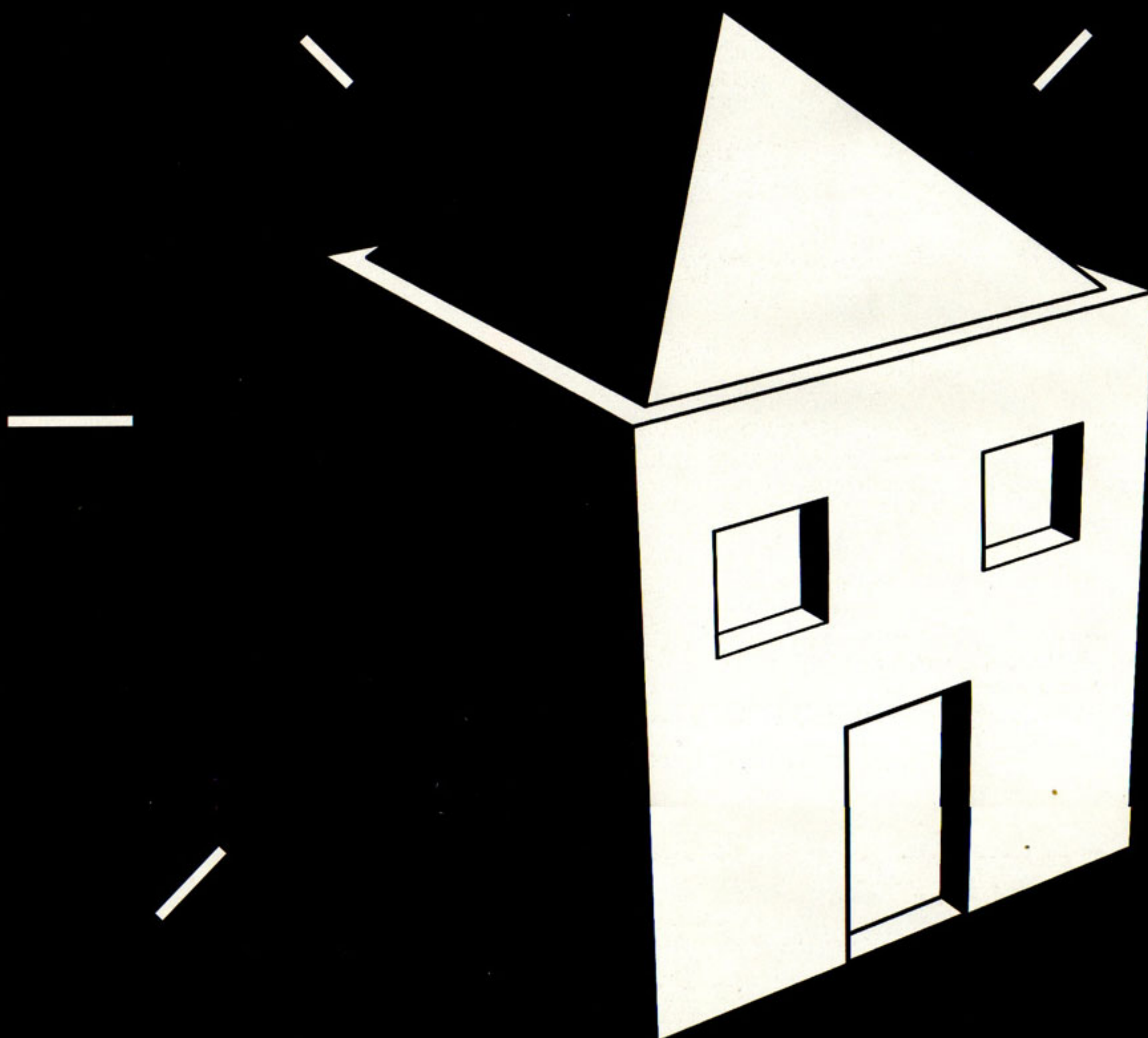


PASAJES

arquitectura

y crítica



41 NUEVAS PROPUESTAS DE ESPACIO DOMESTICO

(o el espacio como proceso)

Nº 109 sept 09

5,50 €

ceuta, melilla, canarias: 4,05 euros



américa
ibérica

ESPECIAL número doble

80 paginas

>Proyecto_Casa más o menos. Alcalá 01 >Situación_Calle Reyes Católicos, 34. Alcalá de Guadaira >Fecha Proyecto Básico y ejecución_septiembre05 >Fecha Comienzo Obras_Mayo06
>Arquitectos_lapanaderia. Arquitectura y diseño S.L.P (www.despachodepan.com). Eva Morales Soler, David Cañavate Cazorla, Rubén Alonso Mallén. >Colaboradores_c a l c (Teresa Alonso, tOmi, Scheiderbauer), Beatriz Gerena Muñoz, Ines Alvarez-Ossorio. >Aparejador_Gabriela Álvarez Ariza >Promotor_M.V.S.M. S.L >Contratista_GADYC S.L >Presupuesto_307.6378 euros (480euros/m²)
>Superficie Construida_529,48 m².....trasteros_163,67 m².....parking_236 m²



casa más o menos. Alcalá 01

La primera experiencia de "casa + o -" es Alcalá01, un edificio de 8 apartamentos en Alcalá de Guadaira (Sevilla) en el que al usuario se le hace participe del proceso de diseño y finalización de su vivienda, definiendo qué grado de acabado quiere o puede pagar. Éste/a puede personalizarla en función de su idea de vivienda, necesidades o economía con una "casa + o - terminada".

Empezamos por estudiar las posibilidades de construcción de un solar propiedad de un conocido.

La normativa de la zona había cambiado y se podía sacar bastante más aprovechamiento de la parcela. El dueño no tenía medios para acometer él mismo la obra, por lo que nos propuso ponerla en aportación a cambio de una vivienda nueva y alguna compensación económica. Nuestro estudio llevaba tan solo un año y medio funcionando y la idea de ser promotores nos asustaba un poco, por ello buscamos un promotor-constructor que estuviese dispuesto a poner en práctica las ideas que teníamos.



Alcalá de Guadaira

MODULAR. Un viejo sueño aunque de formulación muy reciente: que el arquitecto sea solo un fabricante de procesos, y sea el usuario final el que de la forma definitiva al espacio que necesita.

Observábamos que en un tanto por ciento alto se hacen reformas en las viviendas recién entregadas antes de entrar a habitarlas: Se demueven particiones y acabados, se mueven instalaciones...hasta conseguir colocarlas tal y como uno/a quiere, con el coste añadido que esto supone al precio definitivo de la vivienda. Sin embargo, algunos materiales constructivos dejados vistos abaratan los costes de obra y además tienen su propia belleza si están bien ejecutados.

Está en nuestra mano proponer una vivienda más o menos en bruto que pueda generar entornos agradables.

Con frecuencia, las propuestas arquitectónicas están enfocadas a promociones cuyo cliente es desconocido. ¿Cómo podemos proyectar una vivienda si no sabemos las necesidades concretas del usuario? Cada uno tiene una idea diferente de los acabados que quiere o puede tener en su vivienda, más o menos lujosos, más o menos austeros o más o menos diseñados.

Pensamos que la mejor opción en este caso es definir un espacio habitable, con espacios exteriores apropiados y unos acabados mínimos para que cada uno pueda decidir personalmente cómo termina su vivienda.

El proceso de diseño.

Las viviendas se pusieron en venta a través de una página web www.casasomasmenos.net, en la que el usuario podía conocer al detalle una de las viviendas y los diferentes grados de acabados que se ofrecían (+ o -).

En cada caso, planteábamos al cliente una serie de opciones sobre diferentes aspectos de la vivienda. A partir de una opción base cada uno podía añadir (opción +) o quitar elementos (opción -) con el incremento o disminución del precio final de la vivienda que cada decisión repercutía.

La opción base fue la más elegida por los usuarios. Los acabados de esta posibilidad están suficientemente en bruto como para que cada uno tenga margen de transformarla y mejorarla según sus gustos y necesidades. De esta manera ampliamos las posibilidades de participación del usuario en el tiempo que transcurre entre que la vivienda obtiene la licencia de primera ocupación y los habitantes entran en ella. La casa se entrega no como un objeto acabado, sino como un espacio que el usuario va haciendo suyo con el tiempo...



el proceso de diseño

opción menos	opción básica	opción más
- 1.413 €	87.500 €	+ 25.280 €

opción menos	opción básica	opción más
- 1.650 €	87.750 €	+ 22.605 €

opción menos	opción básica	opción más
- 1.379 €	86.837 €	+ 24.605 €

opción menos	opción básica	opción más
- 1.413 €	87.612 €	+ 23.178 €

opción menos	opción básica	opción más
- 2.824 €	159.199 €	+ 35.220 €

opción menos	opción básica	opción más
- 2.358 €	149.200 €	+ 34.375 €

opción menos	opción básica	opción más
- 2.454 €	149.875 €	+ 28.672 €

opción menos	opción básica	opción más
- 1.379 €	86.837 €	+ 24.605 €

opción menos	opción básica	opción más
- 1.379 €	86.837 €	+ 24.605 €

opción menos	opción básica	opción más
- 1.379 €	86.837 €	+ 24.605 €

opción menos	opción básica	opción más
- 1.379 €	86.837 €	+ 24.605 €

opción menos	opción básica	opción más
- 2.358 €	149.200 €	+ 34.375 €

características opcionales	opción menos	opción básica	opción más
1 PARTICIONES INTERIORES	No hay ninguna división interior. Toda la vivienda es un único espacio.	Baño independiente	Varios tabiques independientes (Baño, Cocina, Dormitorio).
2 MOBILIARIO COCINA	Sin muebles y accesorios. Sólo presentación de encimera y fregadero.	Protección de encimera y fregadero de agua.	Encimera, Fregadero, Placa Vitrocerámica, Campana Aspiradora, Fregadero Lavadora.
3 MOBILIARIO BAÑO	Sin muebles y accesorios. Sólo presentación de lavabo y bañera.	Lavabo, Bañera, Ducha.	Lavabo, Bañera, Ducha, Bidet, Sillón.
4 ACABADO SUELOS	Suelo continuo a base de gres porcelánico.	Suelo continuo de madera de roble y roble.	Parquet.
5 ACABADO PAREDES	Terminada vista, sin ningún tipo de acabado.	Terminada pintura de blanco.	Enlucido con guarnición de yeso y pintura.
6 ACABADO TECHOS	Chapa gresada vista, sin ningún tipo de acabado.	Chapa gresada pintura de blanco.	Falso techo de placas de yeso y pintura.
7 ACABADO PATIOS EXTERIORES	Capa de gres.	Solera cerámica.	Cubierta ajimeada.
8 AIRE ACOND./CALEFACCIÓN	Preinstalación de aire acondicionado y calefacción.	Preinstalación de aire acondicionado y calefacción.	Con aire acondicionado y calefacción.
9 ENERGÍA SOLAR	Sin energía solar.	Sin energía solar.	Con energía solar.
10 PROTECCIÓN SOLAR	Sin sistema de toldos.	Sin sistema de toldos.	Estructura metálica soporte toldos.
11 GARAJE	Sin garaje.	Sin garaje.	Con garaje.
			PRECIO TOTAL XXXXX €



vistas interiores



1-INTRODUCCION

Situación de la vivienda en la actualidad. Aspectos Socioeconómicos.

La presente propuesta surge como una respuesta ante la situación actual de la vivienda. Esta situación se puede resumir dando los siguientes datos: Desde 1998 hasta el 2005 el precio del metro cuadrado se incrementó un 15% de media por año (lo que supone un incremento del 120% en dicho periodo). Por el contrario, la Renta Bruta Disponible de los hogares creció de media anual sólo un poco más del 3% en dicho lapso. En la actualidad, el precio de la vivienda disminuye, aun manteniéndose en cotas muy altas, y el aumento

desorbitado de la oferta ha provocado un gran parque de viviendas vacías. Por otro lado, existe un mayor ritmo de crecimiento de núcleos familiares, ya que cada vez estos son más pequeños. Por lo tanto, frente al índice de natalidad que se estanca, e incluso desciende, la demanda de vivienda aumenta. O lo que es lo mismo, el tamaño

medio del hogar disminuye. Estos datos provocan consecuencias diferentes pero complementarias: Desde el punto de vista económico, durante los últimos años la vivienda más que un lugar para vivir ha sido un lugar para invertir. Se ha generado un círculo vicioso, ya que al aumentar el precio de la vivienda más que el precio del dinero, la vivienda se ha convertido en objetivo prioritario de la inversión provocando un mayor aumento del precio. Esto ha dificultado enormemente el acceso a la vivienda a los sectores de la población que realmente necesitaban la vivienda

"para vivir" (que utilizemos esta redundancia ya refleja la situación actual). Curiosamente, y dado el crecimiento de los hogares y el descenso de la natalidad, los sectores más afectados por su bajo poder adquisitivo son aquellos que tendrán una mayor demanda de vivienda, ya que se prevé que en los próximos 10 años los hogares de uno y dos miembros (jóvenes por emancipar, parejas recién casadas, parejas mayores de 65 años, inmigrantes y ancianos) supondrán un 75% del crecimiento del número total de hogares en España.

Desde el punto de vista arquitectónico, el mercado de la vivienda se ha convertido en un sector muy conservador planteando modelos de ciudad y vivienda obsoletos con los que cada vez menos personas se sienten identificados. Los altos precios paradójicamente han provocado una alta demanda (conociendo la tendencia de crecimiento de los precios muchas personas querían comprar cuanto antes, ya que más tarde el precio sería más alto), lo que a su vez ha provocado en general un nivel arquitectónico muy bajo (todo se vendía, así que ¿por qué tomar riesgos pronunciando algo diferente?). Aquí de nuevo se produce la paradoja de que los sectores que más van a demandar vivienda en los próximos años son los que han estado menos representados en el mercado inmobiliario (entre 1991 y 2001 el número de viviendas destinadas a hogares de uno o dos miembros no llegó al 2% de las viviendas construidas).

En esta coyuntura, las políticas de vivienda social, que durante muchos años, dada la fuerza del sector de la vivienda libre quedaban en un segundo plano, parecen las únicas capaces de paliar esta situación. De hecho tanto a nivel estatal como autonómico ya se están planteando estrategias.

De esta manera, dentro del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, en el Programa de Vivienda para Jóvenes se establece que la vivienda joven en alquiler tendrá una superficie útil entre 30 y 45 m².

Así mismo, dentro del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 se definen como destinatarios prioritarios de vivienda protegida a personas con recursos limitados, jóvenes menores de 35 años, mayores de 65 años, familias numerosas y familias monoparentales. También dentro de este Plan aparece el concepto de "Alojamiento Protegido en Alquiler", definido como la unidad habitacional a caballo entre la vivienda individual y la residencia colectiva y con superficies útiles inferiores a 40 m², así como la vivienda para jóvenes en alquiler con una superficie útil inferior a 50 m².

Por otro lado, desde las instituciones públicas también se empieza a trabajar con el fin de revisar y actualizar las normativas técnicas de diseño de vivienda social.

Sin embargo, a pesar de que las medidas que tienden a crear un marco legal y económico para este tipo de viviendas son fundamentales, consideramos que existen todavía muchas cuestiones por resolver que afectan al propio concepto de vivienda. Sólo a modo de ejemplo enunciamos algunas de estas cuestiones:

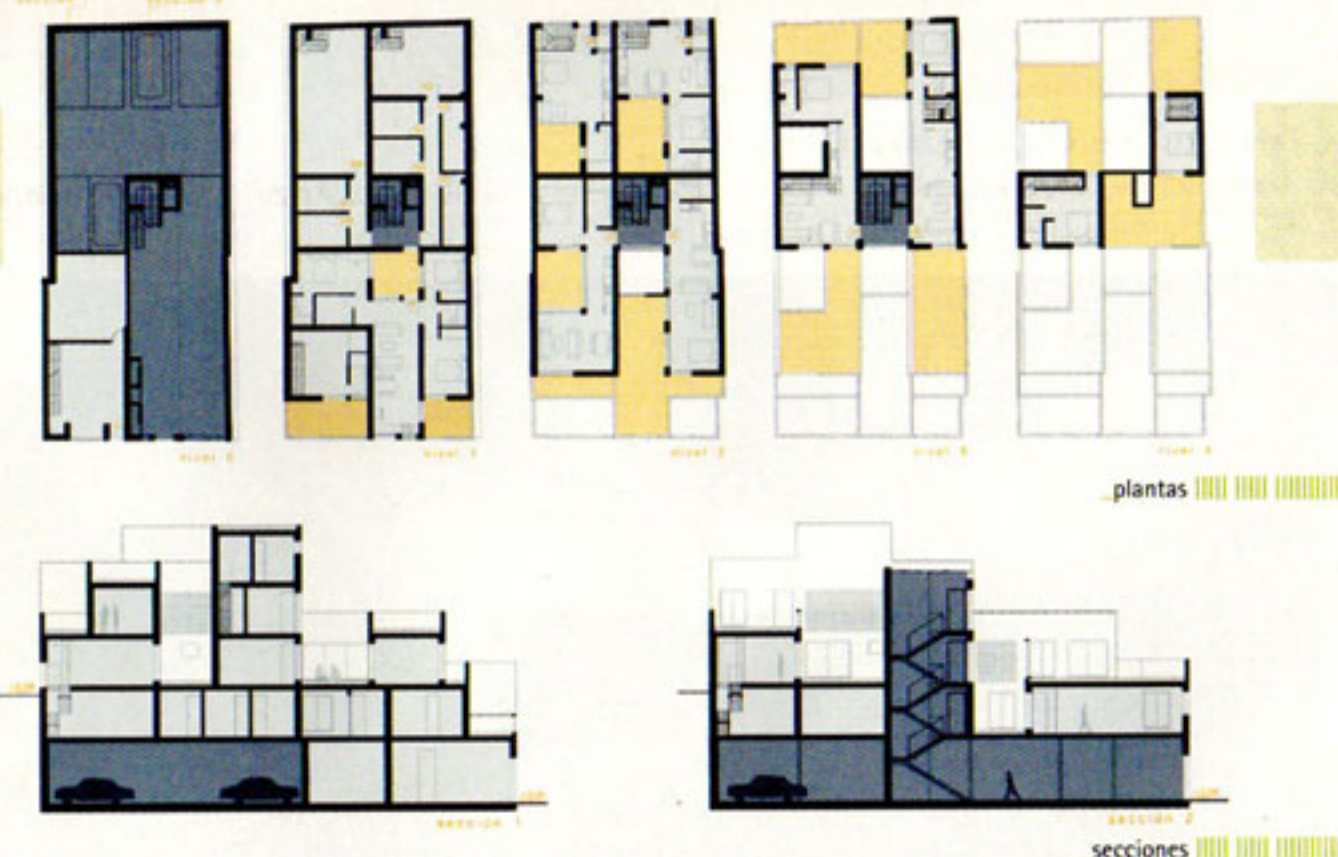
- Históricamente, el modelo de vivienda social ha sido la propia vivienda libre, pero optimizada económicamente. En esta coyuntura nos preguntamos si la vivienda social (o al menos parte de ella) no debería ser de partida conceptualmente diferente y estar regida por otros parámetros a los de la vivienda libre. ¿Debe la vivienda social ser algo más que una vivienda económica?

- Relacionado con lo anterior, y dado que uno de los primeros objetivos en el diseño de la vivienda protegida ha sido la optimización económica, los criterios de diseño se han focalizado en el interior de la vivienda, y en la minimización de los espacios y servicios comunes. De ello se deriva que el modelo de ciudad que la vivienda social ha propuesto de una manera implícita sea el de la vivienda como célula social autosuficiente, en las que tanto las relaciones con otras viviendas como con el entorno inmediato son obviadas, si no directamente negadas. ¿Qué modelo de ciudad debe proponer la vivienda social?

- Con el aumento de demanda de vivienda por parte de determinados "perfiles sociales" aparecen nuevas necesidades asociadas a estos perfiles. Así, por ejemplo, en viviendas específicamente destinadas a un usuario o una pareja conceptos como el de "intimidad" y "privacidad" deberían ser repensados. O en aquellas destinadas a grupos específicos es necesario pensar en las necesidades concretas de estos grupos, como accesibilidad para personas mayores, nuevas tecnologías y relación entre trabajo y vivienda para jóvenes, integración social para inmigrantes, etc. ¿Deben existir diferentes tipologías de vivienda social adaptadas a las necesidades de estos diferentes perfiles? ¿Y cómo puede conjugarse esto con una adecuada mezcla y hibridación social?

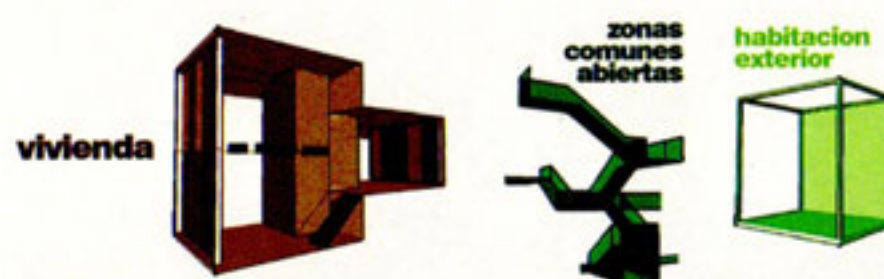
- Otro aspecto que dado el entorno sociocultural y geográfico desde el que

ESPAÑA

ALCALÁ DE GUADAIRA,
SEVILLA

casa más o menos. "J5 Vélez Rubio. Tú mismo."

Esta propuesta, presentada al concurso para jóvenes arquitectos J5, desarrollaba un "Sistema Habitacional" para edificios plurifamiliares compuesto de 3 elementos: VIVIENDA + ZONAS COMUNES ABIERTAS + HABITACIÓN EXTERIOR



> esquema compositivo_volumétrico

EJEMPLO DE DESARROLLO DE LA VIVIENDA BASE EN EL TIEMPO



2. Antes de entrar en la vivienda, la pareja piensa en construir la entreplanta (él es abogado y necesita un despacho donde trabajar) pero no les alcanza el dinero así que simplemente acondicionan la casa con un suelo de parquet, un falso techo y cerrando el baño junto al dormitorio. La habitación exterior la utilizan como terraza y tendedero.

1. Una pareja recibe una vivienda tipo A. Esta consta con una superficie útil inicial de 43 m², más una habitación exterior de 6 m². Está formada por 2 módulos que gracias a la doble altura pueden convertirse en 3. Inicialmente, la vivienda tiene unos acabados mínimos que permiten habitarla. Además tiene un baño sin tabicar y preinstalación para la cocina.



3. Al cabo de los años la pareja tiene un niño. Ahora que disponen de más dinero (ella trabaja) construyen la entreplanta y llevan su dormitorio arriba. Abajo, además del dormitorio para el hijo, deciden hacer un pequeño dormitorio para invitados. La habitación exterior la cierran y por fin él puede tener su despacho en casa.



lapanaderia

realizamos este análisis -el andaluz- consideramos de especial relevancia, es la inexistencia de espacios exteriores como parte del programa de la vivienda. Como sabemos, las dinámicas socioculturales vienen inevitablemente marcadas por el contexto geográfico y climatológico en el que se inscriben. Gran parte del territorio andaluz se caracteriza, por poseer un buen clima durante grandes periodos del año. De ahí que históricamente en Andalucía, se haya utilizado el espacio exterior a la vivienda (sea público o privado) como ampliación temporal de la misma, conformando tanto una manera de relacionarse con los otros, como una manera de relacionarse con el entorno físico inmediato. La relación que se establece con el exterior en la arquitectura tradicional andaluza busca ser abierta y flexible, demandando la posibilidad de crecer y usar los ámbitos al aire libre. ¿En nuestro contexto, son este tipo de espacios un lujo o una necesidad? ¿Debe la vivienda social ser genérica y atender a modos de vida globalizados, o debe poder adaptarse al contexto socio geográfico en el que se inscriba?

- Habría que observar que, una de las principales estrategias que tanto a nivel estatal como autonómico se están planteando para favorecer el acceso a la vivienda es el fomento de la vivienda protegida en régimen de alquiler como alternativa a la vivienda en propiedad.

Sin embargo, vivir en régimen de alquiler implica un estado de provisionalidad que establece nuevas pautas a la hora de "asentarse" en la vivienda, haciendo más

necesario si cabe la introducción de conceptos como el de flexibilidad en el proyecto arquitectónico.

El hecho que todas estas cuestiones estén relacionadas y sean inseparables unas de otras nos indica que quizá la solución no pasa por plantear propuestas parciales, si no que es necesario un esfuerzo conjunto desde diferentes ámbitos (administraciones públicas, sector privado, ciudadanía, etc.) para replantear el propio concepto de vivienda preguntándonos ¿qué es una vivienda hoy y qué necesidades tienen los usuarios actualmente?

2- LA VIVIENDA COMO PROCESO

Entendemos que dado que las problemáticas que afectan a la vivienda en la actualidad (tanto en el sector de la vivienda social como en vivienda libre), provienen de ámbitos diferentes (arquitectónico, económico, de gestión, cultural, etc.) es imprescindible plantear conceptos de vivienda alternativos y complementarios. Por ello proponemos repensar la vivienda estudiándola no tanto como objeto físico a construir que habrá que optimizar económicamente, si no como proceso espaciotemporal.

que adopta diferentes configuraciones a lo largo del tiempo.

El modelo actual predominante consiste en entender la vivienda como un objeto-mercancía.

lo cual implica que:

- La vivienda se construye y termina en un momento determinado en el tiempo, y posteriormente se usa en el estado en el que se ha terminado. Cualquier transformación posterior, implica costosos procesos legales y constructivos, lo que limita la adaptación de la vivienda a las necesidades reales del usuario.

- La vivienda se entiende como un ente autosuficiente, dentro de la cual se incluyen todos los espacios y servicios necesarios, independientemente del perfil concreto

del usuario y de sus necesidades reales de utilización de estos espacios y servicios.

- La vivienda es un objeto en propiedad que se compra y se vende, es decir un objeto ligado a la inversión.

Frente a este modelo proponemos entender la vivienda como un proceso espaciotemporal.

Desde esta óptica la vivienda más que un objeto acabado consistiría en una infraestructura básica conectada a espacios y servicios (sean privados o colectivos) que va transformándose a lo largo del tiempo en función de las necesidades vitales y las posibilidades económicas de los usuarios. Esto implica que:

- A nivel espacial-tipo, la vivienda no se "termina" en un momento

determinado, si no que va transformándose, adoptando diferentes configuraciones a lo largo del tiempo. Estas distintas configuraciones pueden suponer tanto añadir, como sustituir o quitar elementos, así como adquirir o no determinados servicios.

lo que implicaría tanto la adaptación a las necesidades cambiantes de un único usuario a lo largo del tiempo, como la adaptación a las necesidades de diferentes usuarios a lo largo de la vida útil de la vivienda.

- A nivel tecnológico, la vivienda no es un ente autónomo, sino una red de espacios y servicios conectados entre sí, algunos de los cuales pueden ser colectivos. Esto implica entender que la vivienda es parte de una red de relaciones y no una célula social autosuficiente. Esto nos llevaría a replantear el modelo de vivienda que contiene un todo y estudiar cómo posibilitar que ciertos servicios salgan fuera de ella y sean gestionados externamente haciendo más asequible el mantenimiento y el funcionamiento de estos servicios.

- A nivel de gestión, el modelo de vivienda en propiedad ya no sería el predominante. De esta manera se desliga el concepto de vivienda al de inversión, acercándonos al derecho que tenemos todos, según marca la Constitución Española de acceso (que no de propiedad) a una vivienda. En cualquier caso, este concepto de vivienda permitiría su compatibilidad con el de propiedad.

[Memoria de Proyecto]

Aunque el edificio agota el número máximo de plantas permitidas, inicialmente no se construye toda la superficie posible, dejando que sea el usuario el que vaya densificando las viviendas a lo largo del tiempo mediante la construcción de entreplantas y la ocupación de las habitaciones exteriores. Esto implica el reparto del coste total de la vivienda entre la inversión inicial que realiza el promotor y las diferentes inversiones que realizará el usuario a lo largo del tiempo. Esto tiene dos consecuencias:

- El coste inicial de la vivienda es menor.

- Las inversiones del usuario se adaptan a sus necesidades vitales y económicas y se difieren a lo largo del tiempo.