

FICYURB. Centro de Investigação e Estudos de Sociologia. Instituto  
Universitário de Lisboa (CIES-IUL), Lisboa, 2007  
[<http://conferencias.iscte.pt/viewabstract.php?id=137&cf=3>]

## **Políticas urbanísticas en el centro de Madrid:**

### **La Rehabilitación de Lavapiés**

**Montse Cañedo Rodríguez**

La así llamada “Rehabilitación” es una política y un instrumento para la intervención pública sobre la ciudad que, ensayada ya en diversas ciudades de los Estados Unidos y Europa, llegó al planeamiento urbanístico español a finales de los 80. Más allá de las evidentes diferencias entre los ejemplos que de dicha política urbanística se han ido llevando a cabo en diferentes países, regiones y ciudades, las intervenciones rehabilitadoras se han ido extendiendo como una mancha de aceite en las principales ciudades españolas a lo largo de los últimos años. En el caso madrileño, un ejemplo del tipo de actuación pública que implica el modelo de la Rehabilitación lo tenemos en el barrio de Lavapiés. Situado éste en el mismo centro de la capital (muy cerca de la Puerta del Sol o la Plaza Mayor), Lavapiés ha sido siempre un área residencial de esa población que, atraída por los recursos y el brillo de la capital, ha ido llegando a Madrid en sucesivas e imparable oleadas migratorias que a lo largo de los siglos han marcado, entre otras muchas cosas, el entramado urbanístico de la ciudad. Cuando en 1997 se planteó su declaración como “Área de Rehabilitación Preferente”, Lavapiés era quizás, de todas las áreas del centro urbano de la capital, la que mejor se correspondía en el imaginario de los ciudadanos y los gestores políticos con una zona urbana degradada, en crisis -para vergüenza de una capital que se quería moderna y europea. No se trataba además de cualquier zona, sino de una de las más emblemáticas del “antiguo Madrí”, aquél en cuyo espacio físico e imaginario se depositaban las tradiciones más características, la historia de la capital. El deterioro del caserío y las infraestructuras, la escasez de los equipamientos urbanos, la falta de vitalidad como espacio comercial, la despoblación y el envejecimiento poblacional dibujaban un Lavapiés que se fundía con una imagen de espacio inseguro, tomado por camellos, drogadictos y marginales de

todo tipo, sucio, peligroso y escasamente recomendable para el tránsito. Por todo ello la Rehabilitación del barrio se planteó entonces como una tarea absolutamente urgente y necesaria. Una tarea cuyo objeto se definía ambiciosamente como la “centralización de Lavapiés”.

El Ayuntamiento, en una exposición titulada “4 años de gestión. Plan General de 1997 en Madrid”, resumía de esta manera los objetivos del Área de Rehabilitación Preferente de Lavapiés.

### La operación Lavapiés

Intervenir en Lavapiés, y hacerlo de forma urgente e integral, encontraba su justificación en la necesidad de dar respuesta al grave deterioro padecido por el barrio. Se consideraban algunos objetivos prioritarios:

- Recuperar la vitalidad del barrio, pieza clave del centro histórico de Madrid.
- Evitar la expulsión de la población tradicional.
- Reforzar su carácter residencial frente a procesos emergentes de terciarización indiscriminada.
- Mantener, mejorar y ampliar los equipamientos existentes y crear otros nuevos.
- Poner en valor el carácter cultural de esta pieza del centro de la ciudad con una ambiciosa política de equipamientos de alcance metropolitano.
- Recuperar la calidad ambiental de la zona, enriqueciendo su imagen urbana.
- Concentrar la inversión pública en determinadas intervenciones para aumentar su eficiencia y propiciar nuevos focos de actividad socioeconómica.
- Frenar el abandono de la zona por la población más joven, generando actividades económicas tradicionales y reduciendo las situaciones de marginalidad existentes en la actualidad.

Para entender la Rehabilitación como instrumento de planeamiento y el tipo de reflexiones en las que se apoya, puede sernos útil la referencia, siquiera breve y general, a todo un corpus de teorías académicas propuestas en el ámbito de la filosofía, la sociología y la geografía urbana, acerca de la naturaleza de la ciudad contemporánea o posmoderna. Según estos análisis, las ciudades contemporáneas se caracterizan por ubicarse dentro de una red de relaciones de escala internacional, en la que compiten entre ellas por la atracción de inversores y turistas. En el caso de las ciudades europeas, el antiguo centro urbano, que emerge de esta red de relaciones como un lugar

específico, como “centro histórico”, va a funcionar como una suerte de representación de la ciudad, como escenario donde se narra su belleza, su tradición o, dicho en otras palabras, su singularidad (paradójicamente definida según criterios generalizados y extendidos), que supone en sí misma un valor dentro de una dinámica competitiva. En el caso madrileño, la “centralización de Lavapiés”, objetivo declarado de la Rehabilitación, se convierte en una estrategia necesaria para políticos y técnicos de la Administración local. No se refiere a una centralidad geográfica, sino a un posicionamiento con respecto al conjunto de la ciudad. A lo largo de su historia, y a pesar de que “Lavapiés<sup>1</sup> siempre ha sido un barrio bajo, un elemento marginal, un suburbio, un arrabal” en algunas épocas ciertos aspectos relacionados con el modo de vida de sus vecinos han sido de alguna manera centrales al espacio social de la ciudad. Como nos indica el técnico de la Rehabilitación que acabamos de citar:

Lavapiés siempre ha sido una zona degradada, pero ha habido veces que la cultura o la contracultura que se produce en Lavapiés llega a imponerse incluso a las zonas nobles. Si tú coges un cuadro de Goya: la duquesa de Alba de maja, ¿qué es una maja? Una mujer del pueblo, de Lavapiés... es lo marginal como punto de referencia cultural<sup>2</sup>...

La fiesta, la diversión... los toros, el teatro, las verbenas. Todos eran puntos que giraban alrededor de Lavapiés... y con una proyección... entonces va a ser muy corriente encontrarte en el siglo XIX las aventuras amorosas de la nobleza y las cigarreras, las majas...

De este modo, Lavapiés ha vivido momentos de marginalidad en el espacio urbano global, así como otros de centralidad, si bien de una específica manera. No como espacio de residencia de las distintas elites urbanas, por ejemplo, sino como materia prima o sustrato de una “cultura popular” consumida por éstas, que habitan, sin embargo, fuera del barrio.

En el actual Lavapiés de la Rehabilitación, desde el que el técnico nos plantea su

---

<sup>1</sup> Frente a otras zonas también degradadas en los últimos tiempos, pero con un mayor valor monumental o que fueron antiguas áreas residenciales de las clases más adineradas de la ciudad en siglos anteriores.

<sup>2</sup> La importancia del Lavapiés decimonónico en el imaginario urbano que destaca este técnico se corresponde con la dimensión urbana que los “barrios bajos” adquirieron en una época en la que se ventilaba la emergencia de la ciudad industrial y la transformación de las clases pobres urbanas en clase obrera.

particular historia de Lavapiés, centralizar equivale a dotar de una funcionalidad al barrio de acuerdo a un específico modelo de ciudad: dotarlo de valor “representativo” y producirlo como espacio “singular”, esto es, con una identidad propia, un color local, una “imagen de marca”, -dicho en la jerga comercial-, que resalte el atractivo del conjunto de la ciudad -no sólo para turistas o inversores, sino también para ciudadanos y vecinos, dentro de la misma gramática cultural y esquema de valores. Una ciudad sintetizada en su centro histórico que se presenta dividido en áreas específicas y diferenciadas -el “Madrid de los Austrias”, el “Madrid medieval”...- ofrecidos a residentes y transeúntes como remansos de cultura, tradición e historia, “entornos urbanos de calidad”, embellecidos y saneados respecto a la visibilidad de cualquier tipo de problemática social. Esta gramática hegemónica de emergencia de los lugares urbanos a la que apuntan distintos teóricos de la ciudad posmoderna, va a ser uno de los ejes de sentido de la Rehabilitación del barrio. Por ejemplo, en lo que hace al énfasis en los equipamientos culturales y el valor de la arquitectura como agentes de la puesta en escena de ese “ambiente” urbano que se desea para los espacios centrales: una sede universitaria, un teatro de diseño impactante, una plaza a cargo de un premiado arquitecto nacional, un Museo de Tradiciones Populares, un Circo, un centro cultural privado de vanguardia<sup>3</sup>...

La Rehabilitación como política pública va a ser desgranada, debatida y reconstruida en jornadas, ponencias, folletos y libros de edición pública, en donde participarán sobre todo políticos y técnicos de la Administración, así como otros sectores sociales que participan en su definición -los críticos expresarán sus opiniones en otros foros. Será reiterado el énfasis en la “rehabilitación” y la “revitalización” como transformaciones que no sólo recuperan el pasado sino que lo adaptan a las condiciones actuales, esto es, lo hacen funcional al modelo contemporáneo de ciudad, lo re-semantizan desde sus coordenadas.

(...) Cuando los arquitectos actúan sobre edificios o zonas históricas, distinguen entre la lógica de la conservación y la lógica de la rehabilitación. Cuando se trata de (...)

---

<sup>3</sup> Algunos de los equipamientos proyectados para Lavapiés con la Rehabilitación, ya construidos o en proceso de construcción.

conservar, lo que hay que hacer es mantener intacto aquel elemento de la realidad sobre el que se actúa, ya que en definitiva, lo que se intenta es preservar íntegramente el vestigio histórico tal y como es (...) Pero cuando lo que se desea es rehabilitar y no sólo conservar se debe aportar algo original que, en cierta manera transforme la realidad sobre la que se actúa y que se adapte a criterios actuales. (...) Mientras la conservación mantiene la memoria histórica la rehabilitación la actualiza, la pone al día. Hay partes del pasado que se respetan, pero otras son transformadas para que ese edificio o esa zona puedan ser usadas de acuerdo con los criterios de calidad de vida vigentes. (Ex-presidente de la Cámara de Comercio e Industria de Madrid en EMV, 1998:61)

Luego la Rehabilitación, para frenar un proceso de degradación, se vuelve hacia el pasado, pero un pasado selectivo y guiado por una incardinación del tejido urbano a rehabilitar en los procesos –no sólo, pero fundamentalmente- económicos urbanos actuales. Se trata de un tipo de intervención racionalista -que aplica la racionalidad administrativo-burocrática a la reproducción del espacio urbano- y a la vez interesada en operar sobre el “sentido”, la “imagen”, la “cultura” o la “tradición”. En qué procesos urbanos o, dicho de otra manera, ¿en relación a qué modelo de ciudad se quiere reproducir Lavapiés? ¿Qué elementos del pasado se restauran y bajo qué gramática cultural? ¿Qué imaginarios culturales, sentimientos, subjetividades, etc. se movilizan y recrean para propiciar esa re-producción del barrio y potenciar su “centralidad”? ¿Cómo emerge el “Lavapiés de la Rehabilitación” en tanto articulación de relaciones y procesos urbanos y cómo se relaciona con otras dinámicas que dan forma al Lavapiés contemporáneo?

La globalidad del Área de Rehabilitación Preferente plantea una intervención sobre el conjunto residencial y urbanístico del barrio, pero también sobre las que distingue como dimensiones social, económica, cultural. Como expresa el concejal de vivienda:

De nada nos sirve arreglar fachadas, acondicionar pisos, dejar el salón de nuestra casa absolutamente digno e incluso magnífico, si después nadie va a poder o querer en nuestro salón. En nuestro caso nuestro salón es nuestro distrito centro, nuestro casco histórico. (EMV, 1998:25)

En lo que respecta a Lavapiés, la primera condición para que “alguien quiera entrar” en él, es terminar con su carácter de barrio-gueto. Y desde ahí, la primera dimensión a abordar es el carácter físico del gueto, cuya lógica re-productiva es necesario romper. La emergencia de Lavapiés como barrio-gueto, es, desde el punto de vista de varios de los técnicos de la rehabilitación que hemos entrevistado, el efecto de unas condiciones materiales concretas, sobre las que habrá de incidir necesariamente la política de la Rehabilitación. Pero además de por su estructura urbanística, Lavapiés es un gueto físico por la estructura y el envejecimiento del caserío, por la insuficiencia de las infraestructuras y la infradotación de equipamientos urbanos sanitarios, escolares, culturales, etc. Una situación que, en palabras del mismo técnico de la Administración, se deriva de una especial dinámica histórica que vincula a Lavapiés con la estructura de clases y ocupaciones madrileña, desde hace siglos, a través del mercado de la vivienda.

¿Qué ha sido la típica cultura de Madrid? La noche, las fiestas, los cafés... Y luego hasta las diez o las once no se levantaba nadie, eso sería un desprestigio... eso que se da en Lavapiés no es la cultura de los de Lavapiés... son los señoritos que viven de las rentas. Y normalmente ¿dónde se encuentra la vivienda? En Lavapiés... ahí se juntan todos los inmigrantes y es donde se alquilan habitaciones. El movimiento de la edificación está en relación con los movimientos inmigratorios, y claro, el siglo XIX que son los grandes movimientos migratorios del campo a la ciudad, se va llenando Lavapiés y cuál es el sistema de producción arquitectónica para con el mínimo espacio conseguir más plazas de vivienda: la corrala. Piezas de 20 m<sup>2</sup>, sin servicios.... El vivir de rentas como cultura explica toda la especulación que se hace con la vivienda, porque la vivienda es la principal fuente ingresos para la clase media dominante... toda la población popular en vivienda de alquiler y ellos son los que sostienen.

Esta dinámica especulativa con el suelo y la vivienda de Lavapiés, es la que da como resultado una estructura de las edificaciones que, envejecida además por la falta de inversión de las décadas anteriores, es una de las grandes causas que configuran Lavapiés como un gueto físico, según expresa un sector de los técnicos de la rehabilitación. Si este tipo de viviendas explotadas al máximo para el alojamiento del mayor número de vecinos

posible -a costa de la calidad de las condiciones de habitabilidad-, se repite a lo largo y ancho de todo el casco antiguo, en ningún sitio como en Lavapiés constituye prácticamente la generalidad del conjunto edificatorio. La intervención sobre Lavapiés se plantea, desde este análisis, el reto de mejorar la habitabilidad del parque de viviendas sin reproducir las características que, en éstas, son fruto de los procesos especulativos dentro del mercado de la vivienda. Se diseña entonces, sobre el papel, una actuación correctora de los efectos del mercado como “productor de ciudad”. Los propósitos de la Rehabilitación, desde este enfoque, tienen directamente poco que ver con la nueva funcionalidad de los centros urbanos dentro de la competencia interurbana a escala global, de la que hablábamos al principio. Sin embargo, ambos modelos o enfoques –más que opuestos, relacionados de manera compleja- coexisten bajo el mismo paraguas genérico de la Rehabilitación, con fricciones que se ponen de manifiesto en el día a día de la marcha de la Rehabilitación.

Siguiendo con ese planteamiento de la Rehabilitación lavapiesina como correctora de los históricos efectos perversos del mercado de la vivienda, el freno a la degradación del barrio se plantea fundamentalmente a través de una intervención decidida en su dimensión física, y en particular en la cuestión de la vivienda. El debate central en este sentido va a estar referido al concepto y al tratamiento de lo que se conocerá como infravivienda. El Plan General de Ordenación Urbana<sup>4</sup> define unas condiciones mínimas de habitabilidad para que una vivienda se considere “digna”. Son condiciones relativas a la ventilación y la iluminación de las viviendas, las dimensiones y el acceso a los patios, las dotaciones obligatorias (agua, energía, servicios higiénicos...), las condiciones de acceso y seguridad a los edificios, etc. Por debajo de esas condiciones mínimas definidas por el Plan General (que afecta a las viviendas de nueva construcción y a las sometidas a rehabilitación), cualquier edificación habitacional pasa a ser considerada infravivienda y, en consecuencia, prohibida su construcción. El reto público en Lavapiés, desde el punto de vista de algunos de sus técnicos, va a ser el rehabilitar el conjunto edificatorio sin reproducir la infravivienda, más aún, eliminándola. En el estudio inicial que dio pie a la delimitación del Área de Rehabilitación Preferente Sector I de Lavapiés se detectó la

---

<sup>4</sup> Plan General que a nivel normativo está por encima de la Rehabilitación, que es un Plan Especial.

existencia de infravivienda, bien por tamaño de la residencia o por condiciones higiénicas, en un 20,47% del total de viviendas del sector. “Entonces somos conscientes –afirmará uno de los técnicos de la Rehabilitación- de que no podemos consolidar la especulación que se ha hecho en el siglo XIX, tenemos que ir hacia una renovación”. En algunos casos, la eliminación de la infravivienda<sup>5</sup> puede ser abordada sin afectar en demasía al conjunto de la edificación ni a la estructura de la propiedad de la misma, pero el problema será que, en muchas ocasiones, erradicar la infravivienda equivale a una remodelación completa del edificio que conlleva, además, alteraciones en la estructura de la propiedad. Brevemente explicado, las viviendas resultantes de la intervención, -adecuadas a estándares de habitabilidad homologados-, suelen resultar menores en número a las existentes en el edificio antes de ser reformado, cuando presentaba infravivienda generalizada. De ello se sigue que parte de los antiguos habitantes pierden su vivienda y su propiedad (porque desaparece) y se ven obligados a abandonar en inmueble –compensados adecuadamente en los términos establecidos al respecto. Esta dificultad es la que explica, a decir del técnico entrevistado, la tardía creación del Área de Rehabilitación de Lavapiés, en relación a otras como la de la Plaza mayor o la del entorno del Dos de Mayo.

Desde este punto de vista, el reto y la dificultad que supone Lavapiés como Área de Rehabilitación específica, tiene que ver con la necesidad de alterar la estructura de la propiedad, en su propósito corrector de los efectos históricos de la lógica del mercado de la vivienda. Este es el planteamiento inicial. La intervención se centrará, entonces, en la vivienda, que es el tema estrella de la Rehabilitación -a pesar del énfasis en el planteamiento global de la misma. Como afirmará el mismo técnico del Ayuntamiento: “El primer factor de cambio social viene por un cambio de las condiciones físicas... que genera un posible cambio en las actitudes y los valores, unas mejores condiciones de vida y esas condiciones de vida generarían un cambio social.” En ese sentido la intervención sobre la vivienda, asignada a la Empresa Municipal de la Vivienda, comenzará con una

---

<sup>5</sup> La infravivienda puede afectar a una parte del edificio a la totalidad del mismo, en cuyo caso hablaríamos de infravivienda generalizada. La rehabilitación de edificios con infravivienda generalizada exige una alteración importante de la estructura del edificio y, generalmente, también de los cocientes de propiedad del mismo.



catalogación de infraviviendas y una delimitación espacial (en función del presupuesto y dentro del perímetro del barrio), de lo que va a ser el *locus* de la intervención rehabilitadora. Así es como nace el “Área de Rehabilitación Preferente Sector 1 de Lavapiés”.

Valorar los efectos de estos diez años de la política de rehabilitación de Lavapiés es complejo y desbordaría los límites de este artículo. Al margen de los innegables éxitos en el acondicionamiento urbanístico del barrio, lo que nos interesa destacar en este artículo es cómo los efectos de puesta en valor, de “centralización” de un área urbana van de la mano y no pueden pensarse al margen de otros efectos de “marginalización” (de espacios y también de categorías de población) que las políticas urbanísticas de rehabilitación también contribuyen a reproducir. Para sostener este argumento vamos a centrarnos en algunos aspectos concretos de la implementación de la política de rehabilitación del barrio de Lavapiés, que nos van a permitir especificar qué queremos decir al afirmar que la Rehabilitación no sólo centraliza, sino que también margina; esto es, que ambos procesos se autoimplican en el desarrollo de las dinámicas urbanas.

### **Los problemas de la infravivienda: lógicas de mercado**

La Rehabilitación está planteada, para la intervención sobre el conjunto edificatorio, a partir de importantes subvenciones públicas a las comunidades de propietarios para abordar la reconstrucción de los inmuebles. La intervención en los edificios en los que existe infravivienda parcial o generalizada supone uno de los mayores retos, básicamente porque implica una transformación de la propiedad (de la remodelación resultan menos viviendas de las inicialmente existentes). Abordar la rehabilitación de un inmueble necesita de un acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, que resulta de un proceso de negociación en el que se dilucida quién se quedará con las viviendas resultantes, quién se irá a viviendas de realojo y en qué condiciones y quién recibirá una indemnización económica. La obligación del acuerdo por unanimidad se deriva del derecho de propiedad que predomina en el ordenamiento

jurídico sobre la obligatoriedad de la Rehabilitación.

La ley es clara. Te dice que tu propiedad es tuya y no te la puede quitar nadie. O sea que nosotros podemos dar la ayuda, podemos hacer pero no podemos decir: “oiga señores, les obligamos que se vayan ahora mismo”. (Directora de la Oficina de Rehabilitación. de Lavapiés<sup>6</sup>).

El proceso de negociación requiere casi siempre la mediación de los trabajadores de la Oficina de Rehabilitación. ¿Cuáles son los problemas que impiden la unanimidad?: fundamentalmente la existencia de lógicas de interés distintas entre propietario residente o inquilino por un lado, *versus* propietario no residente por el otro. En general, si se trata de un propietario residente –que generalmente no tiene más viviendas en propiedad en la capital- la dificultad del acuerdo, que existe, suele resolverse finalmente -siempre y cuando la Administración disponga de vivienda de VPO<sup>7</sup> que ofrecer para realojos, de similares condiciones a la que resultará de la rehabilitación del propio inmueble. Lo que termina primando es la posibilidad que la Rehabilitación ofrece de mejorar las malas condiciones de la propia vivienda, una posibilidad que merece la pena aprovechar. En la discusión, entre los vecinos de un inmueble, sobre quién se queda con la vivienda resultante o quién se va a viviendas de realojo, un criterio importante es que la nueva vivienda ofrecida como alternativa esté ubicada en el barrio o en el entorno del mismo. Generalmente por cuestiones de apego sentimental o redes vecinales y de amistad, en otros casos también porque la ubicación de la nueva vivienda de protección oficial -que aprovecha los espacios urbanos donde los costes del suelo son menores- está en partes menos valoradas del espacio urbano, incluso dentro del mismo barrio. Sin embargo, casos puntuales aparte, la regla general es que los propietarios residentes suelen terminar por aceptar las condiciones de la Rehabilitación, por la mayor calidad de las viviendas

---

<sup>6</sup> Desde la que se gestionan las ayudas y, en general, el desarrollo de toda la política de rehabilitación en Lavapiés.

<sup>7</sup> La escasez de vivienda pública para realojos es una constante en las políticas públicas urbanas madrileñas. El suelo de propiedad pública es escaso y los precios del mismo en el mercado del suelo altísimos, también para el Estado.

resultantes que se traduce en un mayor valor<sup>8</sup> tanto para el uso personal de la vivienda como dentro del mercado inmobiliario.

Otros son los planteamientos con los que operan los propietarios no residentes en la vivienda a rehabilitar. En primer lugar, si no habitan la vivienda, suele ser, entre otras cosas, porque son propietarios de otra residencia, con lo que, si han de dejar la vivienda tras la rehabilitación, a lo que pueden aspirar es únicamente a una indemnización económica según los metros de la propiedad perdida (nunca a otra vivienda de protección pública). En general, el problema se deriva de que esta opción ofrece casi siempre una peor rentabilidad que la que pueden obtener de colocar su vieja vivienda en el mercado de alquiler. Y cuál es la causa de que se le pueda obtener una rentabilidad económica al alquiler de infraviviendas que no cumplen estándares de calidad generalizados: la demanda de los inmigrantes de origen extranjero.

¿No has oído hablar de las camas calientes? En una casa se alquila cada habitación a varios y la van ocupando, por turnos, para dormir y por eso lo de calientes ¿ves? No le da tiempo a enfriarse la cama (Vecina.)

El otro día alquilaban enfrente de mi casa un piso, vamos que sepa yo sólo podía ser el bajo, que está en unas condiciones... ¿tendrá ventana? No se... pues el caso es que desde las nueve de la mañana había una cola que bajaba toda por la calle. Y todos negros o marroquíes, sobre todo eso (Vecino de la calle Amparo.)

Ante la pregunta del porqué de la demanda de infravivienda en alquiler de los nuevos inmigrantes, estas son las respuestas de trabajadores y mediadores sociales que trabajan en los Servicios Sociales públicos en Lavapiés.

---

<sup>8</sup> Aunque tampoco deben subestimarse otras lógicas del habitar que dan valor a un sinfín de cuestiones que no son el tamaño o el confort de la vivienda: La ligazón entre memoria, trayectoria vital y espacio residencial determina que el residente otorgue un valor incalculable a su vieja vivienda o a aspectos concretos de la misma, que son a veces difíciles de entender por terceras personas y más aún dentro de la lógica racionalista-burocrática que sostiene el aparato de la Rehabilitación.

- Puede ser gente que no tenga papeles... puede ser gente que: “bueno, yo me alquilo esto que es caro pero lo comparto con no se cuántos”... entonces ya no te sale caro, te sale barato, como nadie se va a meter si entran ocho, si entran quince, (...) Tampoco tienen otras muchas opciones pues si tienen que alquilar un piso con todas las prerrogativas ...(...)eso es gente que ya se quiere quedar, que quieren montarse la vida de otra manera. Lo menos que le va a costar son 65 mil, tienen que hacer fianza, tienen que hacer una serie de cosas... entonces es otra historia. Entonces aquí se está cubriendo, pues se está cubriendo un... sector, está cumpliendo un papel el asunto. (Trabajadora social de la Oficina de Rehabilitación de Lavapiés)

El inmigrante viene muchas veces con la idea de vamos a afrontar todas las situaciones, vamos a ver si conseguimos ahorrar, bien para volvernos, que nunca vuelven... con un proyecto migratorio a corto plazo... entonces vamos a aguantar esta situación a ver si sale otra mejor... es que su proyecto es otro. En algunos casos es conseguir una casa en su país, que es donde se va a valorar (...) Los que llevan poco tiempo aquí, la gran mayoría lo que quiere es trabajar, mejorar su economía, pero si pueden ahorrar todo lo que puedan ahorrar, ir mandando dinero para construir allí una casita y un negocio, porque ellos quieren vivir en su país, lo que pasa que no se puede (...) tanto como se quisiera. (Mediadora Social Intercultural del Centro de Servicios Sociales del Distrito Centro de Madrid).

Lo que nos encontramos, entonces, es que la propia lógica del mercado de la vivienda interfiere con la lógica estatal de la Rehabilitación, impidiendo el desarrollo de ésta, que no puede de ningún modo restringir el derecho de propiedad. En este orden de cosas, al propietario que tiene su infravivienda alquilada por una cantidad más o menos importante a un grupo de inmigrantes, no le es económicamente rentable aceptar la indemnización propuesta por la Rehabilitación. En ocasiones, ni siquiera la opción de la propiedad de una de las nuevas viviendas resultantes de la rehabilitación del inmueble le resulta una opción interesante.

No, porque entonces tienen que prescindir... bueno, por una parte porque las obras son costosas,<sup>9</sup> y porque tienen que prescindir de tener la vivienda alquilada y porque, depende del contrato que tengan... entonces, no siempre están conformes, no siempre están conformes. Ya te digo que normalmente ponen pegos. (Trabajadora social de la Of. de

---

<sup>9</sup> La subvención pública alcanza a un 50 o 60% del coste total de la obra. El resto ha de ser financiado por el propietario.

Reh. De Lavapiés)

En el caso de que ni la indemnización ni la nueva vivienda resultante supongan una mejora para el propietario no residente, el resultado es un rechazo a Rehabilitación que contradice el aparente sentido común de la idea de que la erradicación de la infravivienda es una mejora para el conjunto del vecindario. En consecuencia, el plan de Rehabilitación de Lavapiés se ve obstaculizado en su desarrollo en algunos supuestos y sus técnicos y planificadores, enfrentados a esta realidad, no pueden dejar de reconocerla.

### **Propiedad vertical: lógicas de mercado**

En un segundo caso típico y relativamente frecuente, la rentabilidad de los inmuebles en el concreto mercado de la vivienda lavapiesino pone de nuevo en solfa el éxito de la Rehabilitación. Un 18, 57% de los edificios de Lavapiés<sup>10</sup> son de propiedad vertical, esto es, un propietario único posee todo el edificio, cuyas viviendas están en su mayoría ocupadas por distintos inquilinos. Esta situación históricamente preponderante en el barrio -hasta el generalizado acceso a la propiedad a partir de los 70 -, determina que, en muchas ocasiones, por lo menos un sector de los inquilinos dentro de un inmueble de propiedad vertical esté sujeto a contratos protegidos frente a los incrementos de renta, los llamados contratos “de renta antigua”. En los años de degradación urbanística anteriores a la Rehabilitación, el forzar expedientes de ruina era la única manera de librar a un edificio de “bichos” para poder liberar el suelo y maximizar la rentabilidad de la propiedad. La estrategia del abandono era entonces la predominante. En el contexto de la Rehabilitación, el dilema del propietario vertical se expresa más o menos en los siguientes términos: o bien continuar esperando la declaración de ruina,<sup>11</sup> para poder derribar el inmueble y vender el suelo en el mercado, o bien aceptar la

---

<sup>10</sup> Fuente: Censo de población y viviendas, 2001. Resultados detallados definitivos a 17 de febrero de 2004. Elaboración propia a partir de los datos totales por secciones censales. Un 80, 16 % del total de edificios de Lavapiés tiene como propietaria a la comunidad de vecinos.

<sup>11</sup> Confiando en que no puede tardar, dada la pésima condición de unos inmuebles antiguos y sometidos a un calculado proceso de abandono.

Rehabilitación, que otorga una subvención para reconstruir las viviendas pero supone un desembolso de dinero y la obligación de volver a realojar a los antiguos inquilinos con sus contratos de rentas “congeladas”. Como en el caso de los propietarios no residentes, la lógica del cálculo racional manda y los propietarios verticales se niegan, en gran parte, a acogerse a la Rehabilitación. Solamente es una buena opción en aquellos casos en los que la alternativa de obtener beneficios de la venta en el mercado no existe como tal, al menos de una manera obvia (por ejemplo, porque el número resultante de viviendas después de las obras es escaso).

De este modo, tal y como se plantea la Rehabilitación, no es el residente sino el propietario, -cada propietario de una comunidad de vecinos o uno sólo en el caso de propiedad vertical-, el sujeto agente, y la Rehabilitación tan sólo una de sus estrategias de maximización del beneficio obtenido con la vivienda. Cuando otras estrategias alternativas no existen -en el caso de los propietarios residentes- o no son más beneficiosas que la Rehabilitación, ésta tiene todas las posibilidades de llevarse a cabo. Cuando sí existen estrategias alternativas más interesantes, la Rehabilitación se detiene antes de comenzar. En estos casos son los residentes más débiles (desde el punto de vista de su situación respecto a la propiedad residencial) los que siguen sufriendo los efectos de un espacio habitacional degradado. Además, y dados los efectos de la Rehabilitación sobre el entorno barrial (renovación, atracción residencial)...estos vecinos se verán presionados de muchas maneras a irse del barrio.<sup>12</sup> Es así como la Rehabilitación también (re)produce marginalidad, en este caso porque opera sobre la distinción propietarios/inquilinos, refuerza la oposición entre ambas categorías y contribuye a forzar procesos de “marginalización” de ciertas categorías de vecinos, aquellas peor situadas en un mercado de la vivienda que gira sobre el eje de la propiedad privada. “Pues Lavapiés para mi no está mejor –nos decía un vecino- el alquiler sube y los precios también, yo en esos bares modernos y en los teatros que van a poner, la verdad no entro, pero baratos no serán”. La Rehabilitación equipara al vecino con el propietario y produce, en este mismo movimiento, “efectos de marginalidad”.

---

<sup>12</sup> No tenemos espacio para detenernos aquí en estas dinámicas de expulsión de ciertos grupos vecinales que son uno de los efectos colaterales de las políticas de rehabilitación urbana. Han sido bien explicadas por las llamadas teorías de la *gentrificación* urbana.

Sobre esos los efectos de marginalización que su propia intervención no sólo no ataja sino que reproduce, la Rehabilitación trata también de incidir, paliándolos. Por ejemplo en los procesos de negociación con propietarios “reacios”, ofreciéndoles condiciones ligeramente más ventajosas –en uno u otro aspecto- que las estipuladas, para poder rehabilitar y mejorar las condiciones de todos los vecinos del inmueble. O, también, ofreciendo alternativas de alojamiento en residencias para aquellos ancianos sin otras opciones que no puedan hacer frente al coste que para el propietario supone la Rehabilitación (a pesar de las subvenciones). Pero aparte del estrecho margen de maniobra para actuaciones de este tipo y de la amplia buena voluntad y trabajo esforzado de los técnicos a pie de calle, lo cierto es que, de un modo u otro, la “marginalidad” desborda, prolifera, se reproduce. La marginalidad, situada en el mismo corazón de los procesos que dan forma a la ciudad, se reproduce a partir de un entrecruzamiento de procesos urbanos que tienen que ver, por ejemplo, con la constitución del mercado de trabajo y de la vivienda, el tratamiento jurídico-político de la inmigración o la organización de los Servicios Sociales del Estado. Junto a éstos (y en relación a ellos), la Rehabilitación constituye una política pública que no puede evitar desplazar la marginalidad sobre el tejido urbano –bien dentro del barrio, o fuera del mismo lo cual, paradójicamente, vendría a significar el éxito de la “centralización” de Lavapiés y de la misma política rehabilitadora. Cualquier operación de “centralización” planteada sobre la focalización de lo marginal en determinados espacios o sujetos y no en la globalidad de las relaciones sociales que la producen –que se reproducen a través de la Rehabilitación misma- no puede sino producir marginalidad. Se origina así esa característica “agonía del planificador” que puede definirse de este modo: no importa cuanto centralices, intervengas, actúes, la marginalidad siempre retorna. Y no por falta de intervención sino (también) como uno de los efectos de dicha intervención. Un efecto que, si queda oculto, es precisamente a través de la identificación subyacente de lo marginal con determinados espacios y sujetos, desvinculados del conjunto de procesos sociales de los que emergen como tales “marginales”. Dividiendo a la ciudad en “Áreas de Rehabilitación” –de marginalidad-, el éxito de cada intervención se consigue cuando dichos espacios y sujetos desaparecen del área concreta en la que se define la intervención. La producción de

marginalidad de la misma intervención es invisible porque la visibilidad de la misma –las personas y los espacios que la encarnan- se desplazan a otras áreas de la ciudad, (reproduciendo otros lugares urbanos “marginales”) fuera del ámbito de actuación diseñado. Por eso el rehabilitador, ocupado de su “área”, puede afirmar eso que afirma: “adónde irán los marginales no lo sé. Lo cierto es que me desaparecen”. A nivel de ciudad, la intervención contra la “marginalidad” asemeja a una suerte de guerra permanente. Emergente de los propios procesos urbanos que la crean, la marginalidad prolifera acá y allá, brota, bulle en los intersticios de la ciudad. A través de un complejo y dinámico proceso de hegemonía su carácter se afirma una y otra vez como una emanación de una categoría de sujetos urbanos: pobres, mendigos, drogadictos, personas sin hogar, prostitutas, inmigrantes ilegales.

Pero el análisis de los (de algunos) efectos de la Rehabilitación de Lavapiés no agota el sentido de ésta; porque la Rehabilitación no es sólo un particular ordenamiento de lo urbano (con sus efectos específicos de integración/exclusión) sino también el espacio de una arena política en el que se asienta el cuestionamiento de ese ordenamiento, y del que emergen otras prácticas y sentidos distintos de la vida urbana. En el entrecruzamiento de todo ello emerge Lavapiés como espacio urbano, en continuo y diariamente sostenido proceso de reconstrucción. La Rehabilitación es una arena política porque hace posible la creación de un sujeto político, el “vecino”, que los críticos con la Rehabilitación irán articulando en la práctica diaria (en los encuentros informales y en las prácticas más formales del asociacionismo). La vecindad, que se propondrá sobre todo a partir de un sufrimiento común de los efectos perversos de la política rehabilitadora, permitirá la articulación de un sujeto colectivo cuya existencia y cuyas prácticas, no obstante, serán contestadas también por otros sectores vecinales que se articulan de manera distinta, no ya desde la crítica a la política de rehabilitación barrial, sino sobre la común inquietud ante la “inseguridad ciudadana”. No tenemos espacio para seguir todos los hilos a los que apuntamos, el desarrollo de los cuales teje hoy día la compleja y apasionante madeja del barrio de Lavapiés como espacio urbano.



## BIBLIOGRAFÍA

- Alba Sargatal, M., 2001 “Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del barrio del Raval en Barcelona” en *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 94 (66) Barcelona: Universidad de Barcelona
- Álvarez Mora, A.; Roch, F., 1980 *Los centros urbanos*. Madrid: Nuestra Cultura.
- Álvarez Mora, A., 1979 *Madrid: la transformación del centro-ciudad en el modo de producción capitalista*. Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.
- Amendola, G., 2000 *La ciudad posmoderna*. Madrid: Celeste
- Ashworth, G.L.; Voogd, H., 1990 *Selling the City*. Londres: Belhaven Press.
- Ayuntamiento de Madrid, 1997 *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997*.
- Ayuntamiento de Madrid, 2004 *Anuario estadístico de Madrid, 2004*.
- Borja, J.; Castells, M., 1998 *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus
- Bourdin, A., 1984 *Le patrimoine réinventé*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Empresa Municipal de la Vivienda (EMV), 1998 *Madrid, una ciudad para el futuro. Rehabilitación de centros urbanos*. Madrid: Códice.
- Empresa Municipal de la Vivienda (EMV), 1999 *Áreas de Rehabilitación Preferente. Intervenciones en el centro histórico y barrios periféricos de Madrid (España) 1994-1999*. Madrid: EMV.
- Levy, J.-P., 1987 *Centres villes en mutation*. Paris: Editions du CNRS.
- Ley, D., 1996 *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Nueva York: Oxford University Press.
- López Sánchez, P., 1986 *El centro histórico. Un lugar para el conflicto*. Barcelona: Geocrítica, Universidad de Barcelona.
- Parreño, J. M., 1986 “Lavapiés: playa de naufragios” en *Alfoz*, Sep. (32), pp. 45-48.
- Smith, N., 1996 *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londres: Routledge.

Stébe. J-M., 1995 *La rehabilitation de l'habitat social en France*. Paris: Presses Universitaires de France.

Troitiño Vinuesa, M.A., 1992 *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.