

## Entrevista al estudio *lapanadería*

**CV:** ¿Qué pensáis sobre la Política de Rehabilitación de Viviendas?

**LP:** Se estima que actualmente en España hay tres millones de viviendas vacías, sin contar con las viviendas de segunda residencia. Un millón de estas viviendas se han construido en los últimos años y están aún sin vender. Hay por lo tanto una sobreoferta de viviendas provocada por la construcción a demanda de la especulación inmobiliaria y un sistema financiero demasiado dependiente del ladrillo. Los datos son estremecedores y nos llevan a pensar que estamos en el momento de poner en práctica políticas de vivienda que ofrezcan respuestas a esta insostenible situación. Las razones no radican sólo en una oferta por encima de la demanda dado el problema de financiación existente cuya solución no está en nuestras manos, sino también, y en esto sí podemos actuar, en el hecho de que la vivienda existente necesita adecuarse a las verdaderas necesidades de

los usuarios a nivel económico, tipológico y medioambiental.

Así pues, entendemos que una de las vías más sostenibles económica y ambientalmente es la de trabajar sobre lo existente, y construir de nuevo tan sólo lo estrictamente necesario. Sin embargo esta tarea se puede abordar desde dos ópticas (que no son incompatibles, y que de hecho deberían ser complementarias) que aquí enunciamos:

- Modificar lo existente desde un punto de vista material, es decir rehabilitar en el sentido de mejorar las condiciones de algo que físicamente está muy degradado o que se ha quedado obsoleto desde el punto de vista normativo.

- Modificar lo existente con el fin de cambiar el propio concepto de vivienda. Aquí más que rehabilitar, estaríamos hablando

de reinterpretar, adecuar o de generar nuevos conceptos adaptados a los modos de vida actuales y que se traducen en modificaciones espaciales y tecnológicas. Estaríamos hablando de la rehabilitación concebida como instrumento para generar nuevos modelos más que para restituir los existentes.

En esta línea ¿tiene sentido la dicotomía "rehabilitación – obra nueva" si entendemos la vivienda, no como un objeto que se acaba en un determinado momento, sino como un proceso en continua transformación?

La iniciativa de Ciudad Viva de organizar las Jornadas "Obsolescencias Urbanas: el caso de las barriadas residenciales" celebradas en Sevilla los días 3 y 4 de febrero de 2010, nos parece muy pertinente en estos momentos en los que se hace inminente la necesidad de abrir el debate y la reflexión sobre el

estado de los barrios obsoletos de nuestras ciudades y la importancia de aprender de experiencias ya realizadas en el campo de la rehabilitación de las barriadas de los años 50 y 60.

Las experiencias contadas por Jorge Benítez en su ponencia "Obsolescencias en barrios andaluces. El caso de San Martín de Porres." en Córdoba y la contada por Josep Linares "La Gestión en Cataluña" dejan ver que hay Administraciones Públicas trabajando en este campo desde hace muchos años. Son experiencias concretas de rehabilitación de viviendas de estos barrios residenciales en los que se ha trabajado desde un punto de vista integral, teniendo en cuenta el contexto social, económico y cultural en el que se han insertado; y en el caso de Gestión en Cataluña añadiendo, además, algo tan importante como aprovechar estas

## ENTREVISTAS

Sobre la Vivienda. *lapanadería*.



intervenciones para rehabilitar también energéticamente las viviendas, llevadas a cabo con un trabajo paralelo de información y sensibilización del usuario para garantizar así la aceptación y por lo tanto el éxito de éstas.

Entendemos, por lo tanto, que no se trata tanto de proyectos como de "procesos de rehabilitación de barriadas", que se desarrollan a lo largo de años de trabajo común, donde la participación del usuario se hace imprescindible, trabajando con grupos multidisciplinares de profesionales de forma coordinada para conseguir una mejor integración de cada intervención en su contexto. Ahora más que nunca parece que es necesario abrir la actitud y las miradas, demasiado herméticas y disciplinares que hemos tenido los técnicos en los últimos tiempos.

**CV:** *¿Qué pensáis sobre la política de Vivienda Pública o Social existente, y qué alternativas véis?*

**LP:** Entendemos que la tipología predominante de vivienda pública derivada de la normativa de diseño actual necesita ser revisada. La situación a la que se tiene que dar respuesta actualmente es tan amplia que no se trata tanto de sustituir de golpe ese modelo, como de ir planteando poco a poco otros modelos complementarios. 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, cuando no directamente negadas. ¿Qué modelo de ciudad debe proponer la vivienda social?

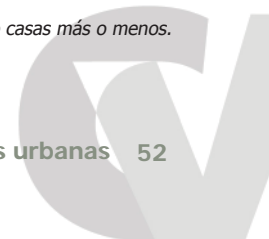
- Con el aumento de demanda de vivienda por parte de determinados "perfiles sociales"



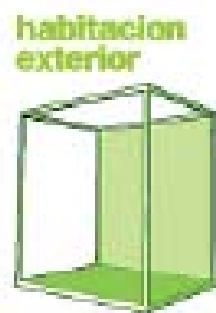
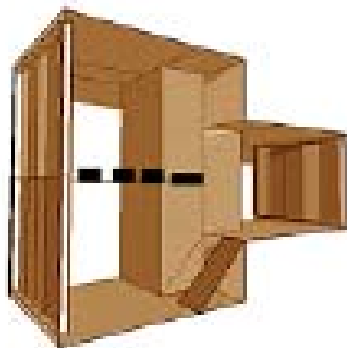
*Imágenes de una de las viviendas de Alcalá, Sevilla. Proyecto casas más o menos.*

## ENTREVISTAS

**Sobre la Vivienda.** *lapanadería.*



## vivienda



aparecen nuevas necesidades asociadas a estos perfiles. ¿Deben existir diferentes tipologías de vivienda social adaptadas a las necesidades de estos diferentes perfiles? ¿Cómo puede conjugarse esto con una adecuada mezcla e hibridación social?

- Otro aspecto que dado el entorno sociocultural y geográfico desde los que realizamos este análisis -el andaluz- consideramos de especial relevancia, es la inexistencia de espacios exteriores como parte del programa de la vivienda.

¿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?

El hecho de que todas estas cuestiones estén relacionadas y sean inseparables unas de otras nos indican que quizá la solución no

pasa por plantear propuestas parciales, sino que habría que hacer un esfuerzo conjunto desde diferentes ámbitos (Administraciones Públicas, sector privado, ciudadanía, etc.) para replantear el propio concepto de vivienda preguntándonos ¿qué es una vivienda social hoy y qué necesidades tienen los usuarios actualmente?

Interesante en este sentido es el acercamiento que hace Mónica Shuemer en su ponencia sobre la situación de los barrios sociales de Berlín del Este y los instrumentos que describe para la adaptación y mejora de estas viviendas sociales. Tras consultar a la población y analizar sus prioridades, las intervenciones en general se centran en la mejora de las zonas exteriores alrededor de las viviendas y se concretan de manera diversa en la construcción de zonas de juego, zonas deportivas, cines al aire libre o zonas para tener privacidad en el espacio

público donde encontrarse o descansar... Se trata de intervenciones que tienen en cuenta la diversidad de la comunidad y trabajan para una mejor integración social que pueda prevenir futuros problemas, así como evitar posibles emigraciones de los habitantes hacia otras zonas de la ciudad. Son procesos en los que la implicación de la población no ha estado sólo en la toma de decisiones, sino también en el propio proceso y ejecución de las intervenciones de adaptación y cambio del barrio.

**CV:** ¿Qué pensáis sobre el régimen de alquiler y propiedad de viviendas?

**LP:** En el modelo predominante de vivienda social, ésta al cabo de los años de ser comprada pasa directamente a ser libre, beneficiándose así el primer propietario individualmente de una plusvalía colectiva derivada de una financiación pública.

Entendemos que es muy importante desligar (en la medida de lo posible) la vivienda del carácter que tiene actualmente como objeto de consumo e inversión, y acercarla a su acepción de objeto cultural, una infraestructura habitacional, reflejo de nuestras costumbres y hábitos privados y colectivos.

El alquiler de vivienda pone de manifiesto más explícitamente la necesidad de que el espacio deba tener capacidad de adaptación y versatilidad, por lo que a nivel tipológico,

tecnológico y energético debe la vivienda ser repensada seriamente. Además, creemos importante también enfrentarnos a las necesidades habitacionales que tienen las viviendas para su mantenimiento, para que cualquier cambio o reparación no sea una fuente de problemas para los usuarios.

Hay modelos de gestión que permiten una mejor adecuación de las viviendas a las unidades de agrupación social o modelos familiares actuales, dadas la escasez de tiempo por las largas jornadas laborales y el desmembramiento de la familia tradicional. Como ejemplo podría citarse la autogestión comunitaria, que puede ser una alternativa de auto-organización de la vida cotidiana, donde cada miembro de la comunidad puede aportar en la medida que pueda, repartiéndose así responsabilidades del uso y mantenimiento de las mismas.

Otra opción interesante es la que pueden ofrecer las empresas de gestión del habitar, encargadas de gestionar una comunidad de vecinos o diversas comunidades de vecinos, ofreciéndoles los servicios que puedan extraerse de las viviendas, tales como lavandería, catering, limpieza... y pudiéndose además dedicarse al mantenimiento de éstas de manera generalizada, disminuyendo así los gastos y molestias.

En este sentido Susana Aparicio en las Jornadas "Obsolescencias Urbanas" describe actuaciones concretas de escala limitada, pero de gran impacto sobre la totalidad urbana a revitalizar. Resulta interesante la

Esquema de vivienda.

## ENTREVISTAS

Sobre la Vivienda. Iapanadería.

experiencia del "Co-Housing" que busca alternativas tipológicas de viviendas con objeto de responder a la diversidad poblacional de la zona, construyendo viviendas independientes, pero con espacios comunitarios y algunos servicios compartidos en función de los intereses concretos de los habitantes. Así mismo en otra experiencia que describe Susana se pretende dar respuesta a las necesidades habitacionales familias monoparentales, un grupo social no atendido y que da forma a unas viviendas individuales insertadas en una colectividad de apoyo. Lamentablemente fueron proyectos que no llegaron a realizarse ya que para ello se necesitaron sistemas de gestión alternativos a los convencionales, y como comenta ella, no pueden hacerse proyectos innovadores con una gestión tradicional urbana.

Deja claro Susana Aparicio la importancia de la participación en todos estos procesos de gestión y rehabilitación urbana alternativos, y el trabajo multidisciplinar que permita atender a las diferentes expectativas que tienen las zonas urbanas con diversidad social. Igualmente pone énfasis en la importancia de no trasladar unas soluciones directamente de un contexto a otro, así como plantear soluciones específicas adecuadas a cada lugar que atiendan los deseos y necesidades de los habitantes y donde el modelo de gestión sea de abajo a arriba, planteando canales de información en ambas direcciones entre el la Institución

Pública y el de los ciudadanos.

**CV:** *¿Cómo es un espacio intermedio saludable? ¿Cómo puede complementar estos espacios/entornos inmediatos a la vivienda?*

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

Son espacios donde de manera popular se han mejorado las relaciones entre lo privado y lo público y donde las relaciones entre el interior y el exterior han abierto posibilidades a niveles espaciales, energéticos y humanos como espacios de transición.

La normativa vigente y las leyes del mercado han ido haciendo que poco a poco estos espacios exteriores estén desapareciendo de las viviendas, por su bajo valor de cambio, aunque tengan 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.

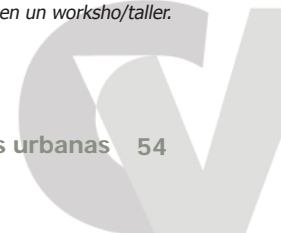
Si fuéramos conscientes del ahorro energético, económico y espacial que la construcción de estos espacios ligados a la vivienda puede darnos a lo largo del tiempo, además de los beneficios humanos



Imagen tomada en un worksho/taller.

## ENTREVISTAS

Sobre la Vivienda. Iapanadería.



y sociales que permiten, seguro es que las normativas vigentes y el propio mercado las demandarían mucho más. En estos tiempos de crisis, quizás sea el momento para reivindicarlos y de mirar no tan sólo al beneficio a corto plazo, sino en invertir para recuperar estos espacios perdidos, así como reinventar otros nuevos.

En este sentido en las Jornadas Obsolescencias Urbanas tuvimos la ocasión de escuchar a Nuno Grande contar en una interesante intervención la "revolución y regeneración urbana: el barrio de Bouca de Alvaro Siza en Oporto" la historia reciente de Portugal a través de la historia de este barrio social. En la revolución portuguesa se realizó un proceso de transformación de zonas degradadas del centro de la ciudad de Oporto y una generación de barrios sociales reivindicados por la clase obrera que exigió tener acceso a una habitación digna, "¡queremos vivienda para nosotros como la de los burgueses!".

El barrio de Bouca tenía unas condiciones mínimas de habitabilidad y estaba en un estado muy precario. En el año 1974 se plantearon que en vez de destruirlo y desplazar a las familias a la periferia, mantener a dichas familias en el centro de la ciudad y dignificar el estado de estas viviendas. Se contaba para ello con equipo de trabajo multidisciplinar y con un proceso de participación de los vecinos en el diseño de éstas. En el barrio de Bouca se puede ver

cómo Alvaro Siza interpreta la complejidad de la ciudad existente y en su intervención plantea la importancia de la calle y la estrecha relación entre vivienda y espacio público, algo que los conjuntos de vivienda social modernos habían perdido. Este es un buen ejemplo que muestra, entre otras cosas, cómo la vivienda social necesita de estos espacios de relación y convivencia para verdaderamente poderse llamar "social". Alrededor de estas temáticas gira el trabajo que estamos realizando en el estudio lapanadería en el proyecto de investigación "casa más o menos: la vivienda como proceso"\*, en el que estamos profundizando sobre la necesidad de adecuación de la vivienda al usuario, entendiendo al usuario como colectivo anónimo al que habría que ofrecer viviendas atendiendo a sus necesidades reales tanto en el momento de acceso a la vivienda como y a lo largo de la vida útil de ésta.

Esta línea de investigación se desarrolla paralelamente de forma teórica y práctica y se ha materializado hasta el momento en un proyecto construido concreto que realizamos en Alcalá 01 (2004-2007) donde se hace partícipe al usuario en el acabado de su propia vivienda. ([www.casamasomenos.net](http://www.casamasomenos.net)). En este proyecto se ofrece la posibilidad de acercar el acceso a la vivienda a los usuarios que estén interesados, permitiendo que ésta pueda ser entregada más o menos en bruto en función de las posibilidades económicas de cada uno. Se pretende así evitar el gasto

añadido que en muchas viviendas tiene el usuario al demoler tabiquería, cambiar instalaciones o poner acabados a su gusto antes de entrar a vivir a una vivienda entregada como nueva, dándole además así la posibilidad de personalizarla desde el primer momento.

Por otro lado en la propuesta para el Concurso J5 como proyecto de investigación de vivienda social en Vélez Rubio en el año 2008 trabajamos con el concepto de vivienda como agregación de módulos-estancia de 14 m<sup>2</sup>, sin uso predeterminado anexo a una zona técnica de servicio. Este módulo configura espacios en doble altura que permiten ser ocupados cuando sea necesario mediante entreplantas de fácil construcción. Además, el conjunto de viviendas encierra un patio comunitario donde se insertan unas habitaciones exteriores conectadas con cada una de las viviendas. Estas habitaciones exteriores, cuentan con una infraestructura básica para que cada usuario determine el uso a su manera, y puedan ser utilizados como taller, pequeño invernadero, almacén, estudio, o simplemente un lugar cubierto para disfrutar del patio. Se trata de una parte de la vivienda, desde fuera de ésta, que da licencia para imaginar y prever que los usuarios puedan necesitar lugares imprevistos por los proyectistas. A nivel económico esto se hace posible por haber reducido costes con las escaleras de acceso que se ubican en el patio como estructuras ligeras al aire libre.



[www.despachodepan.com](http://www.despachodepan.com)

\*Este proyecto de investigación ha recibido la Subvención a las Actividades de Investigación en materia de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a través de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el año 2009.

*Imágenes de las viviendas de Alcalá, Sevilla. Proyecto casas más o menos.*

## ENTREVISTAS

**Sobre la Vivienda.** *lapanadería.*