ayuntamiento esta empresa ha sido la ejecutora de una gran transformación de esta área, no escapando a su influencia las áreas colindantes. Aunque la continuidad de “su negocio inmobiliario- comercial” se ha visto frenada por la crisis económica lo que es innegable es la realidad de lo ejecutado y su impacto en la vida del barrio. Mientras que éste se remodela a golpe de nuevos comercios, hoteles y edificios de viviendas y obras de infraestructura, la inversión en equipamiento público que cubra las necesidades de los residentes ha quedado relegada, por no decir olvidada. Como gran inversión se acomete en 2008 la modernización del mercado de Barceló, que afecta al equipamiento escolar y al espacio público de la plaza, generando no solo la oposición de tenderos, sino también la de los vecinos y la de asociación de madres y padres del colegio Isabel la Católica, puesto que no se dota al barrio del equipamiento que se necesita, se merman las instalaciones del colegio, y se pierde espacio público a favor del mercado. Siguiendo está línea de inversión tan poco beneficiosa para los vecinos, se localiza en la plaza una instalación muy diseñada y poco funcional que alberga un mercado temporal con un presupuesto de ejecución de algo

---

4/ *El País*, 20/10/ 2006.

5/ [www.triballmadrid.com](http://www.triballmadrid.com)

más de 5 millones de euros (5.265.473,91). Con la expectativa de la reconversión del mercado en un centro comercial (plan de modernización de mercados desvirtúa el concepto tradicional de mercado, se cambia de modelo de comercio), el buen momento económico y el tirón comercial de la calle Fuencarral tras su peatonalización, este espacio se convierte en un nuevo punto de atracción de inversión y renovación de los locales de la plaza y calles inmediatas.

Igualmente, la reordenación y urbanización de las plazas y la peatonalización de diferentes calles, por su concepción y diseño representan una oportunidad perdida en la creación de espacios públicos que propicien la relación y la convivencia. Con una inversión bastante cuantiosa, con una sobreutilización de materiales muy costosos (granito), con diseños un tanto caprichosos en el mobiliario urbano y además poco funcionales, se llegan a soluciones poco satisfactorias para su uso como espacio público colectivo. Más bien parece diseñados para la extensión de la actividad privada, (anuncios, terrazas, kioskos) donde el ocio se monetariza y donde el cobijo a la sombra y el descanso están más bien vedados. Es de señalar que frente al gran recorte municipal en equipamientos públicos (su presupuesto en esta partida disminuye en un 57,1% en 2007, un 29,7% en 2008 y un 50,3% en 2009), será el movimiento ocupacional el que de respuesta a parte de las necesidades culturales y sociales del barrio en el centro Patio Maravillas en funcionamiento desde 2007 (en Acuerdo 8 y posteriormente en Pez 21).

La suma de todas estas actuaciones está configurando un nuevo barrio con otras cualidades, valores, población y actividades. Su población, 33.493 habitantes con un 27% de población extranjera, ha crecido un 13,5% en los últimos 10 años, los hogares lo han hecho en un 16,7% y la proporción de envejecimiento ha descendido en 10 puntos (de un 26,17 en 2001 a un 16,14 en 2010). Se ha modificado la tendencia regresiva y de envejecimiento y hay un nuevo contingente poblacional que incrementa notablemente las cohortes de edad comprendidas entre los 30 y 54 años (un incremento medio de 30%), que conforman el 51% de los hogares unipersonales y que han roto el peso histórico de los unipersonales integrados por los mayores de 65 años. Este cambio poblacional junto a la profusión de nuevas actividades comerciales y culturales privadas están generado un nuevo “estilo de vida”. Sus rasgos de identidad han sido modificados en su transformación. La relativa mejora ambiental y la indudable revalorización patrimonial crean diferentes posiciones entre sus habitantes, generando distintos intereses, el económico frente al social. Su tendencia a la agudización del actual desequilibrio y a la pérdida absoluta de su identidad, tan solo podrá verse frenada e incluso volcada hacia la ciudadanía por la defensa que ejerzan los residentes y movimientos ciudadanos y por los límites impuestos por la crisis económica, que en último término significa una gran oportunidad de repensar el actual modelo de ciudad.

**Aurora Justo Moreno** es socióloga-urbanista.