CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA

¿QUÉ HACER EN TETUÁN?

ENTRE LA REMODELACIÓN Y LA REHABILITACIÓN INTEGRAL

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA

¿QUÉ HACER EN TETUÁN?

Entre la remodelación y la rehabilitación integral

Equipo Técnico Coordinador:
P. CASARIEGO - C. FERRÁN

Comunidad de Madrid

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN 9
Finalidad. Carácter y Contenido del documento.

1. ANTECEDENTES Y ENCUADRES GENERALES DE LA REMODELACIÓN DE TETUÁN 11
1.1. El Distrito de Tetuán en Madrid.
1.2. Delimitación del Distrito.
1.3. Subdivisión del Distrito en Barrios.
1.4. Las Condiciones Naturales preexistentes.
1.5. El Trazado Actual.
1.6. Las masas de edificación y arquitectura preexistentes.
1.7. La formación histórica del Barrio y su trazado.
1.8. Cronología.

2. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DE LA REMODELACIÓN DE TETUÁN 19
2.1. Problemática General y Áreas Problema.
2.2. El Programa de Barrios en Remodelación y su desarrollo en Tetuán.
2.3. La oportunidad de una operación de Rehabilitación Integral.

3. DIMENSIONES Y CONDICIONANTES BASICOS DE LA REMODELACIÓN DE TETUÁN 25
3.1. Coste y Programa de la Remodelación de Tetuán.
3.2. El Censo de Viviendas y el Patrimonio del IVIMA.
3.3. Consolidación Física y Suelo Vacante.
3.4. Censo de Población Residente y Adjudicatarios.
3.5. La Intervención del Ayuntamiento y las determinaciones del Plan General de Madrid.
3.6. Los límites o techos de la intervención.

4. ¿QUÉ HACER EN TETUÁN? LA RESPUESTA CONCEPTUAL 31
4.1. ¿Qué hacer en Tetuán?
4.2. Complejidad e incertidumbre.
4.3. ¿Remodelar como en los primeros barrios?
4.4. ¿Suspender la actuación hasta la formulación completa de un Plan?
4.5. Una respuesta rápida.

5. ¿QUÉ HACER EN TETUÁN? PLANTEAMIENTOS GENERALES 35
5.1. Ordenación física general del Barrio.
5.2. La estrategia de Remodelación.
5.3. La estrategia numérica de la Remodelación.

6. ¿QUÉ HACER EN TETUÁN? LOS PRIMEROS PROYECTOS DE VIVIENDA 51
6.1. Necesidad y posibilidad de una respuesta rápida.
6.2. Programa y Áreas de actuación. Segunda fase de obras.
6.3. Condiciones y Características de los proyectos.

7. ¿QUÉ HACER EN TETUÁN? LAS PROPUESTAS INTERMEDIAS 59
7.1. Las escalas de diseño en la remodelación de Tetuán.
7.2. La necesidad de un nivel intermedio.
7.3. Tipología de estudios intermedios.
7.4. Algunos estudios y propuestas de nivel intermedio.

Diseño Gráfico F. Cortina

© Comunidad de Madrid

Edita Centro de Información y Documentación
Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda
Depósito legal: M-13.240 - 1987
I.S.B.N.: 84-505-5309-1
Imprime: GRAFICINCO, S. A. Eduardo Torroja, 8
Fuenlabrada (Madrid)

PRESENTACIÓN

Con la publicación de este documento, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, ha querido hacer explícita una estrategia de intervención en el distrito de Tetuán, para el desarrollo de las operaciones de remodelación y realojamiento enmarcados en el Decreto de Barrios en Remodelación. Este documento no debe asimilarse a cualquiera de las figuras establecidas en nuestro ordenamiento urbanístico de planeamiento, aunque sirve de base para la redacción de aquellas que fueran precisas por exigencias administrativas. Este documento quiere, ante todo, mostrar a los ciudadanos de Tetuán y muy especialmente a los más directamente afectados por los procesos de realojamiento, como entiende el Gobierno de la Comunidad, a través del Instituto de la Vivienda de Madrid, el problema de la vivienda pública y la forma más adecuada de enfrentarse a él, en estos barrios. Por ello, no se ha entendido suficiente una simple programación de operaciones de obtención de suelo y construcción de viviendas, sino que se ha pretendido un entendimiento de las condicionantes, problemas y oportunidades que ofrece la trama física y social del Distrito, para, aparte de ellas, proponer el modelo global de intervención en el mismo.

Sin duda es un planteamiento más complejo que la simple programación de un determinado número de viviendas en un paquete de suelo aislado, sobre el que se plasma una nueva ordenación, borrando las trazas de asentamientos anteriores.

En este caso, a diferencia de otras operaciones de remodelación, se trata de «hacer ciudad en la ciudad», revitalizando el trazado existente, complementando puntualmente la ordenación heredada, introduciendo nuevos elementos singulares del sistema viario de la ciudad —Avda. de Asturias— o nuevos equipamientos. Todo ello aprovechando al máximo las posibilidades que «la ciudad existente ofrece». Empeño éste que puede exigir una mayor complejidad de gestión y un más dilatado tiempo de ejecución, debido a las necesidades de acompasar y hacer coincidir muy distintas operaciones técnicas, económicas y administrativas, pero que sin duda dará un resultado más integrado en la ciudad y más satisfactorio socialmente, tanto para los vecinos que sean realojados en nuevas viviendas, como para los que permanezcan en las actuales. Proceso más complejo y prolongado en el tiempo que requiere un entendido por los vecinos, cuya colaboración resulta imprescindible.

Con ello, una operación justificada, en última instancia, por la construcción de más de 2.000 viviendas públicas, se transforma en un «hacer ciudad», tomando la vivienda no como un simple accidente, sino como auténtica materia de una política de recuperación de la ciudad. Opción que no hace sino reconocer y aplicar algunas de las opciones políticas sustantivas que soportan el nuevo Plan General de Madrid.

El contenido técnico de esta publicación, desde el análisis del Distrito, pasando por la respuesta conceptual a los problemas planteados, hasta llegar al diseño ejemplificador de algunas soluciones arquitectónicas de edificios y espacios públicos, responde a esta apuesta global y pretende facilitar su entendimiento y motivar el debate, estando abierto a correcciones y mejoras.

En última instancia, la justificación de esta publicación deberá encontrarse en el respeto a los ciudadanos de Tetuán afectados por las intervenciones en vivienda pública que está llevando a cabo el Instituto de la Vivienda de Madrid, así como los organismos públicos que puedan sentirse implicados en la operación, y de forma muy especial, al Ayuntamiento de Madrid, cuya colaboración, ya demostrada, es imprescindible para el buen fin de esta operación.

La forma de intervención en Tetuán, que aquí se propone, pretende superar la mera construcción de viviendas, para transformarse en una operación de revitalización y reestructuración de un barrio dentro de ese gran objetivo que es construir un Madrid más justo y más culto.

Eduardo Mangada Samaín,
Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

0. INTRODUCCIÓN

El programa de remodelación de barrios de Madrid ofrece una gran oportunidad para acometer decisivamente la rehabilitación integral de la trama física y social más antigua del distrito de Tetuán, cuya marginalidad, ya consustancial, contrasta y se acusa aún más por la creciente centralidad que ha ido adquiriendo en los últimos años, marginalidad que no ha podido ser combatida hasta ahora sino a costa de la desaparición de partes importantes de aquella trama; en favor de actividades, poblaciones y tipologías urbanas ajenas al distrito. Las nuevas condiciones políticas, la presión vecinal y la cooperación municipal, han propiciado la actuación del Gobierno de la Comunidad a través de su Instituto de Vivienda (IVIMA).

La ocasión se presenta como un reto no sólo para la solución de los problemas del barrio, sino también para la búsqueda de alternativas a las fórmulas de remodelación masiva emprendida anteriormente en otros barrios menos consolidados y más periféricos de Madrid.

La viabilidad de una remodelación, respetuosa con la trama física y social a la vez que eficaz —ésto es, rápida, extensa y no sólo limitada al sector vivienda— ha exigido la búsqueda de un equilibrio casi inestable, entre la respuesta puntual, rápida y comprometida y el planteamiento integral a largo plazo de carácter explorativo y teórico.

Así se han iniciado simultáneamente: el programa de construcción de viviendas —en los terrenos más fácilmente disponibles—

y la formulación de propuestas generales indicativas —de ordenación física y de remodelación diferenciada por áreas—.

En este momento, cuando la voluntad política está garantizada con los recursos económicos programados hasta el año 1991, el proceso de remodelación está limitado: por la capacidad de respuesta a los problemas técnicos; por los tiempos largos de decisión y tramitación administrativa, así como por la falta de terrenos vacíos para construir viviendas y de viviendas vacías que permitan desalojar y vaciar nuevos terrenos.

Con un planteamiento y una estrategia iniciales, ésto es, unas mínimas respuestas a ¿qué hacer en Tetuán?, ha sido posible iniciar la remodelación en los puntos menos condicionados y con actuaciones sin riesgo de equivocación. La rápida adquisición de suelo vacante, la remodelación prioritaria de los terrenos con menor carga de desalojo y la reducción de los tiempos de construcción, son líneas claras de actuación para proseguir las primeras fases de la remodelación de Tetuán, de las que empieza a surgir un lenguaje arquitectónico adaptado a lo preexistente, a la vez que renovador.

Finalidad. El presente documento se ha redactado, de acuerdo con los términos de referencia del encargo del IVIMA, para dar a conocer las primeras respuestas técnicas a la cuestión de la remodelación de Tetuán y favorecer así una contribución más amplia y diversificada de los distintos agentes implicados en ella, así como la participación de la población afectada.

Carácter. El documento tiene carácter de información técnica, y no vinculante administrativamente.

La rápida evolución de las circunstancias que rodean el proceso de remodelación impiden que su contenido pueda tener el carácter definitivo de una publicación «a posteriori».

Así pues, se intenta con este documento reflejar un ciclo de aquel proceso que se mantiene en continua revisión hasta que se cierre con su terminación en una situación definitiva. El documento está así abierto a futuros desarrollos y comprobaciones.

Contenido. Tres capítulos preliminares, de información y análisis, dan paso a otros cuatro capítulos en los que se resumen las respuestas dadas hasta el momento a las cuestiones fundamentales. Se empieza con una respuesta conceptual, en donde se expone la filosofía de este nuevo tipo de remodelación. A continuación se desarrolla el capítulo fundamental que incluye las propuestas generales: de ordenación, de actuación por áreas diferenciadas y la estrategia aritmética de la operación.

El penúltimo capítulo se dedica a los proyectos de edificación, hoy todavía escasos, pero que en el futuro se convertirán cuantitativamente y cualitativamente en el contenido fundamental de la operación.

Finalmente, en un último capítulo, se hace referencia a la necesidad de sistematizar las escalas de diseño, así como la de introducir una escala intermedia entre los proyectos de edificación y el planeamiento general de la operación.

1. ANTECEDENTES Y ENCUADRES GENERALES DE LA REMODELACIÓN DE TETUÁN

Tetuán es uno de los siete distritos centrales de Madrid. De los seis barrios que lo integran sólo Ventilla y Valdeacederas han quedado incluídos en el programa de remodelación, que afecta por tanto a la parte Norte del sector de corona comprendido entre dos vías «circulares» —Paseo de la Dirección y Bravo Murillo— y dos ejes perpendiculares principales —La Castellana y Raimundo Fernández Villaverde—. Una serie de ejes radiales coincidentes con vaguadas y cumbreras subdividen y estructuran el sector.

La presencia de varios arroyos y arroyuelos determinan básicamente la morfología original que, con pequeños cambios debido a los cien años de progresiva urbanización, se refleja en el trazado actual, resultado de desarrollos espontáneos que han seguido la pauta de accidentes naturales y de un parcelario agrícola progresivamente adaptado a la urbanización, así como de desarrollos planificados, en forma de Colonias y Poblados de vivienda oficial (1940-60) y también de planes de ordenación «oficial» para la ejecución privada de vivienda libre y oficinas (1960-80).

A partir de 1980 el interés público y de los planes, reclamado por el movimiento vecinal, se centra en la mejora de las condiciones sociales y de la vivienda y su equipamiento.

En 1985 se inicia, a partir de la actuación directa del IVIMA, un proceso largo de rehabilitación integral de los barrios de Valdeacederas y Ventilla.

1.1. El distrito de Tetuán en Madrid.

Tetuán es uno de los siete distritos centrales de Madrid, apoyado como todos ellos en el Eje Urbano del Paseo de la Castellana.

1.2. Delimitación del distrito.

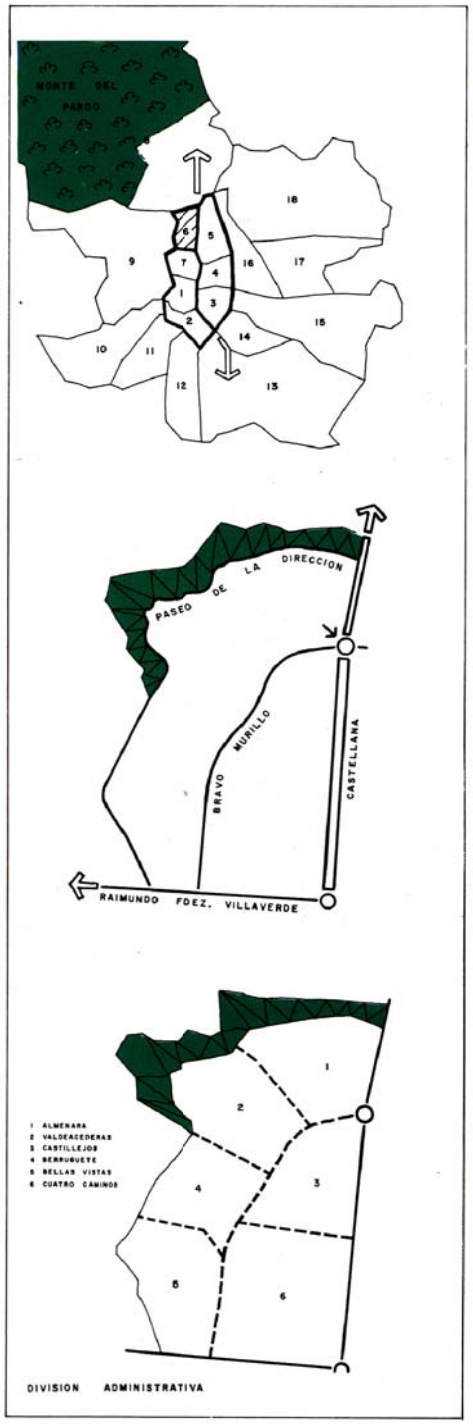
Además del Paseo de la Castellana limitan el distrito: la calle Raimundo Fernández Villaverde al Sur, el Paseo de la Dirección al Oeste.

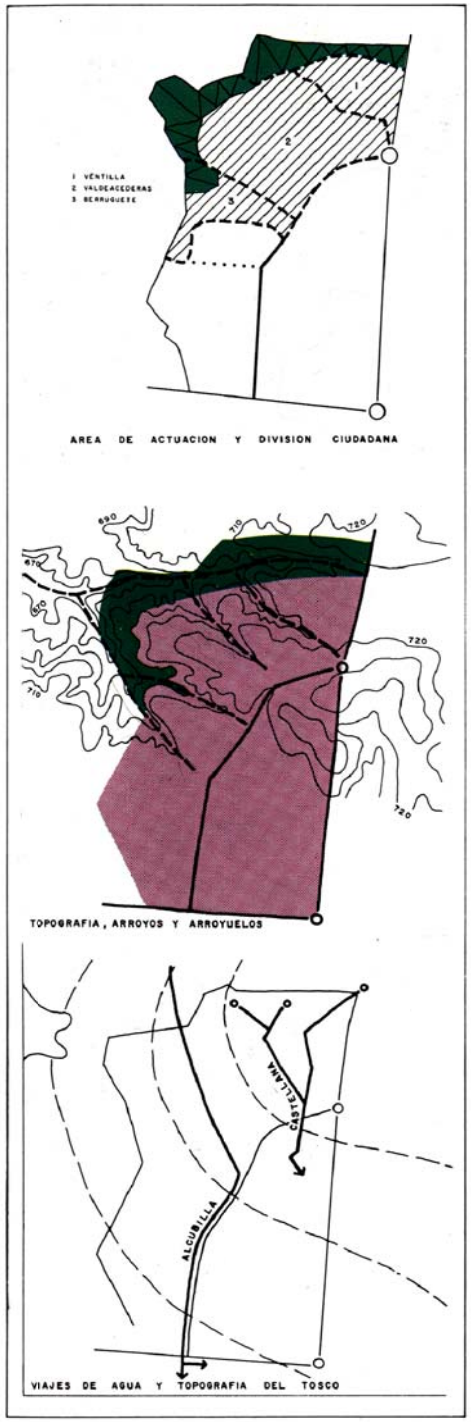
La calle Bravo Murillo divide el distrito en dos partes. Un núcleo central al Sureste apoyado en el Paseo de la Castellana que ha determinado su carácter ulterior y un sector periférico desarrollado a partir de la calle Bravo Murillo y bordeado al Noroeste por una profunda vaguada por la que discurre el arroyo del Fresno, así como la conducción de agua del Canal de Isabel II.

1.3. Subdivisión del distrito en barrios.

El distrito comprende seis barrios. Sólo los de Almenara, Valdeacederas y parte de Berruguete, han quedado incluidos en el programa de barrios en remodelación.

El movimiento vecinal, motor de este programa, ha modificado este mosaico de barrios, ampliando el territorio de Valdeacederas hasta la Avenida de los Curtidos, y reduciendo con ello el de Almenara, que ha perdido también su nombre, al preferir los vecinos el de La Ventilla.





El sentido de pertenencia al barrio ha favorecido la creación de asociaciones vecinales, especialmente en aquellos sectores afectados por problemas urbanos más acuciantes o que agrupan poblaciones con intereses comunes.

Son notables así las Asociaciones de los barrios de Ventilla y Valdeacederas y, dentro de ellos, las agrupaciones de residentes de los poblados y colonias de promoción pública.

El área objeto de remodelación ocupa los subsectores exteriores del cuadrante comprendido entre el eje principal de la Castellana y la calle de Tablada —uno de los ejes radiales secundarios—

1.4. Las condiciones naturales preexistentes.

El distrito comprende suelos que hasta hace cien años permanecieron en estado rústico. La morfología y topografía original se conservan hoy, con pequeños cambios debido a la reciente y progresiva urbanización.

Una línea de cumbrera coincidente con Bravo Murillo divide el distrito en dos vertientes. Una de ellas poco accidentada hacia la vaguada de La Castellana.

La presencia del Arroyo del Fresno y de varios arroyos de cierta importancia que con sus arroyuelos vierten en él, han determinado básicamente la morfología original de la otra vertiente.

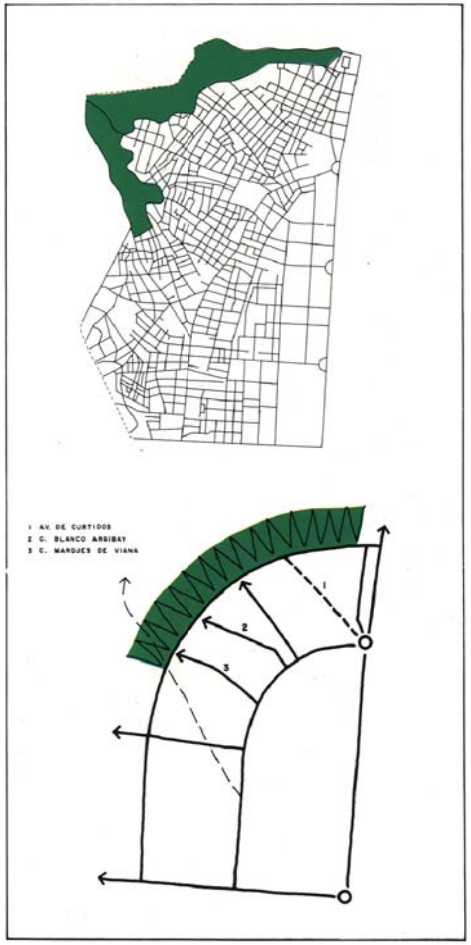
Las corrientes de agua han modificado progresivamente la topografía hasta la configuración actual; una vaguada general materializa el límite Norte y varias vaguadas cruzan el distrito subdividiéndole en dirección Noroeste y dejando montículos entre ellos. Hoy vaguadas y montículos se identifican con un sistema de calles bajas y altas alternadas.

El terreno natural sobre el que se asienta el distrito, corresponde principalmente a la conocida «arena de miga», con bajo contenido de finos y muy compacta cuando todavía no ha sido removida.

Los montículos mencionados están formados por este material, con presencia de arcillas arenosas duras (tosco) a unos 15-20 metros de profundidad.

En las vaguadas y sus zonas de influencia, se detectan espesores apreciables de arenas sueltas arrastradas por las aguas y rellenos arenosos muy flojos, procedentes de excavaciones.

En siglos anteriores se captaba agua en estas vaguadas, mediante pozos en la arena de miga, y se conducía hacia el centro de Madrid, a través de galerías o «viajes de agua» apoyadas sobre la superficie impermeable del «tosco». Tramos de estas galerías y pozos, hoy abandonados, aparecen a menudo al iniciar nuevas construcciones, dificultando su cimentación.

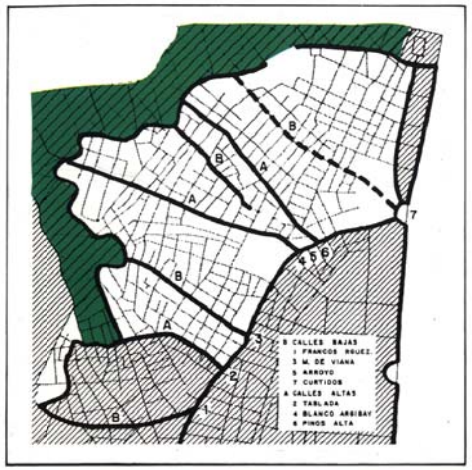


1.5. El trazado actual.

El distrito de Tetuán, ocupa el cuadrante Noroeste, definido por dos ejes urbanos principales —Castellana y Raimundo Fernández Villaverde—. La calle Bravo Murillo define con el discontinuo Paseo de la Dirección, un sector de corona circular, cuyo trazado interior se desarrolla a partir de varios ejes secundarios que radian desde Bravo Murillo, conectando con aquél a través de vaguadas y cumbreras.

Un tercer orden de calles perpendiculares completa el trazado reticular entre aquéllos, subiendo y bajando al cortar cumbreras y vaguadas.

El área objeto de remodelación queda interiormente estructurada por tres ejes radiales: las calles de Marqués de Viana y Blanco Argibay, y la Avenida de Curtidos de mayor importancia, destinada a convertirse en un elemento de la red arterial de Madrid.



El subsector de La Ventilla, al Norte de la Avenida de Curtidos, ofrece excepcionalmente una estructura reticular sin ejes radiales principales.

1.6. Las masas de edificación y arquitectura preexistentes.

El sector interior del distrito limitado exteriormente por Bravo Murillo está edificado sobre una trama rectangular de calles, en algunos casos inacabadas, con arquitecturas voluminosas modernas y suntuosas, destinadas a vivienda, oficinas y comercios. Entre ellas todavía restan, contrastando, ejemplos de la arquitectura popular precedente.

El sector de corona circular comprendido entre Bravo Murillo y el Paseo de la Dirección, está en gran parte consolidado por masas de edificación, antigua, compacta y de altura no superior a las tres plantas, excepto en los bordes de Raimundo Fernández Villaverde y de Bravo Murillo, consolidados con edificaciones en manzana cerrada y de gran altura; mayor cuanto más recientes.

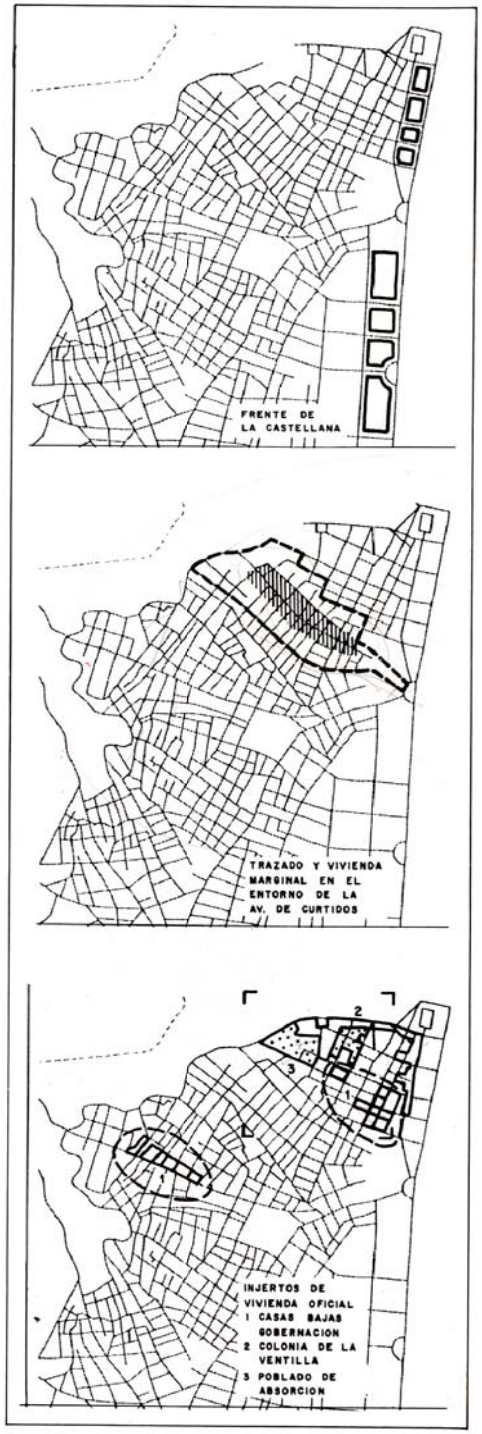
El distrito que está prácticamente consolidado, ofrece todavía zonas inacabadas junto a otras, la mayoría, en proceso de transformación: unas veces puntual, otras de zonas o sectores enteros, y en general, muy diverso.

La zona objeto de remodelación presenta, al Nordeste, un desarrollo residencial muy homogéneo, en el que se prolonga la edificación típica (del frente) de la Castellana.

El resto, está dominado por un trasfondo de edificación popular organizado en manzanas cerradas sin patio, sobre un parcelario pequeño, que ha permitido gran variedad de tipos y usos de la edificación, así como una renovación diversa y espontánea.

La masa general de edificación ofrece varias discontinuidades: primero, la Avenida de Curtidos —vaguada— en donde la trama y la edificación ofrecen todavía un vacío semiconsolidado en buena parte con infraviviendas de carácter marginal; en segundo lugar, el Poblado de Absorción, que constituye un extraño injerto de «racionalismo» en la masa de arquitectura popular, y finalmente, las Colonias de Gobernación, que a pesar del cambio de escala de actuación con que se introducen, han jugado arquitectónicamente un cierto mimetismo, de carácter recíproco, con la edificación más espontánea y popular. La Colonia de la Ventilla ofrece una solución unitaria de remate de la fachada Norte del distrito, característica del período intermedio entre la postguerra y el desarrollo de los sesenta, y muy interesante como solución lineal de borde bien injertado en la cuadrícula de manzanas.

EL TRAZADO RACIONALISTA INSERTADO EN LA TRAMA DE LA VENTILLA



1.7. La formación histórica del barrio y su trazado.

El actual trazado es el resultado de los desarrollos espontáneos dominantes inicialmente en el distrito, así como de intervenciones públicas recientes. Estas últimas han ofrecido dos modalidades bien diferenciadas en el tiempo y en el carácter; por una parte, las intervenciones directas de vivienda oficial en forma de colonias de casas bajas y poblados de absorción (1940-1960), y por otra, los planes de Ordenación redactados por la Administración y ejecutados por ella (1960-1970) para dar paso a las grandes iniciativas de edificación, vivienda libre y oficinas, dominantes en ambos lados de la Castellana.

El trazado espontáneo sigue la pauta de los accidentes naturales —vaguadas, cornisas— en forma de red de caminos de comunicación interior y de enlace con el exterior, así como del parcelario preexistente inicialmente de rústica y que poco a poco se fue desgregando y adaptando a las necesidades de la edificación urbana.

Las primeras colonias de casas bajas (Gobernación 1940-1950) se construyen en forma mimética con el trazado y edificación preexistente.

El poblado de Absorción que se construye, como otros similares, en desarrollo del Programa General de Asentamientos de Urgencia (1954), contrasta por sus bloques aislados y espacios abiertos con el trazado reticular con manzanas cerradas del resto del distrito.

Los planes de Ordenación posteriores completan o reforman el trazado espontáneo preexistente con planos de alineaciones tipo ensanche.

El centro comercial de AZCA, macroestructura en varios niveles, cuajado de edificaciones singulares, constituye un enclave que —aunque aislado y marginal— ha modificado por su importancia funcional y formal el carácter del distrito.

1.8. Cronología.

Desde 1960 a 1980 el desarrollo del barrio ha pasado por tres o cuatro fases históricas bien diferenciadas dentro de las que cabe distinguir casi una docena de fechas o momentos más significativos.

Etapas y fases históricas del desarrollo de Tetuán.

Durante un período de casi cien años, el distrito ha experimentado un desarrollo espontáneo «marginal» de carácter casi rural.

A partir de 1944 se inicia un período de reordenación: primero mediante planes a distintos niveles, general y parcial, y posteriormente mediante intervenciones públicas —urbanísticas, de vivienda y otras.

A partir de 1980 el interés público y de los planes, se centra en la mejora de las condiciones sociales y de equipamiento del distrito.

En 1985 se trata de proceder a la rehabilitación integral del distrito, a partir de la mejora de las condiciones de vivienda y de las condiciones del trazado urbano.

Relación de fechas y períodos más significativos en la historia de la planificación del barrio.

1860. — Comienzo de la urbanización e inauguración del Canal de Isabel II.

1875. — Primeros desarrollos dispersos y de infravivienda, acampada de las tropas de África e incorporación de la zona a Madrid,, como lugar de paseo y recreo.

1900. — Paralización de la actividad constructiva.

1917. — Reactivación de la construcción, por exención de impuestos. Zuazo propone un nuevo centro de Madrid, en la Avenida de la Castellana.

1932. — Última fase del desarrollo «no planificado» del distrito. Relleno y colmatación de suelo «vacío».

1944. — Plan Bidagor (44-46) alineaciones con rectificaciones posteriores (55-57). Intervenciones públicas en urbanismo y vivienda. Colmatación espontánea. Aumento de chabolismo, junto con construcción de vivienda de clase media.

1960. — Plan General (1963) del Área Metropolitana. Sólo zonifica, dejando pendiente la ordenación del desarrollo en Planes Parciales. Se inicia la edificación de AZCA.

1970. — Plan Parcial del Antiguo Barrio de Tetuán (Mesones 1971). Rectifica alineaciones y suspende la actividad al exigir reparcelación y expropiación generalizadas.

1980. — Se produce la Orden Comunicada (1979) para la remodelación y realojamiento de varios barrios de infravivienda en la periferia de Madrid.

Se anula el Plan Parcial (1970).

Se redacta el PAI (1981) que, a pesar de su dudosa utilidad práctica, crea el clima propicio para una rehabilitación integral.

Se redacta y aprueba el Plan General (1985).

Se inicia el programa de Remodelación y Realojamiento de Barrios (1984) que compromete la construcción de 2.344 viviendas en Ventilla y Valdeacederas.

Se transfieren (1984) competencias de urbanismo y vivienda desde el MOPU, a la correspondiente Consejería de la Comunidad de Madrid y del IPPV al IVIMA.

2. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DE LA REMODELACIÓN DE TETUÁN

El distrito padece problemas de carácter físico y social, estrechamente ligados entre sí.

El tejido urbano originalmente de carácter popular, se debate para sobrevivir entre la marginalidad y la centralidad. La centralidad significa su total desaparición y la marginalidad el deterioro progresivo por contraste y por incapacidad de mantener la total integridad frente al proceso de colonización —invasión y dominancia— por agentes interesados en la realización del valor de centralidad que ha adquirido este distrito. El deterioro de las condiciones de vivienda y su equipo, así como de la calidad urbana, contrastan con la opulencia de los nuevos desarrollos. Las situaciones extremas se encuentran entre sí a través de los múltiples bordes y fronteras que constituyen una tercera situación, ya típica en el distrito. En las zonas todavía no transformadas, la vivienda es la necesidad más apremiante, pero no la única. La densidad urbana y social es, sin embargo, excepcionalmente adecuada a las demandas actuales.

El programa de remodelación de barrios ofrece la posibilidad de frenar las transformaciones profundas, y de acometer la rehabilitación integral, física y social, de una parte importante del tejido original.

Los planos catastrales reflejan, por un lado, las situaciones consolidadas, y por otro, las posibilidades —relativamente grandes— de intervención, en terrenos sin edificar o con edificaciones no consolidadas.

2.1. Problemática general y áreas problema.

La problemática del distrito de Tetuán ha sido analizada en los últimos años, desde distintos organismos (COPLACO, IPPV, Ayuntamiento, etc.) y con diferentes estudios (PAI, Planes Especiales de La Ventilla y Valdeacederas, Plan General, etc.) que han llegado a conclusiones también diferentes, aunque no esencialmente divergentes, tanto sobre la verificación de los problemas como sobre las medidas a adoptar para darles solución.

A pesar del atractivo que toda buena información y análisis previos tienen para llevar adelante actuaciones como la remodelación de Tetuán, el equipo técnico coordinador ha renunciado a una nueva recogida de información, y a un esfuerzo analítico enciclopédico.

Con la información y análisis disponibles se ha montado un punto de partida para actuar inmediatamente y proseguir dentro de la propia dinámica del proceso un análisis más sistemático. Los estudios ya realizados han permitido un entendimiento suficiente de la problemática general y de las áreas problema del distrito y especialmente del área objeto de remodelación.

Problemática general. El distrito padece problemas de carácter físico difícilmente separables de los sociales, y unos y otros, están influenciados por la tensión que la nueva centralidad —que el distrito ha ido adquiriendo dentro de Madrid— produce sobre una trama física y social consolidada, pero de carácter todavía marginal.

La centralidad no sólo ha hecho que desaparezcan partes importantes de aquella trama, sino que ha acentuado la marginalidad de lo restante. Al envejecimiento y deterioro progresivo se ha respondido hasta ahora con transformaciones que de nuevo han hecho desaparecer trozos de la comunidad y del barrio que está amenazado ya en su totalidad.

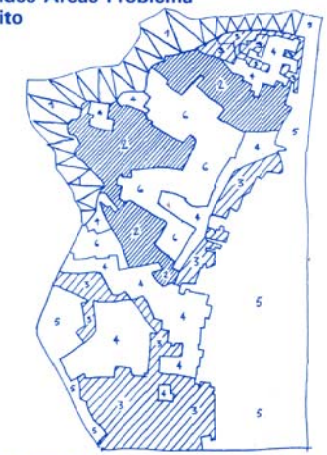
A diferencia de otros barrios en remodelación, Tetuán ofrece como queda indicado, un alto grado de consolidación, lo que hace inevitable la intervención sobre la trama física y social preexistente. La consolidación física y social puede llegar a ser más aparente que real, pues todavía quedan trozos relativamente importantes del distrito sin completar, especialmente en las zonas de borde exterior y fronteras de barrios interiores. Una parte importante de las zonas consolidadas está ocupada por edificaciones marginales de infravivienda, talleres y chamizos.

El deterioro de la calidad física afecta fundamentalmente a la edificación y a su equipo, pero también en algunas zonas al trazado.

Problemática sectorial que, en general, sufre el Distrito:

- Pérdida del carácter y de la población local.
- Amenaza de permanente cambio y transformación, que contrasta con lo siguiente:
- Estancamiento, paralización y deterioro de los barrios más antiguos.
- Falta de espacio y de estructura en el trazado de calles y plazas.
- Mala accesibilidad y falta de aparcamiento.
- Patrimonio residencial público y privado de baja calidad, y frecuentemente, deteriorado.
- Falta de espacios libres —parques y jardines— en su interior.
- Falta de calidad del equipamiento urbano.

Las Grandes Áreas Problema del Distrito



Con el PAI de Tetuán (1981) se delimita dentro del Distrito una serie de zonas, en función del distinto grado de deterioro y transformación que en ellas se ha podido detectar y medir, y que en forma resumida son las siguientes:

1. Corona Oeste, en la que se han ido acumulando usos muy diversos, como en un cajón de sastre, pero dispersos en un espacio predominantemente libre o vacante.
2. Zonas de infravivienda, mezcladas con almacenes y talleres y, en general, muy deterioradas. Consolidadas o en situaciones urbanas marginales o inacabadas.
3. Zonas antiguas tradicionales, predominantemente de vivienda unifamiliar, amenazadas de transformación y, a menudo, en proceso de deterioro.
4. Zonas en proceso de renovación avanzada, en las que prácticamente han desaparecido la población y la edificación, e incluso, la urbanización iniciales.
5. Zonas totalmente renovadas, física, social y funcionalmente hablando.
3. Zonas intermedias y de transición en vías de renovación avanzada, en formas y grados muy diversos.

Areas problema. La diversidad de zonas con características y problemática diferente, es quizá el aspecto más notable en el distrito.

El área objeto de remodelación a pesar de su relativa homogeneidad, cuando se compara con otras zonas del distrito, ofrece situaciones y problemáticas bien diferentes.

Una visión con lente de aumento, permite diferenciar las siguientes subáreas con características y problemática en general relacionadas con las distintas fases de desarrollo histórico y con el carácter de los distintos tipos de promoción:

a) Barrios de Promoción Pública, totalmente consolidados, en los que: la población originalmente realojada (1944-54) ha evolucionado y en buena parte envejecido, y la vivienda presenta déficits de calidad por deterioro de la construcción inicial, sobre todo, por comparación con los estándares de calidad actualmente exigidos para las viviendas de promoción pública, tanto en lo referente a su diseño y construcción, como a la urbanización y dotación de espacios de uso público, equipamientos e infraestructuras.

   La coherencia social de estos barrios ha facilitado su organización para reivindicar las mejoras necesarias.

b) Zonas marginales, sin consolidar, especialmente en vaguadas como la Avenida de los Curtidos, invadidas por edificaciones marginales, de infravivienda, talleres y chamizos, sobre trazados muy incompletos y salpicadas, sólo en proyectos aislados, de construcciones recientes en buen estado y acordes con los planes.

c) Zonas semimarginales en el borde interior del Paseo de la Dirección. En ellas la infravivienda y otras edificaciones de carácter marginal rellenan espacios hasta hace pocos años vacíos, entre edificaciones «normales», organizado todo ello sobre un trazado urbano aparentemente ordenado, aunque no totalmente completo, con algunos terrenos todavía sin edificar.

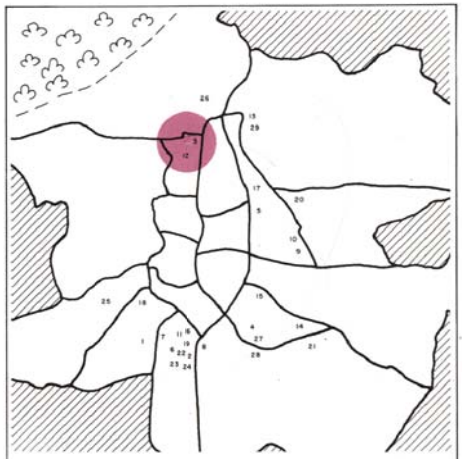
   Tanto la urbanización, como la edificación, presentan déficits de calidad relativamente altos.

d) Zonas de urbanización consolidada, que constituyen la masa general del área objeto de remodelación, en la que quedan envueltas como enclaves singulares, las zonas anteriormente citadas. El trazado de esta zona en lo referente a alineaciones, es relativamente bueno y susceptible de mejora mediante ligeras rectificaciones. Sin embargo, la geometría vertical —rasantes— de las calles —aunque aceptable— es dura y difícil de mejorar. El estado de la edificación, en general de carácter popular, no ofrece homogeneidad suficiente para un tratamiento generalizado. Existen puntos dispersos de infravivienda, junto a edificaciones recientes y de buena calidad. Una parte importante del resto es susceptible de mejora o rehabilitación, aunque no por actuación pública directa.

2.2. El programa de barrios en remodelación y su desarrollo en Tetuán.

La Orden Comunicada (mayo 1979) responde a las reivindicaciones de los barrios más deteriorados de Madrid con un programa de construcción de nuevas viviendas que se concreta y revisa posteriormente en un primer reajuste en 1980 y, posteriormente, coincidiendo con la transferencia de poderes a la Comunidad de Madrid.

Con el R. D. 22 febrero 84, la Administración adquiere el compromiso de construir un total de 36.890 nuevas viviendas, de ellas 2.344 en los barrios de La Ventilla y de Valdeacederas, para realojar otras tantas familias de entre las inicialmente censadas a estos efectos, y que incluyen a los arrendatarios de las viviendas de propiedad del IVIMA así como a otros ocupantes de infraviviendas —propietarios o arrendatarios—. La operación de barrios en remodelación es una operación cerrada, cuya terminación, prevista para 1991, va a coincidir prácticamente con la actuación en Tetuán, que ha quedado retrasada por las dificultades que presenta el encaje del tipo de remodelación que se ha venido haciendo hasta ahora en el resto de los barrios. Las propias características de centralidad y consolidación de Tetuán hacen difícil este encaje. Además, la experiencia ya acumulada hace necesario replantear el estilo y forma de este tipo de remodelaciones; reto que añade aún más dificultad a esta actuación.



Barrios en remodelación:

1. PAN BENDITO
2. ORCASUR
3. VENTILLA
4. CRUZ BLANCA
5. SAN PASCUAL
6. ORCASITAS P.D.
7. ZOFÍO
8. SAN FERMÍN
9. SAN BLAS «H»
10. SAN BLAS «I»
11. ALMENDRALES
12. VALDEACEDERAS
13. PINAR DE CHAMARTÍN
14. PALOMERAS
15. FONTARRÓN
16. CAROLINAS
17. MARQUESA AMBOAGE
18. ROGER DE FLOR-CARABANCHEL ALTO DE SAN ISIDRO
19. ORCASITAS CORNISA
20. CANILLEJAS
21. VALLECAS U.V.A.
22. ORCASITAS MESETA
23. VILLAVERDE U.V.A.
24. SANTA PETRONILA
25. LOS CARMENES
26. SANTA ANA
27. VALLECAS, POBLADO MÍNIMO
28. POZO TÍO RAIMUNDO
29. EL CARMEN

Oportunidad y bases para una intervención en el distrito de Tetuán.

Las condiciones del momento actual (1986) y especialmente el programa de remodelación y realojamiento, ofrecen una oportunidad para resolver los problemas del barrio que la Comunidad de Madrid no puede ni debe desaprovechar.

La oportunidad y posibilidad de esta intervención puede ción puede basarse en los siguientes puntos:

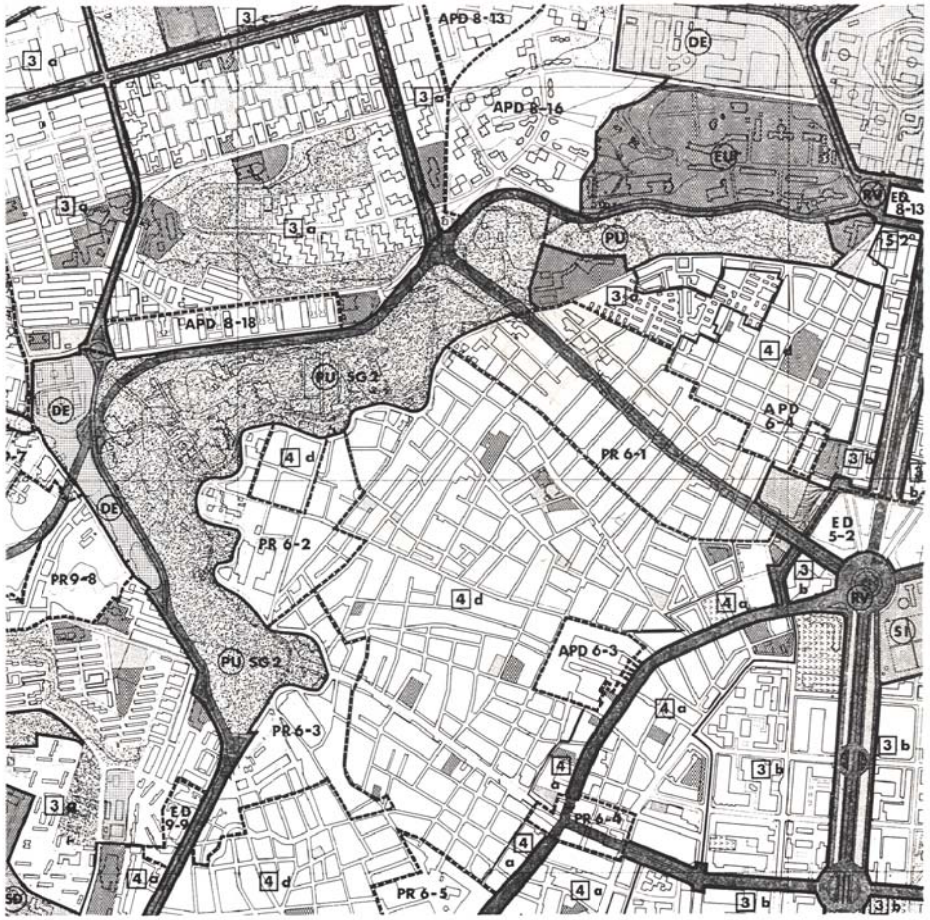
- El patrimonio transferido desde el Instituto de Promoción Pública de la Vivienda (IPPV) al Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) localizado en el distrito de Tetuán, permite disponer de 1.785 viviendas aproximadamente y del correspondiente suelo, como campo propio de actuación.
- Las obligaciones de mantenimiento, conservación y mejora de dicho patrimonio, que tanbién se le han trasferido.
- El compromiso de realojar 2.344 familias del distrito, residentes y no residentes en las viviendas del IVIMA.
- La necesidad de extender su intervención al sector urbanismo, para garantizar la calidad de las nuevas viviendas y la eficacia de la fuerte inversión que ellas suponen.
- La posibilidad de cooperar con la Gerencia Municipal en la mejora de las condiciones urbanas de la zona.
- La posibilidad, más remota, de cooperar en términos generales con otros organismos y la iniciativa privada en la rehabilitación integral del distrito, esto es, en su acabado, mejora y conservación.
- La experiencia adquirida en las anteriores fases del Programa de Remodelación y Realojamiento en otros barrios de Madrid: que está llevando a la conclusión de que la rehabilitación y la renovación deben combinarse; que deben reducirse los costes de adquisición y preparación de suelo, y que se debe evitar el gigantismo y monolitismo de las intervenciones —tanto en lo referente a diseño urbano y arquitectónico, como a la gestión y ejecución de las mismas.
- La incorporación de un equipo técnico externo para dirigir y coordinar la actuación, junto con los servicios del propio IVIMA, que se emplearán en una gestión mucho más directa que en anteriores actuaciones.

2.3. La oportunidad de una operación de rehabilitación integral.

La intervención del IVIMA, aunque de carácter sectorial, permite pensar por primera vez en la posibilidad de una transformación profunda del barrio, no sólo de las condiciones de las viviendas, sino también de las urbanísticas —urbanización, trazado, equipamiento, etc.—. En definitiva, en una rehabilitación integral.

El IVIMA ha adoptado en relación a Tetuán un punto de vista más amplio que el que corresponde a su propia naturaleza sectorial, en beneficio de los intereses urbanísticos generales de Tetuán y de las relaciones de cooperación con el Ayuntamiento, responsable de aquellos intereses, pero con medios limitados para atenderlos. Pero además, una actuación exclusivamente de vivienda sería muy arriesgada en términos de inversión del propio sector y del IVIMA, ya que las nuevas viviendas podrían degradarse rápidamente por influencia de las malas condiciones de su entorno.

Sin embargo y a pesar de su capacidad económica, el IVIMA no podría llevar a cabo una intervención de carácter integral sin la ayuda del Ayuntamiento. En primer lugar, la intervención exige inversiones que ni económicamente, ni legalmente, podría justificar el IVIMA. En segundo lugar, los planteamientos generales no pueden hacerse exclusivamente desde el punto de vista del IVIMA, por más amplitud de miras que éste pueda adoptar. En tercer lugar, la competencia de planeamiento la tiene el Ayuntamiento, así como la de control de las actuaciones. Finalmente, la cooperación con el Ayuntamiento podría servir de base para una cooperación más amplia con otros organismos e instituciones responsables de bienes y servicios, que afectan al distrito de Tetuán.



3. DIMENSIONES Y CONDICIONANTES BASICOS DE LA REMODELACIÓN DE TETUÁN

La remodelación de Tetuán se ha programado para la construcción de 2.344 viviendas en seis años (85-91) con una inversión total de unos 12.000 millones de pesetas. 195 viviendas están en fase de entrega y 437 deben iniciarse en 1986.

El IVIMA tiene un patrimonio en el barrio de 1.785 viviendas de unas 20.000 que en total hay en el barrio.

El distrito está prácticamente consolidado y la capacidad de intervención se reduce a los solares vacíos, a los terrenos con infravivienda y a los terrenos de su propio patrimonio.

El número total de residentes censados y candidatos definitiva o provisionalmente a una nueva vivienda, asciende a 2.876.

El Plan General condiciona la remodelación de Tetuán con propuestas de reordenación urbanística que tratan de mejorar las condiciones de trazado y dotaciones del barrio.

Una vez que la voluntad política ha quedado garantizada con la programación de recursos, los techos que condicionan básicamente la operación son:

- Los tiempos de ejecución y tramitación de proyectos.
- La capacidad de acogida de los terrenos y su relación con las necesidades de realojamiento.
- Finalmente, la capacidad técnica, esto es, el saber ¿qué hacer? para la remodelación de Tetuán.

3.1. Coste y programa de la remodelación de Tetuán.

La remodelación de barrios de Madrid está planteada como una operación cerrada; con una última fase de iniciación de viviendas en 1988-89 y terminación en 1991.

Se ha programado la construcción de un total de 38.679 viviendas, de ellas 2.344 en Tetuán.

El coste total estimado (1985) para lo que resta de operación, es, en millones de pesetas, de 47.268 (41.944 para vivienda y 5.324 para suelo) de los que corresponden a Tetuán 11.914 millones, (10.571) para vivienda y 1.343 para suelo).

En 1985 el barrio de Tetuán, en su etapa inicial, participa sólo en un 6,4 % del total de la operación; en 1989 la operación de barrios quedará reducida exclusivamente a Tetuán.

El coste medio de la vivienda estimado en pesetas/1985, es de 2.960.428 ptas. (2.516.364 para construcción y 444.064 para suelo).

En este momento (1986) se han construido en Tetuán 195 viviendas que están en fase de entrega y está programada la iniciación de otras 2.124 antes de 1989:

437 en 1986
335 en 1987
387 en 1988
965 en 1989

3.2. El censo de viviendas y el patrimonio del IVIMA.

El área objeto de remodelación tiene aproximadamente: una superficie de unas 180 Has; un censo de unas 20.000 viviendas, y una densidad de 120 Viv/Ha. Unas 1785 viviendas pertenecen al patrimonio del IVIMA.

Censo aproximado de viviendas por barrios dentro del Área de Remodelación.

	Viviendas
– Ventilla	3.250
– Avda. de los Curtidos	1.700
– Valdeacederas	9.450
– Barruguete	5.300
TOTAL	19.700

Distribución del Patrimonio de viviendas del IVIMA.

	Viviendas
– Poblado de Absorción	646
– Colonia de La Ventilla	756
– Casas de Gobernación en La Ventilla	152
– Casas de Gobernación en Valdeacederas	168
– Viviendas provisionales Ventilla	21
– Viviendas provisionales Valdeacederas	42
TOTAL	1.785

OPERACIÓN DE REMODELACIÓN DE BARRIOS DE MADRID

Cuadro de la Situación Actual (mayo 1986) del Programa de Construcción de Viviendas

Barrios en Remodelación	Número de Viviendas: Progr. (84)	Entreg.	En Const.	Sin Empez.	A iniciar 86	87	88	89
1. Pan Bendito	1.404	642	762	–	–	–	–	–
2. Orcasur	1.904	1.333	571	–	–	–	–	–
3. Ventilla	1.635	95	40	1.500	200	315	–	985
4. Cruz Blanca	89	89	–	–	–	–	–	–
5. San Pascual	572	572	–	–	–	–	–	–
6. Orcasitas P.D.	2.945	2.945	–	–	–	–	–	–
7. Zofío	637	637	–	–	–	–	–	–
8. San Fermín	1.225	708	–	517	290	–	227	–
9. San Blas «H»	1.823	972	119	732	732	–	–	–
10. San Blas «I»	917	635	–	282	206	76	–	–
11. Almendrales	582	30	87	465	200	–	265	–
12. Valdeacederas	677	21	32	624	237	–	387	–
13. Pinar de Chamartín	400	374	26	–	–	–	–	–
14. Palomeras	10.340	5.908	3.045	1.387	600	787	–	–
15. Fontarrón	1.580	1.580	–	–	–	–	–	–
16. Carolinas	213	213	–	–	–	–	–	–
17. Marquesa Amboage	392	392	–	–	–	–	–	–
18. Roger de Flor-Carabanchel-Alto de San Isidro	1.200	190	534	476	–	476	–	–
19. Orcasitas Cornisa	1.096	1.096	–	–	–	–	–	–
20. Canillejas	260	260	–	–	–	–	–	–
21. Vallecas U.V.A.	1.200	538	490	172	172	–	–	–
22. Orcasitas Meseta	2.276	2.276	–	–	–	–	–	–
23. Villaverde U.V.A.	957	829	128	–	–	–	–	–
24. Santa Petronila	107	107	–	–	–	–	–	–
25. Los Cármenes	602	602	–	–	–	–	–	–
26. Santa Ana	820	820	–	–	–	–	–	–
27. Vallecas P. Mínimo	672	672	–	–	–	–	–	–
28. Pozo Tío Raimundo	2.020	1.745	275	–	–	–	–	–
29. El Carmen	134	134	–	5.	–	–	–	–
TOTAL	38.679	26.415	6.109	6.155	2.637	1.645	879	985

Cuadro de Inversiones necesarias (pesetas/86) para la terminación (1991) de la operación, en función del número de viviendas iniciadas (1985-1986) por años.

Fases en Años	N.º Viviendas a Iniciar	Inversión necesaria en Viviendas + Suelo por Años (en millones de pesetas) 85	86	87	88	89	90	91	TOTAL
1985	3.038	3.807	6.000	4.033	–	–	–	–	13.840
		–	+ 1.275	–	–	–	–	–	+ 1.275
1986	2.531	–	2.859	5.257	5.049	–	–	–	13.165
		–	+ 1.772	–	–	–	–	–	+ 1.772
1987	1.760	–	–	910	3.598	3.599	910	–	9.017
		–	–	+ 823	–	–	–	–	+ 823
1988	879	–	–	–	450	1.802	1.802	450	4.504
		–	–	–	1.596	–	–	–	+ 1.596
1989	985	–	–	–	–	449	2.245	2.247	4.941
		3.807	8.859	10.200	9.097	5.850	4.957	2.697	45.467
		–	+ 3.047	+ 823	+ 1.596	–	–	–	+ 5.466
TOTAL		3.807	11.906	11.023	10.693	5.850	4.957	2.697	50.933

3.3. Consolidación física y suelo vacante.

El trazado de calles y plazas está prácticamente consolidado, a excepción del extremo Oeste de la Avenida de los Curtidos. Sin embargo, es susceptible de completar o mejorar en muchos puntos.

En el plano adjunto se puede observar el grado de consolidación de la edificación. La capacidad de intervención está, por una parte, relacionada directamente con la posibilidad de adquirir terrenos y en este sentido es mayor en los terrenos propiedad del IVIMA, o incluidos en áreas de actuación por expropiación, etc., y por otra en relación inversa con el grado de consolidación de manera que es mayor en los terrenos vacantes o solares que en los terrenos con menor necesidad de desalojo y nula en los terrenos consolidados por edificaciones recientes.

SITUACION ACTUAL
GRADO DE CONSOLIDACION

- EDIFICIOS CONSOLIDADOS
- EDIFICACIONES CENSADAS
- SOLARES

PATRIMONIO IVIMA
- – COLONIA VENTILLA
- – VIVIENDAS GOBERNACION
- – POBLADO DE ABSORCION

SEPTIEMBRE DE 1985

3.4. Censo de población residente y adjudicatarios

Las necesidades de realojamiento determinarán en buena parte el número de viviendas a construir, nuevas o rehabilitadas, y está determinado a su vez, por una parte, por los compromisos de realojo establecidos con los censos de residentes y, por otra, por las necesidades de desalojo de terrenos a edificar.

El número total de familias censadas asciende por el momento a 2.876 residentes (1.900 en La Ventilla y 976 en Valdeacederas).

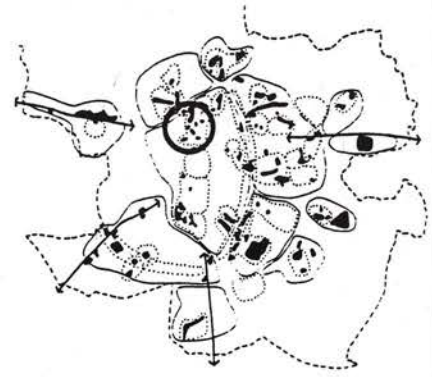
La depuración de los censos es necesaria para subsanar los errores y deficiencias de los elaborados hasta ahora. Por otra parte, será necesario ampliar la lista de residentes a realojar con aquellos que no estando ni censados ni calificados para ello, deban ser desalojados por razones de la operación y cumplan las condiciones necesarias para la adjudicación de una vivienda de protección oficial de promoción pública.

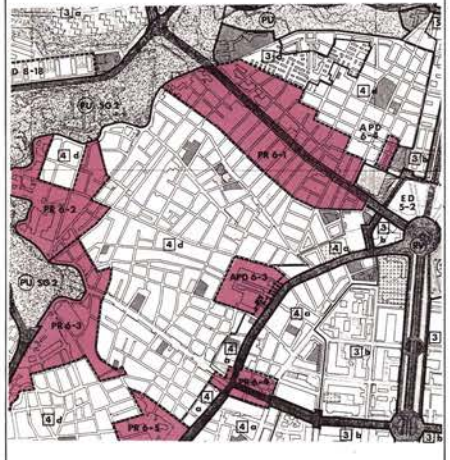
Relación de censos de residentes elaborados hasta el momento.

1. «Censo definitivo de adjudicatarios correspondientes a las viviendas del antiguo Ministerio de la Gobernación de la promoción de 1.540 viviendas en La Ventilla». Comprende 173 censados.
2. «Censo definitivo de residentes en el Barrio de La Ventilla». Comprende 1.900 censados.
3. «Censo provisional de presuntos adjudicatarios correspondientes a la 1.ª y 2.ª fases de la promoción de 677 viviendas en Valdeacederas». Comprende 165 censados.
4. «Relación de residentes en Valdeacederas afectados por la remodelación del barrio». Comprende 976 censados.

Un análisis de estos censos permite llegar a las siguientes conclusiones:

- Hay censados que aparecen en dos listados.
- Hay viviendas con más de un censado.
- Hay casas con menos censados que sus viviendas.
- Hay casas sin censados, aparentemente de las mismas condiciones que las que los tienen.
- Los datos son incompletos en cuanto a localización (planta, puerta, etc.).
- No incluyen número de miembros de cada familia, ni ningún otro dato complementario.





PLAN GENERAL DE MADRID
PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN TETUÁN

	Super. Has.	Sistema Actuación	Prioridad	Finalidad
PR-6.1	25,3	Expropiación	1	Apertura Nueva Avda. Remodelación residencial e industrial y trazado.
PR-6.2	9,7	Expropiación	1	Remodelación residencial y trazado.
PR-6.3	12,3	Expropiación	1	Remodelación residencial y trazado-terminación M. de Vianal. Integración C. Y II.
PR-6.4	2,7	Expropiación	2	Apertura Vía.
PR-6.5	5,3	–	2	Ordenación y Equipamiento.
PR-6.6	4,5	–	1	Apertura viaria.
PR-6.7	3,2	Expropiación	3	Rectificación de alineación y apertura.
APD-6.3				Rehabilitación cuartel y reforma trazado, ordenación singular.
APD-6.4				Edificación singular.

3.5. La intervención del Ayuntamiento y las determinaciones del Plan General de Madrid.

El Ayuntamiento de Madrid ha manifestado, a través de la Gerencia de Urbanismo, un interés creciente por los problemas del distrito de Tetuán. En los últimos años el interés se ha ido decantando en la mejora de las condiciones del barrio y en la conservación de su carácter popular. Lo primero le ha llevado a proponer rectificación de alineaciones, para mejorar el trazado, reservas de suelo para pequeños espacios libres y equipamiento, y otras mejoras puntuales. Lo segundo le ha llevado a proponer medidas de carácter normativo dirigidas, por una parte, a la conservación de la tipología y carácter de la edificación y, por otra, a evitar la progresiva expulsión de la población residente.

Además, la Gerencia ha propuesto algunas intervenciones de mayor escala, tales como la rehabilitación del Cuartel de la Remonta para uso público, residencial y comercial, y la construcción de la Avenida de Asturias para completar la red arterial de Madrid, sobre la actual Avenida de los Curtidos, entre la Plaza de Castilla y el Paseo de la Dirección.

El Ayuntamiento ha recogido en el nuevo Plan General no sólo estas propuestas propias, sino también otras relacionadas con la intervención del IVIMA.

La intervención del IVIMA se ha empezado a concretar en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, lo que ha exigido un proceso de aproximaciones mutuas y no sucesivas, en las que finalmente se ha llegado a un convenio.

3.6. Los límites o techos de la intervención.

Es indudable que los problemas físicos y sociales justifican plenamente una intervención pública en Tetuán y que la inclusión de éste en el programa de Barrios en Remodelación constituye una oportunidad clara para darles solución, pero ni lo uno ni lo otro garantizan la viabilidad de la operación.

El éxito, mayor o menor, de la operación dependerá, como en toda intervención, en el entendimiento claro tanto de lo que se pretende hacer como de las limitaciones existentes y de las capacidades disponibles para llevarlo a cabo.

Una vez superado el mayor obstáculo, que es la voluntad política concretada en la vinculación de recursos económico-financieros, aparecen en esta operación de Tetuán otras limitaciones que —aunque no en forma absoluta— pueden condicionar su buena marcha. Por una parte, los tiempos de ejecución necesarios no sólo para la construcción material de las viviendas, sino también para todos los actos preparatorios de carácter técnico y administrativo que por su carácter secuencial pueden prolongarse más allá de los plazos previstos. Por otra parte, la capacidad de alojamiento o acogida, tanto total para terminar la operación, como parcial para poder desalojar los terrenos necesarios previamente a la iniciación de cada una de las fases de construcción.

Finalmente la viabilidad de esta operación está supeditada, más que en otros casos que no ofrecen tantos aspectos novedosos e inciertos, a la capacidad de respuesta técnica.

¿Qué hacer en Tetuán? Es una cuestión fundamental a la que se trata de responder en este momento para afianzar la viabilidad de la remodelación de este barrio.

Los cuatro condicionantes o techos fundamentales de la intervención.

1. La capacidad de decisión y diseño.

No es fácil responder inmediatamente a la pregunta ¿qué hacer en Tetuán? La dificultad surge de la incertidumbre sobre: la propia realidad física y social del barrio; lo que quieren hacer los distintos organismos o grupos vecinales y otros interesados en la intervención; la capacidad y recursos de intervención disponibles en los próximos años, y, finalmente, la posibilidad de encaje de soluciones de escala física y temporal muy distinta.

Sólo el tiempo puede permitir saturar de respuestas a esta cuestión, pero para ello es necesario actuar sin esperar a tenerlas todas. La urgencia de algunos problemas exige actuar desde este momento.

2. Recursos económicos.

La capacidad económica está limitada por los Presupuestos Generales del Estado y por los propios recursos de la Comunidad de Madrid. El Plan Cuatrienal hace una previsión de dichos recursos, pero en definitiva, su concreción se hará anualmente en función de la política económica del Gobierno. Una buena estrategia de intervención puede permitir ampliar marginalmente los recursos o lo que es lo mismo, hacer más por el mismo «precio».

3. Capacidad de alojamiento provisional.

El realojamiento de un barrio consolidado, en el que la construcción de nuevas viviendas sólo es posible sobre suelo previamente ocupado por otras, presenta un problema de simple aritmética que sólo se puede solucionar disponiendo de un número de viviendas vacías igual al de las que hay que demoler. El número de viviendas vacías que son necesarias para el realojamiento depende de la escala y ritmo del mismo.

Si la renovación permite, como en el caso de Tetuán, que el número de viviendas que se pueden construir sea superior al de viviendas preexistentes, se puede iniciar la operación con un número pequeño de viviendas vacantes, e ir aumentándolo en cada fase de la operación. Una estrategia de renovación basada en la construcción de solares vacíos y posteriormente de los terrenos ocupados con mayor capacidad de acogida, puede ampliar esta limitación y hacer más viable la operación.

4. El tiempo necesario para la tramitación administrativa y para la ejecución.

El ritmo de una operación de remodelación y realojamiento está determinado también por los tiempos o plazos mínimos necesarios para la preparación de suelo y para la construcción de viviendas. Un sector que deba ser ordenado a nivel pormenorizado, expropiado, urbanizado y edificado puede tardar media docena de años en poder ser ocupado. Reducir el número de trámites o etapas del proceso urbanizador y simplificar los trámites al máximo es absolutamente necesario si no se quiere que la programación temporal esté determinada en la práctica por las exigencias de tramitación.

Sustitución? o Rehabilitación?
Pública? o Privada?
Residencial? o Integral?
De Trazado? o De Edificación?
Global? o Puntual?
Física? o Social?
A corto? o Largo Plazo?
Con Plan definitivo? o Sobre la Marcha?

4. ¿QUÉ HACER EN TETUÁN? La respuesta conceptual

4.1. ¿Qué hacer en Tetuán?

La simple construcción de 2.344 viviendas en suelo libre plantea problemas relativamente sencillos si se dispone de una maquinaria de producción suficientemente capaz, pero hacerlo en este momento en un barrio consolidado como Tetuán plantea otras cuestiones:

¿Qué ritmo de construcción?, ¿en qué terrenos?, ¿respetando el trazado y la edificación preexistentes?, ¿con nueva edificación o rehabilitando la existente?, ¿proyectando y contratando grandes unidades?, ¿con bloques en altura?, ¿con qué niveles de dotación de espacio libre, aparcamiento, equipamiento?, ¿atendiendo intereses más generales, de Tetuán, de Madrid?, ¿para realojar a quién?, ¿utilizando alojamientos provisionales?, ¿a qué coste?

4.2. Complejidad e incertidumbre.

La remodelación de Tetuán ofrece todas las características de una actuación compleja con gran diversidad de aspectos; horizontes y prioridades temporales; escalas espaciales, de decisión y diseño, así como de agentes implicados directa e indirectamente en ella. Además, tiene que enfrentarse con un cierto grado de incertidumbre sobre: la realidad social y física; la capacidad de intervención y disponibilidad de recursos, así como sobre las apetencias de los diversos agentes implicados.

4.3. ¿Remodelar como en los primeros barrios?

Actuar en el caso de Tetuán, y en este momento, de la misma forma que en anteriores remodelaciones de otros barrios de Madrid no es ni deseable ni posible.

Han cambiado las circunstancias políticas y administrativas e incluso económicas, no se pueden ignorar las experiencias pasadas y sobre todo, el barrio de Tetuán es un caso muy distinto, por su localización, carácter, historia y grado de consolidación social y física.

4.4. ¿Suspender la actuación hasta la formulación completa de un plan?

Ofrecer respuestas inmediatas y parciales sin disponer de un plan detallado y completo es posible y absolutamente necesario para un buen desarrollo de la operación, aunque no sea del todo fácil.

Dejar de actuar o suspender las actuaciones ya en marcha hasta tener elaborado un plan detallado y completo sería una quimera como experiencias repetidas han demostrado. Un plan de esta envergadura nunca estaría totalmente acabado —y menos aún aceptado por las diversas partes implicadas— y difícilmente podría elaborarse sin la información y experiencia de una acción continuada.

Criterios de diseño.

- **Intervención Sectorial, pero planteamientos integrales.**

Embarcar en una operación de rehabilitación integral a un departamento funcionalmente especializado, sería poco más que imposible. Pero si la remodelación se pusiera en marcha, empezando el IVIMA a actuar dentro de lo que es su propio campo, ésto es, la vivienda, sería relativamente fácil utilizar la inercia inicial para ampliar, posteriormente, el campo de actuación a otros aspectos de la urbanización —trazado, espacios libres, equipo e infraestructuras.

- **Rehabilitación pública, catalizando la rehabilitación espontánea.**

Por su magnitud y sus matices, una operación de rehabilitación integral sólo se puede llevar plenamente a cabo mediante la colaboración de los sectores público y privado —no sólo de empresas, sino de los residentes directamente.

- **Intervención inmediata, pero con miras al futuro.**

Las consecuencias y posibilidades de la rehabilitación integral sólo pueden comprenderse en su totalidad, cuando se contempla a largo plazo, más allá incluso, del período (5-6 años) de intervención del IVIMA.

Sin embargo, la operación surge como respuesta a demandas formuladas a corto plazo.

Un planteamiento a largo plazo no sería aceptable para los residentes y tampoco para el IVIMA y un planteamiento a corto plazo sería contrario al interés general e inaceptable por parte del Ayuntamiento.

La satisfacción de necesidades inmediatas sería probablemente la mejor forma de garantizar planteamientos y propuestas a largo plazo.

- **Intervenciones localizadas, pero extendiéndose progresivamente a todo el distrito.**

De la misma manera una primera respuesta localizada en los puntos o áreas prioritarias, puede ser la mejor garantía de que la operación se propague a todo el área objeto de remodelación, e incluso, posteriormente, a otros sectores del distrito.

- **Soluciones abiertas y con mínimo riesgo, evitando las soluciones monolíticas o excesivamente voluntaristas.**

Una solución tiene menos riesgo de obstrucción o fracaso cuando se puede llegar a ella por más caminos, cuanto menos supeditada esté a decisiones de otros, o cuando tenga siempre alguna salida ante un eventual obstáculo.

Si, por ejemplo, se supedita un proyecto bien a la realización de una obra de infraestructura por una concesionaria, bien a la interpretación de un determinado artículo de la normativa municipal, o bien a la adquisición o desalojo de una determinada finca, se está elevando el nivel de riesgo y la inviabilidad de dicho proyecto.

Por otra parte, en una operación como la remodelación de Tetuán, en la que intervienen varios agentes, hay una constante sugerencia de soluciones. La integración de las propuestas de otros en una propuesta global no es peor método de diseño que el de forzar soluciones personales excesivamente voluntaristas. Estas últimas tienen más posibilidades de estar equivocadas y de ser obstruidas. La primera, sólo la mediocridad que a menudo se deriva del consenso.

- **Planificando sobre la marcha, sin paralizar ni el barrio ni la actuación.**

La magnitud y complejidad de la operación, así como el grado de incertidumbre que le acompaña, desaconsejan un planteamiento global. La búsqueda de soluciones globales puede hacerse por aproximaciones sucesivas que permitan incorporar la experiencia de proyectos y realizaciones puntuales anteriores, así como la rectificación con nuevos proyectos y realizaciones.

Haciendo propuestas concretas, aunque sean tentativas desde el principio y llevándolas a cabo inmediatamente, se podrá recoger información esencial sobre la realidad física y social del barrio, así como sobre las apetencias de los organismos —IVIMA, Ayuntamiento, etc.— y grupos implicados —Asociaciones, Propietarios, etc.—. La experimentación de soluciones tipo, permitirá demostrar su viabilidad y bondad, así como corregir en caso contrario.

- **Tres niveles de diseño.**

La rehabilitación integral de Tetuán exige niveles de diseño muy distintos. Para una clara distribución de responsabilidades de diseño y una buena interrelación entre niveles, el número de éstos debe reducirse al mínimo necesario.

En el nivel más bajo, se sitúan los proyectos de edificación, y en el nivel más alto, los planteamientos y ordenación general del área objeto de remodelación. Entre ambos, sólo es necesario el nivel de los estudios previos de edificación, capaces de explorar la viabilidad de los proyectos de obras y de establecer sus términos de referencia.

Este nivel, normalmente superfluo, puede ser muy útil: cuando se trate de llevar a cabo la rehabilitación de edificios existentes, cuando se trate de formular proyectos pilotos o de carácter demostrativo, o cuando por razones administrativas sea necesario tramitar un Estudio de Detalle o un Plan Especial previamente al proyecto de edificación.

- **Utilización de soluciones tipo.**

La realidad física de Tetuán, puede entenderse, al menos, por zonas, como un agregado de situaciones repetidas. El programa de intervención se presta, por otra parte, a la repetición.

La utilización sistemática de soluciones tipo, junto con el desarrollo de proyectos demostrativos o pilotos para cada una de ellas, pueden facilitar la incorporación de múltiples proyectistas con un lenguaje común, así como alcanzar niveles de perfección que difícilmente pueden conseguirse con una suma de proyectos desconectados entre sí.

4.5. Una respuesta rápida.

La falta de información induce frecuentemente a suspender la acción y a prolongar la etapa de recogida de datos, en beneficio de un mal entendido rigor. Actuar sin información, por el contrario, puede llevar a malos resultados.

Ante este dilema, el equipo técnico ha elegido claramente la acción, aún a riesgo de equivocarse alguna vez, convencido de que la mayor equivocación sería, sin duda, suspender la acción en espera de una supuesta racionalidad —información, análisis y decisión— que la experiencia demuestra no es aplicable cuando se trata de procesos complejos y largos.

El rigor no es lo mismo que la precisión. Con un Plan todavía impreciso, se puede actuar con gran rigor, haciéndolo sobre aquellos aspectos o en aquellos puntos en los que la probabilidad de equivocarse es mínima.

Se ha recomendado así actuar inmediatamente, respondiendo a las demandas puntuales más urgentes y evitando las acciones más arriesgadas, para posteriormente ir rectificando y respondiendo a demandas más generales.

A partir de un mínimo planteamiento general que ha permitido despejar incógnitas en puntos, e incluso en áreas, concretos se ha iniciado el proceso de obras y proyectos, poniendo en marcha las que estaban paralizadas y todas aquellas otras sobre terrenos inmediatamente disponibles. Para ello, se han utilizado soluciones —de viviendas, bloques y agrupaciones— muy normales y seguras.

Estas avanzadillas, sin duda, forzarán respuestas de distinto carácter —político, técnico, administrativo y económico— y servirán para iniciar un proceso continuo de recogida de información y de aprendizaje sobre la marcha. Con todo ello, se crearán las condiciones idóneas para una acción generalizada a escala de todo el barrio, con perspectivas de futuro y sobre aspectos complementarios de la vivienda.

- **Ampliación constante de los límites o techos de la actuación.**

La voluntad política por sí misma, no garantiza la viabilidad de la actuación. Pero no bastaría tampoco, si además se dispusiera de presupuesto económico.

La tramitación administrativa puede llegar a determinar el ritmo de la operación, si no se anticipa y simplifica lo suficiente. La cooperación municipal es esencial para ello.

Aún cuando no existan estas limitaciones, la baja disponibilidad de suelo o de viviendas vacantes, o de albergues provisionales para que se pueda proceder al realojamiento, puede frenar la operación. La adquisición anticipada de suelo, procediendo de manera que en cada momento se necesite el mínimo número de realojcs, es el criterio a seguir.

En último extremo, debe evitarse por todos los medios, que la falta de proyectos, de planes o de o tras decisiones de diseño, paralicen la operación. Esto significa que los proyectos deben ir muy por delante de la ejecución.

- **Diseñando con el lenguaje de lo preexistente.**

El respeto por el catastral, por el trazado de calles, por las tipologías de edificación preexistentes, permitirá el desarrollo de pequeñas actuaciones —de vivienda, de urbanización, etc.—, capaces de penetrar inmediatamente sobre lo existente, sin tener que esperar por una limpieza o barrido general. Así ha sido posible empezar a construir desde las primeras fases.

Además, diseñar con el lenguaje formal preexistente en Tetuán, disminuirá el riesgo de paralización por obstrucciones eventuales y puntuales —edificios, derechos de propiedad, servidumbres o infraestructura, etc.—, así como también reducirá el riesgo de conflicto entre lo nuevo y lo viejo, durante el período de construcción, que puede incluso prolongarse sobre los plazos ya largos, inicialmente previstos.

A menudo, la paralización de un programa ha dejado al descubierto lo innecesario de la contradicción entre lo nuevo y lo anterior.

5. ¿QUÉ HACER EN TETUÁN? Planteamientos generales

La primera respuesta del equipo técnico ha consistido en un planteamiento preliminar y general, tanto de la situación del barrio, como de las características de la actuación del IVIMA. Todo ello con vistas a poner inmediatamente en marcha las obras y proyectos de ejecución menos arriesgados.

El planteamiento general se ha ido desarrollando hasta el momento actual, mediante tres o cuatro aproximaciones coincidentes con momentos de decisión o reunión política, y sintetizados en un plano que ha estado y está en continua revisión.
Junto con el plano de ordenación física la estrategia general de actuación completa por el momento el primero de los tres niveles de diseño previstos.

Se ha tratado así de explorar la actuación del IVIMA, a largo plazo, en toda la extensión del barrio y en todos los aspectos de interés.

La propuesta tiene carácter provisional aunque de ella se han derivado ya vinculaciones vía Plan General.

Como instrumento de aprendizaje y referencia para decisiones concretas, ha sido ya de gran utilidad.

La presente publicación constituye una aproximación y desarrollo adicional de estos planteamientos generales que se resumen, más específicamente, en los siguientes apartados:

5.1. Ordenación física general del barrio.

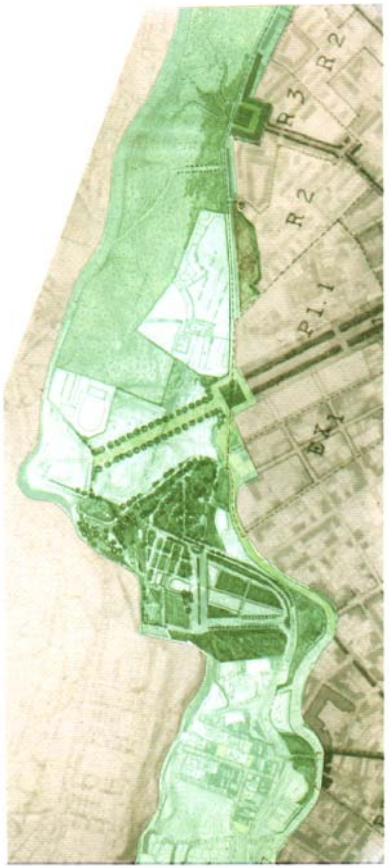
a) La ordenación consolidada, el Plan General y otras posibilidades.

La zona objeto de remodelación está *prácticamente consolidada*. La corona que le rodea al Oeste, con el Paseo de la Dirección, por el contrario, está en su mayor parte sin urbanizar y sin consolidar.

Dentro del área a remodelar, la Avenida de Curtidos y el borde con el Paseo de la Dirección, están todavía sin consolidar. El resto del área ofrece posibilidades y grados muy distintos de remodelación. Los conjuntos de vivienda oficial, por su calidad y por su carácter público, ofrecen inicialmente las máximas posibilidades.

El Plan General de Madrid, ha remitido una buena parte de la ordenación del área a planeamiento especial. El futuro del Poblado de Absorción y de la Colonia de Ventilla, quedan igualmente pendientes de posteriores estudios. En el resto, el Plan General recoge la ordenación consolidada con ligeras rectificaciones de alineaciones y señalamiento de reservas para espacios libres y equipamiento.

No puede pensarse en una remodelación total, ni tampoco es posible precisar desde el principio, ni el detalle, ni el grado de remodelación a alcanzar. Sólo la conjunción de unas directrices de ordenación con las oportunidades de suelo y otras que vayan ofreciéndose conforme se procede con la remodelación, podrán ir determinándolas.



b) Utilización de la Corona Oeste para reequipamiento del barrio.

El Plan General clasifica esta franja de suelo como Sistema General de Espacios Libres. Las características topográficas, la propiedad pública del suelo, su posición intersticial, justifican esta calificación.

Sin embargo, la franja ofrece también un gran potencial como espacio vacío o cajón de sastre en el que puede caber una parte del déficit de equipamiento que sufre el barrio, y ello, sin gran peligro de perder su carácter de espació predominantemente libre.

Por otra parte, la franja alberga algunos usos residenciales y otros, que podrían mantenerse también, sin perjuicio grave para aquél.

La franja se podría convertir así en una zona mixta, compuesta básicamente de un Parque General, con enclaves de usos y equipamientos urbanos.

Justificación de uña sección tipo Paseo de la Castellana, para la futura Avenida de Asturias.

1. Oportunidad de introducir en el trazado un elemento notable que consolide definitivamente la estructura de vías principales paralelas, predominante en el distrito, y reduzca el carácter laberíntico de la trama.
2. Operación dura que complementa las intervenciones más menudas previstas sobre el trazado de calles, plazas y espacios públicos.
3. Ofrece fachadas o frentes de edificación con condiciones idóneas para la localización residencial.
4. Permite diferenciar en el tiempo y en el espacio, las actuaciones del IVIMA y del Ayuntamiento.
5. Facilita la conexión, en planta y sección, de la nueva vía con las calles laterales.
6. Queda sin edificar la franja de terreno con condiciones geotécnicas menos idóneas, por coincidir con la vaguada natural.

c) Nuevos, trazado y sección, para la Avenida de Asturias.

El Plan General clasifica esta franja de suelo como Sistema Gepletar la Red Arterial de Madrid, así como para mejorar las malas condiciones de accesibilidad de la zona y del propio distrito.

Con todas las dudas que una operación quirúrgica como ésta puede ofrecer, no parece lógico oponerse a ella, no sólo porque constituye una determinación fundamental del Plan General sino porque además, la nueva vía ofrece una oportunidad excepcional para estructurar el trazado del barrio y sanear el sector afectado por ella, el más deteriorado del distrito.

Es más, una vez planteada una operación de apertura como ésta, debe hacerse con la calidad suficiente para que produzca un efecto total de renovación y mejora del trazado interior del barrio.

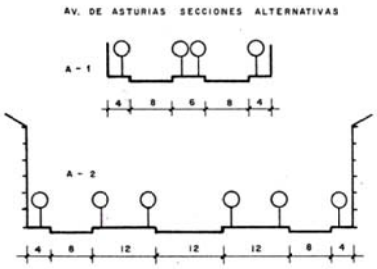
La intervención del IVIMA permite un planteamiento más ambicioso que el inicialmente propuesto por el Ayuntamiento y recogido en el Plan General al aumentar la capacidad de gestión. Los costes de expropiación pueden reducirse sustancialmente si el IVIMA se encarga del realojo de los residentes desalojados por el nuevo proyecto, y los costes de urbanización pueden ser soportables si se reparten entre el Ayuntamiento y el IVIMA.

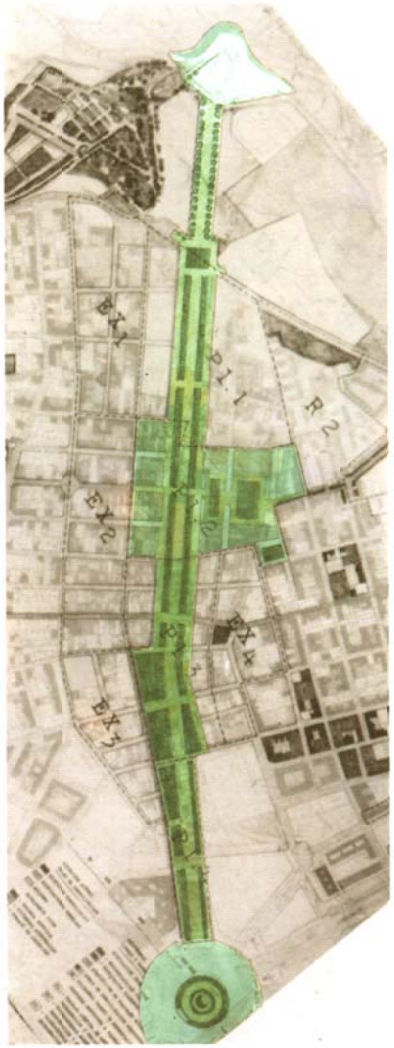
Se ha propuesto un nuevo trazado de la vía, aumentando el ancho de los treinta metros propuestos por el Plan General a sesenta metros, y ajustando la nueva traza al parcelario existente.

La sección propuesta por el Plan General compuesta de dos calzadas con dos direcciones, separadas por un andén central, se convierte así a tres calzadas: una central, para tráfico general, con dos direcciones, y dos laterales para tráfico local y aparcamientos, de un sólo sentido, separadas de la anterior mediante sendos andenes.

La vía proyectada por el Plan General se asemejaría en tamaño a la Calle de Bravo Murillo. La vía propuesta por el IVIMA es una versión, aunque reducida al mínimo, del Paseo de la Castellana.

La nueva sección —más amplia y subdividida— mejora la calidad del espacio público y de la futura edificación; además facilita la conexión con la red viaria existente y la gestión por fases.





d) Ampliación y reorganización funcional de los ejes urbanos paralelos.

La estructuración del trazado actual exige la clara diferenciación de los ejes urbanos principales del barrio, paralelos a la Avenida de Asturias.

Las mayores anchuras propuestas por el Plan General para las calles General Blanco Argibay y Marqués de Viana, deben acompañarse de mejoras de la edificación y adaptación de su entorno a usos cívico comerciales.

La posible plantación de alineaciones de árboles en estas vías, mejoraría las condiciones y acentuaría la diferenciación dentro del trazado general.

e) La introducción de ejes urbanos perpendiculares.

A partir de la Plaza Norte, situada en el borde Norte de La Ventilla, puede enlazarse fácilmente, en dirección Sur, una serie de espacios públicos, y formar un eje urbano principal, perpendicular al sistema de ejes paralelos anteriormente propuesto. Los puntos de encuentro se ofrecen como claros candidatos para la introducción de plazas u otros espacios centrales, con lo que se conseguiría una buena estructuración de la trama actual.

En el encuentro de este eje con la Avenida de Asturias, se proyecta un gran espacio urbano, topográficamente similar al de las Cuestas de la Vega, en la cornisa del Manzanares, junto al Palacio Real.

f) La mejora del resto de la red de calles y plazas.

El resto de la red, estructurada y subdividida en varios cuadrantes por el sistema de ejes principales, se podría simplemente mejorar mediante la rectificación y prolongación de algunas alineaciones, así como la apertura de pequeñas plazas de carácter y uso local.

5.2. La estrategia de remodelación.

a) Actuación diferenciada por áreas.

El tejido físico/social del área objeto de remodelación no es, en absoluto, homogéneo. Dentro de ella pueden diferenciarse claramente áreas o subáreas en las que la remodelación tiene condicionantes y posibilidades muy distintas.

La respuesta a ¿qué hacer en Tetuán? no puede ser una respuesta global. Las posibilidades de dar respuestas difieren extraordinariamente de unas áreas a otras, y la idoneidad de la respuesta global está supeditada a que las respuestas en cada área y cada momento sean idóneas, en sí mismas, además de coherentes entre sí.

Las demandas se expresan con urgencias muy diferentes según las áreas y grupos. La posibilidad de desarrollar el Plan General está supeditada en unos casos, a la simple tramitación de una licencia, en otros, a la tramitación previa de un Plan Especial o de una modificación del Plan General.

En algunas áreas hay suelo vacío en el que se puede actuar sin necesidad de realojo, en otras, el suelo es propiedad del IVIMA, pero, sin embargo, es necesario proceder al realojo. Finalmente, en algunas áreas es fácil dar soluciones rápidas, mientras que en otras, es necesario hacer estudios previos, de viabilidad o incluso, realizar proyectos piloto que la demuestren.

Una actuación diferenciada por Áreas, permitirá: aplicar en cada una de ellas las soluciones más viables en cada momento; reducir la complejidad global de la remodelación a una suma de acciones más simples y experimentar en paralelo alternativas muy distintas de remodelación.

Algunas ventajas de una actuación diferenciada.

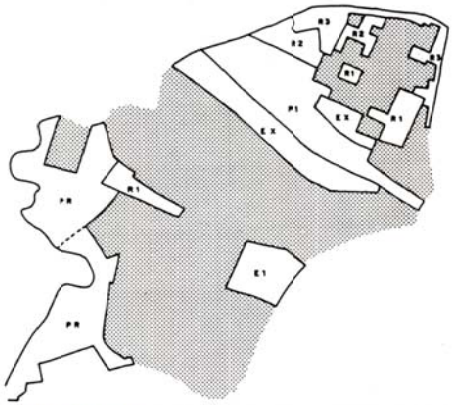
Políticas. Permite dar respuesta, en los puntos y momentos, en que las demandas y oportunidades son más urgentes y evidentes, o las soluciones son inmediatas, por no haber alternativas.

Técnicas. Permite experimentar en paralelo alternativas de remodelación muy diferentes. Vg. renovación, y rehabilitación en varios grados.

Económicas. En caso de falta de financiación, se puede desviar la acción hacia zonas donde las necesidades de inversión son mínimas.

Tramitación. Igualmente, la acción sobre un área supeditada a una tramitación prolongada, puede desviarse hacia otras listas para la actuación.

Realojamiento. El realojo de familias dentro de la misma área (autosuficiente) permite disminuir al mínimo los traslados a larga distancia, y con ello la complejidad de la aritmética y el coste social del realojamiento.



Relación de Áreas de remodelación diferenciada.

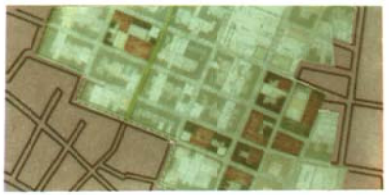
R: — Áreas del Patrimonio del IVIMA a renovar o rehabilitar.
- R1: Casas de Gobernación en Ventilla y Valdeacederas.
- R2: Colonia de La Ventilla.
- R3: Poblado de Absorción.

— Áreas de remodelación prioritaria. Sectorr de la Avda. de Asturias.
- EX: Área de actuación inmediata.
- P1: Subsector de actuación remitida a ordenación previa.

PR: — Áreas de remodelación futura.
- 6.2. Sector Norte del P.º Dirección.
- 6.3. Sector Sur del P.º Dirección.

— Área de remodelación espontánea y puntual.
Resto del Área objeto de remodelación, excepto área de intervención Municipal.

E: — Zonas a sanear para equipamiento y otros.
- E 1: Reforma Cuartel de la Remonta.



b) Actuación por sustitución de las «casas bajas» de las colonias de Gobernación, en Ventilla y Valdeacederas.

Las condiciones deficientes de estas viviendas permiten desechar la alternativa de conservación/rehabilitación.

La sustitución por nuevas viviendas no ofrece problemas: se encuentran en zonas de aplicación directa de las condiciones de la Zona 4; forman parte del patrimonio del IVIMA; los residentes han asumido el realojamiento, y tiene un rendimiento relativamente alto —dos nuevas viviendas por cada una demolida—. No se ha dudado así, en reanudar el programa de renovación, que se había iniciado unos años antes en estas dos colonias, hasta la sustitución total.

c) Rehabilitación mixta de la Colonia de La Ventilla.

Las características de ordenación, altura y tipología de la edificación y las condiciones y estado actual de la edificación, no permiten aconsejar una renovación total, como en el caso anterior. La rehabilitación será probablemente la solución a adoptar una vez que los estudios previos y algún proyecto piloto hayan demostrado su viabilidad y bondad.

d) Rehabilitación mixta del Poblado de Absorción.

Aquí la remodelación se enfrenta a un conjunto de bloques aislados de tres a cinco plantas bien relacionados entre sí y perfectamente integrado, a pesar de su ordenación «racionalista», con el resto del barrio.

El nivel de calidad es bajo en el interior de los bloques pero es aparentemente bueno en la estructura básica así como también en la ordenación especialmente de los bloques de cinco plantas.

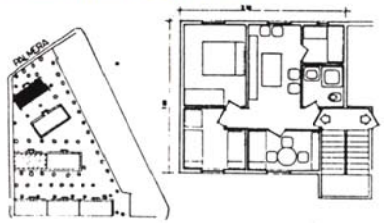
La rehabilitación es posiblemente una alternativa que exige estudio y elaboración no sólo a nivel de viviendas sino también de edificación complementaria de conjunto y de urbanización.

Tanto en este caso como en el anterior, es importante disociar la solución física de la fórmula de realojamiento. Los residentes están incluidos en el censo y son, por tanto, candidatos a una nueva vivienda; probablemente en otra área, a no ser que el Poblado una vez rehabilitado responda mejor a sus necesidades o a sus posibilidades.

Si la población actualmente residente dejara el Poblado para realojarse en un área más adecuada el Poblado rehabilitado podría destinarse a otras poblaciones, de dentro o de fuera del barrio, no incluidas inicialmente en la operación. En cualquier caso Poblado y Colonia pueden cumplir un papel importante para el alojamiento provisional durante el desarrollo de la operación o para el alojamiento especial una vez finalizada ésta.

Lo que se haga definitivamente en estas dos áreas dependerá de los estudios previos, de los proyectos demostrativos, de las reacciones de la población y tardará sin duda en concretarse.

POBLADO DE ABSORCION
PROPUESTA REHABILITACION P.A.I. 1981



Bloques abiertos: *Ventilla:* Conjunto de bloques de promoción oficial realizados en los años 50.

Años 50: Bloques de 4 ó 5 plantas de altura de ladrillo visto. Fachadas lisas con huecos pequeños, generalmente ventanas. Cubierta a dos aguas.

Descripción: Bloque de cuatro plantas con dos viviendas/planta. Todas las viviendas son iguales.

Superficie 45 m². Distribución: 3 dormitorios, cocina, estar, baño.

Alquiler: 570 ptas./mes (alquileres antiguos 250).

Construcción de baja calidad. Necesitan repaso general.

PROPUESTAS
DEL PLAN GENERAL

Idoneidad del Sector para una Remodelación Total.

- Contiene la mayoría de los terrenos vacantes del distrito.
- La mayor parte de la edificación es marginal, y puede renovarse con mucha mayor intensidad y número de viviendas.
- Residen en él una parte importante de las familias censadas para realojamiento en el barrio.
- El Ayuntamiento, con el Plan General, lo ha delimitado y seleccionado con la doble finalidad —urbanística y de realojamiento.

Cooperación en la Remodelación del Sector de la Avenida de los Curtidos.

Se ha previsto el siguiente reparto de responsabilidades para la remodelación de este Sector:

- El IVIMA se responsabilizará de llevar a cabo la expropiación, en desarrollo de un Plan Especial, redactado por él mismo, en la franja de la Avenida de Asturias y, directamente, en los sectores exteriores.
- El IVIMA se responsabiliza también de las obras de urbanización necesarias para la remodelación, así como del realojo de residentes, dentro o fuera del sector, en viviendas nuevas o rehabilitadas a estos efectos.
- El Ayuntamiento se responsabiliza de la ejecución de los sistemas generales en la Avenida de Asturias —vía o calzada de paso e infraestructuras generales.
- Ambos organismos —Ayuntamiento e IVIMA— podrán cooperar entre sí en la medida que sea necesario y posible, dentro de sus capacidades y recursos.

e) Remodelación total del Sector de la Avenida de Curtidos.

Este sector es el único del barrio que ofrece las condiciones idóneas para una remodelación total y así lo ha determinado el Ayuntamiento con el Plan General.

La cooperación del IVIMA con el Ayuntamiento ha permitido convenir dos actuaciones diferenciadas dentro del mismo sector: de renovación integral —ordenación, urbanización y edificación— en la franja inmediata a la futura Avenida de Asturias, y de renovación sólo de la edificación y parte de la urbanización, en el resto.

En el primer caso la actuación está supeditada a la redacción previa y ejecución de un Plan Especial, así como a la cooperación con la Gerencia Municipal, mientras que en el segundo, sólo a la expropiación de los terrenos.

La posibilidad de edificar inmediatamente sobre terrenos vacantes, sin apenas familias que realojar ha llevado a iniciar rápidamente el procedimiento expropiatorio, y a dejar para una posterior fase la redacción y ejecución del Plan Especial.

Se ha iniciado un proceso de expropiación muy desagregado, en subsectores y manzanas, para poder actuar en cada momento sobre los que ofrecen más posibilidades de edificación y menor número de realojos.

Una vez que se haya conseguido acumular un cierto patrimonio de suelo y nueva edificación será fácil actuar sobre las manzanas con mayor número de residentes a desalojar.

Se ha iniciado a continuación la redacción del Plan Especial sobre los sectores de la Avenida de Asturias. La ordenación y ejecución por sectores facilitará, igualmente que en el caso anterior, la ejecución y realojo por fases con un máximo de autosuficiencia.

La actuación sobre el sector de la Avenida de Asturias es fundamental en la Remodelación de Tetuán, porque es la única área que ofrece la posibilidad de una actuación pública sustancial.

f) Remodelación mixta y diferida en los sectores de encuentro del Paseo de la Dirección con las calles de Capitán Blanco Argibay y Marqués de Viana.

Estos dos sectores contienen residentes con necesidad de realojamiento incluidos o no en el censo, ofrecen un estado de ordenación y urbanización relativamente deficiente, así como la oportunidad de dar solución al encuentro de dos calles principales con el Paseo de la Dirección y con el futuro parque, paralelo a éste.

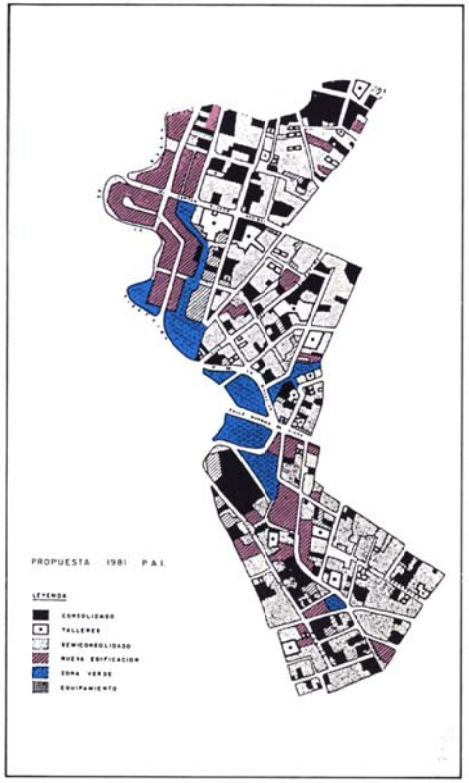
La actuación sobre ellos puede combinar iniciativas públicas, IVIMA y Ayuntamiento, con iniciativas espontáneas de promotores particulares o residentes, individualmente.

Las respuestas y soluciones a aplicar en estos sectores no se tienen en este momento y necesitan, por tanto, de un tiempo de elaboración, así como también de tramitación de sendos planes especiales.

El Ayuntamiento ha incluido estas actuaciones en el último cuatrienio del programa del Plan General.

El IVIMA se responsabiliza por el momento sólo de la redacción de los planes especiales y del realojo de los residentes que definitivamente queden incluidos en el censo correspondiente.

La actuación debe coordinarse con la intervención sobre la franja o corona paralela al Paseo de la Dirección.



Trazados y alineaciones.

A) Trazado actual del Paseo de la Dirección a mantener.

B) Resolver los problemas topográficos y de conexión entre el Paseo de la Dirección y el viario ortogonal mediante dos alternativas: a) Mantener la estructura viaria existente con las pendientes y diferencias de nivel (sin grandes movimientos de tierras) y con tratamiento de cornisa ajardinada. b) Plantear un movimiento de tierra que relacione ambos niveles con pendiente moderada que permita la edificación y trazado de calles.

C) Ajustar el trazado del Paseo de la Dirección resolviendo el problema que plantea la traza del Canal de Isabel II que discurre actualmente a cielo abierto.

D) Se planteará una solución singularizada del encuentro de Marqués de Viana con el Paseo de la Dirección, teniendo en cuenta las características topográficas y la previsión de accesos al futuro Parque de Huerta del Obispo (plaza escalonada, abierta al mismo).

E) El PERI dará solución de conjunto a las fachadas que componen la plaza.

Usos y reservas.

1) La totalidad del área se tratará como edificación residencial con ordenación de los viales establecidos con una trama y tipología adecuadas al resto de Tetuán.

Se plantearán dependiendo de la solución topográfica adoptada, renovaciones de la edificación existente más o menos considerables.

2.a) El equipamiento docente, así como el minipolígono se localizarán en función de los solares disponibles y según el estudio pormenorizado de la edificación a mantener, que efectúe el PERI. Se recomienda la localización señalada.

2.b) Zona verde o equipamiento.

2.c) Equipamiento.

2.d) Minipolígono.

3) Ubicación de una plaza pública o jardín y ampliación alineación calle Cantueso.

4) Contenedor a mantener.

5) Localización sugerida para minipolígono industrial.

5.3. La estrategia numérica de la remodelación.

La aritmética domina constantemente la remodelación de Tetuán. Resulta difícil llevar adelante la operación sin manejar y encajar los números —de pesetas, viviendas existentes y a construir, familias a desalojar y a realojar, etc.—, no sólo totales, sino por áreas —por manzanas, por parcelas— y también por fases.

En el manejo de los números también es más el rigor que la precisión. Así importa menos si en una manzana se puede construir alguna vivienda más, que si el saldo entre familias desalojadas y familias realojadas es positivo para estas últimas. Interesa más el manejo de los números con criterio que con precisión aritmética.

Se ha establecido así una primera estrategia numérica para tratar de controlar y encajar en el tiempo y en el espacio una serie de aspectos de la remodelación dominados, o al menos, muy dependientes de los números.

La programación económica y de necesidad de alojamiento, el censo de residentes de viviendas, la capacidad de aprovechamiento y de acogida de los terrenos, el coste del suelo y de la construcción, son aspectos estrechamente relacionados entre sí a través de los números.

La cuantificación de estos aspectos y sus relaciones suscita una serie de cuestiones, no todas ellas de carácter matemático, ni siquiera técnico, que necesitan ir aclarándose y recibiendo respuesta. A ello se dedica este apartado, que por su carácter necesita verse conjuntamente en el Capítulo 3 de este documento.

a) Programación.

• *¿Programación en pesetas o en viviendas?*

Los programas se han comprometido en número de viviendas sin embargo, su referencia a pesetas permite una mayor racionalidad puesto que siendo la rehabilitación una alternativa probablemente más barata que la sustitución de las viviendas actuales, la operación podría alcanzar a un mayor número de residentes a igualdad de pesetas, que se convertiría en el límite de referencia.

• *La dimensión total de la operación, ¿es fija?*

Las 2.344 viviendas o su equivalente en pesetas —12.000 millones— son un techo, al menos inicialmente, para la remodelación del barrio de Tetuán que, como la del conjunto de Madrid, es una operación cerrada. Sin embargo existe la posibilidad de transferir recursos de unos barrios a otros en etapas parciales y posiblemente en el total de la operación si las circunstancias lo aconsejaran o lo forzaran.

Pero la rehabilitación de Tetuán no se debe terminar con la operación de barrios en remodelación. Sería necesario una acción complementaria, aparte de la operación de barrios en remodelación, de unas 500-1.000 viviendas más en el total, a iniciar ya desde este momento, para cubrir las necesidades mínimas del barrio al final y para permitir en las etapas intermedias el desalojo de residentes no incluidos en el censo.

La remodelación de Tetuán no debe terminar en las seis áreas diferenciadas, si se quiere recoger todo el futuro de la operación.

Otras actuaciones se irán demostrando necesarias conforme se vaya progresando en aquélla, para complementarla, corregirla o ampliarla marginalmente. Entre estas actuaciones pueden ya preverse las correspondientes a la franja Oeste formada por el barranco del Fresno, así como las múltiples intervenciones puntuales en el resto del Área.

OTRAS ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE ÁREAS DIFERENCIADAS

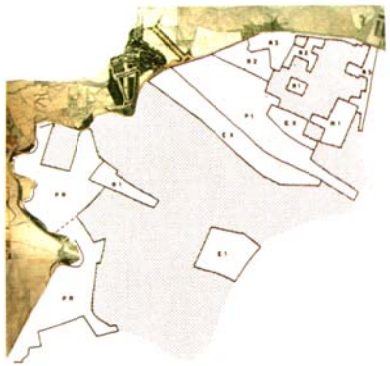
• Saneamiento y reordenación de la franja de separación del distrito con el barrio de El Pilar.

Aunque no es objeto inicialmente de remodelación, es absolutamente necesario que cuando se acometa su ordenación se tenga en cuenta el papel complementario que esta franja puede tener en el equipamiento, tanto del área ahora en vías de remodelación como del resto de Tetuán.

La franja dominada desde los orígenes del barrio por las instalaciones y servidumbres del Canal de Isabel II, está actualmente constituida por un parcheado de: actuaciones públicas, de equipamiento, parques, escuelas; invasiones de vivienda marginal y, finalmente, instalaciones aisladas de infraestructuras, industrias y otros.

La vocación más clara de anillo o cuña verde de separación de distritos, física y funcionalmente diferenciados, ha sido confirmada por el Plan General.

Sin embargo, todavía debe matizar este planteamiento, sin perjudicar el carácter predominante de este espacio libre, admitiendo la posibilidad de localizar en él otros usos compatibles que, siendo absolutamente necesarios, no tienen, fácil cabida en la trama de Tetuán. Esta complementariedad del barrio, con su franja de separación, no puede ser olvidada o negada, si no se quiere negar tampoco a aquél la posibilidad de mejorar su equipamiento.



• Idoneidad del Sector para una Remodelación Total.

- Contiene la mayoría de los terrenos vacantes del distrito.
- La mayor parte de la edificación es marginal, y puede renovarse con mucha mayor intensidad y número de viviendas.
- Residen en él una parte importante de las familias censadas para realojamiento en el barrio.
- El Ayuntamiento, con el Plan General, lo ha delimitado y seleccionado con la doble finalidad – urbanística y de realojamiento.

• Intervenciones puntuales dispersas en el resto del Área objeto de remodelación.

El objetivo final es la remodelación total del barrio, y para ello, es necesario que el IVIMA actúe también fuera de lo que son las áreas de actuación sobre las que se ha centrado la atención de la Administración y de este escrito, hasta el momento.

La finalidad de una actuación del IVIMA en este resto del barrio (consolidado, pero todavía con posibilidades de relleno de algunos solares vacíos y, sobre todo, de mejora de las condiciones urbanísticas –ordenación y urbanización–) se debe dirigir, por una parte, a aprovechar las posibilidades de relleno de solares vacíos, por otra, a mejorar las condiciones urbanísticas –de ordenación, urbanización y equipamiento– y, finalmente, a crear las condiciones para que se inicie una rehabilitación integral. En definitiva, todo ello dirigido, al menos en parte, a garantizar el éxito del grueso de una inversión en el resto de las áreas.

La intervención en esta zona se hará por acciones puntuales o aisladas, a menudo con el apoyo de un Plan Especial de Reforma o un Estudio de Detalle y, posiblemente, trabajando en cooperación estrecha o en paralelo con la Gerancia Municipal.

• Tipos de actuación puntual.

- Una rápida adquisición de suelo vacante –solares– puede permitir la formación de un patrimonio pequeño, pero muy útil, de viviendas para apoyo de las operaciones de realojo de las casas de Gobernación, especialmente en Valdeacederas.
- La rectificación, ampliación o apertura puntual de calles o plazas, pueden garantizar el desarrollo y ejecución del eje perpendicular (Norte-Sur) trazado desde la Plaza Norte en el plano de Ordenación Física.
- La adquisición de suelo para pequeños espacios libres o reservas de equipamiento, puede favorecer la realización de las previsiones del Ayuntamiento y la reducción de déficits, existentes o creados por la construcción de las nuevas viviendas.

• *¿Programación global o por barrios?*

Dentro de Tetuán la programación se diferencia por barrios —Ventilla y Valdeacederas—. El manejo de la remodelación por barrios y áreas autónomas, esto es, capaces de realojar a sus propios residentes desalojados, facilita social y aritméticamente la operación. Sin embargo, no todas las áreas —ni incluso los barrios— serán capaces de dar acogida a su propia población y, por tanto, habrá que aceptar como único programa vinculante el global de todo Tetuán y como indicativos los parciales de Ventilla y Valdeacederas.

De similar manera, los programas anuales deberán ser considerados solamente como indicativos y por tanto, susceptibles de transferencia de unos años a otros en función de las necesidades y posibilidades de la remodelación.

b) Patrimonio existente.

• *¿Cuántas viviendas actuales quedan afectadas?*

Si se excluyen los sectores del Paseo de la Dirección, se puede estimar en unas 3.106 viviendas las afectadas directamente por la operación de remodelación; 1.743 pertenecientes al patrimonio fijo del IVIMA y 63 albergues provisionales.

• *¿Sustitución o rehabilitación?*

Del total de viviendas afectadas, al menos un 50 % deberán ser sustituidas. El resto, especialmente las 1.404 pertenecientes al Poblado de Absorción y a la Colonia de La Ventilla, quedarán a expensas de que se demuestre la viabilidad de su rehabilitación.

• *¿Intervención sobre el patrimonio, al principio, o al final?*

La demolición del patrimonio existente, cualquiera que sea su estado, obliga al realojamiento inmediato de los ocupantes, e impone una carga prácticamente insoportable a la ocupación, que necesita disponer de un gran número de viviendas nuevas y «vacías» para desalojar a la población residente de los terrenos necesarios para proseguir la operación. Esta sólo será viable en los plazos y etapas previstos si se renuncia a actuar sobre terrenos ocupados, de lo contrario sería necesario disponer de un número importante de albergues provisionales, y esto no es factible por costoso y por escasez de suelo. Los mejores albergues provisionales son las viviendas existentes, especialmente para los que vienen siendo sus ocupantes, que deberían sacrificar su realojo, si fuera posible, en favor de la viabilidad de la operación.

c) Desalojos necesarios.

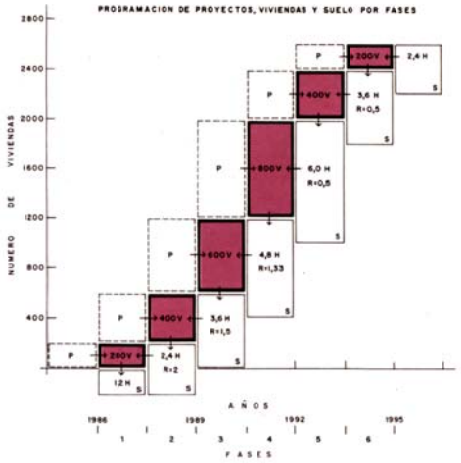
• *¿Cuántos residentes es necesario desalojar?*

La operación en su conjunto, implica a 3.043 viviendas permanentes y a los correspondientes residentes y por tanto, un número similar de desalojos.

En la medida que los edificios del Poblado de Absorción y de la Colonia de La Ventilla sean susceptibles de rehabilitación y que sus residentes acepten volver a ellos, disminuirá la necesidad de desalojos y, por tanto, de realojamientos.

RESUMEN NUMÉRICO DE NECESIDADES Y CAPACIDADES DE REALOJAMIENTO POR ÁREAS

Áreas de actuación	Viviendas actuales	Necesidad realojamiento en familias	Capacidad de acogida en viviendas
POBLADO DE ABSORCIÓN	641	641	641
COLONIA DE LA VENTILLA	763	763	763
CASAS BAJAS VENTILLA	171	171	307
CASAS BAJAS VALDEACEDERAS	168	168	201
VIVIENDAS PROVISIONALES VENTILLA	42	0	0
VIVIENDAS PROVISIONALES VALDEACEDERAS	21	0	0
AVENIDA DE LOS CURTIDOS, SECTORES EXPROPIACIÓN	700	700	800
AVENIDA DE LOS CURTIDOS, SECTORES PLAN ESPECIAL	600	600	800
ANTIGUOS TERRENOS FIAT	0	0	40
TRIANGULO DE ORO	0	0	42
SECTOR PASEO DE LA DIRECCIÓN NORTE	–	–	–
SECTOR PASEO DE LA DIRECCIÓN SUR	–	–	–
TOTALES	3.106	3.043	3.594



El número de realojos puede variar así entre 1.639 para una aceptación plena de retorno, y 3.043 para una aceptación nula.

En este último caso se dispondrá de la totalidad o parte, de las 1.404 viviendas no aceptadas para realojamiento de otras poblaciones de dentro o fuera de Tetuán.

• *¿Cuándo es conveniente desalojar?*

Independientemente de las necesidades globales de desalojo hay que tener en cuenta, como se ha repetido ya varias veces, que el cumplimiento de los plazos de la operación depende de un proceso de desalojo disciplinado, esto es, que el número de desalojos en una fase sea igual o inferior al número de viviendas en la interior, lo que implica que sea mínimo en las primeras para concentrarse en las últimas.

d) Capacidad de acogida.

• *Capacidad y rendimiento de los terrenos.*

El aprovechamiento de un terreno en número de viviendas nos determina su capacidad de acogida.

La capacidad neta es la diferencia entre la capacidad inicial o preexistente y la total resultante de la remodelación.

La relación entre la capacidad neta y la capacidad resultante nos determina el rendimiento porcentual de las unidades de actuación.

• *¿Qué capacidad y rendimiento globales?*

La capacidad global de Tetuán es el agregado de capacidades de cada una de las áreas de remodelación, que se puede estimar en este momento en unas 3.594 viviendas totales, con una capacidad neta de 451 viviendas y un rendimiento del 112,5% que garantizan la viabilidad de la operación en términos globales.

• *¿Qué capacidad y rendimientos parciales?*

Sin embargo, para que la operación sea viable, deben ser viables también las etapas intermedias, y ello significa rendimientos parciales más altos, especialmente al principio.

La regla a estos efectos es: empezar en los terrenos vacíos, es decir, solares, y proseguir con los que tienen alto rendimiento, para acabar en aquéllos cuya capacidad neta es nula o negativa, vg. terrenos densamente ocupados por viviendas que es necesario desalojar para implantar un uso sin aprovechamiento residencial .

La búsqueda del máximo rendimiento puede ser contraria a la actuación por áreas autosuficientes o autónomas, pero debe prevalecer si se quiere cumplir el programa.

e) Aprovechamiento de los terrenos.

• *¿Qué densidad residencial?*

El rendimiento aumenta y disminuye con la densidad residencial resultante de la remodelación. Pero el aumento de la densidad puede producir, por otra parte, rendimientos decrecientes. Un aumento de la densidad bruta del área objeto de remodelación, puede impedir mejoras complementarias en el trazado de calles, plazas y otros espacios libres, así como en la reserva de suelos para equipamientos y otros usos no residenciales.

Un pequeño aumento de la densidad de las manzanas, puede obligar a cambios importantes en la tipología de la edificación o de la agrupación de viviendas, por ejemplo, exigir la instalación de garajes en lugar de aparcamientos, o de ascensores poco rentables.

• *¿Viviendas o Locales en planta baja?*

La sustitución de viviendas por locales comerciales, puede disminuir la capacidad de alojamiento pero, sin embargo, reduce el número de viviendas en planta baja, con malas condiciones de calidad y aislamiento, así como para realizar las rentas de situación que, por otra parte, el IVIMA tiene que pagar con la expropiación.

La disponibilidad de locales comerciales para permutar por terrenos o para compensar los altos costes previsibles de la operación es uno de los objetivos de la actuación. Una oferta amplia de locales puede, además, mejorar las condiciones de la población por utilización directa e indirecta.

f) Adquisición de Terrenos.

• *¿Cuánto suelo es necesario?*

Para desarrollar la operación de remodelación el IVIMA necesita disponer de todo su patrimonio y adquirir adicionalmente suelo en cantidad suficiente como para alcanzar la capacidad total anteriormente calculada. Pero, además, necesitará suelo operativo suficiente para poder llevar a cabo la construcción del número de viviendas programado en cada fase que se puede estimar «a grosso modo» en una media de 1.000 viviendas y un mínimo de 500.

Este suelo operativo quedará como excedente de la operación y podrá destinarse bien a proseguirla, a ritmo descendente, bien a resolver problemas de alojamiento de otros distritos de Madid. Podrá también venderse si las condiciones de adquisición lo permitieran.

• *¿Qué suelo debe adquirirse?*

El Poblado de Absorción y la Colonia de La Ventilla ofrecen características óptimas para ejercer esta función transitoria y operativa para ser finalmente, remodelados, rehabilitados o enajenados libremente.

La expropiación de terrenos en el sector de la Avenida de los Curtidos, es absolutamente necesaria y así se ha iniciado el proceso por las manzanas con mayor rendimiento situadas en el extremo oeste.

Pero no es suficiente porque el rendimiento de las restantes manzanas es relativamente bajo y no permite desarrollar un programa intensivo de construcción.

Todo ello coincide en la necesidad de acometer inmediatamente la adquisición de terrenos sin edificar. El área objeto de remodelación ofrece todavía, a pesar de su consolidación, un buen número de solares con una capacidad para alojar 500-1.000 viviendas. Una compra de un 20 % de este suelo por parte del IVIMA sería prudente para no distorsionar el mercado y para iniciar la construcción inmediata de 100-200 viviendas.

Una vez cumplida su misión de apoyo a la operación, el suelo adquirido al inicio de la operación podría, sin duda, enajenarse en terrenos similares sin pérdida de valor.

g) Resumen y Conclusiones.

La relación entre necesidades y capacidades de alojamiento, determinan —en gran medida— el cuadro numérico de la operación.

A nivel global puede garantizarse desde este momento la viabilidad de la operación, pero no debe desaprovecharse ninguna oportunidad para aumentar el nivel de garantías.

A nivel de áreas la relación entre necesidades y capacidades está desigualmente repartida y será necesario, por tanto, proceder a una compensación entre áreas.

A nivel de fases de ejecución del programa las dificultades son mayores pues no es posible garantizar en este momento la ejecución en los plazos previstos. Los parámetros esenciales susceptibles de manipulación son, la relación entre necesidades y capacidades de realojamiento, o rendimiento de cada actuación, y el plazo de ejecución de las obras de edificación, especialmente desde el momento en que se produce el desalojo de una parcela, hasta la fecha de ocupación de la nueva edificación de dicha parcela.

El aumento de la capacidad excedente de realojamiento permite aumentar proporcional y progresivamente el tamaño de las actuaciones y la disminución de los tiempos de ejecución permite desarrollar mayor número de fases dentro del plazo total máximo previsto para terminar la operación.

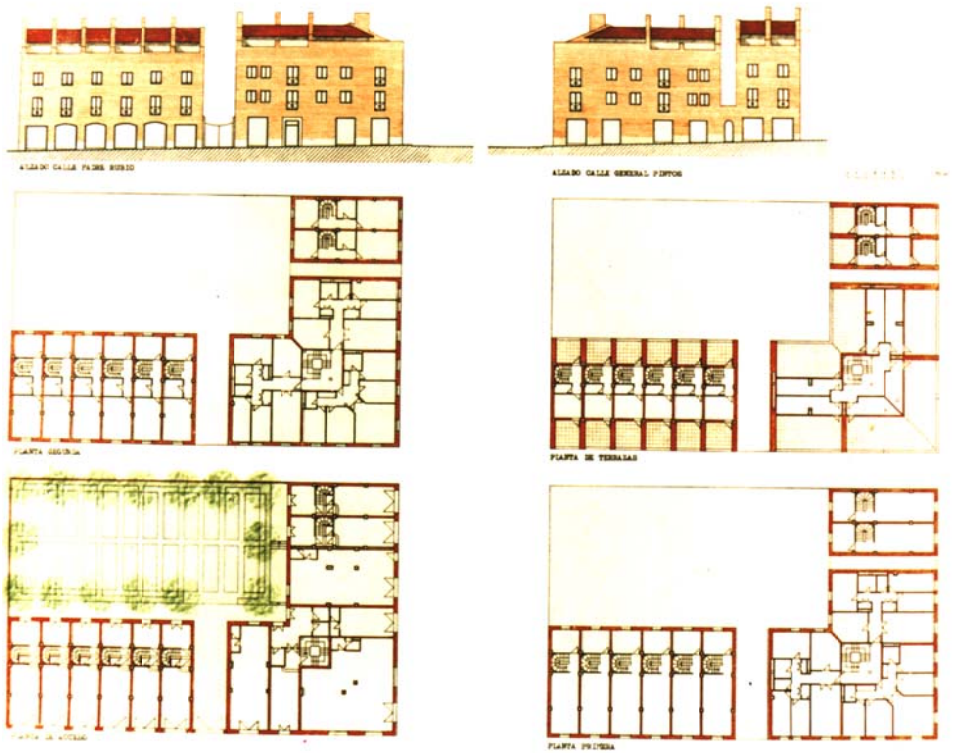
El aumento de la capacidad excedente se puede producir, como ya se ha dicho, actuando primero sobre los terrenos con menos residentes a realojar, empezando sobre solares vacíos, y en segundo lugar, aumentando el aprovechamiento en vivienda de los terrenos, lo que no es siempre posible o recomendable. La compra de solares, por parte del IVIMA, paralelamente a la adquisición por expropiación de terrenos parcialmente ocupados es una solución magnífica, aunque limitada que se debe acometer inmediatamente porque además, resuelve también el problema de una posible limitación de la capacidad total de alojamiento.

Un exceso de terrenos al final no debe preocupar porque puede hacer innecesaria la remodelación de la totalidad o partes de los Poblados de Absorción y de la Colonia de La Ventilla.

El tiempo de ejecución debe reducirse mediante condiciones en la contratación, y agilizando los trámites y proyectos.

Resumen de la Estrategia numérica Variables, parámetros, criterios y estándares básicos, que regulan el éxito final y el ritmo de la actuación.

- Las 2.344 viviendas comprometidas para Tetuán con el decreto de remodelación, debe ampliarse a unas 3.500 para atender las necesidades totales de la remodelación.
- La programación debe hacerse en pesetas para que la reducción del coste total que pueda producir la rehabilitación revierta en un aumento del número total de viviendas.
- La operación de remodelación debe complementarse no sólo al final, sino también en las fases intermedias, con la construcción de viviendas de protección oficial de promoción privada.
- El realojamiento debe hacerse por áreas, en lo posible, pero en definitiva lo que interesa fundamentalmente es el éxito de la remodelación en términos globales.
- La remodelación afectaría probablemente a más de 3.100 viviendas, de ellas, más de la mitad deberán ser sustituidas. Unas 1.400 viviendas quedarán supeditadas a la viabilidad de la rehabilitación.
- La intervención sobre el patrimonio existente debe retrasarse hasta las últimas etapas, especialmente el Poblado de Absorción y la Colonia de La Ventilla.
- La operación implicará el realojo de 1.639 a 3.043 familias en función de la aceptación de la rehabilitación.
- El desalojo debe ser mínimo en las primeras fases y aumentar conforme se progresa sobre las áreas más consolidadas.
- La capacidad neta de acogida del área objeto de remodelación, es de unas 45¹ viviendas, lo que implica un rendimiento medio de 112,5%. El rendimiento de las primeras fases debe superar el 150%.
- El aprovechamiento máximo permitido por la normativa Municipal debe supeditarse a la calidad de los proyectos, que sólo en algunos casos exigirán reducirlo.
- La utilización sistemática de bajos comerciales permitirá realizar las rentas de localización y reducir el número de viviendas en planta baja.
- El exceso de locales facilitará la adquisición de suelo, vía permuta y aportación, mejorando el nivel de dotación de servicios del barrio.
- Para garantizar la viabilidad, global y parcial de la operación, es necesario la compra inmediata de solares con una superficie total de 2,5-5 Hectáreas.
- Inmediatamente a continuación, se debe proseguir el proceso de expropiación del sector de la Avenida de Curtidos, empezando siempre por las manzanas menos ocupadas.



6. ¿QUÉ HACER EN TETUÁN? Los primeros proyectos de vivienda

Los planteamientos generales se han hecho sobre la marcha, simultaneándolos con proyectos y obras de edificación inmediata. Se han puesto así en marcha dos grupos de proyectos —Ventilla, Valdeacederas— continuando las primeras obras que el IVIMA había heredado del I.P.P.V.

Se proyectan nuevas viviendas sobre los terrenos de más fácil actuación: patrimonio del IVIMA; mínimas necesidades de desalojo con máxima capacidad de acogida y finalmente, con fácil respuesta de diseño, tramitación, etc.

La rápida construcción de viviendas, permite acercarse rápidamente al producto final de la operación y despejar incógnitas técnicas y políticas.

Se proyectan soluciones de bloques susceptibles de agruparse en parcelas de cualquier tamaño y de adaptarse a la normativa vigente —municipal y de vivienda—.

Se trata de conseguir el aprovechamiento máximo de los terrenos, pero supeditándolo a la buena solución urbanística —trazado de calles y plazas— y arquitectónica de la agrupación —aparcamientos, locales, etc.— y de las viviendas.

6.1. Necesidad y posibilidad de una respuesta rápida.

Proyectos en marcha. El IVIMA había iniciado ya en 1984 una primera fase de construcción de viviendas; un proyecto de 95 viviendas y locales en La Ventilla y tres proyectos, con un total de 53 viviendas y locales en Valdeacederas. Las obras proyectadas y dirigidas por equipos profesionales, predominantemente vecinales, habían quedado paralizadas por dificultades con las empresas constructoras.

La reformulación del programa. En ese momento, el IVIMA acomete la revisión del programa de remodelación en Tetuán con un nuevo equipo encargado de dirigir y coordinar no sólo los proyectos sino el conjunto de la operación.

El nuevo equipo inicia la revisión de la operación a nivel general pero acelerando al mismo tiempo, el programa de construcción de viviendas.

Los compromisos de ejecución inmediata. Se inicia así una segunda fase de proyectos, y la reanudación de las obras paralizadas. Estas últimas han sido acabadas en el primer trimestre del 86.

La segunda fase incluye el proyecto y construcción de, aproximadamente, 150 y 200 viviendas, comprometidas respectivamente en Valdeacederas y Ventilla con las correspondientes Asociaciones de Vecinos.

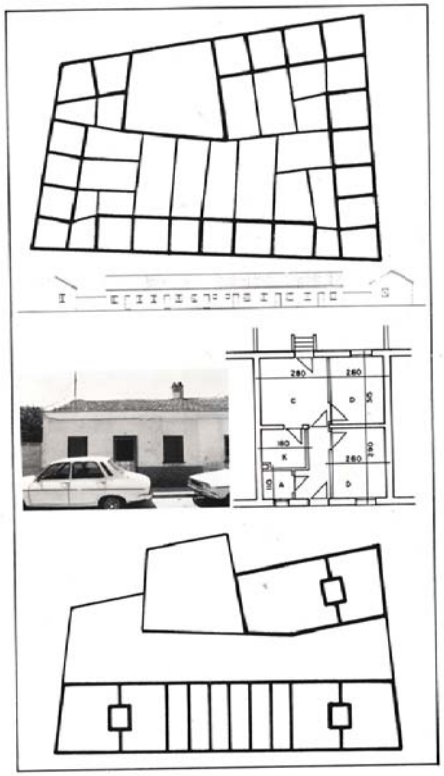
La disponibilidad de suelo. Las viviendas se proyectan sobre los terrenos que ocupan las «casas bajas» (Gobernación), hoy propiedad del IVIMA. Estas casas, por su calidad de construcción y programa, no son susceptibles de rehabilitación, a la vez que permiten —por su baja densidad— ser sustituidas por un número mayor de viviendas. Las nuevas viviendas de la primera fase, así como las «provisionales» situadas en las inmediaciones de la Plaza de Castilla, permiten llevar a cabo el realojo a tres bandas de los actuales residentes y con ello la demolición de una buena parte de aquéllas.

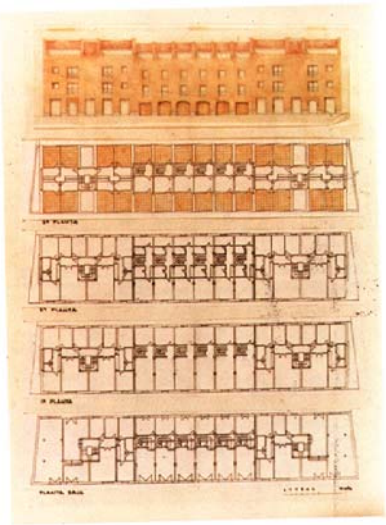
La necesidad de viviendas vacías. Las primeras fases de construcción van dirigidas al realojamiento de los residentes en viviendas de patrimonio del IVIMA, deficiente o en mal estado. Pero se trata, además, de ir construyendo viviendas en exceso para poder constituir un mínimo patrimonio de viviendas vacías que permitan llevar a cabo el realojamiento de las fases posteriores cuando se alcance el grueso máximo de la operación.

Aprendizaje y participación con la experimentación práctica. La construcción de viviendas desde el principio de la operación, y paralelamente al planteamiento futuro de la operación, tiene, a pesar de los riesgos inherentes a toda acción precipitada, grandes ventajas.

La posibilidad de aprender sobre la marcha y de que se participe sobre realizaciones concretas producirá, sin duda, una mejora de la calidad técnica de las viviendas así como un mayor grado de satisfacción de las preferencias vecinales.

Una acción más secuencial llevaría a una producción masiva de viviendas en las etapas intermedias y finales con muy pocas posibilidades de comprobación y rectificación de errores.





Actuando desde el principio y en pequeñas dosis se puede permitir la experimentación de nuevos tipos y soluciones en mayor grado que cuando se actúa de forma que no es posible la rectificación.

6.2. Programa y áreas de actuación. Segunda fase de obras.

Áreas de actuación. La actuación se lleva a cabo sobre los terrenos ocupados por las «casas bajas» de las antiguas Colonias de Gobernación, en La Ventilla y Valdeacederas. La primera está constituida por una serie de parcelas dispersas y pequeñas, que no llegan a acabar manzanas completas. La segunda, por el contrario, está constituida por un conjunto de seis manzanas, en las que apenas hay otras edificaciones o parcelas.

Aprovechamiento de parcelas. La reedificación de las parcelas está limitada y regulada por las condiciones de la Zona 4, fijadas con el Plan General.

El aprovechamiento máximo es el que se deduce de una edificación en manzana cerrada, con doce metros de profundidad y una altura de: cuatro plantas en la fachada a Capitán Blanco Argibay, y tres plantas en el resto. La edificación sin embargo, no necesita organizarse estrictamente en esta forma, se admiten áticos, discontinuidades de edificación, siempre que no se supere aquel aprovechamiento.

En plantas bajas se permite el uso comercial y, en sótanos, el de almacenes asociados a éstos.

Los bajos comerciales son una alternativa a las viviendas en planta baja. Por su posición tienen un mayor valor de mercado, realizable a través de permutas o aportaciones de adquisición de nuevos solares. Las viviendas en planta baja pueden quedar en condiciones deficientes de intimidad y aislamiento cuando las calles tienen un tránsito intenso.

Otras áreas de edificación inmediata. Fuera de los terrenos ocupados por las «casas bajas» existen posibilidades de edificación inmediata en solares vacíos dentro de la Zona 4, de propiedad pública y privada, así como en la franja de la Avenida de Curtidos sujeta a expropiación, pero susceptible de ocupación y edificación inmediatas.

6.3. Condiciones y características de los proyectos.

Condiciones previas. Los proyectos han de ajustarse, por una parte, a la normativa de diseño y calidad de las viviendas sociales y por otra, a las condiciones de edificación de la Zona. De acuerdo con las previsiones del Plan General para las Viviendas de Protección Oficial. Además, se han ido desarrollando criterios de proyecto de aplicación general, de manera que se vayan recogiendo e interpretando por los distintos equipos, actuales o futuros.

Diversidad de proyectos. La pequeña escala de las actuaciones conlleva la multiplicación de proyectos. Esto último permite pensar en la posibilidad de multiplicar los equipos técnicos colaboradores. A estos efectos se han diferenciado varios tipos de Proyectos por la naturaleza de los equipos redactores y las distintas finalidades que habrán de perseguir.

Repetición de tipos. Sin embargo, las parcelas y terrenos edificables ofrecen, por áreas, condiciones muy similares de edificación, de manera que la repetición —al menos parcial— de los proyectos es prácticamente inevitable.

Se ofrece así la oportunidad para desarrollar soluciones tipo y perfeccionarlas progresivamente hasta crear un lenguaje capaz de dar respuesta rápida y eficaz a la edificación de cualquier nueva parcela disponible, práctica habitual en las operaciones de vivienda oficial desarrolladas anteriormente —colonias y casas de Gobernación, Poblado de Absorción, etc., en Tetuán.

El trazado del barrio es especialmente idóneo para aplicar esta técnica de injerto «espontáneo» de edificación o bloques tipo de carácter repetitivo y planificado.

Distintos tipos de proyectos.

1. Proyectos redactados por los equipos permanentes o fijos de la operación.

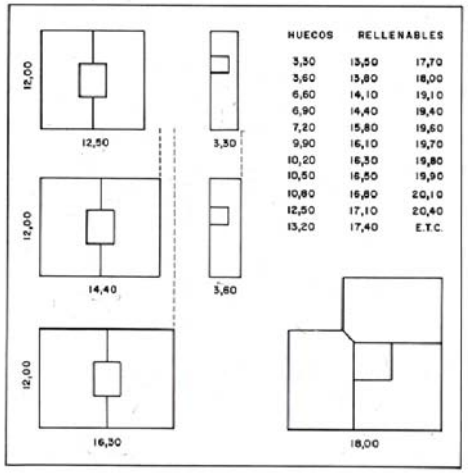
   Son los proyectos de las primeras actuaciones, capaces de poner en marcha la remodelación, y de producir con rapidez un mínimo patrimonio edificado. Estos equipos deben estar igualmente encargados de redactar: los proyectos de carácter demostrativo, de comprobación de la viabilidad técnica, económica, legal y política, de las soluciones tipo, así como aquéllos de carácter piloto más susceptibles de repetición.

2. Proyectos aislados redactados por equipos encargados por designación directa o concurso restringido, con el fin de ofrecer nuevas sugerencias y soluciones. Este tipo de proyectos puede resultar algo más caros y tener un período de redacción más largo, así como necesitarán tener claramente fijados —desde el principio— los términos de referencia y programas de necesidades.

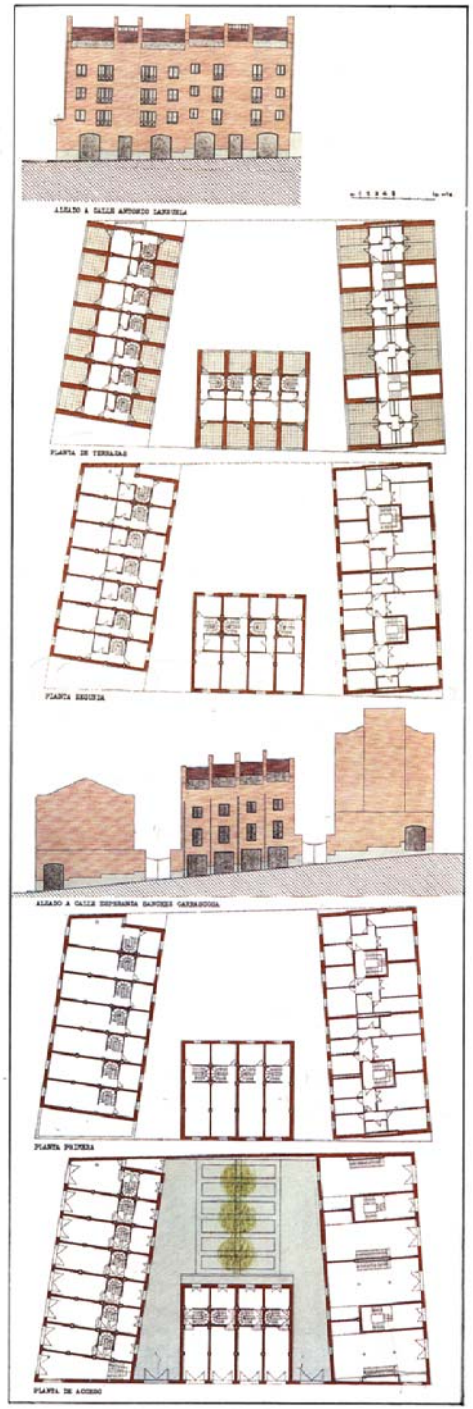
   Este tipo de proyectos se desarrollará una vez que el programa anterior se haya consolidado y se desarrolle con continuidad.

3. Proyectos redactados por equipos capaces de reforzar la capacidad de producción de los equipos permanentes. Este tipo de proyectos se encargarán por concurso, en cualquiera de sus versiones, o por designación directa, como en el caso anterior, si el desarrollo del programa lo exigiera en algún momento por acumulación excesiva de trabajo.

4. Finalmente, sería deseable que una parte del programa se desarrollara por los servicios técnicos de la Administración —IVIMA, Consejería de Ordenación Territorial y Gerencia Municipal—. Este tipo de proyectos facilitaría las relaciones de cooperación, así como daría oportunidad a dichos servicios de salir de su continua labor de control.



NUECOS	RELLENABLES	
3,30	13,50	17,70
3,60	13,80	18,00
6,60	14,10	19,10
6,90	14,40	19,40
7,20	15,80	19,60
9,90	16,10	19,70
10,20	16,30	19,80
10,50	16,50	19,90
10,80	16,80	20,10
12,50	17,10	20,40
13,20	17,40	E.T.C.



Relleno de parcelas. El parcelario se repite pero nunca de forma igual. De manera que ha sido necesario desarrollar un sistema de bloques de edificación capaces de agregarse y combinarse para cubrir cualquier dimensión de parcela sin necesidad de proyectar un edificio específico en cada caso.

La utilización de varios bloques de vivienda colectiva de tamaño medio, pero con anchos o frentes ligeramente distintos entre sí; la utilización de viviendas unifamiliares de frente estrecho y finalmente, la introducción ocasional de huecos entre bloques de edificación, permiten una adaptación casi perfecta de la edificación tipo a parcelas con dimensiones diferentes o irregulares.

Tipología de las agrupaciones básicas (manzanas) de edificación. Las manzanas de los barrios de La Ventilla y Valdeacederas son de tamaño pequeño y mediano. Un ancho de 30-60 metros, y un largo de 50-80 metros, son normales.

La profundidad de la edificación es de 10-12 metros, y las esquinas de las manzanas —raramente achaflanadas— se forman bien por solución de un bloque de esquina, bien por encuentro en aspa de dos bloques aislados, de manera que en las fachadas se yuxtaponen frentes con testeros de bloque.

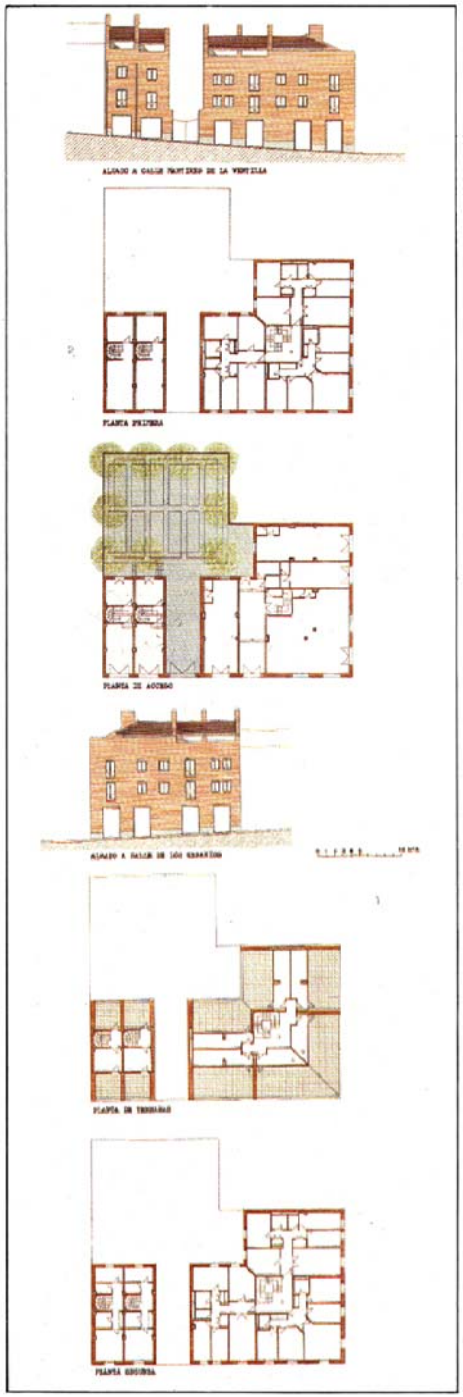
En los proyectos se ha preferido la solución de esquina, pero sin excluir la yuxtaposición.

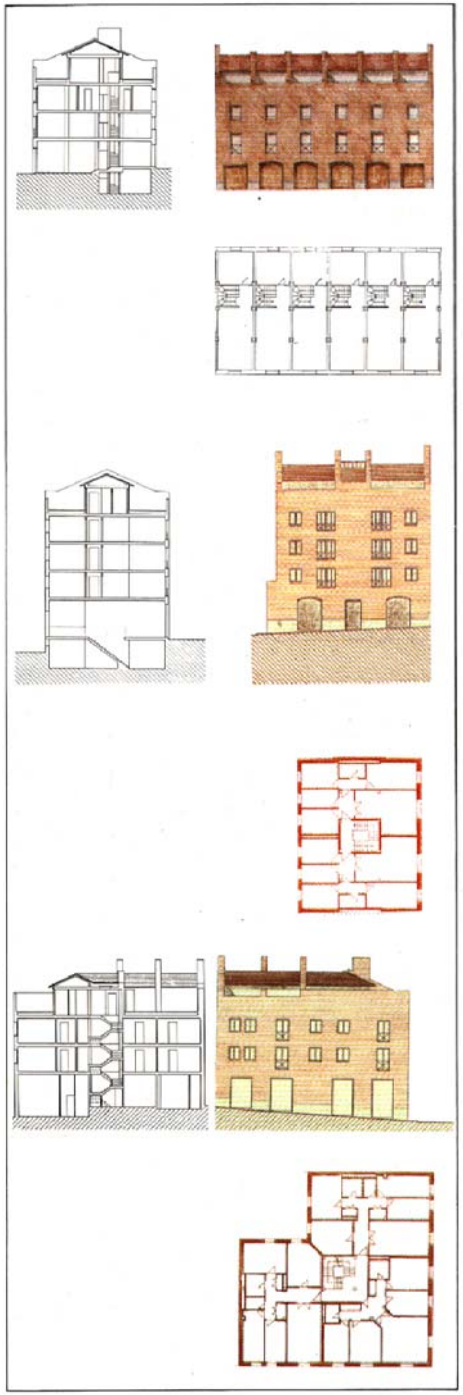
El patio de parcela y la dotación de aparcamiento. La disposición de la edificación ordenada con el Plan General produce una alineación desigual en el interior de la manzana, que junto con la división parcelaria, tienden a producir patios de parcela de tamaño y forma muy desigual.

Estos patios, sin embargo, ofrecen una buena oportunidad de ampliar el espacio libre de las calles y, al mismo tiempo, de dotar de aparcamiento a las nuevas viviendas.

La introducción sistemática de garajes —aunque propiciada por el Plan General— no parece la solución más conveniente. La construcción de garajes en sótano es cara inicialmente y sólo se aprovechará plenamente a muy largo plazo. Además, condiciona de forma importante la organización de bloques y la distribución interior de las viviendas, muy condicionada ya por la normativa específica.

La solución del aparcamiento en los patios de parcela ofrece claras ventajas: económicas, de diseño y construcción, así como de régimen interior, puesto que el garaje exige la constitución de una comunidad adicional, con el solo inconveniente de tener que compartir y condicionar el uso del patio de parcela. Esta solución se ha propuesto con generalidad aunque debe comprobarse su bondad caso a caso. (Es una solución que funciona bien en las zonas centrales de muchas ciudades europeas.)



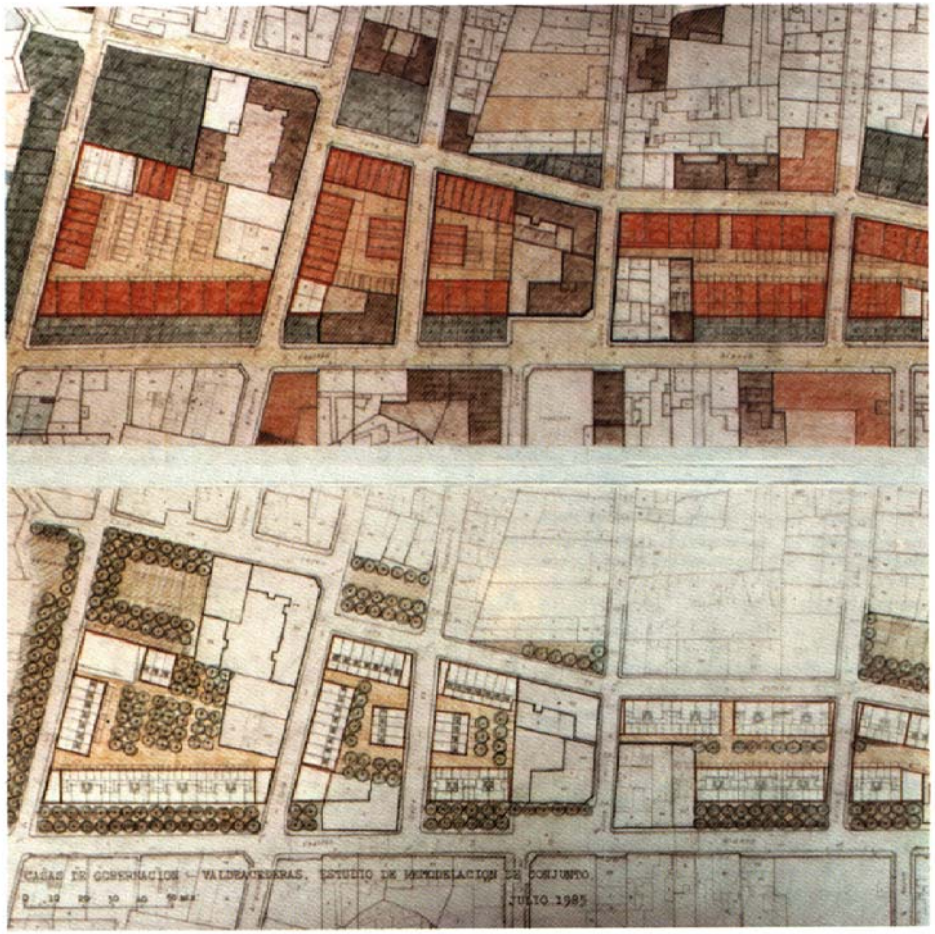


Tipología y programa de viviendas. El tamaño y organización interior de las viviendas está condicionado además por el decreto de remodelación de Tetuán que limita la superficie útil media de la operación a 76 m/2.

Para establecer la tipología de viviendas se han utilizado dos criterios de diseño básicos: la utilización experimental de viviendas unifamiliares por una parte, y la utilización del mínimo número de viviendas de dos dormitorios por otra, reduciendo para ello el tamaño de los dormitorios, dentro de lo posible. Se tiende así a un gran número de viviendas de tres dormitorios, pero de tamaños totales muy distintos.

Elementos accesorios. Tendederos, trasteros, etc. La dotación de tendederos se ofrece, en la modalidad ya tradicional de terraza tendedero incorporada a la vivienda, y en la alternativa de tendedero individual en terraza de cubierta. Esta solución, normalmente inferior, es muy interesante cuando se trata de viviendas unifamiliares, pero también cuando se trata —como en este caso— de viviendas colectivas, con 4-6 viviendas por bloque y 2-3 plantas de vivienda por debajo de la terraza.

La dotación de trasteros se ofrece cuando las condiciones de aprovechamiento lo hacen especialmente favorable.



7. ¿QUÉ HACER EN TETUÁN?
Las propuestas del nivel intermedio

Entre el diseño arquitectónico, reducido a intervenciones de pequeña y mediana escala, y las propuestas de diseño urbano que acompañan a los planteamientos generales se necesita en Tetuán un nivel intermedio que, además de servir de puente y enlace entre ellos, permita plantear y resolver problemas de diseño urbano a una escala adecuada.

La redacción de varios proyectos de arquitectura por equipos diferentes, pero sobre terrenos próximos, exige coordinación y propuestas de conjunto.

Los planteamientos generales necesitan desarrollarse en algunos momentos y puntos aislados, con profundidad, sin que ello conlleve la redacción de proyectos costosos de construcción.

La rehabilitación de edificios y conjuntos de ellos exige la resolución de incertidumbres que deben estar despejados cuando se encarga un proyecto de construcción.

Los estudios previos de arquitectura; los estudios de viabilidad —técnica, legal, política o económica—; los estudios de preinversión y finalmente, los Planes o Estudios de Detalle de carácter urbanístico, son instrumentos técnicos susceptibles de utilizarse en estas escalas y fases intermedias de la remodelación, especialmente para acompañar los proyectos piloto de carácter demostrativo que se necesitan en la remodelación de Tetuán.

7.1. Las escalas de diseño en la remodelación de Tetuán.

El Plan General establece sus determinaciones sobre Tetuán en dos niveles.

En el primer nivel fija la estructura general, incluyendo la futura Avenida de Asturias como Sistema General.

En el segundo nivel fija las condiciones previas a la edificación, la ordenación pormenorizada y las condiciones de edificación que corresponden a las de la Zona 4. Pero delimita una serie de sectores en donde estas determinaciones quedan remitidas a planeamiento especial, que habrá de redactarse previamente a los proyectos de edificación.

La estrategia de la remodelación se ha montado sobre propuestas y diseño a tres niveles, los dos primeros corresponden más o menos con los del segundo nivel del Plan General, y un tercer nivel de proyectos de edificación.

La remodelación ha partido de las determinaciones estructurales y fundamentales del Plan General que, en algún caso han sido negociadas e incorporadas al Plan General previamente a su aprobación definitiva. A partir de éstas la remodelación se plantea a nivel de planeamiento especial dentro de los sectores previstos por el Plan General. Toda esta actividad se recoge en lo que se ha llamado Planteamientos y Estrategias de la Remodelación.

Entre este nivel de diseño urbano pormenorizado, en toda la extensión de los sectores correspondientes, y el nivel de proyectos de ejecución, se plantea otro nivel de diseño intermedio y necesario para cubrir el amplio campo de decisión que queda entre ambas escalas de diseño.

7.2. La necesidad de un nivel intermedio.

Aparentemente, una vez redactados los planes especiales en los sectores carentes de determinación pormenorizada no se plantea otro problema de diseño que el de los proyectos de edificación. Pero la realidad demuestra que ésto no es exactamente así, especialmente cuando se trata de operaciones de rehabilitación en las que previamente a los proyectos se plantean incógnitas que no pueden, ni deben, despejarse con los proyectos de edificación que por ser muy costosos deben desarrollarse con términos de referencia muy claros y concretos.

7.3. Tipología de estudios intermedios.

Los estudios y planteamientos intermedios pueden tener finalidades distintas y, por tanto, adoptar tipologías tan diferentes como:

- Estudios de viabilidad o preinversión, dirigidos a establecer la viabilidad económica de un futuro proyecto o programa de inversiones.

- Estudios previos de viabilidad. Técnica para comprobar previamente la viabilidad —técnica y normativa— de determinados proyectos de edificación. En este sentido, pueden corresponderse con la primera fase de los proyectos de edificación.

- Estudios de Detalle o Planes Especiales para llevar a cabo desarrollos o reformas puntuales del Plan General. En los que además de lo anterior, incluyen el ser instrumentos de trámite.

  En general, pueden adoptar una forma mixta, de manera que con ellos se explore la viabilidad técnica, legal y económica, se establezcan las condiciones precisas —términos de referencia, programa de necesidades, etc., para el desarrollo de proyectos de rehabilitación, e incluso, de nueva construcción, y finalmente, se forme la documentación necesaria para la tramitación y autorización previa a la redacción de los proyectos de edificación.

7.4. Algunos estudios y propuestas de nivel intermedio.

La reordenación de la Colonia de Valdeacederas. El realojamiento de residentes y posterior demolición de las «casas bajas» permite disponer de un conjunto de parcelas y manzanas, para acometer directamente proyectos y obras de edificación. Sin embargo, no ha parecido oportuno acometerlos uno a uno y por separado. Aunque en manzanas independientes, los terrenos forman un conjunto claramente diferenciable en el sector, y sobre todo, en la calle Capitán Blanco Argibay. Un planteamiento de conjunto ha permitido ofrecer una propuesta de núcleo central, en el que:

- mejora del trazado con alguna rectificación y ampliación de calles en plazas;
- se acentúa el carácter comercial, en relación al entorno;
- proyectan agrupaciones y bloques con un lenguaje común en la solución de las esquinas y tratamiento de patios, así como en la arquitectura de unas y otros.

Estudios de aprovechamiento. La programación de proyectos de edificación en fases exige estudios previos de aprovechamiento de los terrenos disponibles. Así ha sido posible establecer las condiciones previas —programación y otros— para las fases de proyectos actualmente en marcha en Ventilla y Valdeacederas.

El proceso de expropiación del sector de la Avenida de Curtidos, ha exigido también hacer estudios de aprovechamiento que permitieran establecer la capacidad de acogida de cada manzana, así como las necesidades de desalojo y realojo, y finalmente, las bases para valorar los diferentes terrenos.

Los Estudios previos de rehabilitación. En el momento actual, se están seleccionando varios bloques tipo, en el Poblado de Absorción y en la Colonia de La Ventilla —Calle de San Aquilino— con el fin de acometer sendos estudios de viabilidad de la rehabilitación, como alternativa a la demolición y nueva edificación previstas inicialmente.

Una vez demostrada la viabilidad, si fuera el caso, se podrán acometer proyectos piloto de carácter demostrativo. Con ellos se podrá confirmar la viabilidad técnica, normativa, económica y política, y acometer un programa de proyectos de rehabilitación similares.

La definición de tipologías en la nueva edificación de los frentes de la futura Avenida de Asturias. Aquí los estudios previos adquirirán el carácter de Estudios de Detalle aplicables a los varios del mismo tipo. Con ello, se podrán acometer la construcción por proyectos independientes, sin perder el carácter unitario y de conjunto.