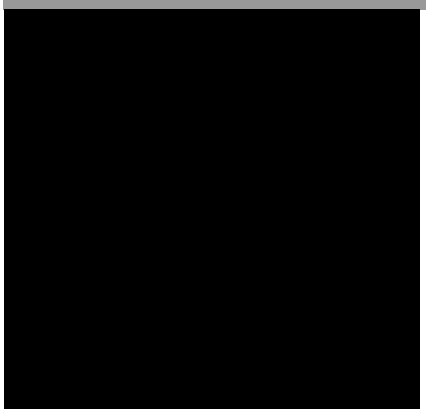
Publicat a *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://www.arquitectes.cat)

Image not found
https://www.arquitectes.cat/sites/default/files/FullSizeRender.jpg



© Carlos Vidal

En Alemania el marco legal para la construcción es, como era de esperar de los alemanes, muy detallado y específico (si bien no necesariamente estructurado). Pero la cantidad de normativa no implica necesariamente una complejidad administrativa enorme para construir. Al contrario de lo que cabría esperar, descubriremos que el trámite como tal es, incluso, menos complejo que en Cataluña. Vamos a ver cómo.

En primer lugar, y de manera análoga a la mayoría de los países, debemos diferenciar entre la normativa urbanística (Bauplanungsrecht) y la normativa técnica (Bauordnungsrecht). Como Alemania es un Estado Federal, hay normativas estatales pero sobre todo muchas específicas de cada "Bundesland", especialmente en cuanto a la normativa técnica o la de

patrimonio histórico.

El texto de referencia sobre estructura urbanística y sobre el uso del suelo es el Baugesetzbuch (BauGB) y la Baunutzungsverordnung (BauNVO) y son de ámbito nacional. El BauGB define todo el proceso de planificación urbanística, las competencias y el derecho a edificar en función del uso del suelo. La BauNVO especifica las calificaciones urbanísticas que especifican los planes de ordenación. Estas normativas serían equiparables a la Ley del suelo española. Cada Ayuntamiento es responsable de la elaboración de sus planes de ordenación y planes parciales (Bebauungspläne).

En materia de normativa técnica, cada Bundesland tiene su "Bauordnung". Esta normativa especifica las tipologías edificatorias, así como los requisitos generales que debe cumplir un edificio, las distancias mínimas a linderos, accesibilidad, protección contra incendios, etc. La Bauordnung también regula, entre otros, los derechos y deberes de los propietarios y de los técnicos involucrados en el proyecto, los tipos de licencia de obra o qué tipo de proyectos se pueden tramitar sin licencia con visado.

La Bauordnung se podría resumir como una guía de los criterios mínimos que debe cumplir el proyecto básico para obtenerse la licencia de obra. Es un compendio atípico, dado que incorpora aspectos de carácter urbanístico, administrativo y técnico, aunque estos son bastante superficiales. Por este motivo no se puede llegar a equiparar conceptualmente con el CTE, principalmente por detalle de las exigencias. Para concretar las especificaciones, especialmente de cara al proyecto ejecutivo, se recurre otras normativas.

Estas pueden ser específicas para una tipología de edificio (por ejemplo, para edificios de pública concurrencia "Versammlungsstättenverordnung" o garajes "Garagenverordnung". En la mayoría de los casos las recomendaciones de carácter general de la Bauordnung son detalladas en estos reglamentos o en determinadas normas DIN, como ocurre, por ejemplo, en la accesibilidad con la DIN 18040.

Hasta aquí podemos establecer algunas analogías con el marco normativo existente en Cataluña. Sin embargo, las diferencias son mayores cuando nos fijamos en el procedimiento de tramitación del visado y la licencia de obra.

En Alemania existe un organismo público específico llamado "Bauaufsichtsbehörde" dedicado a otorgar las licencias de obra y el visado. El visado como tal no existe, sino que se visa junto con la licencia de obra, ya que, a diferencia de Cataluña, los colegios de arquitectos no asumen esta función. Además de esto, la Bauaufsicht se dedica a coordinar los diferentes organismos involucrados en la valoración del proyecto, especialmente con el departamento de urbanismo del ayuntamiento correspondiente. Adicionalmente, coordinan en caso de que sea necesaria la verificación de los documentos por parte de otros departamentos, por ejemplo de bomberos, de medio ambiente, etc. Los ayuntamientos de ciudades con una población superior a 50.000 habitantes tienen "Bauaufsicht" propia, en el resto de los casos es un organismo a nivel de Diputación, en alemán "Kreis".

Hay principalmente cuatro tipos de modalidades para tramitar una licencia de obra en función del tipo de proyecto y del nivel de verificación. Dado que son específicas para cada Bauordnung, puede variar la denominación en los diferentes Bundesland. a pesar de que conceptualmente es igual en todo el país.

1. Los proyectos libres de tramitación (freigestellte Verfahren): los proyectos de pequeña envergadura que se especifican en el catálogo adjunto a la Bauordnung (balcones, buhardillas, carteles, cisternas, etc.) sólo necesitan comunicarse directamente al ayuntamiento (no hay visado / licencia de obras para la Bauaufsicht). Si en quince días no hay respuesta del ayuntamiento, se puede empezar con las obras.

2. Los proyectos libres de visado dentro de un plan de ordenación (baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich): son proyectos que pueden tener una cierta envergadura mientras no formen parte del catálogo de edificios de uso específico "Sonderbauten" según la Bauordnung y no requieran una desviación consensuada de la normativa. Estos proyectos se entregan directamente al ayuntamiento, quien da el permiso de obra (no hay visado / licencia de obras para la Bauaufsicht). Si en un mes no hay respuesta del ayuntamiento, se puede empezar con las obras.

3. Los proyectos con tramitación simplificada (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren): son proyectos dentro o fuera de un plan de ordenación, en los que se verifica únicamente que cumplan los requisitos urbanísticos (BauGB) y, en su caso, la concesión de desviaciones de la normativa técnica (Bauordnung). Si están fuera de un plan de ordenación, se valorará en función de la tipología y uso del entorno. Tienen un periodo máximo de tramitación de tres meses.

4. Los proyectos con tramitación completa (normales Baugenehmigungsverfahren): son aquellos proyectos en los que se verifica que cumplan tanto los requisitos urbanísticos (BauGB) como la normativa técnica (Bauordnung). Por defecto son todos los proyectos de edificios de uso específico "Sonderbauten", así como proyectos en los que por otros motivos se quiera una comprobación completa por parte de la Bauaufichte. No tienen periodo máximo de tramitación.

Otra diferencia significativa es el hecho de que en cualquier tipo de proyecto y procedimiento de tramitación sólo hay un visado / licencia para el proyecto básico. El proyecto de ejecución simplemente no se visa. Esta aparente simplicidad de tramitación se apoya en una reforma de la Bauordnung de 2002, a partir de la cual la adjudicación de las responsabilidades proyectuales (aparte de la responsabilidad civil) va a parar directamente al arquitecto o a los ingenieros implicados en el proyecto . Esto implica que estos son responsables del cumplimiento de las normativas, especialmente en los supuestos en los que la Bauaufsicht no verifica completamente su cumplimiento (apartados 1 a 3 anteriores).

Tanto en el procedimiento simplificado como en la verificación completa, la licencia de obra exige la presentación de los diferentes documentos (cálculo de distancias a lindes de parcela, cumplimiento de la ordenanza municipal sobre aparcamientos, saneamiento...) y certificados (estructura, protección contra incendios, eficiencia energética, insonorización...) a posteriori. Los certificados se presentan en tres fases: antes de comenzar la obra, antes de certificar el final de los trabajos estructurales y cerramientos y antes del certificado final de obra. En Alemania se necesita una acreditación para poder presentar cada uno de estos certificados. Estas licencias para ser "Nachweisberechtigter" las expide el colegio de ingenieros correspondiente a cada Bundesland. En general la mayoría de arquitectos colaboran con despachos de ingeniería en materia de certificación, incluso en proyectos de pequeña

envergadura.

Un aspecto que puede sorprender también, viniendo de Alemania, es la falta de tecnología en algunas Bauaufsicht, especialmente en núcleos urbanos más pequeños, donde aún tramitan toda la documentación de licencia / visado en formato papel y por vía postal (no han incorporado la firma digital).

En resumen, a pesar de que hay mucha normativa específica, ésta no está estructurada como el CTE. Por otra parte, el procedimiento burocrático para la licencia de obra en Alemania es más sencillo que en Cataluña debido a la delegación de responsabilidades por parte de la administración hacia arquitecto y al hecho de tener un organismo que englobe el visado y la licencia. En temas de certificación, sin embargo, se debe partir de la base de que en general el arquitecto, especialmente el recién llegado, no puede trabajar de forma autónoma sino que hay que colaborar con ingenieros y estructuristas locales.

Carlos Vidal | Corresponsal del COAC en Frankfurt, Alemania.

Log in to post commentsCatalà
Tornar
Image not found
https://www.arquitectes.cat/sites/default/files/FullSizeRender.jpg

© Carlos Vidal

A Alemanya el marc legal per la construcció és, com era d´esperar dels alemanys, molt detallat i específic (que no necessàriament estructurat). Però la quantitat de normativa no implica necessàriament una complexitat administrativa enorme per construir. Al contrari del que cabria esperar descobrirem que el tràmit com a tal és inclús menys complex que a Catalunya. Anem a veure com.

En primer lloc i de manera anàloga a la majoria dels països, hem de diferenciar entre la normativa urbanística (Bauplanungsrecht) i la normativa tècnica (Bauordnungsrecht). Com que Alemanya es un Estat Federal, hi ha normatives estatals però sobretot moltes específiques de cada ?Bundesland?, especialment pel que fa a la normativa tècnica o la de patrimoni històric

El text de referència sobre estructura urbanística i sobre l´ús del sòl és el Baugesetzbuch (BauGB) i la Baunutzungsverordnung (BauNVO) i són d´àmbit nacional. El BauGB defineix tot el procés de planificació urbanística, les competències i el dret a edificar en funció de l'ús del sòl. La BauNVO especifica les qualificacions urbanístiques que especifiquen els plans d´ordenació. Aquestes normatives serien equiparables a la LLei del sòl espanyola. Cada Ajuntament és responsable de la elaboració dels seus plans d´ordenació i plans parcials (Bebauungspläne).

En matèria de normativa tècnica, cada Bundesland te la seva ?Bauordnung?. Aquesta normativa especifica les tipologies edificatòries, així com els requisits generals que ha de complir un edifíci, les distàncies mínimes a llindars, accessibilitat, protecció contra incendis, etc. La Bauordnung també regula entre d´altres, els drets i deures dels propietaris i dels tècnics involucrats en el projecte, els tipus de llicència d'obra o quin tipus de projectes es poden tramitar sense llicència amb visat.

La Bauordnung es podría resumir com una guía dels criteris mínims que ha de complir el projecte bàsic per obtenir la llicència d´obra. És un compendi atípic, donat que incorpora aspetes de caràcter urbanítics, administratius i tècnics, tot i que aquests son bastant superficials. Per aquest motiu no es pot arribar a equiparar conceptualment amb el CTE, principalment per detall de les exigències. Per concretar les especificacions, especialment de cara a projecte executiu, s´ha de recorre altres normatives.

Aquestes poden ser específiques per una tipología d´edifici (per exemple, per edificis de pública concurrència ?Versammlungsstättenverordnung? o garatges ?Garagenverordnung?.

En la majoria dels casos les recomanacions de caràcter general de la Bauordnung són detallades en aquests reglaments o a determinades normes DIN, com passa per exemple amb l'accessibilitat amb la DIN 18040.

Fins aquí podem establir algunes analogies amb el marc normatiu existent a Catalunya. No obstant això, les diferencies són majors quan ens fixem en el procediment de tramitació del visat i la llicència d'obra.

A Alemanya hi ha un organisme public específic anomenat ?Bauaufsichtsbehörde? dedicat a atorgar les llicències d´obra i el visat . El visat com a tal no existeix, sino que es visa juntament amb la llicència d´obra, donat que a diferència de Catalunya, els col.legis d´arquitectes no asumeixen aquesta funció. A més d´això, la Bauaufsicht es dedica a coordinar els diferents organismes involucrats en la valoració del projecte, especialment am el departament d´urbanisme de l'ajuntament corresponent. Adicionalment, coordinen en cas que sigui necessària la verificació dels documents per part d´altres departaments , per exemple dels bombers, de medi ambient, etc. Els ajuntaments de ciutats amb una població superior a 50.000 habitants tenen ?Bauaufsicht? pròpia, en la resta dels casos és un organisme a escala de diputació, en alemany ?Kreis?.

Principalment hi ha quatre tipus de modalitats per tramitar una llicència d´obra en funció del tipus de projecte i del nivell de verificació. Donat que on específics per cada Bauordnung, pot variar la denominació als diferents Bundesland. Tot I que conceptualment ès igual a tot el pais.

1. Els projectes lliures de tramitació (freigestellte Verfahren) : Els projectes de petita envergadura que especifica el catàleg adjunt a la Bauordnung (Balcons, golfes, cartells, cisternes, etc) només necessiten comunicar-ho directament a l´ajuntament (no hi ha visat/llicència d´obres per la Bauaufsicht). Si en quinze dies no hi ha resposta de l´ajuntament, es pot començar amb les obres.

2. Els projectes lliures de visat dintre d´un pla d´ordenació (baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich). Són projectes que poden tenir una certa envergadura mentres no formin part del catàleg d´edificis d´ús específic ?Sonderbauten? segons la Bauordnung i no requereixin una desviació consensuada de la normativa. Aquests projectes s´entreguen directament a l´ajuntament, qui dóna el permís d´obra (no hi ha visat/llicència d´obres per la Bauaufsicht). Si en un mes no hi ha resposta de l´ajuntament, es pot començar amb les obres.

3. Els projectes amb tramitació simplificada (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren). Son projectes dintre o fora d´un pla d´ordenació , en els quals es verifica únicament que compleixin els requisits urbanístics (BauGB).i, si escau, la concessió de desviacions de la normativa tècnica (Bauordnung). Si estan for a d´un pla d´ordenació es valorarà en funció de la tipologia i l´ús de l´entorn. Tenen un període màxim de tramitació de màxim tres mesos.

4. Els projectes amb tramitació completa (normales Baugenehmigungsverfahren): són aquells projectes amb els quals es verifica que compleixin tant els requisits urbanístics (BauGB) com la normativa tècnica (Bauordnung). Per defecte són tots els projectes d´edificis d´ús específic ?Sonderbauten? així com projectes en els quals per altres motius es vulgui una comprovació completa per part de la Bauaufichт . No tenen període màxim de tramitació.

Una altra diferència significativa, es el fet que en qualsevol tipus de projecte i procediment de tramitació, només hi ha un visat/llicència pel projecte bàsic. El projecte d´execució simplement no es visa. Aquesta aparent simplicitat de tramitació es recolza en una reforma de la Bauornung de 2002, a partir de la qual l'adjudicació de les responsabilitats projectuals (a part de la responsabilitat civil) va a parar directament a l´arquitecte o als enginyers implicats en el projecte. Això implica que aquests són responsables del compliment de les normatives, especialment en els supòsits en els quals la Bauaufsicht no verifica completament el seu compliment (apartats 1 a 3 anteriors).

Tant ten el procediment simplificat com en la verificació completa, la llicència d´obra exigeix la presentació dels diferents documents (càlcul distancies a llindars de parcel·la, compliment de l'ordenança municipal sobre aparcaments, sanejament?) i certificats (estructura, protecció contra incendis, eficiència energètica, insonorització?) a posteriori. Els certificats es presenten en tres fases: abans de començar l´obra, abans de certificar el final dels treballs estructurals i tancaments i abans del certificat de final d´obra. A Alemanya es necessita una acreditació per poder presentar cada un d´aquests certificats. Aquestes llicències per ser ?Nachweisberechtigter? les expedeix el col·legi d´enginyers corresponent a cada Bundesland. En general la majoria d´arquitectes col·laboren amb despatxos d´enginyeria en matèria de certificació, inclús en projectes de petita envergadura.

Un aspecte que pot sorprendre també venint d´Alemanya, és la falta de tecnología en algunes Bauaufsicht, especialment en nuclis urbans més petits, on encara tramiten tota la documentació de llicència/visat en format paper i per vía postal (no han incorporat la firma digital)

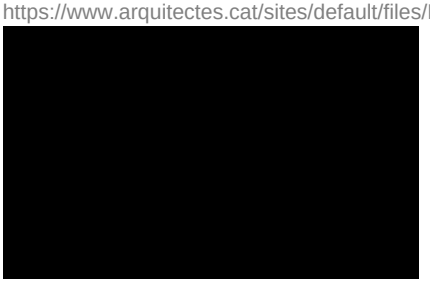
En resum, tot i que hi ha molta normativa específica, aquesta no està estructurada com al CTE. Per altra banda, el procediment burocràtic per la llicència d´obra a Alemanya és més senzill que a Catalunya a causa de la delegació de responsabilitats per part de l´administració cap a l´arquitecte i al fet de tenir un organisme que englobi el visat i la llicència. En temes de certificació, no obstant això, s´ha de partir de la base que en general l´arquitecte, especialment el nou-vingut, no pot treballar de manera autònoma sinó que hi ha de col·laborar amb enginyers i estructuristes locals.

Carlos Vidal | Corresponsal del COAC a Frankfurt, Alemanya

Log in to post commentsEspañol
Tornar

Belgrade Waterfront

Image not found
https://www.arquitectes.cat/sites/default/files/Bgd_BW_4.jpg



© www.belgradewaterfront.com

Un dels projectes més mediàtics que viu Belgrad, i que des del seu anunci el 2014 no ha deixat de despertar un gran foc d?interessos, opinions i qüestions, va ser llançat a principis del mandat del nou govern Serbi, tractant suposadament de trobar la píndola que curaria, no només la ciutat de Belgrad, sinó el país sencer.

Es tracta d?un mega projecte que es va presentar uns mesos després de la reorganització política del país, i que es basa en enormes inversions estrangeres que suposadament convertiran la ciutat en una de les més contemporànies i que, a la vegada, aportarà un gran nombre de nous llocs de treball. Un projecte que, inevitablement, resultarà en que el món sencer posi el focus en Sèrbia com a reconegut líder regional.

Després del mencionat anunci, un dels edificis antics i emblemàtics de Belgrad, que estava en desús pel seu estat lamentable i deteriorat, en qüestió de mesos va ser restaurat i dotat de brillantor. Cal recordar que aquesta no és una activitat que es doni freqüentment en aquesta ciutat, no perquè no hi hagi edificis per restaurar, sinó perquè la falta de diners i d?acords polítics no aconsegueixen trobar una fórmula que tingui per resultat una infraestructura política sòlida amb un creixement lent, però constant. Davant d?això, les solucions es busquen en les inversions estrangeres, i, per aconseguir-les, cal oferir alguna cosa.

L?edifici restaurat està dotat d?una placa amb les inicials BW (Belgrade Waterfront), un producte de l?empresa Eagle Hills (d?Emirats Árabs Units), i també de nombrosos banderins de la promotora que acompanyen el carrer fins a l?estació principal de trens, on es troba una gran pancarta de proporcions gegantines amb la imatge renderitzada del projecte, deixant clar als ciutadans que, si s?ha invertit tants diners en la promoció, definitivament s?està

parlant d?una cosa seriosa. La idea que es transmet és que està començant un nou capítol, ple d?històries brillants on la gent de Belgrad són els protagonistes i els queda per davant un final molt feliç.

En l?interior de l?esmentat edifici, obert al públic, es troba una maqueta, que, més que als ciutadans, deixa bocabadat a qualsevol arquitecte que sàpiga el que costa fer una maqueta d?aquestes magnituds (tant econòmicament com en temps). La sorpresa és tal, que no et deixa espai per reflexionar sobre el sentit de la mateixa.

La presentació del projecte és tan ferma i definitiva que aparentment no sembla que faci falta qüestionar els processos de debat públics sobre la integració urbanística i desenvolupament que un projecte d?aquesta escala hauria d?haver passat. Sembla ser una proposta inqüestionable, en la que ja que s?han invertit tants diners que dóna la sensació de que aquest govern sap el que es fa. Quan un es prem un moment per pensar, el que veu es una proposta molt cridanera i atractiva escenogràficament, però totalment aliena a la cultura de Belgrad.

Es proposa una torre de 200 m d?alçada, un centre comercial de 200.000 m2, el desplaçament de l?estació de trens, 6.000 habitatges i centenars de milers de metres quadrats d?oficines; es parla de l?adaptació dels plans generals segons la recentment aterrada maqueta, de la nova imatge contemporània de la ciutat, d?innumerables nous llocs de treball, de la prosperitat de la indústria de la construcció, de la conversió de la ciutat en un destí turístic i, sobre tot, de la inversió estrangera de 3 ó 4 mil milions d?euros.

Evidentment, la relació entre la velocitat d?aterratge i la magnitud del projecte no ha deixat imparcial la opinió general de la professió, que ha plantejat immediatament des de qüestions conceptuals urbanístiques i arquitectòniques, fins a temes legals i de rendibilitat.

El govern està anunciant l?inici de les obres per aquesta primavera, mentre que les respostes a les preguntes com, per on anirà el transport públic?, com i on aparcar més de deu mil cotxes?, qui comprarà tots aquests habitatges i oficines?, on estan els edificis públics orientats a la cultura?, s?ha pensat realment en ells?, què passa amb les vistes protegides cap a l?escull de Belgrad que composen la identitat de la ciutat?, etc., han quedat borroses i vagues.

Tampoc es respon a temes tan importants com les valoracions sobre la capitalització del futur espai construït, o sigui, qui comprarà això, a quin preu i a quin ritme es guanyaran diners de la venda d?allò construït?, fins a quin punt participarà la ciutat en el possible benefici i quant hi guanyarà? o, al menys, quan serà capaç de tornar els crèdits que són inevitables per la preparació de la zona? Perquè els diners que ha dit que es necessiten per la preparació de la infraestructura de la zona (i que forma part del tracte amb l?inversor), la ciutat no els té.

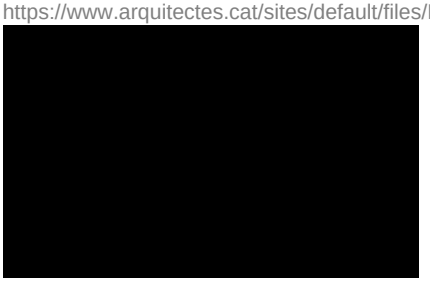
Sobre el tema de què passarà si el benefici esperat no arriba en la quantitat suficient, no hi ha ni una paraula. Així que tot sembla una diversió de juguesques, només que, en aquest cas, la possible pèrdua no la carregaran els participants del joc, sinó els ciutadans i, probablement, unes quantes generacions futures.

Es difícil tenir una opinió fonamentada basada en les poques dades que tenim sobre els esdeveniments actuals a Belgrad. Donat que totes les qüestions polítiques (o els negocis importants) aquí semblen estar envoltats en un vel de misticisme i falta de transparència,

aquest projecte no es una excepció. De manera que, com no som els que decidim i la política queda reservada pels que en saben, només ens queda observar i testificar l'evolució del projecte basat en les ràpides decisions d?uns pocs.Pàgina web oficial de BW: www.belgradewaterfront.com Branko Sekuli?, Corresponsal COAC a Belgrad, Sèrbia.

Log in to post commentsEspañol
Tornar
Belgrade Waterfront

Image not found
https://www.arquitectes.cat/sites/default/files/Bgd_BW_4.jpg



© www.belgradewaterfront.com

Uno de los proyectos más mediáticos que vive Belgrado y que desde su anuncio en 2014 no ha dejado de despertar un gran fuego de intereses, opiniones y cuestiones, fue lanzado a principios del mandato del nuevo gobierno Serbio, tratando supuestamente de encontrar la píldora que sanaría no solo la ciudad de Belgrado, sino al país entero.

Se trata de un mega proyecto, que se presentó unos meses después de la reorganización política del país, y que se basa en enormes inversiones extranjeras que supuestamente convertirán la ciudad en una de las más contemporáneas y que, a la vez, aportará un gran número de nuevos puestos de trabajo. Un proyecto que inevitablemente resultará en que el mundo entero ponga el foco en Serbia como reconocido líder regional.

Después del mencionado anuncio ocurrió que uno de los edificios antiguos y emblemáticos de Belgrado, que estaba en desuso por su estado lamentable y deteriorado, en cuestión de meses fue restaurado y dotado de un nuevo brillo. Cabe recordar que esta no es una actividad que ocurra frecuentemente en esta ciudad, no porque no haya edificios por restaurar, sino porque la falta de dinero y de acuerdos políticos no consiguen encontrar una

fórmula que tenga por resultado una infraestructura política solida con un crecimiento paulatino, pero constante. Frente a esto, las soluciones se buscan en las inversiones extranjeras, y para conseguirlas, hay que ofrecer algo.

El edificio restaurado está dotado de una placa con las iniciales BW (Belgrade Waterfront), un producto de la empresa Eagle Hills (de Emiratos Árabes Unidos), y también de numerosos banderines de la promotora que acompañan la calle hasta la estación principal de trenes donde se encuentra una gran pancarta de proporciones gigantescas con la imagen renderizada del proyecto, dejando claro a los ciudadanos que, si se ha invertido tanto dinero en la promoción, definitivamente se está hablando de algo serio. La idea que se transmite es que está empezando un nuevo capítulo, lleno de historias brillantes donde los belgradeses son los protagonistas y les queda por delante un final muy feliz.

En el interior de dicho edificio, abierto al público, se encuentra una maqueta, que, más que a los ciudadanos, deja boquiabierto a cualquier arquitecto que sepa lo que cuesta hacer una maqueta de estas magnitudes (tanto económicamente como en tiempo). El asombro es tal, que no te deja espacio para reflexionar sobre el sentido del mismo.

La presentación del proyecto es tan firme y definitiva que aparentemente no parece que haga falta cuestionar los procesos de debates públicos sobre la integración urbanística y desarrollo que un proyecto de esta escala debería haber pasado. Parece ser una propuesta incuestionable, ya que se ha invertido tanto dinero en ello que da la sensación de que éste gobierno sabe lo que hace. Cuando uno se toma un momento para pensar, lo que ve es una propuesta muy llamativa y atractiva escenográficamente pero totalmente alienígena a la cultura Belgradense.

Se propone una torre de 200 m de altura, un centro comercial de 200.000 m2, el desplazamiento de la estación de trenes, 6.000 viviendas y cientos de miles de metros cuadrados de oficinas; se habla de la adaptación de los planos generales según la recién aterrizada maqueta, de la nueva imagen contemporánea de la ciudad, de innumerables nuevos puestos de trabajo, de la prosperidad de la industria de la construcción, de la conversión de la ciudad en un destino turístico y sobre todo, de la inversión extranjera de 3 o 4 mil millones de euros.

Evidentemente, el ratio entre la velocidad de aterrizaje y la magnitud del proyecto, no ha dejado imparcial la opinión general de la profesión, que ha planteado inmediatamente desde cuestiones conceptuales urbanísticas y arquitectónicas, hasta temas legales y de rentabilidad.

El gobierno está anunciando el inicio de las obras para esta primavera, mientras que las respuestas a las preguntas como ¿por dónde irá el transporte público?, ¿cómo y donde aparcar más de diez mil coches?, ¿quién comprará todas estas viviendas y oficinas?, ¿dónde están los edificios públicos orientados a la cultura?¿se ha pensado realmente en ellos?, ¿qué ocurre con las vistas protegidas hacia el arrecife de Belgrado que componen la identidad de la ciudad?, etc. - han quedado borrosas y vagas.

Tampoco se responde a temas tan importantes como las valoraciones sobre la capitalización del futuro espacio construido, o sea, ¿quién va a comprar eso, a qué precio y a qué ritmo se ganará dinero de la venta de lo construido?, ¿cuánto participará la ciudad en el posible beneficio y cuanto ganará? o, al menos, ¿cuánto será capaz de devolver los créditos que son

inevitables para la preparación de la zona? - porque el dinero que han dicho que se necesita para la preparación de la infraestructura de la zona (y que forma parte del trato con el inversor), la ciudad no lo tiene.

Sobre el tema de qué pasará si el beneficio esperado no llega en la cantidad suficiente, no hay ni una palabra. Así que todo parece una diversión de apuestas, solo que en este caso la posible pérdida no la cargarán los participantes del juego, sino los ciudadanos y probablemente, unas cuantas generaciones de ellos por venir.

Es difícil tener una opinión fundamentada basada en los pocos datos que tenemos sobre los acontecimientos actuales en Belgrado. Dado que todas las cuestiones políticas (o los negocios importantes) aquí parecen estar envueltos en un velo de misticismo y falta de transparencia, este proyecto no es una excepción. De modo que, como no somos los que deciden y la política se queda reservada para los que saben, nos queda observar y testificar la evolución del proyecto basado en las rápidas decisiones de unos pocos.

Página web oficial de BW: www.belgradewaterfront.com

Branko Sekuli?. Corresponsal COAC en Belgrado, Serbia.

Log in to post commentsCatalà
Tornar

« primer? anterior ? 103104105106107 **108** 109110111següent ?últim »

more

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya :
https://www.arquitectes.cat/es/taxonomy/term/697/all?page=107