

WORKING PAPER SERIES

CONTESTED_CITIES

EL CASO TRIBALL EN NÚMEROS
1, 2, 3. Abandono, especulación, expulsión: gentrificación

Diego Peris López

WPCC-14003

MAYO 2014

EL CASO TRIBALL EN NÚMEROS

1, 2, 3. Abandono, especulación, expulsión: gentrificación

Diego Peris López

todoporlapraxis@gmail.com

ABSTRACT

Hemos estudiado la evolución de una zona concreta de Madrid comprendida entre las calles Fuencarral, Corredera Baja y Desengaño, que en una de sus partes conocida como Triball ha sido tema de estudio y presencia en medios de comunicación en los últimos años. La evolución de la zona viene determinada por una serie de parámetros que definen la singularidad de la gentrificación en este caso. Un área de la ciudad de la que hemos analizado su evolución residencial y comercial con datos que explican el proceso producido en sus diferentes ámbitos. Un proceso que tiene una renovación residencial de tipologías y precios realizada a lo largo de décadas, (especialmente en la segunda mitad del siglo pasado) y una renovación programada entre inversores y administración de especial intensidad, que completa la anterior, en las últimas décadas.

De este análisis podemos obtener un conocimiento del proceso de gentrificación de Triball con un doble mecanismo. Una gentrificación lenta y difusa del patrimonio residencial que supone un cambio de la tipología edificatoria y un proceso de rehabilitación con una cierta incidencia del Planeamiento urbanístico de la zona (especialmente del Plan especial). Un proceso que confirma el mosaico urbano en el que los niveles de renta van generando una nueva forma residencial con la exclusión de los residentes originales.

Y por otra parte, una gentrificación planificada, de forma coordinada entre la iniciativa privada y el impulso de la administración, con voluntad de modificar la realidad social de la zona. Una modificación en la que el cambio de actividad comercial encubre una expulsión de los habitantes y actividades tradicionales con el objetivo de rentabilizar económicamente el espacio.

Palabras clave: Gentrificación, Triball, Gentrificación programada.

1. ABANDONO.

Tras el periodo de urbanismo extensivo, desordenado y especulativo, que ha venido sufriendo la ciudad de Madrid materializado en forma de PAUS, nos encontramos frente a un nuevo fenómeno: la gentrificación. El centro de la ciudad es el lugar donde se polariza la actividad, una vez contraído el mercado inmobiliario expansivo. Se recuperan nuevas fórmulas mercantilistas, ahora hablamos de recuperación y revitalización urbana como nuevos paradigmas de estas tendencias. El centro de la ciudad es, de nuevo, un espacio de concentración de actividad, donde grandes grupos empresariales monopolizan la explotación de locales comerciales y renuevan las viviendas con nuevos precios.

El centro también vuelve a convertirse en un objetivo para el mercado inmobiliario. Un caso paradigmático de este fenómeno lo encontramos en el centro de la ciudad de Madrid, en el barrio Malasaña, en una zona que ha sido denominada por promotores e inmobiliarios como *Triball* (Triángulo Ballesta). Esta área de la ciudad, sometida a un abandono sistemático por parte de la administración y a un deterioro progresivo, ha sido escogida por un grupo inmobiliario para el desarrollo de un plan de explotación urbanística camuflado bajo un supuesto plan de recuperación o revitalización de un barrio.

Para geógrafo Neil Smith, la gentrificación tiene lugar en áreas urbanas en las que una desinversión previa en infraestructuras ha generado zonas residenciales cuya renovación puede resultar muy lucrativa. Inicialmente, la gentrificación afectaba a barrios obreros en declive, cercanos a los centros urbanos. El mecanismo central de la gentrificación es la “diferencia de renta¹”: cuando los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que puede extraerse en esa zona, y descienden, pues, los precios de compra y alquiler de inmuebles. A medida que continúa la desinversión, el abismo que separa la renta del suelo, en esta zona, de la renta del suelo que podría obtenerse en caso de remodelación, crece hasta el punto de que la reinversión comienza a ser rentable. Aunque esta diferencia de renta puede aparecer como fruto de la pura actuación del mercado (como sucede especialmente en Estados Unidos), las políticas públicas suelen resultar fundamentales, en la medida en que promueven o desalientan la desinversión y reinversión

Smith que apunta que el objetivo de este proceso es la ganancia especulativa obtenida a través del cambio sufrido en el valor del suelo y los inmuebles en la fase de abandono de la zona y su posterior revalorización². “Por gentrificación entiendo el proceso por el que la residencia de barrios de clase trabajadora son rehabilitadas por compradores de clase media y promotores profesionales. Hay que distinguir entre gentrificación y nueva urbanización”(Smith, 1982: 139). *El abandono o pérdida de valor previa del barrio, tanto por parte del capital inmobiliario como por parte de la*

¹*Rent gap* es el déficit entre el actual retorno económico de una parcela dada en su uso actual (renta del suelo capitalizada) y el retorno potencial si se lleva a su óptimo y mejor uso (renta potencial del suelo) (Smith, 1979).

²El interés por el estudio de este proceso ha sido creciente desde los años setenta, especialmente en el contexto anglosajón, hasta el punto de traspasar las fronteras del ámbito académico y de la investigación social y convertirse en un término relativamente popular. Desde hace décadas este concepto ha sido empleado tanto por los propios habitantes que lo estaban viviendo en sus vecindarios, como por los medios de comunicación al describir los conflictos sociales que se generan. Los estudios se han desarrollado especialmente en los Estados Unidos, Canadá y Gran Bretaña. La traducción francesa de *embourgeoisement* usada por Lefebvre o los intentos de traducción castellana como *elitización* no reflejan adecuadamente el proceso que indica el término por lo que mantendremos el término de gentrificación en nuestro trabajo (Lefebvre, 1968; 1970).

administración, es un requisito fundamental en este proceso, aunque este abandono se puede presentar en muchos barrios, más o menos degradados. A su vez, la revalorización del barrio puede venir dada por planes de rehabilitación de la administración pública o por el desarrollo de zonas de buenas condiciones, en áreas próximas a los barrios afectados que provocan cambios en el valor del suelo de su entorno. Otros aspectos que facilitan el desarrollo del proceso son la existencia de una población envejecida o el predominio del alquiler sobre la propiedad (lo que facilita los desalojos masivos). Generalmente es un proceso que se desarrolla a lo largo de muchos años, habitualmente durante varias décadas (Smith, 1996a: 32).

Un conjunto de explicaciones teóricas que ponen el acento en uno u otro aspecto y que es necesario contrastar con el desarrollo del proceso en cada lugar y en un tiempo determinado. Por ello el acercamiento en la zona de Triball, un espacio central en Madrid, en un período que va desde la mitad del siglo pasado a la actualidad nos permite analizar circunstancias de un tiempo con cambios económicos muy significativos en el contexto del mercado del suelo y la vivienda y con ingredientes peculiares de una gentrificación en parte espontánea, y en gran medida programada e impulsada por promotores particulares y la propia administración.

Durante los últimos años la zona ha sufrido un fuerte proceso de deterioro, siendo un foco de tráfico de drogas y prostitución. El abandono institucional y la permisividad de la Administración han permitido que se genere el caldo de cultivo que permite legitimar el proceso de gentrificación en la zona.

Por otra parte hay que constatar que existe un determinado movimiento vecinal que avala el proceso de gentrificación ya que lo entienden como una solución inmediata a sus problemas. En este caso, el proyecto Triball ha manipulado el malestar de la población del barrio debido al deterioro y el abandono del barrio y se ha erigido como el salvador de los problemas. La Administración, responsable de la situación de abandono, ahora apoya y defiende el proyecto Triball como un instrumento para solución a los problemas quedando de esta manera legitimada la intervención.

En otros procesos, como el plan Malasaña, la fuerte movilización vecinal que hubo en su momento, propició el frenazo del desarrollo de un plan que iba a suponer la expulsión de los vecinos. El proyecto Triball probablemente tenga muy presente aquel hecho, por lo que han desarrollado una estrategia que permita contrarrestar una posible confrontación vecinal que frene sus pretensiones. Triball no es una empresa, es una asociación de comerciantes, que también ha creado o fagocitado asociaciones de vecinos para que legitimen su proyecto. Esta es una operación de ingeniería social es muy relevante, ya que introduce un nuevo componente que es la legitimación por parte de los gentrificadores

2. ESPECULACIÓN

El proyecto Triball que desarrolla su actividad en el barrio Universidad, es un proyecto privado abanderado por la inmobiliaria que opera en la zona, RehabitarGestión, y que se publicita bajo la marca de Triball. Se presentó a principios de 2007 como un proyecto que buscaba la revitalización del Barrio Universidad. Triball, bajo el acrónimo de Triángulo Ballesta, delimitando un área del barrio universidad bajo un supuesto triángulo virtual delimitado por las calles Desengaño, Corredera Baja de San Pablo y Barco.

Proyecto Triball S.L. se presenta como una asociación de comerciantes que representa a un conglomerado de empresas inmobiliarias, promotoras y administradoras de fincas (Desengaño

S.L., San Mateo S.L., Barco S.L., La Palma S.L., Ballesta S.L., Casa Loft S.L., las Cortes S.L., Salamanca S.L., Espacio Zen Inversiones Inmobiliarias S.L., Rumbo Proyectos Inmobiliarios S.L.) que en realidad esconden un monopolio de una única empresa, RehabitarGestión S.A., una promotora inmobiliaria especializada en la compra y rehabilitación de edificios antiguos para el mercado residencial en la zona centro de Madrid y de la que asume 100% del capital de Ac Triball. Esto nos desvela algo obvio que ya revelaba Harvey³ en su momento: “las ciudades están basadas en la explotación de muchos por unos pocos. Un urbanismo fundado en la explotación es un legado de nuestra historia. Un urbanismo genuinamente humano todavía no se ha desarrollado. Permanece en el pensamiento de la teoría revolucionaria” (Harvey, 1973).

El barrio Universidad se ha visto sometido en numerosas ocasiones a presiones del mercado inmobiliario con la intención de recuperar esta área de centralidad de la ciudad. El plan Malasaña fue el primer intento fallido en este sentido, en el que existía un claro objetivo de sustitución de la población existente y la introducción de una nueva tipología de viviendas acorde con los intereses de los nuevos pobladores.

Este barrio al igual que en otros barrios del distrito Centro, la renta disponible media per cápita es ligeramente inferior a la del conjunto de la ciudad. Se detecta, igualmente, un elemento a tener en consideración: la proporción de viviendas menores de 60 m² es mucho mayor en este distrito que en el conjunto de la ciudad. Otro dato destacable es una importante proporción de población envejecida y también encontramos un importante peso de la figura del arrendatario sobre el propietario. Estos hechos, sumados a la centralidad del barrio, lo convierten en área vulnerable. Por tanto, existen claras condiciones para que se desarrolle el proceso de gentrificación, al igual que existen algunos indicadores de su puesta en marcha.

La propuesta de Triball se presenta como una operación de cirugía urbana a semejanza del Tribeca neoyorquino o del Soho londinense; el supuesto objetivo de este grupo empresarial es transformar este área en un nuevo espacio comercial y de ocio. Su primer objetivo será la creación de un enorme centro comercial elitista de puertas abiertas que secunde la estrategia de Triball, se extienda hasta Mostenses-San Bernardo y consolide el proceso de gentrificación de Malasaña como barrio residencial de clase alta. La capitalización de la zona, con el consecuente incremento del precio de la vivienda, les convertirá en los principales promotores inmobiliarios a través de sus diferentes sociedades.

La primera actuación y la más visible de las intervenciones para apuntalar esta operación ha sido la activación de la zona comercial, bajo la marca Triball. Estas tiendas tienen un perfil determinado que se diferencia de los comercios limítrofes generando un entorno de exclusividad. Ese hecho se refleja en la generación de un determinado tipo de comercio que responde a un nuevo consumidor generando una cultura de consumo asociada a un estilo de vida. El consumidor de Triball que responde un estándar de consumidor de mercado tiene unos hábitos

³David Harvey fue quien planteó una nueva perspectiva urbanística, cuestionando las raíces del urbanismo neoclásico. En 1973 (Harvey, 1973) explicaba cómo Un urbanismo fundado en la explotación es un legado de nuestra historia. Un urbanismo genuinamente humano todavía no se ha desarrollado. Permanece en el pensamiento de la teoría revolucionaria”. Harvey ofrecía una panorámica del urbanismo y la sociedad en un análisis económico, urbano y cultural.

*de consumo, unas necesidades y unos tiempos que responden al modelo que plantea Triball. Convirtiéndose en habitante/consumidor, la ciudad y el territorio están diseñados para responder a este modelo. El capital simbólico es por tanto una pieza clave de esta operación respondiendo a un modelo de experiencia **total** donde existe una identificación en el supuesto estilo de vida y determinado un perfil de consumidor de vivienda/ producto.*

Este planteamiento quedan reflejados en las tesis planteadas por el geógrafo *David Ley*⁴ que sostiene que la gentrificación la lleva a cabo la *nueva clase cultural* que quiere alcanzar una calidad de vida no simplemente económica. Una gentrificación que deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica. Como resultado de esta nueva realidad social, la vivienda tipo requerida es diferente, ahora más funcional y reducida. El espacio a remodelar también servirá de justificador dada la escasez del mismo en las áreas que se recambian. Así aparecieron formas mixtas como el loft o se dividieron espacios de mayor tamaño en nuevas formas de vida. Según Ley hay “una verdadera ideología liberal de la renovación urbana” (Lees et al, 2008). Es el proceso de la vuelta a la ciudad (back to the city) de las clases acomodadas.

El geógrafo *David Ley* la gentrificación la lleva a cabo la *nueva clase cultural* que quiere alcanzar una calidad de vida no simplemente económica. Una gentrificación que deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica. Como resultado de esta nueva realidad social, la vivienda tipo requerida es diferente, ahora más funcional y reducida. El espacio a remodelar también servirá de justificador dada la escasez del mismo en las áreas que se recambian. Así aparecieron formas mixtas como el loft o se dividieron espacios de mayor tamaño en nuevas formas de vida. Según Ley hay “una verdadera ideología liberal de la renovación urbana” (Lees et al, 2008). Es el proceso de la vuelta a la ciudad (back to the city) de las clases acomodadas.

3. EXPULSIÓN

En la zona estudiada se ha producido de manera lenta una transformación del tejido residencial de gran intensidad con la rehabilitación y construcción de nuevas viviendas dentro del planeamiento urbanístico vigente, especialmente del Plan Especial que afecta de forma importante a esta zona.

El proceso producido en Triball en la segunda mitad del siglo XX se puede resumir de la siguiente manera de las 1516 viviendas inicialmente existentes 787 se conservan como eran en su construcción original. De las 729 restantes, 315 se han sustituido por nuevas construcciones que han pasado de las 315 a 798 viviendas aumentando en 483 el número de viviendas por reducción de sus superficies. Las otras 414 han sido objeto de rehabilitación pasando de 414 a 986 con un

⁴El geógrafo *David Ley*, profesor de Geografía en la Universidad de la Columbia Británica (Canadá), presentó en 1978 el documento *Innervity resurgence units societal context* (Ley, 1978) donde establecía una teoría basada en la demanda. La gentrificación sería consecuencia de la reestructuración económica, socio-cultural y demográfica del espacio urbano (Ley, 1980; 1994). En 1973, Bell publicó *The Coming of Post-industrial society* (Bell, 1973) en cuyo trabajo presentaba las cuatro claves de una sociedad post-industrial: Un cambio desde una economía de la manufactura a una economía de los servicios, la centralidad de una nueva ciencia básica, el crecimiento de la gestión y las ocupaciones profesionales y técnicas y la dirección de la cultura por las vanguardias artísticas.

incremento de 572 viviendas resultado también de la reducción de superficies de las nuevas viviendas.

El resultado de este proceso es que se configura un patrimonio residencial con 787 viviendas originales y 1784 nuevas o rehabilitadas. Se ha pasado de 1516 viviendas iniciales a 2.571 en la actualidad. Se reduce la superficie de las viviendas introduciendo una tipología de apartamento en un porcentaje del 62,1 % dejando el 25,1 % mayor de 100 metros que corresponden a las viviendas anteriores con alguna excepción puntual en las nuevas construcciones. Si hacemos la relación del total construido residencial (208.072) entre el número de viviendas tendríamos, en términos globales abstractos, la superficie media residencial de la zona se ha reducido un 41 %.

Todo ello nos indica que a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, especialmente desde 1970 al 2005, se ha producido un cambio esencial del patrimonio residencial en la zona de Triball, incrementando notablemente el número de viviendas y modificando su tipología. Este cambio en la tipología residencial viene acompañado de un cambio en los valores de los inmuebles y en el perfil sociológico de sus habitantes. Un proceso largo y lento que de forma difusa ha ido cambiando la realidad construida de la zona.

Se realiza así el proceso de gentrificación, de “sustitución de la población existente por una nueva población “gentry” (Glass, 1964, XVIII-XIX). Un proceso que genera ganancias importantes para aquellos que lo promueven, un proceso que es “la frontera en la que se construyen las fortunas” (Smith, 1986,34).

“Entre los fenómenos que han caracterizado la evolución de las ciudades españolas en los últimos diez años, destaca sin duda la fuerte expansión inmobiliaria... La morfología social debería, pues, acentuar rasgos duales ya conocidos y manifestar una cierta “elitización” de las estructuras económicas locales, donde destacaría la emergencia de espacios de consumo y circulación muy dinámicos y otras actividades más inmateriales relacionadas con la sociedad del conocimiento y de la información. Sin embargo, ninguno de estos procesos justifica por sí mismo una evolución inmobiliaria tan desproporcionada. De hecho no se ha producido en términos similares en otros países de nuestro entorno” (Roch, 2008, 1).

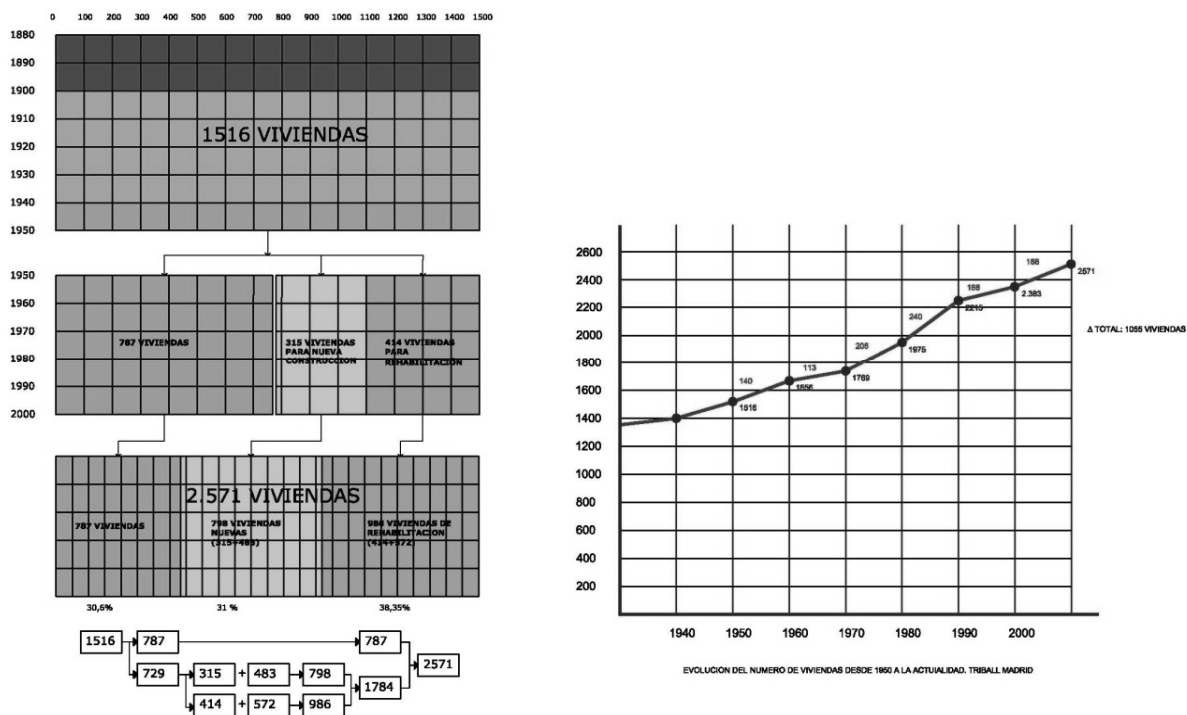


Fig.1 Evolución del número de viviendas.

El auge inmobiliario que se produce en España (Naredo, 1998) desde mediados de los ochenta se ha analizado como resultado de las fluctuaciones de la oferta y la demanda. Pero sin embargo es evidente una clara separación entre los valores de producción de la vivienda y el valor que alcanzan estas en el mercado (Naredo, 2008). El nuevo modelo residencial intentar reducir todo a sus estrictas dimensiones monetarias (Roch, 2006: 51). La morfología urbana confiere una estabilidad al valor de esos activos a través de la “forma” que adopta el parque de viviendas (Leal Maldonado, 2002). La “burbuja” inmobiliaria no está “vacía” sino que contiene estructuras que le confieren estabilidad y resistencia. “El territorio pierde sus cualidades, componentes y utilidades naturales, culturales, productivas e históricas para convertirse en capital fijo y acumulativo bajo la forma de un espacio de flujos regido por leyes mecánicas y monetarias simples, las ciudades se transforman en mosaicos inmobiliarios en los que la entera sociedad local acumula sus rentas, cada uno según su rango y estatus” (Roch 2006: 53). La evolución del mosaico urbano como una estructura precisa, controlada y limitada es la mejor garantía de conservación e incluso del incremento del valor de sus componentes (Roch 2008: 5). El mosaico debe conservar en cada zona su “pureza” social (Hamnett, 1996) de la que depende su estabilidad como valor inmobiliario y para ello cada grupo de estatus debe llevar al límite su capacidad, es decir lograr que la “función de exclusión” se exprese en máximos. La ciudad se convierte en espacio inmobiliario, que no es más que un espacio social de exclusión dominado y organizado sobre y para acumular la renta de sus residentes según una estricta jerarquía. Se olvida que el valor del territorio urbanizado es primariamente una creación social colectiva (Roch et al, 2012).

El análisis de los precios totales, realizado para la zona Centro de Madrid, Casco antiguo y Ensanche de Castro “anuncia un proceso de elitización del espacio central madrileño que cursa con diferencias en sus distintas componentes espaciales, pero que en todas ellas se muestra más selectivo... La pérdida de esa geometría significa que cada vez más en el ámbito analizado, que corresponde con el centro de la ciudad deja de ser un espacio socialmente transversal puesto que expulsa a los efectivos de rentas más bajas y acoge a rentas cada vez más altas en todas sus variantes familiares” (Roch 2008: 8). El mosaico de rentas se va haciendo similar al mosaico de rentas de la población.

La zona de Triball, por su posición en el centro de la ciudad tiene unos valores comerciales singulares. El sector comercial tiene una importancia significativa en la zona con una superficie total del 12,37 % de toda la superficie construida y un valor del 20% sobre la superficie residencial que es claramente el sector prioritario y básico en la zona. Desde el punto de vista de la localización, el comercio ha ido ocupando superficies cada vez mayores en los bordes de la zona, especialmente en el eje de la calle Fuencarral que agrupa las mayores superficies (34,3% del total de la zona) y en la calle Valverde, paralela a la anterior siendo menor en los restantes viarios si bien hay una distribución por todo el conjunto de la zona. Los espacios comerciales ocupan en gran medida los edificios antiguos de la zona, estando más de la mitad de la superficie comercial ocupando edificios de 1900. La superficie comercial que se ocupa en estos edificios llega a los 21.919 de los 39.258 totales. En los edificios construidos desde 1950 a la actualidad hay un número importante de inmuebles en los que no se proyecta el uso comercial. Casi el 50% de los inmuebles de este periodo no tienen este uso, reduciéndose a aprovechamientos residenciales. Las mayores superficies de uso comercial se concentran en edificios que tienen superficies grandes destinadas a este uso. Los edificios en los que el uso comercial tiene menos de 100 metros cuadrados suponen una pequeña aportación al total de las superficies comerciales estando los mayores porcentajes concentrados en edificios en los que la superficie comercial tiene mayores dimensiones.

Esta realidad comercial de la zona ha evolucionado a lo largo de los años con un comercio tradicional en el interior de la zona y una clara evolución hacia comercio de marcas y grandes distribuidores en las nuevas zonas especialmente localizadas en Fuencarral y Valverde. En los primeros años del siglo XXI la transformación de la calle Fuencarral ha sido total conformando un eje urbano comercial de gran intensidad.

Este proceso de sustitución empieza a visibilizarse en los cambios tipológicos de viviendas y empieza a tener un impacto importante en la zona de Triball, con un incremento del número de viviendas y el alza de precios finales en el conjunto de la zona. De una manera soterrada este proceso está generando una expulsión paulatina de los habitantes del barrio. El comercio asu vez esta funcionando como punta de lanza que establece un espacio marca acorde como el habitante/ consumidor. Los comercios tradicionales y de proximidad son sustituidos o mantenidos siempre y cuando respondan al modelo planteado. Lo tradicional y vintage permanece mientras se refuerza la idea de barrio marca de diseño. Determinados comercios de proximidad son excluidos, por lo que el consumo y el consumidor son selectivos, acorde con un determinado poder adquisitivo y acorde con el modelo de barrio definido por Triball.

4. GENTRIFICACIÓN

El fenómeno de la gentrificación ha sido estudiado desde diversos ámbitos y con perspectivas diferenciadas: geógrafos, sociólogos y urbanistas se han aproximado a esta realidad con planteamientos muy diversos. Por ello es importante, en un primer momento, estudiar esta aproximación teórica analizando los elementos presentes en el proceso, para entender así sus causas y formas en las que se desarrolla en la ciudad. Por otra parte hay que acotar el proceso, diferenciándolo de otras realidades urbanas similares.

El proceso de **gentrificación** tiene un desarrollo temporal amplio que se produce en muchos lugares del mundo con una transformación urbana que supone una clara ganancia de renta y produce una modificación física de su edificación, sus usos, la expulsión de sus habitantes tradicionales y la llegada de otros con mayor poder adquisitivo y diferente situación social y cultural. Los análisis teóricos realizados desde diferentes puntos de vista tratan de explicar este proceso. Pero es importante analizar no sólo la generalidad del proceso sino también las condiciones específicas, los parámetros urbanísticos y sociológicos alterados para entender lo específico de cada caso y poder determinar así las causas y actuaciones frente a este proceso.

La gentrificación adquiere características singulares, adaptados al tiempo y al lugar. “Sus signos, efectos, trayectorias están, en gran medida, determinadas por el contexto local, las características físicas y sociales del barrio en cuestión” (Van Weesep 1994: 80). Pero siempre un proceso de renovación de formas urbanas que genera incrementos de valor de los inmuebles y que expulsa a los habitantes de la zona en la que se produce el proceso. Siendo un proceso complejo que adquiere peculiaridades y elementos diferenciadores en muchos casos: las ciudades históricas y las zonas centrales de las ciudades degradadas con el paso del tiempo son modelos singulares de este proceso. La gentrificación, en estos casos, supone una sustitución de población y de actividad productiva, en franco retroceso, por otra en auge. El factor que les hace competir por el espacio es la situación de la población y la actividad en retroceso en un espacio céntrico de interés, de donde se pueden extraer grandes plusvalías a través de su puesta en valor.

El conjunto de proyectos que se ponen en marcha en el barrio Universidad, especialmente en el último cuarto de siglo (1975 a la actualidad), son actuaciones en las que los intereses particulares se imbrican con las actuaciones promovidas desde la administración en la búsqueda de una regeneración social, física y de actividad de la zona que tiene consecuencias importantes en los usuarios actuales de la zona propiciando su expulsión y sustitución por nuevos usos comerciales y nuevos ocupantes de los edificios residenciales. En 1977 se puso en marcha el Plan Malasaña un Plan Parcial que afecta a 45 manzanas situadas dentro de la zona comprendida entre las calles de Sagasta, Fuencarral, José Antonio, Plaza de España, Princesa y Alberto Aguilera. Un Plan con un difícil desarrollo y que quedó prácticamente sin efectividad. Un conjunto de actuaciones programadas desde el gobierno municipal para cambiar zonas del centro de la ciudad que considera socialmente degradadas (Veksler, 2005).

Sin embargo en las últimas décadas del siglo XX y principios del actual se pone en marcha una actividad transformadora intensa. De forma más acelerada que la transformación espontánea, la actuación que une la iniciativa privada del grupo de empresas que promueve la transformación de

la zona Triball, cuenta con la implicación activa de la administración superponiendo esfuerzos para modificar este espacio urbano. Obras de urbanización de viarios, ayudas a la rehabilitación que expulsan a los actuales inquilinos para modificar la realidad social de los habitantes de la zona, propuestas de nuevas instalaciones comerciales que, suprimen el comercio tradicional para introducir un nuevo tipo de actividad de un nivel económico elevado. “Los gobiernos de las ciudades actúan menos como reguladores de los mercados para proteger a los residentes marginados y más como agentes emprendedores del mercado y de la acumulación de capital” (Harvey 1989 b; Peck, 2007). Procesos en los que la publicidad de las empresas se ven acompañadas de actuaciones de promoción y control realizadas desde la administración municipal y autonómica para expulsar las actividades no deseadas e implantar nuevas propuestas comerciales, atrayendo nuevos residentes con mayor poder adquisitivo.

Un proceso peculiar de gentrificación programada, pensada desde la colaboración institucional y la iniciativa privada para cambiar una zona de la ciudad considerada como espacio negativo para la misma, que borra todos los rastros de su antigua forma de vida para implantar nuevos usos, con una revalorización económica del conjunto tanto en sus espacios comerciales como residenciales. La actuación en esta zona del Suroeste de Triball, enlazando con la zona de Luna crea una nueva dinámica y trata de crear un nuevo modelo de ciudad en este espacio. En este caso no es una iniciativa privada sino la alianza de lo público y lo empresarial, con ritmos más acelerados. Todo ello con una estrategia que trata de argumentar ante la sociedad y ante los medios la superación de actividades sociales consideradas como degradantes y presentar una renovación articulada en torno a los argumentos de la sostenibilidad de la rehabilitación o de la recuperación urbana. El ARI Pez-Luna /2008 incluye la reurbanización de 12 calles y la peatonalización de de 4 calles, estas calles peatonales corresponden al área de desarrollo del proyecto de Triball. Junto a ello un conjunto de ayudas para la rehabilitación de viviendas de zonas concretas incluidas en el Plan. Un proyecto del Ayuntamiento en colaboración con el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid, que incluía la reforma de 1.197 viviendas. El proyecto quería completarse a finales del año 2009.

Argumentos que tratan de evitar a toda costa la realidad de la gentrificación como proceso que tiene claros elementos negativos, especialmente en lo que supone de expulsión de los vecinos que han conformado la realidad urbana de esta zona. Porque la estructura urbana no se organiza solamente en base a la realidad construida y a la ordenación de los espacios urbanos. Surge de la realidad vital que generan sus habitantes, de las posibilidades de comunicación que se presentan para ellos construidas a lo largo de los años. Y la gentrificación programada en Triball destruye esa realidad como condición para la propuesta que quieren desarrollar, utilizando el espacio urbano como nueva escenografía para las actividades comerciales y de residencia que se quieren implantar ex novo en esta zona de la ciudad.

Un espacio en el que en todos sus aspectos, comerciales y residenciales, se han elevado de forma muy importante sus precios generando ganancias de renta que justifican y hacen atractiva la operación. Una acción que quiere modificar de forma acelerada y programada el mosaico urbano creando un nuevo espacio de valores económicos y sociales diferentes al existente inicialmente que proviene fundamentalmente de su localización central en la ciudad de Madrid.

Un proceso que, como paradigma de las transformaciones urbanas del centro de Madrid, ha experimentado una doble transformación. Una gentrificación difusa, de promociones parciales que se desarrolla a lo largo de la segunda mitad del siglo XX y que afecta fundamentalmente al tejido residencial modificando su configuración, reduciendo la superficie de las viviendas existentes y aumentando considerablemente el número de ellas. Una gentrificación programada en la que a partir de una iniciativa de una empresa privada, con la colaboración intensa de la administración realiza la modificación de la zona suroeste de este espacio eliminando actividades que considera molestas, expulsando a los comerciantes de los espacios tradicionales para propiciar una zona de comercio de lujo, acompañado de una transformación residencial y de los espacios urbanos.

BIBLIOGRAFÍA.

- BELL, D., 1973 The coming of Postindustrial Society: A Venture in Social Forecasting, New York, Basic Books.
- BRUN, Jacques, 1994. “Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en Géographie urbaine”, en BRUN, Jacques et RHEIN, Catherine, eds. *La ségrégation dans la ville*, Paris, L’Harmattan, pp. 21-58.
- CASTELLS, Manuel, 1974. *La cuestión urbana*, Madrid, Siglo XI de España Editores S.A. Publicado originalmente en francés en 1972 (*La question urbaine*). Primera edición en español, 1974.
- CASTELLS, Manuel, 1978 *City, Class and Power*, London, The Macmillan Press.
- GLASS, R., 1964 “Introduction: Aspects of change” in Centre for Urban Studies (ed), en *London aspects of change*, London, Mackibbon and Kee.
- HACKWORTH, J; SMITH, N, 2001. “The changing state of gentrification”, en *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 2001, n° 92 (4), p. 464-477.
- HAMNETT C., 2000. “Gentrification, post industrialism, and industrial and occupational restructuring in global cities”, en BRIDGE, G. and WATSON, S. (eds.) *A Companion to the City*, Oxford, Blackwell, pp. 331-341.
- HAMNETT, C., 1991. “The blind men and the elephant: the explanation of gentrification”, en *Transactions-Institute of British Geographers*, 1991, vol. 16, n° 2, p.173-189.
- HAMNETT, C., 1994. “Socio-economic change in London: professionalization not polarization”, en *Built Environment* 20,3, pp 192-203.
- HAMNETT, C., 1996. “Social polarisation: economic restructuring and welfare state regimes”, en *Urban Studies* 33,8, pp. 1407-1430.
- HAMNETT,C., 2000 “Gentrification, postindustrialism, and industrial and occupational restructuring in global cities” en BRIDGE, G. Y WATSON,S. (eds), *A companion to the City*, Oxford, Blackwell, pp 331-341.
- HARVEY, David, 1973. *Social justice and the city*, London,Edward Arnold.
- HARVEY, David, 1989 b “From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban-governance in late capitalism, en: *Geografiska Annaler* B71, 3-17.
- LEAL MALDONADO, Jesús, 2002. “Segregación social y mercado de vivienda en las grandes ciudades”, *RES. Revista Española de Sociología*, n°. 2, 2002, pp. 59-75.

- LEES, L.; SLATER, T.; WYLY, E., 2008. *Gentrification*, London, Routledge/Taylor & Francis Group.
- LEFEBVRE, Henri, 1968. *Le droit a la ville*, Paris, Anthropos, Seuil, Col. Points. Traducción española: *El derecho a la ciudad*, Prólogo de Mario Gaviria, Barcelona, Península.
- LEFEBVRE, Henri, 1970. *La révolution urbaine*, Paris Gallimard, Collection Idées.
- LEFEBVRE, Henri, 1974. *La production de l'espace*, Paris, Anthropos.
- LEY, David, 1978. "Inner city resurgence and its societal context". *Annual conference of The Association of American geographers*, Nueva Orleans, 1978.
- LEY, David, 1980. "Liberal ideology and the post-industrial city". *Annals of the Association of American Geographers*, 1980, vol. 70, p. 238-258.
- LEY, David, 1994. "Gentrification and the politics of the new middle class" en *Environment & Planning D: Society & Space*, 1994, vol. 12, n° 1, p. 53-74.
- NAREDO, J. M., 1998. *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente*, Madrid, Siglo XXI de España Editores s. a.
- NAREDO, José Manuel, 2008. "El aterrizaje inmobiliario", *La Vanguardia*, 9 de marzo de 2008.
- ROCH PEÑA, Fernando y FERNANDEZ RAMÍREZ, Cristina, 2012. "La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión", en *Urban nº 3*, número dedicado a Los conflictos de la ciudad contemporánea.
- ROCH PEÑA, Fernando, 2006. "Madrid se desborda: a propósito de las relaciones entre lo local y lo global bajo la hegemonía inmobiliaria", en *Ingeniería y Territorio* n° 75, pp. 50-57.
- ROCH, Fernando, 2008. "La deriva patológica del espacio social en el modelo inmobiliario neoliberal madrileño ". *Diez años de cambios en el Mundo, en la geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas de X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/179.htm>, p.1.
- SLATER, T., 2006. "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research". *International Journal of Urban and Regional Research*, 2006, 30(4), p. 44-71.
- SLATER, T., 2009. "Missing Marcuse: On gentrification and displacement". *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, 2009, Volume 13, Numbers 2-3, p. 292-311(20).
- SMITH, Neil, 1979. "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people" en el *Journal of the American Planning Association* vol. 45 pp-538-548.
- SMITH, Neil, 1982. "Gentrification and the uneven development", *Economic Geography*, 1982, vol. 58, p. 138-155.
- SMITH, Neil, 1984. *Uneven development: Nature, Capital and the Production of Space*, Oxford, Basil Blackwell.
- SMITH, Neil, 1986. "Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space" en SMITH, N and WILLIAMS, P (eds.), *Gentrification of the City*, Boston, Allen and

Unwin.

- SMITH, Neil, 1996a. *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*, London, Routledge.
- VAN WEESEP, Jan, 1994. "Gentrification as a research frontier" en *Progress in Human Geography*, 1994, vol. 18, nº 1, p. 74-83.
- VEKSLER Bernardo E., *De Barquillo a Chueca. Transformación y glamur de un barrio madrileño*, Madrid: Editorial Visión Net, 2005.