

## Biografías participantes

Guiado por Enrique Espinosa

Claudia González

Gestora y productora cultural. Actualmente trabaja en Intermediae Matadero Madrid. Vecina de Tetuán. Ha participado en diversos proyectos vinculando arte, participación y ciudad en el distrito. Forma parte de la comunidad de La Huerta de Tetuán.

Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez-Builla

Arquitectos doctores, profesores ambos ETSAM-UPM. Ambos interesados en el mundo del patrimonio cultural y la vivienda pública y en su implicación en la gestión de la ciudad contemporánea. Colaboradores actualmente en diversos foros de debate, entre ellos los sociales del barrio.

Raquel Rodríguez Alonso

Doctora Arquitecta y profesora asociada del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio ETSAM, miembro del Instituto para la Democracia y el Municipalismo. Es actualmente asesora de la concejala del Distrito de Tetuán.

Amparo Berlinches

Arquitecta, presidenta de la asociación Madrid, Ciudadanía y Patrimonio. En la frontera oeste del barrio que traspasa diariamente. Le gusta vivir y convivir con sus gentes y peculiaridades. Lo hace desde hace 40 años.

Gonzalo Navarrete Mancebo

Arquitecto y urbanista. Dibujante y caminante sin remedio entre Bellas Vistas y Pueblo Nuevo, en Madrid. Socio fundador de Improvistos. Busca conjugar el compromiso social y la dedicación profesional, convencido de que las alternativas se construyen en la vida cotidiana.

Miguel Díaz Rodríguez

Vecino de Tetuán y arquitecto. Trabaja por la didáctica de la arquitectura desde el territorio, con sus habitantes. Su blog es parafacultativa.com

Martín Carril Obiols

Vive en Tetuán y participa en diversos proyectos sociales como coordinador del grupo de trabajo “Aprende-tubarrio” y desde los Grupos de Estudios y Derecho a la Alimentación de la Mesa contra la Exclusión de Tetuán.

Norberto Azor

Vecino de Tetuán. Responsable de comunicación y actividades del Centro Hispano-Dominicano de Tetuán.

Ricardo Higuera

Arquitecto. Cofundador en 1993 de La Nave en calle Cuevas. “La arquitectura, tal como la he aprendido de mi padre y abuelo, es un instrumento que ayuda a vivir a las personas en sus diferentes aspectos sensoriales y funcionales, siempre en armonía y diálogo con el entorno que la acompaña”.

Luis Romero

Arquitecto. Desde 1981 vive y trabaja en Tetuán. Urbanismo y Presidente AA.VV. Paseo de la Dirección. Encantado de que los arquitectos tengan una presencia directa en los problemas de los vecinos.

# Chatroulette

## Diversidad e identidad de barrio

### 1 > Enrique Espinosa 06 abril

El primer día propongo hablar de diversidad e identidad de barrio.

#### 1.1 > Martín Carril- 06 abril

En lo que respecta a la diversidad en mi opinión vivimos una contradicción entre la pretensión y discurso retórico de inclusión y convivencia intercultural y la realidad, caracterizada por procesos de exclusión estructural de personas de origen migrante, aunque sean de segunda generación y nacidas en España. Este proceso ya se inicia en la segregación educativa (colegios públicos asumen un porcentaje alto de alumnos extranjeros, alumnos con necesidades educativas especiales y de apoyo educativo frente a los centros privados y concertados).

En cuanto a la cohesión, existe solidaridad entre personas de un mismo origen y redes de ayuda intra-nacionales, pero lo más común son las relaciones de simple coexistencia con algunos episodios de conflicto, más que la convivencia intercultural.

Las Asociaciones han perdido mucha fuerza y sufren un déficit de participación. Muchos vecinos y vecinas no se sienten representados por estas. En algunos casos, las asociaciones siguen funcionando con dinámicas antiguas (diagnostican los problemas y luego movilizan a la vecindad en lugar de preguntar a los vecinos y vecinas). Muy pocos jóvenes están en asociaciones, normalmente son personas de avanzada edad.

#### 1.1.1 > Luis Romero - 06 abril

Si os dais cuenta en los colegios conviven perfecto pero que sólo sea gratis hasta los 16 margina a una edad peligrosa, a los de menos recursos. Sería ideal subirlo a 18 años o complementos

##### 1.1.1.1 > Claudia González - 06 abril

En el tema de la interculturalidad creo que existe una tensión entre dos extremos o relatos del barrio. En un lado, como comentaba Martín, el discurso retórico de interculturalidad como una realidad exótica e inclusiva, en el otro polo el sensacionalismo de los medios de comunicación que trasladan la imagen de un barrio peligroso y conflictivo relacionado directamente con la inmigración. Como suele suceder la realidad cotidiana es más compleja y menos extrema. En un barrio con un alto nivel de inmigración la coexistencia en general es pacífica salvo excepciones pero no existe una auténtica convivencia, sino que las relaciones sociales, afectivas y culturales suelen estar ceñidas a grupos concretos determinados por el origen cultural y racial.

#### 1.1.2 > Amparo Berlinches - 06 abril

Gente alegre y peculiar con su español sabroso, gente del barrio, madrileños, que conviven pero no se relacionan. Espacios monopolizados por gente que vive la calle y policía pidiendo documentos. “Sus” bares y “nuestros” bares.

##### 1.1.2.1 > Martín Carril - 06 abril

En lo que comentas, Claudia, es fundamental la calidad del espacio público en el que se produce ese encuentro. Muchas veces no se tienen en cuenta a la hora de diseñar el espacio público las necesidades de la población ni el patrimonio cultural material e inmaterial propio del barrio. Faltan lugares de encuentro y los que hay en muchos casos son Plazas duras. Respecto a lo que dice Amparo, la figura que ven en la calle los jóvenes es el patrullero de barrio. Hay una necesidad urgente de mediadores sociales para resolver conflictos como los que se producen entre gente mayor y jóvenes en la calle, por ejemplo en la calle Paravicinos.

##### 1.1.2.2 > Claudia González - 06 abril

Totalmente de acuerdo con el tema del espacio público y la necesidad de pensarlo desde esas necesidades específicas de la población. De hecho creo que tiende a pensarse en muchas ocasiones desde lo contrario, como vemos con la implantación de determinados mobiliarios como las sillas individuales en sustitución de los bancos, por ejemplo. En estos casos, los espacios vecinales o autogestionados son una buena alternativa, pero obviamente tienen sus limitaciones y no pueden ser una excusa para la dejación de funciones de la administración. En cualquier caso, además de temas de espacio público y digamos “físico” yo también me refería a lugares de encuentro más inmateriales, como redes, recursos, espacios institucionales pero también del tejido vecinal donde podamos generar imaginarios colectivos desde abajo. Existen ejemplos como la mesa contra la exclusión y algunos otros, pero creo que efectivamente la red asociativa del barrio está desestructurada y fragmentada y las herramientas de participación institucionales no son muy eficaces.

### 1.2 > Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez- 06 abril

Tetuán no es exactamente un barrio sino varios. Bellas Vistas, Berruguete, Valdeacederas, Ventilla....con temas comunes de una identidad histórica pero con varias en el presente. En realidad su nexo de unión identitaria estaría en su pasado de extrarradio e industrial pero también en su futuro como espacio hoy presionado por su situación estratégica en la ciudad. Su identidad presente se construye con términos como profunda deuda histórica y desigual tratamiento por parte de las instituciones municipales en equipamientos, calidad del espacio público, desconexión intencional de sus bordes respecto de la otra orilla de Bravo Murillo o de la vecina Ciudad Universitaria y su potencial de singularidad tipológica, topográfica, morfológica y por supuesto patrimonial. Su singularidad en este último aspecto con su fragilidad debería de convertir a Tetuán en un espacio de atención preferencial por el Ayuntamiento, como un laboratorio urbano para revisar sus ordenanzas vigentes inadecuadas y en un lugar de inversión pública para fomentar la apropiación social y su autoestima. Construir identidad a escala de Madrid y de paso corregir su inequidad histórica.

#### 1.2.1 > Luis Romero - 06 abril

Las asociaciones están excesivamente politizadas. Y en los años 70 y 80 eran muy fuertes porque el gobierno de izquierda delegaba mucho en ellas. Luego eso terminó en tiempo de Gallardón, y sobrevivir de subvenciones es el final. Ahora se prefiere las mesas participativas y tal, que no viene a ser lo mismo. Sin independencia de criterio la gente acaba no creyendo en las asociaciones porque dudan de su correcta eficacia.

Estoy de acuerdo con la idea de que Tetuán es muchos pueblos diversos con identidad diferenciadas. Y a eso se une que no es muy cierto que la integración sea real multicultural. Solo hay que ver el parque Rodríguez Sahagún los “finde”. Se divide por zonas. También los bares. Pero tampoco es cierto que sea tan conflictivo para esta forma de diversidad.

##### 1.2.1.1 > Richi Higuera - 06 abril

Sería muy bueno y necesario entrar en una etapa de reinención y reconocimiento social y urbana del distrito, y esto sería posible por la cantidad de personas con vocación e ideas entre los vecinos, y también sería posible si se correspondiera entre los agentes de la Junta. También decir que es un privilegio contar con tantas culturas y pueblos diversos entre el vecindario, que de forma espontánea nos relacionamos de manera enriquecedora y que podría ser un ejemplo internacional.

## 1.3 &gt; Norberto Azor- 06 abril



Creo que de este grupo soy el único nacionalizado de origen dominicano. Llevo 12 años viviendo en el barrio y me siento como parte de él, como que hubiese nacido aquí. Estoy de acuerdo con muchas de las opiniones planteadas, pero tengo que decir que desde mi punto de vista cambian muchos matices. Me cuesta decir que soy español para integrarme en grupos españoles, por el color de piel YA NI ME CREEN. A pesar que tengo las dos nacionalidades. Siempre digo que soy una mezcla de ambas. Es difícil entenderlo en grupos de españoles. Otros lo dudan... La diversidad juega un papel importante en mi integración. Cuesta muchas cosas vivirla, desde tomarse una copa en un bar dominicano hasta ir a un bar español a compartir tapas. Cada uno va a su ritmo. Dicen que los grupos de inmigrantes nacionalizados crean SESGOS, pero a veces es una forma de protección..... Integrar es un ejercicio de ambas partes... La cohesión social solo hay que ver los colegios e institutos y veremos una muestra de lo que es el barrio.

## 1.4 &gt; Gonzalo Improvistos - 06 abril



Me ha gustado lo que ha escrito todo el mundo, pero con algunas reflexiones más abstractas me he perdido un poco. Por eso agradezco mucho lo que ha compartido Norberto más en primera persona. Así que, en vez de responder con análisis, que a eso ya dedico gran parte del día, me gustaría aportar algo de mi impresión cotidiana. Yo no duermo en Tetuán, pero paso aquí muchas horas. Creo que estoy conociendo Bellas Vistas casi como el barrio en el que nací y vivo, Ventas-Pueblo Nuevo. Cada día cojo el metro de Pueblo Nuevo a Francos Rodríguez. En Tetuán trabajo, pero también voy a diferentes actividades en la Enredadera, a eventos culturales, a acciones de activismo, a pasear y visitar colonias históricas, al carnaval reivindicativo en febrero en el que se manta al Pelele del Paseo de la Dirección. Mi impresión coincide con lo que habéis comentado, entre los extremos de la integración multicultural ideal y el estigma de la violencia, ambos falsos. Personalmente, voy aprendiendo que en este contexto tengo un rango determinado por mi edad, mi color de piel, mi género, mi idioma y mi acento, por mi situación económica, etc. Tetuán me ayuda a ser más consciente de ello. Caminar por los barrios de Tetuán y encontrarme con la diversidad de personas y lugares me hace conocerme mejor a mí mismo... y echar en falta aceras más amplias y muchos más árboles. Con todo, hay lugares y situaciones muy especiales. Me encantan algunas peluquerías abiertas a la calle con mujeres y niños sin parar de hablar, y bares y comercios con músicas que no me gustan nada, pero sancochos deliciosos. Creo que pongo poco de mi parte para esa integración que decíais que debe ser desde ambos lados, y en realidad apenas conozco a unas pocas personas de origen dominicano. He ido viendo en estos años cómo van apareciendo talleres de pintura y de motos mientras suben los precios de los alquileres y se siguen produciendo desahucios. La policía no me ha parado nunca, pero patrullan con una intensidad exagerada y paran a personas con frecuencia sin que yo pueda imaginar porqué, a gente que se siente parte del barrio, que lo cuidan y lo habitan.

## Especulación, gentrificación y calidad residencial

## 2 &gt; Enrique Espinosa 09 abril

**Especulación inmobiliaria, gentrificación, calidad residencial y operaciones urbanísticas. ¿Qué dinámicas, conflictos, previsiones se han dado y emergen?**

## 2.1 &gt; Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez- 09 abril

De momento dos operaciones residenciales de realojo públicas: avenida de Asturias y la pendiente asociada al plan especulativo frenado a medias del paseo de la dirección.

## 2.1.1 &gt; Miguel Díaz - 09 abril

Creo que la "gentrificación" es algo latente, pero no está manifestada con tanta virulencia. Creo que hay dos dinámicas en cuanto operaciones: pequeñas promotoras con bloques de viviendas pequeñas (creo que somos uno de los distritos con más población solitaria) y luego grandes operaciones como Ventilla (con una concentración de vivienda de realojo importante), Paseo Dirección (el desastre en sesión continua...) y otras ya pasadas como Remonta, Avenida Asturias, Marqués de Viana, el sector de Numancia, etc.

## 2.2 &gt; Martín Carril- 09 abril

En Tetuán, como en otros distritos de la ciudad, se ha dejado el espacio a la voracidad del capital inmobiliario y financiero. Véase la venta de viviendas públicas del IVIMA a Goldman Sachs (157 en la Ventilla) y los realojos y desahucios subsiguientes. Los desahucios que se siguen produciendo son una muestra de que el negocio se antepone al derecho a la vivienda. En cuanto a la especulación, no hay más que ver las cifras de viviendas secundarias y desocupadas en Tetuán (7.424, un 9,7%) especialmente en los barrios de mayor renta, Cuatro Caminos (10%) y Castillejos (18,5%). Bellas Vistas es el nuevo caramelo. Un barrio pintoresco pegadito a Cuatro Caminos, que se pretende estigmatizar con una intención clara de "gentrificación" para desplazar a la población de origen migrante y de mayores. Otro ejemplo es la proliferación de salas de juego en todo el distrito con el beneplácito del gobierno de la Comunidad de Madrid. El espacio debe diseñarse para todos y todas, no solo para algunos.

## 2.2.1 &gt; Miguel Díaz - 09 abril

Quizá si se podría hablar de cierta expulsión (¿gentrificación?) por el tamaño de la vivienda en este sentido.

## 2.2.1.1 &gt; Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez - 09 abril

Sigo pensando que por razones situacionales, de deuda histórica y puramente técnicas Tetuán debería de tener un trato singular en Madrid, por su bien y el de la misma ciudad. Tetuán como laboratorio, y dinero público para activarlo.

## 2.3 &gt; Amparo Berlinches - 09 abril

Hay poca rehabilitación y los edificios antiguos con carencia de servicios, ascensores, baños...se van ocupando con población emigrante o desfavorecida. A mi juicio sería imprescindible una actuación de la administración que dignificara estas viviendas, muchas de ellas muy interesantes desde el punto de vista tipológico e histórico. El barrio no debe seguir



perdiendo su personalidad en aras de tantas operaciones de sustitución que no aportan ningún interés arquitectónico ni ambiental.

2.3.1 > Martín Carril - 09 abril

Yo también creo, Joaquín, que Tetuán es un lugar de oportunidad para practicar políticas diferentes a las que se han llevado a cabo. Y me parece muy interesante tu apreciación, Miguel, sobre el tamaño de la vivienda y el tema de la soledad. Ahora mismo se ha iniciado un proyecto (piloto en Almenara y en Chamberí), dentro de Madrid ciudad de los cuidados para abordar el problema de la soledad no deseada, que no solo afecta a los mayores sino también a adolescentes o mujeres en hogares monoparentales o que tienen personas a su cuidado y soportan una carga excesiva que reduce oportunidades para socializarse. Quizá una de las oportunidades sea la rehabilitación de viviendas antiguas, que dan singularidad al distrito y son parte de su patrimonio. Y también la reutilización de tantas naves y locales que se quedaron vacíos al desmantelarse el tejido artesanal que había y el declive de muchos comercios pequeños.

2.3.1.1 > Miguel Díaz - 09 abril

El problema de las viviendas históricas, es que no están protegidas, y obviamente, un propietario, si le ofrecen un capital o una alternativa, venden... sin protección+ayudas complicado. es una lástima, porque acabamos perdiendo trocitos de historia y generando un paisaje "piranesiano" que no lo compensa..

2.4 > Luis Romero- 09 abril

Es cierto que estamos en un nuevo boom inmobiliario. Os aseguro que el precio de la vivienda nueva está ya sobre los 4500 €/m2, cuando hace unos meses esa cifra era de 3300 €/m2. Eso se ha notado en el precio del suelo que ha subido de 1000 €/m2 rep a 1500 €/m2 y ayer me llegó uno en 2000 €/m2. Eso implica que estamos en las cifras casi más altas que llevaron a esa crisis. Hay dos consecuencias:

Una que están paralizadas todas las operaciones urbanísticas por diferentes cuestiones que analizaremos sin duda. A escasez de suelo, suben los precios. La segunda los alquileres, en especial los turísticos y la presión que los fondos de inversión están ejercitando.

Lo de la protección del patrimonio es que yo lo haría al revés. Publicaría un listado de viviendas no protegibles y que todo el resto: TODO tenga que pasar por Comisión previa y como hacen en otros países, visto bueno de los vecinos.



2.4.1 > Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez- 09 abril

Por eso digo que en Tetuán hay que diseñar una estructura de gestión integral y específica. y comenzar por definirla como hecho singular .



2.4.1.1 > Raquel - 09 abril

Para mí lo más difícil siempre es distinguir si los procesos urbanos son específicos de una zona, de Tetuán en este caso, o nos está pasando lo mismo que al resto de la ciudad. Incluso de las ciudades en toda España...

Los procesos de especulación, la subida de los precios de la vivienda, incluso la mal llamada "gentrificación" no son particulares en Tetuán, creo. Son inherentes al sistema inmobiliario español y a la forma que tenemos de construir y ordenar nuestras ciudades desde el franquismo. Pero sí que habéis mencionado cosas muy particulares de Tetuán (aunque no solo) y que tienen mucho que ver con la ciudad que existe ahora. Las operaciones de remodelación urbana y la sustitución de edificios con incremento de edificabilidad y cambios de tipología. Y por ende de clase y sector de población.

Y este proceso también es ya antiguo y es cierto que la mayoría de las veces se ha hecho con poco cariño... Así quedan pocas oportunidades, pero alguna todavía de re-equilibrar una zona muy muy densa y con muchas carencias históricas, de equipamientos, de zonas verdes, de soleamiento.... El paseo de la dirección con toda su complejidad es uno. Tenerife Almansa es otro... Y sobre la protección del tejido existente o su sustitución, sí me preocupa una cosa, que es siempre el mismo callejón sin salida: que la protección no impida mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Ni condene a propietarios de escasos recursos a obras que no pueden asumir...

2.4.2 > Claudia González - 09 abril

Por otro lado de acuerdo con lo que se ha dicho sobre las condiciones de vida de gran parte de la población de la orilla 'pobre' de Tetuán. Existen todavía numerosos casos de infraviviendas y viviendas con pésimas condiciones de habitabilidad. Los desahucios siguen a la orden del día y hay algunas zonas de viviendas ocupadas que obedecen unas condiciones de pobreza de gente con rentas mínimas o pensiones no contributivas para las que no hay ningún plan de rehabilitación.

2.4.2.1 > Luis Romero - 09 abril

Es que la situación geográfica de Tetuán y sus aparentes condiciones urbanísticas precarias hacen jugoso unos precios que están al 50% de las zonas colindantes. Parece mentira que entre el oeste de bravo Murillo y el oeste exista esas diferencias. Y es que es mentira. Cuando cambie por ejemplo el paseo de la dirección, las distancias se acortan. Y eso crea especulación.

3 > Enrique Espinosa 09 abril

Una pregunta: las operaciones mayores realizadas en Tetuán en las últimas décadas, que habéis citado (Viana, Dirección, Av. Asturias, Remonta...). ¿Se han debido a operaciones sobre lo público principalmente?. ¿Ahora hay posibilidades a través del planeamiento de mejorar condiciones urbanas del barrio? ¿O no hay ya reservas de suelo público siquiera para las dotaciones más básicas? Por otro lado, sobre el tejido consolidado, ¿no hay políticas y financiación para la rehabilitación? ¿O la estructura de la propiedad no lo facilita? No tengo los datos de ratios de población en alquiler frente a población propietaria, y si ese índice puede explicar asuntos importantes en Tetuán (al menos al oeste de Bravo Murillo)

3.2 > Luis Romero- 09 abril

La única oportunidad es el paseo de la dirección. 100.000 m2 dotaciones. Ojo. Es una oportunidad de analizar ese cambio.

## Ratios de alquiler frente a propiedad en Tetuán

4 > Enrique Espinosa 09 abril

¿Sabéis ratios de alquiler frente a propiedad en Tetuán y si son mayores a la media municipal?

- 4.1 > **Raquel - 09 abril**  
30% en Tetuán, 10 puntos más que en Madrid. Pero probablemente vinculado a operaciones como la Ventilla. En Bellas Vistas por ejemplo es del 23%.

- 4.1.1 > **Luis Romero - 06 abril**  
Pero hay zonas como Vallecas y Tetuán donde la vivienda pública ha distorsionado el comportamiento del mercado y de esos ratios.



- 4.1.1.1 > **Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez - 06 abril**  
Estratégicamente el problema de la vivienda quizá hay que abordarlo no sólo en la vivienda, por supuesto resolviendo sus espacios, sino también desde su exterioridad en la calle. Y en los equipamientos. Pienso en las soluciones actuales de países como China. Quizá hay que resolver dotaciones domésticas mínimas y asegurar las y complementar con una fuerte inversión en espacios comunes amplios confortables y de calidad. de evidente calidad. Esto pueden ser algunas cosas de esa singularidad del lugar. Sus recetas son diferentes....estoy convencido.

- 4.1.2 > **Miguel Díaz - 09 abril**  
Aceras mínimas, arbolado, iluminación adaptada a la calle, otro sistema de recogido o colocación de contenedores...



- 4.1.2.1 > **Luis Romero - 06 abril**  
Pues yo creo que en los países latinos y en Tetuán por supuesto la calle se vive. No es ese el problema. Pero sí que esas dotaciones deben encauzar esas actividades. Y hay que reflexionar qué tiene Tetuán este que lo hace más apetecible. ¿Las dotaciones? ¿El urbanismo? O solo el dinero. Pensemos

- 4.1.2.2 > **Miguel Díaz - 06 abril**  
Percepción personal: ¿hay pocas dotaciones en Tetuán o mal situadas?

- 4.1.3 > **Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez - 09 abril**  
De lo que yo hablo precisamente porque en Tetuán la calle se vive es que se viva como espacio de calidad para reforzar la calidad del espacio doméstico. Y aquí incluyo los parques absolutamente abandonados e inaccesibles. ¿Para cuándo un rediseño integrado desde la Ciudad Universitaria que beneficiaría ambos? ó ¿Una transversalización con el barrio del pilar? Hay civilizar Sinesio Delgado. Cómo es posible que la esculturas de Botero no quepan en las isletas de la Castellana y en Tetuán no haya una pieza escultórica ni por asomo? calidad del espacio público. Y las basuras, como el viario es estrecho, bajo rasante. En algo tiene que demostrar ser experimental

- 4.1.3.1 > **Luis Romero - 06 abril**  
Creo que lo único bueno de la paralización del paseo, que tanto daño ha hecho a los vecinos, solo puede tener sentido y recompensa si eso que hablas con mucha razón se estudia. Cómo decía Sotelo, es una oportunidad histórica, no solo para Tetuán, sino para analizar físicamente lo que el urbanismo y la arquitectura puede modificar la vida real para el ciudadano. Y que no sea para mal.

- 4.2 > **Amparo Berlinches - 09 abril**  
Las tipologías singulares deben protegerse para preservar la calidad urbana. Esto no significa que no puedan dotarse de servicios y utilidades requeridas por la vida actual. El Catálogo de protección del PGOUM hay que revisarlo e incluir no sólo elementos aislados sino zonas y espacios de interés. Tetuán merece un plan específico que garantice el mantenimiento de sus características y diversidad.

- 4.2.1 > **Gonzalo Improvistos - 09 abril**  
Frente a tanto contraste, la falta de suelo público, las desigualdades, la infravivienda intocable y los nuevos bloques ajenos a las valiosas tipologías a las que sustituyen, también he visto proyectos y experiencias interesantes. Desde pequeñas rehabilitaciones que encuentran el equilibrio entre habitabilidad y conservación, a experiencias alternativas de organización para luchar por la vivienda, entendida como derecho y no sólo como bien de cambio. En Madrid tenemos un nuevo sindicato de inquilinas y con el ratio de alquiler de Tetuán, la subida de precios rapidísima (al menos en Bellas Vistas) podría tener especial importancia. Su lucha no es sólo reivindicando que cambie la ley y legislación nacional, sino apoyando en lo micro, en las comunidades de alquiler. Además, hay otras experiencias que aportan desde otros lados. En Tetuán se paran desahucios con frecuencia. En Tetuán hay okupaciones legítimas, sean ilegales o no. Y luego hay pequeñas iniciativas, ciertamente bastante caras y sin apoyo público, de recuperar el cooperativismo en derecho de uso, algo que en Zaragoza, a Coruña o Barcelona está siendo apoyado de manera experimental con la cesión de superficie de suelos. Así son capaces de plantear no sólo mejores modelos de tenencia, sino también de convivencia. Todas estas cosas no son la solución, y es imprescindible un parque público de vivienda en alquiler y una estrategia que supere la política de escasa concesión de ayudas del plan madre (es mucho más interesante por lo integral el plan de Barcelona). Pero si escuchamos no sólo lo que se pide sino también lo que los barrios de hecho ya proponen y realizan, tendríamos mejores ideas.



- 4.2.1.1 > **Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez - 09 abril**  
Sigo pensando que Tetuán además de resolver el alojamiento pendiente necesita políticas de escala de barrio y de ciudad. Y mucho estudio, y tiempo, y dinero público... y afecto. Con políticas puntuales no arregla nada...

- 4.2.1.2 > **Richi Higuera - 09 abril**  
Muy interesantes los comentarios, se demuestra que hay más opciones en la ciudad que la simple inflación inmobiliaria. En mi opinión es llamativo que el urbanismo se estudia en la carrera de arquitectura, como es lógico, lo que no es tan comprensible es que en la misma carrera no exista ninguna asignatura sobre sociología, lo social, o algo que tenga que ver con la vida... nada de cómo son las personas, como evoluciona la sociedad... cómo es un bosque, un ecosistema, etc. Nos hemos quedado en "la casa es una máquina para vivir"  
Tetuán es muy atractivo, por su fisonomía social, genética y urbana, y ciertamente se está perdiendo una oportunidad para que tuviera un tratamiento moderno, basado en mejorar la calidad de su vida, no por subir sus precios sino por mejorar/adaptar las viviendas tanto en eficiencia energética (la mayoría de las casas no tienen aislamientos) y en accesibilidad (la población es mayor). Que las ayudas sean reales, no que tengamos que pagar 3.000 a cambio de 600... Los espacios públicos deberían tenerse en cuenta en toda intervención urbana, para mejorar la vida comunitaria, por ejemplo aumentando la vegetación para limpiar el aire, reducir el ruido... algún banco y zonas de descanso...pensado todo desde la verdadera sensibilidad. Otro problema que vivimos es que la ayuda a la iniciativa particular es muy complicada, hasta el punto que se quita toda gana de renovación desde la base...



### Bio

Coordinated by Enrique Espinosa  
Claudia González  
She's a cultural manager and producer. She currently works in IntermediaeMatadero Madrid. She lives in Tetuán, where she has taken part in several projects combining art, city and involvement. She's part of the community La Huerta de Tetuán.

Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez-Builla  
Both are Doctors of Architecture and professors in the ETSAM-UPM. They're interested in the area of cultural heritage, public housing and its implication in the management of the contemporary city. They currently participate in several discussion forums, the neighbourhood's social ones among others.

Raquel Rodríguez Alonso  
She's a Doctor of Architecture and associated professor of the Department of Urban and Territorial Planning of the ETSAM and member of the Institutopara la Democracia y el Municipalismo (Institute for the Democracy and Municipalism). She's currently an advisor to the city counselor of the district of Tetuán.

Amparo Berlinches  
She's an architect and president of the association Madrid, Ciudadanía y Patrimonio (Madrid, Citizenship and Heritage). She lives in the western border of the neighbourhood, which she crosses everyday. She likes to live and interact with its people and peculiarities. She's been doing it for 40 years now.

Gonzalo Navarrete Mancebo  
He's an architect and urban planner, a hopeless drawer and walker between Bellas Vistas and Pueblo Nuevo, in Madrid. He's a founding member of Improvistos. He seeks for blending social commitment and professional dedication, convinced that alternatives are built from the ordinary life.

Miguel Díaz Rodríguez  
He's an Architect residing in Tetuán. He works for the didactics of architecture from the territory, with its inhabitants. His blog is paradafacultativa.com.

Martín Carril Obiols  
He lives in Tetuán and takes part in several social projects as a coordinator of the task force "Aprendetubarrio" and from the groups "Group of Study" and "Right to Food" of the Mesa contra la Exclusión de Tetuán (Roundtable against the Exclusion of Tetuán).

Norberto Azor  
He lives in Tetuán where he is the communications and activity manager in the Centro Hispano-Dominicano de Tetuán (Hispanic-Dominican Centre of Tetuán).

Ricardo Higuera  
He's an architect and co-founder of La Nave at Cuevas street (1993). "Architecture, just like I have learnt it from my father and grandfather, is a tool for helping people live in its different sensory and

1 > Enrique Espinosa 06 abril

The first day I suggest talking about diversity and neighbourhood identity.

1.1 > Martín Carril- 06 abril

Regarding diversity, I believe we're living a contradiction between pretentiousness and the rhetorical discourse of inclusion and cultural coexistence and reality, characterised by processes of structural exclusion of people of migrant background, although they are second generation migrants born in Spain. This process starts with school segregation (public schools have a high rate of foreign students, students with special educational needs and educative support as compared with private and state subsidised-schools). As for cohesion, there's solidarity between people from the same origin and intra-national support networks, but the most usual are simple coexistence relationships with some episodes of conflict and not intercultural living. Associations have lost strength and are going through a lack of participation. Many neighbours don't feel represented by them. In some cases, associations still work employing old dynamics (they diagnose the problems and then call the community up, instead of asking the neighbours first). Very few young people are part of associations, the participants are usually elderly people.

1.1.1 > Luis Romero - 06 abril

If you think about it, coexistence is perfect in schools, but the fact that they're free just until 16 puts aside young people with limited resources at a dangerous age. The ideal would be to raise it until 18.

1.1.1.1 > Claudia González - 06 abril

Regarding interculturality, I think there's a tension between two ends or stories about the neighbourhood. On the one hand, as Martín mentioned, there's the rhetorical discourse about interculturality as an exotic and inclusive reality. On the other end, there's the media sensationalism, which displays the image of a conflictive and dangerous neighbourhood directly related to immigration. But, as usual, the daily reality is more complex and less radical. In a neighbourhood with a high immigration rate, the general coexistence is peaceful with some exceptions. We can't talk about a unique coexistence, but the social, affective and cultural relationships are usually kept within particular groups determined by the cultural and racial origin.

1.1.2 > Amparo Berlinches - 06 abril

Joyful and peculiar people with their tasty Spanish, people from the neighbourhood, people from Madrid – they coexist but don't interact. Spaces monopolized by people living on the streets and police asking for documents. "Their" bars and "our" bars.

1.1.2.1 > Martín Carril - 06 abril

About what you, Claudia, mention, the quality of the public space where the encounters are produced is essential. Many times, when laying the public space out, the population's needs and the material and immaterial cultural heritage of the neighborhood are not taken into account. There's a lack of meeting places, and the existing ones are squares without green areas. Regarding what Amparo mentions, the figure that young people see in the streets is like a neighbourhood patrolman. There's an urgent need for social mediators to solve conflicts taking place between younger and elder people, as happens in Paravicinios street.

1.1.2.2 > Claudia González - 06 abril

I totally agree with the issue about public space and the need to set it out from the population's specific needs. In fact, I believe in many occasions it happens the other way around, as we can see with the introduction of street furniture like individual chairs to substitute benches. In these cases, a good alternative are neighbourhood self-managed spaces, although they have limitations and can't work as an excuse for the administrations' neglect of duty. In any case, apart from the "physic" public space, I meant immaterial meeting places, such as networks, resources and institutional spaces but also spaces of the neighbourhood fabric, where building up a collective imagery from below. There're some examples as the "roundtable against exclusion" and some others, but I think the neighbourhood's association network is unstructured and fragmented and the institutional participation tools are not very effective.

1.2 > Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez- 06 abril

Tetuán is not exactly a neighbourhood, but many: Bellas Vistas, Berruguete, Valdeacederass, Ventilla... They have common issues for their historic identity, but different ones in the present. In fact, their identity bond is their past as industrial and outlying areas, but also their future as spaces being pressured because of their strategic location within the city. Their present identity is built out on terms of historical debt, unfair treatment from the municipal institutions on urban equipment, quality of the public space, intentioned disconnection of their borders compared to the other edge of Bravo Murillo or to Ciudad Universitaria, and their typological, topographic, morphologic and, of course, heritage singularity. This last, together with its singularity, should make Tetuán an area of special attention for the local government, an urban laboratory for reviewing its current inadequate ordinances and a place for public investment in order to encourage the neighbourhood's social appropriation and self-esteem – to build Madrid-scale identity and correct its historical unfairness.

1.2.1 > Luis Romero - 06 abril

Associations are excessively politicized. In the 1970's and 80's, they were strong because the leftist government delegated a lot to them. But this came to an end under the presidency of Gallardón, and surviving out of grants is the end. Today, participative tables are preferred, something that's not quite the same. Without criteria independence, people end up by not believing in associations because they doubt their proper efficiency. I agree with the idea of Tetuán as many different peoples with different identities. And it's also untrue that real integration is multicultural. All you have to do is having a look at the park Rodríguez Shagún on the weekends – it's divided into areas. And so are the bars. But neither it is true that it's so controversial for this kind of diversity.

1.2.1.1 > Richi Higuera - 06 abril

It would be very positive and necessary to open an era for the district's reinvention and social and urban recognition. And this would be possible thanks to the people with ideas and willingness among the neighbours, but also if we'd find the same aptitudes among the government's agents. I have to remark that it's a privilege counting on so many different cultures and peoples in the neighbourhood who spontaneously interact in an enriching way that could be seen as an international model.

## 1.3 &gt; Norberto Azor- 06 abril

I think I'm the only Spanish citizen from the Dominican Republic in the group. I've been living in the neighbourhood for 12 years and feel like being part of it, as if I were born here.

I agree with many of the opinions, but from my point of view, a lot of nuances change. I find hard telling that I'm Spanish to fit into Spanish groups - THEY DON'T BELIEVE me because of my skin colour, despite having both citizenships. I always say I'm a mixture of both and it's hard to understand for Spanish groups. Some people doubt it...

Diversity plays a main role when it comes to my integration. It's hard living it, from having a drink in a Dominican bar to go to a Spanish restaurant and share some tapas. People live at their own pace. It's said that groups of naturalized immigrants lead to the creation of BIAS, but sometimes it's just a way of protecting themselves... Integra-

tion is an exercise by both parts...

About social cohesion you just have to look at schools and high schools to see an example of what the neighbourhood is.

## 1.4 &gt; Gonzalo Improvistos - 06 abril

MI've enjoyed what everyone has written, but with some of the abstract considerations I've been a little lost. That's why I appreciate Norberto's intervention in first person. Instead of replying with an analysis, to which I dedicate most of my time, I would like to contribute with some of my daily impressions. I don't sleep in Tetuán, but I spend many hours here. I'm getting to know Bellas Vistas almost like the neighbourhood where I was born and live, Ventas-Pueblo Nuevo. Every day I take the metro from Pueblo Nuevo to Francos Rodríguez. I work in Tetuán and also attend different activities at La Enredadera, cultural events, activism actions, I go walking and visiting historical colonies, I attend the activist carnival celebrated in February, in which the straw doll of Paseo de la Dirección is tossed in a blanket. My impressions match what you've all mentioned, it's in between the edges of the ideal multicultural integration and the stigma of violence - both false. I am personally learning that, in this context, I have a standing determined by my age, my skin colour, my gender, mi language and accent, my economic position, etc. Tetuán helps me to be aware of it. Walking its neighbourhoods and streets and finding their diversity of people makes me knowing me better... and missing more wide pavements and many more trees. All the same, there are very special places and situations. I love the hair salons opened onto the streets, full of chatty women and children, and the bars and shops playing music I don't like at all, but serving delicious stews. I think I don't quite do my bit for this integration you mention as being bi-lateral - the fact is I barely know a few Dominican people. During these years, I've seen the emergence of painting workshops and motorbike garages, while the rents are increasing and evictions are still being made. I've never been stopped by the police, but they patrol with an exaggerated intensity and constantly stop people for unknown reasons, people who feel part of the neighbourhood, who live it and look after it.



## Speculation, gentrification and residential quality

## 2 &gt; Enrique Espinosa 09 abril

Real state speculation, gentrification, living quality and urban-planning operations. What dynamics, conflicts and previsions have emerged or are emerging.

## 2.1 &gt; Joaquín Ibáñez y Maryan Álvarez- 09 abril

Until now, two public rehousing residential operations: one on Avenida de Asturias and the pending one, associated to the stopped speculative plan at Paseo de la Dirección.

## 2.1.1 &gt; Miguelangel - 09 abril

I think "gentrification" is something dormant, but it hasn't shown up with virulence yet. Regarding the operations, I think there're two different dynamics: small real state developers with blocks of small dwellings (I think we are one of the districts with more solitary population) and big operations such as in Ventilla (with an important concentration of rehousing buildings), Paseo de la Dirección (the disaster continues...) and other past ones like Remonta, Avenida Asturias, Marqués de Viana and the Numancia sector.

## 2.2 &gt; Martin Carril- 09 abril

In Tetuán, like in other districts in the city, space has been left to the voracity of the equity and financial capital. Just bear in mind the public housing sale from IVIMA (Madrid's housing institute) to Goldman Sachs (157 in Ventilla) and the subsequent rehousing and evictions. The fact that evictions are still taking place proves that business is put ahead of the right to housing. As for speculation, you just have to take a look at the number of secondary and inhabited dwellings in Tetuán (7,424 = 9.7%), especially in the areas with higher incomes, Cuatro Caminos (10%) and Castillejos (18.5%). Bellas Vistas is the new easy prey. A picturesque neighbourhood, just close to Cuatro Caminos, which is falsely stigmatized with a clear intention of gentrification, in order to move out the migrant background and elderly population. Another example is the proliferation of gambling halls, with the approval of the regional government. The space must be designed for everyone, not just for a few.

## 2.2.1 &gt; Miguel Díaz - 09 abril

Maybe we can talk about some kind of expulsion (gentrification?) due to the size of housing in that sense.

## 2.2.1.1 &gt; Joaquin Ibañez y Maryan Álvarez - 09 abril

I still think that for its particular situation, historic debt and for technical reasons, Tetuán should be treated differently within Madrid, for its own good and for the city's - Tetuán as a laboratory and the public funds to activate it.

## 2.3 &gt; Amparo Berlinches - 09 abril

There're few refurbishments, and the old buildings with lacking services, elevators, bathrooms, etc., are occupied by migrant and disadvantaged population. The way I see it, it's essential that the administrations act to dignify these housings, many of them interesting

functional aspects, always in harmony and dialogue with the surrounding environment".

**Luis Romero**  
He's an architect, living and working in Tetuán since 1981. He's an urban planner and the president of the neighbourhood association Paseo de la Dirección. He's delighted for the architects to have a direct presence in the neighbour's issues.

from a typological and historical approach. The neighbourhood must stop losing its personality for the sake of replacement operations without any architectural or environmental interest.

- 2.3.1 > **Martin Carril** - 09 abril
- As Joaquín, I see Tetuán as an opportunity for putting into practice new policies-different to the ones applied until now. And I find really interesting your remark, Miguel, about the housing size and the issue of loneliness. Right now a project is taking place (a pilot version in Almenara and Chamberí), within "Madrid ciudad de los cuidados", to deal with the problem of unwanted loneliness, which not only affects elderly people, but also teenagers and women who are lone mothers or who take care of depending people, bearing an excessive responsibility and reducing their opportunities to socialize.  
Maybe one of the options is the refurbishment of old housings, which give peculiarity to the district and are part of its heritage.  
And also the reuse of warehouses and shops, empty since the artisanal fabric dismantling and the small businesses decline.

- 2.3.1.1 > **Miguelangel** - 09 abril
- The problem with historical buildings is that they're not protected, and if an owner is offered money or an alternative, they sale. Without protection and grants, it's complicated. And it's a shame because we're losing pieces of history and generating a piranesian landscape that does not measure up to it..

- 2.4 > **Luis Romero**- 09 abril
- It's true that we're living a new real state boom. Believe me when I say the price of new property is now around 4500 €/sqm, and only a few months ago it was 3300 €/sqm. This has had an impact on the price of land, increasing from 1000 €/sqm to 1500 €/sqm. Yesterday I received one at 2000 €/sqm. This means we're already talking about the prices that led to the crisis. And it has two consequences:  
One is that urban operations are on hold, due to different reasons through which we'll go later. The more the shortage of land is, the higher the prices. The second one is renting, especially tourist rentals and the pressure produced by the investment funds.

- 2.4.1 > **Joaquín Ibáñez** - 09 abril
- That's why I say Tetuán needs an integral and specific management structure and starting to define it as a unique event.

- 2.4.1.1 > **Raquel** - 09 abril
- The most difficult part for me is to distinguish whether urban processes are specific to an area, in this case to Tetuán, or if the same is happening in the whole city - even in every city in Spain.. Speculation processes, increase of the housing prices and even gentrification are not exclusive to Tetuán, I believe. They're inherent to the Spanish real state system and our ways of building and organizing cities from the days of Franco regime..  
But you've mentioned things very particular to Tetuán (although not exclusive) and that have a lot to do with the city as it is right now: the urban renewal operations and the substitution by buildings with more building capacity and changes in typologies, and, therefore, changes in class and population segments.  
This process is already old and most of the times it's not been made with care.. So there're few opportunities left, but still some ones, to re-balance a very dense area with lots of historical shortcomings - equipment, green areas, sun exposure conditions.. The Paseo de la Dirección is an example of this, and the axis Tenerife-Almansa is another.  
About the protection of the existing fabric or its substitution I am worried about something that is always the same dead-end street: to avoid that protection prevents the housings' living conditions to be improved or condemn the owners with fewer resources to pay for works they can't afford..

- 2.4.2 > **Claudia Moreira** - 09 abril
- Changing subject, I agree with what've been said about the living conditions of great part of Tetuán's "poor" edge population. There are many cases of substandard housing and housing with very poor living conditions. Evictions are commonplace, and there're some areas of squats, result of the poverty conditions of people with minimum incomes or non-contributory pensions, and for which there isn't any rehabilitation plan.

- 2.4.2.1 > **Luis Romero** - 09 abril
- Tetuán's geographical situation and its apparently precarious urban conditions make it look appealing for its prices 50% cheaper than the neighbouring areas. It's hard to believe that there's such a difference between Bravo Murillo's east and west. Because it's not true. When Paseo de la Dirección street changes, the distances will become shorter and this will generate speculation.

- 3 > **Enrique Espinosa** 09 abril
- Just a question: the major operations undertook in Tetuán in the last decades that you've mentioned (Viana, Dirección, Av. Asturias, Remonta...), are they due mainly to operations on public elements? Are there now any possibilities to improve the neighbourhood's urban conditions or there's a lack of public land even for the most basic allocations? Regarding the consolidated urban fabric, aren't there funds and policies for its rehabilitation? Is the property structure complicating it? I don't have the ratios of rental housing versus owner-occupied housing and don't know if this could be used to explain some important issues in Tetuán (or at least to the west of Bravo Murillo).

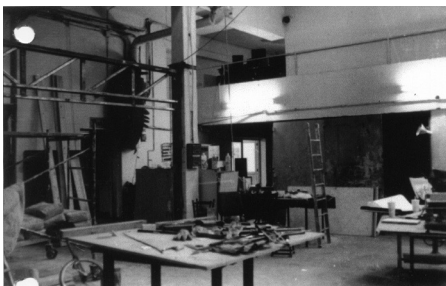


- 3.2 > **Luis Romero**- 09 abril
- The only opportunity is Paseo de la Dirección. 100,000 square meter for urban facilities. Watch out. It's an opportunity for analysing that change.

*Ratios of rental versus owner-occupied housing in Tetuán*

- 4 > **Enrique Espinosa** 09 abril
- Do you know which are the ratios of rental versus owner-occupied housing in Tetuán and if they're higher than the city's average?

- 4.1 > **Raquel - 09 abril**  
It's 30% in Tetuán, 10 more percentage points than in Madrid. But it's probably related to operations like the one in Ventilla. In Bellas Vistas, for instance, it's 23%.
- 4.1.1 > **Luis Romero - 06 abril**  
But, there're areas like Vallecas and Tetuán where public housing has modified the market behaviour and those ratios.
- 4.1.1.1 > **Joaquín Ibáñez - 06 abril**  
The housing problem may be strategically addressed not only from the houses themselves, of course, working on their spaces, but from the exterior on the streets. And the equipment. I am now thinking in current solutions of countries as China. Maybe we have to work on guaranteeing the minimal domestic facilities and complement them with a strong investment in comfortable and wide quality common spaces - of obvious quality. Things like these may be specific to the singularity of the place. I am convinced that we need different recipes...
- 4.1.2 > **Miguelangel- 09 abril**  
Minimal pavements, trees, lighting adapted to the streets, a different system of garbage arrangement and collection...
- 4.1.2.1 > **Luis Romero - 06 abril**  
Both in Latin countries and, of course, in Tetuán there's much life in the streets. For me, that's not the matter. But I do believe that the facilities must canalize the street activity. And we have to wonder what is there in eastern Tetuán to make it more appealing. Facilities? Its urban planning? Or just the money? Let's think about it.
- 4.1.2.2 > **Miguel Angel- 06 abril**  
A personal perception: are there few facilities in Tetuán or they're just badly arranged?
- 4.1.3 > **Joaquín Ibáñez- 09 abril**  
I mean it precisely because there's plenty of street life in Tetuán, so streets can be lived as a quality space to reinforce the quality of domestic space. And I am talking also about the completely abandoned and inaccessible parks. When will we see an integrated redesign from Ciudad Universitaria that would benefit both parts? Or an equalization to El Pilar neighbourhood? Sinesio Delgado street must be civilised. How can it be that La Castellana's islands are overflowing with Botero's sculptures and in Tetuán there's not even one sculpture? Quality of the public space. And given the narrow pavements, garbage below-ground. It has to prove being experimental in some way.
- 4.1.3.1 > **Luis Romero - 06 abril**  
I think the thePaseo 's standstill, so harmful for the neighbours, can only have a sense and a reward if what you, with good reason, mention is thoroughly studied. As Sotelo remarked, it's an historic opportunity, not only for Tetuán, but for making a physis analysis on how urban planning and architecture can change the citizen's real life. And let it be for good.
- 4.2 > **Amparo Belinches - 09 abril**  
The singular typologies must be protected in order to preserve urban quality. This doesn't mean they can't be provided with the services and facilities required for the current lifestyles. Regulations must adhere to the preservation of these typologies, especially if they're protected. It's useless trying to keep to standards such as measurements of patios, heights and urban planning regulations without compromising the needed living conditions. Madrid's land-use plan (PGOUM) must be reviewed, including not only isolated elements but other areas and spaces of interest. Tetuán deserves a specific plan that guarantees the maintenance of its characteristics and diversity.
- 4.2.1 > **Gonzalo Improvistos - 09 abril**  
Facing so much contrast, the lacking of public land, inequality, untouchable substandard housing and new buildings unaware of the valuable typologies they substitute, I have also seen interesting projects and experiences. From small refurbishments finding a balance between habitability and preservation, to alternative organization experiences fighting for housing, understood as a right and not only as a property. In Madrid we have a new union of female tenants, and given the rental ratio and the fast increase in rental prices in Tetuán (at least in Bellas Vistas), this could be of great importance. They not only fight to change the LAU (Spanish urban rental law) and the national legislation, but giving support at smaller levels, within the renting communities. And they work on other experiences coming from other sides. In Tetuán, evictions are frequently avoided. In Tetuán, there are legitimate squats, whether legal or not. And there're smaller initiatives, certainly expensive and without public support, for recuperating the cooperative movement, something that is being experimentally tested in cities as Zaragoza, A Coruña or Barcelona with transfer of land. This way, better models of possession but also of coexistence are set out. All these things are not the solution - it's necessary to have a public trading floor of housing and a strategy that improves the policies of scarce granting of aids of the MA-DRE plan (the one in Barcelona is much more interesting in its whole). If we listen not only to what is asked for, but to what the neighbourhoods are already proposing and making, we would have better ideas.



- 4.2.1.1 > **Joaquín Ibáñez - 09 abril**  
I still think that Tetuán, besides solving the pending housing issue, needs policies based on a district and a city scale. And much study, and time, and public funds... and care. Punctual policies won't change anything...
- 4.2.1.2 > **Richi Higuera - 09 abril**  
I find the comments very interesting, it proves that there are more options in the city than the simple real state inflation. I believe it's noteworthy the fact that urban planning is included in the architecture academic programs, as it to be expected, but what's not so understandable is that in the whole degree there's not a single subject about sociology, the society or about anything that has to do with life, how people are or how the society develops, out what is a forest or an ecosystem. We have stick to "the house is a machine for living". Tetuán is an attractive neighbourhood for its social, genetic and urban features. And we're losing the opportunity for it to be treated in a more modern way, trying to improve its life quality, not by raising the prices but by improving or adapting its housing, both in terms of energetic efficiency (most of the houses don't have insulation) and of accessibility (Tetuán has an elderly population). The aid must be real, there's no point in paying 3,000 in return for 600... Public spaces should be taken into account during the whole urban intervention, in order to improve community life, for instance, by increasing the vegetation to clean up the air and reduce the noise, or by installing more benches and resting areas, thinking about everything from a real sensitivity. Another important problem is that the aid to private initiative is hard to get, to the point of not feeling like renovating at all...