

# La turistificación de Lavapiés. Transformaciones de un barrio multicultural a partir de su renovación urbana

## *The Touristification of Lavapiés: Transformations of a Multicultural Neighborhood Through Urban Renewal*

María Fernanda López Narváez  
Programa de Maestría en Arquitectura  
Universidad Nacional Autónoma de México  
maferlona@gmail.com

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN

### Resumen

La turistificación es un fenómeno que se refiere a la afectación del tejido social y comercial de una ciudad o barrio, al reorientarse el espacio urbano y residencial para el uso y disfrute del turista. En este trabajo, a partir de una revisión histórica del barrio, así como de información estadística, se analiza el impacto de la turistificación en Lavapiés, producido tras las obras de renovación urbana llevadas a cabo entre 1998 y 2012. La popularización del barrio madrileño como atractivo turístico se fundamentó en las características socioculturales de una parte de su población: migrantes y okupas. Estas intervenciones, que tuvieron por objeto revertir su degradación, no consideraron, sin embargo, su realidad histórica y social, lo que produjo una paulatina homogeneización del barrio, así como la expulsión de sus habitantes originarios que hacen de Lavapiés un sitio único.

**Palabras claves:** turistificación, Lavapiés, renovación urbana, barrio multicultural, ciudad turística

### Abstract

*Touristification is a process that refers to the impact on a city or neighborhood's social and commercial environment when urban and residential space is reoriented for the use and enjoyment of tourists. Through a historical review and statistical analysis, this article analyzes the impact of touristification on Lavapiés, Madrid following the urban renewal program carried out between 1998 and 2012. The popularization of Lavapiés as a tourist destination was based on the sociocultural characteristics of a part of its population: migrants and squatters. These interventions, which sought to reverse its degradation, nevertheless did not take into consideration the*

Fecha de recepción: 02 de marzo de 2021  
Fecha de aceptación: 04 de junio de 2021

<https://doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2021.23.80165>

*neighborhood's historical and social realities, producing a gradual homogenization and the expulsion of its original residents who made Lavapiés a unique place.*

**Keywords:** *touristification, Lavapiés, urban renewal, multicultural neighborhood, touristic city*

## Introducción

El turismo es uno de los sectores económicos de mayor crecimiento en todo el mundo y que más ganancias generan. Debido a la apertura de la economía digital, la oferta y la demanda de los servicios turísticos se han diversificado en años recientes. Sin embargo, la continua necesidad de ampliar la oferta ha causado una serie de transformaciones en las ciudades, así como afectaciones para los residentes, los cuales han comenzado a cobrar relevancia en los estudios urbanos y sociales.

El término “turistificación” se refiere al impacto de la masificación del turismo en el tejido comercial y social de un barrio o ciudad, debido a que los servicios, instalaciones y comercios son concebidos y reorientados para el uso y disfrute del turista, en lugar de quien vive en ellos.<sup>1</sup> Deriva del concepto de gentrificación planteado por Ruth Glass,<sup>2</sup> pues se considera que este sector se ha convertido en una nueva forma de acumulación urbana, mediante el desplazamiento de residentes locales —casi siempre de clases medias y bajas— de la ‘ciudad turística’. Sin embargo, a diferencia de la noción propuesta por Glass, Jorge Sequera y Jordi Nofre mencionan que el turismo aparece como un mecanismo de reproducción de capital a escala global, el cual contribuye a la transformación de antiguas áreas urbanas centrales.<sup>3</sup>

En el caso del barrio madrileño de Lavapiés, en los últimos años se ha hecho evidente el proceso de transformación social y urbana que trajeron consigo los distintos planes de intervención urbana, cuyos efectos han sido mayormente estudiados desde la gentrificación. Sin embargo, debido a que la turistificación ha sido un fenómeno de reciente impacto en la zona, este tema ha ocupado menos páginas.

El propósito del presente artículo es analizar este fenómeno en Lavapiés, a través de la renovación urbana aplicada en el barrio Embajadores, entre 1998 y 2012, así como su impacto en la zona en el periodo comprendido del final de su renovación hasta 2020, año en que se obtuvieron los últimos datos por parte del Ayuntamiento de Madrid.

Se propone que la popularización de Lavapiés como atractivo turístico tuvo como base las características socioculturales de su población, así como los bienes patrimoniales y culturales que alberga tanto el barrio como las zonas aledañas, que se convirtieron en una parte importante

1 Julia San Martín Sáez, “Análisis del discurso, ideología y neologismos: turismofobia, turistización y turistificación en el punto de mira”, *Círculo de Lingüística Aplicada a la Comunicación*, 78 (2019): 66-67.

2 Ruth Glass, *London: Aspects of Change* (Londres: MacGibbon & Kee, 1964).

3 Jorge Sequera y Jordi Nofre, “Touristification, Transnational Gentrification and Urban Change in Lisbon: The Neighbourhood of Alfama”, *Urban Studies*, (diciembre de 2019), <https://doi.org/10.1177/0042098019883734> [consulta: 9 de septiembre de 2020].

del proceso de reciclaje urbano. Sin embargo, al obedecerse los motivos económicos sobre los intereses comunitarios en la intervención, se inició una transformación de su imagen, reorientando el espacio urbano y residencial para el disfrute del turista, a costa del detrimento de la vida de sus habitantes originarios y de las características únicas, primordiales en el atractivo de Lavapiés.

El proceso de investigación consistió en cuatro etapas. Con la información estadística del Ayuntamiento de Madrid se establecieron las características socioeconómicas de Lavapiés. Estos datos fueron complementados mediante una investigación de tipo documental y bibliográfica que permitiera dotarlos de un sentido histórico. Posteriormente, se procedió a analizar el proceso de reciclaje urbano, para lo cual, se examinaron las propuestas a fin de conocer el discurso oficial. La información recabada fue contrastada con los informes presentados a lo largo del proceso, a fin de esclarecer el sentido y las directrices de las obras ejecutadas.

Después, se realizó una revisión de la información estadística, así como del *Atlas de la Turistificación* de la Fundación Montemadrid, que permitieron comprender las transformaciones urbanas desde el inicio de la renovación. Con esto, se buscó visualizar qué áreas fueron intervenidas, cómo cambiaron los giros comerciales, quiénes fueron beneficiados y quiénes afectados por este proceso. Asimismo, los datos ofrecidos por las distintas instancias de gobierno permitieron hacer un análisis del crecimiento y los cambios en el turismo en Madrid.

Por último, en la cuarta parte, basada principalmente en prensa y boletines, se analizó la percepción que se tuvo de las obras durante su ejecución y término, y de las consecuencias inmediatas que estas tuvieron, especialmente para los residentes permanentes de Lavapiés.

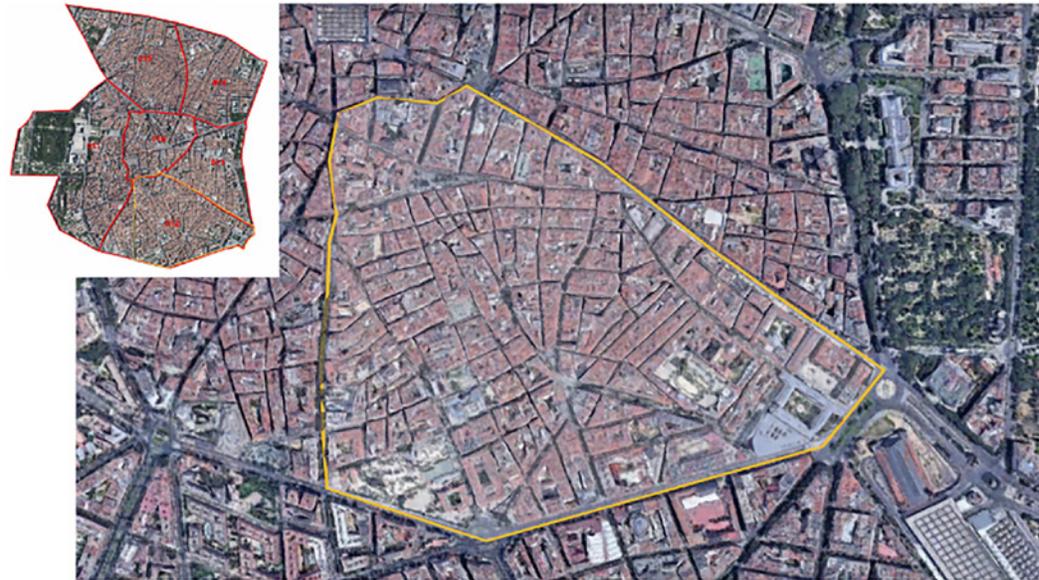
### **Lavapiés, un barrio histórico y multicultural**

Lavapiés es una barriada localizada dentro del barrio Embajadores, al sur del distrito Centro del municipio de Madrid; debido a su ubicación, es una de las zonas que comprende el casco antiguo de la capital española. Las primeras noticias documentales sobre Lavapiés datan del siglo xv, donde se habla de un pequeño asentamiento comercial extramuros. Su existencia se asocia a un matadero conocido como El Rastro, que permanece hasta la actualidad como uno de los principales mercados de Madrid, así como a campos de labranza.<sup>4</sup>

Para el siglo xvii, se llevaron a cabo una serie de transformaciones urbanísticas, entre las que se incluyó la ampliación de la muralla y la absorción de los arrabales, así como la configuración de las calles y manzanas actuales. Asimismo, con el establecimiento de la corte hispana en Madrid —ya convertida la ciudad en capital—, se produjeron tensiones y cambios importantes a niveles urbano y social: de chozas unifamiliares se pasó a corralas, una edificación en altura de madera

4 Juan Ortega Rubio, *Historia de Madrid y de los pueblos de su provincia* (Madrid: Imp. Municipal, 1921), 229.

con balcones que dan hacia un patio interior. A su vez, se inició un proceso de migración de andaluces y valencianos a este barrio, lo que coadyuvó a la configuración de una cultura castiza, la cual permanece como parte de la identidad del sitio.<sup>5</sup>



Ubicación de Lavapiés en el Distrito Centro de Madrid, 2020. Fuente: Google Earth.

Desde finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX se instalaron fábricas y edificios industriales en Lavapiés, como la Real Fábrica de Coches, la Fábrica de Cerveza de Lavapiés, la Real Fábrica de Aguardientes, que más tarde, por obra de José Bonaparte, se convirtió en la Real Fábrica de Tabacos y Rapé. Esto llevó a que en los alrededores se asentaran barriadas obreras. De forma simultánea, comenzaron a construirse salas de variedades y teatros, ligadas a las clases burguesas de Madrid, aunque en estas también participaban las clases populares.<sup>6</sup>

Con la Guerra Civil Española, Lavapiés quedó en un estado de ruinas, lo que exacerbó la situación precaria que caracterizaba a su población. Tras el triunfo e instauración del régimen franquista, se produjo un éxodo del campo a la ciudad, de forma que estas nuevas familias construyeron sus casas en suelo público, o bien en algunas corralas abandonadas pese a su mal estado. Ante el desamparo y olvido del gobierno, este barrio terminó por convertirse en una chabola o zona marginal.<sup>7</sup>

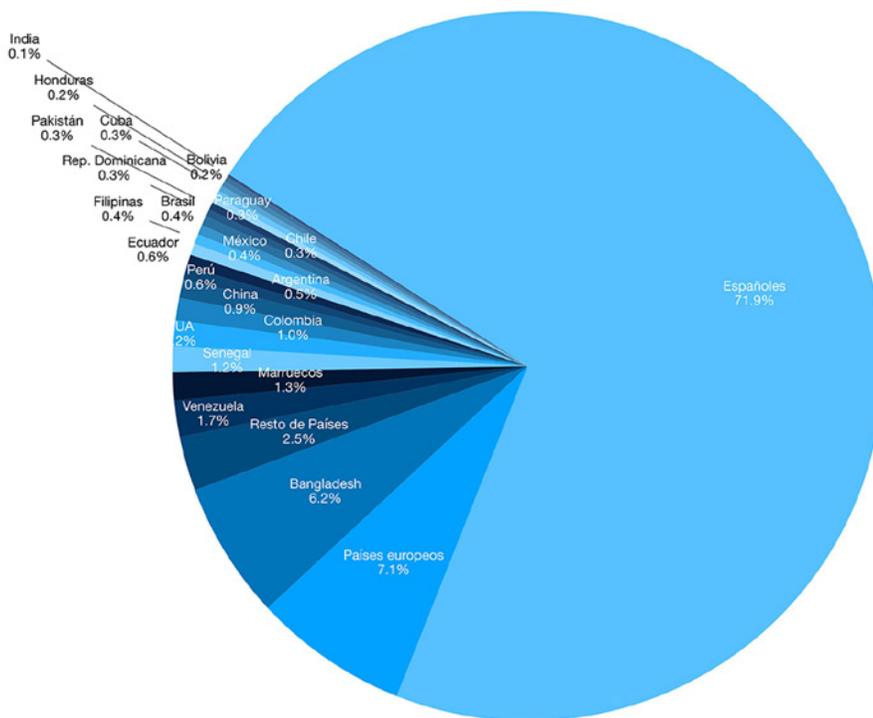
<sup>5</sup> Bernardo Veksler, *Lavapiés. Pasado, presente y futuro de un barrio cosmopolita* (Madrid: Visión, 2004), 23-29.

<sup>6</sup> Veksler, *Lavapiés*, 31, 35-38.

<sup>7</sup> Iñigo López Simón, "El chabolismo vertical. Los movimientos migratorios y la política de vivienda franquista", *Huarte de San Juan. Geografía e Historia*, 25 (2018): 173-192.

En las décadas de 1980 y 1990, la población se redujo a personas de la tercera edad o familias de bajos recursos. Los precios bajos de las rentas y el abandono de las viviendas atrajeron a grupos okupas, que corresponden a las primeras experiencias de este tipo en Madrid. Algunos pasaron de apropiarse del parque residencial abandonado a la creación de centros autogestivos,<sup>8</sup> mientras que otros continúan representando una de las principales problemáticas sociales de la zona, debido a la violencia con la que actúan.<sup>9</sup>

Asimismo, el barrio acogió una cantidad considerable de inmigrantes. Según las estadísticas presentadas por el Ayuntamiento de Madrid, en 2020 el 28.1% de la población del barrio Embajadores es de origen extranjero; Bangladesh, Venezuela y Marruecos son los países más representados. De esta estadística se destacan algunos aspectos: Embajadores es la demarcación madrileña con mayor número de foráneos internacionales;<sup>10</sup> un número considerable de este porcentaje se encuentra ilegalmente en el país y una parte sustancial se dedica al comercio en la zona.<sup>11</sup>

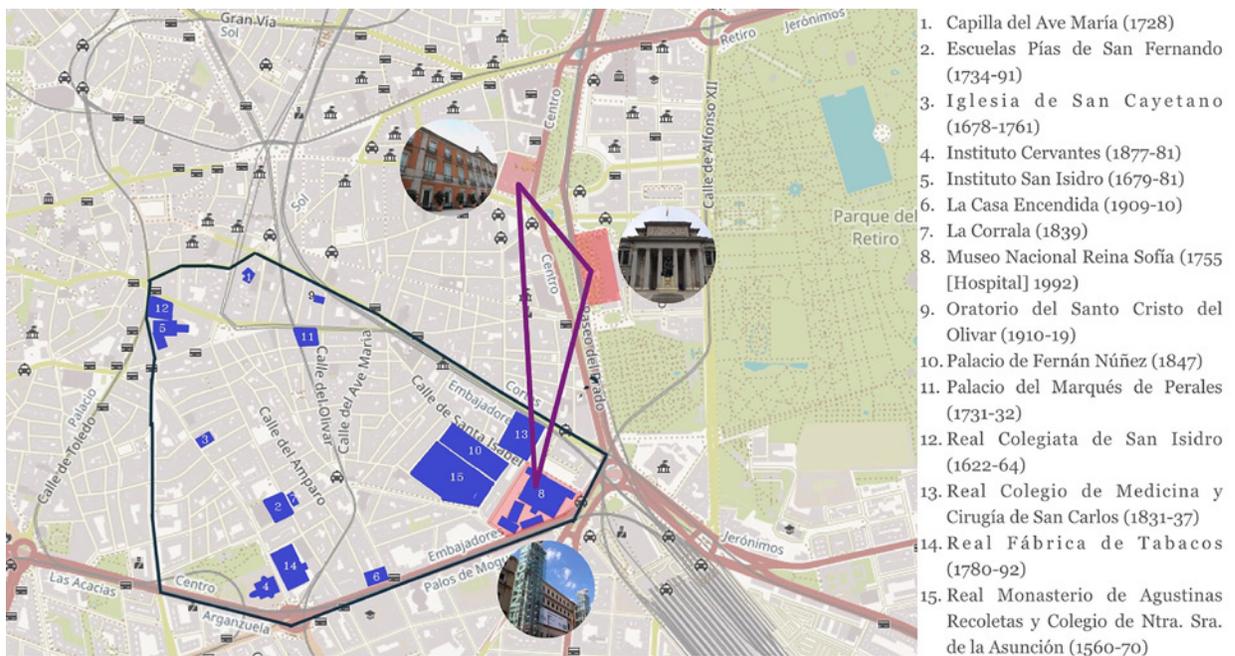


Porcentaje de población extranjera en Embajadores. Elaboración: María Fernanda López Narváez (MFLN), a partir del Área de Información Estadística del Ayuntamiento de Madrid, 2020.

- 8 Lavapiés es uno de los barrios con mayor cantidad de asociaciones autogestivas y de movimiento vecinal de Madrid.
- 9 Sergio C. Fanjul, "¿Okupas u ocupas?", *El País*, 19 de noviembre de 2019, sección Madrid, [https://elpais.com/ccaa/2019/11/19/madrid/1574175190\\_882477.html](https://elpais.com/ccaa/2019/11/19/madrid/1574175190_882477.html)
- 10 Fundación Montemadrid, *Atlas de la Turistificación. Datos para la aproximación al impacto del turismo en Madrid*, disponible en: <http://turistificacion.300000kms.net> [consulta: 3 de abril de 2020].
- 11 Santos García Álvarez, *Concienciación para la conservación del patrimonio urbano. Los instrumentos de gestión para la recuperación del barrio madrileño de Embajadores*, tesis de doctorado, Universidad Politécnica de Madrid, 2013, 80-81.

La presencia de estos sectores populares permitió que se gestaran dinámicas sociales particulares que dotaron a la zona de una imagen de inseguridad, conflicto y lucha social, a la vez que también comenzó a considerarse como un barrio multicultural y alternativo. A esta imagen —llena de contrastes— debe añadirse el hecho de que Lavapiés cuenta con una oferta cultural importante para Madrid, la cual conecta al barrio con zonas aledañas.

Según los usos de suelo registrados, Lavapiés alberga inmuebles con una antigüedad que va desde el siglo XVIII a principios del siglo XX,<sup>12</sup> entre los que destacan 14 edificios de interés patrimonial, como las escuelas Pías de San Fernando, la Casa Encendida, la Corrala, la Tabacalera y el Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía. Este último es de notable importancia, ya que, junto al Museo Nacional del Prado y el Museo Nacional Thyssen-Bornemisza, es uno de los ejes que articulan el Triángulo de las Artes, un grupo de museos que conforma la principal oferta artística y cultural de Madrid.



Ante el crecimiento del interés en la zona, y el proyecto de lograr la declaración de Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid, junto con el Ministerio de Cultura y Deporte, concertaron la integración de más centros culturales y puntos de interés a modo de convertir la zona en 'El Paseo del Prado y el Buen Retiro. Paisaje de las Artes y las Ciencias'. De esta forma, se suman a estos

Bienes de interés cultural en Lavapiés y Triángulo de las Artes. Elaboración: MFLN, OpenStreetMaps, 2020.

<sup>12</sup> Santos García Álvarez, *Concienciación para la conservación del patrimonio urbano. Los instrumentos de gestión para la recuperación del barrio madrileño de Embajadores*, 60-62.

museos la Tabacalera —ya mencionado—, el CaixaForum, el Centrocentro, el Museo Naval, el Museo de Artes Decorativas, la Fundación Mapfre, el Museo de Antropología, la Biblioteca Nacional de España, el Banco de España, la Casa de América y la Fundación BBVA, entre otros, además del propio Paseo del Prado, la Cibeles, la Plaza de Atocha y el parque El Retiro.<sup>13</sup>

Pese a que este proyecto involucró solo una pequeña parte de Lavapiés, sí implicaba una serie de transformaciones a toda la zona, así como repercusiones hacia el futuro. Sin embargo, las intervenciones urbanas al barrio no son un fenómeno nuevo, sino que iniciaron en 1998, a partir de una serie de instrumentos que buscaron la recuperación del centro histórico bajo distintos argumentos. Es necesario hacer una breve revisión de estos para comprender las directrices y consecuencias que han tenido para Lavapiés.

### El proceso de renovación urbana de Lavapiés

Con el Plan General de Ordenación Urbana de 1998, el centro histórico de Madrid se consideró como un 'Área de Planeamiento Especial', que incluyó al barrio Embajadores.<sup>14</sup> Bajo este Plan, en 1998 se declaró a Lavapiés Área de Rehabilitación Preferente (ARP) con vigencia de 1998 a 2003, bajo acuerdo del Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid, el Ministerio de Fomento, y la participación de la Empresa Municipal de la Vivienda y el sector privado. Para ello, se realizó un análisis del área, con el cual se detectó una grave degradación del parque residencial y de los espacios públicos, así como una serie de infraestructuras obsoletas y falta de equipamientos.<sup>15</sup>

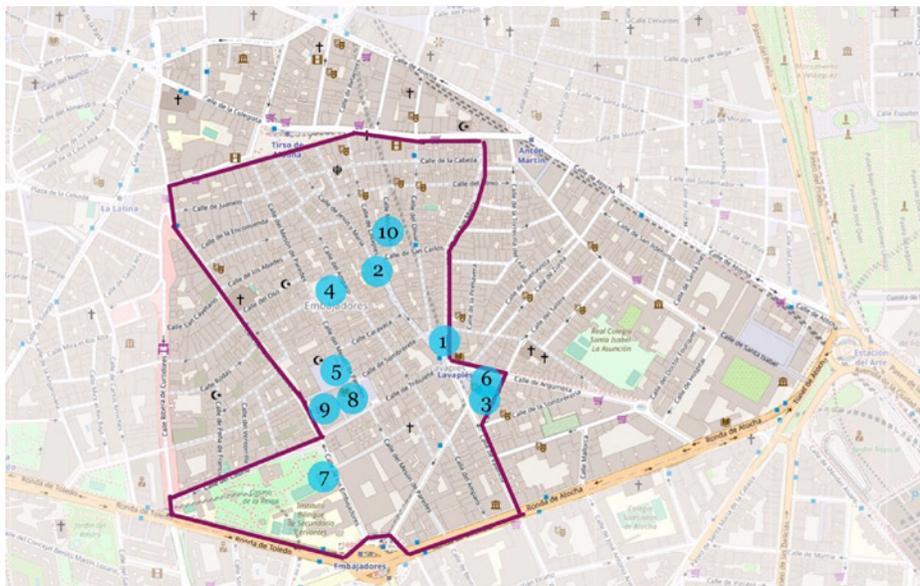
Mediante esta declaración, se buscó revertir las dinámicas que provocaban el deterioro de esta parte de la ciudad. Para ello, se planteó la intervención de 34 hectáreas de Lavapiés con estimación de cuatro mil actuaciones. Dicha intervención se ejecutaría en dos partes: vivienda, y equipamiento y red viaria. En el caso de la vivienda, según las cifras ofrecidas por la Entidad Gestora en 2003, de las 11 878 viviendas, solo 98 edificios con 480 viviendas se habían finalizado; 145 edificios con 117 viviendas en proceso, y 96 edificios con 470 viviendas con la subvención aprobada.<sup>16</sup>

13 Ministerio de Cultura y Deporte, "Prado-Retiro. Candidatura a Patrimonio Mundial de la UNESCO", <https://prado-retiro.madrid.es/site/es/index.html> [consulta: 11 de septiembre de 2020].

14 Irene Fernández Álvarez, "El modelo de intervención en el centro histórico madrileño. Sobre la "Revitalización de Lavapiés (1997-2004)", *Sindominio* (2005): 7.

15 Sigfrido Herráez, "La rehabilitación del centro histórico de Madrid", *Informes de la Construcción*, 51 (465) (2000): 46.

16 Ayuntamiento de Madrid, "Lavapiés rehabilitado", <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Lavapiés-rehabilitado/?vgnnextfmt=default&vgnnextoid=8754b84dd026d110VgnVCM1000000b205a0aRCD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCD#> [consulta: 29 de marzo de 2020].



1. Plaza de Lavapiés
2. La Corrala y Plaza de La Corrala
3. Teatro Valle Inclán (antes Sala Olimpia)
4. Plaza Nelson Mandela
5. Plaza Agustín Lara
6. Colegio Gregorio Marañón
7. Casino de la Reina
8. Escuelas Pías de San Fernando (Biblioteca UNED)
9. Mercado de San Fernando
10. Plaza de Ministriles

— Área intervenida en el ARP Lavapiés

En cuanto a las infraestructuras urbanas, se detectó un deterioro significativo; de ahí que se propuso una renovación de infraestructuras obsoletas y la reconfiguración del espacio urbano, con el objetivo de conseguir una imagen urbana atractiva que promueva la inversión privada y el desarrollo de nuevas actividades. Esta fue la parte más avanzada, pues se logró la renovación de 20 mil metros de saneamiento, la instalación de una red de riego de 25 mil metros, el mejoramiento de mobiliario urbano y del alumbrado público, y la mejora en la accesibilidad en infraestructura viaria, con énfasis en espacios y paseos peatonales.<sup>17</sup>

La recuperación del espacio público y zonas verdes se volvió una parte fundamental, ejemplo de ello fue la intervención de los espacios libres existentes: Plaza de Lavapiés, Plaza de la Corrala, Plaza de Agustín Lara y Parque de Cabestreros (Nelson Mandela).<sup>18</sup> A excepción de la de Lavapiés, en todas se ejecutaron aparcamientos subterráneos. Además, se creó el Parque del Casino de la Reina y una nueva plaza en la calle de Ministriles.

Acerca de los edificios de interés patrimonial, se intervinieron las ruinas de las Escuelas Pías, que se convirtieron en la Biblioteca de la UNED, el Mercado de San Fernando, el Casino de la Reina en un parque y en un centro social comunitario, el Colegio Gregorio Marañón, la Sala Olimpia, ahora en el Teatro Valle-Inclán, y el Edificio de la Corrala.<sup>19</sup>

Área de intervención del ARP. Elaboración: MFLN, a partir del Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid y OpenStreetMap, 2020.

<sup>17</sup> María Jesús Salgado García, "Ordenación del territorio y planificación urbanística en la Comunidad de Madrid", *Revista Postgrados UNAH*, 1 (4) (2010): 148.

<sup>18</sup> En el caso de esta plaza, su intervención fue suspendida por el descontento de los vecinos, pero tras meses de conflictos, fue concluida en 2003.

<sup>19</sup> La intervención de la Plaza de Cabestreros se paralizó debido a protestas vecinales; sin embargo, se terminó por ejecutar. Ayuntamiento de Madrid, *Mapa de Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana* (Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2016), 29-33.



Rocío Merchante Gutiérrez, Escuelas Pías de San Fernando y Plaza Agustín Lara, 2009. Fuente: Flickr, cc-BY-SA-2.0.

Al concluir la vigencia del ARP, se definió un nuevo mecanismo de intervención: el Área de Rehabilitación Integrada (ARI), con vigencia de 2003 a 2012. Esta supone un aumento del área a renovar a todo Lavapiés y parte del resto del barrio Embajadores, es decir, la intervención de 75 hectáreas. Dicha extensión, así como la rehabilitación de diversas áreas de Madrid, responde a un proyecto denominado como 'Madrid ciudad Global'. Desde finales de los ochenta, España sufrió un fuerte crecimiento económico debido al aumento de la inversión privada. Como consecuencia, la capital española creció a un ritmo más acelerado que el resto del país, que atrajo a un número importante de migrantes. Al mismo tiempo, en los discursos oficiales comenzó a aparecer el deseo de convertirla en una ciudad más competitiva y globalizada.<sup>20</sup>

Las actuaciones conjuntas entre gobiernos locales y estatales, para impulsar grandes proyectos urbanos, fueron más evidentes durante la candidatura de Madrid como sede para los Juegos Olímpicos de 2012, proceso llevado a cabo entre 2003 y 2006. Como una forma de mostrar la capacidad económica y organizativa, así como dotar a la ciudad de una infraestructura urbana capaz de albergar a las delegaciones y a los visitantes, se realizaron trabajos en las áreas más degradadas del Centro, como Lavapiés y Malasaña, y de municipios periféricos como

<sup>20</sup> Fernando Díaz Orueta, "Los grandes proyectos de desarrollo urbano y la reconfiguración socioespacial de las ciudades: El Barrio de Lavapiés (Madrid)", *Cuaderno Urbano*, 6 (2007): 177-178.

Barajas y San Martín de la Vega. Por ello, se puede considerar que las políticas urbanas estuvieron orientadas a mejorar la imagen de la ciudad.<sup>21</sup>

Si bien la superficie a intervenir fue más amplia, el ARI solo se centró en la rehabilitación de viviendas y en la red viaria. Sobre las primeras, se contempló la subvención de 3 500 viviendas; además, se planteó que la intervención se hiciera en manzanas, ya que ello permitiría la mejora de la trama urbana. Este tipo de acciones implicó la expropiación de edificios por parte de la administración mediante varios mecanismos y cederlas a promotoras privadas para la creación de nuevas viviendas y locales comerciales.<sup>22</sup> Bajo esta lógica, fueron intervenidos 25 edificios con 504 viviendas y 40 locales, resultando en nuevas edificaciones con 361 viviendas y 29 locales.



En el caso de la red viaria, se propuso la intervención de 38 calles, las cuales colindan tanto con las manzanas de nuevos edificios como con los edificios rehabilitados por la EMVS, que ascienden a 16, concluidos en 2006.<sup>23</sup>

Durante la vigencia del ARI, la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid promovieron dos planes para la intervención del centro histórico de la ciudad: el Plan Estratégico de Rehabilitación del Centro Urbano

Rocío Merchante Gutiérrez, La corrala rehabilitada, 2009. Fuente: Flickr, cc-BY-SA-2.0.

- 21 Fernando Díaz Orueta, "Los grandes proyectos de desarrollo urbano y la reconfiguración socioespacial de las ciudades: El Barrio de Lavapiés (Madrid)": 178-179.
- 22 Irene Fernández Álvarez, "El modelo de intervención en el centro histórico madrileño. Sobre la "Revitalización de Lavapiés (1997-2004)": 10.
- 23 Fernando Roch, "La dimensión social de las rehabilitaciones integradas. El caso de Madrid", en José Manuel Iglesias Gil (ed.), *Actas de los XVIII Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico (Reinosa, julio 2007)* (Santander: Universidad de Cantabria, 2008), 508.

(PERCU), de 2004 a 2008, y el Plan de Acción Lavapiés, solo vigente en 2004. Ambos propusieron la renovación de viviendas, red viaria y equipamientos, mediante diferentes mecanismos de operación.

En el PERCU, la vivienda fue una preocupación central, pues también establecieron subvenciones para la rehabilitación de 1 700 viviendas. Sin embargo, hubo una participación menor del sector privado.<sup>24</sup> Sobre las viviendas vacías, este Plan implicó la puesta en marcha del Programa “Alquila Seguro”, cuyo objetivo fue sacar del mercado las casas vacías que existían en la ciudad e incluirlas en la Bolsa de Alquiler. Según las estimaciones, se calculó que una de cada tres viviendas en Lavapiés se encontraba vacías, aunque el Ayuntamiento no mostró los motivos de este abandono, que van desde las condiciones del inmueble hasta el encarecimiento del costo de la vida, que iba en aumento, en la barriada.

Una forma de promover esta incorporación fue otorgar ayudas en la gestión del alquiler y, en caso de requerirlo, subvenciones para su rehabilitación.<sup>25</sup> Los precios podrían ser fijados por los dueños, pero debían estar un 20% debajo del precio de mercado, puesto que esta incorporación estaba dirigida a jóvenes menores de 35 años a fin de atraerlos al Centro. Sin embargo, en varios casos terminaron alquilados como piso turístico.

Para la intervención de la red viaria, se propuso la mejora de la movilidad peatonal del centro histórico de Madrid por medio de la creación de paseos peatonales (entendidos como ensanchamiento de banquetas y reducción a un carril vehicular) en algunas vialidades estratégicas, como Tirso de Molina, Atocha, Embajadores y Lavapiés. Por otro lado, los equipamientos intervenidos estuvieron enfocados en aquellos autogestionados por asociaciones ciudadanas, especialmente por el movimiento okupa, los cuales durante la vigencia del ARP fueron despojados de algunos centros.

El Plan de Acción se promovió con el objetivo de solucionar la degradación del barrio, la cual, según el documento, fue causada por el desgaste de la trama histórica, el crecimiento de población inmigrante, y el aumento del comercio mayorista. Este se impulsó como un plan particular para las problemáticas de Lavapiés en el marco del PERCU, por demanda de los propios vecinos residentes del barrio Embajadores.<sup>26</sup>

Para el tema de la infravivienda, se planteó la intervención de 12 edificios adquiridos por el Ayuntamiento de Madrid para la creación de 125 viviendas, 16 locales comerciales para pequeños negocios y 54 plazas de aparcamiento. Algunos de los edificios que se contabilizaron fueron

24 Irene Fernández Álvarez, “El modelo de intervención en el centro histórico madrileño. Sobre la “Revitalización de Lavapiés (1997-2004)””: 11.

25 “Cerca de 10,000 viviendas ‘a estrenar’ en Lavapiés”, *El Mundo*, 27 de octubre de 2011, sección Madrid, <https://www.elmundo.es/elmundo/2011/10/27/suvidenda/1319700438.html>.

26 Ayuntamiento de Madrid, *Plan de Acción para Lavapiés* (Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2005), 2-3.



Plaza Mandela, 2017. Fuente: Pixabay, Pixabay Free Licence, autor desconocido.

rehabilitados como parte del ARI. En cuanto al equipamiento, se renovó la Sala Olimpia (es decir la conclusión del Teatro Valle-Inclán), el Circo Estable y la Casa de baño pública.

### **“El barrio más *guay* del mundo”: la turistificación de Lavapiés**

En 2018, la revista *Time Out* nombró a Embajadores como el barrio “más *guay* del mundo”. Según la publicación, se realizó una encuesta a sus editores alrededor del globo acerca de aquellas zonas que ofrezcan experiencias diferentes y únicas, donde puedas visitarla y sentir que eres un habitante local. Ese año, Embajadores obtuvo el primer lugar debido a la convivencia de la gente, la oferta cultural y social, sus precios accesibles al turista, y una tendencia a la modernización sin olvidar su historia. Con la publicación de este ranking, las ofertas turísticas en Lavapiés aumentaron exponencialmente; sin embargo, este fenómeno no inició en 2018 sino que tenía por lo menos 10 años de estar presente en la vida del barrio.

Las intervenciones realizadas durante los planes y áreas de rehabilitación en cuanto equipamientos e infraestructura fueron las que avanzaron a un mayor ritmo y pudieron concluirse en los tiempos previstos por las autoridades. Estas obras estuvieron enfocadas en conseguir una imagen más moderna, segura y atractiva para los inversionistas. La entrada de capitales ha producido el desarrollo de nuevas actividades comerciales y se han creado nuevas ofertas para atraer a los visitantes.

Sin embargo, Lavapiés posee características socioculturales importantes que se colocan en el centro del debate. Como se ha mencionado, Embajadores posee un alto porcentaje de población migrante, originaria de países asiáticos, africanos y latinoamericanos, y de okupas, que le han dotado de una imagen singular. Estas características se volvieron

un capital simbólico comercializable debido a que representaba una identidad y carácter único en Madrid. Por capital simbólico se debe entender como cualquier propiedad percibida por agentes sociales capaces de reconocerle y otorgarle un valor, en este caso, económico.<sup>27</sup> Esto, en otras palabras, es una construcción realizada sobre algún bien a fin de que se vuelva la base de una renta.<sup>28</sup>

Al mismo tiempo que se establecen políticas para la regeneración de Lavapiés y promocionar el barrio como una zona turística, se ejecutan obras que lo homogeneizan. Por tanto, se llega a una de las contradicciones que menciona David Harvey: a medida que más se mercantiliza un producto, menos especial se vuelve.<sup>29</sup> La razón de ello es que las intervenciones se plantean como una operación estratégica que revitalice las zonas emblemáticas de la ciudad, sin tener en consideración la realidad histórica y social del barrio, lo que lleva a una homogeneización del barrio con el resto de la urbe.<sup>30</sup>

Las calles rehabilitadas y los paseos peatonales se han vuelto una especie de centro comercial abierto, cuyos elementos, al ser ajenos al espacio, lo infringen y transgreden al patrimonio que ahí se encuentra. Además, todas estas obras están pensadas en los turistas, no en las necesidades prioritarias de sus habitantes, como servicios de salud, por ejemplo. En cambio, los equipamientos y vías son de tipo ocio-culturales que ofrezcan experiencias diferentes, cómodas y agradables para el visitante, es decir, una 'disneyficación', un lugar donde todo es "perfecto y único".<sup>31</sup> Frente a ello, también se producen zonas más organizadas, ruidosas, con alta afluencia comercial, y que crean una oferta privada que se vuelve otro mecanismo de expulsión de los residentes originarios.

En el ámbito del uso comercial, un cambio importante fue el giro de los negocios. Antes eran de habitantes locales para el consumo de la zona, ahora, cada vez se hace más notoria la presencia de las grandes marcas y de multinacionales. Los servicios que estos ofrecen son cambiantes, dependen de la demanda del mercado; por ejemplo, desde 2012 el turismo gastronómico va al alza, mientras que el cultural desciende.<sup>32</sup>

Los efectos de turistificación no se quedan únicamente en las áreas comerciales, sino que también comienzan a trastocar las dinámicas residenciales. Lavapiés alberga una riqueza cultural, social, económica

27 Pierre Bourdieu, *Raisons pratiques: Sur la théorie de l'action* (París: Seuil, 1994), 116.

28 David Harvey, "El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura", en David Harvey y Neil Smith (eds.), *Capital Financiero. Propiedad inmobiliaria y cultura* (Barcelona: Museu d'Art Contemporani de Barcelona, 2005), 47-48.

29 David Harvey, "El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura", 31-32.

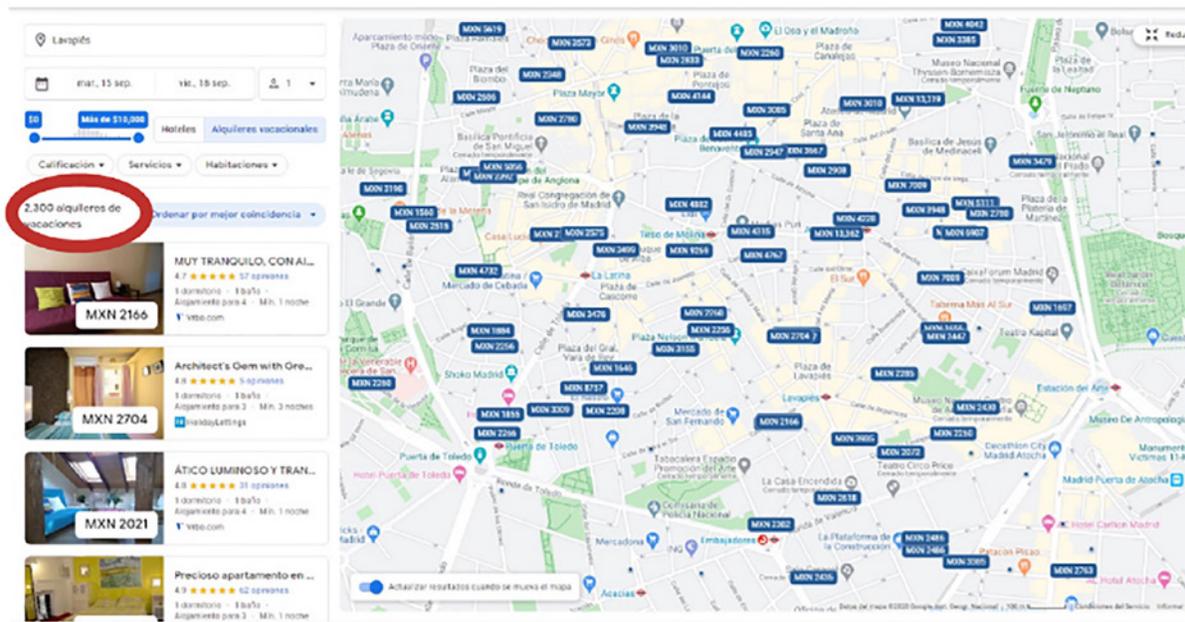
30 Alba Crusellas Rodríguez, *La crisis a pie de barrio. Los casos de Lavapiés y San Isidro (Madrid)*, tesis de Máster, Universidad Complutense de Madrid, 2019, 29-33.

31 David Harvey, "El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura", 33-35.

32 Fundación Montemadrid, "Atlas de la Turistificación".

e ideológica que ha vuelto a esta barrida una zona con potencial económico y turístico, cuyas estrategias de mercado han logrado que se convierta en la zona de moda. Pero, para ello, es necesario la implementación de infraestructuras aptas para la recepción de los turistas.

Según el Área de Información Estadística del Ayuntamiento de Madrid, en 2018 solamente se registraban 483 espacios para turismo, es decir alojamientos de distinta clase como hoteles, hostales y albergues, los cuales son una tendencia a la baja. Sin embargo, frente a esta cifra, el *Atlas de la Turistificación* señala que en 2019 se contabilizaban 1 212 apartamentos turísticos, que se ofertaban en distintas plataformas como Airbnb. Muchos de ellos operan de forma ilegal, ya que para ofrecer este tipo de servicios el Ayuntamiento de Madrid impone ciertos permisos e impuestos para que operen; sin embargo, debido a que son relativamente nuevas estas plataformas se aprovechan los vacíos legales.<sup>33</sup>



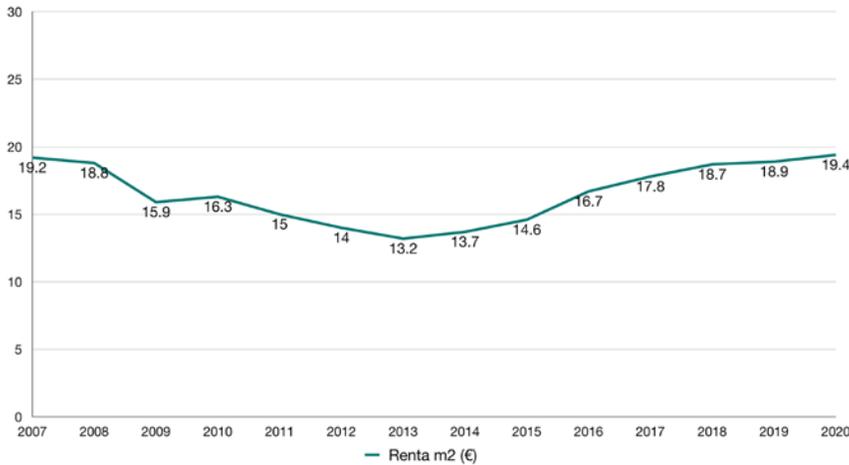
Asimismo, esto ha contribuido a la subida de precios del suelo, que afecta los precios de venta y renta, y a un evidente proceso de especulación con intervención de promotores privados. Es necesario mencionar que Lavapiés es una de las zonas donde existe el mayor número de viviendas en régimen de alquiler, que, hasta antes de la rehabilitación, estaban orientadas a una población de bajos recursos. Debido a la transformación de la zona, estos alquileres se ofrecen para el servicio turístico, pues deja un mayor porcentaje de ganancia que un alquiler a largo plazo.<sup>34</sup>

Apartamentos turísticos en Lavapiés, 2020. Fuente: Google Maps.

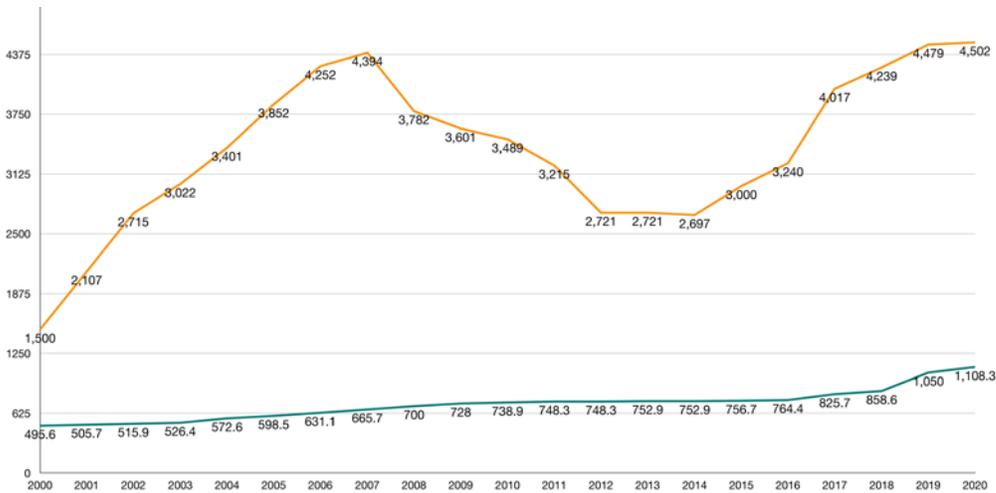
33 Fundación Montemadrid, "Atlas de la Turistificación".

34 Fundación Montemadrid, "Atlas de la Turistificación".

Según las estimaciones de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, en 2011 la renta promedio por un apartamento de 75 m<sup>2</sup> era de 1 071 € por mes, y en 2020 creció a 1 406 € por el mismo espacio.<sup>35</sup> Al revisar la oferta de apartamentos, se pudo ver que a principios del 2020 las rentas iniciaban en 600 € al mes por 18 m<sup>2</sup>, y los precios pueden elevarse hasta 6 030 € por un apartamento de 100 m<sup>2</sup>.<sup>36</sup> Ello ha causado que muchos de los habitantes de Lavapiés con menos recursos, o que ganan solo el salario mínimo, salgan de la zona Centro y busquen rentas más económicas en la periferia, incluso fuera del Ayuntamiento de Madrid.



Aumento en el precio de renta (m<sup>2</sup>) en Embajadores. Elaboración: MFLN, a partir del Área de Información Estadística del Ayuntamiento de Madrid, 2020.



Aumento en el precio de suelo (m<sup>2</sup>) en Embajadores y salario mínimo. Elaboración: MFLN, a partir del Área de Información Estadística del Ayuntamiento de Madrid, 2020.

35 Fernando Peinado, "La subida del alquiler pone en peligro al Lavapiés multicultural", *El País*, 1 de marzo de 2020, sección Madrid, <https://elpais.com/espana/madrid/2020-03-01/la-subida-del-alquiler-pone-en-peligro-el-lavapiés-multicultural.html>.

36 Idealista, "Casas y pisos en alquiler en Lavapiés-Embajadores, Madrid", <https://www.idealista.com/alquiler-viviendas/madrid/centro/lavapiés-embajadores/> [consulta: 11 de septiembre de 2020].

No obstante, como parte del discurso de promoción y mercantilización, es interesante que en la venta de departamentos como en la publicidad de apartamentos turísticos se refiere a Lavapiés como “el barrio donde todos quieren estar”. Con ello se ha creado una imagen atractiva e idealizada de Lavapiés, lo que también ha modificado el imaginario colectivo de la zona, pues pasó de ser un lugar en el que nadie quería vivir ni pasar por “cutre y peligroso”, al barrio de moda, una visita obligada al estar en Madrid.

La mayor problemática de que se continúe operando de la misma forma recae en que, al ver mayor rentabilidad del alquiler turístico frente al residencial, los dueños terminen echando a los inquilinos de años. Al ser esta una tendencia al alza, las posibilidades de encontrar rentas en la zona disminuyen considerablemente.

Como una forma de intentar frenar esta situación, distintos colectivos y asociaciones vecinales comenzaron a desarrollar mesas de trabajo a fin de establecer soluciones al Ayuntamiento para los afectados por los proyectos de vivienda.<sup>37</sup> Entre las denuncias realizadas se encuentran el desahucio de vecinos, desplazamiento, falta de programas para la protección de los residentes, así como la presión inmobiliaria a la que están sujetos mediante la especulación y ofertas constantes para la venta de sus bienes inmuebles. Esto es lo que han llamado evitar el “efecto Malasaña”.<sup>38</sup>

Algunas de las acciones realizadas debido a las problemáticas de las intervenciones han provenido de esta asociación. Sin duda, una de las más notables, en cuanto a la búsqueda de poner un alto la turistificación de Lavapiés, fue la propuesta de una ley para la prohibición de apartamentos turísticos en Madrid, de la cual se desprendió el Plan Espacial de usos del Hospedaje, puesto en marcha en 2019 y que intenta regular esta actividad.<sup>39</sup>

## Conclusiones

En este artículo se propuso analizar la turistificación en Lavapiés a través del reciclaje urbano aplicado en el barrio Embajadores, así como sus efectos en años recientes. Con este objetivo, la investigación se enfocó en identificar las características patrimoniales y socioculturales que cobraban relevancia entre el sector turístico para su promoción. Asimismo, se realizó una revisión de las obras de rehabilitación y de su contribución a la transformación de la imagen del barrio.



Albar Arraitz de San Martiño, Protesta turistificación, 2009. Fuente: Flickr, cc-by-sa-2.0.

37 Irene Fernández Álvarez, “El modelo de intervención en el centro histórico madrileño. Sobre la “Revitalización de Lavapiés (1997-2004)”: 13.

38 Al igual que Lavapiés, Malasaña es un barrio rehabilitado que, durante los últimos años, ha sufrido los efectos de la turistificación. Las estadísticas actuales llevan a la conclusión de que por cada tres habitantes hay un turista.

39 Gloria Rodríguez-Pina, “El Ayuntamiento de Madrid aprueba la normativa que cerrará más de 10,000 pisos turísticos”, *El País*, 27 de marzo de 2019, sección Madrid, [https://elpais.com/ccaa/2019/03/27/madrid/1553675975\\_213545.html](https://elpais.com/ccaa/2019/03/27/madrid/1553675975_213545.html).

Durante este análisis, se pudo constatar que este proceso, aplicado en una zona inmersa en un centro histórico, con edificios de antigüedad e interés histórico y artístico, ha llevado a su revalorización dentro de la trama urbana madrileña y a la transformación de un barrio en declive con un potencial económico. No obstante, debido a la falta de regulación, no existen controles en la actuación del sector privado ni medidas que permitieran el mantenimiento de los precios de la renta que siguen al alza, así como una forma de contener la cantidad de pisos turísticos, lo que ha llevado a la paulatina expulsión de sus habitantes, al reducirse y encarecerse la oferta residencial, así como un cambio en los giros comerciales, que han dado entrada a las multinacionales y han erradicado el comercio local.

Ante esta constante transformación de Lavapiés en un breve periodo de tiempo y la entrada de nuevos sectores que buscan hacerse con un mayor control de la zona, ya sea para motivos económicos, sociales o culturales, han convertido al barrio en un territorio en disputa entre tres sectores: vecinos, inversores inmobiliarios y turistas.

Sus características son únicas y han sido las responsables de la popularidad de Lavapiés, las cuales se han usado para transformar la imagen de la zona para los locales y para los turistas. Empero, las obras realizadas han desplazado a su población, de ahí que este producto, de continuar las políticas de la misma manera, tiene una fecha de caducidad: aquello que tanto atrae terminará por desaparecer. Por ello se busca explotar esta imagen lo más posible hasta que ya no exista.

Sin embargo, en los últimos años algunas acciones vecinales han tenido una resonancia en las políticas urbanas, a fin de que pueda existir una mejor convivencia y ganancias entre las partes. Así, es necesario el desarrollo de nuevas políticas con participación vecinal y donde se tome en consideración el trasfondo histórico y social, a fin de que esta barriada no pierda su identidad. Con la instauración de nuevas medidas de regulación de los apartamentos turísticos, así como con los recientes acontecimientos, será necesario revisar a futuro de qué manera se desenvuelve este sector en Lavapiés.

Algunas de las líneas de investigación que se podrían desarrollar es el impacto de este fenómeno en la producción del espacio público, así como las implicaciones y transformaciones económicas para el barrio. Además, actualmente, con la pandemia de Covid-19, el turismo ha sido uno de los sectores más afectados, por lo que será necesario estudiar en los próximos años las consecuencias de *turistificar* barrios y ciudades frente a eventos de este tipo, tanto en el ámbito socioeconómico como urbano.

## Referencias

- AYUNTAMIENTO de Madrid. *Plan de Acción para Lavapiés*. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Mapa de Áreas Preferentes de Impulso a la Regeneración Urbana*. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2016.
- \_\_\_\_\_. *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997*. Madrid: Ayuntamiento de Madrid, 2019.

- \_\_\_\_\_. "Lavapiés rehabilitado". Disponible en <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Lavapiesrehabilitado/?vgnnextfmt=default&vgnnextoid=8754b84dd026d110VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD#>
- BOURDIEU, Pierre. *Raisons pratiques: Sur la théorie de l'action*. París: Seuil, 1994.
- "CERCA de 10,000 viviendas 'a estrenar' en Lavapiés". *El Mundo*, 27 de octubre de 2011, sección Madrid. <https://www.elmundo.es/elmundo/2011/10/27/suvienda/1319700438.html>
- CRUSELLAS Rodríguez, Alba. *La crisis a pie de barrio. Los casos de Lavapiés y San Isidro (Madrid)*. Tesis de Máster, Universidad Complutense de Madrid, 2019.
- DÍAZ Orueta, Fernando. "Los grandes proyectos de desarrollo urbano y la reconfiguración socio-espacial de las ciudades: El Barrio de Lavapiés (Madrid)", *Cuaderno Urbano*, 6 (2007): 169-194.
- FANJUL, Sergio C. "¿Okupas u ocupas?". *El País*, 19 de noviembre de 2019, sección Madrid. [https://elpais.com/ccaa/2019/11/19/madrid/1574175190\\_882477.html](https://elpais.com/ccaa/2019/11/19/madrid/1574175190_882477.html)
- FERNÁNDEZ Álvarez, Irene. "El modelo de intervención en el centro histórico madrileño. Sobre la "Revitalización de Lavapiés (1997-2004)", *Sindominio* (2005), 1-36.
- FUNDACIÓN Montemadrid, "Atlas de la Turistificación. Datos para la aproximación al impacto del turismo en Madrid". Disponible en: <http://turistificacion.300000kms.net>
- GARCÍA Álvarez, Santos. *Concienciación para la conservación del patrimonio urbano. Los instrumentos de gestión para la recuperación del barrio madrileño de Embajadores*. Tesis de doctorado, Universidad Politécnica de Madrid, 2013.
- GLASS, Ruth. *London: Aspects of Change*. Londres: MacGibbon & Kee, 1964.
- HARVEY, David. "El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura". En: Harvey, David, y Smith, Neil (eds.) *Capital Financiero. Propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona: Museu d'Art Contemporani de Barcelona, 2005, 29-57.
- HERRÁEZ, Sigfrido. "La rehabilitación del centro histórico de Madrid", *Informes de la Construcción*, 51 (465) (2000): 41-46.
- LÓPEZ Simón, Íñigo. "El chabolismo vertical. Los movimientos migratorios y la política de vivienda franquista", *Huarte de San Juan. Geografía e Historia*, 25 (2018): 173-192.
- MINISTERIO de Cultura y Deporte. "Prado-Retiro. Candidatura a Patrimonio Mundial de la UNESCO". <https://prado-retiro.madrid.es/site/es/index.html>
- ORTEGA Rubio, Juan. *Historia de Madrid y de los pueblos de su provincia*. Madrid: Imp. Municipal, 1921.
- PEINADO, Fernando. "La subida del alquiler pone en peligro al Lavapiés multicultural". *El País*, 1 de marzo de 2020, sección Madrid. <https://elpais.com/espana/madrid/2020-03-01/la-subida-del-alquiler-pone-en-peligro-el-lavapiés-multicultural.html>
- ROCH, Fernando. "La dimensión social de las rehabilitaciones integradas. El caso de Madrid". En: Iglesias Gil, José Manuel (ed.) *Actas de los XVIII Cursos Monográficos sobre el Patrimonio Histórico (Reinosa, julio 2007)*. Santander: Universidad de Cantabria, 2008. 497-512.
- RODRÍGUEZ-PINA, Gloria. "El Ayuntamiento de Madrid aprueba la normativa que cerrará más de 10,000 pisos turísticos". *El País*, 27 de marzo de 2019, sección Madrid. [https://elpais.com/ccaa/2019/03/27/madrid/1553675975\\_213545.html](https://elpais.com/ccaa/2019/03/27/madrid/1553675975_213545.html)
- SALGADO García, María Jesús. "Ordenación del territorio y planificación urbanística en la Comunidad de Madrid". *Revista Postgrados UNAH*, 1 (4) (2010): 142-153.

SAN Martín Sáez, Julia. "Análisis del discurso, ideología y neologismos: *turismo-fobia, turistización y turistificación en el punto de mira*", *Círculo de Lingüística Aplicada a la Comunicación*, 78 (2019): 63-90.

SEQUERA, Jorge, y Nofre, Jordi. "Touristification, Transnational Gentrification and Urban Change in Lisbon: The Neighbourhood of Alfama", *Urban Studies* (diciembre 2019). <https://doi.org/10.1177/0042098019883734>

VEKSLER, Bernardo. *Lavapiés. Pasado, presente y futuro de un barrio cosmopolita*. Madrid: Visión, 2004.

### **María Fernanda López Narváez**

Programa de Maestría en Arquitectura

Universidad Nacional Autónoma de México

maferlona@gmail.com

Licenciada en Historia por la Universidad Nacional Autónoma de México. Sus líneas de investigación se centran en el estudio de la historia de la arquitectura y la ciudad. Ha sido investigadora visitante en la Universidad Complutense de Madrid. Actualmente es estudiante del Programa de Maestría en Arquitectura de la UNAM, del campo de conocimiento Arquitectura, Ciudad y Territorio, con la tesis *El Estadio Nacional y las dinámicas urbanas de la Ciudad de México (1923-1949)*.