

**¿QUE HACER EN TETUAN?  
ENTRE LA REMODELACION Y LA REHABILITACION INTEGRAL**

---





1980

BARRIOS EN REMODELACION

ESTUDIOS DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA  
Avenida de Portugal, 55 - 28011 Madrid Tlf: 91.479.83.14 e-mail: estudio@planarq.es

## ¿QUE HACER EN TETUAN?

### ENTRE LA REMODELACION Y LA REHABILITACION INTEGRAL

---

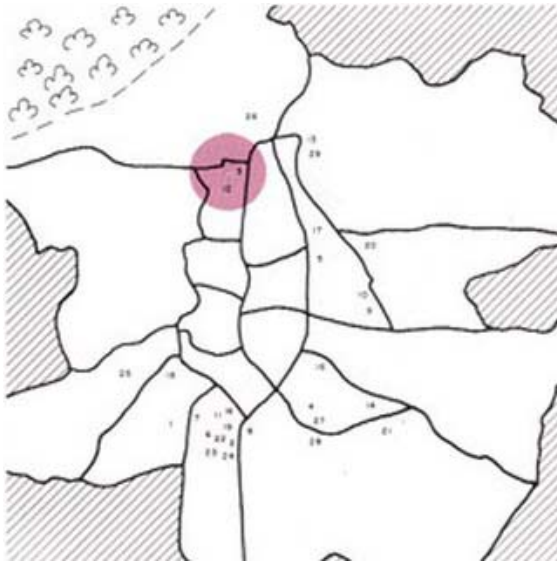
#### ÍNDICE

0. INTRODUCCION Y RESUMEN
1. TETUAN. DETERIORO URBANO EN EL CENTRO METROPOLITANO
2. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DE LA REMODELACION
3. ASPECTOS Y PLANTEAMIENTOS ESTRATEGICOS
4. LAS ESCALAS DE DISEÑO Y GESTION
5. LA REMODELACION DE TETUAN EN EL TIEMPO



## 0. INTRODUCCION Y RESUMEN

---



El programa de remodelación de barrios de Madrid de 1984 ofrece la gran oportunidad para acometer la rehabilitación integral del distrito de Tetuán. Su trama física y social se caracterizaba por una marginalidad en el centro de la ciudad que no ha podido ser combatida hasta ahora. Las nuevas condiciones políticas, la presión vecinal y la cooperación municipal, han propiciado la actuación del Instituto de Vivienda de la región (CAM).

Esta actuación ha sido un reto para la solución de los problemas del barrio y para la búsqueda de alternativas a la remodelación total emprendida en los barrios periféricos.

La viabilidad de la remodelación ha exigido el respeto a la trama física y social, así como el equilibrio casi inestable entre la respuesta puntual inmediata y el planteamiento integral a largo plazo.

Así se han iniciado simultáneamente el programa de construcción de viviendas en los terrenos disponibles en cada momento y las propuestas generales a largo plazo de ordenación física y de actuación diferenciada por áreas

.Garantizada la voluntad política y los recursos económicos el proceso está limitado: por la capacidad de respuesta a los problemas técnicos; por los tiempos de tramitación administrativa y sobre todo por la falta de terrenos vacíos inicialmente para construir viviendas y desarrollar el desalojo y realojo de la población dentro del barrio.

El programa de rehabilitación de Tetuán que se inicia con una respuesta conceptual, se continúa con las propuestas de ordenación diferenciadas así como con la estrategia aritmética de desalojo-realojo. Finalmente, los proyectos de edificación constituirán el contenido fundamental de la operación.



Esta parte de la actuación parcela por parcela y el respeto a lo preexistente se completa con una actuación de remodelación dura de la franja central pero afectada por el mayor deterioro y marginalidad de todo el barrio, el fondo del arroyo se convierte en la nueva Avenida de Asturias. Ambas operaciones son acordadas con la asociación de vecinos y formando parte de una gran actuación.

En 1997 se completa el programa de 2.350 viviendas y realojos, correspondientes a lo aprobado e iniciado en 1987, pero la administración regional –que ha aprendido a intervenir con éxito–, decide proseguir aprovechando su organización y capacidad de gestión por pequeñas actuaciones, con nuevos programas orientados al alquiler y población joven, no necesariamente del barrio.

En 2012 se han desarrollado ya dos o tres programas de vivienda social en alquiler hasta alcanzar una cifra aproximada de 5.000 viviendas. Y la administración sigue interviniendo, poco a poco pero sin parar.

En 2013 el barrio de Tetuán ha adquirido una gran calidad sin cambiar la “fotografía aérea”, excepto en la nueva avenida, Avenida de Asturias, y se ha integrado social y arquitectónicamente en el Centro de Madrid.



## 1. TETUAN. DETERIORO URBANO EN EL CENTRO METROPOLITANO

---



### 1. REHABILITACION EN EL PROGRAMA DE RENOVACION DE BARRIOS PERIFERICOS. 1980-2010

La remodelación del Barrio de Tetuán es la última de treinta operaciones del Programa Público de erradicación del “chabolismo” aprobado en 1984, resultante de la inmigración de áreas rurales al área metropolitana de Madrid. El Programa preveía la construcción de 38.000 nuevas viviendas, de las cuales 2.350 se situaban en el barrio (Tetuán). El programa masivo de intervención pública de posguerra deja paso sin ruptura al programa de intervención pública del periodo democrático.

**LOCALIZACIÓN.** Tetuán es uno de los siete distritos centrales de Madrid, situado en el cuadrante noroeste, dentro de la “Almendra Central” de la Capital y apoyado en el Eje Urbano de la Castellana.

**CONDICIONES NATURALES PREEXISTENTES.** La morfología del terreno está determinada por las condiciones hidrológicas, con la presencia de arroyos que dan lugar a una topografía característica de valles y crestas.

**POBLACIÓN - CARACTERÍSTICAS SOCIALES.** El distrito tiene una población de 155.000 habitantes y 50.000 viviendas, de las cuales 1.700 son viviendas públicas construidas en el periodo de 1940-1960, siendo estas el núcleo principal de la remodelación, además de la eliminación de los asentamientos espontáneos y ocupaciones marginales en el eje Este-Oeste, Avenida de los Curtidos, que han supuesto un deterioro social.

## 2. DETERIORO DE UN TEJIDO RESIDENCIAL

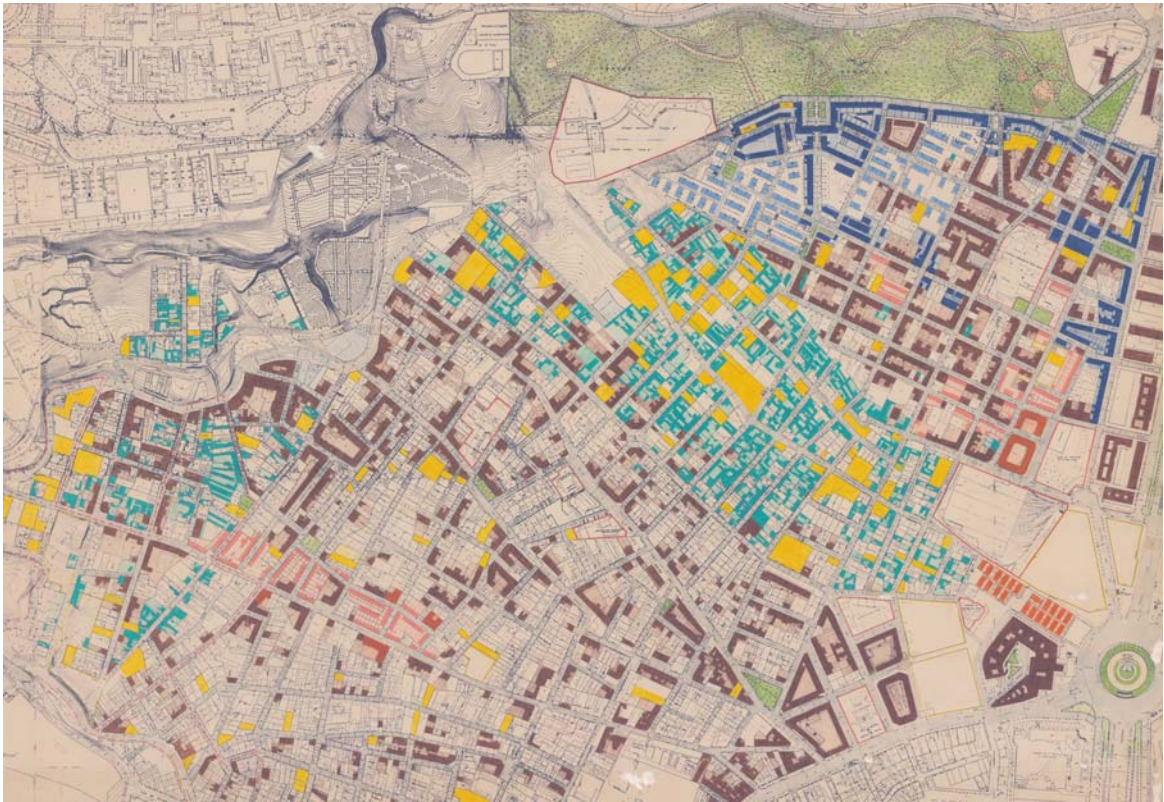
En 1980 Tetuán padece problemas de carácter físico y urbano difícilmente separable de los sociales. Unos y otros, están influenciados por la tensión que su posición dentro de la ciudad de Madrid produce sobre su trama física y social, consolidada, pero de carácter marginal, siendo sus características fundamentales:

- Tejido urbano, consolidado y denso, con falta de equipamiento y de espacio libre.
- Trazado Antiguo, y mezclado de viviendas de promoción pública y colonias de posguerra; ensanches antiguos de la trama urbana central de Madrid y asentamientos espontáneos con ocupaciones marginales "recientes" de carácter periférico
- Integrado en la trama urbana pero aislado socialmente. Hay un fuerte contraste entre la alta calidad de los nuevo edificios de los alrededores y la pobreza de la construcción en el área, no existiendo ningún edificio de especial interés, histórico o artístico.



## 2. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DE LA REMODELACION

---



### 1. PROBLEMÁTICA GENERAL. ENTRE LA CENTRALIDAD Y LA MARGINALIDAD

El tejido urbano, originalmente de carácter popular, se debate entre la centralidad que supone su desaparición por agentes interesados en una puesta en valor rápida y radical, y la marginalidad que implica un deterioro progresivo de las condiciones de vivienda y su equipamiento, así como de la calidad urbana, que contrasta con la opulencia de los nuevos desarrollos.

La condición de centralidad del barrio ha contribuido a que que desaparezcan partes importantes de aquella trama, además de acentuar la marginalidad de lo restante.

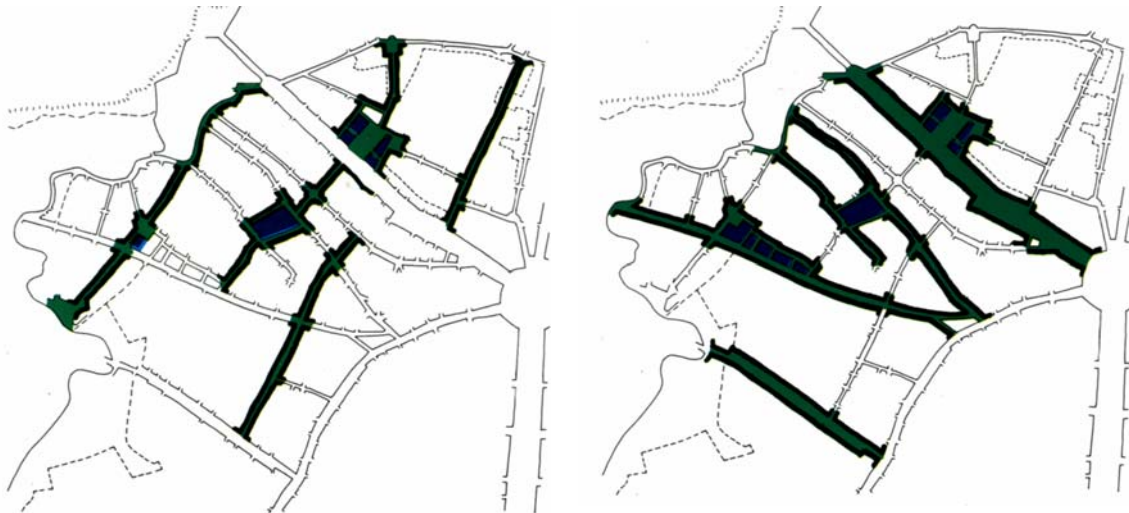
### 2. ÁREAS PROBLEMA

La diversidad de zonas con características y problemáticas diferentes es quizá el aspecto más notable en el distrito. Las áreas diferenciadas según las distintas fases de su desarrollo histórico y con el carácter de los distintos tipos de promoción son:

- Barrios de Promoción Pública, totalmente consolidados, en los que la población realojada en el periodo 1944-1954 ha envejecido, y la vivienda presenta déficits con los estándares actuales de calidad.
- Zonas semi-marginales en el borde interior del Paseo de la Dirección, donde la infravivienda rellena espacios aparentemente ordenados, aunque no totalmente completos.



- Zonas marginales sin consolidar, especialmente en la Avenida de los Curtidos, invadidas de infravivienda.
- Zonas de urbanización consolidadas, que constituyen la masa general del área, en la que quedan envueltas las zonas anteriores. El trazado de esta área en lo referente a alineaciones es bueno, y susceptible de mejora mediante ligeras rectificaciones. El estado de la edificación, de carácter popular, es poco homogéneo, desde infraviviendas a edificaciones recientes de buena calidad.



### 3. OPORTUNIDADES DE LA REHABILITACION

El Programa de Remodelación de Barrios ofrece la posibilidad de frenar las transformaciones profundas y acometer la rehabilitación integral, física y social del tejido original, superando los riesgos de una actuación exclusivamente de renovación residencial.

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.

La experiencia adquirida en las anteriores fases del Programa en otros barrios de Madrid, aconseja la combinación de políticas de renovación y de rehabilitación, reduciendo costes de adquisición y preparación de suelo, evitando el gigantismo y monolitismo de las intervenciones, tanto en diseño urbano y arquitectónico como en la ejecución y gestión de las mismas.

La remodelación de Tetuán presenta un fuerte contraste con otras experiencias del mismo tipo debido a:

- Su centralidad y proximidad al Centro Administrativo de la ciudad. Existía una fuerte presión para nuevos desarrollos debido a precios altos de suelo, con resistencia de la población existente a desplazarse del área, siendo necesaria su realojamiento en su interior al final del proceso.
- Su compacidad, con algunas zonas desocupadas que permiten un stock inicial de vivienda que era esencial para las primeras etapas del realojo residencial.
- Su posición como última operación del Programa de Remodelación de Barrios, que permite beneficiarse de las experiencias anteriores.

- La diversidad de problemas, físicos, sociales y legales tienen un tratamiento distinto según las distintas áreas y aspectos, muy distinto a zonas homogéneas que permiten procedimientos de gran escala. Tetuán está lleno de pequeños y desconocidos obstáculos.
- Las diferentes condiciones geológicas; topográficas y geotécnicas no permiten operaciones claras y sencillas.

### 3. ASPECTOS Y PLANTEAMIENTOS ESTRATEGICOS

---

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. Todo ello supone la imposibilidad y renuncia a una remodelación total.

- INTERVENCIÓN Y PLAN AL MISMO TIEMPO. El método convencional de esperar a completar las fases sucesivas –información, análisis y decisión- no es aplicable en procesos complejos y largos. Sin confundir rigor con precisión, se ha decidido desarrollar el Plan y las actuaciones al mismo tiempo. Las intervenciones alimentan al Plan y el Plan alimenta las intervenciones en un proceso de aprendizaje cíclico. En la intervención “sin anestesia”; se actúa con las normativas municipales existentes y según un plan continuo e indicativo.
- LAS DECISIONES SE TOMAN EN TRES NIVELES DE DISEÑO muy distinto; estratégico o global; estudios de viabilidad; y proyectos de edificación.
- INTERVENCIÓN SECTORIAL PERO CON PLANTEAMIENTOS INTEGRALES. Se inicia con las actuaciones residenciales para ampliar, posteriormente, el campo de actuación a otros aspectos de la urbanización – trazado, espacios libres, equipamiento e infraestructuras.
- INTERVENCIÓN INMEDIATA PERO CON MIRAS AL futuro. Las consecuencias y posibilidades de la rehabilitación integral solo pueden comprenderse en su totalidad, cuando se contemplan a largo plazo. Sin embargo, la operación surge como respuesta a demandas formuladas a corto plazo.
- INTERVENCIONES PEQUEÑAS Y LOCALIZADAS en las fases iniciales pero extendiéndose progresivamente a todo el distrito.
- SOLUCIONES ABIERTAS Y CON MÍNIMO RIESGO, evitando soluciones monolíticas y supeditadas a muchos factores.
- SE ACTÚA POR APROXIMACIONES SUCESIVAS, que permiten llegar a soluciones globales introduciendo la experiencia de proyectos y realizaciones puntuales anteriores, así como la rectificación con nuevas intervenciones.

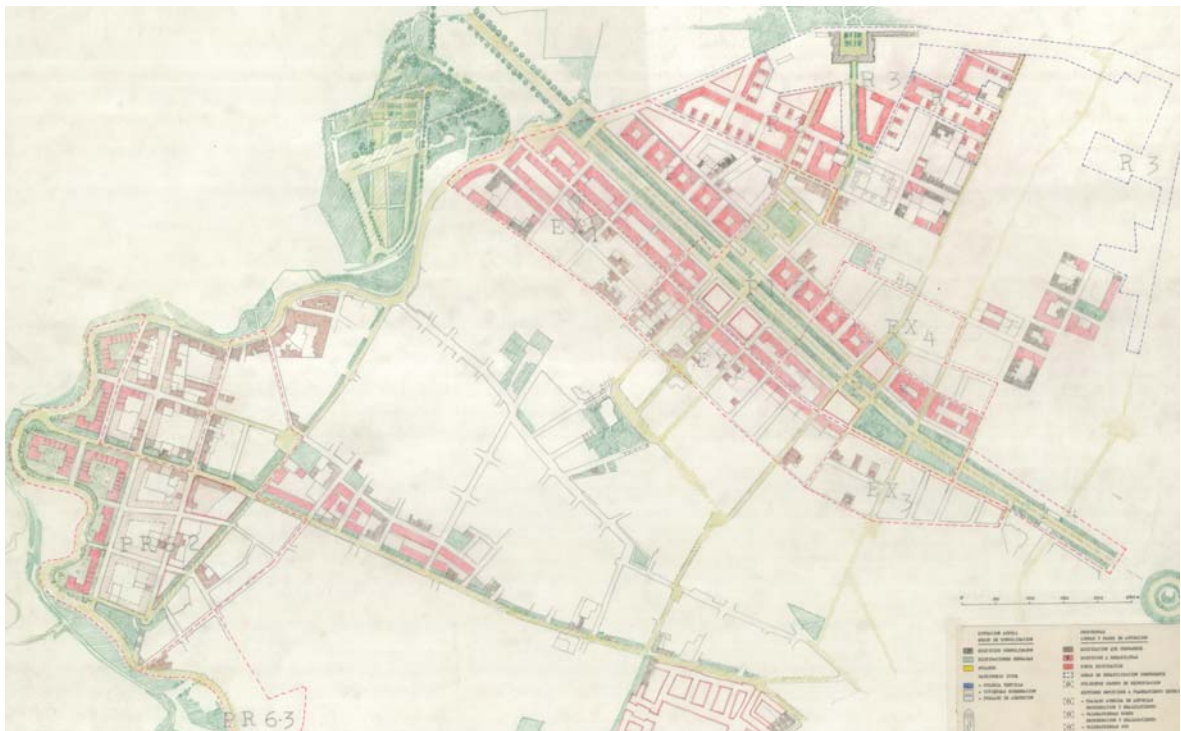
- UTILIZACIÓN DE UN LENGUAJE O PAUTA PREEXISTENTE, manteniendo al máximo el trazado, la construcción, el parcelario y la población ocupante. Si es posible se mantiene el edificio existente; si no, su tipología; si no, su parcela; y si no, el callejero. Esta forma de actuar disminuye el riesgo de paralización por obstrucciones eventuales y puntuales, así como reduce el riesgo de conflicto entre lo nuevo y lo viejo, durante el largo periodo de construcción.
- 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, también a la repetición. La utilización sistemática de soluciones tipo con un lenguaje común permiten unos altos niveles de coherencia que difícilmente pueden conseguirse con una suma de proyectos desconectados entre si.

#### 4. LAS ESCALAS DE DISEÑO Y GESTION

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

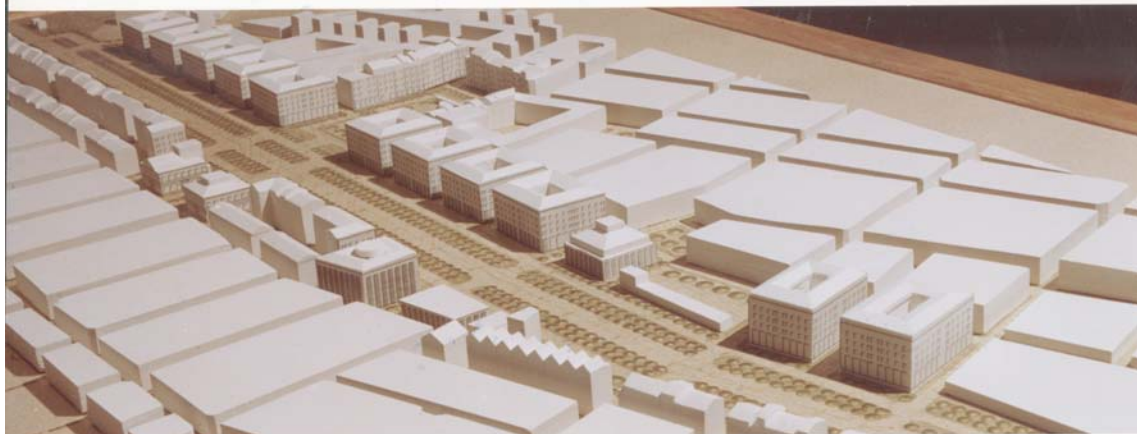
En el nivel más bajo se sitúan los proyectos de edificación, y en nivel más alto, los planteamientos y ordenación general del área objeto de remodelación. Entre ambos, sólo es necesario el nivel de estudios previos de edificación, capaces de explorar la viabilidad de los proyectos de obras y de establecer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

##### 1. PLANTEAMIENTOS GENERALES



El planteamiento general se ha desarrollado mediante aproximaciones sucesivas desde un plano de ordenación en continua revisión y en estrecha relación con el Plan General de Madrid de 1985.

- **ÁREAS DE DIFERENTE TRATAMIENTO.** El plan incluye una estrategia global con tratamientos diferenciados para cada una de las distintas áreas que componen el distrito.
- **BARRIOS DE PROMOCIÓN PÚBLICA PREEXISTENTES.** Los residentes de estos conjuntos tienen preferencia en las listas de espera de realojo. El suelo y los edificios son de titularidad pública. Existen tres diferentes conjuntos:
  - Casas Baratas de Gobernación (Regiones Devastadas 1940-1950): 320 viviendas en varias agrupaciones y localizaciones. Demolición y rehabilitación.
  - Poblado de Absorción (Instituto de Vivienda 1955-1965) de realojo de población desplazada por expropiación para Poblados Dirigidos y otros: 646 viviendas. Rehabilitación y demolición de bloques enteros.
  - Colonia de la Ventilla: 756 viviendas en el borde norte del barrio similar a las colonias de los años treinta. Rehabilitadas y pendientes de una futura sustitución.



**ÁREAS DE INFRAVIVIENDA.** Concentradas especialmente en la vaguada inundable, punto más bajo del barrio. En estas áreas se concentran viviendas y condiciones sociales de baja calidad. Su sustitución se supeditó a proyectos de ordenación detallada, de expropiación y obras de urbanización. La nueva Avenida de Asturias,

es un elemento clave en la intervención por la oportunidad de un gran cambio y una intervención dura y el riesgo correspondiente.

- Otras áreas menores de renovación, cuyo suelo debe adquirirse con la participación de residentes y propietarios. Importantes por el efecto catalizador en las intervenciones de renovación y rehabilitación de iniciativa privada. Importantes en la última etapa de actuación.

•

## 2. ARQUITECTURA Y EDIFICACIÓN. TERCER NIVEL

Entre el planeamiento y el diseño urbano la arquitectura de la edificación constituye el objeto principal de la rehabilitación. Los criterios de actuación principales son los siguientes: escala pequeña, respuesta rápida, mínimo riesgo, rehabilitación versus renovación, equilibrio entre renovación y rehabilitación, plantas de vivienda de tipología social, diversidad de respuesta de diseño y otros aspectos.

- **CONDICIONES PREVIAS.** Los proyectos se ajustan a la normativa de diseño y calidad de las viviendas sociales, y a las condiciones de edificación que marca el Plan General de Madrid. Además, se han ido desarrollando criterios de proyecto de aplicación general que se han corregido con la experiencia.
- **DIVERSIDAD DE PROYECTOS.** La pequeña escala de las actuaciones (excepto en la Avenida de Asturias) conlleva la multiplicación de los proyectos y la participación de distintos equipos de Arquitectura.



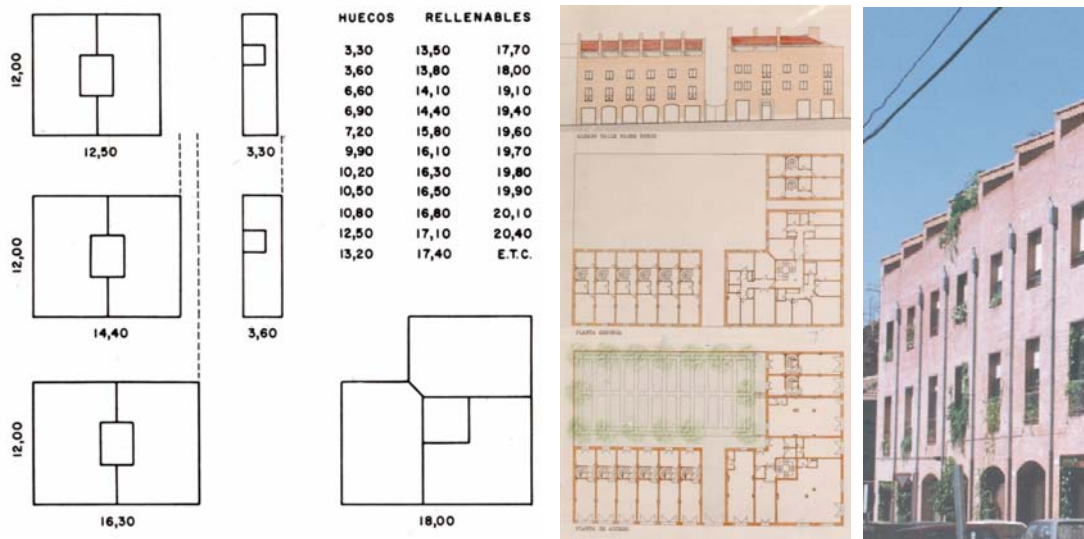
- **REPETICIÓN DE TIPOS.** Sin embargo, los terrenos edificables ofrecen, por áreas, condiciones muy similares de edificación, de manera que la repetición, al menos parcial, de los proyectos es prácticamente inevitable.

Se ofrece así la oportunidad para desarrollar soluciones tipo y perfeccionarlas progresivamente hasta crear un lenguaje capaz de dar respuestas rápidas y eficaces a la edificación de cualquier nueva parcela disponible.

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

- 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 capaz 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 idónea 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 –ancho de 30 a 60 metros de ancho por 50 a 80 metros de largo–.

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.





### 3. EL DISEÑO URBANO. NIVEL INTERMEDIO

El gran margen de decisión entre el planeamiento general y los proyectos de edificación necesita de un nivel intermedio de decisión y diseño urbano. Las pequeñas intervenciones se benefician de consideraciones de escala mayor. Grandes operaciones como la nueva Avenida de Asturias necesitan de un planteamiento intermedio para aprobarse oficialmente antes de que el municipio conceda licencia de construcción. Un Plan Especial con un alto contenido de diseño urbano ha sido necesario.

La escala intermedia permite establecer la viabilidad de la rehabilitación versus sustitución de viviendas. El planeamiento general será más flexible y tener una respuesta más rápida si se producen múltiples proyectos de nivel intermedio.





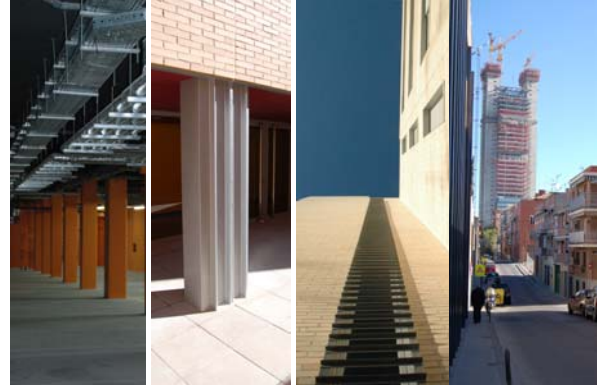
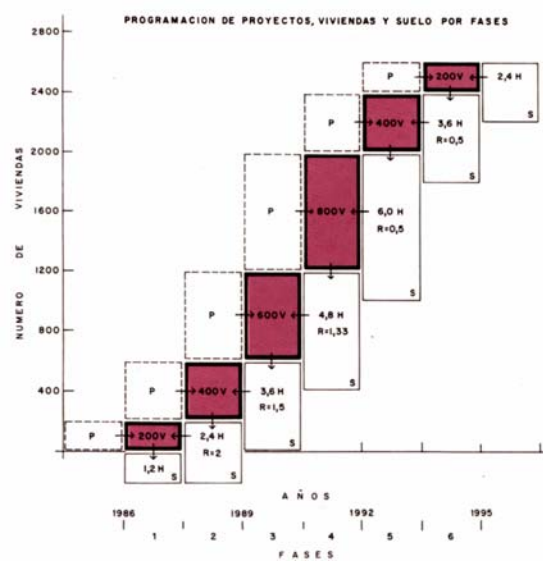
La Avenida de Asturias intervenci3n clave se ha incorporado a la red viaria de Madrid con un proyecto de 60 metros de anchura, con el acuerdo de la asociaci3n de vecinos que se opona frontalmente a una vfa r3pida de 30 metros de anchura.





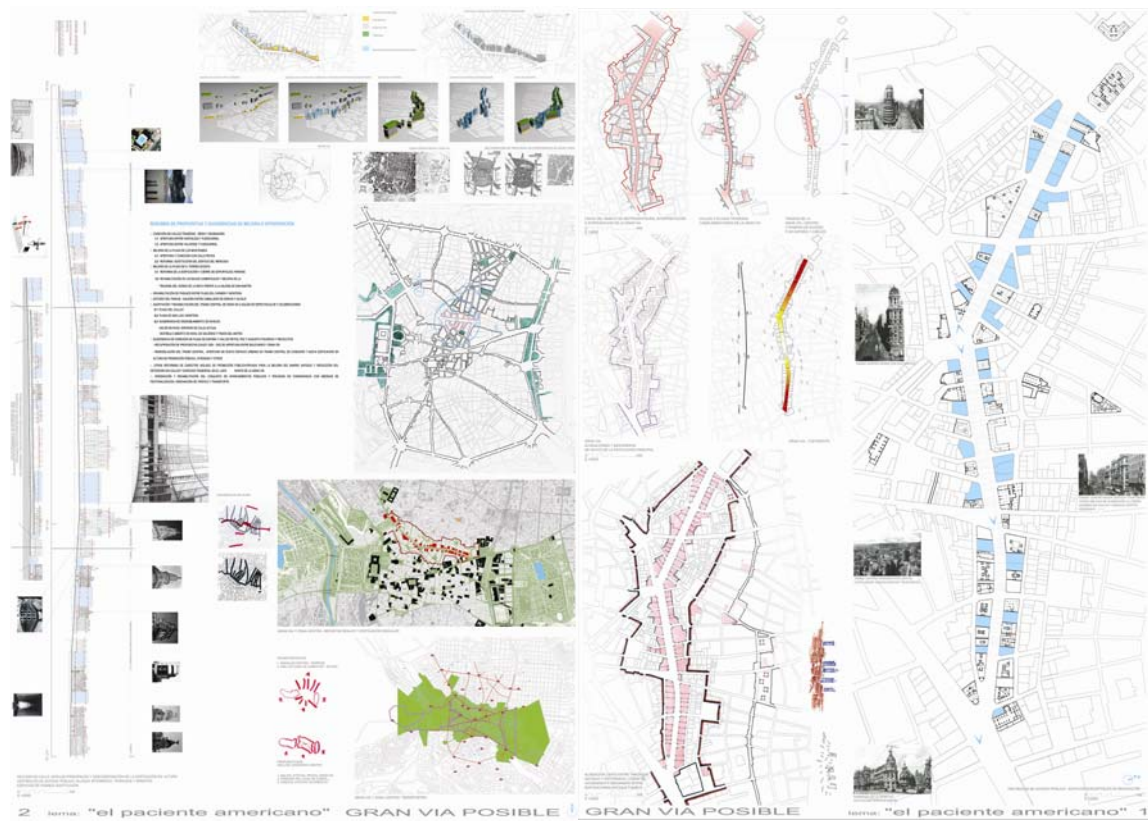
#### 4. GESTIÓN

- La responsabilidad de la gestión a requerido sobre el Gobierno de la Región CAM y en menor grado al Municipio y al Gobierno Central.
- La gestión se ha desarrollado en diferentes líneas, coordinación, programación y planes de estrategias, diseño urbano y permisos de edificación.
- Preparación y gestión de suelo relacionados con ruina y deterioro de la edificación, obras de conservación, adquisición de suelo, estudios geotécnicos y topográficos y proyectos de demolición de edificios.
- Obras de edificación y correspondiente autorización municipal, contratos y control de obras *in situ*.
- Desalojo y realojo relacionada con la preparación de suelo, viviendas y suelo vacíos, y la concesión a los vecinos de las nuevas viviendas.
- La complejidad de responsabilidades e instituciones públicas relacionadas con la gestión, contratación y supervisión ha llevado a la creación de un Comité Técnico permanente para coordinar arquitectura, ingeniería, realojamiento y atención a vecinos y asociaciones, así como de una oficina de la Administración *in situ*.



## 5. LA REMODELACIÓN DE TETUÁN EN EL TIEMPO

La rehabilitación del Barrio de Tetuán ha tomado prestados conceptos, métodos y técnicas aplicadas desde hace tiempo en el campo de la conservación y protección del Patrimonio Histórico-Artístico o cultural. Concretamente en los planes de protección y mejora de los Centros Históricos que a su vez, tanto a nivel conceptual como de gestión, esta experiencia les puede ser de máxima utilidad.



La conservación de trazado y edificación en Tetuán está justificada por razones logísticas, (reducción de coste, tiempo, y riesgos), por razones de ahorro de recursos (tierras, materiales de construcción y medios auxiliares) y finalmente reducción de escala de empresas, técnicos y gestión.

Una cuestión fundamental en la protección de patrimonio histórico, es ¿qué conservar?, esto tiene una respuesta específica en la rehabilitación urbana sin presencia de valores históricos. En este tipo de intervenciones se debe conservar cuando no hay clara justificación para la destrucción, en orden decreciente;

- la actividad y sino se puede
- la edificación y sino se puede
- la tipología y sino se puede
- la parcela y sino se puede
- la manzana y sino se puede

el trazado del espacio público y sino es posible, conservar al menos la capacidad de responder a las nuevas necesidades como lo hicieron en su día los responsables de la edificación que hoy queremos conservar.

