

CASA + o - LA VIVIENDA COMO OBJETO CULTURAL DE PRODUCCIÓN SOCIAL

Rubén Alonso Mallén , Arquitecto
David Cañavate Cazorla , Arquitecto
Eva Morales Soler , Arquitecta
(Sevilla, España)

Palabras Clave: vivienda – cultura – participación

Institución: Lapanadería, Arquitectura y Diseño S.L.P.

info@despachodepan.com

[INTRODUCCIÓN]

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 utilicemos 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 ¿porqué tomar riesgos proponiendo 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.

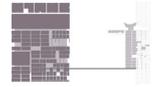
Así mismo, dentro del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 se definen como destinatarios prioritarios de vivienda protegida a personas con recursos limitados, jóvenes menores de 35 años, mayores de 65 años, familias numerosas y familias monoparentales. También dentro de este Plan aparece el concepto 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 enunciaremos 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 e hibridación social?
- Otro aspecto que dado el entorno sociocultural y geográfico desde el que 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?

[METODOLOGÍA]

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 espacio-temporal 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 espacio-temporal**. 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-tipológico**, a 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.

[EXPOSICIÓN DEL TRABAJO]

Casa + o - es una línea de investigación para formular estrategias de producción de vivienda entendida como un proceso espacio-temporal.

Estrategias que abran la posibilidad al usuario a participar en el proceso de diseño y/o construcción, además de permitir la optimización de recursos económicos en el tiempo mediante la construcción por fases. Para ello se pretende proponer tipologías que permitan flexibilidad espacial y modelos de gestión que hagan al usuario partícipe de su propia promoción.

El concepto "casa + o -" surgió como una respuesta ante la situación de la vivienda ligada fundamentalmente a la inversión y la especulación que plantea modelos de ciudad y viviendas obsoletos con los que cada vez menos personas se sienten identificados, a unos precios cada vez más alejados de sus posibilidades.

Casa + o - se está desarrollando mediante experiencias concretas y proyectos específicos, intentando que el proceso de proyecto y la puesta en práctica de estas ideas sean parte del proceso de reflexión crítica.

Pensamos que es importante proponer tipologías y sistemas constructivos que respondan a los modos de habitar actuales. Pero entendemos que además debemos repensar los modelos de gestión de vivienda para que tengan mayor grado de flexibilidad de recursos, ofrezcan diferentes opciones de compra y permitan fases de crecimiento de la vivienda. De esta manera se pretende facilitar el acceso a la vivienda a la población en función de la situación particular de cada individuo o grupo. Esta propuesta es un intento de trabajar en ello con el margen y la escala de una pequeña promoción privada.

La primera experiencia de "casa + o -" es Alcalá01, un edificio de 8 apartamentos en Alcalá de Guadaíra (Sevilla) en el que al usuario se le hace partícipe 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.

Observábamos que en un tanto por ciento alto se hacen reformas en las viviendas recién entregadas antes de entrar a habitarlas: Se demuelen 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 apropiables y unos acabados mínimos para que cada uno pueda decidir personalmente cómo termina su vivienda.

ELEMENTOS PRINCIPALES DEL PROYECTO

La situación.

El edificio se localiza en Alcalá de Guadaíra, en un barrio periférico del pueblo, en una zona con un precio del suelo relativamente bajo, lo que se traduce en un precio final de la vivienda más asequible. A pesar de ello, es una zona cercana al centro de Alcalá y muy bien conectada con Sevilla por autovía. Una situación que se aprovecha de la escala local y metropolitana, dentro de una zona urbana consolidada que no pierde el carácter de ciudad.

La parcela tiene una pendiente que se orienta en dirección sureste, esto posibilita el escalonamiento de la edificación y el acceso a las vistas hacia los Pinares de Oromana.

Los materiales.

Estamos en una zona en proceso de transformación, en la que lo popular se deja ver por la forma de vivir de la gente, la tipología de sus viviendas y los materiales de construcción.

El proyecto pretende tomar referentes de la zona, haciéndolos suyos y reinterpretándolos. Utiliza elementos cerámicos como material de unión y contraste entre lo popular y lo contemporáneo. Se colocan paños



de celosías cerámicas que tamizan la luz del sur así como las vistas entre vecinos y refuerzan la permeabilidad dentro-fuera, permitiendo el disfrute de los espacios exteriores con un alto grado de intimidad.

La tipología de la vivienda.

La arquitectura popular andaluza tiene una manera de habitarse acorde con el clima local, donde los espacios exteriores tienen mucha importancia y se relacionan con el espacio interior a través de zaguanes, galerías, patios, terrazas, balcones... lugares con mucha riqueza espacial.

La normativa vigente y las leyes del mercado hacen que poco a poco estos espacios estén desapareciendo de las viviendas, por su bajo valor de cambio, aunque tienen un gran valor de uso. Las viviendas de usuarios con bajos recursos son las que menos pueden tener estas cualidades espaciales, ya que sus dimensiones se han reducido generalmente a los mínimos.

En esta promoción la mayoría de las viviendas son de pequeñas dimensiones, para hacerlas más asequibles económicamente al usuario. Aún así los espacios exteriores, patios y terrazas, juegan un papel protagonista multiplicando en gran medida el espacio habitable y permitiendo una transparencia interior-exterior que amplía visualmente el horizonte de la casa.

Con este planteamiento, estos espacios tienen la ventaja de que el precio por m² de construcción es sustancialmente inferior al de los espacios interiores. Por ello, aprovechando la pendiente de la parcela planteamos viviendas escalonadas intercaladas con espacios exteriores.

Todas las viviendas son diferentes para su mejor adaptabilidad al contexto y al espacio exterior. Aún así se plantean dos tipologías fundamentales de vivienda. Por un lado apartamentos de una superficie aproximada de 45m² y por otro duplex con una superficie entre los 70 y 80 m².

El sistema constructivo

La estructura del edificio se ha resuelto con pilares y vigas metálicas en el que se apoya un forjado de chapa colaborante. El cerramiento que envuelve la estructura y encierra las distintas viviendas es de termoarcilla de 29 cm de espesor, en el que se han dejado unos ventanales de carpinterías metálicas desde los que se sale al patio o terraza, y donde paños de celosías cerámicas permiten tener luz y ventilación exterior matizando las vistas entre vecinos.

El forjado se deja acabado puliendo el hormigón vertido sobre la chapa colaborante, una opción que permite desarrollar bien el concepto de más o menos acabado. El usuario tiene la posibilidad de dejar como suelo de su vivienda directamente el hormigón pulido, o colocar cualquier otro pavimento sobre éste. Así mismo puede dejar la chapa vista en los techos, pintarla o colocarle un falso techo.

El proceso de diseño.

Las viviendas se pusieron en venta a través de una página web www.casamasomenos.net, en la que el



usuario podía conocer al detalle cada 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...