

Planeamiento versus el ratio como paradigma de mercado

Un exceso de determinismo puede condicionar decisivamente el proceso constructivo.

Las últimas experiencias en viviendas colectivas protegidas llevan a la conclusión de que el adecuado equilibrio de diversos factores proporciona modelos económicos y funcionales superiores a todos los intentos realizables con objeto de mejorar el ratio. Sin embargo, según el autor, uno de los mayores obstáculos a la hora de encontrar soluciones eficaces para la VPO es el excesivo determinismo del planeamiento secundario y la consecuente rigidez que impone a los edificios.

El debate sobre la manzana residencial desde el punto de vista arquitectónico puede terminar siendo ocioso si no comienza en su punto de origen: el planeamiento, a menudo excesivamente distante y poco proclive a introducirse en la realidad del mercado.

Las discusiones para asignar edificabilidad al mercado desembocan en coeficientes que, si bien dejan macroeconómicamente satisfechas a las partes, de ninguna manera garantizan por sí solos expectativas de resultados. Una buena edificabilidad puede resultar seriamente dañada por una inadecuada ordenación.

La Administración, por una parte, negocia edificabilidades para los suelos que va sacando, y por otra, encarga el planeamiento, pero muchos de los datos que los redactores de PAUS, PPS o PERIS le suministran son habitualmente interpretados con frialdad tecnocrática en los despachos departamentales, a menudo sin tener en cuenta la sensibilidad del promotor o gestor que se va a jugar los cuartos y, de paso, a resolver un problema a la ciudad.

A este promotor, las viviendas difíciles de colocar a causa de un urbanismo lejano y poco comprometido en el proceso inmobiliario le producen unos costos financieros que le invitan a no asumir riesgos y a esperar mejores momentos. La suma de estas esperas diferenciales indudablemente hace resentirse a esa locomotora de la economía nacional que es la construcción.

Existe un decreto de "Primer Acceso a la Vivienda" que concede amplias ventajas financieras y fiscales a los compradores de viviendas protegidas de no más de 70 m² útiles, pero no ha sido fórmula que salve del encorsetamiento legal para que todo el planeamiento, concebido años

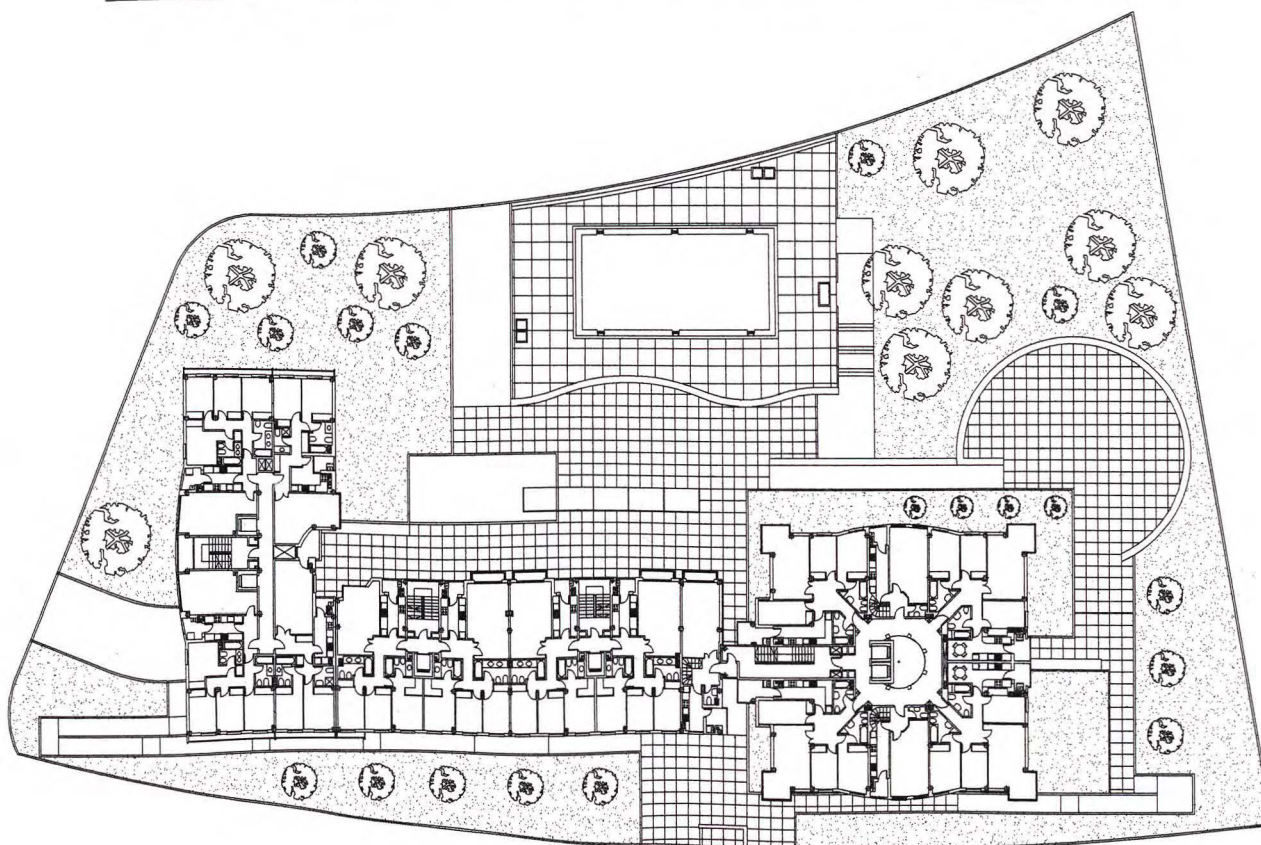
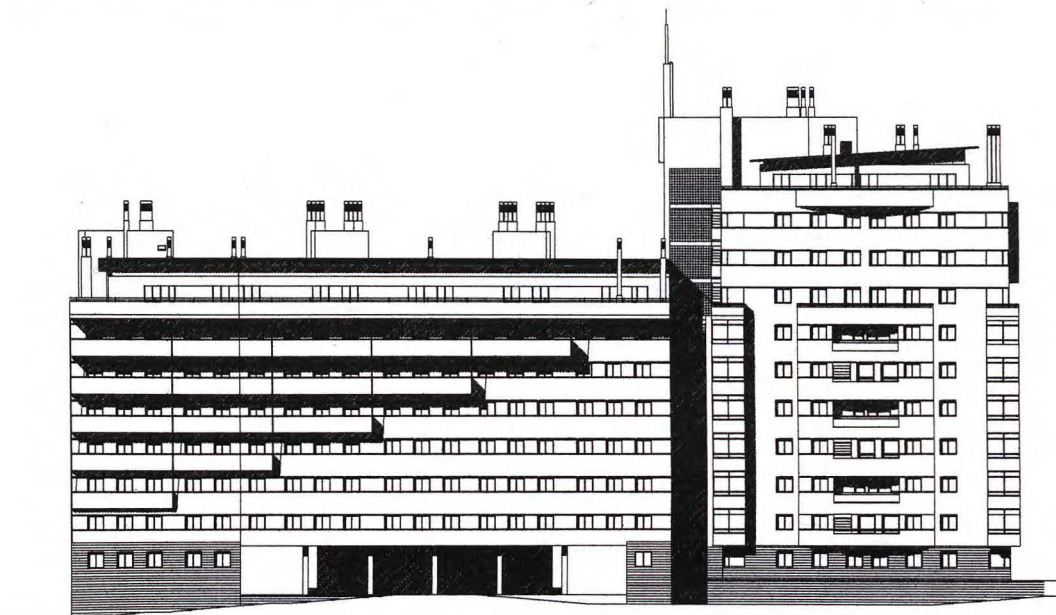
atrás en condiciones económicas, demográficas y sociales totalmente diferentes a las de hoy, pudiera haberse adaptado a las necesidades de vivienda actuales.

Hace unos años se puso en marcha la VTP porque las duras exigencias de las VPO convertían en ricos inmerecedores de la subvención pública a unas capas emergentes de la sociedad cuya particularidad era que los dos miembros de la pareja aportaban ingresos. Tampoco tenían cabida los jóvenes que empezaban a ganar más de dos veces y media el salario mínimo admisible en los rígidos esquemas de la "Protección Oficial".

Nada se vino abajo por que apareciera una nueva categoría residencial: la Vivienda para Jóvenes que, cumpliendo con los preceptos de la VPO, se distingue por no pasar de 70 m². Ya había un modelo funcionalmente válido para toda España que permitía a los promotores privados y a los gestores de cooperativas ofrecer a su clientela joven viviendas homologables a las que disponían las distintas empresas municipales.

Semejante producto, espléndidamente arropado por toda una batería de subvenciones autonómicas, exenciones tributarias y reducciones de los tipos de interés, arrasó en el mercado y posibilitó que jóvenes parejas con ingresos justitos y un leve apoyo de sus mayores convirtieran las oficinas de venta en antecámaras de la vicaría y salieran, por fin, del domicilio paterno. Pero buena parte del planeamiento vigente en Madrid y su área metropolitana, realizado en momentos de efervescencia económica, y que dio respuesta apropiada a las aspiraciones en materia de metros cuadrados de aquellos años felices —¿se acuerdan de cuántos solteros se

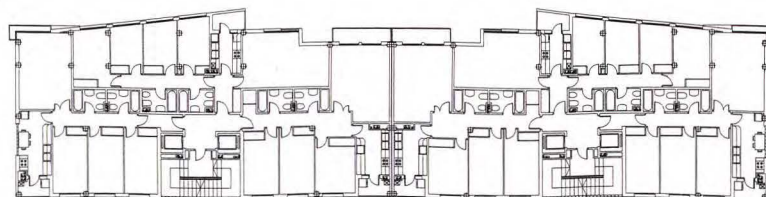
Fernando Caballero



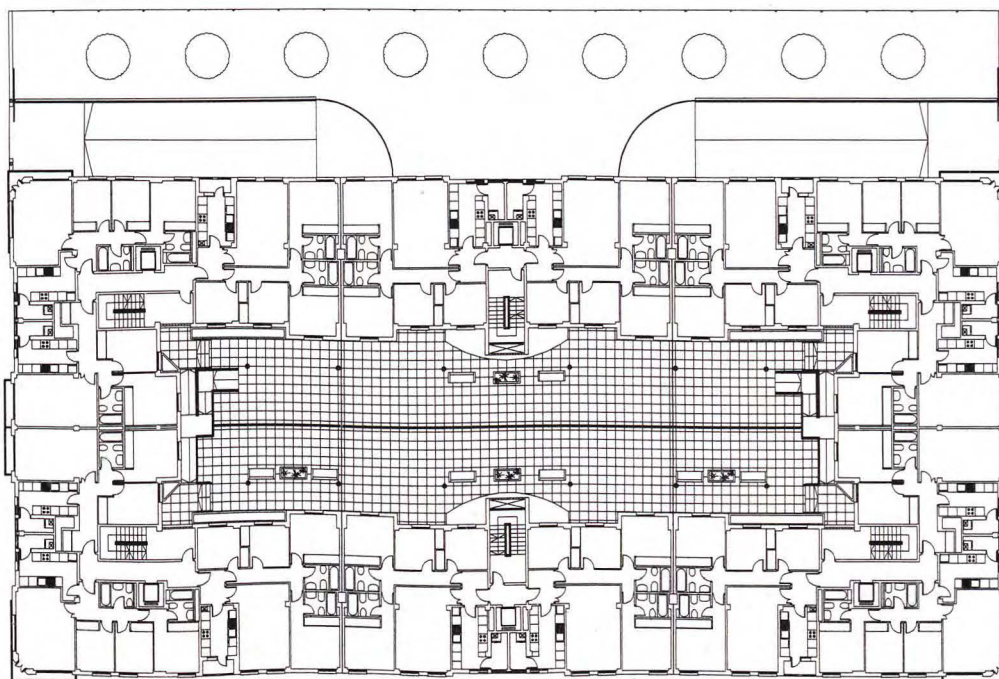
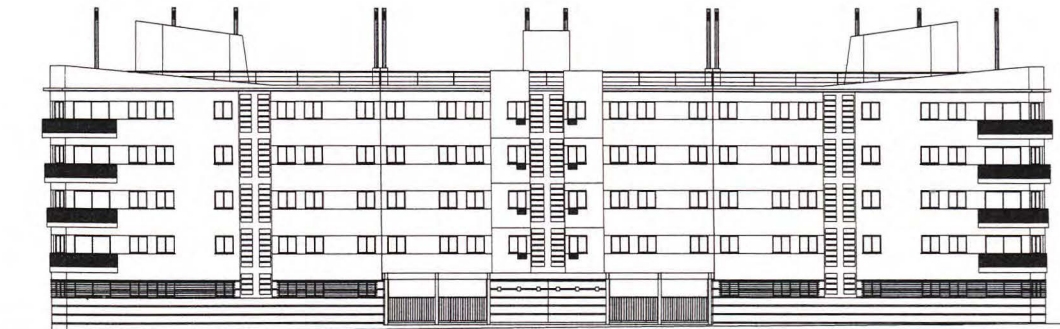
Fotografía, alzado y planta de un edificio de VPOS, que presentaba de entrada una forma especial a causa del planeamiento.

RETÍCULAS Y MANZANAS

Muchos de los datos que los redactores de PAUS, PPS o PERIS suministran a la Administración son redactados a menudo sin tener en cuenta al promotor o gestor que va a invertir su dinero y, de paso, a resolver un problema a la ciudad.



Edificio cuyo planeamiento y difícil entorno se resolvió otorgándole máxima expresividad a la fachada principal.



La manzana cerrada presenta en este edificio un aspecto diferente: sólo los dormitorios dan al patio central.

La relación entre superficie útil y construida, el ratio por antonomasia, no garantiza que el edificio se abarate, aunque reciba más subvención.

apuntaban en el plan 18.000 a viviendas de un dormitorio?— se reveló sin embargo incompatible con las posibilidades a la baja para tiempos inseguros en el puesto de trabajo. Últimamente los arquitectos hemos estado manejando planes pensados para viviendas de superficie útil en torno a 90 m² con muy escasa demanda, viéndonos obligados a hacer auténtico contorsionismo de terrazas, soportales y cuadros de superficie para no penalizar excesivamente al promotor que se aventuraba a presentarse a un concurso de suelo, prefiriendo de antemano perder edificabilidad —pagándola— con tal de poder vender con los mínimos costos financieros las posibles viviendas de 70 m² que resultasen

VPO PARA FIN DE SIGLO

Se hace difícil entender que, existiendo una demanda de vivienda socialmente estructurada, inmobiliariamente cuantificada y financieramente estimulada, junto a la necesidad de que no flojee la industria de la construcción, existan en Madrid polígonos en stand by —es decir, muertos de risa— durante un año porque no ha habido un mecanismo instantáneo que salve la limitación máxima de viviendas manteniendo la superficie construida. La Administración se encuentra legalmente atada para implementar algo tan flexible como aquel “Decreto de Camas” del gerente municipal de Urbanismo, que distribuía la superficie dotacional estrictamente fijada por la Ley del Suelo en una especie de áreas de reparto dotacionales de superiores dimensiones a las que le corresponden a cada PP o PERI. Por fortuna el NPG, que sí lo resuelve, está al caer. En los últimos años, aproximadamente 50.000 viviendas han salido a concurso en la Comunidad de Madrid, y más de 500 equipos de arquitectos han estado pensando en la realidad de la VPO de fin de siglo. Las altísimas exigencias de la normativa española equiparan técnicamente las viviendas protegidas a las libres, de forma que éstas únicamente las superan, y no siempre, en los acabados. Las asociaciones de consumidores se encargan finalmente de que el listón de la calidad permanezca en su sitio. Después de tantos concursos pueden extraerse conclusiones sobre alguno de los elementos de juicio tendentes a la mitificación y sobre otros ejemplos que, desde el olvido, reclaman su importancia en el coste total. Así

por ejemplo, es sabido que la relación entre superficie útil y construida, el ratio por antonomasia, objeto de culto para administradores y administrados, jurados y concursantes, piedra filosofal del sector, no garantiza que el edificio vaya a ser más barato aunque reciba más subvención.

La forma del edificio, su altura, la anchura de la crujía, el número de fachadas que tenga, el ancho de la escalera, si ésta tiene o no vestíbulo de independencia, la calidad de la escalera frente a los m² del pasillo, los miradores, los trasteros, el número de cuartos de baño (aunque alguno se deje sin hacer), el de plantas de aparcamiento, los apeos en la estructura en los garajes, las juntas de dilatación, la cubierta inclinada, el tender la ropa en áticos, en tendederos o en cubierta, las viviendas en planta baja o en ático, los jardines asociados a las viviendas de planta baja, los dúplex en la última planta para que no sobresalgan los casetones de los ascensores, los cuerpos volados, los soportales, la existencia de locales comerciales, el número de viviendas iguales, y la superficie de las viviendas, son conceptos que, amén de la calidad del terreno, los movimientos de tierras, las pendientes y los banqueos, no se tienen en cuenta en el precio que hay que pagar por las parcelas, pero intervienen en el coste de construcción tanto como la relación entre superficie útil de vivienda y la edificación computable. De forma que un adecuado equilibrio entre todos estos elementos puede proporcionar al promotor un modelo constructivo, funcional y económico superior a las más rebuscadas filigranas realizables al objeto de mejorar el ratio.

Nótese que he dicho constructivo, funcional y económico, y no arquitectónico, para no herir la sensibilidad de los que piensan, que los hay, que todo esto es una cosa y la arquitectura es sólo armonía y estética. Nosotros reivindicamos un proyecto arquitectónico como un hecho integrador de todos estos aspectos, convencidos de que un buen proyecto se vende mejor.

En el cuadro final aplicado a soluciones tradicionales de vivienda colectiva, figuran algunos coeficientes que, para uso interno del proyectista, pueden complementar a las oficiales. Asignando diversas valoraciones se puede uno ir haciendo a la idea de si esa tipología, que crees acabas de inventar, se te escapa de costo.

PLANEAMIENTO DETERMINISTA

Pero el obstáculo mayor con el que nos enfrentamos quienes, desde el ámbito privado, andamos buscando soluciones buenas, bonitas y baratas al problema de la vivienda colectiva protegida es el excesivo determinismo del planeamiento secundario y la consiguiente rigidez que impone a los edificios. En ocasiones, por criterios puramente formales, por respetar hasta sus últimas consecuencias figuras geométricas que en el papel quedan espléndidas, el urbanista condiciona el proceso constructivo de forma decisiva para su futuro desarrollo.

Un bello borde del trazado urbano, con edificios en curva formando una rotonda, produce sencillamente que esas viviendas sean las últimas del polígono en venderse. Un soportal con doble altura jerarquizando el acceso a una plaza impide la industrialización. Un bloque de 8 alturas y 18 metros de crujía, en total armonía con el ancho de la calzada, provoca que el promotor tenga que justificar con programas de viviendas para jóvenes el que, salvo las marginales, todas sus viviendas sean de dos dormitorios. Otras veces, el urbanista multiplica la superficie de ocupación en planta por el número de alturas y da la edificabilidad a un bloque de treinta metros de ancho, de forma que toda la superficie que planta a planta deja de construirse en los ineludibles patios se pierde. Pero la Administración la cobra. Resultado: miradores por todo el edificio como nuevo invariante de la arquitectura madrileña de fin de siglo.

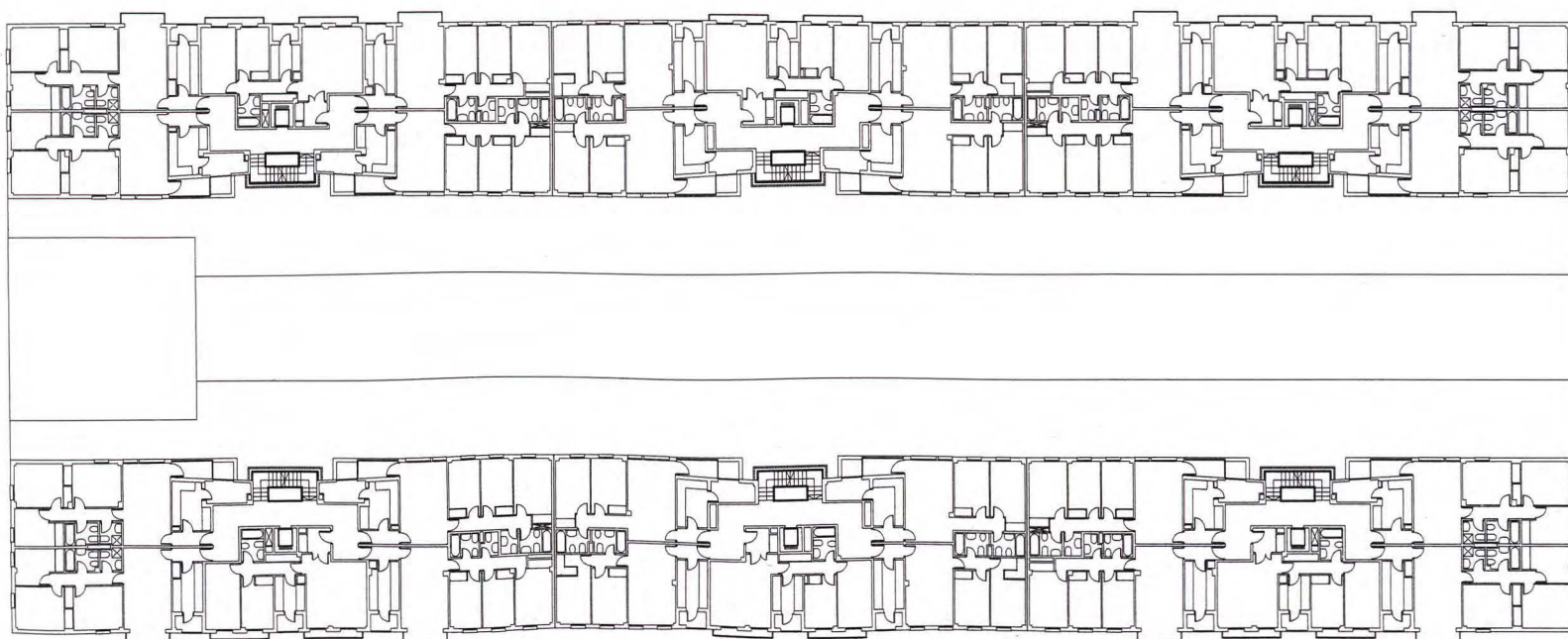
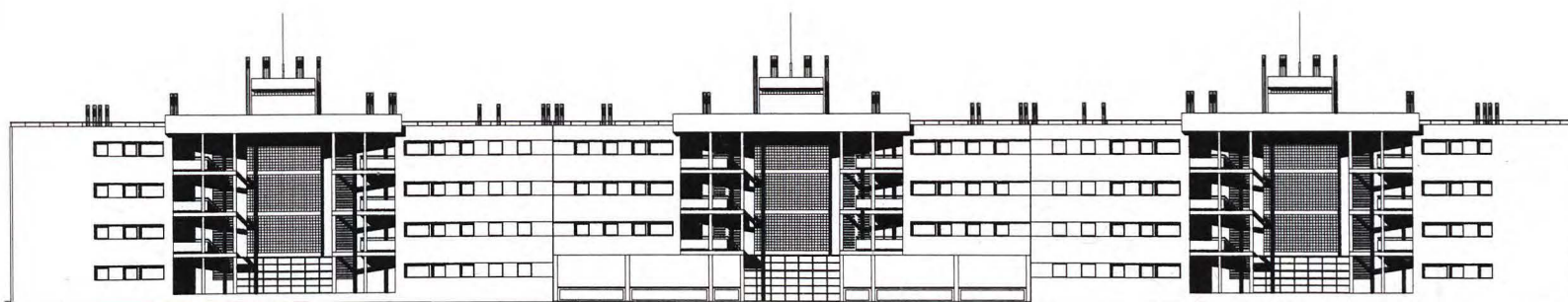
El planificador debería considerar el coste económico de lo que define y de lo que no define, de la tipología de los edificios, del número de alturas del programa de vivienda, de la doble orientación de las viviendas, de la anchura de crujía, de si ha de llevar patios... y dejar campo al promotor para que elija el tipo de vivienda que quiere sacar al mercado.

Los desarrollos de la ciudad son largos en el tiempo y la tradición de un planeamiento excesivamente determinista impide a las propias autoridades, y a la sociedad, encontrar mecanismos de adaptación a sus necesidades.

Bien es cierto, me consta, que el planeamiento hasta ahora conocido en los PAUS y en algunas aproximaciones al área metropolitana de Madrid recoge las ideas expresadas. Es de esperar que se mantengan en su aprobación definitiva.

Fernando Caballero

Arquitecto. Director de la Oficina de Arquitectura Urbana de Madrid



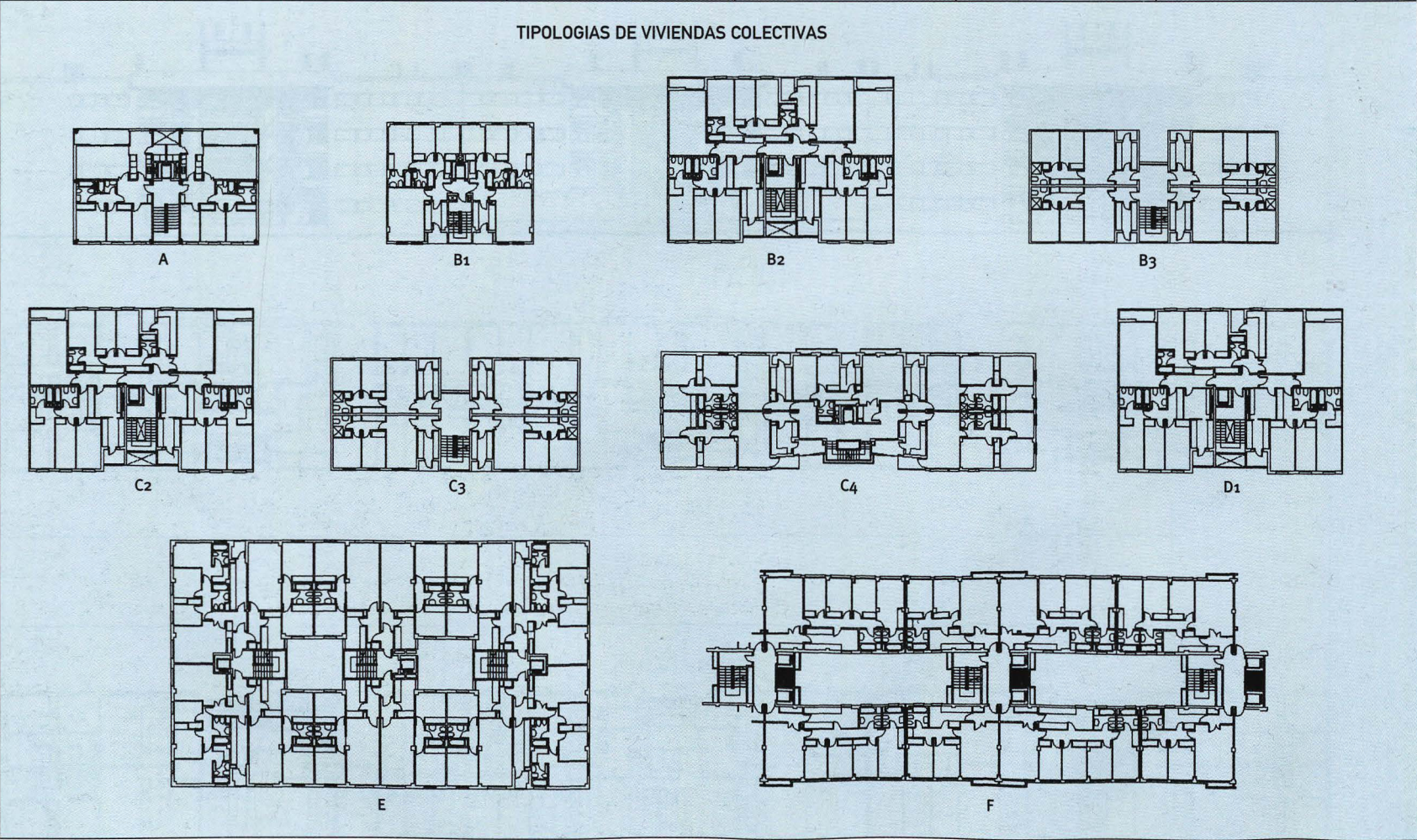
Edificio estructurado según el esquema de 5 viviendas por núcleo. La degradación compositiva de los frentes de escaleras, tendederos y ventanales configuran las secuencias.

RETÍCULAS Y MANZANAS

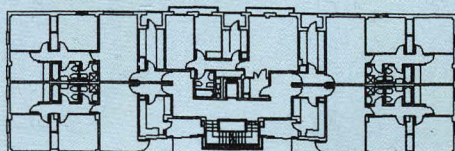
El planificador debería considerar el coste económico de lo que define y de lo que no define, dejando al promotor para que elija en cada momento el tipo de vivienda que quiere sacar al mercado.

EJEMPLOS	FONDO	NÚMERO DE VIVIENDAS POR PLANTA	LONGITUD DE FACHADA POR MÓDULO	SUPERFICIE CONSTRUIDA POR MÓDULO	SUP. CONSTR. PRIVATIVA POR VIVIENDA	SUPERFICIES ÚTILES DE VIVIENDA	
	(m)		(m)	(m²)	(m²)	(m²)	
A	10,00	2	18,00	180	83	2x70	
B	11,00	2					
	12,00	2, 3, 4, 5	15,00	180	83	2x70	
	13,00	2, 3, 4, 5	22,00	286	80 92	1x70 2x80	
C	14,00	2, 3, 4, 5	25,00	350	83	4x70	
	15,00	2, 3, 4, 5					
D	16,00	3, 4, 5	25,00	400	95	4x80	
	17,00	3, 4, 5					
E	18,00	4	16,00	352	83	4x70	
	19,00	4					
F	20,00	4	15,00	352	83	4x70	
	21,00	4					
	22,00	4					
	23,00	4					
	24,00	4					
	25,00	4					
G	19x19	4	19,00	361	82	4x70	
	20x20	4					
H	22x22	4+1/2+1/2	22,00	460	4x83 2x38	4x70 2x31	

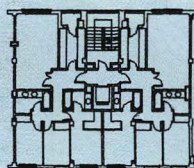
TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS COLECTIVAS



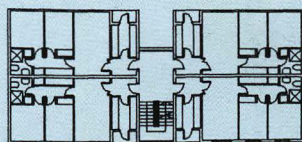
ESPACIOS COMUNES	RATIO POR PLANTA	SUP. FACHADA ADSCRITA POR VIVIENDA	RATIO DE FACHADA POR SUP. ÚTIL EN PLANTA
(m ²)	(%)	(x2.95) (m ²)	
16	1.29	53.10	2.63
16	1.29	44.20	3.16
18	1.25	43.20	5.32
16	1.25	36.80	7.60
20	1.25	36.80	8.69
18	1.26	41.30	6.77
18	1.26	41.30	6.77
32	1.28	56.00	5.00
50	1.34	51.90	6.58



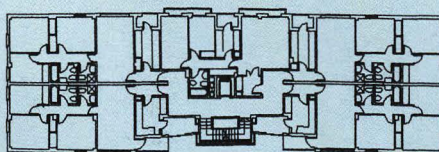
B4



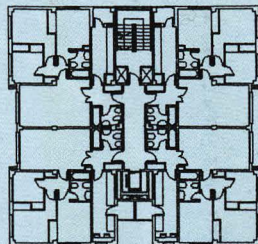
C1



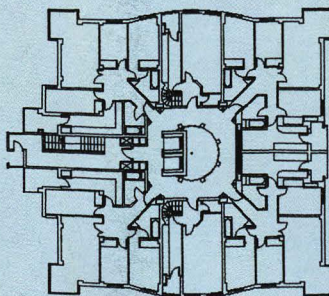
D2



D3



G



H

PLANNING AS A MARKET PARADIGM

A debate on residential blocks may be futile if it does not go back to its starting point, planning. Good buildability can be ruined by poor planning or zoning. Housing units that are difficult to place on the market because of distant or noncommittal urban planning generate financial costs that invite developers not to take on risks. The sum of all of these factors inevitably leads construction, the locomotive of our national economy, to peter out.

Over the last few years, roughly 50,000 housing units have been put up for tender in the Madrid Region and more than 500 teams of architects have been thinking out official housing subsidy schemes for the end of the second millennium. The experience behind them can lead us to draw certain conclusions regarding certain criteria for judgment that tend to be mythicized and others that are sometimes not taken into account or are simply forgotten. One of the first of these criteria is the ratio between inhabitable and built areas. This paramount ratio, however, cannot ensure that the building will be cheaper although it may receive more subsidies. A large number of factors that do not come into play in the price of a plot of land do however have their bearing in the final cost as well as the ratio between the inhabitable surface area of the housing unit and what can be calculated as built area. A proper balance between these two factors may provide builders with a functional, economical building model that is better than the most complicated formulas implemented to improve this ratio.

Yet the greatest obstacle met by those from the private sector seeking good, attractive and cheap solutions for subsidized collective housing is an excess of definition in secondary planning. At times, an urban planners' purely formal criteria dictate the entire future of a development.

Planners should consider the economic cost of what they define and what they willingly and knowingly do not define and leave the decision as to what type of housing developers wish to build to the market, bearing in mind that the developer is not going to invent the product to be built, but instead society will demand it.