

COMENTARIO A TRES OBRAS TERMINADAS EN EL AÑO 1971

Miguel DE ORIOL

No parece conveniente dar noticia de una única obra de un arquitecto porque así se ofrece una información incompleta a todas luces. En este sentido ARQUITECTURA viene dando a conocer el trabajo de los arquitectos españoles, empeño que se continúa en este número con Miguel de Oriol y Andrés Perea y al que seguirán en números sucesivos las obras de otros arquitectos. Con la intención, repetimos, de dar a conocer en una panorámica amplia la arquitectura española contemporánea.

10.—Proyecto dibujado en 1968. La Rinconada. Sistema de Comunidad de Propietarios.

Pequeña historia: Contaba con un terreno barato. Con algunos enamorados de la zona. Con unos promotores ilusionados. Con el Ayuntamiento de Madrid y con su Gerencia Municipal. Hice un avance de plan parcial recogiendo el volumen de la ordenanza que entonces se aplicaba por allí (la 22) y que venía a sumar 1,52 m³/m²., y lo concentré en aquella parte del terreno en estudio que tenía mejores vistas y orientación, liberando el resto para crear un gran parque y zona deportiva. El Ayuntamiento después de aprobar, suspender, aprobar, suspender y someter al proceso a que tan acostumbrados nos tiene en su Gerencia Municipal dio por fin su visto bueno.

Insisto en este tema porque se ha llegado ya a límites inconcebibles. Es lógico que cualquier proyecto tenga que pasar por multitud de departamentos para comprobar su cumplimiento técnico y legal. Es menos lógico que este examen ocurra en dos "casas" distintas, aunque con un sólo superior, como ocurre con La Casa de la Villa y La Gerencia Municipal. Es muchísimo menos lógico aún que cambie de Ministerio teniendo que irse al de la Vivienda, cuando en el Departamento Municipal nos han entretenido. Es característica la espera de tres y cuatro meses para conseguir audiencias, cuando un ministro, un alcalde y, naturalmente, cualquier compañero nos atiende en un plazo normal.

Estos retrasos son graves porque encarecen extraordinariamente el sector inmobiliario. La falta de claridad en las definiciones urbanísticas, la inexistencia de suelo calificado o lo que es lo mismo la falta de mercancía clara ante un mercado en demanda y el retraso burocrático son, todos ellos, factores que perjudican al consumidor español de viviendas y que son fundamentalmente achacables a la Administración. Cuando se pretende culpar desde la Prensa al sector privado inmobiliario de la carestía de los solares haciendo demagogia ingenua, se olvida que el **proveedor indirecto de edificabilidad** que es la dimensión cotizable en un solar no es el propietario del mismo, sino **el Estado**, representado por los Ministerios de la Vivienda, a través del Área Metropolitana en Madrid, y Gobernación a través de sus Ayuntamientos. Así que el verdadero responsable del precio por la escasez de mercancía calificada es el Estado. En otros países occidentales se controla desde la Administración "con toda intención" el caudal de suelo definido urbanísticamente para así conseguir un precio solar considerable que aportará en impuestos de plusvalía una cantidad sustancial al tesoro del Estado, que por ello siente una especial conciencia culpable. Es decir, el Estado no sólo reconoce la inocencia del promotor en cuanto al valor del solar sino que acepta la culpabilidad premeditada. En España (triste es tener que decirlo) los auténticos responsables llegan, en su desconocimiento, a osadías increíbles, achacando, con toda impunidad, la falta al que intenta resolver naturalmente con un beneficio razonable —aunque en todos los gremios hay cuervos—, el problema que plantea la demanda.

La cosa ha llegado a deformar a la prensa que, sin profundizar, arremete a la golosina demagógica con extraordinario afán, pero al

menos esta no es parte de un sector que deba estar urbanísticamente preparado. Más grave es lo que ocurre con algunos de nuestros compañeros que, para conseguir acentuar más intensamente su error, piden para el Ayuntamiento culpable y amparados en anejos ordenancísticos no analizables seriamente, tierras y zonas edificables a cambio de la concesión de un derecho edificable propiedad del solar.

El ciclo no acaba aquí sino que una vez perdida la propiedad del suelo, hijo de "la operación", éste es abandonado y, en ocasiones, en las que el vecino propone su mantenimiento, se le exige que éste sea hecho por las compañías del Ayuntamiento cuyos costes son un 70 por ciento más altos que los conseguidos por las privadas. Del clima creado por este "modo municipal" de actuación ha surgido una picaresca en la que naturalmente existen ejemplares en los dos sectores: el privado y el público.

Pienso que una buena meta para el Plan Gral. de Madrid que se está cocinando es la calificación clara de una superficie mucho más amplia de la que el crecimiento inmigratorio más el vegetativo haga presumir.

De este modo el mercado no tendrá dudas y podrá elegir. Los arquitectos podremos dedicarnos, con mayor deseo y tiempo, a nuestra vocación y el famoso "precio del suelo" si no baja, será porque al fin la "Administración" —ese equipo que está a sueldo nuestro, de los españoles— se habrá dado cuenta que puede, si sabe, cobrar unos impuestos que hoy quiere y no consigue.

Y he contado todo lo anterior porque me duele el alma al pensar lo que uno ha sufrido, y el tiempo y la bilis que uno ha gastado para convencer a quien no quiere enterarse de algo que es obvio.

Así que, volviendo a lo nuestro, el proyecto de Rinconada, después de un muy largo calvario municipal, llegó al período profesional.

Se crearon, dentro de una finca de unos 120.000 metros cuadrados, dos sectores claramente diferenciados como en un principio decía, el de la ladera dedicado a habitación, el llano a zona deportiva con un programa muy completo de piscina, pistas de tenis, atletismo, fútbol, polideportiva, etc. Entre ambas zonas un parque de pinos, más apropiado para el paseo y que debía servir como colchón de ruidos para mayor silencio y tranquilidad de los residentes. Después contaré lo que ha ocurrido.

Se eligieron dos tipos de vivienda: colectivas (el gran afán de los promotores) y unifamiliar con gran terraza o con jardín enano (aconsejada por el arquitecto).

Las viviendas colectivas se combinaron de muy distintas maneras pero siempre situadas en la curva de nivel más alto de la finca, de modo que no impidieran la vista de las viviendas unifamiliares y dominaran sobre ellas todo el paisaje. Después de escuchar a multitud de usuarios se optó por la solución colectiva más simple, de estructura muy amplia, que permitiera una distribución versátil y que tuviera el menor impedimento de vistas laterales, es decir, una gran pantalla plana, en la que, como elemento único peculiar, se construyó una doble fachada a la que se incorporaron oscurecedores, persianas, toldos, jardineras y aparatos ocultos individuales de aire acondicionado.

Este conjunto colectivo es de cuatro plantas, siendo la baja dedicada a garajes, trasteros y portales muy sencillos al estar todo el complejo

de 154 viviendas (en cuanto a instalaciones de calefacción, agua, gas y electricidad, jardinería, deportes y porterías; etc.) administrado por una sola entidad.

El conjunto colectivo va poblando de vegetación sus jardineras que ligarán, en un plazo corto, la edificación al paisaje. Al menos, eso espero. Hubo problemas con el ladrillo y exceso de rigor administrativo. Los pisos terminales debí abrirlos al paisaje para diferenciarlos del resto del conjunto haciéndolos de este modo mejores. Pero se prefirió la igualdad de cara a la venta. La estructura transmite ruidos y las casas están llenas de niños que invaden el barrio, en vez de irse a las zonas deportivas. La puesta en marcha de los estatutos de uso resolverán este problema. Aquello sería un paraíso para Herodes. Pero el barrio está vivo y la gente tiene buen color y está contenta y las cosas funcionan porque están bien construidas.

El conjunto unifamiliar es más agradecido en su arquitectura escalonada y extraordinariamente simplificada respecto al proyecto. Este pretendió que todo el barrio se comunicara bajo cubierto, que los coches estuvieran a otro nivel, evitando por completo el uso deportivo del reino del automóvil. Pero, estas ideas y otras muchas desaparecieron para cumplir con un precio fijado. A pesar de todo, el tinglado anda bien y también aquí creo que la vegetación, valorando los distintos niveles y matizando con sus transparencias la edificación, conseguirá, en un plazo muy corto, efectos insospechados.

Creo que la solución de "Rinconada" cuando se termine y falta mucho —jardines, ordenanzas de uso, etc.— será muy agradable para vivir y agraciada para mirar. En cualquier caso ha sido una experiencia en la que 154 señores se han reunido en comunidad para crear un complejo en cuyo proceso de construcción y relación no ha existido ni un solo problema. Lo cual habla muy alto de la calidad del constructor, de los promotores y, por supuesto, de los propietarios que, como ya he señalado, son "señores" con todo lo que esto significa.

En cuanto a la arquitectura de las otras dos obras publicadas en este número de la Revista voy a hacer un somero comentario por no extender este escrito.

20.—Pienso que tanto la casa Santos en Somosaguas como el edificio de Claudio Coello de Hidroeléctrica Española, S.A. y el conjunto

Rinconada exhiben una preocupación por el diseño de terminación en función a un orden geométrico que presida, en su simplicidad, la total arquitectura de la obra.

La casa de Somosaguas es una residencia particular en la que se ha mimado el detalle sin restricción de medios. Le falta unidad de dicción por la existencia de dudas de decoración interior durante el proceso constructivo.

Se ha intentado que la forma total de la casa sea unitaria. De ahí la gran cubierta que, albergando en sus faldones la segunda planta, cubre la primera reduciendo, de este modo, la altura visual del conjunto.

Se han diferenciado perfectamente tres ambientes: el jardín exterior, marco ambientador, que no se pisa, el conjunto de terrazas de uso continuo en piscinas, tenis, reuniones, que va ligando en pavimentos y cielos al interior —que por su desnivel independiza visualmente la casa de la calle— y la casa interna, cerrada.

30.—El edificio de H.E. en Claudio Coello, es un edificio más, de oficinas entre medianerías pero tratado con gran atención en todos los detalles interiores de diseño, colorido, ambientación, relación de grupos, iluminación, insonorización, comunicación, mobiliario, etcétera.

El resultado técnico de intimidad en el uso por su silencio y tranquilidad es interesante.

El resultado plástico no se aprecia en fotografías ya que todo el énfasis en un sólido capaz libre se ha colocado en la gama de colores.

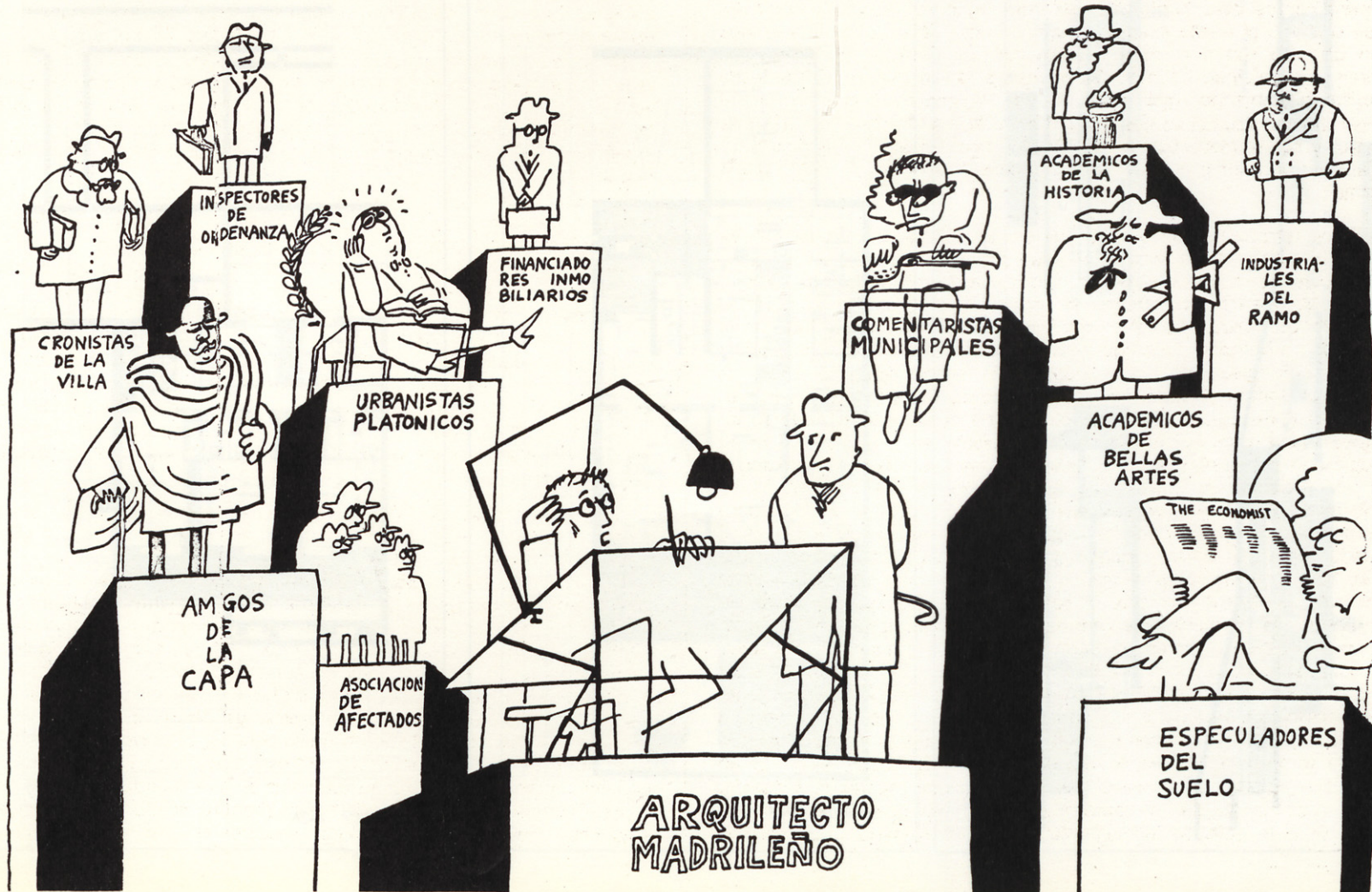
Pienso que es, en este momento, la obra más estudiada que ha salido de mi taller.

En cuanto al conjunto "Rinconada" ya ha quedado someramente juzgado en mis comentarios sobre la historia de su construcción.

Creo en resumen que el ejercicio de la arquitectura va convirtiéndose, a medida que pasan los años, en profesionales que llegamos a aprendernos casi el oficio, corriendo en el proceso el peligro de perder la osadía que pone en juego la inspiración. A medida que más vamos sabiendo, más queremos demostrar lo que sabemos y por lo mismo menos queremos arriesgar en soluciones cuyo resultado no garantizamos.

De aquí la muerte de la musa que sólo entra en juego cuando se la llama con deseo, con ganas de riesgo, con valentía.

Ahí está el dilema. Uno quisiera ser un osado sabio. Pobre de mí.



—Por lo demás, gozo de absoluta libertad creadora.

Cortesía "Este país", Máximo.