

DIVERSIDAD DE VIVIENDA:

HACER POSIBLE EL CICLO DE VIDA EN EL BARRIO

Lucía Panizo García

Universidad Politécnica de Madrid

Escuela Técnica Superior de Arquitectura



DIVERSIDAD DE VIVIENDA:

HACER POSIBLE EL CICLO DE VIDA EN EL BARRIO

ESTUDIANTE

Lucía Panizo García

TUTOR

José Carpio Pinedo

Departamento de Urbanística y Ordenación del territorio

AULA TFG 2

Emilia Román López, coordinadora

Gloria Gómez Muñoz, adjunta

ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

Enero 2024

“Provide and advocate for affordable and accessible housing to meet the varied housing needs of community members now and in the future”

Life Cycle Housing Society, 1994

“La diversidad enriquece, somos mejores cuando nos mezclamos”

Remedios Zafra, 2021

RESUMEN

Durante la última burbuja inmobiliaria española, nuestras ciudades se extendieron en crecimientos a menudo percibidos como demasiado homogéneos, no solo en sus aspectos morfológicos, sino también en las características residenciales y sociales de los hogares que lo han poblado.

La falta de diversidad residencial en un barrio implica una serie de inconvenientes como la imposibilidad de desarrollar todas las etapas de la vida en un mismo entorno urbano, o la renuncia a los beneficios de la mezcla social, así como la complementariedad en el día a día.

Este trabajo se centrará en identificar las herramientas de planeamiento urbanístico necesarias para la creación de nuevos desarrollos urbanos con tejido residencial mixto, defendiendo la diversidad de vivienda en un mismo barrio para poder suplir las distintas necesidades que tienen las personas a lo largo de la vida, al mismo tiempo que se favorece la mezcla social en el entorno local.

Palabras Clave

Diversidad residencial | Diversidad social | Hogar | Life Cycle Housing | Entorno urbano | Mercado Inmobiliario

ABSTRACT

During the last Spanish real estate bubble, our cities sprawled in growths often perceived as too homogeneous, not only in their morphological aspects, but also in the residential and social characteristics of the households that have populated them.

The lack of residential diversity in a neighbourhood implies a series of disadvantages such as the impossibility of developing all stages of life in the same urban environment, and the renunciation of the benefits of social mix, such as complementarity in everyday life.

This work will focus on identifying the urban planning tools necessary for the creation of new urban developments with a mixed residential fabric, defending the diversity of housing in the same neighbourhood in order to meet the different needs that people have throughout their lives, while at the same time favouring social mix in the local environment.

Key-words

Residential diversity | Social diversity | Home | Life Cycle Housing | Urban environment | Real Estate Market

ÍNDICE

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	_13
1.1 Motivación	
1.2 Objeto de estudio	
2. ESTADO DE LA CUESTIÓN	_19
2.1 Contexto del Mercado Inmobiliario	
2.2 Contexto desarrollos AMM	
2.3 Life Cycle Housing	
3. OBJETIVOS	_27
4. METODOLOGÍA	_31
5. DIVERSIDAD DE VIVIENDA: HACER POSIBLE EL CICLO DE VIDA EN EL BARRIO	
5.1 Diversidad de vivienda	
5.1.1 Diversidad de tamaño	
5.1.2 Diversidad de formatos	
5.1.3 Diversidad en dotaciones privadas de espacio libre	
5.2 Vivienda de protección pública	
5.3 Diversidad social	
5.3.1 Diversidad social de edad	
5.3.2 Diversidad socioeconómica	
5.3.3 Diversidad de hogar	
5.4 Casos de estudio	
5.4.1 Life Cycle Housing	
5.4.2 AMM	
5.5 Ventajas y desventajas de la diversidad	
5.6 Mercado Inmobiliario	
6. CONCLUSIONES	_59
7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURA	_65
8. FUENTES	_69
9. ANEXO	_82

INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Motivación

Recuerdo tener una infancia feliz. Crecí en un barrio a las afueras de Santa Cruz de Tenerife, en una comunidad de vecinos, donde todos teníamos una vida bastante parecida. Las viviendas eran del mismo tamaño y, los hogares, en su mayoría, solían estar compuestos por un número similar de personas: un padre, una madre y, normalmente, dos hijos.

Los primeros años del vecindario funcionaron muy bien. Los niños esperábamos ansiosos los fines de semana para corretear por cada rincón del residencial, mientras que los adultos, permanecían tranquilos en sus casas.

Pero con el paso de los años las familias cambiaron: nacimientos, emancipaciones, rupturas y fallecimientos implicaron nuevas necesidades y, a menudo, la obligación de mudarse, y no solo de la comunidad, sino del barrio, ya que éste solo albergaba edificios con las mismas características que el nuestro, forzando a que las familias se trasladaran a otras zonas, desvaneciéndose los lazos formados con la vecindad.

Un día, estando en la Universidad, en concreto, en clase de Proyecto Urbano, surgió la idea de la diversidad de vivienda. En este instante, fui consciente de la homogeneidad que presentaba el residencial donde crecí, y que, probablemente esa fuera la causa que obligó a varios vecinos de la zona a mudarse a otros lugares.

Ese es el motivo por el que en este trabajo analizamos, cómo la diversidad de vivienda puede favorecer el desarrollo de las distintas etapas de las personas a lo largo de la vida en un entorno urbano concreto.



FIGURA 1

FIGURA 1:
Viviendas unifamiliares,
Saltaire.

FIGURA 2:
Viviendas colectivas,
Saltaire.

FIGURA 3:
Componentes básicos de
neighborhood units de
Perry, 1929.

1.2 Objeto de estudio

Para el desarrollo de este trabajo se parte del principio de que la variedad residencial condiciona el desarrollo vital de los individuos y la interacción de los distintos grupos sociales en un entorno urbano concreto. Se planteará la diversidad de vivienda de tres formas: en función del área de ésta, de si es unifamiliar o plurifamiliar, y, por último, en función de las dotaciones privadas de espacio libre que posea.

El estudio se centrará en fomentar la mezcla residencial a una escala caminable, ya que es la que recibe una mayor atención desde el Planeamiento. Como podemos observar en distintos proyectos experimentales: desde las colonias industriales *Saltaire* a mediados del s. XIX hasta las *neighborhood units* de Perry. [F.1,F.2,F.3]

Para hacer posible el desarrollo del ciclo de la vida de las personas en un lugar concreto, el trabajo se focalizará en fomentar tejidos residenciales mixtos, pero hay que ser conscientes de que por sí solos no generarán diversidad social, ya que hay que contar con estrategias urbanas complementarias y con la flexibilidad y permeabilidad mental de los residentes.

Se tomará como referencia, fundamentalmente, Área Metropolitana de Madrid (AMM) como representativa de todo el país, ya que fue la provincia con mayor crecimiento urbano en suelos nuevos durante el boom inmobiliario, tanto en términos absolutos, con aproximadamente 80.000 hectáreas, como en términos relativos, con un 19,7% del territorio nacional. Además, el AMM es significativa, por considerarse la capital de Europa más segregada social y espacialmente, según el artículo *Marcinčzak, 2015*.



FIGURA 2



FIGURA 3

ESTADO DE LA CUESTIÓN

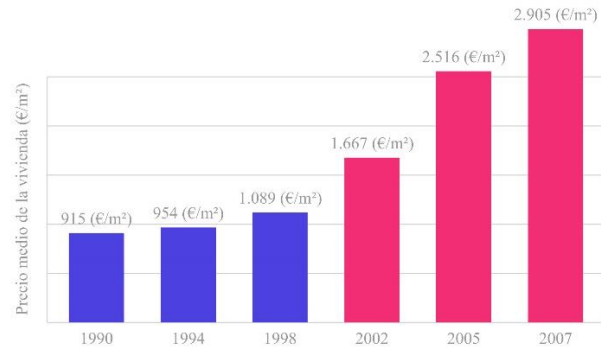


FIGURA 4

AÑO	PRECIO VIVIENDA	SUELDO
1998	100.000 Euros	1.200 Euros
2005	200.000 Euros	1.200 Euros

FIGURA 5

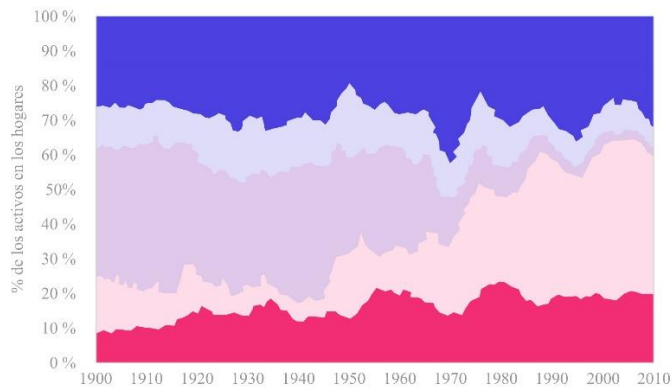


FIGURA 6

FIGURA 4:
Precio medio de la vivienda (€/m²) (1990-2007).

FIGURA 5:
Relación precio inmueble y sueldo (1998-2005).

FIGURA 6:
Composición de la riqueza en España entre 1900 y 2014.

2. ESTADO DE LA CUESTIÓN

2.1 Contexto del mercado inmobiliario

Es importante contextualizar el mercado inmobiliario en España durante las últimas décadas, debido a que este ha sido determinante en los últimos desarrollos urbanos en el territorio nacional.

A finales del siglo XX, se aumentó el terreno urbanizable del país, lo que produjo un incremento en las inversiones y, por consiguiente, en la construcción de importantes desarrollos, con la intención de generar una gran oferta residencial que supusiera una bajada de precios en el mercado inmobiliario, posibilitando de esta manera, a las personas más jóvenes o con un nivel adquisitivo menor, comprar una vivienda.

Esta situación tuvo consecuencias no previstas, debido a que la demanda de vivienda creció exponencialmente y con ello el precio de éstas, lo que derivó en un aumento del precio del suelo urbanizable, basado en los beneficios potenciales que culminó con el incremento de la valía de los inmuebles.

En el año 2005 la burbuja inmobiliaria estaba desatada y gracias a con la construcción masiva se creía que la economía del país estaba en auge, atrayendo grandes fondos de inversión. Pero la realidad era que los costes de los inmuebles se habían duplicado, mientras que los sueldos se mantenían igual que años atrás y los bancos continuaban otorgando hipotecas, lo que provocó una deuda desmesurada. [F.4, F.5]

En el año 2008 estalló la crisis en EE. UU. y rápidamente se extendió mundialmente. En consecuencia, los bancos españoles detuvieron los préstamos y los inversores detuvieron la compra de deudas, suponiendo dicha circunstancia un freno a la construcción y, por consiguiente, a la economía del país.

No sería hasta el 2014 cuando el país consiguiera remontar el panorama económico, tras años de pisos vacíos y desarrollos urbanos a medio hacer, pero, aún con esta mejora, la compra de vivienda en España continúa siendo un problema, ya que, de media, los sueldos se consideran insuficientes para adquirir un inmueble.

“[...] Los niveles extraordinariamente altos de riqueza en España se explican, en buena parte, por los precios relativamente altos que alcanza el suelo urbano.

La riqueza en España es superior a la renta del país. [...] Más del 70% de esa acumulación de riqueza desde 1950 se explica por la subida de precios de la vivienda y del suelo urbanizable, según un estudio recientemente publicado. [F.5]

Lo realmente extraordinario del caso español es el enorme crecimiento de la riqueza desde finales de los 90 y hasta la actualidad. [...] Ello inevitablemente está relacionado con el boom inmobiliario”

Artola Blanco, autor de *La Riqueza en España, 1900-2014*. Artículo publicado en la base de datos *La World Wealth and Income Database*.



FIGURA 7

FIGURA 7:
Imagen aérea de Seseña (Toledo) en 2008.

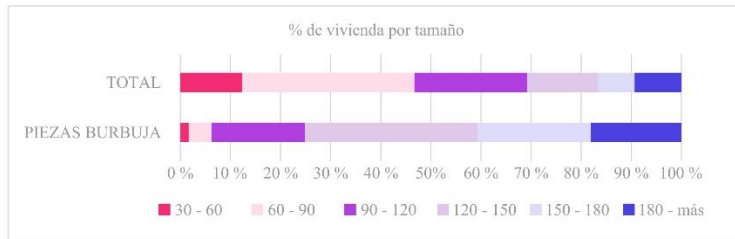


FIGURA 8

FIGURA 8:
% y número de viviendas por tamaño.

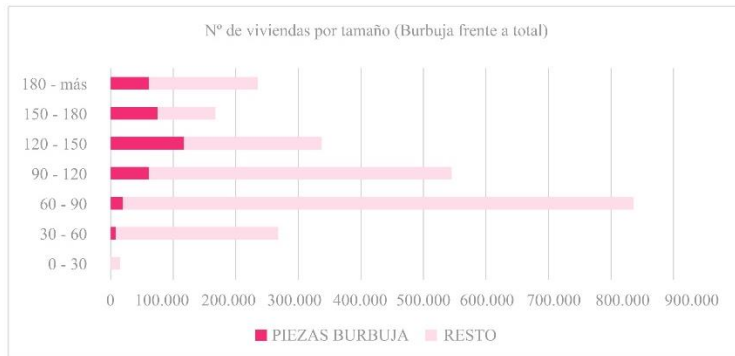


FIGURA 9

FIGURA 9:
Comparativa burbuja/total.

2.2 Contexto desarrollos AMM

En España la ordenación y regulación de los desarrollos urbanos se realiza a través de distintos instrumentos de planeamiento: Programas de Actuación Urbanística (PAU), Planes Parciales, Planes Especiales, etc. Éstos están sometidos al marco legal español y condicionan y dirigen la transformación de áreas urbanas concretas, controlando diversos aspectos, como es la edificabilidad máxima, las alturas, los espacios libres, etc.

Tras la generación de las plusvalías producidas con la especulación del suelo, y en consecuencia, con el crecimiento de la densidad urbana, en el AMM surgen nuevos PAU otros instrumentos de planeamiento que tratan de contraponer el panorama de la burbuja inmobiliaria.

Los PAU proponían una densidad de 25 viviendas por hectárea, bastante baja, y en manzanas coincidentes con una única parcela y amplios espacios libres privados. El resultado fue el de tejidos urbanos morfológicamente muy homogéneos y con escasa vitalidad. Además, los amplios espacios libres privados, normalmente dotados de equipamientos como piscinas o pistas deportivas, restan protagonismo a unos espacios públicos que, ya de por sí, contaban con escaso atractivo, agravado por sus amplias dimensiones, su monotonía y su diseño orientado al transporte privado, dejando espacios urbanos inhóspitos. [F.7]

“Se ha comprobado un gran incremento del tamaño de la vivienda: si las viviendas de menos de 90m2 suponen el 46,6% del total en el AMM, en las piezas de la burbuja representan solo un 6%. La situación es la contraria con las viviendas que superan los 120m2: 30,7% en el AMM, pero un 75% en los crecimientos de la burbuja inmobiliaria. Estos datos contrastan con las tendencias demográficas, con más de la mitad (54,7%) de los hogares integrado por 1-2 personas(INE 2014). Se han construido viviendas que no representan las necesidades de gran parte de la sociedad.” [F.8,F.9]

José Carpio Pinedo, Manuel Benito y Julio Pozueta Echavarrí, autores del texto *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de la burbuja inmobiliaria?*.

Otra característica que poseen estos nuevos desarrollos es la regularidad que presentan las viviendas, pues estarán pensadas para el prototipo de familia nuclear, compuesta por un padre, una madre y uno o dos hijos, en las que se cuenta con dos sueldos y dos coches. De esta manera, quedan excluidos todos aquellos que no posean estas características.

“Eres donde vives” Jorge Dioni López, autor del libro *“La España de las piscinas”*.

En este ensayo, el autor retrata las desventajas sociales que producen los modelos de expansión homogéneos, argumentando que se han creado zonas segregadas y, por tanto, condicionadas, limitadas en progreso social por la similitud entre los habitantes, con falsa seguridad y sujetas al coche.

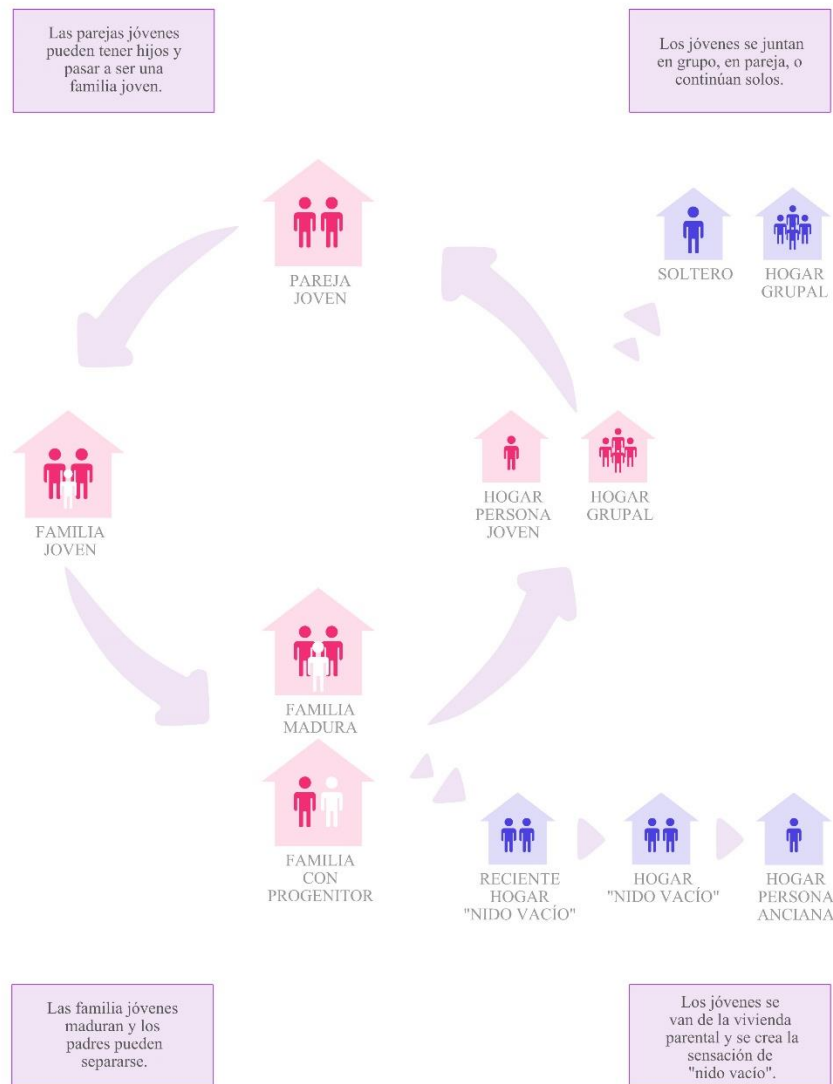


FIGURA 10

FIGURA 10:
Esquema explicativo del concepto *Life Cycle Housing*.

2.3 Life Cycle Housing

Según VODA landscape + planning, para que las comunidades continúen con su crecimiento es vital la inversión en vivienda. Teniendo en cuenta que en los últimos años el interés ha estado en los tejidos residenciales que sean permeables a los cambios en el estilo de vida de las personas, será necesario proporcionar inmuebles que se adapten a las distintas etapas de la vida, lo que generará inherentemente diversidad social, la cual se considera beneficiosa para el desarrollo de las personas.

"Una mezcla de tipos, tamaños, costes y tenencias de vivienda permite a los residentes existentes la opción de permanecer dentro de su propia zona a medida que cambian sus necesidades de vivienda" Sarkissian, 1976.

Acompañadas del término "Life Cycle Housing" surgen sociedades que se enfocan a ofrecer distintos tipos de vivienda en un mismo entorno urbano, para que éstas sean accesibles y cubran las necesidades que surgen a lo largo de la vida. Por ejemplo: las de los jóvenes que se quieren independizar, las de las familias a las que les nacen más hijos, las de los ancianos que por desgracia se han quedado viudos y la casa se les ha hecho grande, etc.

"Proporcionar y defender viviendas asequibles y accesibles para satisfacer las diversas necesidades de vivienda de los miembros de la comunidad ahora y en el futuro." Life Cycle Housing Society, 1994.

Al igual que las personas nacen, crecen, se reproducen y mueren, los hogares, intrínsecamente, también experimentan estas etapas:

- 1) Supongamos que todo comienza con una pareja joven. Esta pareja puede que tenga hijos y se convierta en una familia joven, la cual puede necesitar una vivienda unifamiliar o se puede adaptar a un piso.
- 2) Esta familia joven podrá madurar o, los progenitores que la compongan podrán separarse, requiriendo en esta última situación una segunda vivienda para uno de los padres.
- 3) A continuación, lo más probable es que, una vez que los hijos crezcan, se independicen y se vayan a vivir a un estudio o a un piso compartido. Posteriormente cabe la posibilidad que conozcan a una pareja y se ubiquen en el paso 1).
- 4) Con la ausencia de los hijos, los progenitores pueden experimentar el síndrome "empty nesters", en el que sienten que la vivienda se ha quedado vacía.
- 5) Y, como último caso, situamos a los ancianos, que por la marcha de los hijos mencionada anteriormente y por la vejez, la casa se les hace grande.

OBJETIVOS

3. OBJETIVOS

El presente trabajo tiene como fin último: **encontrar las herramientas de Planeamiento que fomenten la diversidad de vivienda en los futuros desarrollos urbanos**. Con la intención de crear barrios que cubran las necesidades que demandan las personas en las distintas etapas de la vida.

1) Entender por diversidad de vivienda:

- a) viviendas de diverso tamaño
- b) viviendas de distintos formatos
- c) viviendas con notables diferencias en su dotación privada de espacio libre

2) Considerar que los hogares nacen, crecen, se reproducen y se desvanecen como las personas.

3) Demostrar los beneficios de la diversidad social, diferenciada en:

- a) diversidad social de edad
- b) diversidad socioeconómica
- c) diversidad de hogar

4) Analizar casos de estudio, que sustenten los beneficios y desventajas que puedan traer los barrios homogéneos y los heterogéneos.

5) Analizar las herramientas urbanísticas que sustentan los distintos barrios.

6) Recopilar las herramientas necesarias para fomentar la diversidad residencial en los futuros desarrollos.

METODOLOGÍA

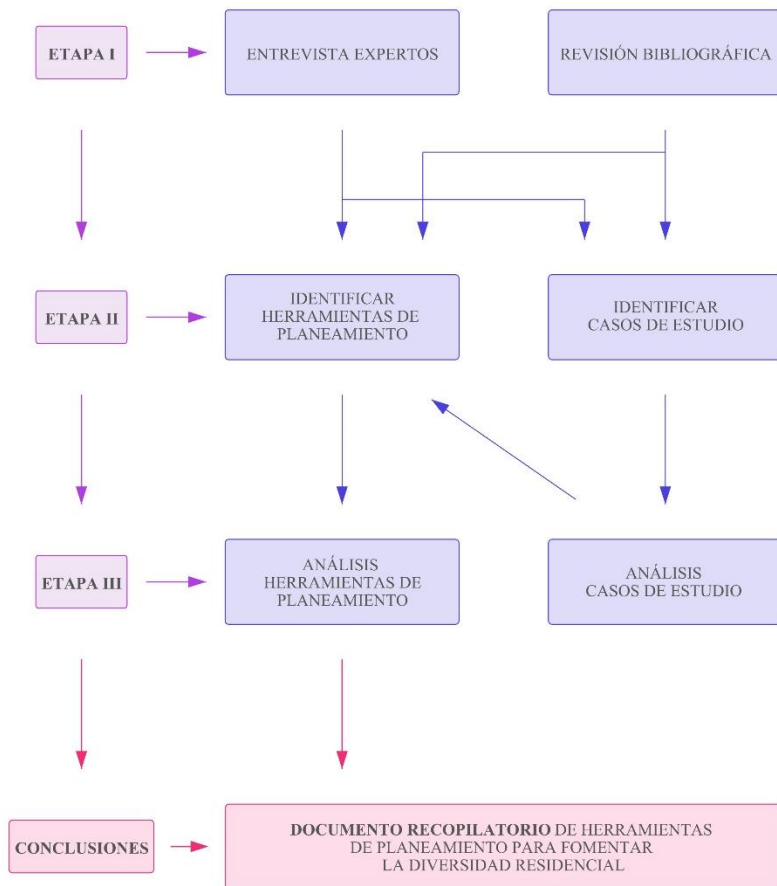


FIGURA 4

FIGURA 4:
Esquema metodología.

4. METODOLOGÍA

ETAPA I

- 1) Entrevistar expertos en el área de Urbanística y Ordenación del Territorio.
- 2) Revisión bibliográfica.

ETAPA II

- 3) Identificar distintos casos de estudio.
- 4) Identificar distintas herramientas de Planeamiento.

ETAPA III

- 5) Análisis de los casos de estudio.
- 6) Análisis de herramientas de Planeamiento.

CONCLUSIONES

Obtener un documento recopilatorio de herramientas de Planeamiento para fomentar la diversidad residencial en los nuevos desarrollos.

DIVERSIDAD DE VIVIENDA:

HACER POSIBLE EL CICLO DE VIDA EN EL BARRIO

5. DIVERSIDAD DE VIVIENDA: HACER POSIBLE EL CICLO DE VIDA EN EL BARRIO

5.1 Diversidad de vivienda

La mezcla del tejido residencial es clave para la creación de comunidades estables:

“Una mezcla de tipos, tamaños, costes y tenencias de vivienda permite a los residentes existentes la opción de permanecer dentro de su propia zona a medida que cambian sus necesidades de vivienda” Sarkissian, 1976.

Es uno de los factores fundamentales, debido a que, dentro de los tejidos existentes en el urbanismo, el residencial es el más extenso, y por ende el que tiene un mayor peso a la hora de influir en las dinámicas urbanas.

Que existan diversos tipos de vivienda va a permitir que el individuo desarrolle todas las etapas de su vida en un mismo entorno urbano, y como efecto colateral se producirá mezcla social, siendo ésta beneficiosa para la sociedad.

En el presente trabajo, se entiende que la diversidad de vivienda tiene 3 variantes: diversidad de tamaño, diversidad de formato, y diversidad en las dotaciones privadas de espacio libre.

5.1.1 Diversidad de tamaño

El tamaño de vivienda hace referencia al área por el que está compuesta la unidad residencial. En este trabajo se considerará que una vivienda posee una superficie pequeña cuando tiene menos de 120 m² y grande cuando tiene 150 m² o más, en base al estudio *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de burbuja inmobiliaria?*, escrito por José Carpio Pinedo, Manuel Benito Moreno, Julio Pozueta Echavarrí. En este estudio se consideran estas cifras a raíz de observar que existe una hipertrofia generalizada en el tamaño de las viviendas del territorio urbano español. [F.12,F.13]

	Nº planes		Superficie	
Predominio Grandes Viviendas	43	47%	8002	52%
Mezcla	33	36%	4808	31%
Predominio Pequeñas Viviendas	14	15%	2475	16%
Otros	1	1%	150	1%
TOTAL	91	100%	15435	100%

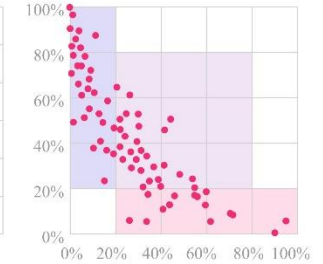


FIGURA 12: N° de planes y superficie por variedad residencial

FIGURA 13: Dispersión - clasificación

El tamaño de la unidad residencial se asociará con dos cuestiones: por un lado, con el nivel adquisitivo, es decir, con los ingresos y el coste de la vivienda, ya que este es un condicionante que está directamente ligado con los metros cuadrados que posea la unidad. Y, por otro lado, con el tipo de hogar que habita el inmueble, ya que la superficie de éste va a determinar las necesidades funcionales que la vivienda puede cubrir, por ejemplo, una persona soltera no necesitará el mismo espacio que una pareja con hijos. [F.14]

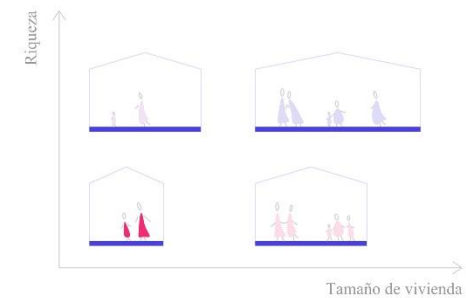


FIGURA 14: Relación hogar-riqueza con tamaño de vivienda

Así mismo, los barrios que presentan un tejido residencial mixto en cuanto a la variación del tamaño de vivienda se refiere, fomentarán potencialmente la diferencia de hogares en un mismo entorno urbano y la diferencia del nivel de renta entre los habitantes de éste, facilitando, de esta manera, el ciclo de vida de las personas en el barrio.

No obstante, cuando se trata del mercado libre, el Plancamiento no puede obligar al promotor a diseñar promociones de viviendas con superficies determinadas, ya que sería coaccionar la libertad de éste.

5.1.2 Diversidad de formatos

Existen dos grandes categorías de vivienda, por un lado, las unifamiliares, y por otro las plurifamiliares.

Comenzando por las primeras, las viviendas unifamiliares son aquellas en las que solo vive una unidad familiar y, a su vez, en función de cómo se hayan construido, las mismas se pueden clasificar en:

- a) viviendas pareadas (vivienda que se haya unido a otra en fila)
- b) vivienda aislada (no tiene contacto directo con ninguna otra edificación)
- c) vivienda adosada (se encuentra en contacto directo con otras viviendas, tanto a la derecha como a la izquierda)

Y, por otra parte, las viviendas plurifamiliares son aquellas que comparten terreno y zonas comunes, destinadas a albergar varias unidades familiares. Un buen ejemplo de este tipo de construcciones es el bloque de pisos. A su vez dentro de esta categoría podemos encontrar distintos tipos de vivienda (estudio; apartamento; piso; bajo; ático, buhardilla;....).

En cuanto a la categoría de vivienda, el Planeamiento interviene de forma directa en la distribución de las viviendas unifamiliares o plurifamiliares sobre el espacio urbanizable. Esta acción será determinante para el fomento de la diversidad socioeconómica, debido a que las viviendas unifamiliares tendrán un aprovechamiento menor del suelo que las viviendas colectivas, por lo que, generalmente, serán de mayor coste y estarán destinadas a familias con una renta mayor.

No solo va a ser importante que se propicien estas dos categorías en un mismo tejido residencial, si no también hay que prever de qué forma se pueden distribuir estos dos formatos de vivienda para fomentar los encuentros mixtos en un entorno urbano determinado, un buen ejemplo es el de Poblenou, Barcelona, donde en una misma manzana se encuentran viviendas unifamiliares y plurifamiliares. [F. 15]

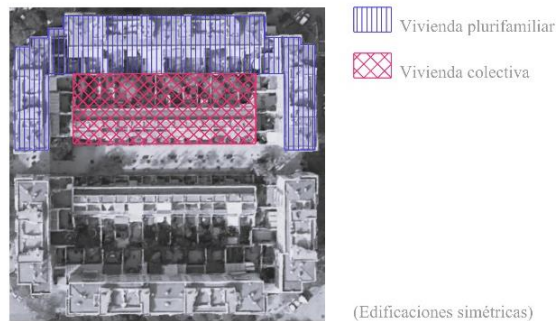


FIGURA 15: Manzana mixta. Poblenou, Barcelona.

Además, la buena combinación de ambos formatos tendrá un papel crucial a la hora de moderar la densidad del tejido urbano para controlar los flujos y propiciar encuentros mixtos.

5.1.3 Diversidad en dotaciones privadas de espacio libre

Los modelos de expansión surgidos durante la burbuja inmobiliaria se plantearon con grandes manzanas cuyos espacios interiores son de propiedad privada, por lo que serán los propietarios los que decidan el uso al que será destinado este espacio: jardines, piscinas, canchas deportivas, etc.

Al igual que ocurre con la diversidad de tamaños de vivienda, los equipamientos en espacios libres privados no pueden estar regulados en el Planeamiento, ya que, en este caso también se estaría coartando el poder de decisión del promotor.

Sin embargo, que se fomenten desarrollos con excesivas dotaciones privadas, dificulta los posibles encuentros entre los habitantes del barrio, ya que se genera un individualismo generalizado, donde los residentes socializan solo en entornos privados y se mezclan únicamente entre 'los suyos', creando comunidades homogéneas.

A lo anterior se le suma que, en muchos de los desarrollos planteados en las últimas décadas, transcurre una gran cantidad de años desde que éstos se urbanizan hasta que la administración gestiona las dotaciones públicas, lo que propicia aún más que los residentes no frecuenten las zonas públicas. Este panorama se ve amplificado por las zonas pensadas para el vehículo privado, donde se pierde por completo la escala, no invitando a andar por las vías públicas.

Un claro ejemplo, donde la falta de armonización entre lo público y lo privado genera barrios sin comunidad, es Las Tablas (Madrid), ya que esta intervención está pensada plenamente desde el punto de vista residencial, dejando a un lado lo privado. Este caso de estudio será analizado en el punto 5.4. [F. 16]

"Tampoco tenemos mercado para poder comprar fruta, carne y otros alimentos que no sea de grandes cadenas" Sabrina, ciudadana de Las Tablas.

"Por no hablar de la parcela adjudicada para la biblioteca, que lleva años colgado el cartel para su construcción y no se ha puesto aún ni la primera piedra" Diana, ciudadana de Las Tablas.

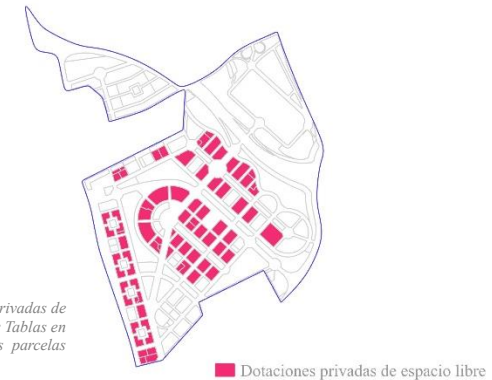


FIGURA 16: Dotaciones privadas de espacio libre en Las Tablas en función de las parcelas

5.2 Vivienda de protección pública

La vivienda de protección pública, también conocida como vivienda de protección oficial (VPO), tiene precedentes en la *Ley para la construcción de casas baratas, 1911*, y en la *Ley de abril de 1939*, proporcionando protección a las viviendas de renta reducida. Posteriormente se regulan en la Ley de 15 de julio de 1954, sobre viviendas de renta limitada, en la *Ley de Vivienda Social de 1976*, en el *Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre*, sobre política de viviendas de protección oficial, y, finalmente, a través de las distintas Leyes autonómicas en materia de vivienda.

La Administración pública es la que se va a encargar de fomentar la construcción de este tipo estas viviendas, con un coste inferior a las de características similares en el mercado, con el objetivo de favorecer a aquellos que posean un nivel adquisitivo menor, para que les sea posible tener acceso a una vivienda digna.

Se deben cumplir unos requisitos socioeconómicos mínimos para poder adquirir una vivienda de protección oficial, entre los que destaca la limitación del nivel de renta de la unidad familiar.

A diferencia de las viviendas de mercado libre, el tamaño de las viviendas de protección pública sí está regulado por la normativa. Por ejemplo, en la Comunidad de Madrid no puede superar los 150 m². Además, éstas están limitadas también por el Planeamiento debido a que la *Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015* fija un porcentaje mínimo de vivienda protegida, estableciendo un 30% de VPO en suelo urbanizable y un 10% en suelo urbano no consolidado.

Que en todas las intervenciones se obligue a construir viviendas protegidas va a ayudar a que se fomente la mezcla socioeconómica, la cual es importante para que las personas podamos evolucionar en un mismo entorno urbano y para crear comunidades estables. También hay que mencionar que este parámetro establecido tratará de reducir la segregación espacial y la producción de guetos.

Finalmente, la forma en la que se distribuyen las viviendas de protección pública en el espacio condiciona el número de encuentros esporádicos entre los habitantes de un barrio. Esto se debe a su composición formal ya que no cumple con los parámetros establecidos en los modelos de expansión surgidos en las últimas décadas. Este fenómeno se observa en dos de los casos de estudio analizados en el punto 5.4, donde las promociones protegidas rompen con el patrón de los barrios homogéneos.

En el estudio *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de burbuja inmobiliaria?*, escrito por José Carpio Pinedo, Manuel Benito Moreno y Julio Pozueta Echavarrí, se observa que se ha generado un índice mayor, al establecido por la Ley, de vivienda protegida en el AMM durante la burbuja inmobiliaria. [F.17]



FIGURA 17: Proporción de VP en AMMM durante burbuja inmobiliaria

5.3 Diversidad social

La diversidad social se refiere a las diferencias que existen entre los individuos y grupos que conforman una sociedad.

Esta diversidad social se puede aplicar a todos los ámbitos, pero en primer lugar tiene que existir un barrio que acoja a personas con distintas características y necesidades, ambas ligadas a las circunstancias que experimentan las personas en cada etapa de su vida.

En este apartado estudiaremos tres diversidades sociales asociadas directamente al desarrollo del ciclo de la vida: diversidad de edad, diversidad socioeconómica, y diversidad de hogar.

Cabe recalcar, que, aunque la diversidad sociocultural, no está ligada directamente a las etapas de la vida de las personas, ésta será un condicionante clave en el desarrollo de los individuos.

“La cultura adquiere formas diversas a través del tiempo y del espacio. Esta diversidad se manifiesta en la originalidad y la pluralidad de las identidades que caracterizan a los grupos y las sociedades que componen la humanidad. De hecho, la diversidad cultural es tan necesaria para el género humano como la diversidad biológica para los organismos vivos. En este sentido, constituye el patrimonio común de la humanidad y debe ser reconocida y consolidada en beneficio de las generaciones presentes y futuras”. UNESCO

El ser humano es social por naturaleza, lo que implica que el individuo necesita de la comunidad para su desarrollo. Por lo que cabe resaltar que la diversidad social, como explicaba Sarkissian, 1976, aporta distintos beneficios para la sociedad: económicos, creativos, productivos, etc.

5.3.1 Diversidad social de edad

Es probable que cuando somos jóvenes y formamos una familia necesitamos una vivienda más o menos grande, en la que nos sintamos cómodos y sin estrecheces, y también es posible que no nos importa mucho que la vivienda tenga escaleras interiores, o, incluso, que esté en un tercer piso sin ascensor.

Sin embargo, con el paso del tiempo, es posible que los hijos se vayan emancipando, o que la pareja se separe, o que uno de los miembros de esta pareja fallezca, y la vivienda que queríamos grande ahora nos parezca enorme, y que sintamos que nos sobra una buena parte de ella.

También puede ocurrir, al margen de las circunstancias familiares, que con el paso del tiempo aparezcan las limitaciones físicas y que aquellas escaleras interiores que no nos importaba subir y bajar se hayan convertido en un obstáculo cada vez más insalvable, o que el tercer piso sin ascensor se nos haya convertido en un mundo cada vez que queremos hacer una compra, ir al médico, o, simplemente, dar un paseo.

Ese cambio de circunstancias a lo largo del tiempo puede provocar que sintamos la necesidad de contar con una vivienda acorde con nuestras necesidades, y al mismo tiempo un sentimiento puro de arraigo con el barrio o zona en el que hemos vivido, ya que es donde tengo aparte de mis amigos, mi supermercado de siempre, mi parque y tantas cosas con las que me he ido familiarizando.

Sin embargo, ese sentimiento de arraigo al barrio, tiene que venir acompañado de una diversidad de vivienda en la zona que se acomode a las necesidades de cada uno, normalmente derivadas de la edad que se tenga.

Por otra parte, la mezcla de edades que se produciría con la diversidad de viviendas, sería un instrumento de colaboración intergeneracional entre jóvenes y mayores, donde los jóvenes podrían colaborar con los mayores, por ejemplo, ayudándoles con el uso de las nuevas tecnologías, acompañándolos al centro de salud, o, simplemente, apoyándolos en momentos de soledad, y los mayores a los jóvenes también como ejemplo, asesorándolos en tareas del hogar, o en el cuidado de los hijos. [F.18]

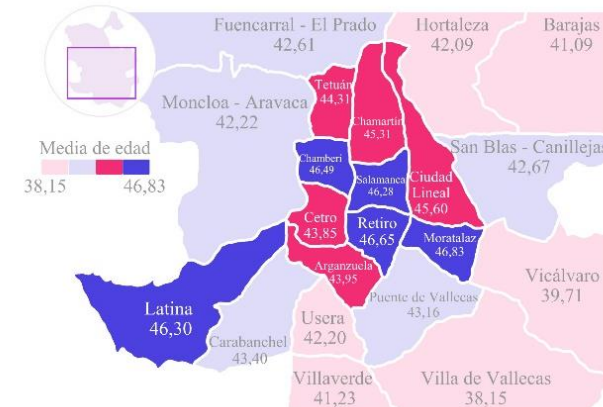


FIGURA 18: Media de edades por distritos en Madrid (Ampliado)

5.3.2 Diversidad socioeconómica

La diferencia adquisitiva entre los distintos residentes de un mismo barrio es fundamental para el desarrollo de una sociedad. Dentro de los 10 beneficios que surgen a raíz de la mezcla social propuestos por Sarkissian en 1976 se especifica la necesaria cooperación entre clases trayendo beneficios funcionales y prácticos. Queda comprobado que las ciudades que presentan más picos de variables económicas son aquellas compuestas por familias homogéneas.

La investigación *la diversidad socioeconómica como medida de desarrollo humano* realizada por Ricardo A. Rodríguez e Iris M. González, determina que la diversidad socioeconómica está directamente relacionada con los índices del desarrollo humano. Se observa que los humanos desarrollamos actividades económicas en nuestros ecosistemas urbanos, espacio en el que tratamos de evolucionar y alcanzar altos valores de diversidad, lo que unifica la economía con la sociología. [F.19]

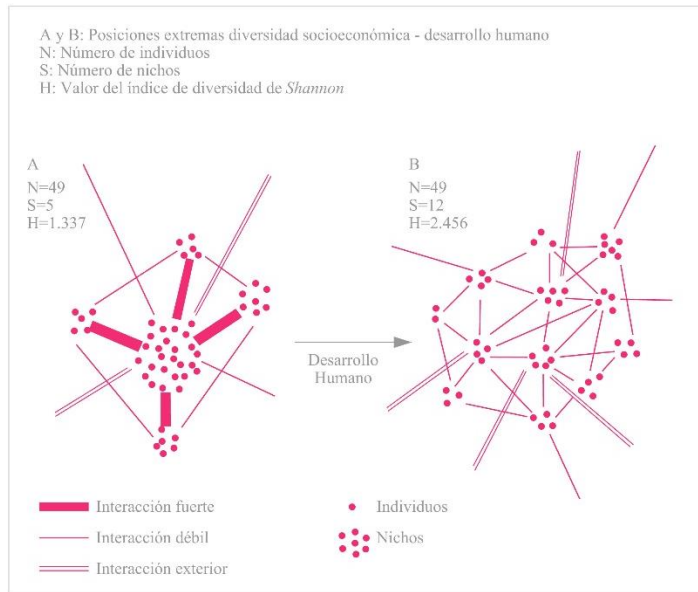


FIGURA 19: Aproximación de dos posiciones extremas de diversidad socioeconómica – desarrollo humano

Finalmente, hay que recalcar que la diversidad económica, dentro de los estándares en los que hayas nacido, generalmente, va a fluctuar en función del momento vital de la persona. Perteneciendo de niños a la población pasiva, en la que dependemos del dinero de nuestros progenitores, introduciéndonos en la población activa cuando conseguimos un trabajo y regresando a la población pasiva con la jubilación.

5.3.3 Diversidad de hogar

En muchas ocasiones tendemos a utilizar de forma indistinta los términos familia y hogar. Sin embargo, consideramos que es importante dejar claro las diferencias que hay entre los dos términos y hacer especial hincapié, a efectos de este trabajo, en el segundo de ellos:

Familia: “Grupo de personas emparentadas entre sí que viven juntas” RAE, 2018.

Hogar: “Grupo pequeño de personas que comparten la misma vivienda, parte o todos sus ingresos y riquezas y que consumen cierto tipo de bienes de servicios de forma colectiva.” EUSTAT, 2018.

Existen distintas formas de clasificación de hogares: en España, según Solsona y Treviño, 1990, se clasifican de una forma adaptada a nuestras circunstancias: en función de los matrimonios, las separaciones, y la existencia de hijos en distintas situaciones; y de forma generalizada, los hogares se clasifican en: sin núcleo, con núcleo sin o con otras personas, y monoparentales, según Requena, 1993. En este trabajo se considerará una combinación de las anteriores, basándonos en la clasificación realizada por Pilar Almoguera, 1994: [F.20]

HOGARES	
HOGARES MONONUCLEARES	Formada por una pareja con o sin hijos
HOGARES PLURINUCLEARES	Formadas por dos parejas unidas por vínculos generacionales
UNIPERSONALES	Formada por un individuo que vive totalmente solo
COMPLEJOS	Formada por hogares pluripersonal con varios núcleos o no
COLECTIVOS	Formado por hogares pluripersonales sin lazos de parentescos: hogares no familiares

FIGURA 20: Clasificación de las diferentes estructuras de hogares

Al igual que los individuos, se considera que los hogares, nacen, crecen, se reproducen y mueren, y es importante que existan intervenciones con tejidos residenciales que se adapten a las necesidades que experimentan los distintos hogares con el paso del tiempo, como defiende el *Life Cycle Housing*, punto 2.3.

5.4 Casos de estudio

En los casos de estudio analizados a continuación se estudiará, fundamentalmente, **la morfología de vivienda y en como ésta se organiza a nivel del vecindario en los casos seleccionados**, propiciando distintas características que cumplan las necesidades de los cambios de vida de las personas. Este análisis servirá para determinar qué herramientas pueden ser utilizadas para fomentar la diversidad residencial en los futuros desarrollos.

Cada uno de estos casos de estudio podrán ser utilizados en futuras líneas de investigación, para determinar que otras estrategias urbanas, a parte de la residencial, pueden posibilitar el desarrollo de la vida en un mismo entorno urbano.

5.4.1 Life Cycle Housing

El primer caso de estudio se centrará en analizar la región del Río Powell impulsada por *Life Cycle Housing Society*, que es una de las sociedades, conformada por una junta voluntaria, que se apoya el término de *Life Cycle Housing* (punto 2.3) para diseñar una ciudad asequible para todos y durante las distintas etapa de la vida. Este caso nos proporcionará distintas pautas a seguir para poder consolidar el objetivo último de este trabajo.

5.4.2 AMM

Se analizarán cuatro planes pertenecientes al Área Metropolitana de Madrid, todos poseen cierto nivel de mezcla, pero los distinguiremos en función del mayor o menor nivel.

REGIÓN DEL RÍO POWELL

A la hora de diseñar esta región, no solo se tiene en cuenta la garantía de un espacio físico que permita que las personas vivan, sino se considera también distintos juegos urbanos que ayuden a crear un vecindario que establezca lazos en una comunidad diversa, compuesta por personas con discapacidades, por hogares diversos y con distintos niveles de ingresos, por residentes de distintas edades, etc. Con esto se crean vínculos seguros y saludables, creando una interacción armónica entre los habitantes.

Las viviendas se tratarán de conformar lo mejor posible dentro de las limitaciones existentes. Esta región se divide en tres zonas, donde se permite el alquiler de una vivienda:



1) 4949 Ontario Avenue [F.21]

En esta zona se sitúa conjunto de viviendas que recoge 31 suites divididas en cuatro adosados de carácter unifamiliar, estos poseen una combinación en el número de su dormitorios, uno, dos y tres.

Se caracterizan por su accesibilidad, están preparadas para recoger tanto a solteros como a familias. Además, este condominio cuenta con espacios comunes servidores: un jardín, una lavandería, sala para reuniones, áreas de juegos, etc.



2) 2245 Brew Bay [F.22]

Este lugar posee once hola cabañas con dos dormitorios cada una organizadas en un piso, que cuenta con un porche, un aparcamiento exterior y un patio privado, esta zona la habitarán, generalmente, personas solteras.



3) 6647 Cranberry [F.23]

En esta última zona lugar coexisten las áreas residenciales y la de los terciarios, compuestas por 24 viviendas, repartidas en cuatro edificios: dos de ellos con ocho apartamentos de uno y dos dormitorios, y dos edificios compuestos por cuatro casas adosadas de dos y tres habitaciones, estas serán plenamente accesibles.

Hay que considerar que este caso de estudio posee una escala menor que aquellos que investigaremos en el próximo apartado del Área Metropolitana de Madrid, por lo que a la hora de escoger este de ejemplo nos quedaremos con la parte conceptual.

Desarrollos con mayor índice de mezcla residencial

ENSANCHE ESTE DE SAN BLAS – LAS ROZAS (Madrid)

En el este del municipio de Madrid, el Plan General propone objetivos muy claros que pretenden terminar la ciudad e impulsar la periferia, una de las propuestas es el “Ensanche al este de San Blas” aprovechando la oportunidad que esta zona ofrece para añadir dotaciones complementarias y ubicar nuevo tejido residencial que mitigue la demanda de vivienda asequible. Este se divide en tres sectores de actuación claramente diferenciados (Sectores I-6, I-7, II-4). Acompañados por su estructura viaria. [F.24]

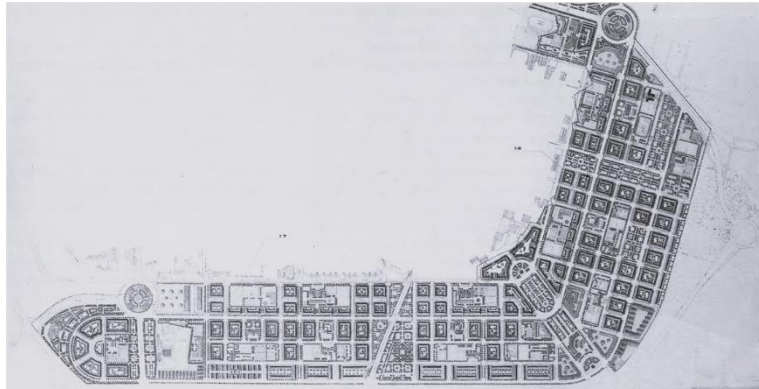


FIGURA 24: Ensanche Este de San Blas – Las Rozas

Existe una morfología regular que dialoga con los asentamientos, donde prevalece la calle y predominan las alineaciones formadas por manzana cerrada o formatos que evolucionan del anterior. Lejos de querer crear un tejido unívoco y uniforme, el objetivo es tartar de plantear una alternativa que diste del ‘polígono’.

Se seguirán criterios establecidos en la Ley del Suelo y, posteriormente, en el Plan General, para desarrollar cada uso del suelo. Se tratará de realizar una ordenación conjunta para la consolidación de la ciudad, el tejido urbano será regularizado y estará conectado por estratos graduados con el límite existente.

Como podemos observar, el tejido urbano se puede considerar mixto en todos los ámbitos, pudiendo diferenciar tres tipos de planificación residencial:

1) Residencial en vivienda colectiva: [F.25, F.26, F.27]

Predomina el formato de manzana cerrada o evolucionada edificios con fachada alineada a vial, éstos estarán conformados en vías principales por siete plantas, como altura máxima, más áticos, y en el resto, por cinco plantas más áticos, en ambas situaciones se estimará un fondo edificable de catorce metros como máximo. Se pueden diferenciar tres tipos de manzanas planteadas:

- a) Manzana completa, prevalece en el tejido del viario principal.
- b) Semimanzana, utilizada para armonizar la malla comercial interior.
- c) Manzanas dobles, utilizadas para mediar la avenida interior compuesta por dos vías.

Los espacios libres interiores de estas edificaciones serán de uso y propiedad privada, donde se podrán instalar distintas dotaciones indistintamente: canchas deportivas, jardines, piscinas, etc. También podrán ser utilizados para generar aparcamientos siempre y cuando cumplan con la ordenanza.

2) Terciario con tolerancia residencial: [F.28]

Se plantean arquitecturas con fachadas vistas. Éstas tienen que adecuarse a un uso residencial-terciario, que debe fomentar el uso terciario y a su vez realzar el espacio urbano. Estas poseerán una altura máxima edificable de siete plantas más áticos y fondo libre edificable.

3) Residencial en vivienda unifamiliar: [F.29]

Estas viviendas de uso unifamiliar tendrán una sutil tolerancia de terciario. El formato de las mismas será de viviendas adosadas en hileras alineadas a la calle. Estas estarán situadas gradualmente en estratos hasta encontrarse con los límites de la intervención.

Manzana completa	Semimanzana	Manzanas dobles
 <p>FIGURA 25</p>	 <p>FIGURA 26</p>	 <p>FIGURA 27</p>
Terciario con tolerancia residencial		Residencial unifamiliar
 <p>FIGURA 28</p>		 <p>FIGURA 29</p>

UZI - 008 LAS TABLAS (Madrid)

A partir del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 surge el barrio de Las Tablas, en el distrito de Fuencarral al norte de Madrid, como un Programa de Actuación Urbanística. Se plantea como un desarrollo fundamentalmente residencial y se puede coger como ejemplo de consolidación urbanística debido a que su urbanización se ha consolidado al 100%, pero hay que tener en cuenta que promover desmesuradamente el espacio residencial impedirá realizar otros tipos de actividades integradoras, considerándose este desarrollo una *ciudad dormitorio*.

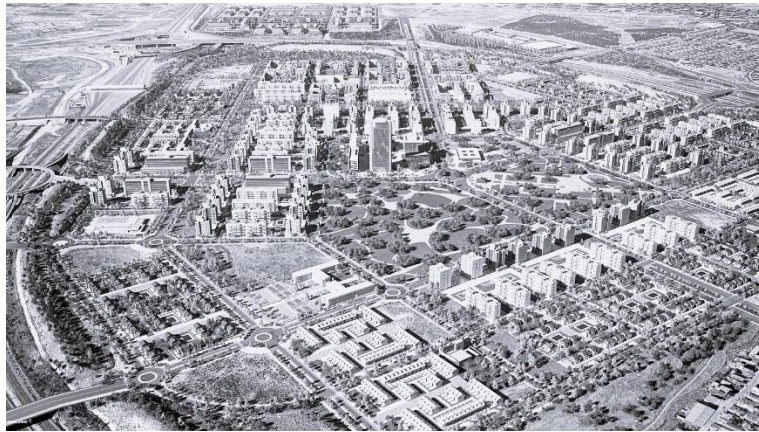


FIGURA 30: Las Tablas, Madrid

El tejido del viario es mayoritariamente regular, con amplias avenidas y aceras, con gran parte del suelo destinado a zonas verdes y pocas a terciarios. Además, este barrio está diseñado para desplazarse en automóvil lo que tiende a generar una ciudad dispersa y poco sostenible, cuya configuración no colabora a propiciar encuentros entre los habitantes del lugar.

Cabe considerar que este caso de estudio se considera residencialmente mixto por la diversidad concreta del tamaño de sus viviendas, no por su diversidad formal ni por su diversidad de espacios libres privados. Se distinguirán los tamaños de vivienda, en función del punto 5.1.1, pequeñas de menos de 120 m² y grandes mayores de 150 m²: [F.31]

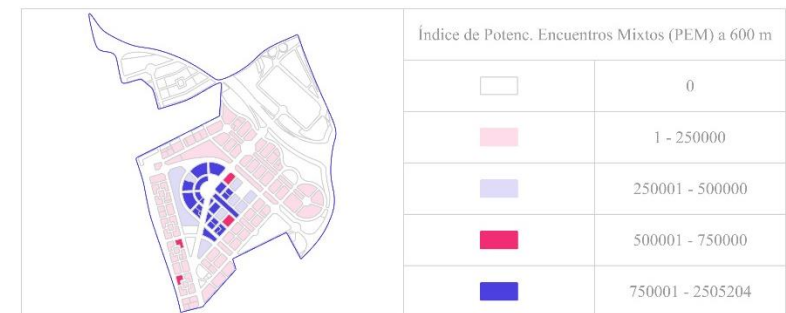
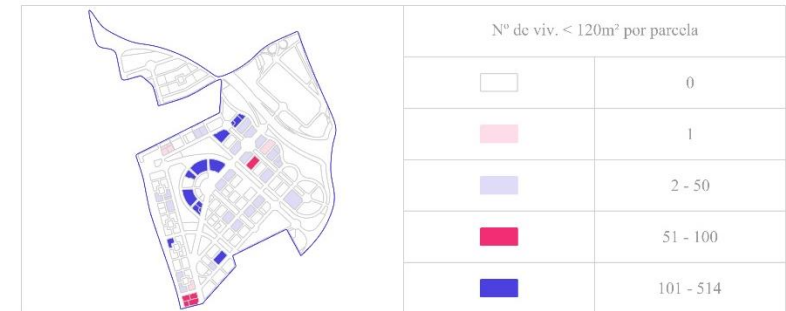
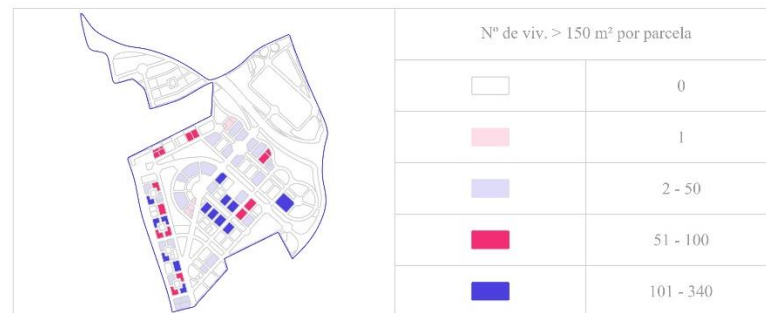


FIGURA 31: Análisis de la variedad residencial por tamaño interna al plan urbanístico de Las Tablas.

A pesar de que podemos considerar que este barrio presenta un tejido residencial mixto, se puede confirmar que este por sí solo no va a suplir con las necesidades que demandan las personas a lo largo de su vida, ni va a generar encuentros fortuitos que propicien la mezcla social.

“Ni instituto, ni centro de salud, ni panadería a la que llegar sin coger el coche. Los vecinos del barrio de Las Tablas han decidido levantarse en armas para exigir al Ayuntamiento de Madrid que instale en alguna de sus manzanas los equipamientos mínimos básicos con los que cuentan otros vecinos de la capital”. Así comenzaba una información de un diario, haciéndose eco de las protestas vecinales.

Por lo que, asumimos que para que se propicie diversidad social (B), se necesita diversidad residencial (A), pero que exista diversidad residencial no obliga a que se propicie diversidad social: *A-B A/centernot -B*

Desarrollos con menor índice de mezcla residencial

UZI – 009 SAN CHINARRO (Madrid)

Como avance del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 de Madrid, surge un nuevo barrio, Sanchinarro, éste se plantea junto a otros desarrollos, como es el barrio de Las Tablas, con similitudes urbanas, pero no residenciales al caso de estudio anterior, nos encontramos con una ciudad ilusoria, limitada por grandes infraestructuras, convirtiéndolo en un entorno aislado, enfatizado por el triángulo que conforman las autopistas que lo rodean. [F.32]



FIGURA 32: Sanchinarro, Madrid

El trazado urbano utilizado es una exageración de algunas soluciones heredadas de los nuevos ensanches, caracterizado por su gran retícula ortogonal y un viario sobredimensionado en beneficio del vehículo privado.

“Pertener es una necesidad básica emocional y sus asociaciones son del orden más simple: de pertenecer -identidad- proviene del sentido enriquecedor de vecindad. La calle corte y angosta del barrio misero triunfa allí donde una redistribución espaciosa fracasa” Resolución del CIAM IX, Aix-en-Provence, 1953.

Esta intervención se caracteriza por la escasa diversidad residencial en todos sus aspectos y el ensimismamiento por el formato de manzana cerrada, propiciando a que se generen retales de la ciudad vacíos, hecho que se acentúa no solo por la morfología del tejido sino por la baja densidad de este barrio de vivienda colectiva (32 viviendas por Ha.).

El tejido residencial está conformado por manzanas cerradas sobredimensionadas (110 metros x 270 metros), usualmente de única promoción, que no facilitan los encuentros entre los residentes del barrio, debido a que son construcciones poco permeables con el entorno que las rodea, las cuales poseen un único acceso desde la vía pública. [F.33]



FIGURA 33: Manzanas Sobredimensionadas (Sanchinarro)

Estas manzanas no cuentan con usos mixtos residencial – terciario, por lo que no existen bajos comerciales, hecho que enfatiza una vez más el vacío de las vías sobredimensionadas, consolidando trayectos controlados que no propician el encuentro espontáneo de los vecinos.

“De la casa al garaje, del garaje al trabajo o al centro comercial, el único espacio libre es el espacio libre privado: el único paso por el espacio público se realiza en las calles-carretera, a través de los vehículos-bunker [...]” Jorge Palomero, autor del artículo *Sanchinarro: La ciudad ilusoria*.

Las parcelas utilizadas para viviendas de promoción pública, son las únicas que promueven cierta vitalidad urbana en el barrio, poseyendo una relación más directa con la calle.

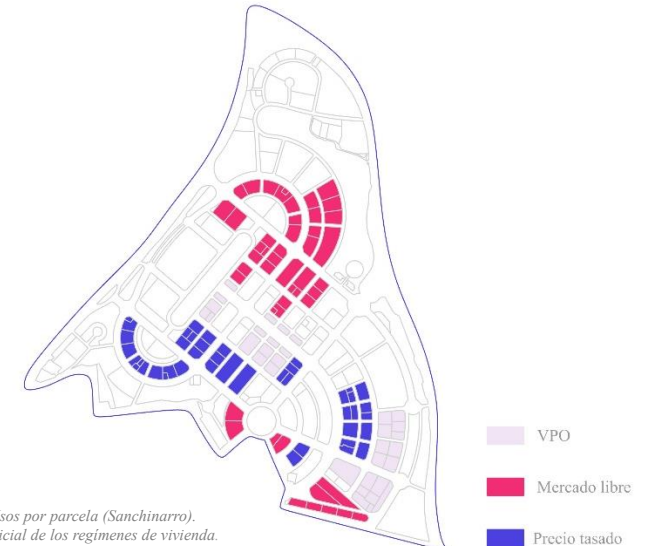


FIGURA 34: Usos por parcela (Sanchinarro). Distribución inicial de los regímenes de vivienda.

PR VII PARQUE EMPRESARIAL (Las Rozas de Madrid)

Este modelo de expansión surge como iniciativa conjunta del Ayuntamiento de Las Rozas y la Comunidad Autónoma de Madrid, como Plan Parcial de 1988, tratando de conseguir un objetivo territorial que contribuya a equilibrar el empleo y la vivienda, a través de la planificación de un parque urbanizado. [F.35]

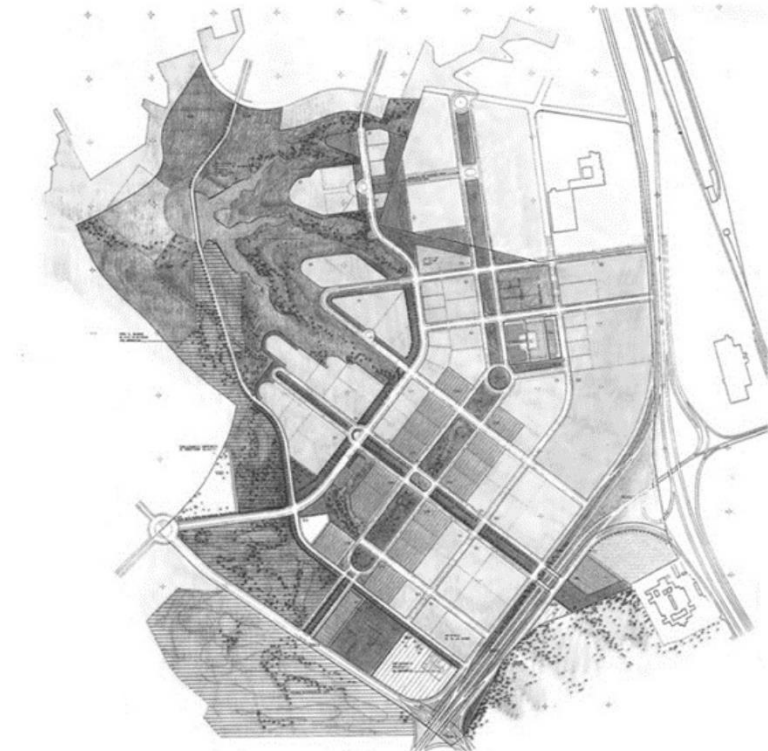


FIGURA 35: PR VII Parque empresarial (Las Rozas de Madrid).

Este desarrollo trata de contrastar la rigidez de lo urbano con el entorno orgánico, apoyado en un viario caracterizado por una vaguada rodada, dos vías bulevares arboladas paralelas que finalizan su trazo en el parque.

La malla residencial se rige por una retícula ortogonal que se adapta en los límites a la topografía del entorno, a su vez las parcelas que componen estos límites se entrelazan con el parque que bordea el lugar. Es una traza que se armoniza con lo preexistente, creando un parque urbanizado, riguroso y permeable a un mismo tiempo, que permite la interacción de llenos y vacíos.

A continuación, se estudiará el proceso de configuración del trazado del desarrollo del Parque Empresarial:

- 1) Se comienza con un esquema simplificado, con un cuadrado roto en forma de cuerpo principal tratándose unir con otro a través de una charnela, con el centro del hexágono como origen. [F.36]
- 2) En este segundo intento, se trata el plan con mayor organicidad. [F.37]
- 3) Y finalmente, dentro de la organicidad, se trata de reducir la casuística con el verde como vertebración, y con la imposición de dos órdenes que, interior y exterior, que definieran una parcela modular, conjugable en módulos. [F.38]

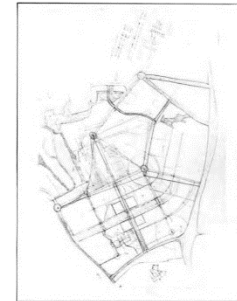


FIGURA 36: Primer esquema (Parque Empresarial)

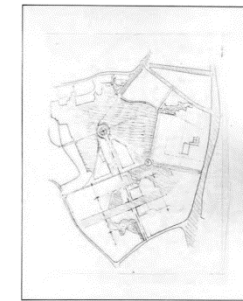


FIGURA 37: Segundo esquema (Parque Empresarial)

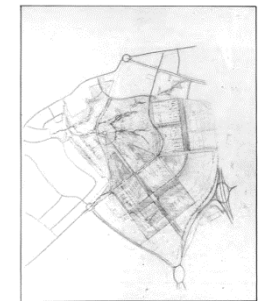


FIGURA 38: Tercer esquema (Parque Empresarial)

La parcelación que ocupa mayor espacio, es la de la periferia, siendo esta más autónoma; y la de menor espacio, al interior de la intervención. Se pretende lograr un espacio que difiera de la imagen del suburbio residencial, queriendo dar la sensación de una sucesión ordenada de palacetes sobre espacios ajardinados. El predominio de lo vacío frente a lo lleno, supone que la construcción no esté controlada, estableciendo sobre las parcelas unas pautas proyectuales comunes que solo fomentan la homogeneidad residencial.

Las únicas parcelas que difieren de lo anterior, son aquellas que se alinean en los dos lados del eje principal, debido a su carácter público.

La formas arquitectónicas se afina con la trama, pero esta no presentan diversidad de vivienda en el tejido. Son parcelas destinadas a viviendas unifamiliares las que establecen un orden entre tanta casuística.

En este último caso nos topamos con una planificación a conciencia del tejido residencial, pero una escasa diversidad de vivienda, lo que produce encuentros únicamente entre un grupo homogéneo de la población..

5.5 Ventajas y desventajas de la diversidad

“Somos mejores cuando nos mezclamos” Remedios Zafra Alcaraz, 2021. Investigadora social.

Antes de desarrollar este punto, me gustaría recordar lo importante que pueden ser los lazos con los vecinos en algunas circunstancias de nuestra vida. Yo voy a recordar situaciones que me han marcado y me han hecho crecer como persona: aprender a montar en patines con Bárbara y Valeria, comer los de fines de semana en casa de Piedi, el *panettone* de doña Fina cada Navidad, los aplausos a las 19:00 h de la tarde en la pandemia, los domingos de películas en casa de Pablo, Fer y Alonso y, por último, el escuchar a Pepita halagar la juventud cada vez que le subimos las bolsas del supermercado a casa.

Las ciudades que cumplen con las características para acoger un grupo de personas socialmente mixto, son más propensas a generar entre sus habitantes comunidades equilibradas: por un lado, económicamente hablando, donde se demuestra que las variables de los picos de riqueza se producen por sociedades homogéneas; y, por otro lado, socialmente hablando, donde queda demostrado que mezclarnos promueve la creatividad, la tolerancia, la cooperación, la armonía, etc. entre las distintas personas.

“Aunque las ventajas de la zona mixta son difíciles de medir, probablemente sea seguro afirmar que las zonas diversas deberían fomentarse simplemente porque no son homogéneas.” Sarkissian, 1976.

A pesar de que es difícil de medir el progreso de forma generalizada, existen estudios que muestran los beneficios de la mezcla social en ámbitos más concretos, como, por ejemplo, en la productividad del mundo laboral. El estudio producido por *DW Magazine* indica que aquellas empresas cuyos trabajadores son diversos en edad, en cultura, en género, en orientación sexual, etc. reflejan hasta un 36% más de rentabilidad que el resto de las empresas.

Cabe mencionar, que para que se produzcan los beneficios, no solo basta con que se produzca la mezcla, sino con que esta se gestione, ya que las diferentes perspectivas pueden acabar en conflicto, para esto se propone, en el ámbito laboral, la creación de equipos temáticos, la cooperación intergeneracional o los talleres interculturales.

Cómo se planteará en el apartado 7, será interesante como futura línea de investigación ver cómo los distintos juegos urbanos pueden colaborar en conjunto para el fomento de la diversidad social y como el paso del tiempo es un factor clave para moldear la mentalidad de los residentes en un lugar concreto.

Para finalizar, en contraste con lo anterior, hay algunas ramas, como la del liberalismo, en las que plantean que esta diversidad forzosa priva la libertad de elección. Otros movimientos sociales consideran que la estrategia está en la segregación, sin pensar en los barrios marginados, cómo apunta Glass, 1995 y Sierra Álvarez, 1990. Por último, Otras vertientes creen que la desigualdad no está arraigada en la separación por clases. A todo esto, se le suma, que tendemos a juntarnos entre iguales.

5.6 Mercado Inmobiliario

Tras la realización de distintas entrevistas a los expertos y la revisión bibliográfica, siempre que se intenta hablar de herramientas de planeamiento para fomentar los distintos tipos de vivienda en los futuros desarrollos urbanos, surge el condicionante del mercado inmobiliario.

Según el Andrés González Sanfiel, profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de La Laguna, es ilegal que el Planeamiento coaccione la total libertad del promotor a la hora del desarrollo de las viviendas, pero esto no supone que no se le pueda limitar. Por ello es importante saber con qué herramientas urbanísticas cuenta el planeamiento para poder aplicarlas en los futuros desarrollos con el fin de crear un tejido residencial variado.

Aquí cabe destacar el apunte que realiza Alba Rodríguez Álvarez, Arquitecta Municipal de Porriño, y a la cual tuvimos la oportunidad de entrevistar, en el que explica que de algún modo el promotor obtiene beneficio generando ofertas en base a las demandas realizadas por la sociedad, por lo que asumimos que los desarrollos homogéneos que se han realizado en la periferia, surgen de la necesidad masiva de las parejas jóvenes de consolidarse y de crear una familia.

Pero claro está que a pesar de que los promotores no estén tan disociados de la sociedad, se olvidan de los otros tipos de hogares, como, por ejemplo, de las personas solteras, cuya cifra crece todos los años, y que buscan un estudio y se tienen que comprar una casa de mayor dimensión a la que realmente necesitan.

Según, Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de burbuja inmobiliaria?, escrito por José Carpio Pinedo, Manuel Benito Moreno y Julio Pozueta Echavarrí, como se observa en el punto 5.1.1, durante la burbuja surge un incremento en el tamaño de las viviendas que no se corresponde a la disminución del número de personas que componen un hogar, 1-2 según el INE 2014. Se cree que esto se da porque el perfil más común de compradores en las nuevas intervenciones está compuesto por una pareja con intención de consolidarse y tener hijos.

Además, el mercado inmobiliario, realmente suplente las necesidades de las personas solo en una de las etapas de su vida. Del resto se olvidan, por lo sabiendo que a largo plazo lo que conviene es generar otro tipo de nuevos desarrollos, debemos tratar de condicionar al promotor con las normas que planteen los futuros Programas de Actuación Urbanística o Planes en general.

Comprobado está que el promotor va a minimizar la superficie en las viviendas unifamiliares y va a maximizar el número de viviendas en las plurifamiliares, como apuntaba el experto urbanista José María Ezquiaga, por lo que desde las normas urbanísticas debemos indicar el área mínima de las viviendas unifamiliares y la volumetría y número de vivienda de las promociones, para controlar indirectamente el tamaño que van a tener las viviendas en los futuros desarrollos urbanos.

CONCLUSIONES

6. CONCLUSIONES

RECOPIACIÓN

Una vez terminado el estudio en el que este trabajo se ha decidido centrar: **LA DIVERSIDAD DE VIVIENDA** : para hacer posible el ciclo de vida en el barrio, recogeremos la información necesaria, que nos ayudará a recopilar aquellas pautas para conseguir nuestro objetivo: **encontrar las herramientas de Planeamiento Urbano que fomenten la diversidad de vivienda en los futuros desarrollos urbanos.**

“Los primeros años del vecindario funcionaron muy bien. [...] Pero con el **paso de los años** las familias cambiaron [...] implicaron **nuevas necesidades** y, a menudo, la **obligación de mudarse.**” *1.1 Motivación*

“[...] Se parte del principio de que la variedad residencial condiciona el desarrollo vital de los individuos y la interacción de los distintos grupos sociales en un entorno urbano concreto. [...] El estudio se centrará en fomentar la mezcla residencial a una **escala caminable.**” *1.2 Objeto de estudio*

“El **Mercado Inmobiliario** en España durante las últimas décadas, [...] ha sido **determinante en los últimos desarrollos urbanos** del territorio nacional.” *2.1 Contexto del Mercado Inmobiliario*

“[...] Proponían **densidades** de 25 viviendas por hectárea, **bastante baja.** [...] El resultado fueron **tejidos urbanos** morfológicamente muy **homogéneos** y con escasa vitalidad. [...] Otra característica que poseen estos nuevos desarrollos es la regularidad que presentan las viviendas, pues estarán pensadas para el prototipo de **familia nuclear.**” *2.2 Desarrollos en AMM*

“[...] Para que las comunidades continúen con su crecimiento es vital la **inversión en vivienda.** [...] en los últimos años el interés ha estado en los tejidos residenciales que son permeables a los cambios en el estilo de vida de las personas, será necesario proporcionar inmuebles **que se adapten a las distintas etapas de la vida.**” *2.3 Life Cycle Housing*

“Una **mezcla de tipos, tamaños, costes y tenencias de vivienda** permite a los residentes existentes la **opción de permanecer dentro de su propia zona a medida que cambian sus necesidades de vivienda**” Sarkissian, 1976. *5.1 Diversidad de vivienda*

“[...] Construir **viviendas protegidas** va a ayudar a que se **fomente la mezcla socioeconómica,** [...] para crear **comunidades estables.** También hay que mencionar que este parámetro establecido tratará de **reducir la segregación espacial y la producción de guetos.**” *5.2 Vivienda de protección pública*

“La **forma en la que se distribuyen las viviendas de protección pública en el espacio condiciona el número de encuentros** esporádicos entre los habitantes de un barrio.” *5.2 Vivienda de protección pública*

“Al igual que los individuos, se considera que **los hogares, nacen, crecen, se reproducen y mueren** [...]” *5.3.3 Diversidad de hogar*

“Se tratará de realizar una **ordenación conjunta para la consolidación de la ciudad,** el tejido urbano será regularizado y estará conectado por estratos graduados con el límite existente.” *ENSANCHE ESTE DE SAN BLAS – LAS ROZAS*

“Como podemos observar, **el tejido urbano se puede considerar mixto en todos los ámbitos,**” *ENSANCHE ESTE DE SAN BLAS – LAS ROZAS*

“**Los espacios libres interiores de estas edificaciones serán de uso y propiedad privada, donde se podrán instalar distintas dotaciones indistintamente.**” *ENSANCHE ESTE DE SAN BLAS – LAS ROZAS*

“Se plantea como un desarrollo **fundamentalmente residencial.** [...] Promover desmesuradamente el espacio residencial impedirá realizar otros tipos de actividades integradoras.” *UZI - 008 LAS TABLAS*

“El **tejido** del viario es mayoritariamente **regular,** con amplias avenidas y aceras, con gran parte del suelo destinado a zonas verdes y pocas a terciarios. [...] **No colabora a propiciar encuentros.**” *UZI - 008 LAS TABLAS*

“Por lo que, asumimos que para que se propicie **diversidad social (B),** se necesita **diversidad residencial (A),** pero que exista diversidad residencial no obliga a que se propicie diversidad social: **A-B A/centernot -B**” *UZI - 008 LAS TABLAS*

“El **trazado urbano** utilizado es una exageración. [...] **Gran retícula ortogonal** y un viario **sobredimensionado.**” *UZI – 009 SAN CHINARRO*

“Se caracteriza por la **escasa diversidad residencial** en todos sus aspectos y el ensimismamiento por el **formato de manzana cerrada, propiciando a que se generen retales de la ciudad vacíos.**” *UZI – 009 SAN CHINARRO*

“Las **parcelas** utilizadas para **viviendas de promoción pública,** son las únicas que **promueven cierta vitalidad urbana.**” *UZI – 009 SAN CHINARRO*

“La **mallla residencial** se rige por una retícula **ortogonal** que se **adapta en los límites a la topografía** del entorno.” *PR VII PARQUE EMPRESARIAL*

“[...] La construcción no esté controlada, estableciendo sobre las parcelas unas **pautas proyectuales comunes** que solo **fomentan la homogeneidad residencial.**” *PR VII PARQUE EMPRESARIAL*

“**Somos mejores cuando nos mezclamos**” Remedios Zafra Alcaraz, 2021. Investigadora social. *5.5 Ventajas y desventajas de la diversidad*

“[...] **Es ilegal que el Planeamiento coaccione la total libertad del promotor** a la hora del desarrollo de las viviendas, pero esto no supone que no **se le pueda limitar.**” *5.6 Mercado inmobiliario*

CONCLUSIÓN FINAL

Tras recopilar las ideas clave que nos van a ayudar a descubrir cómo fomentar la diversidad residencial en los futuros desarrollos a través el Planeamiento, concluimos que:

1) El **mercado inmobiliario** ha sido, es, y será, un claro **condicionante** a la hora de planear los distintos desarrollos urbanos:

a) el mercado inmobiliario es una de las **principales potencias generadoras de riqueza** en España.

b) el **Planeamiento no puede coartar la libertad** del promotor en el mercado libre, pero sí puede establecer ciertos límites: edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc.

c) el objetivo del promotor es obtener el mayor beneficio posible, por lo que, si el Planeamiento establece excesivas restricciones en un determinado lugar, el promotor buscará otra zona donde invertir.

2) Las intervenciones compuestas por tejidos residenciales mixtos:

d) cubren las necesidades que las personas van demandando a lo largo de la vida, y poseen las condiciones para acoger a una sociedad diversa.

e) además de que un **tejido residencial sea mixto**, éste debe presentar una **ordenación conjunta**, para que se fomenten encuentros entre los habitantes de un determinado lugar: [F.39]

Intervención	Tejido residencial mixto	Armonía urbana	¿Fomenta encuentros?
San Blas	Sí	Sí	Sí
Las Tablas	Sí	No	No
Sanchinarro	No	No	No
Parque Empresarial	No	Sí	No

f) para que en una intervención exista una comunidad socialmente diversa (B), debe existir un tejido residencial mixto (A). Pero que éste exista (A), no implica que vaya a existir una comunidad socialmente diversa (B):

A-B A/centnot -B

Esto se debe a distintos factores: mala combinación con los distintos elementos urbanos, rigidez mental de los habitantes, falta de consolidación, etc.

3) La **Vivienda de Protección Pública es una pieza clave** para proporcionar diversidad residencial y social.

4) **Fomentar una sociedad heterogénea es beneficioso** y necesario para el desarrollo del individuo.

5) Finalmente, conociendo tanto las herramientas como las limitaciones del Planeamiento, para que los futuros desarrollos urbanos sean residencialmente mixtos se debe:

PASO 1: Planear la DISTRIBUCIÓN DE FORMATOS en la futura intervención:

“En primer lugar, el urbanismo puede establecer tipologías distintas de vivienda.” José María Ezquiaga Domínguez.

-de forma **CONJUNTA**.

-controlando las **DENSIDADES** que determinarán los **FLUJOS**, y, por tanto, los **encuentros entre habitantes**.

-viviendas **unifamiliares**: zonas con menor densidad (cerca de espacios verdes, límites de la ciudad, etc.)

-viviendas **plurifamiliares**: zonas con mayor densidad (cercas al transporte público, mayor parte del tejido urbano, etc.)

-terciarios con **permeabilidad residencial**: zonas con mayor flujo (comercios, restaurantes, etc.)

Las familias jóvenes o los ancianos tenderán a frecuentar zonas menos densas que los jóvenes o familias maduras.

-mezclando las **Viviendas de Protección Pública** (cumpliendo los % establecidos en La Ley del Suelo), con las viviendas de mercado libre.

PASO 2: En viviendas unifamiliares:

“[...] En unifamiliares con los parámetros de la ordenanza, puedes ir acotando hasta determinar la superficie mínima de la vivienda.” José María Ezquiaga Domínguez.

-al promotor le interesará construir **la superficie mínima de vivienda** (mayor rentabilidad), por lo que:

-desde la ordenanza se establecerá la **edificabilidad mínima** de la vivienda que condicionará directamente a al superficie mínima construable.

- se destinarán **distintos valores** de edificabilidad a distintas parcelas, para que existan **viviendas unifamiliares de distinto tamaño**.

PASO 3: En viviendas plurifamiliares:

“[...] Se puede fijar la forma de los bloques y un número máximo de viviendas, y se supone que las viviendas no van a bajar de ese nivel.” José María Ezquiaga Domínguez.

*-al promotor le interesará **construir el mayor número de viviendas** (mayor beneficio), por lo que:*

*-desde la ordenanza se establecerán dos parámetros: **la forma de los bloques** y el **nº máximo de viviendas** que podrán contener, con estos parámetros podemos intuir el tamaño que poseerán las viviendas.*

*-por lo que, **se dividirá una manzana en distintas parcelas**, y a cada parcela se le asignarán estos **parámetros con distintos valores** para producir **distintos tamaños de vivienda a escala de manzana**.*

*-no se podrá controlar a que se destinarán los espacios libres privados, pero si podrás influir en el espacio libre privado que poseerá cada bloque, proponiendo valores distintos de **edificabilidad y ocupación**. De esta manera, se puede controlar al menos, que bloques tendrán espacio para albergar dotaciones privadas y cuales no.*

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURA

7. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURA

Este trabajo se centra en fomentar la diversidad residencial en los **futuros desarrollos** para posibilitar el ciclo de la vida de las personas en un barrio en concreto, pero la variedad del tejido residencial es solo una parte que contribuye a suplir las necesidades de los residentes, por lo que, las primeras líneas futuras de investigación serán aquellas que complementen este objetivo, que las podríamos distinguir concretamente en tres:

a) principalmente, atender a cómo se puede planificar los **equipamientos y los espacios libres** en las ciudades para que estas permitan a las personas disfrutar de todas las etapas de la vida, y, además, propicien los encuentros mixtos.

“La clave está en la oferta de servicios públicos simultánea a la urbanización”
Jorge Dioni López. Autor de *La España de las piscinas*.

b) tras analizar cómo deben estar conformados los equipamientos y espacios libres en los barrios, es importante analizar **la accesibilidad** de estos, en función de la capacidad de las personas según las distintas edades. Por ejemplo, un instituto puede situarse en un lugar menos accesible que un centro de salud, debido a que los jóvenes tendrán una mayor capacidad para acceder a ciertos lugares que ancianos o enfermos.

c) por último, sería interesante investigar como **el transporte público puede acompañar a las personas a lo largo de su vida** para que se desenvuelvan de manera cómoda en su barrio, además de que les ayude a comunicarse tanto con los barrios colindantes como con las ciudades cercanas importantes. Esto es necesario para poder complementar las actividades realizadas en un determinado barrio.

Esto se observa en el caso de estudio de *Sanchinarro*, desarrollo con difícil conexión con los barrios colindantes, siendo un impidiendo para la evolución de los habitantes.

“Los sitios sin conexión excluyen a toda aquella población que carezca de movilidad” Jorge Dioni López. Autor de *La España de las piscinas*.

Posteriormente, sería interesante centrar el **estudio del ciclo de la vida de la vivienda en los entornos urbanos consolidados**, destacando las siguientes líneas de investigación:

d) el fomento de la **diversidad residencial a través de la rehabilitación**, sumando o dividiendo viviendas preexistentes, es decir, donde dos pisos de tres habitaciones se unan y cubran las necesidades de un hogar compuesto por un alto número de personas, o donde uno de estos pisos de tres habitaciones se divida y supla la demanda de una pareja joven, por un lado, y de un soltero, por otro.

“Si nos enfocamos en una escala más reducida, como es la rehabilitación de vivienda, hay que atender otros requisitos más concretos, como podrían ser los catálogos de protección, que tratan de preservar aquello que tenga especial valor etnográfico, como pueden ser, los balcones típicos canarios.” Sonia Araña Curbelo, Experta.

f) para concluir, se podría realizar un estudio de cómo afecta el **paso del tiempo** en los barrios consolidados a la propiciación de una amplia mezcla social en todas sus variantes. Un caso interesante, el del barrio Chamberí.

“Creo que la diversidad la da el tiempo, si nos fijamos en la población de San Blas o Caño Roto, seguramente en origen eran más homogéneas que en la actualidad, que, al menos, hay población envejecida, población de rentas más discretas y población inmigrante, esta variedad la da el paso de los años y la flexibilidad en la capacidad de cambiar de la persona que habita.” Raquel Rodríguez Alonso, Experta.

FUENTES

8. FUENTES

8.1 Bibliografía

- Alemany Indarte L, Alemany Indarte R, Salinas Araci M. “Ensanche al este de San Blas. Planes Parciales 1-6, 1-7 y 11-4 del sector Las Rosas” Revista urbanismo 16, p 66-71.
<https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n16-pag66-71.pdf>
- Alland, A. Jr and B. McCay, (1973) "The concept of adaptation in biological and cultural evolution.", Handbook of social and cultural anthropology, pp143-178
- Angulo V. (1994): “Estructura y dinámica de los hogares”.
- Artola Blando M, Bauluz L, Martínez Toledano C. (2018) “La riqueza de España, 1900-2014: un país de dos tierras” Wid.world workimf paper series nº2018/05.
<https://wid.world/document/wealth-spain-1900-2014-country-two-lands-wid-world-working-paper-2018-5/>
- Azaola G (2023). “Los PAU de las Tablas, Vallecas o El Cañaveral: el granero de votos al que todos miran el 28-M” 20 minutos Madrid.
<https://www.20minutos.es/noticia/5125258/0/los-pau-de-las-tablas-vallecas-o-el-canaveral-la-gallina-de-los-huevos-de-oro-del-28m/>
- Banerjee J. (2011). “Vivienda para trabajadores en Saltaire, por Lockwood and Mawson” The Victorian Web. <https://victorianweb.org/art/architecture/lockwood/8.html>
- Bataller Enguix, JJ, López de Lucio R, Rivera Blasco D, and Tejera Parra J.(2004) Guía Del Urbanismo de Madrid S.XX. Madrid: Gerencia Municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Madrid.
- Blog inmobiliario arquicasa (2020) “Los tipos de vivienda” <https://arquitasa.com/tipos-vivienda/>
- Carpio Pinedo J, Benito M, Pozueta Echavarrí J. (2018) “Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de la burbuja inmobiliaria?” Ciudad y formas urbanas. Perspectivas transversales. Volumen 5.
https://www.researchgate.net/publication/335474753_Nueva_variedad_residencial_es_posible_la_diversidad_social_en_los_desarrollos_de_la_burbuja_inmobiliaria
- Carpio Pinedo J. (2020) “Spaces of consumption in the mobile metropolis: symbolic capital, multi-accessibility and spatial conditions for social interaction” Tesis doctoral, Archivo digital UPM. <https://oa.upm.es/65613/>
- C.G. Pickvance (1974) “Life Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: a Path Analytic Approach” Sage Journals 11 (2).
<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1080/00420987420080331>

- C.G. Pickvance (1973) "Life Cycle, Housing Tenure and Residential Mobility: A causal model" Sage Journals 21(2). <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1111/j.1467-954X.1973.tb00490.x?journalCode=sora>
- Compaspe shire council. "Ciclos de vida hogares y suburbios" Idcommunity demographic resources. <https://forecast.id.com.au/campaspe/household-suburb-life-cycles>
- Declaración universal de la UNESCO sobre la Diversidad Cultural (2021). *chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.congreso.es/docu/docum/ddocum/dosieres/sleg/legislatura_10/spl_70/pdfs/30.pdf*
- Dioni López J. (2021) "La España de las piscinas".
- "El Ayuntamiento de Madrid dedicará el 50% de las casas de las futuras urbanizaciones a VPO" (2007). El mundo. <https://www.elmundo.es/elmundo/2007/08/28/suvienda/1188303193.html>
- Equipo de ST sociedad de tasación (2011) "El PAU de Las Tablas, un ejemplo de consolidación urbanística" Sociedad de tasación. <https://www.st-tasacion.es/es/mas-alla-del-valor/el-pau-de-las-tablas-un-ejemplo-de-consolidacion-urbanistica.html>
- Estevez Torreblanca M. (2018) "Más del 70% de la acumulación de riqueza en España desde 1950 está vinculada al ladrillo". https://www.eldiario.es/economia/crecimiento-generada-espana-vinculado-ladrillo_1_2788809.html
- Fernandez D. (2005) "Los PAU y los barrios del sureste, sin dotaciones". 20 minutos Madrid. <https://www.20minutos.es/noticia/614/0/PAU/dotaciones/>
- Glass R (1955). "Urban Sociology in Great Britain: A Trend Report." International sociological association" 4 (4):5-19 <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/001139215500400403>
- Goetz E. (2010) "Desegregation in 3D: Displacement, Dispersal and Development in American Public Housing" Housing studies 25 (2). 137-158. https://www.researchgate.net/publication/233248268_Desegregation_in_3D_Displacement_Dispersal_and_Development_in_American_Public_Housing
- Górgolas Martín P. (2017) "Burbujas inmobiliarias y planeamiento urbano en España: una amistad peligrosa". Cuadernos de investigación urbanística nº 111. [file:///C:/Users/Francisco/Downloads/Dialnet-BurbujasInmobiliariasYPlaneamientoUrbanoEnEspana-6112342%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Francisco/Downloads/Dialnet-BurbujasInmobiliariasYPlaneamientoUrbanoEnEspana-6112342%20(2).pdf)
- Histambar Atomsphere and Architecture stories. <https://histambar.com/es/blog/saltaire-un-modelo-de-ciudad-industrial-en-constante-desarrollo/>
- Housage (Actualizado en 2023) "Tipos de casas: viviendas unifamiliares y plurifamiliares" <https://housage.es/articulos/consejos-comprar-casa-nueva-tipos-viviendas-caracteristicas/>
- INE. (2014) "Las Formas de La Convivencia." Boletín Informativo Del Instituto Nacional de Estadística, no. 7.
- Lafraya C. (2023) "Las Tablas: un día en un PAU de Madrid desconectado del centro sin polideportivo, mercado, comisaría, transporte..." La vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/local/madrid/20230324/8849922/dia-tablas-polideportivo-mercado-comisaria-pocos-medios-transporte-llegar-centro.html>
- Láncer Salas V.A. (2019) "Dispersión urbana y conformación de periferias: el caso de Madrid" Tesis doctoral. Seminario internacional de investigación en urbanismo. <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/171580/6557-8279-1-PB.pdf>
- Leal Maldonado J and Cortés Alcalá L. (1995). "La Vivienda en Madrid. Análisis Espacial de La Dinámica Residencial de la Región". Madrid: Comunidad de Madrid: Comunidad de Madrid- Consejería de Política Territorial.
- "MADRID en el CAMBIO del SIGLO XX al XXI: Banalización de la fórmula de los "nuevos ensanches" en los recientes distritos periféricos (PAUs)" Vivienda colectiva espacio público y ciudad. https://oa.upm.es/40092/17/VIVIENDA_COLECTIVA_ESPACIO_PUBLICO_CIU_DAD_04_243-335.pdf
- Martínez R. (2016) "El centro no es para familias jóvenes" El mundo. <https://www.elmundo.es/madrid/2016/08/08/57a71871e5fdea8e088b4595.html>
- Nuevos desarrollos urbanos. <https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/MemoriaDeGestion2006/ActuacionesSingulares/Ficheros/C01.pdf>
- Núñez Rivera C. "Género, estructura de los hogares y tipología de familias en el área metropolitana de Sevilla" Trabajo de fin de grado, Universidad de Sevilla. <https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/102112/TFG%20CLAUDIA%20NU%20%91EZ%20RIVERA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ortega H. (2022). "Estos son los requisitos para solicitar una vivienda de protección social" Mundo deportivo. <https://www.mundodeportivo.com/actualidad/20221021/1001884397/son-requisitos-solicitar-vivienda-proteccion-social-act-pau.html>
- Palomero J, (2009) "Sanchinarro: la ciudad ilusoria". Revista arquitectura 356, p 102-105. <https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-arquitectura-100/2008-2012/docs/revista-articulos/revista-arquitectura-2009-n356-pag102-105.pdf>
- Pellicer L. (2009) "La banca sigue sin prestar para pisos sociales pese a los avales públicos" El país. https://elpais.com/diario/2009/07/10/catalunya/1247188043_850215.html

- Pellicer L. (2009) "El Gobierno aprueba avalar el 50% de los préstamos para VPO" El país. https://elpais.com/diario/2009/07/11/economia/1247263207_850215.html
- RAE. (2018). Diccionario de la Real Academia Española. 22 ed.
- Rodríguez de la Vega R, González Torres I. (2000) "La diversidad socioeconómica como medida de desarrollo humano" Investigación económica vol 60 n233. Ciudad de México. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-1667200000300013
- Sarkissian W, Forsyth A and Heine W. (1990) "Residential "Social Mix"". Australian Planner. 28:1, 5-16. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/07293682.1990.9657439>
- Servicios Dotacionales en el Barrio de Las Tablas (SDBLT). Geogachin https://www.geocaching.com/geocache/GC74F5A_sdblt-1-el-instituto-de-las-tablas
- Shannon, C. E., and W. Weaver, (1949). "The mathematical theory of communication" University of Illinois Press. Urbana. https://pure.mpg.de/rest/items/item_2383164/component/file_2383163/content
- Sharifi A. (2015) "From Garden City to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development" Sustainable Cities and Society (20)1-16. https://www.researchgate.net/publication/282075470_From_Garden_City_to_Eco-urbanism_The_quest_for_sustainable_neighborhood_development
- Sierra Álvarez J, (1990) "El Obrero Soñado. Ensayo sobre el Paternalismo Industrial (Asturias 1860-1917). Tres Cantos: Siglo XXI.
- Simpson, B. B. (1988) "Biological diversity in the context of ecosystem structure and function", Biology International, núm. 17, pp. 15-17
- Solsona, M. y Treviño, R. (1990): Estructuras familiares en España. Madrid, Ministerio de Asuntos Sociales.
- Tiit Tamaru, Maarten van Ham, Szymon Marcinczak, Sako Musterd. (2015) "Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West". Regional studies Association. <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=ATs-CgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Marci%C5%84czak+et+al.+2015&ots=dJ0rTCx06q&sig=KAKkOVbW2myucBVDm3VerK8vxxc#v=onepage&q=Marci%C5%84czak%20et%20al.%202015&f=false>
- "Traer Vivienda e investigación sobre desarrollo comunitario. Hogar para ti". Office of Policy Development and Research. <https://www.huduser.gov/portal/home.html>
- UNDP (1996) "Human Development Report" New York, Oxford University Press.
- Volkenshtein, M. V. (1985) "Biofísica", Editorial MIR, Moscú.
- Welcome to lifecycle housing, lifecycle housing society. <https://lifecyclehousing.com/>

- "¿What is lifecycle housing?" Voda landscape desing. <https://www.vodaplan.com/blog/what-is-lifecycle-housing>
- Ynzenga B, "Parque empresarial Madrid-Las Rozas" Revista urbanismo 11, p 60-67. <https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf>

8.2 Índice de Imágenes

FIGURA 1: Viviendas unifamiliares, *Saltaire*.

Tomada de *Workers' Housing in Saltaire*, by Lockwood & Mawson.. Artículo de The Victorian Web. <https://victorianweb.org/art/architecture/lockwood/8.html>

FIGURA 2: Viviendas colectivas, *Saltaire*.

Tomada de *Saltaire, un modelo de ciudad industrial en constante desarrollo*. Artículo de HISTAMBAR. <https://histambar.com/es/blog/saltaire-un-modelo-de-ciudad-industrial-en-constante-desarrollo/>

FIGURA 3: Componentes básicos de *neighborhood units* de Perry, 1929.

Tomada de *From Garden City to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development*. Artículo ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/282075470_From_Garden_City_to_Eco-urbanism_The_quest_for_sustainable_neighborhood_development

FIGURA 4: Precio medio de la vivienda (€/m²) (1990-2007).

Elaboración propia inspirada en de *Españistán*. Libro explicado en el vídeo *Españistán, de la Burbuja Inmobiliaria a la Crisis*. <https://www.youtube.com/watch?v=N7P2ExRF3GQ&t=225s>

FIGURA 5: Relación precio inmueble y sueldo (1998-2005).

Elaboración propia inspirada en de *Españistán*. Libro explicado en el vídeo *Españistán, de la Burbuja Inmobiliaria a la Crisis*. <https://www.youtube.com/watch?v=N7P2ExRF3GQ&t=225s>

FIGURA 6: Composición de la riqueza en España entre 1900 y 2014.

Elaboración propia inspirada en *La Riqueza en España*. Artículo de *La World Wealth and Income Database*. https://www.eldiario.es/economia/crecimiento-generada-espana-vinculado-ladrillo_1_2788809.html

FIGURA 7: Imagen aérea de Seseña (Toledo) en 2008.

Tomada de *Seseña embarga un suelo al fallecido Pocero junto a su polémica urbanización*. Artículo de *El Confidente*. https://blogs.elconfidencial.com/espana/el-confidente/2021-11-03/sesena-pocero-francisco-hermano-mercado-inmobiliario_3316945/

FIGURA 8: % y número de viviendas por tamaño.

Elaboración propia inspirada en *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de la burbuja inmobiliaria?*. Artículo de ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/335474753_Nueva_variedad_residencial_es_posible_la_diversidad_social_en_los_desarrollos_de_la_burbuja_inmobiliaria

FIGURA 9: Comparativa burbuja/total.

Elaboración propia inspirada en *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de la burbuja inmobiliaria?*. Artículo de ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/335474753_Nueva_variedad_residencial_es_posible_la_diversidad_social_en_los_desarrollos_de_la_burbuja_inmobiliaria

FIGURA 10: Esquema explicativo del concepto “Life Cycle Housing”.

Elaboración propia inspirada en *Household life cycles*. Artículo de Campaspe Shire Council. <https://forecast.id.com.au/campaspe/household-suburb-life-cycles>

FIGURA 11: Esquema metodología.

Elaboración propia.

FIGURA 12: N° de planes y superficie por variedad residencial.

Elaboración propia inspirada en *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de la burbuja inmobiliaria?*. Artículo de ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/335474753_Nueva_variedad_residencial_es_posible_la_diversidad_social_en_los_desarrollos_de_la_burbuja_inmobiliaria

FIGURA 13: Dispersión clasificación.

Elaboración propia inspirada en *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de la burbuja inmobiliaria?*. Artículo de ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/335474753_Nueva_variedad_residencial_es_posible_la_diversidad_social_en_los_desarrollos_de_la_burbuja_inmobiliaria

FIGURA 14: Relación hogar-riqueza con tamaño de vivienda.

Elaboración propia inspirada en *Spaces of consumption in the mobile metropolis: symbolic capital, multi – accessibility and spatial conditions for social interaction.* chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://oa.upm.es/65613/1/JOSE_CARPIO_PINEDO.pdf

FIGURA 15: Manzana mixta. Poblenou, Barcelona.

Elaboración propia con imagen obtenida de Google Earth. <https://earth.google.com/web/@41.40589729,2.2090709,7.25271479a,429.5148945d,35y,-0h,0t,0r/data=OgMKATA>

FIGURA 16: Dotaciones privadas de espacio libre en Las Tablas en función de las parcelas.

Elaboración propia con datos obtenidos en la Sede electrónica del Catastro. <https://www.sedecatastro.gob.es/>

FIGURA 17: Proporción de VP en AMMM durante burbuja inmobiliaria.

Elaboración propia inspirada en *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de la burbuja inmobiliaria?*. Artículo de ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/335474753_Nueva_variedad_residencial_es_posible_la_diversidad_social_en_los_desarrollos_de_la_burbuja_inmobiliaria

FIGURA 18: Media de edades por distritos en Madrid (Ampliado).

Elaboración propia inspirada en *El centro no es para familias jóvenes*. Artículo de EL MUNDO. <https://www.elmundo.es/madrid/2016/08/08/57a71871e5fdea8e088b4595.html>

FIGURA 19: Aproximación de dos posiciones extremas de diversidad socioeconómica – desarrollo humano.

Elaboración propia inspirada en *La diversidad socioeconómica como medida de desarrollo humano.* chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.scielo.org.mx/pdf/ineco/v60n233/0185-1667-ineco-60-233-13.pdf

FIGURA 20: Clasificación de las diferentes estructuras de hogares.

Elaboración propia inspirada en *Clasificación de pilar Almoguera (1994)*. Encontrada en *GÉNERO, ESTRUCTURA DE LOS HOGARES Y TIPOLOGÍA DE FAMILIAS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SEVILLA*. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/102112/TFG%20CLAUDIA%20NU%C3%91EZ%20RIVERA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

FIGURA 21: 4949 Ontario Avenue.

Tomada de *Life Cycle Housing Society*. <https://lifecyehousing.com/6647-cranberry>

FIGURA 22: 2245 Brew Bay.

Tomada de *Life Cycle Housing Society*. <https://lifecyehousing.com/6647-cranberry>

FIGURA 23: 6647 Cranberry.

Tomada de *Life Cycle Housing Society*. <https://lifecyehousing.com/6647-cranberry>

FIGURA 24: Ensanche Este de San Blas – Las Rozas.

Tomada de *Ensanche al este de San Blas. Planes Parciales I-6, I-7 y II-4 del sector “Las Rosas”*. Artículo publicado en el COAM. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n16-pag66-71.pdf

FIGURA 25: Manzana completa (Ensanche Este de San Blas).

Elaboración propia con datos obtenidos en la Sede electrónica del Catastro. <https://www.sedecatastro.gob.es/>

FIGURA 26: Semimanzana (Ensanche Este de San Blas).

Elaboración propia con datos obtenidos en la Sede electrónica del Catastro. <https://www.sedecatastro.gob.es/>

FIGURA 27: Manzanas dobles (Ensanche Este de San Blas).

Elaboración propia con datos obtenidos en la Sede electrónica del Catastro. <https://www.sedecatastro.gob.es/>

FIGURA 28: Terciario con tolerancia residencial (Ensanche Este de San Blas).

Elaboración propia con datos obtenidos en la Sede electrónica del Catastro. <https://www.sedecatastro.gob.es/>

FIGURA 29: Residencial en vivienda unifamiliar (Ensanche Este de San Blas).

Elaboración propia con datos obtenidos en la Sede electrónica del Catastro. <https://www.sedecatastro.gob.es/>

FIGURA 30: Las Tablas, Madrid.

Tomada de *Los PAU de las Tablas, Vallecas o El Cañaveral: el granero de votos al que todos miran el 28-M*. Artículo publicado en <https://www.20minutos.es/noticia/5125258/0/los-pau-de-las-tablas-vallecas-o-el-canaveral-la-gallina-de-los-huevos-de-oro-del-28m/>

FIGURA 31: Análisis de la variedad residencial por tamaño interna al plan urbanístico de Las Tablas.

Elaboración propia inspirada en *Nueva variedad residencial: ¿es posible la diversidad social en los desarrollos de la burbuja inmobiliaria?*. Artículo de ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/335474753_Nueva_variedad_residencial_es_posible_la_diversidad_social_en_los_desarrollos_de_la_burbuja_inmobiliaria

FIGURA 32: Sanchinarro, Madrid.

Tomada de *De Sanchinarro a Los Ángeles. La engañosa forma de la dispersión urbana*. Artículo publicado en <https://www.diariomotor.com/tecmovia/2012/11/11/de-sanchinarro-a-los-angeles-la-enganosa-forma-de-la-dispersion-urbana/>

FIGURA 33: Manzanas sobredimensionadas (Sanchinarro).

Tomada de *Las afueras no son Mordor: cinco edificios del extrarradio que rescatan los arquitectos y por qué*. Artículo publicado en <https://elpais.com/noticias/pau-sanchinarro/>

FIGURA 34: Usos por parcela (Sanchinarro).

Elaboración propia inspirada en ESTUDIO OLIVER. https://www.estudio-oliver.com/planes/PAU_Sanchinarro1.htm

FIGURA 35: PR VII Parque empresarial (Las Rozas de Madrid).

Tomada de *Parque Empresarial Madrid Las Rozas*, Artículo de la revista *COAM*. [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf](https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf)

FIGURA 36: Primer esquema (Parque Empresarial).

Tomada de *Parque Empresarial Madrid Las Rozas*, Artículo de la revista *COAM*. [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf](https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf)

FIGURA 37: Segundo esquema (Parque Empresarial).

Tomada de *Parque Empresarial Madrid Las Rozas*, Artículo de la revista *COAM*. [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf](https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf)

FIGURA 38: Tercer esquema (Parque Empresarial).

Tomada de *Parque Empresarial Madrid Las Rozas*, Artículo de la revista *COAM*. [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf](https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/revista-urbanismo/docs/revista-urbanismo-n11-pag60-67.pdf)

FIGURA 39: Tabla: diversidad del tejido residencial – composición urbana

Elaboración propia.

ANEXO
ENTREVISTA
EXPERTOS

9. ANEXO ENTREVISTA EXPERTOS

A continuación, se redactan los fragmentos más relevantes de las entrevistas realizadas a distintos expertos en materia de Urbanística y Ordenación del territorio, utilizadas para el desarrollo del presente trabajo.

CUESTIONES

Esta entrevista tiene como fin sustentar el desarrollo de mi trabajo fin de grado (TFG) con el título: DIVERSIDAD DE VIVIENDA: HACER POSIBLE EL CICLO DE VIDA EN EL BARRIO. Se pretende estudiar cómo fomentar la mezcla residencial para permitir que las personas permanezcan en un mismo entorno urbano durante las diferentes etapas de su vida.

Entendemos por diversidad de vivienda la existencia en un mismo entorno urbano de viviendas:

- a) de diverso tamaño,*
- b) en distintos formatos (unifamiliares y plurifamiliares),*
- c) o con notables diferencias en su dotación privada de espacio libre, piscina, equipamiento deportivo u otros.*

- 1. ¿Cree que este es un tema relevante?*
- 2. ¿Cree que la diversidad de vivienda puede defenderse también por otros motivos? ¿Cuáles?*
- 3. ¿Cree que los desarrollos urbanos de las últimas décadas son diversos desde el punto de vista residencial?*
- 4. ¿Cree que es posible que una persona permanezca durante todas las etapas de su vida en estos desarrollos? ¿Es esto un problema?*
- 5. ¿Con qué instrumentos o herramientas cuenta el planeamiento urbanístico para promover la diversidad de vivienda en nuevos desarrollos? ¿Con qué obstáculos? ¿Y en tejidos urbanos existentes?*
- 6. ¿Podría ponerme ejemplos de desarrollos urbanos que hayan destacado por promover esta diversidad residencial? o ¿En España? o ¿En la Comunidad de Madrid?*

ENTREVISTA – Experto I

Nombre: Raquel Rodríguez Alonso

Profesora Asociada de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad.

1. ¿Cree que este es un tema relevante?

“Creo que existe un tema previo, en realidad, y es que la diversidad de vivienda que tiene como objetivo último la mezcla social, a nivel de edad, de economía o de hogar, tiene que ver más con el mercado que con el espacio físico [...]”

3. ¿Cree que los desarrollos urbanos de las últimas décadas son diversos desde el punto de vista residencial?

“Los PAU, son piezas que están sin conformar. [...] Creo que la diversidad la da el tiempo, si nos fijamos en la población de San Blas o Caño Roto, seguramente en origen eran más homogéneas que en la actualidad, que, al menos, hay población envejecida, población de rentas más discretas y población inmigrante, esta variedad la da el paso de los años y la flexibilidad en la capacidad de cambiar de la persona que habita.”

5. ¿Con qué instrumentos o herramientas cuenta el planeamiento urbanístico para promover la diversidad de vivienda en nuevos desarrollos? ¿Con qué obstáculos?

“Es difícil establecer pautas. Aunque el planeamiento esté muy presente, necesita de otras herramientas a la vez. [...] Sí creo, que el planeamiento debería ser lo suficientemente flexible para permitir que el espacio se modifique y se adapte a las necesidades y lo suficientemente restrictivo para controlar el mercado inmobiliario e intentar controlar el acceso.”

6. ¿Podría ponerme ejemplos de desarrollos urbanos que hayan destacado por promover esta diversidad residencial? o ¿En España? o ¿En la Comunidad de Madrid?

“Me fijaría en dos de los últimos PAU desarrollados en Madrid, que serían el PAU de Carabanchel y el PAU de Vallecas.”

ENTREVISTA – Experto II**Nombre:** José María Ezquiaga Domínguez

Doctor Arquitecto Titular de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Grupo de Investigación en Nuevas Técnicas de Arquitectura en Ciudad. Director de la oficina Ezquiaga Arquitectura Sociedad y Territorio.

1. *¿Cree que este es un tema relevante?*

“Sí. Pero a mi modo de ver falta una diversidad importante, que es la diversidad de precio. [...] Porque el precio segmenta enormemente el nivel de renta, y el nivel de renta es un elemento de homogeneidad social, ya que siempre va a ser una variable significativa en nuestra sociedad.”

2. *¿Cree que la diversidad de vivienda puede defenderse también por otros motivos? ¿Cuáles?*

“[...] La tendencia que se ha producido en muchas ciudades españolas a segmentar en función del nivel de renta termina generando guetos, fundamentalmente guetos de clases de renta menor, pero también hay guetos de élites, urbanizaciones cerradas, viviendas unifamiliares de alto nivel, condominio, etc. [...] En general estos condominios restan diversidad social y por tanto no permite que el barrio pueda evolucionar.”

3. *¿Cree que los desarrollos urbanos de las últimas décadas son diversos desde el punto de vista residencial?*

“Radicalmente no, son homogéneos en todas las variables planteadas, simplemente hay algunas parcelas destinadas a viviendas sociales [...]. Pero, lo cierto es que, el gran problema que tienen y que será más grave en función de que avancen los años, es el de la homogeneidad total.”

4. *¿Cree que es posible que una persona permanezca durante todas las etapas de su vida en estos desarrollos? ¿Es esto un problema?*

“Considero que es, más bien, probable, porque la mayor parte de las viviendas de los nuevos desarrollos son en venta, y cuando a una persona no le sea cómodo cambiar a una vivienda mejor tenderá a permanecer en la que ya tiene. [...] En casos concretos, como el de una separación, tendría que existir oferta asequible en el barrio. [...] Y esto no hay garantía de mercado que lo pueda asegurar.”

5. *¿Con qué instrumentos o herramientas cuenta el planeamiento urbanístico para promover la diversidad de vivienda en nuevos desarrollos? ¿Con qué obstáculos?*

“En primer lugar, el urbanismo puede establecer tipologías distintas de vivienda. Pero, no hay forma de predeterminar la cantidad de viviendas y los metros cuadrados de estas en una promoción, aun así, se puede fijar la forma de los bloques y un número máximo de viviendas, y se supone que las viviendas no van a bajar de ese nivel. [...] En unifamiliares con los parámetros de la ordenanza, puedes ir acotando hasta determinar la superficie mínima de la vivienda.”

6. *¿Podría ponerme ejemplos de desarrollos urbanos que hayan destacado por promover esta diversidad residencial? o ¿En España? o ¿En la Comunidad de Madrid?*

“Existen, pero es más común encontrarlos fuera de España. Como, por ejemplo, en los barrios de la periferia de Copenhague. [...] Pero la diversidad completa es muy difícil de conseguir.”

ENTREVISTA – Experto III**Nombre:** Alba Rodríguez Álvarez

Arquitecta Municipal de Porriño, Pontevedra, Galicia.

1. ¿Cree que este es un tema relevante?

“En realidad, creo que las personas estamos atadas a nuestra casa, y mudarse es una decisión que no es inmediata. Pero si al final decides cambiar de vivienda, querer quedarse en un mismo barrio depende de varios factores, si la gente quiere romper con la zona, o, si viven en ella desde siempre y, por tanto, se sienten más arraigados.”

3. ¿Cree que los desarrollos urbanos de las últimas décadas son diversos desde el punto de vista residencial?

“Viví la época del boom inmobiliario, y cada 5 años había barrios nuevos. Estos desarrollos se plantearon con viviendas de dos habitaciones y en pocos casos de tres. [...] A raíz de la crisis inmobiliaria, en Vigo y Porriño, que es lo que más conozco, la gente ya no tendía a la dispersión, por lo que se quedaban en las ciudades y hacían remodelaciones de las viviendas existentes, adaptándolas a las necesidades de cada uno. [...] Que yo recuerde, desde el 2008, en Porriño, solo se ha realizado un edificio de obra nueva de vivienda.”

4. ¿Cree que es posible que una persona permanezca durante todas las etapas de su vida en estos desarrollos? ¿Es esto un problema?

“[...] En ocasiones, a las familias se les hace la casa pequeña y suelen mudarse a una más grande de la que necesitan, y cuando al fin consiguen una vivienda de mayor tamaño, esta se queda vacía. Por lo que, quizás, es necesario plantearse vivir, durante unos años, más justos de espacio y así evitar una posible mudanza innecesaria.”

5. ¿Con qué instrumentos o herramientas cuenta el planeamiento urbanístico para promover la diversidad de vivienda en nuevos desarrollos?

“A través de la normativa puedes obligar al promotor a realizar viviendas de distinto tamaño. Pero yo no estoy a favor de que esto suceda, ya que, desde que creas la normativa y la pones en marcha, la sociedad va avanzando y estas normas quedan atrasadas y lo único que provocan es la coacción del promotor.

Al final, el promotor está haciendo lo que el mercado le demanda. Es cierto, que el fin último del promotor, es obtener el máximo beneficio posible, pero por esto mismo, no está tan disociado de la sociedad, ya que, en última instancia, está cubriendo las necesidades que esta requiere, debido a que es lo que mejor se vende.

[...] Es verdad, que el cuerpo académico, normalmente va por delante, y piensa a largo plazo, y las novedades las divisan con años de antelación, pero desde que la teoría llega a la práctica, es decir, al mercado, pasan años e incluso décadas.”

ENTREVISTA – Experto IV**Nombre:** Sonia Araña Curbelo

Arquitecta Urbanista. URBANFIX.

1. ¿Cree que este es un tema relevante?

“Lo veo un tema relevante, porque de esta forma puedes reimpulsar determinados espacios. [...] En un suelo urbanizable en el que se permite un nuevo crecimiento, por ejemplo, en el borde de la ciudad, puedes considerar qué tipo formato de vivienda falta y desarrollarlo para impulsar el lugar preexistente, teniendo en cuenta también las dotaciones necesarias.”

5. ¿Con qué instrumentos o herramientas cuenta el planeamiento urbanístico para promover la diversidad de vivienda en nuevos desarrollos? ¿Con qué obstáculos?

“Primero tienes que ver que te permite la Ley, que te da un contenido mínimo, y posteriormente utilizar los instrumentos de ordenación. [...] Nosotros en el estudio contamos con la ayuda de abogados que nos asesoran sobre cómo intervenir en el territorio, ya que siempre hay que cumplir la normativa que va por encima y efectuar los requisitos mínimos que esta impone, sostenibilidad, impacto de género, etc.”

¿Y en tejidos urbanos existentes?

“En Canarias va a depender de cada municipio y del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que lo rija. En los tejidos urbanos existentes se utilizan los Programas de Actuación en el Medio Urbano (PAMU), para compensar o desarrollar un suelo determinado, pero sin cambiar la clasificación de este, determinada por el PGOU.

En el caso de que se quiera cambiar la clasificación del suelo hay que realizar un cambio en el PGOU a través de modificaciones menores, que permiten alteraciones inferiores al 5%, o en el caso de superar este porcentaje, modificaciones sustanciales.

[...] Si nos enfocamos en una escala más reducida, como es la rehabilitación de vivienda, hay que atender otros requisitos más concretos, como podrían ser los catálogos de protección, que tratan de preservar aquello que tenga especial valor etnográfico, como pueden ser, los balcones típicos canarios.”

ENTREVISTA – Experto V

Nombre: Andrés Manuel González Sanfiel

Profesor Titular de Derecho Administrativo en la Universidad de La Laguna. Miembro fundador de la Asociación Canaria de Derecho Urbanístico (ACADUR).

5. ¿Con qué instrumentos o herramientas cuenta el planeamiento urbanístico para promover la diversidad de vivienda en nuevos desarrollos? ¿Con qué obstáculos?

“Todo va a depender de la tipología edificatoria que los planes recojan por zona, si es vivienda unifamiliar o vivienda sometida a propiedad horizontal. Esta tipología edificatoria la va a definir el planeamiento y, por tanto, el tipo de vivienda resultante en esa zona, es la que el planificador ha establecido. Siempre se va a invertir en aquellas de mayor rentabilidad económica, es decir, por uso efectivo del espacio, frente a una vivienda unifamiliar, que consume mucho suelo, se va una vivienda de propiedad horizontal, porque puedes obtener más viviendas ocupando un espacio determinado.

Dentro de la vivienda de propiedad horizontal sí podría haber margen para determinar un número mínimo de viviendas con ciertas características, que son las viviendas de protección pública, que van dirigidas a personas con problemas de minusvalía, señores mayores, etc. Sin embargo, en renta libre, es más complicado que unas determinaciones de este tipo puedan aparecer. Por lo que es importante que el planeamiento determine un número mínimo de viviendas de protección pública.

Es muy difícil que el planificador determine ciertas características en las viviendas de renta libre si no tiene un apoyo legal. [...] Tendría que existir una Ley de vivienda, que permita establecer dichos límites específicos. Es cierto, que, en el mercado libre si estableces muchas restricciones, a los promotores no les saldrá rentable y no invertirán, por ello es importante entender cómo funciona el mercado, para conseguir el fin que se pretende.

El plan funciona como norma, hay muchos de ellos que no se ejecutan, porque el número de obligaciones para el promotor son tan excesivas que no son sustentables económicamente, por lo que el mercado se va a otra inversión. El mercado siempre va a buscar los vacíos legales para conseguir mayor rentabilidad económica.

[...] La manera, que la Ley imponga unos parámetros desde una perspectiva global. El problema, que la redacción siempre va más lenta que lo que el mercado demanda. [...] Hay que hacer un diagnóstico global de lo que es el problema, para poder regularlo todo en su conjunto, ya que, si lo haces de forma parcheada, lo que tocas de un lado se va de otro.

Los planes son normas, que aprueban la administración, y como normas jurídicas debe tener unos límites, porque si eres muy restrictivo, queda una norma muy bonita, pero no se va a poder aplicar a la práctica, porque esta incide también en un mercado, un mercado muy tensionado que es el de la vivienda.”

