



Espacio libre interior de la manzana de Castro. Casa de la calle de Serrano.

ORDENANZAS DE EDIFICIOS DE MADRID

Por GASPAR BLEIN, ARQ. DE LA OFICINA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

Aprobadas, en principio, por el Ayuntamiento de Madrid unas nuevas—las primeras, podríamos decir—Ordenanzas de Edificación, y en período de exposición al público, no podía negarme al requerimiento de la Dirección de ARQUITECTURA de hacer unos comentarios de carácter general sobre el tema. Claro está que habiendo intervenido de un modo activo en su redacción, como arquitecto de la Oficina Municipal de Urbanización, vocal de la comisión correspondiente, he de limitarme a consideraciones de carácter general, sin aludir directamente a las Ordenanzas en sí, que el Colegio de Arquitectos se dispone a estudiar.

En las viejas Ordenanzas Municipales de Madrid, que no vamos a comentar, aprobadas en el año 1892 y todavía en vigor, salvo pequeñas modificaciones posteriores, aparecen absolutamente mezclados conceptos y disposiciones que afectan a la edificación, con otras relativas a la

reglamentación municipal sobre policía urbana, limpieza, vigilancia, etc.

El Ayuntamiento madrileño ha adoptado el criterio más racional, de tratar separadamente lo que sólo con la edificación se relaciona. Por eso decimos que serán éstas las primeras Ordenanzas de Edificación de Madrid.

En pocos años, los conocimientos urbanológicos se han hecho indispensables para ordenar y presidir la vida y desarrollo del conjunto complicado de actividades que constituyen ese organismo vivo que designamos con el nombre de "Ciudad". Madrid, tras laboriosísimos esfuerzos, tiene ya, si no resuelto completamente, por lo menos dominado, en sus partes más esenciales, el problema de su ordenación urbana, por medio del "Plan de Extensión" aprobado en 20 de abril de 1933 por el ministerio de Gobernación, cuyo desarrollo, por medio de los planos de urbanización de los diferentes sectores, está muy

adelantado. Uno de los pasos más importantes para su puesta en marcha es la redacción y aprobación de estas Ordenanzas.

No es posible pensar que por perfectos y estudiados que resulten, unos trazados resuelvan ellos por sí mismos los problemas de la edificación y del desenvolvimiento de la ciudad. Por eso, junto a unos planos que pudieran parecer rígidos e inexpressivos, que son como la receta que necesita la ciudad que crece contrahecha y con síntomas de axfisia, hay que poner unas ordenanzas que regulen su modo de aplicación, para que aquella medicina sea remedio eficaz y no veneno mortal. Ni podemos admitir planos sin ordenanzas, ni ordenanzas sin planos.

La ordenación de un pueblo y su progreso armónico, como tantos problemas tan diferentes en apariencia, sólo pueden ser resueltos con la aplicación estricta de dos principios: la autoridad y la disciplina. Autoridad para legislar en justicia y hacer cumplir con rigor todo aquello que sea conveniente a los intereses de la ciudad, que son los intereses de los ciudadanos. Disciplina en éstos para aceptar y cumplir, cooperando con el Municipio, todo cuanto corresponde al bien común, por encima del interés particular. Para examinar debidamente estas cuestiones hay que establecer forzosamente una clara correlación entre el Ayuntamiento y el bien común. Cosa que no siempre existe en la realidad, por varias y complejas razones, entre las cuales tal vez no sea la menor la conducta de los mismos ciudadanos, que no suelen ver en el Ayuntamiento sino un enemigo de sus intereses y de su libertad, entendida un poco al estilo salvaje de "hacer cada uno lo que le de la gana".

Tenemos un ejemplo vivo en el barrio de Salamanca, planeado por Castro y aprobado en 1860.

A través de todos sus defectos, otro hubiera sido en el resultado higiénico y social de la edificación en esta zona del Ensanche de Madrid, si unas ordenanzas precisas y rígidamente cumplidas hubieran asegurado la estructura de la manzana por él concebida, que sólo vemos realizada en dos o tres casos aislados y por circunstancias ajenas a la previsión municipal. Estas manzanas de parque interior se han frustrado en su realización por falta de ordenanzas.

Principios básicos que han de recoger y desarrollar las ordenanzas como exigencias del bien público son:

1.º La zonificación con todas sus ventajas, que aquí no hemos de enumerar ni menos justificar, entre las que solamente destacaremos las de orden higiénico general y económico.

2.º Las condiciones—de seguridad, higiene, estética, evitación de incendios—de la edifica-

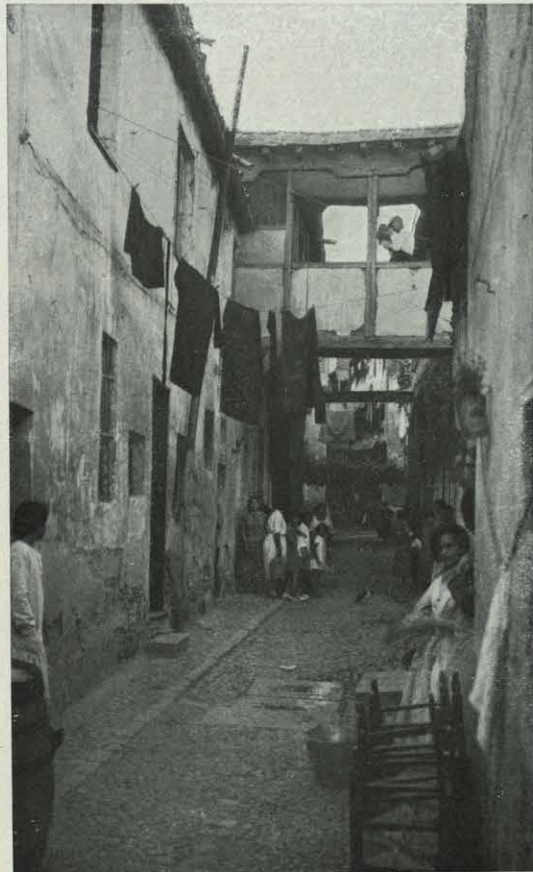
ción en general y con especialidad de la vivienda.

3.º El control de esa edificación, en todos sus aspectos, mientras duran las obras y durante su período de vida.

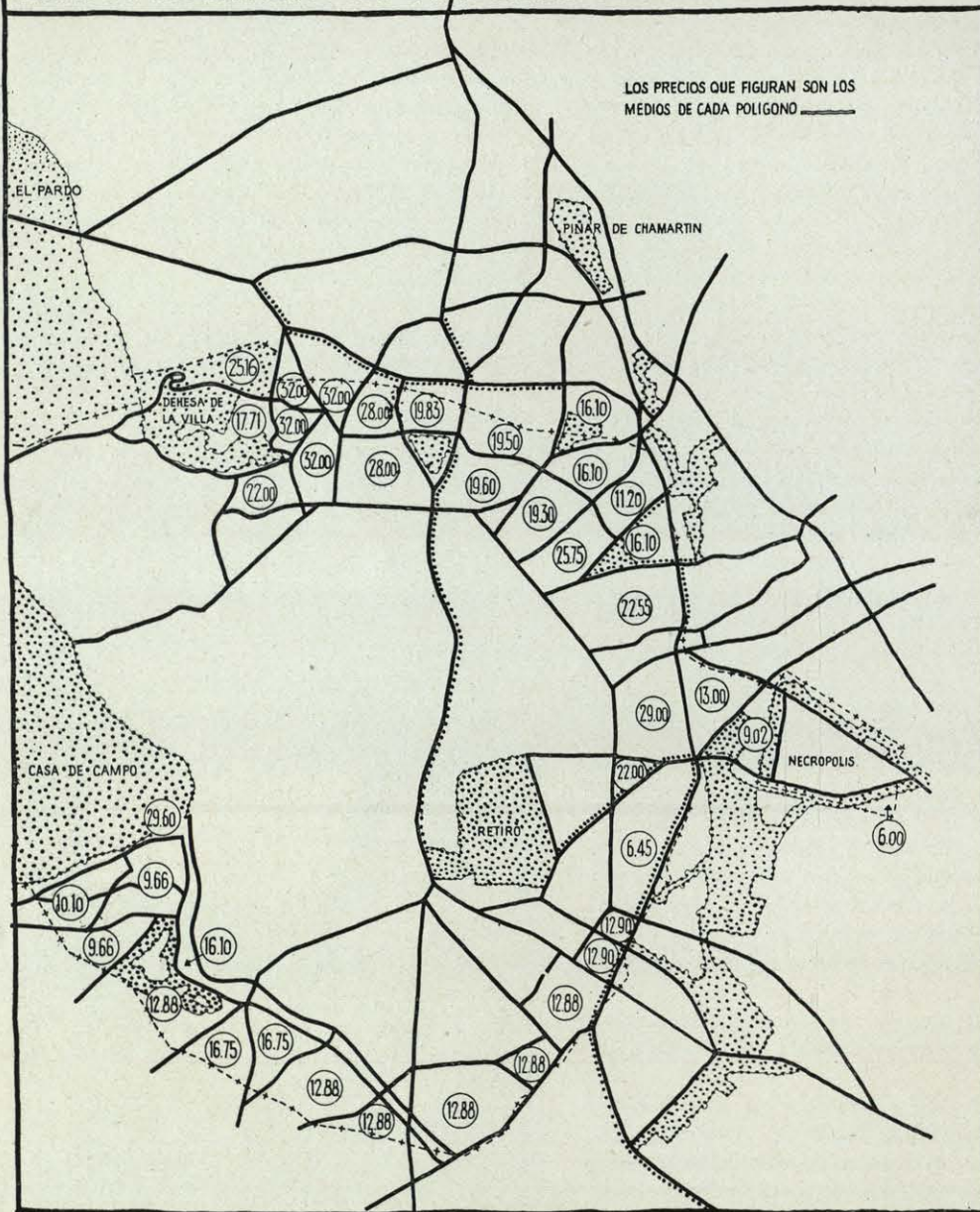
Estos principios dan origen

- a) a la clasificación y limitación de los usos permitidos a la edificación, según las zonas de la ciudad. Concepto nuevo en las ordenanzas españolas, que restringe la propiedad privada del suelo del término municipal (Ordenanza de uso).
- b) a la limitación de las construcciones que se pueden levantar en cada parcela, en cuanto
 - 1) al volumen de la edificación (Ordenanza de volumen).
 - 2) a las condiciones mismas del edificio (reglamentación de la construcción y prevenciones contra incendios); y
- c) a la exigencia de los trámites reglamentarios de los proyectos y la vigilancia de la obra en sus diferentes estados (licencias e inspección de obras).

Un ejemplo de las casas que pueden construirse con las viejas ordenanzas de Madrid.



PRECIO DE LOS TERRENOS DEL EXTRARRADIO SEGUN LOS DATOS MUNICIPALES.



Contra todas estas limitaciones se alza el interés privado, que estamos tradicionalmente acostumbrados a considerar desprovisto de toda obligación de carácter social.

Precisamente este concepto, que aparece como nuevo, de las obligaciones sociales de la propiedad, es el que, al imponerse de un modo definitivo, produce un cambio radical en la propiedad privada, acostumbrada a no subordinarse sino muy parcialmente al bien común, cosa que ha dado origen a una verdadera fauna so-

cial, que no otra cosa es el tipo del especulador en terrenos. Ciertamente que nadie tiene culpa de un modo personal—aunque todos la tengan, al menos en parte, de un modo colectivo—, de un estado anterior de cosas. Pero no es menos cierto que el bien público—el Ayuntamiento en su nombre—exige que cambien las circunstancias. En acertar con el punto armónico preciso entre “lo que es indispensable” con arreglo a los principios antes señalados, al bien común, y “lo que es posible” en el estado actual de la

tuberculosis", cuya construcción se quiere justificar por pretenderse que es el único medio de obtener una renta al capital invertido. Delito sanitario tal vez más grave que el que comete el enfermo que, a sabiendas, propaga la enfermedad contagiosa que padece.

Terminaremos estas digresiones señalando el hecho que, en la mayor parte de las veces, carga con la culpa de todo: el precio de los solares. Se argumenta de este modo: con el actual precio de solares, para que la edificación resulte rentable, es preciso que el coeficiente de aprovechamiento del suelo (superficie edificada) y el número de plantas sean elevados.

A fuerza de negociar con el suelo de la ciudad, que debiera ser permanentemente suyo, del Municipio, sin enajenación posible, la sociedad ha llegado a la equivocación lamentable de considerar el suelo urbano como una mercancía de valor propio, que en realidad no tiene más que como posibilidad de utilización.

En el Congreso Internacional de Vivienda y planeamiento de ciudades, celebrado en Viena en 1926, ya decía el arquitecto Paulsen, de Ber-

lín, que el terreno no puede equipararse a una mercancía. "Es contrario de sentimiento de la justicia, servirse de procedimientos legales para privar a la población de una necesidad indispensable, tal como el suelo, y para impedir servirse de él en interés de todos: esto es inmoral." Y como se comercia con la posibilidad de utilización, este comercio sólo debe ser lícito en tanto no perjudique a la vida y al bienestar de los mismos individuos que componen la sociedad y es el Ayuntamiento el encargado de señalar, con la colaboración de todos, esos límites, por medio de las ordenanzas de volumen, ya que, por desgracia, en Madrid no se ha hecho una política municipal del suelo.

Es digno de señalarse el interés que recientemente ha demostrado el Ayuntamiento de Madrid en controlar sus decisiones en materias de Ordenanzas y Urbanización con organismos que, como los Colegios Oficiales de Arquitectos, pueden y deben colaborar en materias que tan de lleno caen en el campo de la técnica profesional y en la misión que el Poder público les confió en sus Estatutos.

Desorden producido por aplicación de ordenanzas que no limitan el mínimo de altura en terreno barato. Nótese las medianerías descubiertas. La foto reproduce la entrada principal de Madrid, vía Irún, Francia, Europa.

