

> problemática de la vivienda social >> campos de investigación >>> estrategias generales >>>>> estrategias específicas

La situación de la vivienda en España viene marcada en la última década por un incremento excesivo del precio por metro cuadrado, lo que ha dificultado enormemente el acceso a la vivienda a un sector cada vez mayor de la población. Además, 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.

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.

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 no son suficientes para el correcto desarrollo de las mismas.

Elo es debido a que el marco normativo que define el diseño de la vivienda social no ha ido evolucionando y adaptándose para dar respuesta a las necesidades de cada momento.

Si hacemos un primer análisis de dicho marco normativo podemos ya detectar una serie de aspectos sobre los que es necesario realizar una reflexión:

- La normativa de diseño de vivienda social es de 1969 por lo que en la actualidad la tipología de la vivienda social se corresponde más a modelos sociales estandarizados de décadas pasadas, que a formas de vivir actuales.
- El principal criterio de diseño es la optimización económica, lo que a su vez tiene dos consecuencias:

Minimización de los espacios y servicios comunes. De ello se deriva que el modelo de ciudad que la normativa de vivienda social propone 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 (vivienda a-social).

Homogeneización del modelo de vivienda propuesto (En los bloques de vivienda se tiende a conseguir el máximo número posible de viviendas de 3 dormitorios, ya que las viviendas de mayor tamaño son más económicas por metro cuadrado que las más pequeñas). Esto provoca que en muchos casos la vivienda que se compra no es la que realmente se necesita, pagando en muchos casos más por ello.

- Inexistencia de espacios exteriores como parte del programa de la vivienda.
- Se plantea un tipo de vivienda genérico, apto para cualquier lugar. No existe adaptación al contexto sociocultural y geográfico andaluz.

Existen por tanto una serie de demandas, a las que es necesario dar respuesta con el fin de actualizar el sector de la vivienda social >>>

1. VARIEDAD TIPOLOGICA.

Capacidad de la vivienda de adaptarse a las demandas de las actuales tipologías sociales (jóvenes, mayores de 65, familias monoparentales, inmigrantes, etc.)

Redefinición del concepto de hogar entendido como una unidad de convivencia definida por tres variables:

- Nº de miembros
- Características de los miembros (edad, sexo, procedencia, etc.)
- Vínculos entre los miembros

Estudio y definición de elementos tipológicos simples que, gracias a sus combinaciones, permitan generar diferentes tipologías de vivienda manteniendo una racionalidad constructiva y económica.

2. ADAPTABILIDAD.

Capacidad de la vivienda de adaptarse a las necesidades reales del usuario a lo largo del tiempo optimizando por tanto los recursos económicos que se destinan tanto al acceso de dicha vivienda como a las transformaciones durante su vida útil.

Redefinición del concepto de vivienda, permitiendo que otros modelos de entender la misma tengan cabida, con el fin de:

- Permitir una **participación más activa del usuario** en los procesos de diseño, gestión y transformación de la vivienda.
- Diferir las inversiones económicas relativas al acceso a la vivienda a lo largo del tiempo adecuándolas a las **necesidades reales de utilización de los usuarios** y a sus **posibilidades económicas**.

3. SOCIABILIDAD

Capacidad de las agrupaciones de vivienda de promover la relación social entre individuos así como de permitir diferentes modelos tipológicos dentro de la misma estructura.

Estudio de **estrategias de gestión** de las promociones de vivienda de **servicios y zonas comunes** sin que ello suponga un encarecimiento excesivo de las promociones.

Estudio de **estrategias económicas que permitan la inclusión de servicios y zonas comunes** sin que ello suponga un encarecimiento excesivo de las promociones.

4. SOSTENIBILIDAD

Capacidad de la vivienda de adaptarse a los contextos climáticos y socioculturales locales, con el fin de optimizar los recursos energéticos disponibles así como de crear un vínculo entre los modos de vida actuales y los principales elementos de la arquitectura tradicional andaluza.

Estudio de medidas encaminadas a la **minimización del consumo de recursos energéticos del edificio**.

Recuperación y actualización de elementos tradicionales de la vivienda y la cultura andaluza como forma de dar especificidad a la vivienda social en Andalucía.

Modulación superficial: Plantear un módulo tipológico básico que de respuesta a los hogares de 1-2 miembros, y que sirva de base a tipologías de mayor superficie.

Servicios específicos: Plantear espacios y elementos de servicio que respondan a las demandas específicas de cada perfil social tanto individual como colectivamente.

Compartimentación graduable: Permitir en una misma tipología diferentes condiciones de compartimentación que se adapten a los diferentes grados de intimidad demandados dependiendo del número de miembros del hogar y de sus vínculos.

Agrupación de zonas húmedas: Estudio de agrupación y variabilidad de elementos técnicos (zonas húmedas) que permitan dar servicio a diferentes configuraciones tipológicas.

Tipologías a la carta: Plantear modelos de diseño y gestión que permitan la elección del usuario sobre una serie de variables de la vivienda:

- Superficie
- Compartimentación
- Equipamiento técnico

Bricolaje arquitectónico: Actualización del concepto de autoconstrucción asociándolo al de "bricolaje arquitectónico", planteando un modelo de vivienda en el que el usuario adquiere una vivienda básica que puede modificar según sus necesidades y recursos económicos.

Bloques híbridos: Planteamiento de programas en bloques de viviendas que incluyan diferentes perfiles sociales, junto con equipamientos y servicios comunes.

Superficie útil/Superficie construida: Redefinición de los conceptos de Superficie Útil y Superficie Construida estableciendo que zonas y servicios comunes pertenecen a una u otra categoría.

Coefficiente de simultaneidad de usos: Estudio de las condiciones de simultaneidad en la utilización de servicios complementarios a la vivienda, de manera que se puedan agrupar en zonas comunes disminuyendo la superficie total destinada a ellos.

Diseño Pasivo: Planteamiento de estrategias de diseño pasivo:

- Orientaciones sur.
- Doble fachada con ventilaciones cruzadas.
- Elementos de protección solar.
- Espacios colchón térmico.

Diseño Activo: Estudio de las posibilidades de agrupación y racionalización de instalaciones y equipamientos técnicos, planteando sistemas mixtos (producción comunitaria y contabilidad individualizada).

Energías Renovables: Utilización de energía solar para calentamiento de agua y producción de electricidad.

Ciclo del Agua: Sistema de recogida y almacenamiento de aguas pluviales para su utilización en riego, prevención de incendios, etc.

Espacios Exteriores: Recuperación de los espacios exteriores (terrazas, patios, porches, etc) sean individuales o colectivos como parte del programa esencial de la vivienda en Andalucía por tres motivos:

- Actúan como elementos-filtro de control térmico de la vivienda.
- Son elementos de "ampliación virtual" de la vivienda durante muchos meses del año.
- Históricamente en Andalucía, se ha utilizado el espacio conformando tanto una manera de relacionarse con los otros, como una manera de relacionarse con el entorno físico inmediato.

Debido a la diversidad de situaciones a las que debe responder cualquier normativa que pretenda regular el sector de la vivienda social, creemos que previamente se debe reflexionar sobre qué concepto de vivienda queremos regular. Si entendemos por vivienda no sólo el diseño de un elemento arquitectónico, sino todo un proceso que conlleva la promoción, construcción, uso y gestión de dicho elemento, vemos que **es posible y necesario plantear conceptos complementarios de vivienda, cada uno de los cuales responderá a un abanico de situaciones diferentes, y vendrá definido por unos parámetros distintos**. Cualquier intento de regular la vivienda partiendo de un único concepto de la misma está destinado a dejar fuera multitud de situaciones, como ocurre en la actualidad.

V³ vivienda en volumen

PROPUESTA DE INVESTIGACION

Planteamos una actualización del concepto de autoconstrucción.

Esta ha sido una estrategia frecuentemente utilizada en zonas deprimidas y áreas rurales como mecanismo de obtención de viviendas de bajo coste. Sin embargo en la actualidad, los problemas de acceso a la vivienda en nuestra región se dan fundamentalmente en las ciudades, donde se ha producido un mayor encarecimiento del precio del suelo. Y es en estas ciudades por tanto donde es más necesario el desarrollo de la vivienda social para paliar esta situación.

Planteamos una línea de investigación que reflexione sobre la autoconstrucción parcial de viviendas sociales en áreas urbanas como complemento a la vivienda tradicional por diversos motivos:

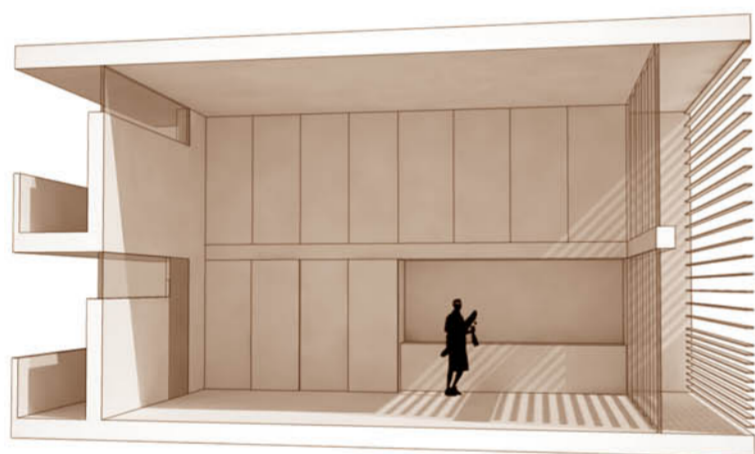
- Permite **diferir las inversiones económicas relativas al acceso a la vivienda a lo largo del tiempo** adecuándolas a las posibilidades económicas de los usuarios
- Dota a la vivienda de **capacidad de adaptación a las necesidades reales del usuario** a lo largo del tiempo.
- Permite **reducir la inversión inicial de las promociones de viviendas**, pudiendo destinar este sobrante a aquellos aspectos que hasta ahora no eran incluidos en los programas de vivienda social por falta de recursos (zonas y servicios comunes, espacios de relación, urbanización y ajardinamiento, tecnologías destinadas a mejorar la eficiencia energética del edificio, etc.)

- Obtenemos por tanto una vivienda:
- **Más barata.**
- **Más adaptable.**
- **Con mas servicios y más ecológica.**

Planteamos una vivienda de doble altura, de unos 40 m2 de superficie útil y 5 metros de altura.

Este espacio se entregaría con unos acabados y equipamientos mínimos que la harían habitable desde el principio. A partir de este momento el usuario puede modificar la vivienda, no sólo en acabados y equipamientos, también puede **incrementar la superficie útil añadiendo entreplantas**, pasando de los 40 m2 útiles iniciales a un máximo de 80 m2.

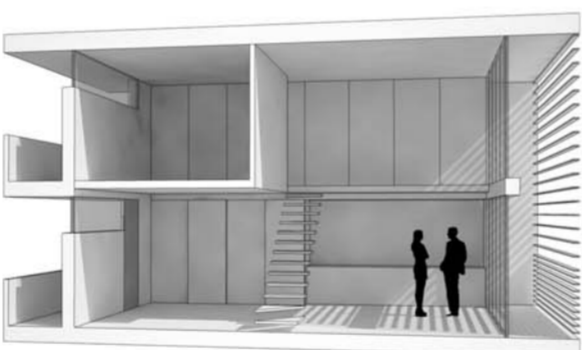
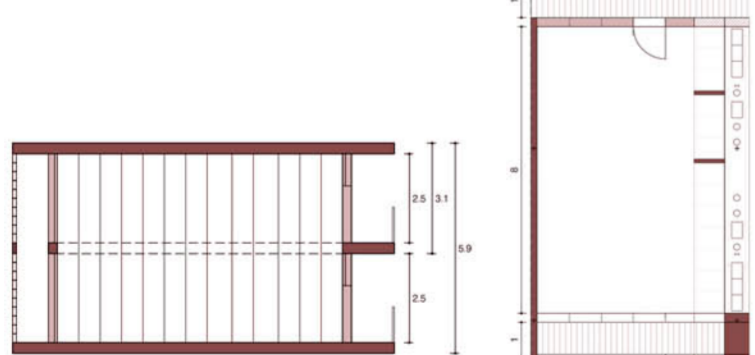
La estructura de la vivienda se plantea para poder realizar las **ampliaciones con facilidad**, con construcción ligera y en seco. Todas las modificaciones serían interiores por lo que no afectarían al cerramiento del edificio asegurando siempre la estanqueidad de la vivienda y un óptimo aislamiento térmico.



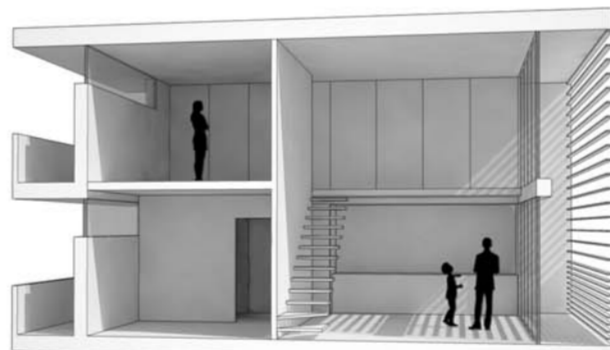
V³

Morfológicamente la vivienda se basa en un módulo de 10,2 x 5,5 m con doble fachada. En uno de los laterales de este módulo se agrupan todos los elementos húmedos y se concentran las conducciones verticales de las instalaciones, mientras que en las fachadas se disponen dos espacios exteriores, una galería que sirve de acceso y una terraza que hace las veces de filtro térmico.

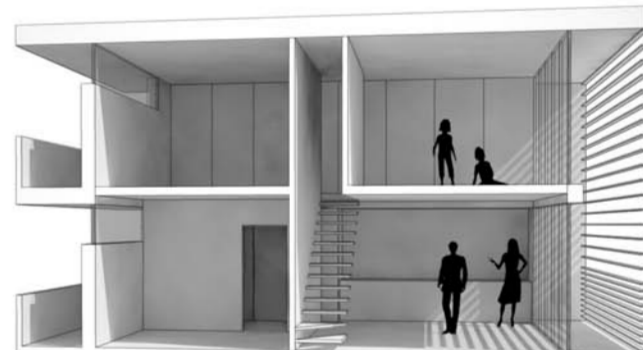
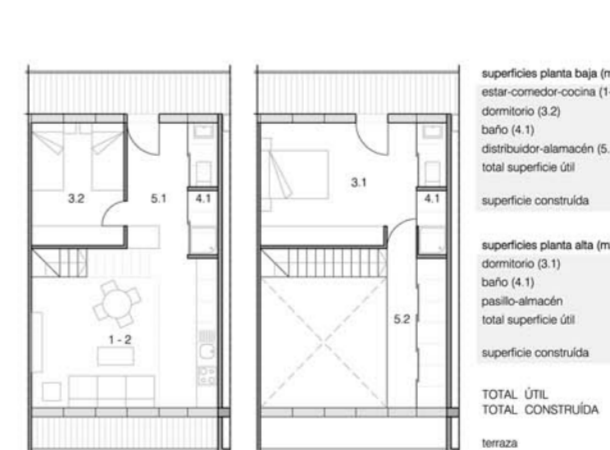
Esta configuración de doble fachada y equipamiento técnico lateral permite múltiples configuraciones de compartimentación así como el crecimiento en superficie, asegurando la ventilación cruzada de la vivienda y unas adecuadas condiciones de iluminación.



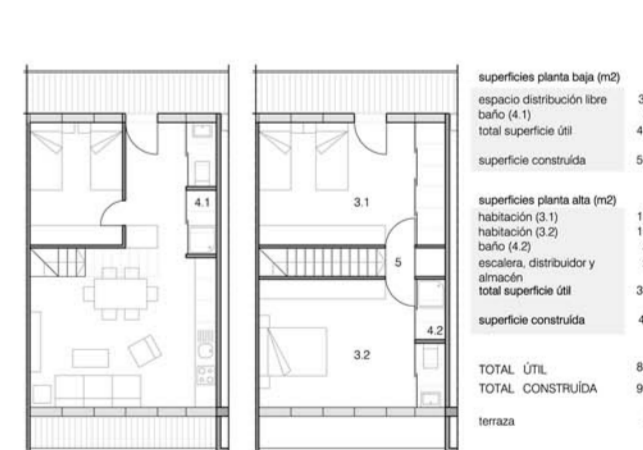
V³ 1D



V³ 2D

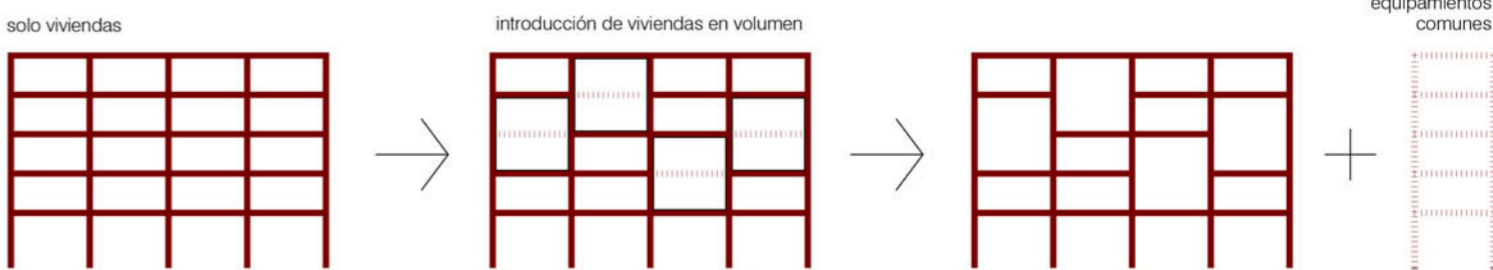
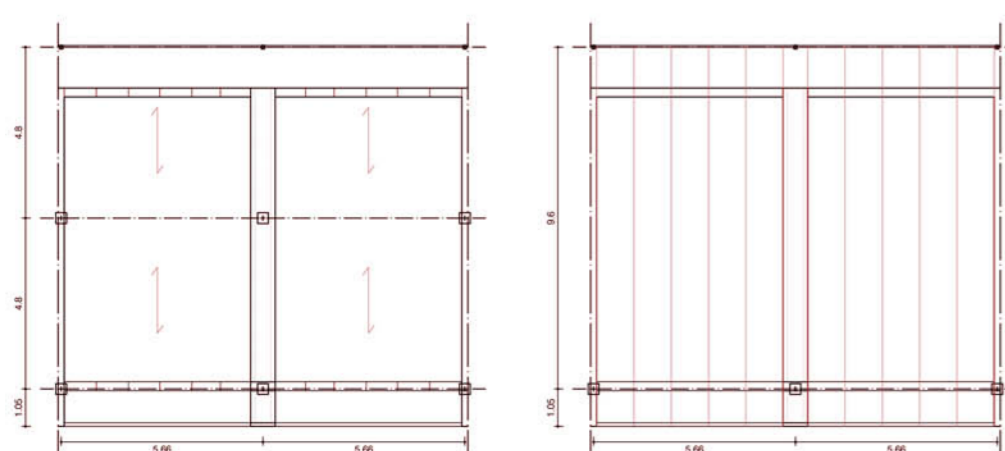


V³ 3D



Las dimensiones del módulo permite ejecutarse estructuralmente con un sistema de forjados unidireccionales, y tres líneas de pórticos principales perpendiculares a la línea de zonas húmedas. Esto libera verticalmente el espacio de instalaciones impidiendo cualquier tipo de encuentro entre estructura y conducciones verticales.

El planteamiento de forjados unidireccionales obedece al hecho de que en muchos de los casos (pequeñas promociones de viviendas por ejemplo) la mano de obra que ejecutará el edificio no será especializada. En estos casos, es preferible por costes y calidad de ejecución optar por sistemas más tradicionales. En cualquier caso, si se contemplase la posibilidad de utilizar elementos prefabricados, se podría plantear la eliminación de la línea de pórtico central, ejecutando el entretejido con un sistema de placas alveolares que reducirían considerablemente el tiempo de ejecución de la obra.



Creemos que el concepto de vivienda en volumen puede ser una estrategia que ayude a introducir en las promociones de vivienda social aquellos aspectos que, por falta de recursos económicos, siempre quedaban fuera. Espacios comunes de relación y encuentro, servicios comunitarios que atiendan a las demandas específicas de los diferentes perfiles sociales, tecnologías que ayuden a mejorar la eficiencia energética de la edificación, etc.

Del presupuesto destinado a ejecutar la edificabilidad total de la promoción habría que restar el correspondiente a las posibles ampliaciones de las viviendas en volumen que hagan los usuarios a lo largo del tiempo. Este sobrante puede ser destinado a sufragar los gastos relativos a las diferentes dotaciones que antes hemos mencionado.

Creemos que en este tipo de viviendas 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 es viable por dos razones:

- Las inversiones del usuario se adaptan a sus necesidades vitales y económicas y se diferencian a lo largo del tiempo.
- Los problemas de encarecimiento de la vivienda afectan cada vez a una mayor parte de la población modificando el concepto de vivienda social y a quién va dirigido. Así en las últimas décadas, hemos pasado de un concepto "asistencial" en el que el objetivo era proporcionar una vivienda a aquellas personas de recursos económicos muy bajos, a entender que la vivienda social debe ser un instrumento que permita hacer realidad el derecho de acceso a una vivienda que recoja la Constitución a un amplio sector de la sociedad. Por tanto, en la actualidad el objetivo no será proporcionar una vivienda si no establecer estrategias que faciliten el acceso a una dicha vivienda.

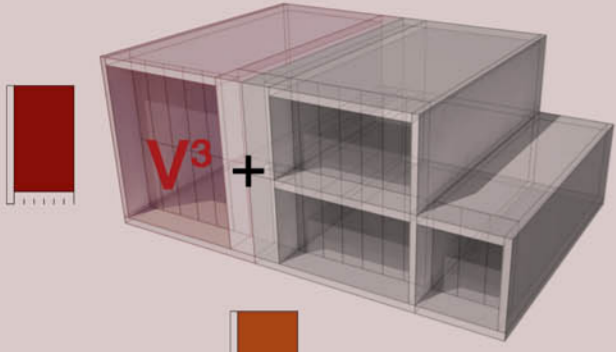
lema_ "TÚ MISMO"

A partir de la distribución de hogares por tipo extraído del censo del año 2001 para el Puerto de Santa María, se plantea un escenario de futuro atendiendo a las tendencias futuras de modificación de los hogares españoles. Estas tendencias son:

- Crecimiento de los hogares unipersonales y de las parejas sin hijos, motivado fundamentalmente por el aumento de la esperanza de vida y el envejecimiento de la población y el acceso de los jóvenes a una vivienda más asequible.
- Aumento de las familias monoparentales debido a una mayor provisionalidad en los vínculos que unen a los miembros de los hogares.
- Reducción de las familias numerosas, producido fundamentalmente por la incorporación de la mujer al mercado de trabajo y el retraso en la concepción del primer hijo.

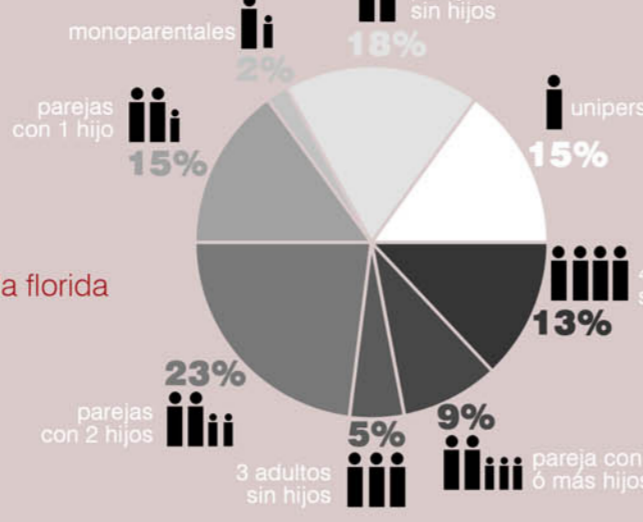
Planteamos la vivienda en volumen como un tipo de vivienda que responde fundamentalmente a hogares unipersonales y parejas sin hijos que pueden crecer en el futuro. Así, este tipo de vivienda puede evolucionar desde una vivienda de 1 dormitorio hasta 3 dormitorios, con diferentes configuraciones de compartimentación. Sin embargo, no todos los perfiles son aptos para este tipo de viviendas: mayores de 65 años, familias numerosas, etc. Para ellos, a partir del mismo módulo inicial planteado para la vivienda en volumen y gracias a la duplicación de este módulo o a la agregación de un módulo intermedio se diseñan viviendas en superficie (V2) de diversos tamaños y configuraciones. De esta forma se demuestra que el concepto de vivienda en volumen (V3) no sólo es compatible con la vivienda tradicional en superficie, si no que complementa a esta última abriendo el abanico de posibilidades a la hora de acceder a una vivienda.

APLICACIÓN al contexto de la florida

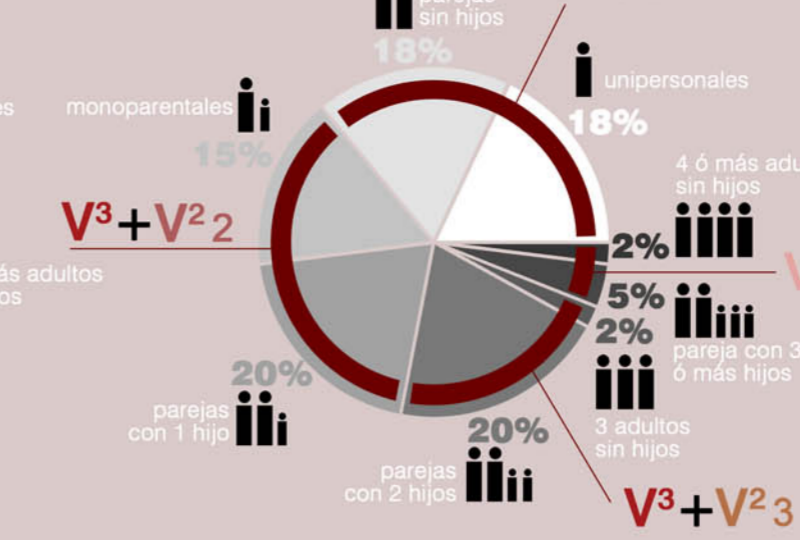


concurso I+D...viviendas protegidas la florida...el puerto de santa maría...cádiz... 2/3

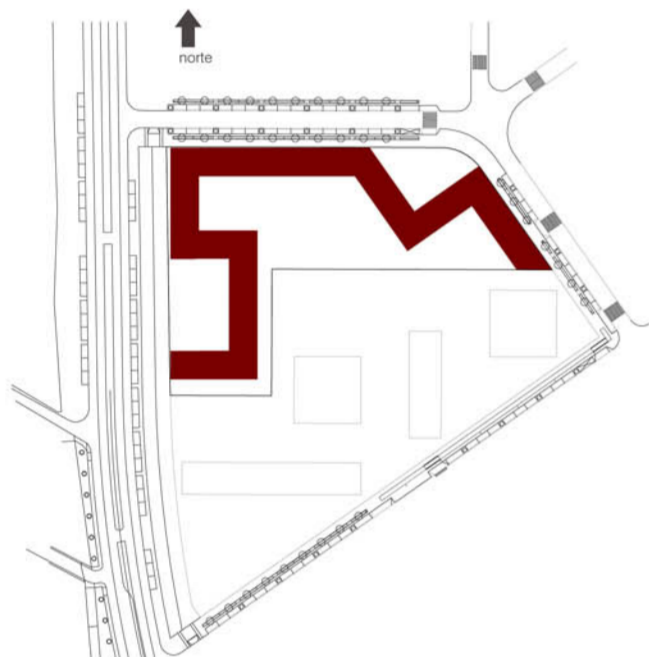
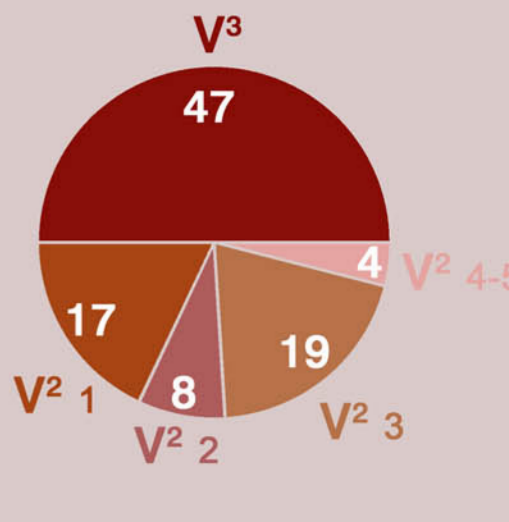
HOGARES POR TIPO puerto de santa maría censo 2001



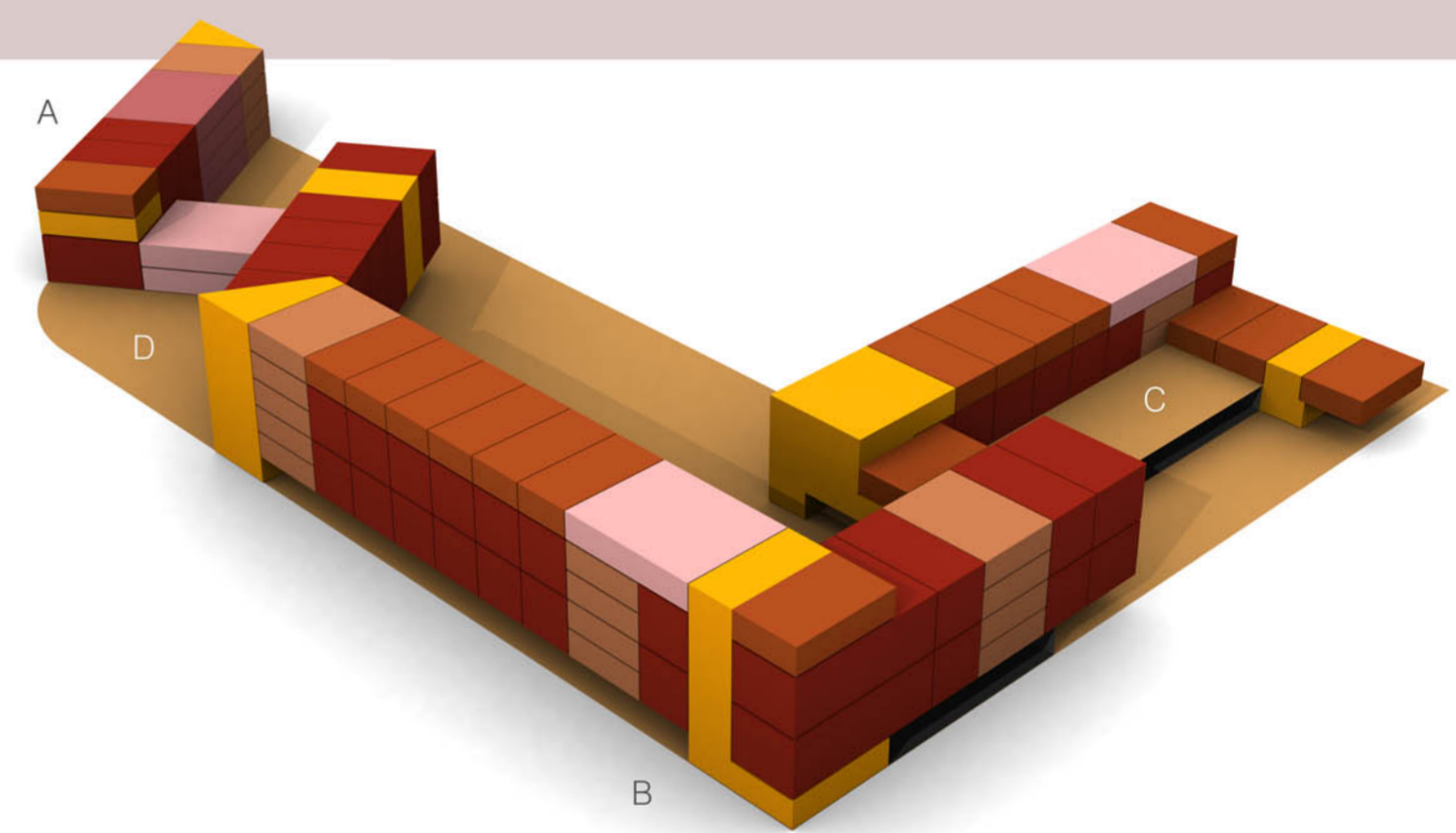
HOGARES POR TIPO puerto de santa maría escenario de futuro



distribución tipos de vivienda total >95 viviendas

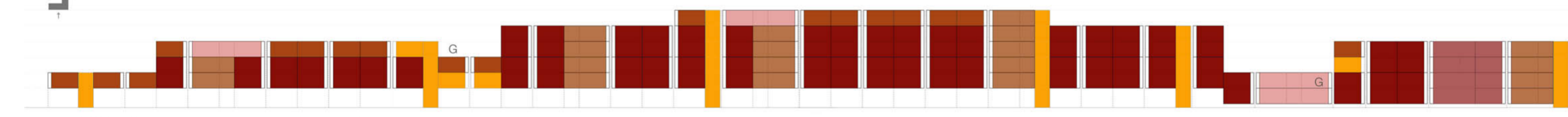


- Gracias a la doble fachada de todas las tipologías que se presentan y a su modulación, se plantea la distribución de estas en un edificio lineal que se quiebra y cambia de altura buscando optimizar las condiciones de la parcela y generar un gradiente entre el ámbito más público exterior a la parcela hasta el más privado interior a la vivienda. Los principales criterios de configuración volumétrica e implantación del edificio en la parcela son:
- Como criterio general, el edificio se configura a partir de una mezcla de usos (residencial, dotacional y comercial) y de una variedad de tipologías de vivienda que den respuesta a diferentes perfiles sociales.
 - Gracias a la doble fachada es posible que todas las viviendas tengan orientaciones Sur, Sureste o Suroeste sin tener obstáculos delante que impidan el correcto soleamiento.
- A - El edificio se cierra al Este con 5 plantas de altura como protección del espacio público interior a la parcela frente al viento (levantante).
- B - La esquina Noroeste (la más urbana) se configura haciendo que el edificio se adose a estos linderos y se eleve hasta una altura de 6 plantas.
- C - El edificio se retranquea al sureste, generando un ámbito público ligado a una pequeña zona comercial. Esta sería una de las principales entradas a la parcela. Junto a esta zona pública y justo encima de los comercios se dispone otra pequeña plaza elevada ligada a un espacio de bar-cafetería.
- D - El edificio se quiebra al Noreste, generando otro espacio abierto que configura la segunda entrada principal de la parcela. Se genera así un eje visual y de recorridos que cruza la parcela y une las dos entradas principales.
- E - Al norte la planta baja se libera y se cierra al exterior, generando un espacio cubierto de estancia y juego. Este espacio está vinculado a la principal zona verde de la parcela.
- F - El aparcamiento se plantea en dos niveles (baja y sótano) intentando reducir en lo posible la superficie de sótano. El acceso a dicho aparcamiento se realiza en los dos niveles desde el suroeste de la parcela.
- G - Los cambios de altura del edificio generan espacios aterrazados que se vinculan a los usos comunitarios (guardería, centro de día para mayores, etc).

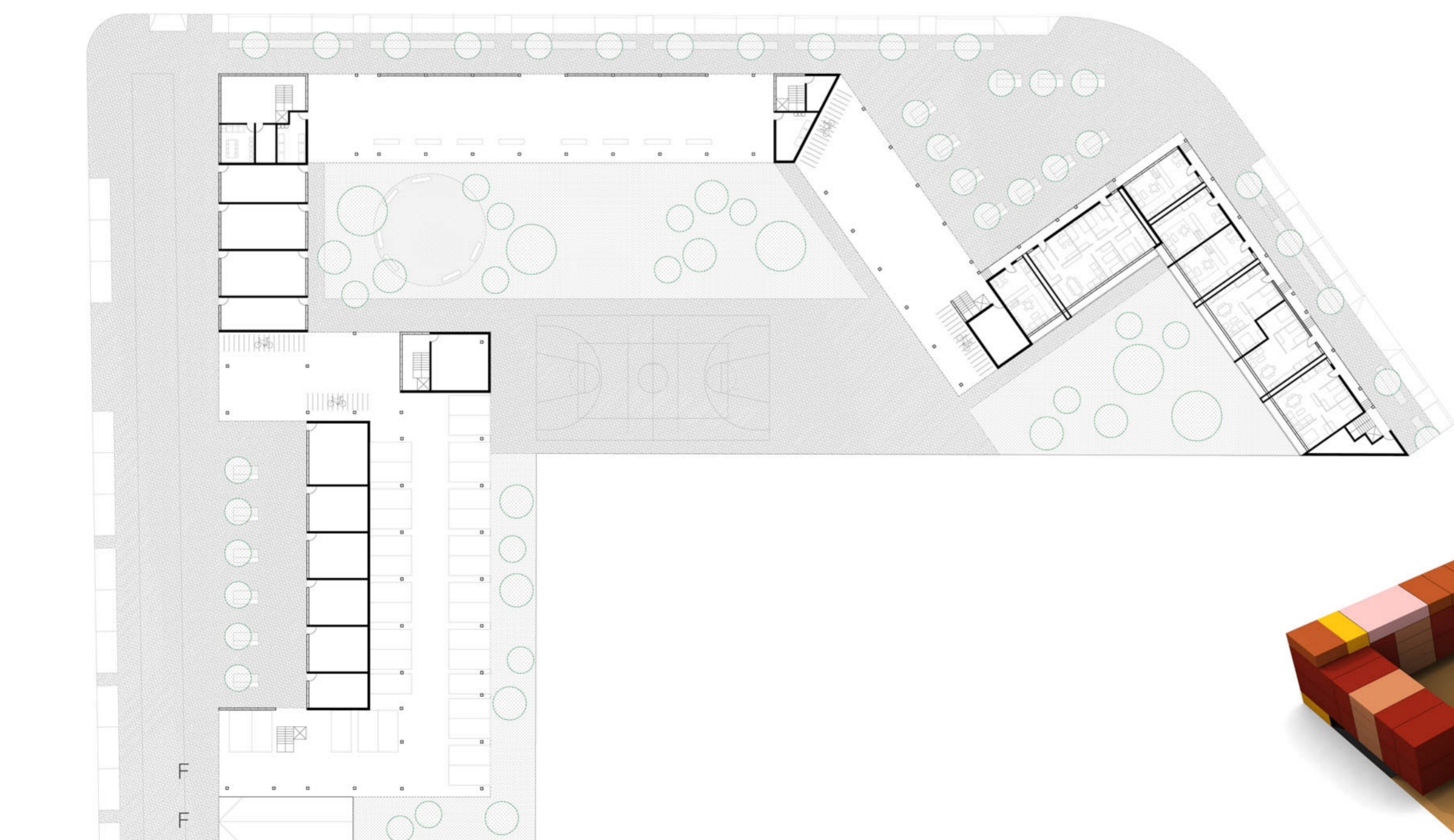


1/2000 0 50 100 200 m

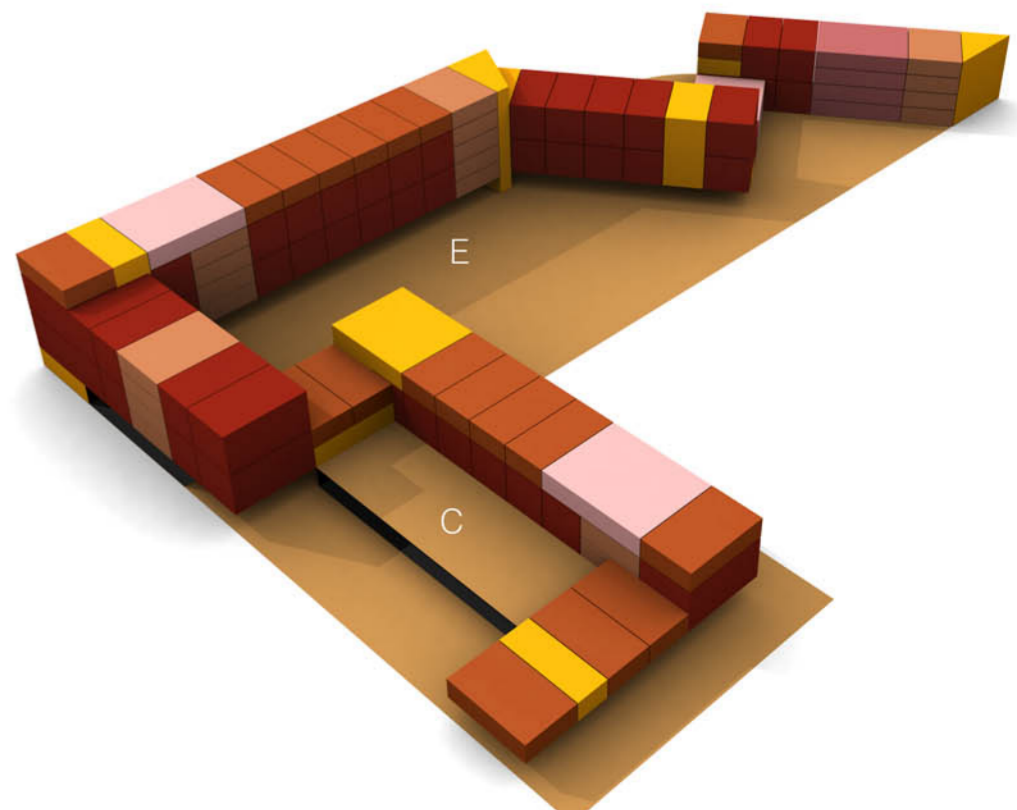
distribución de viviendas en alzado

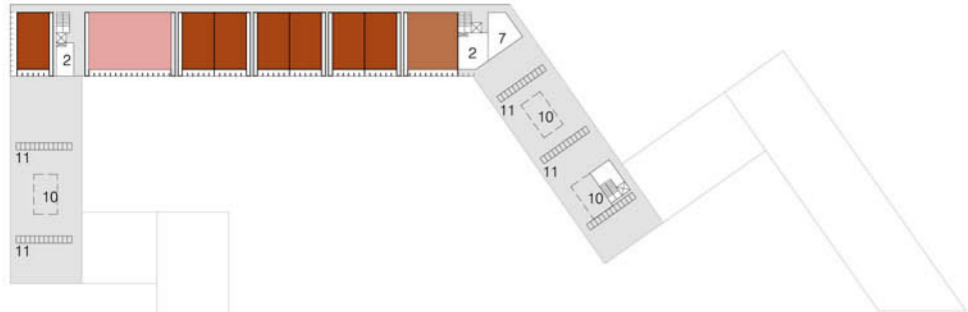


1/500 0 10 20 50 m

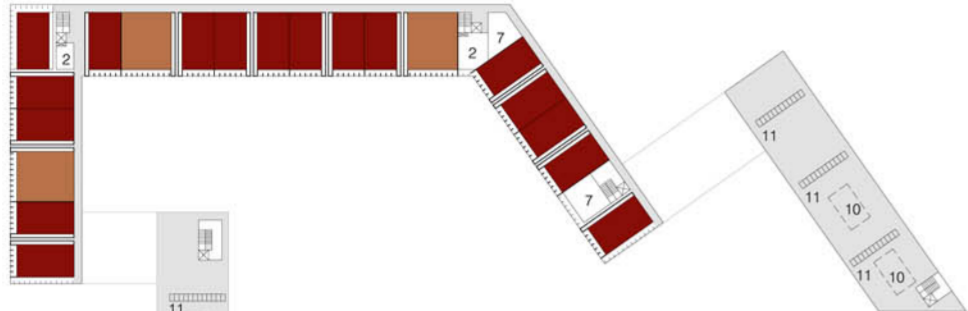


1/400 0 5 10 20 40 m

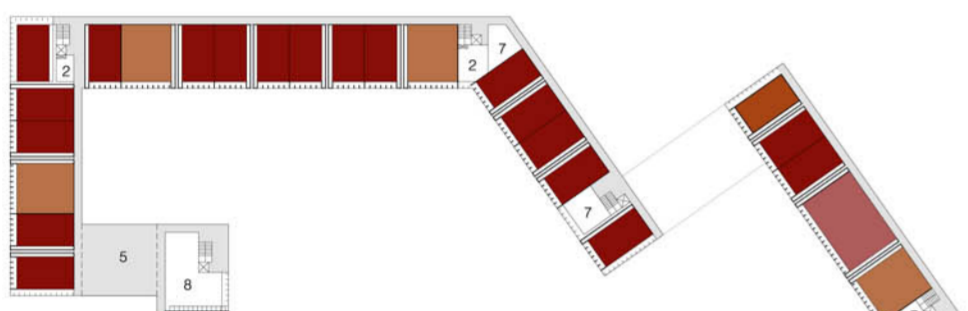




planta quinta



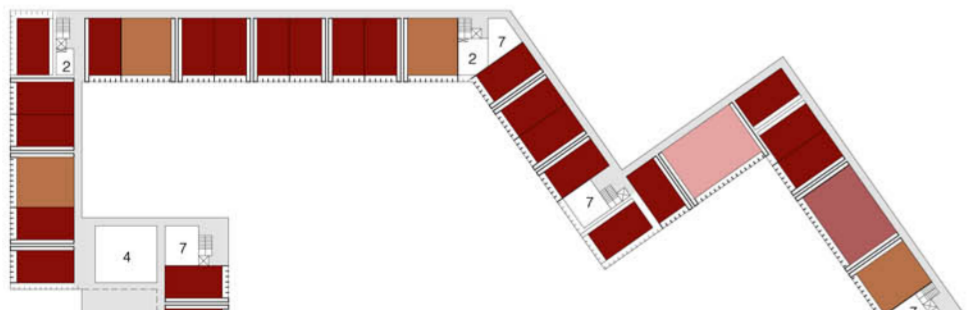
planta cuarta



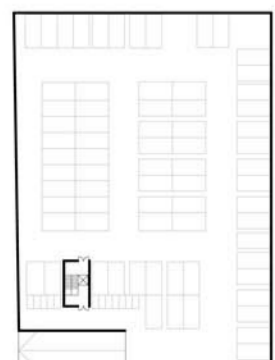
planta tercera



planta segunda 1/400 0 5 10 20 40 m



planta primera



planta sótano 1/800 0 10 20 40 80 m

- leyenda zonas de usos comunes
1. entrada principal del edificio
 2. zonas de almacenamiento de basuras y cuarto de limpieza por planta con montante vertical
 3. cuartos de instalaciones: contadores electricidad, agua, RITI, RITS, calderas
 4. cafetería
 5. plaza
 6. lavandería
 7. espacios de usos múltiples para cada escalera
 8. guardería
 9. centro de día
 10. zona de tendederos
 11. zona de paneles solares

SUPERFICIES PLANTA BAJA		m2
ESPACIOS COMUNES	zonas de almacenamiento y basura	780.88
	salas de instalaciones	45.91
	espacio de usos múltiples	81.79
	comercios	20.75
	accesos	474.65
	VIVIENDAS	157.78
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	500.84
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	1281.72
SUPERFICIES PLANTA PRIMERA		m2
GALERÍAS		324.27
ESPACIOS COMUNES	zonas de almacenamiento y basura	227.53
	espacio de usos múltiples	34.03
	café	114.87
	café	78.63
	comunicaciones verticales	98.43
	VIVIENDAS	1777.90
	superficie potencial vivienda V3	144.00
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	2428.12
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	2572.12
SUPERFICIES PLANTA SEGUNDA		m2
GALERÍAS		289.70
ESPACIOS COMUNES	zonas de almacenamiento y basura	176.01
	espacio de usos múltiples	34.03
	lavandería	86.15
	centro de día	29.93
	comunicaciones verticales	45.90
	VIVIENDAS	98.43
	superficie potencial vivienda V3	227.95
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	1200.00
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	1005.77
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	2205.77
SUPERFICIES PLANTA TERCERA		m2
GALERÍAS		287.52
ESPACIOS COMUNES	zonas de almacenamiento y basura	179.83
	espacio de usos múltiples	34.03
	guardería	51.13
	comunicaciones verticales	79.65
	VIVIENDAS	98.43
	superficie potencial vivienda V3	1427.95
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	96.00
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	1993.74
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	2089.74
SUPERFICIES PLANTA CUARTA		m2
GALERÍAS		163.05
ESPACIOS COMUNES	zonas de almacenamiento y basura	85.16
	espacio de usos múltiples	34.03
	comunicaciones verticales	51.13
	VIVIENDAS	63.43
	superficie potencial vivienda V3	156.84
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	768.00
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	468.48
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	1236.48
SUPERFICIES PLANTA QUINTA		m2
GALERÍAS		83.60
ESPACIOS COMUNES	zonas de almacenamiento y basura	60.34
	espacio de usos múltiples	36.68
	comunicaciones verticales	23.56
	VIVIENDAS	43.37
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	458.68
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	645.89
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE	645.89
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO		m2
		7823.72
SUPERFICIE POTENCIAL V3		m2
		2206.00
SUPERFICIE CONSTRUIBLE		m2
		10031.72

