

El área de Lavapiés

Fernando Contreras



Plano Teixeira, 1656



Plano Espinosa de los Monteros y Abadía, 1769



Fotoplano.

Lavapiés es un barrio residencial de carácter marginal, aislado de su entorno y ajeno a la actividad de la gran ciudad en la que se encuentra inmerso. Desde su aparición como arrabal nace como un barrio bajo con la doble connotación físico y social. El barrio ha acogido las clases más desfavorecidas desde sus orígenes en que judíos conversos, moriscos y cristianos, procedentes de todos los puntos del reino acuden a la corte, sin oficio ni beneficio, a probar fortuna.

A lo largo del tiempo ha experimentado grandes transformaciones pasando de una actividad inicial de mera supervivencia hasta convertirse en el polígono industrial de la ciudad decimonónica. En la actualidad, por su degradación creciente, tiende a retornar a sus orígenes como centro de acogida de inmigrantes, esta vez procedentes de África, Europa del Este, América Latina y lejano oriente, que se localizan en el barrio al amparo de una oferta de centralidad barata sin reparar en sus condiciones de habitabilidad.

El proceso de decadencia y pérdida de actividad al que se ve sometido el barrio requiere replantearse la forma de intervención, y demanda con urgencia una postura decidida por parte de las administraciones públicas para recuperar esta parte del casco histórico de la ciudad.

Lavapiés surge como un arrabal extramuros consolidándose como barrio a finales del siglo XVII dentro del recinto amurallado construido en 1625 por Felipe IV. La ocupación es prácticamente completa en esta fecha según el plano de Pedro Texeira de 1656, ampliando posteriormente su borde sur en los siglos XIX y XX. La denominación de Lavapiés o Avapiés hace referencia a algún rito de purificación relacionado con el paso entre el territorio y la judería, que en él se localizaba.

De la ciudad de Texeira permanecen las alineaciones, con ligeras modificaciones a lo largo del tiempo. Por el contrario la edificación ha experimentado un continuo proceso de densificación, que se intensifica especialmente en el siglo XIX, y primer tercio del siglo XX en el que se consolidan parámetros de ocupación inhabitables.

La topografía accidentada con grandes desniveles condiciona el tejido urbano, que carece de continuidad transversal. Esta falta de

conexión interzonal desarticula el barrio que gravita en sus distintas zonas hacia la periferia. Las características de la trama urbana colaboran al aislamiento social del barrio del resto de la ciudad, siendo un claro ejemplo de cómo el soporte espacial condiciona el tipo de actividades y su funcionalidad. La falta de permeabilidad y accesibilidad del barrio ha sido la causa de la cerrazón sobre sí mismo, que le ha dado una cultura particular, una forma de ser original y peculiar que le diferencia del resto de la ciudad.

La actividad económica

La actividad económica tradicional ha estado marcada por la influencia del Rastro, en su doble vertiente de matadero y de comercio de segunda mano. Históricamente las actividades que se desarrollan en la zona han estado relacionadas con la materia prima del cuero y el mercado de lo usado. La industrial del metal se hace presente en el barrio por tratarse de una actividad peligrosa. Se desplazan las fraguas a los barrios bajos donde las consecuencias de los incendios no se consideran tan graves. Lavapiés es el lugar donde se desarrollan los oficios de curtidores, zapateros, guarnicioneros, pellejeros, boteros, traperos, chatarros, cerrajeros, herreros... Todavía hoy, salvando las distancias, existen actividades cuyos rasgos nos acercan al perfil de la segunda mitad del siglo XVI.

Lavapiés ha acogido históricamente las actividades industriales molestas y peligrosas cuando el centro constituía una ciudad completa, con importantes instalaciones de las que actualmente sólo queda el exponente de la Fábrica de Tabacos. En la actualidad, la actividad industrial está a punto de desaparecer del barrio en busca de localizaciones más apropiadas, no quedando vestigios de la transformación industrial llevada a cabo en la época de Felipe V y Carlos III.

En el siglo XVIII se produce el mayor impulso de actividad económica en Lavapiés con la implantación de industria como consecuencia de las ordenanzas del arquitecto Ardemans, que acaban convirtiendo al barrio en el polígono industrial de la ciudad. Surgen las fábricas de salitre, tapices, aguardientes y naipes, posteriormente transformada en fábrica de



1



1 y 2. Vistas de la calle del Olivar

tabacos, y otras muchas de menor entidad. Carlos III lleva a cabo la construcción de grandes equipamientos como la Inclusa con los colegios anejos de la Paz, y las Escuelas Pías de San Fernando, la parroquia de San Cayetano y la creación del Hospital General de Atocha.

Posteriormente las ordenanzas de regulación de las actividades incómodas, molestas, insalubres y peligrosas tendrán un efecto negativo sobre la industria del barrio. Así como la ordenanza de Ardemans motivó la implantación industrial esta nueva ordenanza la aniquilará, quedando reducido a una actividad económica más próxima a la artesanal de los siglos XVI y XVII. Durante las primeras décadas del siglo XX desaparece del barrio el 80 por 100 de la industria, que se había creado al final del siglo XVIII y a lo largo del XIX. El barrio de Lavapiés se queda expoliado, abandonado por la ciudad, sin que le afecten los movimientos urbano e industrial del período desarrollista. Posteriormente como consecuencia de la guerra civil pierde sus equipamientos más relevantes, que aún no han sido reemplazados. Las ruinas de la Iglesia de las Escuelas Pías de San Fernando pueden ser el reflejo simbólico de la verdadera realidad del barrio.

En la actualidad Lavapiés es la trastienda del comercio de la ciudad, donde se localizan la mayoría de los depósitos de mercancías del distrito Centro, y el mayor número de establecimientos mayoristas de productos textiles y bisutería, donde se abastece el pequeño comercio y la venta ambulante.

El grado de colmatación del barrio, que alcanza el máximo de Madrid, su degradación y la falta de accesibilidad de su trama viaria, han tenido la contrapartida por otra parte de mantener la zona al margen del proceso de terciarización que se ha producido en el resto del Centro.

La función lúdica que fue en su día una de las características del barrio es hoy apenas inexistente, la mayoría de sus cines y teatros han desaparecido o permanecen cerrados. En los últimos tiempos se han localizado equipamientos de carácter metropolitano y nacional, como son el Centro de Arte Reina Sofía, la Hemeroteca Nacional, el Nuevo Apolo, la Filмотeca Nacional y el Centro Nacional de Nuevas Tendencias Escénicas en el Teatro

Olimpia. Estas nuevas actividades y otras similares constituyen el mayor potencial de un barrio cuya actividad económica ha experimentado la mayor degradación de la zona centro en la totalidad de sus sectores.

La demografía

La población de Lavapiés alcanza un total de 29.525 habitantes que representa el 24,21 por 100 del total del distrito Centro. La evolución en los últimos veinte años es muy similar a la de éste con una pérdida del orden del 20 por 100. El proceso de despoblamiento se ve agravado por el paulatino envejecimiento de su población residente, con cifras ligeramente superiores a la del conjunto del centro. Este proceso de envejecimiento queda reflejado en el elevado porcentaje de viviendas ocupadas por uno o dos miembros de edad superior a los 65 años, que alcanza el 32,60 por 100.

La grave crisis demográfica que atraviesa el barrio se ve acrecentada por el incremento creciente de población ilegal que acude al mismo al amparo del deterioro del patrimonio residencial en el que existe un elevado número de edificación subestándar. Esta situación se ve agravada por la carencia de equipamientos adecuados, lo que refuerza los desequilibrios sociales de la zona en relación al centro y al resto de la ciudad.

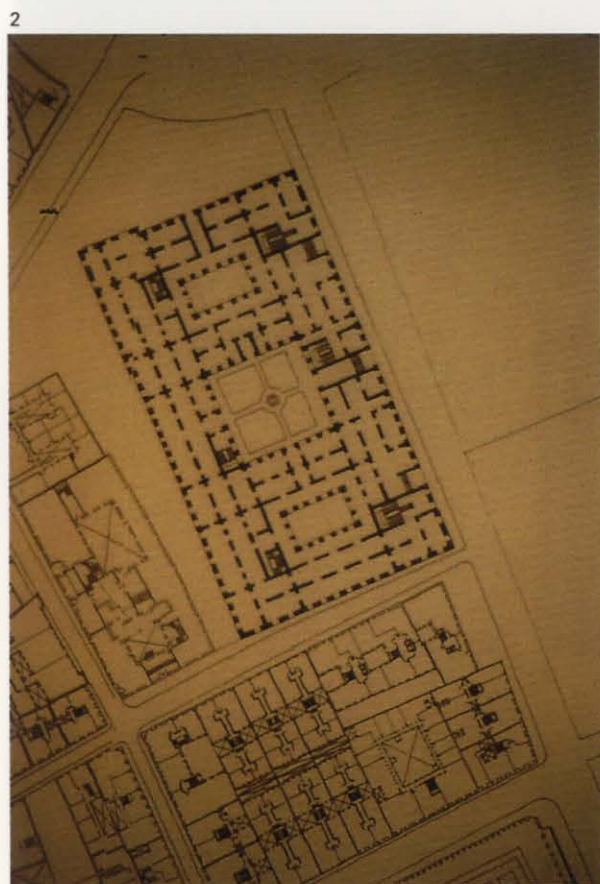
La edificación

La edificación ofrece un alto valor ambiental que contrasta, sin embargo, con sus bajos niveles de habitabilidad. El conjunto del caserío contiene ejemplos significativos de arquitectura doméstica de distintas épocas y una serie de edificios singulares entre los que cabe destacar los palacios del Marqués de Perales, Fernán Núñez, Molins, Duque de Alba, la iglesia de San Cayetano, el Reina Sofía y en particular la Fábrica de Tabacos construida en 1780 por que por sus características, y dimensión constituye el mayor potencial de recuperación arquitectónica e implantación de un polo de atracción en el barrio.

Lavapiés conforma una escena urbana de gran carácter por haberse conservado conjuntos arquitectónicos tradicionales, cuyo valor



1



se ve incrementado por los ritmos resultantes de la fuerte topografía de la zona.

Predomina el valor ambiental de los conjuntos de edificación doméstica sobre los ejemplos aislados de edificación singular. La imagen urbana está, sin embargo, muy degradada colaborando a ello el bajísimo nivel de tratamiento de los espacios públicos y del mobiliario urbano, que requiere una intervención de mejora y recuperación dentro de la estrategia de puesta en valor del barrio.

La vivienda constituye el problema de mayor relevancia. Un tercio de la edificación contiene infravivienda con niveles de habita-



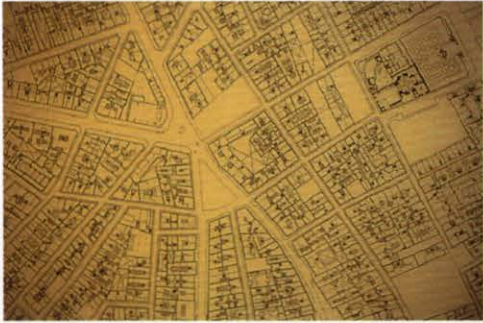
3

4



1, 2, 3 y 4. Fábrica de Tabacos (planta y vistas generales)

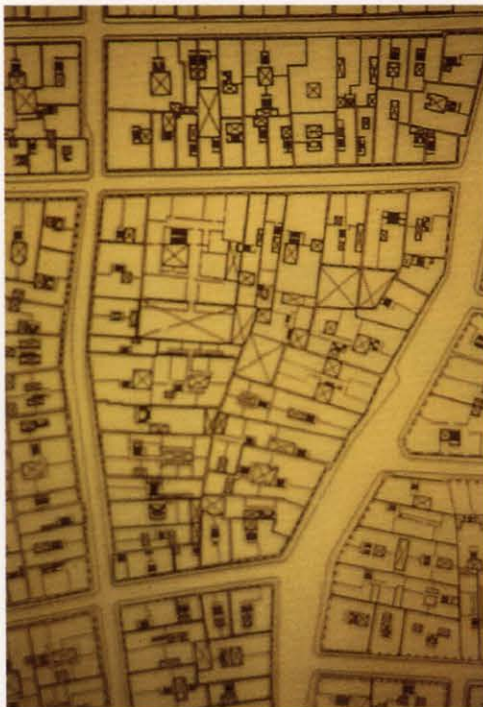
bilidad no comparables al resto de la ciudad. La mayoría de la edificación fue renovada a lo largo del siglo XIX en el que las normas de la Real Academia de San Fernando y la Ordenanza de 1854 fijan la altura de la edificación en función del ancho de las calles sin establecer regulaciones de ocupación, dimensiones de patios y otras condiciones higiénicas. Todo ello ha tenido como resultado la aparición de tipologías de vivienda corredor y muchas *corralas*, sin límite en sus fondos de ocupación, que ponen en duda su calificación como espacios destinados a residencia.



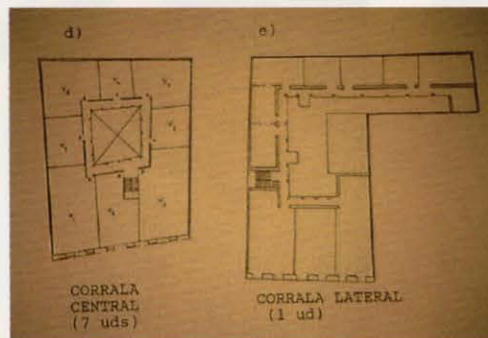
1



2



3

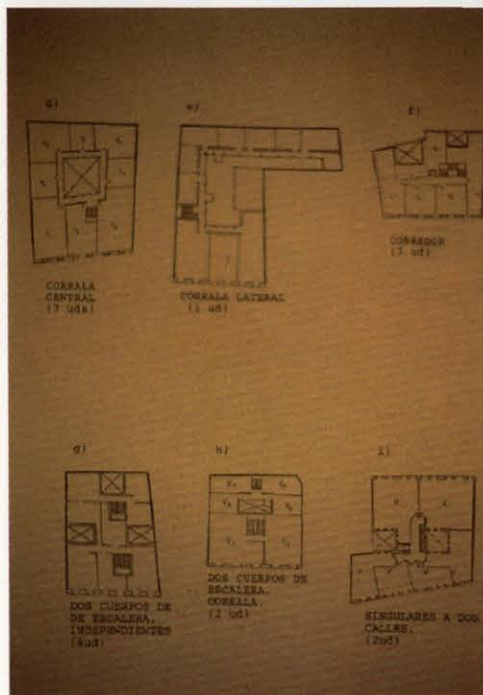


4

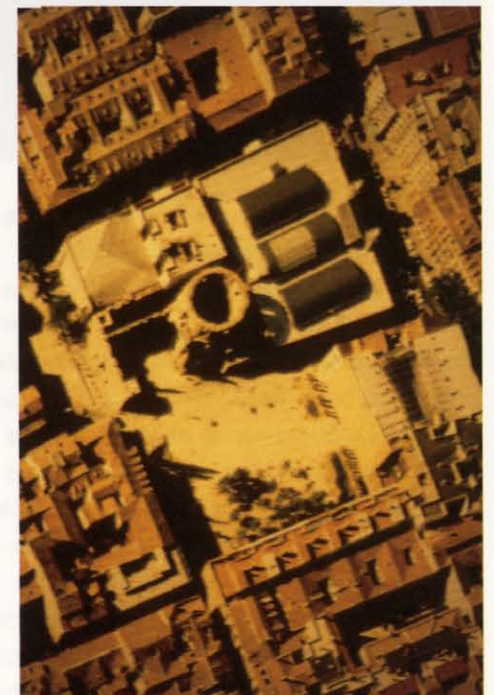
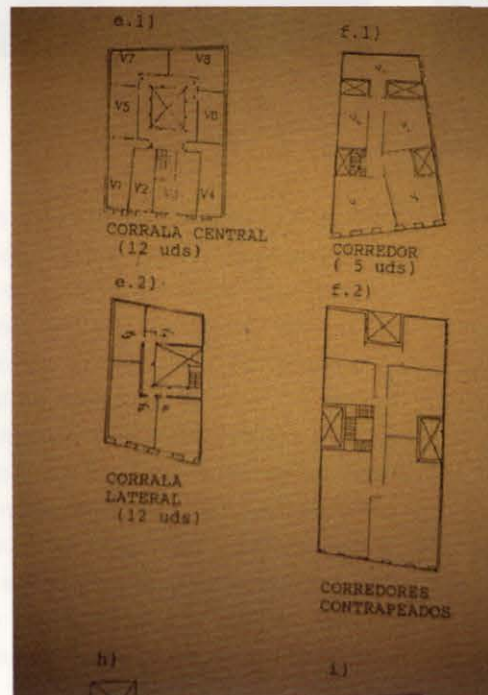
1, 2 y 3. Planta tipo de la edificación.
4, 5 y 6. Análisis tipológico de la edificación.
7. Ruinas de las Escuelas Pías de San Fernando.
8. Plaza de la Corrala.
9. Plaza de Lavapiés.

5

6



7





8



9

Ningún sector de los ciudadanos madrileños aceptaría hoy viviendas de nueva planta con estos parámetros de habitabilidad. Cabe entonces preguntarse si la actuación pública debe orientarse a consolidar la permanencia de estas situaciones o, por lo contrario, condicionar su intervención equilibrando la protección del patrimonio con la necesaria adecuación de la vivienda a parámetros de futuro.

En los últimos tiempos se ha llevado a cabo una numerosa actuación en el patrimonio edificado tanto en edificación de nueva planta, como en reestructuración y rehabilitación, si bien no ha tenido el efecto multiplicador y de recuperación del barrio que cabría esperar, al haberse llevado a cabo sin un marco de planificación acorde con su problemática.

Las intervenciones realizadas desde una normativa de protección excesivamente estricta y desconocedora de la realidad del barrio, ha hipotecado de hecho las oportunidades de recuperación y mejora de su habitabilidad de cara al futuro. Se han consolidado edificaciones inadecuadas, por sus valores, condiciones de habitabilidad o su posición en la estructura urbana que limitan ahora las posibilidades de plantear una estrategia de recuperación adecuada.

La situación actual es la de una degradación progresiva del barrio en todos sus aspectos. De ello hay constancia según lo manifiestan sus habitantes en las encuestas y entrevistas realizadas.

La actividad económica está en regresión, con un tercio de los locales comerciales cerrados, los equipamientos son inadecuados e insuficientes, la población sufre los efectos de una estructura espacial inadecuada. Se está paralizando el proceso incipiente de rejuvenecimiento necesario para la revitalización. El corazón de Lavapiés permanece ajeno a lo que ocurre en su entorno. No se beneficia de actuaciones de la relevancia del Reina Sofía o Atocha. El barrio no reacciona a las inversiones públicas realizadas en vivienda, del orden de 6.000 millones, ni saca partido a su centralidad.

Nuevo enfoque

¿Qué hacer ante esta situación? ¿Continuar en la misma línea o modificar la forma de intervenir? Las asociaciones de vecinos creen que ha llegado la hora de un cambio de enfoque sin perder de vista la problemática de la población residente tradicional.

Se plantea por tanto la necesidad de reformular los objetivos, intervenir en la estructura urbana, reequipar el barrio, reconsiderar la política de protección y formular programas de revitalización de las actividades y la vivienda. Todo ello requiere una estrategia de choque basada en una fuerte inversión pública inicial como marco para la intervención del sector privado, dentro de las prioridades que se establecen en el planeamiento para encauzar la dispersión actual.

Se formulan las siguientes metas como base para los objetivos sectoriales:

- Recuperar la calidad medio ambiental del centro incentivando su carácter emblemático y de imagen urbana, adecuando la trama urbana y la edificación para mejorar el nivel de satisfacción de los usuarios.

- Compaginar los procesos de conservación y cambio, aceptando la evolución como un hecho inevitable buscando un equilibrio entre tradición y progreso. El Plan pretende compaginar la protección de los valores tradicionales con la adecuación de la ciudad a las necesidades de calidad de vida que demanda la población actual y futura, incorporando las dosis necesarias de modernidad.

- Recuperar el Centro como lugar de residencia protegiendo la población tradicional y atrayendo nuevos habitantes que equilibren su composición en términos de edad y estatus social.

- Definir el papel del Centro desde la doble óptica local y metropolitana recuperando su carácter tradicional y potenciándolo como espacio cultural de ámbito nacional.

- Favorecer las actividades de carácter central al servicio de la población excluyendo las actividades que no le son propias o colaboran a su degradación, como es el caso de algunos servicios de la Administración Pública.

Como propuestas más relevantes cabe indicar la realización de rupturas selectivas en la trama urbana para suprimir barreras y facilitar la conectividad social del barrio. La creación de pequeños espacios estanciales para esponjar la trama y mejorar la dotación de los espacios públicos. La creación de un gran equipamiento integrado como mayor polo de atracción de ámbito local en el conjunto de San Fernando incorporando las ruinas de la iglesia.

Desde la óptica de nivel ciudad y metropolitana cabe destacar la recuperación de las rondas fortaleciendo su carácter emblemático enlazando Atocha con la Puerta de Toledo. Se propone el cambio de la sección tipo de las Rondas de Atocha y Toledo, recuperando la Glorieta de Embajadores como plaza emblemática y antesala del nuevo parque urbano del antiguo Casino de la Reina y del Centro Cultural a implantar en el magnífico edificio

de la Fábrica de Tabacos, del siglo XVIII. Con esta actuación se posibilitaría ampliar el eje museístico del Paseo del Prado-Reina Sofía.

Es el momento de plantear la oportunidad que tiene el Museo del Prado de ampliarse con una visión, al tiempo, de recuperación de ciudad. El edificio por su valor arquitectónico y dimensión, más de 40.000 m²., puede satisfacer las necesidades de actividades complementarias que un museo moderno requiere. El debate está servido.

Las propuestas afectan al conjunto de los sectores de actividad, tráfico y aparcamiento, si bien cabe resaltar el esfuerzo realizado en el análisis de las características de la edificación residencial para conocer en profundidad su problemática de cara al mayor reto de Lavapiés, consistente en la adecuación de su edificación a condiciones de habitabilidad aceptables. Ello conlleva la pérdida de un 30 por 100 de las viviendas existentes perfectamente compatible con la protección del patrimonio.

La recuperación del barrio pasa por independizar los conceptos de protección de la población y de la edificación que no pueden contemplarse de forma conjunta. La edificación presenta condiciones de insalubridad e infravivienda que deben ser modificadas desde la doble óptica de conservar sus valores adecuándolas al tiempo a los requerimientos de utilización futura. La población requiere un tratamiento de ayuda independiente, tanto para mantener a la tradicional como para captar nuevos estratos con capacidad para recuperar el barrio.

La intensidad de la inversión pública necesaria a llevar a cabo por el conjunto de las Administraciones Públicas tiene la palabra. Madrid como han hecho ya otras ciudades, debe volver la vista hacia su centro enfermo que cada día resulta más incompatible con la dinámica de su periferia.

Fernando Contreras Gayoso

Doctor Arquitecto.

Dipl. in Regional Planning & Urban Design.

Architectural Association. London.