

# EL hALL

BOLETIN INFORMATIVO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA RIOJA

AÑO 2, NUMERO 21

SEPTIEMBRE 1996



## RIOJA, PRESTIGIO Y CALIDAD

### LAS RAZONES DE UN LIDERAZGO HISTÓRICO

ANGEL DE JAIME BARÓ

Hoy la D.O. Ca. Rioja probablemente se encuentre ante el mejor momento de su historia; dos cosechas consecutivas "excelentes"; un volumen de comercialización próximo a los 200 millones de litros (un 100% más que hace 5 años), con fuerte proyección en la exportación; una viticultura renovada que ha mejorado calidades y rendimientos; un sector bodeguero potente que cuenta con el mejor equipamiento tecnológico y humano; y finalmente, una imagen de prestigio que se ha consolidado entre los consumidores.

La actual situación de los vinos de RIOJA no es sino la culminación de un largo proceso en el que muchas voluntades han ido avanzando por caminos en ocasiones no conscientemente percibidos, pero convergentes en cuanto a la aceptación general de las diversas etapas que ha ido cubriendo la Denominación.

La primera gran etapa fue la **mejora del sistema de garantías** de la D.O., con la consecución de controles eficaces de calidad. Para ello el Consejo Regulador, integrado por representantes de viticultores, bodegueros y Administración, estableció un Plan General de Control que tuvo importancia decisiva hasta llegar, en un largo proceso voluntario, a la desaparición de la comercialización de granel en 1993. Todo ello nos colocó al más alto nivel de garantía de origen, tipicidad y calidad ofrecido a los consumidores y, paralelamente, mantuvo el máximo de valor añadido en nuestra zona de producción.

Esta imagen de rigor y seriedad que ofrece la actuación del Consejo Regulador transmite seguridad y confianza a nuestros consumidores y ha sido y es determinante para la posición preeminente que los vinos de RIOJA ocupan dentro y fuera de nuestras fronteras. Así nos lo confirma un estudio realizado por Nielsen A.C. entre profesionales y consumidores, que valoran muy positivamente en términos de imagen el control de calidad de los vinos llevado a cabo por el Consejo Regulador. Mantener este logro sigue siendo vital para la Denominación.

La segunda etapa consistía en el llamado **perfeccionamiento de la comercialización**,

en el sentido de que era necesario equilibrar nuestras ventas entre las categorías de vinos criados y jóvenes, muy desequilibrada en principio a favor de estos últimos. Actualmente estamos alcanzando un adecuado equilibrio, con una consecuente dignificación de precios, que es necesario mantener estable. De hecho, la disminución de ventas en el ejercicio '95 se centró exclusivamente en el segmento más sensible a las subidas de los precios, es decir, el de vinos jóvenes, aunque este descenso fue parcialmente compensado por el aumento de las ventas de Crianzas, Reservas y Grandes Reservas. Con ello se ha conseguido un equilibrio mucho más interesante entre las diferentes categorías, ya que los vinos jóvenes ( tintos, blancos y rosados ) pasan del 59,8% del total de ventas al 53,3%, mientras que los vinos criados suben su cuota de participación del 40,2% al 46,7%, con lo que ello representa en cuanto a mayores ingresos y valor añadido. Esta positiva tendencia de crecimiento de la venta de vinos criados en los últimos años ha planteado también a las bodegas unas mayores exigencias de estocajes, circunstancia que ha incidido sobre los precios de las dos últimas cosechas.

Es necesario encarar una tercera y decisiva etapa que podríamos llamar **promoción preferencial de los vinos de alta expresión**, es decir, de aquellos vinos que puedan dar la máxima imagen de los vinos de nuestra Denominación, la punta de lanza que mantenga el más alto nivel de percepción del RIOJA entre los consumidores. Es evidente que en los últimos años ha aumentado la calidad media de la generalidad de los vinos de Rioja. Sin embargo, dentro de ellos existen algunos que explicitan mejor las tradicionales características diferenciales de nuestros vinos. Promover el que estos vinos puedan distinguirse y apreciarse por los consumidores es una idea sugerente y necesaria, en la ineludible tarea de crear las referencias excepcionales que mantienen las grandes Denominaciones de Origen del mundo.

Hoy Rioja puede enorgullecerse, gracias al esfuerzo solidario de todo el sector, de lo que

pocas Denominaciones de Origen han conseguido: imagen de prestigio y seriedad, aprecio por la tipicidad y calidad de sus vinos, rentabilidad para su viticultura y valor añadido para toda la sociedad riojana. Esta posición privilegiada del Rioja le convierte en el gran enemigo a batir por parte de intereses comerciales vitivinícolas de dentro y de fuera de nuestro país. Por ello debemos estar especialmente vigilantes para que algunas pretendidas liberalizaciones no se conviertan en un desmantelamiento más o menos solapado de nuestra Denominación, propiciado consciente o inconscientemente por algunos operadores de la misma. En todo caso deben preservarse algunos aspectos fundamentales como la calidad y especificidad de nuestras producciones, el nivel de producción alcanzado, la clara identificación y diferenciación comercial de los vinos protegidos y el mantenimiento de los actuales valores añadidos en la Denominación de Origen. Debe mantenerse inteligentemente y con las modificaciones convenientes un marco normativo propio, basado en nuestras peculiaridades vitivinícolas y comercializadas, que a fin de cuentas han propiciado prestigio a nuestros vinos y beneficios económicos a sus operadores. Ir por otro camino sería convertir las Denominaciones de Origen en meros argumentos de marketing en manos de mercaderes, con empobrecimiento para las regiones vitivinícolas de calidad y con grave perjuicio para los productores y comercializadores que han trabajado en las mismas.

No se trata de cerrarse a cualquier avance, pero sí de salvaguardar lo que constituye la identidad y originalidad de nuestros vinos, que motiva su demanda por los consumidores. El mantenimiento de esa diferencia es cuestión de supervivencia para cada Denominación de Origen. Y en ellas no puede actuarse con la lógica productivista de los productos de gran consumo, en los que la competitividad se basa en aumentos de producción, porque ello conduce a una banalización del producto ante los consumidores.

En estas circunstancias cobra mayor importancia la actuación de los Consejos

Reguladores encargados de gestionar un patrimonio colectivo, la Denominación de Origen, y de arbitrar entre los intereses particulares y generales en beneficio de estos últimos. Pienso que el Consejo Regulador del Rioja ha contribuido de forma importante a la positiva evolución experimentada por esta Denominación, tanto comercialmente como al prestigio de su imagen, gracias a la apuesta firme y decidida de esta institución por liderar el futuro de esta región vinícola, comprometiéndose en favorecer los acuerdos entre viticultores y bodegueros, perfeccionando el sistema de control de calidad de los vinos, e impulsando con nuevas estrategias las actividades de comunicación y promoción. El balance de lo conseguido permite afirmar que el Consejo Regulador ha respondido con eficacia a las exigencias de una D.O. que lidera el mercado español y se ha situado entre las más prestigiosas del mundo.

Alcanzar ahora la autonomía, es decir la personalidad jurídica propia, constituye para el inmediato futuro un objetivo irrenunciable del Consejo Regulador. La vigente normativa sobre Denominaciones contempla que el Gobierno podrá otorgar régimen de autonomía a los Consejos Reguladores que hayan alcanzado el adecuado nivel administrativo, técnico y económico, teniendo en cuenta su situación económica y financiera, la cantidad y variedad de su tráfico o actividad, la previsión de su movimiento anual y su volumen de recaudación.

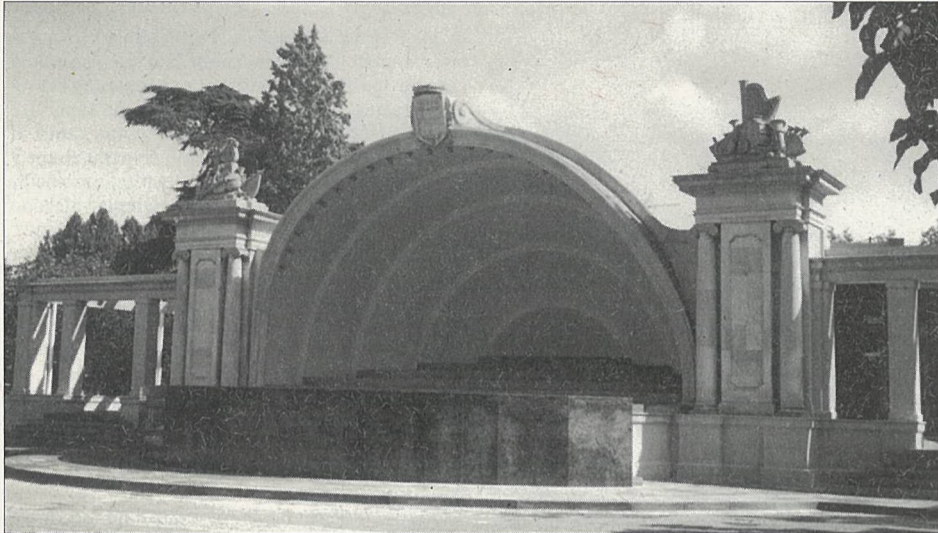
El pasado mes de marzo el Consejo Regulador solicitó al M.A.P.A. la concesión de la autonomía, por entender que cumple ampliamente las condiciones normativamente exigidas para la misma, compatibles con el mantenimiento de las singularidades normativas en cuanto a control y comercialización de nuestros vinos de RIOJA, a fin de, mejorando la eficacia del Consejo Regulador, seguir manteniéndonos como la primera Denominación de Origen de nuestro país.

*Angel de Jaime Baró es Presidente del Consejo Regulador de la Denominación de Origen Calificada Rioja.*



## ENTRE ARQUITECTOS

## INAUGURACIONES



## KIOSKO DEL ESPOLON

El kiosko actual fue construido en 1.950. Su diseño, radicalmente distinto del antiguo, levantó polémica y fue muy criticado. Sin embargo, tras 46 años, su imagen ha pasado a estar indisolublemente unida al paisaje urbano de la Plaza del Espolón.

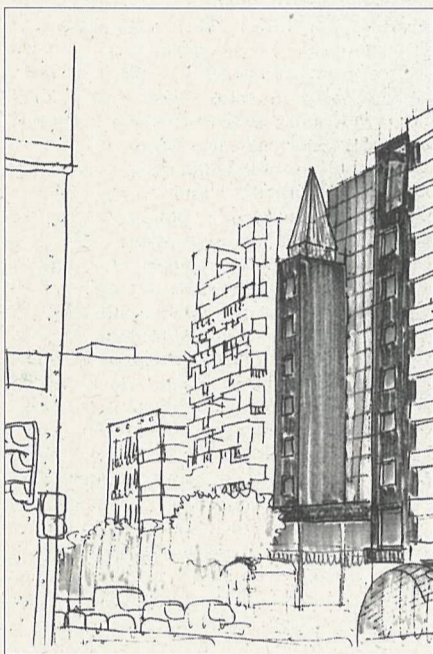
El actual proyecto para adaptarlo a Oficina de Turismo supone una intervención que va a modificar su fisonomía, pero dentro del respeto al conjunto para no modificarlo sustancialmente.

El programa consta de oficinas de atención al público y despacho de dirección, que se sitúan en un nivel superior, y sala de exposiciones, zona de proyección de vídeo, archivo, aseos e instalaciones en planta sótano. Ambos niveles se comunican con una escalera y un ascensor para minusválidos.

En la planta de atención al público el cerramiento invade parte de la antigua pérgola escalonándose hacia la fachada principal de forma que la imagen de ésta prácticamente no se altere. Este nuevo cerramiento se proyecta como una membrana lo más continua posible a base de granito negro natural flameado, carpintería en aluminio anodizado gris oscuro y luna parsol.

Se procede también a una limpieza total de la piedra sustituyendo las piezas que faltan o están deterioradas. El pavimento de la pérgola se renueva y se colocan rampas para acceso de minusválidos. Las escaleras exteriores actuales desaparecen incorporándose ese espacio a la zona ajardinada.

Jesús Sagastizábal



## HOTEL CARLTON

La construcción del Hotel Ciudad Logroño fue para nuestro equipo el desafío de pasar de la teoría a la práctica en el tratamiento arquitectónico de las instalaciones.

Allí construimos una instalación racional y totalmente descubierta, que ha tenido a lo largo de los años de funcionamiento unos costos de mantenimiento y explotación realmente bajos.

El Carlton Rioja, tenía unas instalaciones antiguas en las que sólo se había actuado en baños de las habitaciones. Los costos de mantenimiento estaban disparados, las averías frecuentes y el grado de comodidad inadecuado para un hotel de su categoría.

La dirección de la Cadena Pretur a la que pertenecen el Hotel Ciudad de Logroño y el Hotel Carlton, había renovado con nuestro equipo otros hoteles, obteniendo resultados satisfactorios. Al decidir la renovación del Carlton se tomó la decisión de cambiar la imagen exterior, adecuándola a un hotel emblemático. De esta manera se dejaba claro al exterior lo que se había hecho en el interior: la renovación total del Hotel.

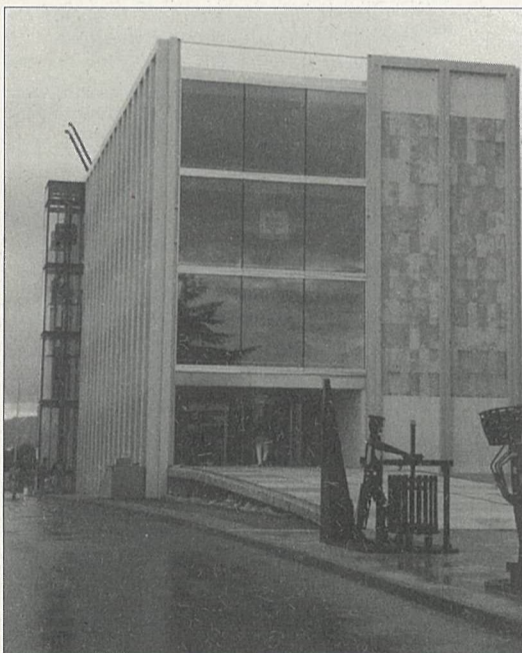
El Edificio del Carlton se construyó en los años sesenta. Se dividió en dos propiedades: la instalación hotelera y los bajos comerciales. Los actuales propietarios tomaron la decisión de corregir, en lo posible, la escasez de accesos para dotar a la recepción de mayor comodidad y habilitar el sótano para garage.

Al recibir formalmente el encargo, nos dimos cuenta que el problema más complicado era buscar esa nueva imagen al edificio.

Se hicieron varios "cromos" en dos direcciones. Por un lado buscando una identidad propia, destacando sobre el resto, y por otro buscando la continuidad de los edificios colindantes. Se adoptó esta segunda opción prolongando el material y la altura del edificio de la derecha, puesto que volumétricamente es más sencillo y fácil de continuar y el material, granito rojo, se adapta más a nuestras necesidades.

Tomadas estas decisiones, la solución fue sencilla: realzar el torreón derecho con una pérgola para enrasar con el edificio colindante, rematando el izquierdo con un elemento, la pirámide que identifique el hotel. Se ha conseguido actuar sobre la planta baja uniendo compositivamente los dos torreones. El muro estructural es una piel que cubre el desorden de la fachada preexistente con una cuadrícula perfectamente modulada. Esperamos conseguir que la visión nocturna produzca un engaño visual con una abertura en la fachada de la Gran Vía, pero esto no lo sabremos con certeza hasta que se pueda iluminar definitivamente.

Regino Borobio Navarro



## EDIFICIO DEL CONSEJO REGULADOR D. O. Ca. RIOJA.

Ante la lectura de un edificio singular, debido tanto a la influencia de su situación en el planeamiento como por su relación con el futuro entorno donde se ubica, nos encontramos con el reto interesante de readecuar el edificio mediante intervenciones que utilizan su propio lenguaje readaptado.

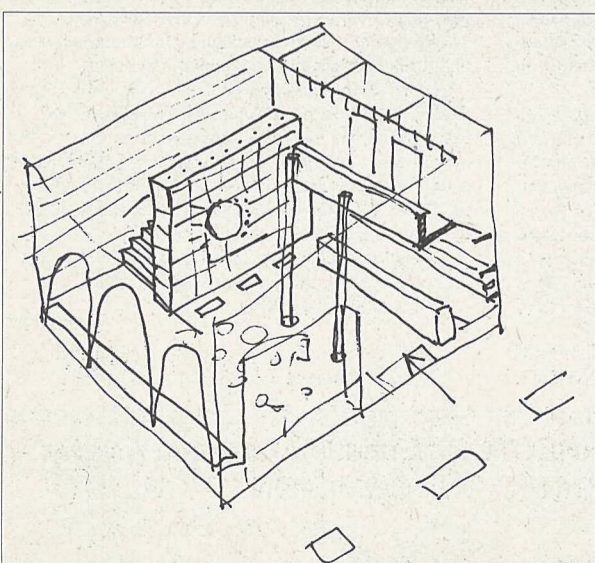
Este reconocimiento de las preexistencias del lugar y del edificio existente nos hizo pensar en su adecuación con las nuevas edificaciones que se construyen actualmente a su alrededor pues lo sitúan en una línea tangencial entre el espacio exterior urbano y el interior de la nueva manzana edificatoria. El acceso al edificio se orienta ahora hacia la fachada próxima a la c/ Estamberra, desapareciendo el existente que correspondía a una simetría general menor acorde con el espacio urbano que se está desarrollando.

La actuación se plantea como un limitado conjunto de intervenciones capaces de materializar un planteamiento claro, moderno y rotundo. Con premeditadas acciones de cambio unas veces y de conservación otras, se intenta que una situación trivial forme parte del nuevo sistema.

Las cualidades formales, compositivas y de orden, convenientemente depuradas y realizadas en algún caso, se integran en la formalización del nuevo edificio. De esta forma se conserva el ritmo de pilares y huecos de las fachadas longitudinales formando parte de la propuesta. Igualmente se respeta también la localización del núcleo de comunicaciones interiores del edificio, escalera y ascensor, ya que contribuyen positivamente a la resolución del nuevo programa funcional.

En síntesis la intervención en el edificio pretende desde el acceso enfatizar la creación de una transparencia longitudinal que divide el espacio interior del edificio en dos zonas: una coincidiendo con el acceso, más abierta y dinámica, que alberga un espacio polivalente que se puede organizar según las necesidades y otra estática donde irán dependencias que por sus características deben ser más pequeñas o cerradas y que se orientan a la fachada posterior.

Antonio Balagué Ponz y Jaime Arbona Vellida



## CAFE NOCHE Y DIA PORTALES

La buena relación que existente entre mis clientes y yo, hace que intervenga incluso en el proceso de la elección del local.

El diálogo y entendimiento con el local fue inmediato. Los tres arcos de la calle Gallarza de sillaras magníficamente labrados, los pilares de fundición que permanecían ocultos y la fachada de la calle Portales rehabilitada en su día por nuestro compañero Tenorio con una fuerte estructura metálica que obligaba a mantener la disposición de los huecos, fueron los elementos generadores del espacio proyectado.

A partir de ahí, se picó el yeso que ocultaba la piedra de los arcos hacia el interior, se descubrieron los cuatro pilares de fundición y el resto de actuaciones de revestimiento siempre fueron encaminadas a potenciar el eje de simetría que el local crea con su estructura en la dirección perpendicular a Gallarza.

El único elemento que entra en discordia con el conjunto es el gran muro que separa la escalera del resto del café, y que surge por la necesidad de esconder la cocina bajo la escalera, adquiriendo por ello ese grosor, el cual se aprovechó para soportar en su cara pública el gran mural realizado en mármol por Fernando Murga con el logotipo del café (diseñado en su día por Ivana Manrique) y en su cara interior como una gran lámpara que ilumina la subida hacia los aseos.

Al tener un banco corrido de obra, parecía necesario diseñar las mesas y las sillas, planteando éstas como pequeños trozos de banco a los que se les añadían unas finas patas de acero inoxidable.

Teniendo un local como éste, unos amigos como clientes y un gran profesional (Pedro Sáenz) como constructor, el trabajo es muy fácil.

Javier Dulin Iñiguez

## COLEGIO

## LA ARQUEOLOGIA Y LA INTERVENCION EN EL PATRIMONIO

JAVIER CENICEROS HERREROS

En las últimas décadas hemos asistido con agrado a un espectacular incremento en el cuidado, recuperación, defensa y conservación del Patrimonio Monumental, Artístico e Histórico. Esta atención se ha visto plasmada en el aumento de recursos y controles destinados a tal fin. No desmerece el empeño la circunstancia de que se produzca en un momento en que nuestro patrimonio en general había alcanzado sus máximas cotas de abandono y deterioro, cuando no de destrucción, lo que hacía dudar incluso de la recuperación de buena parte del mismo. No ha sido este fenómeno algo gratuito, fruto de la casualidad o del voluntarismo de determinadas individualidades. Responde por el contrario a un interés que ha calado en la sociedad, reflejo de una mejor preparación cultural y de la disponibilidad de tiempo de ocio suficiente, que demanda cada vez con mayor fuerza la conservación del patrimonio colectivo. Esta pujante sensibilidad cultural la vemos plasmada constantemente en los medios de comunicación que amplían sin cesar los espacios dedicados al tema, cuando no es éste en sí mismo el centro de debates, polémica, e incluso enfrentamiento político, pero aunque el presente sea en ocasiones conflictivo, el protagonismo alcanzado asegura el futuro de nuestro Patrimonio.

La intervención en el Patrimonio ha requerido desde un principio la colaboración de diversos colectivos, profesionales y especialistas. No se entiende actualmente cualquier actuación que no sea interdisciplinar. La Arqueología, sin embargo ha sido la última disciplina en incorporarse a este campo, e incluso le está costando asentarse en él.

En la intervención en el Patrimonio Monumental, la Arqueología aporta una metodología y enfoque que contribuyen a mejorar la documentación y enriquecen el resultado final. La Arquitectura, clave en este tipo de proyectos, parte de conceptos globales e integradores para descender paulatinamente a lo concreto, a los detalles, La Arqueología arranca precisamente del detalle, de lo cotidiano, de lo anónimo, vulgar e incluso insignificante, en su proceso por desentrañar lo complejo. No puede por tanto producirse conflicto, sino todo lo contrario.

El campo arqueológico no sólo se limita al subsuelo, como tradicionalmente se ha considerado, sino que afecta también a otros aspectos de un edificio, monumento, o casco urbano, relacionados con su evolución histórica y constructiva. Es lo que se viene denominando como arqueología muraria, todavía por definir.

Quienes llevamos ya trabajando en Arqueología largo tiempo recordamos el rechazo



inicial, cuando no menosprecio, hacia nuestra disciplina. Con harta frecuencia se nos acusaba de paralizar obras o de causar grandes retrasos en los plazos. Pasamos sin pretenderlo a ser un problema para arquitectos, constructores, promotores e incluso propietarios. Problema que se solventaba evitando al arqueólogo, ocultando información o destruyendo clandestinamente el patrimonio arqueológico. De aquellos momentos quedó una sensibilidad adversa hacia todo lo arqueológico todavía no superada por completo y que queda plasmada de forma muy expresiva en frases como "no había nada", "no sale nada", "no tenía importancia", "cuatro cosillas sin interés", "que no se enteren los arqueólogos" (siempre en plural).

Sin embargo, de todos los males que se achacaban a la Arqueología poca o nula responsabilidad tenía ésta. Retrasos y paralizaciones se debían más a la mala planificación y organización de los proyectos que a la presencia de restos arqueológicos. El empeño en evitarlos se plasmaba en una falta de previsión e infraestructura que hacía que aparecieran cuando las obras se encontraban en marcha. En ocasiones, porqué no decirlo, la Arqueología era aprovechada también como pantalla para ocultar otros problemas.

Afortunadamente en los últimos años el pano-

rama ha cambiado considerablemente y las reticencias hacia la Arqueología se van transformando en una colaboración creciente y fructuosa. A ellos han contribuido la creación de la infraestructura necesaria por parte de las autoridades encargadas de la protección del Patrimonio, la confección de normativas y reglamentos y la propia delimitación de zonas de especial protección. Se ha pasado de este modo del voluntarismo o la iniciativa individual a una cooperación reglada. Fruto de esta relación son las saludables actuaciones desarrolladas en Monte Cantabria, San Millán o Valgañón, por citar algunas de las más recientes.

No se ha superado, pese a todo, el riesgo de convertir la documentación arqueológica en un trámite administrativo más. No es éste el fin de tanta reglamentación, sino el de enriquecer las bases de trabajo sobre las que actuar.

Veamos a continuación dos ejemplos recientes de intervención en sendos monumentos y del talante con que puede enfocarse la documentación arqueológica.

El primero se refiere a la restauración del Convento de la Piedad de Casalarreina. El detallado proyecto global contempla la intervención de un nutrido grupo de especialistas que, además

de los trabajos propios de restauración, incluye la intervención de un documentalista que recopile y estudie las fuentes escritas existentes sobre el monumento, y la de un arqueólogo que supervise y documente los trabajos que afectan tanto al subsuelo como a la modificación de paramentos y a la eliminación de elementos y estructuras añadidas. En definitiva, un proyecto ejemplar alabado públicamente por su carácter interdisciplinar. Durante el desarrollo de los trabajos este carácter quedó bastante en entredicho, al menos respecto a la documentación arqueológica. Año y medio después de que concluyeran los trabajos de la primera fase nadie ha requerido al arqueólogo encargado informe alguno sobre lo estudiado, ni siquiera unas mínimas conclusiones. El hecho resulta más llamativo si consideramos que el estudio afecta a la cronología y evolución de estructuras que van a ser modificadas en fases posteriores.

En este caso la labor del arqueólogo queda en un mero trámite que se ha cumplimentado, en un adorno sin contenido.

El otro ejemplo se refiere a la restauración de la Catedral de Calahorra. Sirve para ilustrar una buena planificación y ordenación de los trabajos arqueológicos y de restauración. Ante la posibilidad de que existieran restos arqueológicos, especialmente funerarios, en el exterior de la catedral se planteó el correspondiente control, previo a las obras de drenaje en los lados norte y este. Los trabajos de restauración comenzaron por tanto con la zanja de drenaje. Al comprobar que ésta discurría a través de una necrópolis medieval se suspendió su construcción hasta que la necrópolis fuera debidamente estudiada. No por ello se paralizaron las obras, sino que éstas continuaron en otros elementos sin mayores problemas. De este modo se pudo excavar buena parte de la necrópolis a lo largo de tres meses a la vez que la empresa constructora restauraba las cubiertas. La necrópolis mostró la existencia de tres niveles superpuestos de tumbas, las dos primeras asociadas a la catedral medieval de la que actualmente no queda nada. También permitió documentar algunas piezas decorativas de la antigua fábrica, así como los basamentos y suelos originales de la actual. En definitiva, aportó una gran información sobre las características y evolución del edificio. De haber aparecido restos monumentales o susceptibles de mantener "in situ" hubiera sido posible integrarlos en el proyecto original.

Javier Ceniceros Herreros es doctor en historia. Investigador agregado en el Instituto de Estudios Riojanos.

## APUNTES SOBRE LA VALORACION INMOBILIARIA

MANUEL SANTIAGO UBERO

La valoración ha sido siempre objeto del hombre, dada su capacidad racional de pensamiento, siendo su resultado final lo más apreciado y buscado por la sociedad.

Una cifra, un número, una cotización, una nota, parece que es el valor que "marca" algo o a alguien dejando las conciencias tranquilas a los demás entes sociales, bien sea administración, entidades financieras, exámenes o subastas de objetos de arte.

Es precisamente en el proceso de valoración, abandonado aparentemente en segundo plano, donde se debe reflejar la calidad y la verdadera aportación de la misma. Poder plasmar su objetivo, búsqueda, información, selección, análisis, y sobre todo interpretación y síntesis.

Dentro de la labor de arquitecto es precisamente éste el campo donde nos sabemos mover, ya que desde nuestra temprana formación trabajamos estudiando la "realidad" para poderla abstraer e interpretar, obteniendo como resultado de este proceso una nueva realidad añadida a la anterior de partida, que otros volverán a elaborar y valorar.

Dentro de esta situación es donde confluyen las ideas del valor, y por tanto del objeto o finalidad de la valoración.

Existen diferentes perspectivas humanas de valor, dada la época estival en la que escribo se me ocurre como ejemplo conocido el caso del valor del un flotador, que no es el mismo sin agua que con agua, y menos todavía si no sabes nadar.

Conceptos como el uso, utilidad, intercambio, así como su valor temporal, efímero, caduco o perenne hacen de los inmuebles objetivos de valor, pasando del de la supervivencia como las cuevas para las edades tempranas, los rascacielos para los

especuladores del suelo, las catedrales para llegar al espíritu o al de los chiringuitos de la costa para poder aguantar en las playas.

Ya que la idea de estas líneas consiste en apuntes sobre la valoración de los inmuebles sin tener más pretensiones dentro del curioso marco de ELHALL, me apeetebo esbozar algo sobre la ARQUITECTURA y el CONSUMIDOR de vivienda desde el diferente punto de vista de su VALOR.

La compra-venta de viviendas, esencial para que los arquitectos se ganen el pan, es un proceso aparentemente conocido por todos los profesionales del gremio.

Comprar un terreno, transformarlo solar, escriturarlo, conseguir L.M.O. para la que es necesaria el proyecto, o realizar un proyecto y conseguir la L.M.O., construcción, honorarios, tasas, obra nueva, papeleo final, comercialización y venta.

¿Pero qué es lo que se vende, Arquitectura o producto inmobiliario; o ambas a la vez?

En las visitas a las agencias inmobiliarias o locales de expertos inmobiliarios, ¿qué se oferta?

El primer contacto normalmente es con un escaparate donde se reflejan tarjetas y planos, pintados en colores, con alfombras y todo, donde una perspectiva con numerosa zona ajardinada y piscina abren el apetito al potencial comprador y donde el apellido de un nuevo PERI o plan parcial aparece ramplante en el panel.

Elegida la zona, el segundo contacto, es el de un señor o señorita muy amable que pregunta, nº de dormitorios-baños, que parece ser el factor más elemental del comprador.

La segunda pregunta es la TELA, el poder económico, hasta donde se puede dejar los cuernos la unidad familiar.

Indefinidamente, pero asumiendo el coste, se enseña a través de un viaje alucinante de plantas tipo, las diferentes cualidades de la vivienda, con lo que el precio empieza a fluctuar de forma que el ático, el de los antiguos bohemios que apenas subsistían es el más caro y por contra la planta noble, antiguamente más apreciada, es la última que se vende.

¿Es que no se proyecta con el mismo cariño todas las viviendas?

El motivo puede ser de unas mejores vistas, (hay algunas que tienen fachada a los cementerios), pero también puede que quieran reflejar una huida de la voraz calle, mejor luz, seguridad, ruidos, aunque se contradice con los que quieren vivir en planta baja por tener un jardín particular.

La elección del comprador suele ser meditada, es decir, sí entienden de particularidades que el proyecto refleja tanto de forma casual como estudiada, es decir mucho-poco pasillo, más salón-poca cocina, y también se sabe donde se pone el sol y los gastos que genera un tipo determinado de instalaciones de calefacción.

El que la vivienda dé a la calle, o al patio es también curioso, porque después del rechazo aparente de la calle, todo el mundo quiere mirarla, o que le miren la estupenda vivienda que poseen, rechazando esos patios monótonos de uralita, en contrapunto con la ausencia de ruidos motorizados que permite oír el sonido de los pájaros. Recordemos los maravillosos patios interiores de la cultura musulmana o ¿es que ya no somos sensibles a los patios?

A la hora de adoptar un criterio proyectual, existen presiones de mercado para rentabilizar la

operación inmobiliaria, que se traduce en programas vivienda, y/o apartamentos, vivienda calle/apartamentos patio, vivienda delante-detrás, cuyo peso recae en factores de diseño, produciendo siempre alguna vivienda fondo de saco, que con paciencia y maestría se suele conseguir que sea atractiva por su singularidad, aunque la demanda muchas veces no está dispuesta a colocar los muebles en los perímetros no ortogonales.

Y la fachada, ¿qué? Normalmente aparece al consumidor cuando se construye el edificio y le entregan las llaves. Sí se conocen los materiales y si hay suerte alguna perspectiva o maqueta. Suelen ser visiones parciales no globalizadas, sin darse cuenta de las geometrías, modulaciones, proporciones o el cariño que alguien en una mesa de dibujo ha dejado en una sutil línea.

Es una pena que algunos solo la contemplen cuando hay que gastarse dinero en rehabilitarla o de repente cuando se la encuentran en una revista.

No entiendo todavía por qué cuando uno compra un edificio parece que no compra la fachada.

La vivienda es una máquina de vivir, como decía CORBU, pero aparte de que las piezas funcionen y estén bien calibradas-acabadas con materiales apropiados, cumplan normativas, adaptadas a la economía del consumidor, sean vendibles y tengan un PRECIO, existen factores elementales que forman parte de la VIDA del comprador y es donde tiene que aflorar la arquitectura, que con el tiempo será el VALOR humanamente más profundo.

Y ahora todos a valorar.

Manuel Santiago Ubero es arquitecto del Banco Hipotecario de España en Logroño.