

Título **Las viviendas vacías deberían adaptarse a las necesidades de la gente**  
Autores Jose F. Leal  
Medio El Mundo  
Fecha 2012 04 13

"Un edificio dura mucho más que el uso inicial para el que es concebido", por lo que debe ser permeable al cambio, y que pase fácilmente de vivienda a oficina o de comercio a escuela. Para hacer esto posible hacen falta, sobre todo dos cosas: libertad e inteligencia, y sobran otras muchas, especialmente, las ordenanzas que oprimen los proyectos desde el primer ladrillo hasta el último rodapié en cualquier edificio que levanta, unas normas absolutamente castrantes desde el punto de vista creativo, y culpables de la proliferación masiva de viviendas mal hechas.

Ricardo Aroca puede ser el arquitecto en activo que más viviendas ha levantado sobre el suelo de la capital del reino, en torno a las 3.000 de nueva construcción, y varios cientos más si se suman los proyectos de rehabilitación. En los años 80 su estudio fue prolífico y contribuyó a dar forma a los ensanches de Orcasitas o San Pascual, salpicando de edificios residenciales otros muchos barrios, hasta sumar más de 50 proyectos de nueva planta y 24 más de rehabilitación.

Ha sido testigo de la evolución y la mutación en la forma y el fin de la construcción residencial, desde los pisos de décadas atrás, contruidos para ser habitados, a las posteriores que se construyen con la idea de ser vendidas de nuevo más adelante, en las que "si uno hace la pared 10 centímetros más gorda la habitación tiene 10 centímetros menos de vivienda" y, por tanto, vale menos.

La estructura de propiedad y la 'vivienda-inversión' han generado un mercado de viviendas "pequeñas y excesivamente compartimentadas", cuando lo interesante de una casa es que sea amplia y maleable. "Por razones de contabilidad de espacio y metros útiles en Madrid, se ha hecho una cantidad de vivienda social, con cuatro viviendas por planta y dando a una sola fachada, y a veces con orientación a poniente, lo que aquí la hace completamente inhabitable".

"Habría que modificar las normativas para permitir hacer viviendas más grandes y más flexibles"

Por eso, Aroca cree que, si una crisis puede servir para algo, que lo duda, podría ser para recuperar principios constructivos que se aplicaban "sí o sí" en los años 40, 50 y 60, como la ventilación cruzada o las orientaciones correctas. "Sería deseable, aunque me parece imposible, medir de verdad las limitaciones que imponen en ordenanzas y planes urbanísticos", porque "lo que debería limitar la ordenanza es el número de viviendas que se pueden hacer en cada sitio y no la superficie", así las casas no serían tan minúsculas. Además, cree que "no se debería considerar como superficie construida aquellos elementos que contribuyen al confort, como son los muros gruesos o las separaciones con vecinos.

## Ángel Muñoz 22, más allá de las normas

Cuando, en 1978, Aroca abordó el diseño de las 43 viviendas de Ángel Muñoz, 22 se encontró con que su ubicación -no lejos de la M-30- le permitía eludir gran parte de las normas que marcaban las nuevas edificaciones que regía la zona.

"La libertad a la hora de hacer el proyecto fue máxima", afirma. Eso sí, "dada la legislación de este país al respecto, el libre disfrute termina en la notaría cuando se hace la división horizontal", puntualiza. El edificio estaba planteado para albergar cualquier uso.

Tener la terraza alrededor nos permitió, por ejemplo que las persianas enrollables sean recitables por fuera", por lo que no hay entrada de aire. Para las terrazas, "teníamos el problema de cómo conseguir una barandilla de terraza no excesivamente opaca, y encontramos unas piezas muy baratas, que no son más tapajuntas de una cubierta de chapa" que por dentro proporcionan casi el aspecto de barrotes de madera. "Lleva 35 años y como veis no hay ninguna mancha de óxido", apunta.

"No sería malo que mediante unos apoyos oficiales se pudiera crear un parque de viviendas en alquiler

Acero y ladrillo combinan, en parte, gracias al diálogo de ambos con el exterior, ya que la luz y la vegetación entran en casi cada rincón del edificio, incluso en el garaje. "Hemos usado el acero galvanizado de manera sistemática incluso en su momento pensamos en hacer las fachadas de chapa, pero esto era una comunidad de propietarios, y no estaba la gente preparada para este tipo de cuestiones".

## La normativa, fuente de males

Aroca tiene claro que las decisiones políticas son la causa de los grandes males de la edificación residencial: la mala calidad de las viviendas y las estrecheces de las viviendas modernas. "En una nueva etapa, lo que habría que hacer son unas modificaciones legislativas que permitieran hacer viviendas más grandes, más flexibles".

Para el arquitecto murciano, la solución al 'stock' de viviendas escapa a la lógica del mercado. "Tenemos un montón de casas vacías y tenemos un montón de gente viviendo con los padres, en infraviviendas. Lo que sería deseable es que el parque que tenemos hecho pudiera modificarse de acuerdo a las necesidades de la gente".

Algunas de sus aportaciones a la salida de la crisis también apelan a la inteligencia política. "Aprovechando el bajón del mercado no sería malo que mediante unos apoyos oficiales se

podiera crear un parque de viviendas en alquiler y que estas viviendas pudieran tener uso, porque lo que no tiene sentido es tener miles de metros cuadrados sin utilización, cuando hay gente que los necesita".