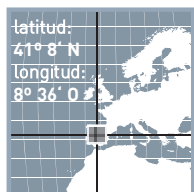




# entrevista a **Miguel Angel Prieto Miñano**

por Inés Moisset

**Madrid, España**



Fotografías: EMVS

Miguel Angel Prieto Miñano. Arquitecto. Profesor Asociado de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSAM) de la Universidad Politécnica de Madrid. Director de Proyectos y Obras 1 de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (EMVS), Area de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

Rogelio Salmons. (Colombia)  
Año 2004  
El Aguila Alcatel P14  
160 viviendas VPP.SPT  
pem: 11.614.586,26 €



### I.M.: ¿Cómo definirías la misión de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid?

**M.A.P.:** El Ayuntamiento de Madrid articula mediante Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) el desarrollo de su política de vivienda. Así, su misión principal es impulsar el desarrollo de un modelo urbano que incremente la calidad de vida de los ciudadanos de Madrid. La EMVS centra su actividad, principalmente, en la construcción de viviendas de protección pública, favoreciendo la creación de un nuevo tejido urbano mediante nuevas edificaciones, y revitalizando las zonas más consolidadas mediante actuaciones en el patrimonio inmobiliario existente; todo ello con un marcado carácter social y con una inquietud por la innovación que nos ha llevado a participar activamente en

diferentes procesos de reflexión, materializados en prototipos y diversas experiencias de I+D+i de distintos Programas Europeos. Para ello, pone todo su esfuerzo en mejorar la habitabilidad tanto del espacio público como del tejido residencial, adaptándolo además a las nuevas necesidades sociales, económicas y medioambientales y donde la excelencia arquitectónica es una prioridad.

La EMVS, por tanto, facilita el acceso a una vivienda a aquellos sectores de nuestra sociedad con mayores dificultades, fomenta el alquiler como una opción real y asequible, y trata de responder a las necesidades reales de los ciudadanos mediante el desarrollo y la materialización de nuevas tipologías de vivienda, actuando como un verdadero laboratorio de ideas.



Germán del Sol. (Chile)/Bienal Iberoamericana 2002  
Año 2005  
Vallecas, 10  
68 viviendas VPPL  
pem: 4.940.272,49 €



**I.M.: ¿Podrías contarnos brevemente alguno de los procesos de reflexión que citas? ¿En qué consisten?**

**M.A.P.:** Se materializan en la participación en diferentes y múltiples foros que abordan el problema de la habitabilidad y las políticas de vivienda desde diferentes y variadas perspectivas. Se concretan en la colaboración de la EMVS con diferentes organismos públicos y privados con similares inquietudes, asociados a la investigación, el desarrollo y la innovación en materia de arquitectura y vivienda, tales como organismos de la Administración (a nivel europeo, nacional, regional y local e incluso internacionales), Universidades públicas y privadas, asociaciones de promotores públicos y privados, colegios profesionales, empresas privadas, etc. Entendemos que, desde el análisis y conocimiento, se puede articular, con garantías, una eficaz política de vivienda. Así, en

la EMVS pervive un permanente proceso de reflexión crítico sobre nuestras actuaciones, con el ánimo de facilitar una constante evolución de nuestras realizaciones.

**I.M.: ¿Cuál es tu rol dentro de la EMVS?**

**M.A.P.:** A la fecha, asumo la responsabilidad de la dirección del equipo responsable de la producción de diferentes actuaciones en nuevas construcciones de promociones de vivienda protegida. Desde la Dirección de Proyectos y Obras 1 promovemos, impulsamos y coordinamos el desarrollo de nuevos proyectos destinados a nuestros solicitantes de viviendas. Estamos a cargo de la supervisión de todas las fases implícitas en los procesos de materialización de las actuaciones, con el objeto de garantizar que se cumplirán las líneas de actuación autoimpuestas de innovación y sostenibilidad. Unos objetivos ambiciosos y realistas,

para los que se recurre a técnicas constructivas sostenibles y al fomento de las energías renovables que van más allá de los requisitos básicos exigibles en buena práctica y que precisan de un adecuado soporte técnico especializado debido a la creciente complejidad técnica asociada al proceso constructivo.

Nuestro equipo tiene una funcionalidad pro-activa, impulsa las actuaciones al tiempo que previene la aparición en todos los procesos de posibles desequilibrios temporales y económicos derivados de producciones incontroladas. Intentamos limitar los errores de funcionalidad, seguridad y habitabilidad derivados de errores de diseños o ejecución de todos nuestros contratistas o colaboradores, que derivarían en incómodas repercusiones económicas y sociales. Buscamos la excelencia en la producción arquitectónica.



**I.M. ¿Cuáles son los mecanismos por los que se define un programa y cómo se encarga la realización del proyecto arquitectónico?**

**M.A.P.:** El programa está condicionado por la demanda. Estudiamos detalladamente la demanda de vivienda existente, que conocemos principalmente a través de nuestro Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas. Disponemos de un único registro en el que deben inscribirse todas las personas que deseen optar a una vivienda protegida promovida por el Ayuntamiento de Madrid. Este sistema tiene una doble funcionalidad, por un lado nos permite articular los procesos de adjudicación de vivienda de forma ágil y eficaz; y al tiempo, nos facilita toda la información precisa para definir los programas de vivienda porque nos procura los indicadores de demanda de forma continua, actualizada y fiable, al evidenciar los cambios introducidos por los solicitantes.

Por otro lado, los encargos de realización de proyectos se articulan principalmente mediante la modalidad de convocatoria de concurso de ideas, donde un jurado, que incorpora fundamentalmente arquitectos de reconocido prestigio, analiza y valora las propuestas presentadas. Este proceso deriva en un premio consistente en el encargo de los trabajos de proyecto y dirección de la ejecución de las obras.





### I.M. ¿Cómo se definen las prioridades y las localizaciones de las promociones?

**M.A.P.:** Las actuaciones no se definen sólo por su posible valor intrínseco, sino que cobran todo su sentido cuando encaja dentro de un esquema general, de un marco conjunto en el que se observan y articulan las diversas intervenciones en toda la ciudad. Pretendemos que las actuaciones lleguen a todos los barrios y a todos los sectores con dificultades, primando el principio de universalidad para su localización.

La “S” de EMVS corresponde a “suelo”. Mediante el impulso a los nuevos desarrollos urbanos, la EMVS lleva a cabo la estrategia necesaria para garantizar, en el futuro, la producción de viviendas protegidas para atender la demanda social. La gestión del suelo es la primera fase de la promoción inmobiliaria, por ello, con su compra se constituyen las bases de los futuros planes de vivienda.

Por este motivo, la EMVS tiene promociones localizadas por todo el municipio ya que, por un lado creamos ciudad en los nuevos desarrollos urbanos, y por otro, rehabilitamos el parque inmobiliario existente, ubicado en las zonas más céntricas.

José Cruz Ovalle. (Chile)/Bienal Iberoamericana 2004  
Año 2008  
Carabanchel, 26  
101 viviendas VPPL  
pem: 7.433.869,75 €

### I.M. ¿Desde cuándo existe la EMVS y cuántas viviendas ha realizado hasta el momento?

**M.A.P.:** La EMVS se creó en 1981. Desde entonces se han entregado alrededor de 25.000 viviendas de nueva construcción. De éstas, más del 50% se han entregado entre 2003 y 2011. Es decir, cerca de 12.000 viviendas de obra nueva se han realizado directamente por la EMVS en los últimos ocho años. Además, tenemos otras 7.000 viviendas en diferentes fases de desarrollo.

Estas actuaciones se completan por otras en el marco del Plan Integral de Vivienda y Suelo 2003-2011, que eleva a unas 57.000 las viviendas promocionadas con algún tipo de protección. Se suman también 80.000 actuaciones de rehabilitación o reforma urbana que junto con las intervenciones realizadas para desmontar los poblados marginales y núcleos chabolistas, con los consiguientes realojos, conforman las tres líneas principales de actuación de la EMVS.

**I.M. ¿De dónde proviene el presupuesto y en cuánto se estima el valor de los m<sup>2</sup> de obra realizada?**

**M.A.P.:** Las viviendas con protección pública están sujetas a un precio máximo legal de venta, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos de la Comunidad de Madrid. Un precio máximo regulado legalmente por la Administración regional, competente en materia de vivienda.

Asimismo, mediante regulación legal, el arrendamiento de viviendas con protección pública no puede superar una renta máxima anual. Con estos condicionantes se establece, para cada una de las promociones, un valor de repercusión máximo de costes de construcción que varía dependiendo del régimen de protección de cada promoción y que aproximadamente está en unos 500 euros/m<sup>2</sup> de obra realizada de media para todos los usos de la promoción (vivienda, local, garaje y trastero).

Enrique Bonilla. (Perú)  
Año 2007  
Carabanchel, 25  
61 viviendas VPPB  
pem: 4.257.539,90 €

**I.M. ¿Por qué decidieron convocar arquitectos latinoamericanos además de los europeos?**

**M.A.P.:** Entendemos que la calidad arquitectónica no tiene fronteras. Hemos buscado y seguimos buscando la excelencia en la vivienda social, el producto que desarrollamos, independientemente de su origen o nacionalidad. Eso nos ha llevado a traspasar fronteras y compartir experiencias con los profesionales latinoamericanos. Hemos tenido la fortuna de poder enriquecernos con la experiencia de arquitectos de muchos países y cada trabajo con ellos ha sido un diálogo muy productivo para el desarrollo de nuestras actuaciones posteriores.







**I.M. El concepto de la vivienda protegida de la EMVS ha traspasado las fronteras atrayendo la atención de profesionales de todo el mundo. ¿A qué se debe este interés?**

**M.A.P.:** El Ayuntamiento ha incorporado a los mejores arquitectos con el fin de mejorar cualitativamente la forma de concebir la vivienda protegida. Durante los últimos años arquitectos tan relevantes como David Chipperfield, Ricardo Legorreta, Alejandro Zaera, Thom Mayne o Wiel Arets, han diseñado vivienda protegida para la EMVS. El resultado de su trabajo no sólo son edificios de extraordinaria calidad técnica, sino piezas arquitectónicas singulares, capaces de mejorar el paisaje urbano, lo que constituye un auténtico mérito, si tenemos en cuenta que deben realizarse con costes muy ajustados, de acuerdo con la normativa sobre vivienda protegida.

La EMVS ha logrado desterrar la antigua idea de que las viviendas sociales eran sinónimo de viviendas de baja calidad. La presencia de estos proyectos ha propiciado que la vivienda protegida se asocie a conceptos como innovación, calidad, bienestar y sostenibilidad. Hoy, la EMVS es un laboratorio de ideas de vanguardia que realiza fundamentalmente concursos públicos de arquitectura que aportan nuevas ideas y retos diferentes entorno a la vivienda. Seguiremos apostando por el diseño al servicio de la nueva demanda, que cambia con motivo de los nuevos modelos y necesidades.

Víctor y Ricardo Legorreta. (México)  
Año 2002  
Parque Europa P-1  
112 viviendas VPP.SPT  
pem: 7.871.086,22 €

Además, la EMVS ha encontrado el equilibrio entre los proyectos que firman grandes arquitectos internacionales y las ideas de jóvenes profesionales que están empezando y que aportan una visión de última generación muy interesante. Si en años anteriores la EMVS ha trabajado con grandes arquitectos (y lo sigue haciendo, ya que Arata Isozaki o el Premio Pritzker, Paulo Mendes da Rocha, tienen proyectos en marcha con nosotros), últimamente han entrado a participar una gran cantidad de arquitectos jóvenes que aportan frescura y una nueva visión de la arquitectura. Una directriz que ha contado con reconocimiento y numerosos premios concedidos.

Prueba de ello es que el modelo de vivienda se exportó a Shanghái con motivo de la Exposición Universal que se celebró en 2010. El Pabellón de Madrid era una reproducción del edificio de viviendas "Casa de Bambú" que Alejandro Zaera ha levantado en Carabanchel y que está habilitado desde agosto de 2007. Y no sólo el edificio de Bambú, sino uno de los "Árboles de Aire" que promovió la EMVS en el Bulevar de la Naturaleza en Vallecas. Un proyecto altamente sostenible e innovador en el que han puesto su mirada numerosos profesionales de todo el mundo.

