

Lapanadería:

CASA + o -. LA VIVIENDA COMO PROCESO

Comunicación presentada en el marco del taller *Capital y territorio. ¿La construcción de un sueño?* que forma parte del proyecto [Sobre capital y territorio II](#) del programa [UNIA arteypensamiento](#)

Casa + o –
La vivienda como proceso.

INTRODUCCIÓN

La vivienda es el espacio donde se imprimen nuestros hábitos cotidianos, donde queda grabada la huella de nuestros ritos domésticos. Ésta es por tanto el reflejo de nuestra cultura más íntima. Sin embargo, ¿podemos afirmar que la mayor parte de la vivienda que se produce hoy en día es un reflejo de nuestros hábitos? ¿Es realmente la vivienda contemporánea un objeto cultural? A estas preguntas debemos responder que en la actualidad la vivienda es, por encima de todo, un objeto de consumo y de inversión. Como objeto de consumo, su valor simbólico (como objeto que representa el estatus y la identidad de su propietario) es igual o más importante que su valor de uso. Como objeto de inversión su valor de uso llega a ser en algunos casos idéntico a su valor de cambio, es decir el uso es la propia inversión (viviendas vacías que no están habitadas pero que son “usadas” económicamente mediante la revalorización que supone el simple paso del tiempo).

En esta coyuntura entendemos que uno de los núcleos del debate y la investigación arquitectónica actual debería centrarse en acercar los procesos de producción de vivienda a los modelos de producción cultural contemporáneos. Dichos modelos son cada vez menos jerárquicos y más horizontales. Existe cada vez menos distancia entre el productor y el consumidor, llegando en muchos casos a confundirse. Sin embargo, en el mundo de la arquitectura en general, y en el de la vivienda en particular, la distancia entre el que decide qué es una vivienda (promotores, técnicos, administraciones, etc.) y el que la vive es abismal.

Casa + o – es una línea de investigación que se centra en abrir los procesos de diseño, producción y gestión de vivienda al usuario, y que se está desarrollando mediante experiencias construidas concretas, proyectos de investigación y reflexiones teóricas en ámbitos académicos, intentando que la reflexión, el proyecto y la puesta en práctica de las ideas coexistan paralelamente en el desarrollo del concepto.

El soporte de comunicación de este concepto es una plataforma-web (www.casamasomenos.net) en el que se irán añadiendo los diferentes trabajos y proyectos relacionados.

Situación de la vivienda. Aspectos Socioeconómicos.

La situación de la vivienda en la última década 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 descende, la demanda de vivienda aumenta. O lo que es lo mismo, el tamaño medio de la familia 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 convirtió 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 el estado de las cosas).

Curiosamente, y dado el crecimiento del número de 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.

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.

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 (vivienda a-social) ¿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?

CONCEPTO

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**, 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.

PROPUESTAS

Línea de Investigación Casa + o -

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. 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 económicas 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.

> Casa + o - _Alcalá01

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.

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

Opciones a elegir por cada usuario.

características no opcionales			
Instalación de Fontanería con tuberías de cobre.			
Instalación de Saneamiento con tubos de polietileno.			
Instalación Eléctrica.			
Carpintería de perfiles de aluminio en su color y vidrios dobles tipo Climait.			
Contraventanas de chapa de acero microperforado, pintadas en blanco.			
Trastero.			
características opcionales	opción menos =	opción básica 🏠	opción mas +
1 PARTICIONES INTERIORES	No hay ninguna división interior. Toda la vivienda es un único espacio. - xxx €	Baño independiente	Varias habitaciones independientes (Baño, Cocina, Dormitorio). + xxx €
2 MOBILIARIO COCINA	Sin muebles y accesorios. Sólo preinstalación de entrada y salida de agua. - xxx €	Preinstalación de entrada y salida de agua. + Calentador de Agua	Encimera, Fregadero Placa Vitrocerámica Calentador Agua, Frigorífico Lavadora + xxx €
3 MOBILIARIO BAÑO	Lavabo Inodoro Ducha - xxx €	Lavabo Inodoro Ducha	Lavabo, Inodoro, Bidé, Bañera + xxx €
4 ACABADO SUELOS	Suelo continuo a base de pintura epoxi - xxx €	Suelo continuo de mortero de cemento y resina	Parqué + xxx €
5 ACABADO PAREDES	Termoarcilla vista, sin ningún tipo de acabado. - xxx €	Termoarcilla pintada de blanco.	Enfoscado con guarnecido de yeso y pintura. + xxx €
6 ACABADO TECHOS	Chapa grecada vista, sin ningún acabado. - xxx €	Chapa grecada pintada de blanco.	Falso techo de placas de cartón-yeso y pintura. + xxx €
7 ACABADO PATIOS EXTERIORES	Capa de grava - xxx €	Solería cerámica	Cubierta ajardinada + xxx €
8 AIRE ACOND./ CALEFACCIÓN	Preinstalación de aire acondicionado y calefacción	Preinstalación de aire acondicionado y calefacción	Con aire acondicionado y calefacción (precio: preguntar en función de la opción elegida)
9 ENERGIA SOLAR	Sin energía solar	Sin energía solar	Con energía solar + xxx €
10 PROTECCION SOLAR	Sin sistema de toldos	Sin sistema de toldos	Estructura metálica soporte + toldos + xxx €
11 GARAJE	Sin garaje	Sin garaje	Con garaje + xxx €
PRECIO TOTAL xxxxx €			

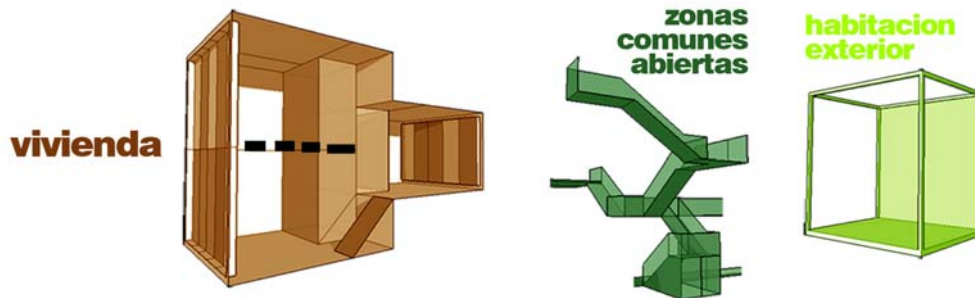
esta manera ampliamos las posibilidades de participación del usuario en el tiempo que transcurre entre que la vivienda obtiene la licencia de primera ocupación y los habitantes entran en ella. La casa se entrega no como un objeto acabado, sino como un espacio que el usuario va haciendo suyo con el tiempo...



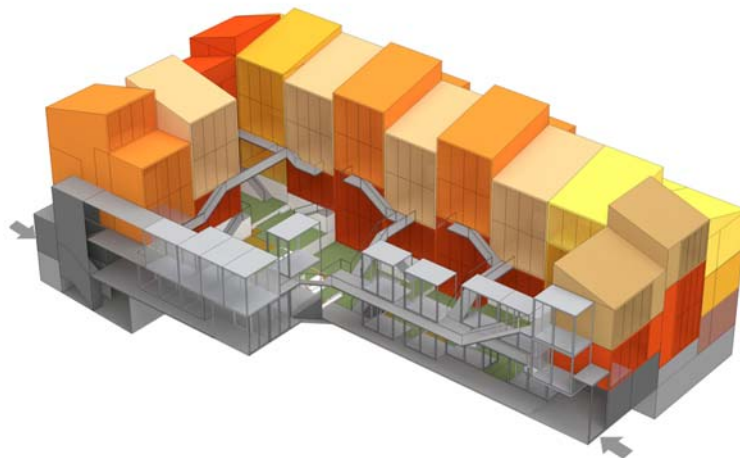
> Casa + o -_ Concurso J5 Vélez Rubio.

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



- **La vivienda** definida como la agregación de “modulos-estancia” de 14 m², sin uso predeterminado, anexo a una zona técnica de servicio de 5 m². Este módulo va configurando zonas de doble altura o niveles intermedios. Los módulos-estancia se agregan escalonándose, formando zonas de 5,25 metros de altura libre y niveles intermedios. Esto permite la diferenciación de ambientes con una mínima utilización de tabiques, y una optimización de la superficie útil gracias a la disminución de pasillos. Por otro lado, la doble altura permite la ampliación de la superficie de la vivienda mediante la construcción de una entreplanta lo que permite la adaptación de la vivienda a las necesidades físicas y económicas del usuario.
- **Las zonas comunes**, de construcción ligera se sacan al exterior. Gracias al clima existente en gran parte de Andalucía, es admisible la utilización de zonas de paso abiertas (sin cerramiento ni cubierta). Esto abarata la construcción de las mismas permitiendo su aumento de superficie, lo que permite mayores posibilidades de agrupación de las viviendas.
- **Habitación Exterior.** Todas las viviendas tienen un modulo exterior de 6 m² con una infraestructura básica para terminar según el uso que cada uno quiera darle. El módulo consta de una estructura con suelo y techo, así como de tomas de agua, luz y saneamiento. El usuario decide que uso quiere darle, si cierra el módulo o no, y su acabado...
Terraza, tendedero, pequeño huerto, trastero, cabaña para niños, cuarto de Invitados, despacho...



Ejemplo de Desarrollo de la Vivienda Base en el Tiempo.

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.



	Coste Unitario (€/m ²)	Superficie Útil (m ²)	Superficie Construida (m ²)	PEM (€)
Vivienda	435	43	48,76	21.210
Habitación Exterior	190	6	7	1.330
p.p. Zonas Comunes	145	10	10	1.450
TOTAL ESTADO INICIAL				23.990

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 parqué, un falso techo y cerrando el baño junto al dormitorio. La habitación exterior la utilizan como terraza y tendedero.



	Superficie Útil (m ²)	PEM (€)
ESTADO INICIAL	43	23.990
ESTADO 1	-	5.000
TOTAL	43	28.990

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.



	Superficie Útil (m ²)	PEM (€)
ESTADO INICIAL	43	23.990
ESTADO 1	-	5.000
ESTADO 2	26	9.000
TOTAL	69	37.990

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.

