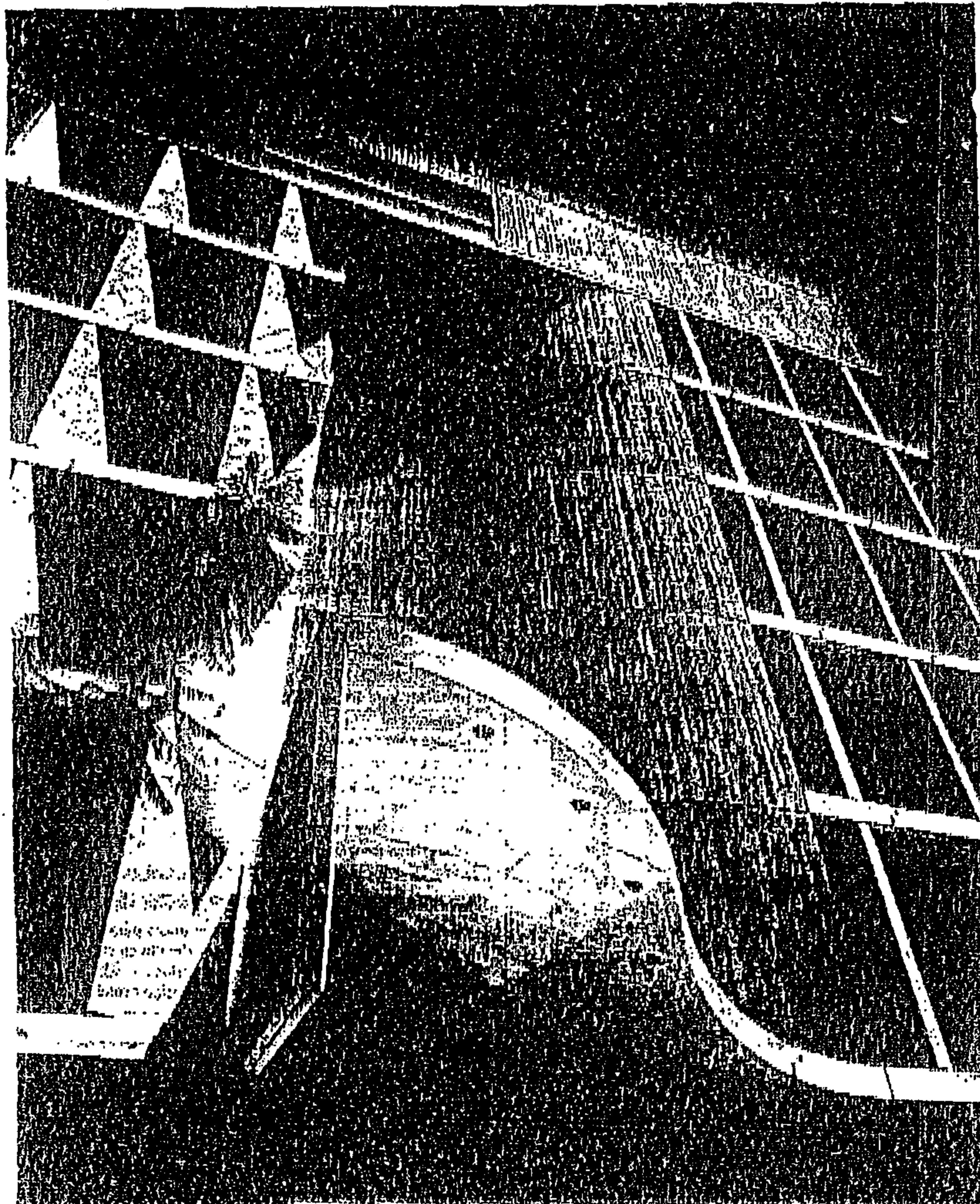


Promotor versus arquitecto, un difícil equilibrio



La libertad del arquitecto suele chocar con la prudencia que el promotor despliega a la hora de elegir el proyecto en el que va a invertir su dinero. Sin embargo, la impresión general indica que es posible aplicar una mayor medida de imaginación.

ANA OROZCO / Madrid.

La monotonía, originada por la falta de imaginación y creatividad, es uno de los grandes males que aquejan a la arquitectura contemporánea, según el polémico y futurista arquitecto Rem Koolhaas. Aunque no el único. Las líneas que condicionan las arquitecturas actuales dependen en gran medida de los hilos económicos. El promotor paga y por lo tanto decide. La grado de creatividad que el arquitecto puede desplegar, es decir, la libertad de la que disfruta a la hora de desarrollar un proyecto atendiendo a sus propios gustos y conocimientos en lugar de a los del promotor ha variado en las últimas décadas, aunque resulta complicado determinar el nivel de autonomía que ostentan en el comienzo de siglo XXI.

Ricardo Aroca, presidente del Instituto Juan de Herrera de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid y del Club de Debates Urbanos, entre otros cargos, es relativamente pesimista al respecto. Según el arquitecto murciano, hace unas décadas existía una mayor confianza en el arquitecto por parte de lo que el denomina, 'dirigentes' inmobiliarios. Actualmente, el arquitecto es, a su juicio, un asalariado que idea lo que le piden.

Este panorama ha provocado una cierta uniformización en los productos inmobiliarios que, según Aroca, se debe a la escasez de imaginación del promotor y a su fuerte tendencia a evitar el riesgo. El mercado produce viviendas que no se adaptan ya a las nuevas necesidades del comprador, pero el problema es que este también tiende a interesarse por el tipo de vivienda clásico. La vivienda es uno de los productos más importantes que compra el español a lo largo de su vida y trata de proteger su inversión de forma que termina adquiriendo "la vivienda que cree que puede vender, no en la que le gusta-

ría vivir".

El arquitecto Angel Verdasco es más optimista sobre su poder para decidir en los proyectos en los que participa. La libertad del arquitecto en el desarrollo de un proyecto depende, según su criterio, de cada caso concreto, del equilibrio que encuentre con el promotor. "Un proyecto depende de las distintas partes que intervienen en él, la económica, la normativa y la creativa, y ninguna debe dominar sobre las demás. Algunos proyectos son restrictivos dominados por la normativa pero para que un proyecto salga bien es mejor realizar un trabajo en equipo. No creo que ninguna de las partes deba tirar de las otras. Son tres partes que normalmente no están equilibradas, pero no creo en la imagen bastante extendida del arquitecto

La vivienda actual no se ajusta a los cambios sociales sucedidos en las últimas décadas

en su torre de marfil".

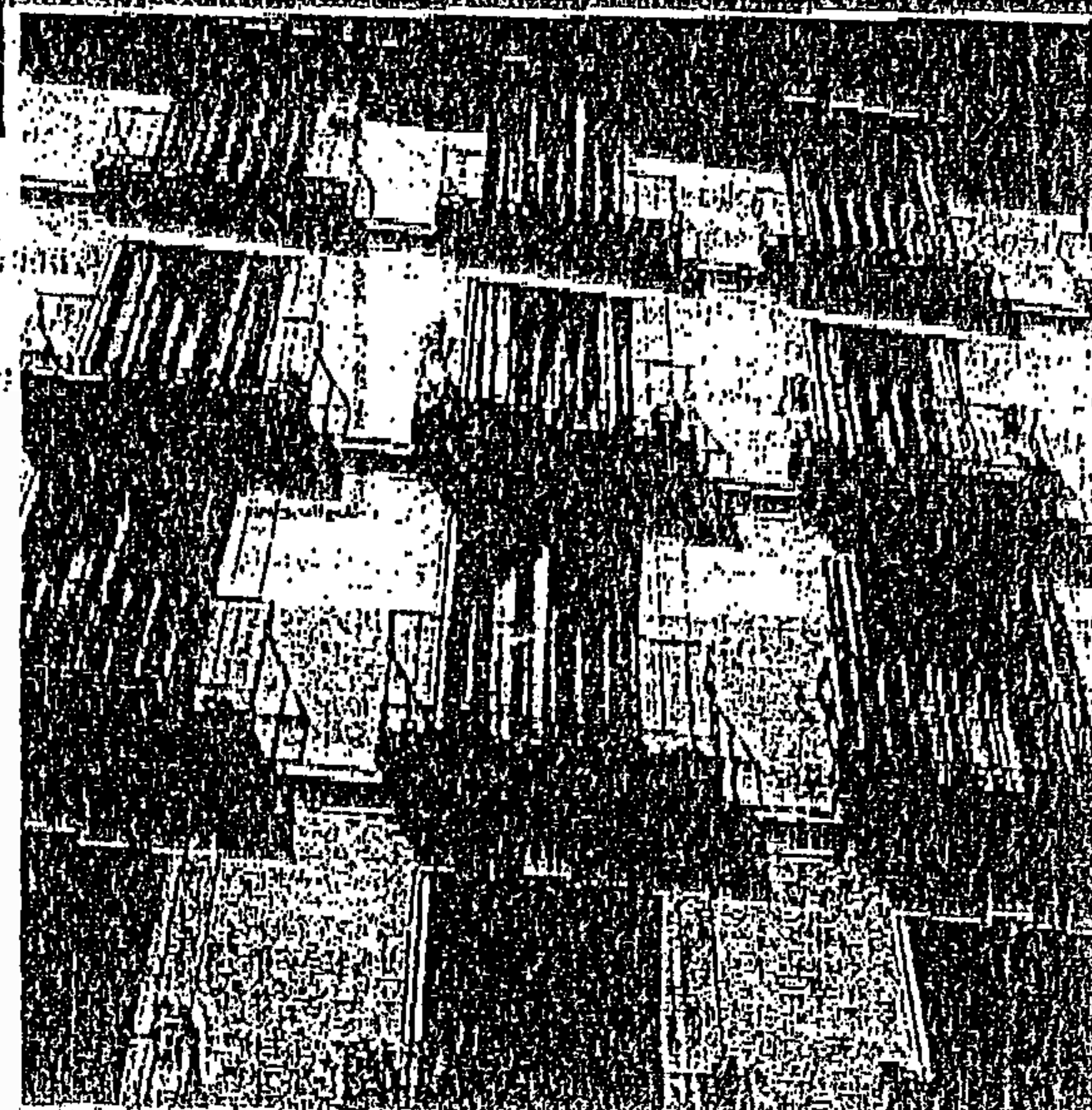
En lo que si suelen coincidir los arquitectos españoles es en que el mercado sólo, ofrece un tipo poco flexible de producto. Existen muchos tipos de familias y las viviendas

deberían ser mucho más flexibles y adaptables a las diferentes necesidades de los compradores. El mercado está bastante por detrás de lo que necesita el usuario.

Uniformización de productos

En los últimos años han variado los usos de la vivienda. La sociedad actual esta compuesta por tipos de familias diferentes, con menor número de hijos, familias separadas, trabajadores que tienen su despacho en casa y la oferta no se ajusta a esas nuevas necesidades, sigue cifándose a una clase de viviendas para un matrimonio y tres hijos. "Una casa debería servir para los próximos treinta años, más en una sociedad tan tendente a la compra de la vivienda. En ella los espacios deberían poder modificarse para adaptarse a las necesidades cambiantes sin tener que tirar tabiques. Ade-

Las viviendas no se caracterizan por el derroche de creatividad en sus diseños aunque los grandes arquitectos pueden permitirse imponer su originalidad.





más, no es tan difícil meter esos usos en la vivienda, es una cuestión de planteamiento del proyecto de darle un plus a la vivienda no en materiales, que es lo que suele diferenciar a los productos, sino en los espacios y en su capacidad para modificarse", asegura Verdasco. En este sentido, las viviendas unifamiliares son las que más posibilidades tienen de adaptarse a sus futuros moradores, puesto que el propietario funciona como un autopromotor. La vivienda se construye según su gusto y sus necesidades.

El riesgo de la inversión

Para el arquitecto Antonio Ortiz Bordallo, aunque todos los promotores suelen tener su idea bastante definida de lo que esperan sacar al mercado, existe un gran número de profesionales de la arquitectura con capacidad para aplicar sus propios criterios: Son los arquitectos de autor o de renombre en oposición a los comerciales que, según el arquitecto Javier Marín Bustamante, son cada vez más numerosos. Este arquitecto justifica el limitado riesgo que asume el promotor con nuevas y originales formas arquitectónicas por el riesgo que ya asume al invertir su dinero. El producto inmobiliario es muy caro y el promotor privado trata de asegurarse de que su producto tendrá salida en el mercado y podrá recuperar con beneficios la inversión.

inmuebles de otros sectores diferentes del residencial, tales

Las tendencias se basan en las nuevas tecnologías y el medioambiente

Comenzando el siglo XXI es fácil olvidar que la arquitectura moderna que surgió al finalizar la segunda guerra mundial estaba orientada a trascender las divisiones nacionalistas y a aplicar los conceptos de la industrialización. Se impusieron la claridad en la forma, las proporciones elegantes y la escasa ornamentación. La arquitectura ha seguido desarrollándose en la segunda mitad del siglo pasado y nuevas tendencias se imponen dando una especial relevancia a criterios medioambientales y de adaptación de las nuevas tecnologías.

La arquitectura bioclimática diseña para aprovechar el clima y las condiciones del entorno con la intención de conseguir una

situación de confort térmico en su interior. Juega exclusivamente con el diseño y los elementos arquitectónicos, sin necesidad de utilizar sistemas mecánicos complejos, aunque ello no implica que no se pueda compatibilizar. En las viviendas domésticas toda el sistema funciona bajo el control de un ordenador personal capaz de relacionar diferentes elementos y obtener una gran versatilidad y variedad en la toma de decisiones y hacerlo además de manera muy sencilla.

Ambas tendencias copan actualmente una gran parte de las nuevas investigaciones que se realizan en materia de productos inmobiliarios.

como oficinas, centros comerciales, etcétera, son más susceptibles de acoger un gran nivel de originalidad. Las oficinas de las grandes empresas suelen estar concebidas como espacios que van a proyectar una imagen de la misma, por lo cual los diseños varían en mayor medida para adaptarse al inquilino. Algo similar sucede con los grandes proyectos que se presentan a concursos en los que prima el diseño sobre el presupuesto.

Ortiz Bordallo, por otro lado, confía en las posibilidades del arquitecto para imponer sus ideas tanto en grandes proyectos de oficinas u hospitales como en pequeñas promociones de vivienda e incluso considera que lo que pide el promotor ha variado en los últimos años

para asumir los cambios sociales. "Hace unas décadas las viviendas eran más grandes por cuestiones sociales, las familias eran más numerosas. Después,

han incluso al tamaño físico de los españoles, las nuevas generaciones son más altas y esto supone una revolución en el mundo de los muebles".

La investigación en el sector residencial se ha desarrollado sobre todo en la VPO

la vivienda se empequeñece y ahora comienza a agrandarse de nuevo para afrontar los nuevos usos. Se adecúan a las nuevas tecnologías, a la forma en la que las personas se relacionan

Investigación en vivienda

Según Bustamante, el arquitecto ha hecho suyo el compromiso social con la vivienda de acoplar el proyecto a la familia concreta que vaya a hacerlo suyo, el problema está en que el promotor privado no. La situación varía con el promotor público. En el caso de la vivienda de protección oficial el promotor no interviene tanto en la tipología y estructura de la obra. "Históricamente la investigación sobre vivienda era un problema de Estado y en

España se ha investigado cuando se ha tratado de vivienda de protección oficial. No con ánimo de mecenazgo sino porque en los concursos públicos no prima totalmente que sea el más barato". En los años sesenta se construyeron poblados de reales en la periferia madrileña en los que el proyecto contemplaba las necesidades de una población que llegaba del campo. Se mezclaba la vivienda con pequeños jardines en los que se cultivaba. Se consideraba en definitiva las necesidades de los usuarios que estaban destinados a beneficiarse. Ahora se realizan experimentos formales más que funcionales.

Las ofertas que hay en el mercado son bastante parecidas en todos los sectores, desde la vivienda a la oficina pasando por los centros comerciales, pero desde el punto de vista del profesional las posibilidades de innovación son muchas. "En general la oferta inmobiliaria es muy monótona y no responde a los valores del siglo XXI. Las oficinas son cada vez más anodinas. Sin embargo, existen posibilidades de ofrecer espacios más amables arquitectónicamente hablando en los que se tenga en cuenta la influencia del entorno en un lugar en el que se pasan tantas horas diarias" asegura Ortiz cuyo estudio trabaja desde hace unos tres años en la línea de conseguir espacios más dinámicos y convertibles. No fácil dadas las circunstancias, pero pueden hacerse muchas más cosas de las que se hacen con un poco de imaginación.