

maoazine



15 DE MAYO DEL 2007

GUERRA EN BAGDAD
TESTIMONIO DE FAMILIAS
ATRAPADAS POR EL HORROR

INFIDELIDAD
UN ENGAÑO QUE YA
NO TIENE EXCUSA

KATHARINE HEPBURN
MITO DEL CINE Y DE LA
CONDICION FEMENINA

EXTRA CASA

ARQUITECTURA EN LA ERA RACIONAL

El reto de construir viviendas con futuro

LA RAZON



EXTRA CASA LAS TENDENCIAS



La vivienda, un bien básico, parece convertida en un bien suntuario a consecuencia de un mercado especulativo y de la falta de impulso de las administraciones públicas. Algunos arquitectos tratan de amortiguar los efectos de la crisis con **propuestas innovadoras**, como se aprecia en las primeras páginas de este extra casa. En esa misma línea se sitúan las cinco viviendas que mostramos bajo el título "**Casas en clave de futuro**", caracterizadas por la flexibilidad en los espacios, la adaptación al entorno y el uso de nuevas tecnologías y materiales. Los proyectos ganadores de los **premios Mies van der Rohe**, los más prestigiosos en el ámbito europeo, tienen también presencia en este número, que se completa con una selección de las **últimas tendencias** de diseño para el hogar



Vista lateral del
bloque de viviendas
proyectado por
Javier García-Solera
en Sant Vicent del
Raspeig (Alicante)

Texto de **Llätzer Moix**

VIVIENDAS DEL MERCADO AL SUEÑO



VIVIENDAS EN CARABANCHEL, MADRID. (S) JUAN CARLOS SANCHO DESTIAGA

Espacios comunitarios. "Quisimos romper el estereotipo de la vivienda que surge de la aplicación de los mínimos normativos, buscando la máxima calidad espacial, valorando la luz, la orientación, el diálogo con el exterior y la creación de espacios de transición interior-exterior. Y, también, mimamos los espacios comunitarios, las áreas exteriores de estancia y relación, como parte del proyecto. Asimismo, trabajamos para lograr un edificio que perdure en el tiempo y se inserte en la ciudad contribuyendo a la calidad urbana". (Juan Carlos Sancho y Sol Madrudejos)

La burbuja inmobiliaria parece haber estallado. Así debieron de intuirlo, hace unos meses, los bancos que vendieron sus inmobiliarias. Y así lo han expresado, en las últimas semanas, las vertiginosas caídas bursátiles de algunos de los principales títulos del sector. Tras años de crecimiento salvaje del precio de la vivienda –en una década ha subido un 245%, mientras los salarios ganaban tan sólo un 10%–, esta dinámica alcista habría alcanzado su límite. La razón es muy sencilla: se ha exprimido ya el limón de la economía familiar y hoy sólo se puede evitar caer en la morosidad compensando el alza de los tipos de interés con una ampliación de los plazos de las hipotecas. En los seis últimos meses, el porcentaje de hipotecas concedidas a 40 años vista ha pasado del 13 al 35%. El mercado de la vivienda no morirá mientras el ser humano necesite cobijo, pero ahora mismo, en España, reclama una revisión a fondo.

A mediados del siglo XX había en nuestro país 6,6 millones de viviendas. En 1970,

7,6 millones. Luego, en diez años de boom constructor, la cifra se dobló: 14,7 millones en 1981. En 1991, llegamos a 17,2 millones. Y en los quince años siguientes, hasta el 2005, el parque de viviendas alcanzó la cifra de 23,7 millones. Es decir, el número de viviendas en España se ha cuadruplicado en poco más de medio siglo.

En el 2005 se estimaba, dado el número de unidades familiares (sobre los 15 millones), que había 1,54 viviendas por familia, lo que significa un 50% más de las estrictamente necesarias. Sin embargo, los precios en ningún momento dejaron de aumentar. A finales de los 80 crecieron a un ritmo del 25% anual. En los 90 se estabilizaron, pero en lo que llevamos de siglo han crecido a un ritmo del 13% anual. Habida cuenta de la sobreabundancia de la oferta, casi sería lógico pensar que no hay problema de la vivienda. Sin embargo, lo hay. Y es grave. La generación mileurista debe postergar el abandono del hogar familiar más allá de lo razonable. El fenómeno del realquiler, ca-

racterístico de la más oscura posguerra, ha rebrotado en las ciudades, donde se pagan hasta 300 euros mensuales por una habitación. Abundan los ciudadanos que no encuentran pisos adecuados a sus necesidades y posibles sino a 30, 50 o hasta 80 kilómetros de su puesto de trabajo. El alojamiento de los inmigrantes raramente se resuelve de modo satisfactorio. Las protestas juveniles se suceden. Y algo debe de significar todo eso cuando una de las primeras medidas del Gobierno Zapatero fue la recuperación del Ministerio de la Vivienda como instrumento para "hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna".

Cuando gobierna el mercado

Ante esta situación, parece pertinente formular la pregunta: ¿dónde están las raíces del problema? Y, sobre todo, ésta: ¿qué factores de corrección pueden ayudar a superar esta coyuntura, ya sea desde el sector privado, el público o el profesional?

"En los años 50 –dice Jordi Ludevid, de-



VIVIENDAS PARA JÓVENES EN MARESIA / 2002-2005 / SABATE & ASSOCIATS

Tres renovaciones. "Este proyecto contribuye a la renovación de los modelos de vivienda en tres ámbitos. Uno: propone una planta adecuada para jóvenes, con distribución flexible y espacios ajardinados, de relación. Dos: plantea un sistema de construcción con industrialización abierta, que simplifica procesos y reduce el tiempo de construcción. Tres: mejora las condiciones de aislamiento e inercia, incorpora materiales de menor impacto ambiental e inicia una serie de estudios para la reducción de emisiones de CO₂." (Joan Sabaté)

cano del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya-, los gobiernos europeos abandonaron el grueso del sector de la vivienda al mercado. Asusta pensar lo que hubiera ocurrido si hubieran hecho lo mismo con la sanidad o la educación. El mercado pronto impuso sus reglas, entre ellas la de estrujar al máximo la renta de las familias." En España, esta situación se agudizó a finales de los años 90, cuando se descuidó la política de vivienda social, se facilitó la recalificación de suelo y se impuso un sistema impositivo que incentivaba la especulación. Opiniones como la del arquitecto Javier García-Solera -"la arquitectura no puede ser un negocio, el margen de beneficio de las inmobiliarias debería estar controlado"- fueron ignoradas sistemáticamente.

"El principal problema -señalan los arquitectos Jerónimo Durán y Lluís Grau- es que no existe una red suficientemente amplia de oferta pública (y por tanto de alquiler), como ocurre en las grandes ciudades europeas, que cubra las necesidades de

quienes no pueden seguir la dinámica oferta-demanda." De hecho, únicamente el 15% de las viviendas de España es de alquiler. Por ello la mayoría de los consultados coincide en que habría que incrementar decididamente el número de viviendas de alquiler y, también, de protección oficial.

"En nuestro mundo capitalista -agregan los arquitectos Lluís Clotet e Ignacio

A los precios desorbitados se suma la **inadecuación de la vivienda** a esta sociedad cambiante

Paricio-, a los productos, a las mercancías, también a las casas, se les pone el precio más alto posible, al menos mientras las ventas no flojeen. Así hemos llegado a una situación en la que el precio del suelo sobre el que se construye es elevadísimo y permite a sus propietarios embolsarse hasta la mitad del monto global de la operación; y en la que el coste real de la construcción de una vivienda puede ser tan sólo una séptima parte del precio final que el comprador paga por ella"... "Estas operaciones de especulación, no controladas aún por la Administración, suponen un encarecimiento que no repercute en la calidad constructiva ni en la espacial", subrayan los arquitectos Juan Carlos Sancho y Sol Madrudejos.

Fuentes del sector de la vivienda afirman que los márgenes de beneficio para algunos promotores superan el 30%, cuando la mayoría de los sectores de la industria no consideran un mal resultado beneficios del 5%. Y que los constructores, que trabajan con un margen inferior que los promoto-



VIVIENDAS EN SANT VICENT DEL RASPEIG (ALICANTE) / 2003-2005 / JAVIER GARCÍA-SOLERA

Devolver ciudad. "La mejor aportación de esta obra es haber entendido que todo proyecto de arquitectura lo es también de ciudad. Esto se ha materializado extendiendo el ámbito de actuación más allá del programa y del emplazamiento que se nos daba... Y entendiendo que el uso que el ciudadano hacía de aquel espacio cuando sólo era un solar debía permanecer una vez acabada la obra... Pienso, como Antonio Miranda, que 'al arquitecto la sociedad sólo le pide arquitectura, pero si el arquitecto lo es de verdad devuelve ciudad'." (Javier García-Solera)

El monumento periférico. "El proyecto Mirador es una edificación residencial singular, como respuesta a un entorno homogéneo y sin identidad. Cuestionamos así el urbanismo de periferia que se basa en unidades aisladas, enlazadas por grandes vías de tráfico, lo que aborrea la incomunicación. Hemos reunido aquí 36 tipologías distintas de vivienda, como reflejo de la diversidad y la integración social. El gran vacío del Mirador, a unos 40 metros del suelo, se abre al entorno próximo y lejano, y es un nuevo espacio de referencia para la vida comunal." (Blanca Lleó)

VIVIENDAS EN SANCHINARRO (MADRID) / 2002-2004 / MVRDV, BLANCA LLEÓ





VIVIENDAS EN SANT PERE DE RIBES (BARCELONA) / 2004-2006 / LLUÍS CLOTET, IGNACIO PARICIO

Reinventar el exterior. "Siempre intentamos aprovechar la energía del lugar. En este caso, la de casas de los años 60 construidas por sus propietarios, sencillas pero confortables, ricas en espacios de transición interior-exterior, con una buena secuencia de patios y terrazas. Espacios propios de nuestro clima, hábiles casi todo el año. Mediante un plan especial, hemos trocado la superficie de azóteas, desaprovechadas en tantos edificios, por terrazas para cada vivienda, a distintas alturas, con una volumetría fragmentada que se adecua al barrio." (Lluís Clotet)

Para vivir y trabajar. "Son viviendas de 70 m², sociales y al tiempo flexibles. Mediante tabiques plegables, logramos espacios versátiles. Y con un desnivel de 75 cm entre la zona de pasillo/aseos y la de salón/dormitorios, donde se pueden esconder las camas durante el día, conseguimos un espacio diáfano de hasta 47 m² útiles, que permite compatibilizar el uso de la casa con otras demandas actuales, como las de trabajo, ocio o negocio. El uso de prefabricados acortó los plazos de ejecución de la obra." (María José Aranguren, José González Gallegos)



VIVIENDAS EN CARABANCHEL (MADRID) / 2001-2004 / ARANGUREN Y CALLEGOS



VIVIENDAS PARA JÓVENES EN MATARÓ (BARCELONA) / 1999-2002 / DURÁN & GRAU ARQUITECTES

La sostenibilidad no es cara. "Con esta obra hemos constatado que es posible compatibilizar los objetivos de siempre de la arquitectura con los de la sostenibilidad y no tiene por qué ser más costoso. Por un precio razonable se puede integrar: mecanismos solares, placas fotovoltaicas para energía eléctrica y calefacción y refrigeración por tubos con agua en los forjados, y por suelos radiantes que mejoran la temperatura en toda estación." (Jerónimo Durán, Lluís Grau)



CASAS EN EL BARRIO DE SAN MATÍAS (GRANADA) / 1989-1997 / JUAN DOMINGO SANTOS

Historia y convivencia. "Este proyecto experimental interviene en una zona histórica y se basa en el intercambio de espacios y pasos entre vecinos con fincas colindantes. Ilustra una forma distinta de construir ciudad, convirtiendo la arquitectura en instrumento mediador de intereses particulares y colectivos, convivencial. La clave está en pensar que la arquitectura no se inventa, sino que se descubre a través de nuestros sueños y deseos." (Juan Domingo Santos)



VIVIENDAS DE ALQUILER EN BARCELONA / 2000-2005 / FELIPE PICH-AGUILERA, TERESA BATLLI

Ahorro energético. "Dividimos esta obra en dos bloques, en cuyo intersticio se crean de modo natural corrientes refrescantes. La cubierta está concebida como un espacio de convivencia, con captador pluvial que almacena unos 20 cm de agua, irriga un jardín y constituye un buen aislante térmico para los pisos superiores. Todo ello, junto a un sistema de producción centralizada de clima y agua caliente, asistido por placas solares, que permite un ahorro energético del 47%." (Felipe Pich-Aguilera)

→ res, no siempre están en condiciones de mejorar la calidad de los materiales, de contratar a los profesionales más capacitados o de investigar otros modelos que se adecuen a las nuevas necesidades sociales.

Así llegamos al segundo gran problema, tras los desorbitantes precios del suelo y los abusos del mercado: la inadecuación del producto a las necesidades cambiantes de la población. "Para pensar la vivienda actual —dice la arquitecta Blanca Lleó— es fundamental entender cuánto ha cambiado el panorama sociológico de las ciudades. Ya no existe una familia tipo, sino múltiples formas de vida y agrupación de convivencia. Hay familias monoparentales, gente que vive sola, divorciados con custodia compartida de hijos, desplazados, gente en tránsito, dependientes, tercera edad, jóvenes en pos de una primera vivienda, compartida o no..."

El porcentaje de familias convencionales —un padre, una madre y sus hijos— ya no llega al 40%. Sin embargo, la inmensa mayoría de las viviendas sigue respondiendo al inflexible y nada versátil esquema cocina-comedor-baño-dormitorio. La única variable es el número de habitaciones: una, dos o tres. El círculo vicioso se impone entre los promotores y acaba por incluir a los compradores, que consideran, sin fundamento, que los pisos de estas características son una mejor inversión. Y acaso por ello hay quien señala que la conversión de la vivienda en un bien de inversión nos ha transformado a todos en especuladores.

De modo que las viviendas son caras, inadecuadas y, además —nuevo problema—, insostenibles. "En la Unión Europea —recuerda el arquitecto Joan Sabaté—, el sector de la edificación es responsable del 40% de las emisiones de gases de efecto invernadero, y en España la cifra es superior. La eficiencia energética, tanto en la construcción como en el uso, debe ser una apuesta de cualquier política de construcción".

La situación no es muy halagüeña, pero de poco serviría terminar con denuncias o lamentaciones. El resto de este texto tendrá, pues, un tono algo más optimista. Y no →



VIVIENDAS EN SABADELL (BARCELONA)

2003-2005 / RAFAEL
MONEO, JOSÉ ANTONIO
MARTÍNEZ
LAPEÑA, ELÍAS TORRES

Ni falta ni sobra.

“Estas viviendas se levantan alrededor de construcciones industriales preexistentes y les ofrecen una fachada de cierta vitalidad figurativa, en la que se ha organizado un colchón de aireación y control térmico y solar, evocador de las galerías con persianas del Ensanche barcelonés.

Mediante este sistema tradicional se crea un clima de confort, cumpliendo así un requisito de la arquitectura. La sostenibilidad no es una quimera: para que exista basta con que en una obra no falte ni sobre nada, que no haya desperdicio.” (Elías Torres)

→ porque los poderes económicos privados hayan demostrado en los últimos tiempos menor egoísmo y voracidad, o porque hayan dedicado parte de sus pingües beneficios a la investigación y el necesario desarrollo de nuevos tipos de vivienda. Ni porque los poderes públicos lleven camino de resolver el problema de un modo homogéneo: las competencias de vivienda están, en buena medida, transferidas a las comunidades autónomas, y si bien algunas de ellas han desplegado políticas de progreso, ampliando el parque de vivienda protegida o de alquiler y legislando para controlar el uso especulativo del suelo, los déficits estructurales son aún clamorosos.

El anunciado tono optimista vendrá abonado por las inquietudes y la experiencia de distintos arquitectos que luchan por mejorar la calidad de habitación de los ciudadanos. Y entre ellos están sin duda los autores de las obras que ilustran estas páginas. Autores, todos ellos, que muy probablemente suscriben estas palabras de Elías Torres: “Me gusta pensar que los impuestos que pago ayudan a que la sanidad, la educación y la vivienda públicas mejorarán

y serán más universales”. “Hay que darse cuenta de que el material más importante de la vivienda hoy no es el ladrillo o el acero —dice Blanca Lleó—, sino la ‘materia gris’, las buenas ideas acordes con los nuevos modos de vida. La mejor casa es la que tiene una buena organización y calidad espacial y un mayor aprovechamiento del sol y del aire (calentando en invierno y enfriando en verano); la que permite sacar el máximo beneficio a una superficie determinada, es de uso versátil y admite cambios con un mínimo gasto.” Por desgracia, el sector está muy estancado “y el tema de la innovación cae casi por completo sobre las espaldas del arquitecto —indica Felipe Pich-Aguilera—, que asume unas responsabilidades y unos riesgos personales muy altos”.

Cultura de vivienda

Ahora bien, para que estos esfuerzos proyectuales sean deseados y, llegado el caso, apreciados por el cliente hace falta otra premisa: cierta cultura de la vivienda, que al decir de algunos no está muy extendida. “En este país —sostienen Clotet y Paricio— casi todos tenemos buen paladar y

somos capaces de explicar con detalle cómo nos gusta la tortilla de patatas: hecha, jugosa, con o sin cebolla, con los huevos muy batidos o poco... Este tipo de saber escasea entre los usuarios de la arquitectura. Pocos se paran a distinguir entre la luz del norte y la del sur, los usos cambiantes, lo vacío y lo lleno...” “La gente sabe cuánto cubica el maletero de su coche —agrega Paricio—, pero ignora cuánto cubican los armarios de su casa.”

¿Por dónde empezar para apreciar una buena vivienda sin ser arquitecto? “Hay tres cosas fundamentales, y son precisamente las que no se pueden cambiar —opina Paricio—: los metros cuadrados, la localización y la orientación. Las viviendas deben ofrecernos solidez constructiva, buen aislamiento y, por lo demás, interiores versátiles, perfectibles, que podamos ir amoldando a nuestra conveniencia con los años, y, desde luego, nada de gadgets, ya sea en materia de materiales ostentosos, equipamiento electrónico indeseado o jacuzzis. Lo que hace buena nuestra casa es el espacio y el modo como lo hacemos nuestro.” “Sería bueno —añade Pich-Aguilera— que los usuarios compraran la vivienda en función de sus deseos, y no del valor de cambio de lo que se adquiere. Sería mejor que compraran un sueño, antes que un producto.”

Quizás este planteamiento tenga algo de utopía, pero también tiene algo de necesidad; quizá para corregir el estado de cosas descrito haga falta otra manera de acercarse a la vivienda. “A mí me gusta emplear el término casa para habitar más que el de vivienda, por todo lo que este concepto encierra —concluye el arquitecto Juan Domingo Santos—. La casa es un paisaje completo donde tienen cabida nuestros recuerdos, deseos y sueños, un lugar cargado de memoria y propicio para la investigación creativa. En cierto sentido, hablar de una casa es asociar la idea de habitar a un pensamiento más amplio. Los arquitectos tenemos una importante responsabilidad. Pero no hay que olvidar que la arquitectura no se inventa, sino que se descubre a través de nuestros sueños y deseos.”