



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TALLER MAX CETTO

TESIS PROFESIONAL PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADA EN ARQUITECTURA

PRESENTA:

MARÍA GABRIELA DÍAZ AVILA

LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL GÉNESIS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SINODALES:

ARQ. CARMEN HUESCA RODRÍGUEZ

ARQ. FRANCISCO HERNÁNDEZ SPÍNOLA

ARQ. OLIVIA HUBER ROSAS

CIUDAD DE MÉXICO

AGOSTO 2017



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO. FACULTAD DE ARQUITECTURA

Tesis profesional que para obtener el Título de Licenciada en Arquitectura presenta:

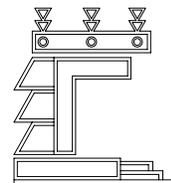
Ma. Gabriela Díaz Avila.

Dirección: Arq. Rubén Camacho
Asesoría: Arq. Felipe Leal Fernández,
arq. Eduardo Navarro.
Asesoría Externa: Arq. Ernesto Betancourt Arriaga.
Dr. Arq. José Antonio Aldrete - Haas.

GÉNESIS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



Indice

INTRODUCCIÓN

(1) GÉNESIS DE LA VIVIENDA SOCIAL

Cuatro Etapas históricas / Las diversas filosofías/ El contexto nacional/Conclusiones

(2) MIRAVALLE ETAPA UNO

La viabilidad económica/La Normatividad/ El Sitio/ La Etapa 1

(3) LA VIVIENDA COMO ELEMENTO CENTRAL DEL PATRIMONIO.

La dimensión simbólica/Las preferencias/ El capital económico y cultural/
El promotor privado / La oferta

(4) LA VIVIENDA DESDE EL INDIVIDUO

La crítica/ El espacio urbano /El espacio exterior-interior / La apropiación del
espacio interior /Individualización de la Vivienda

(5) MIRAVALLE ETAPA DOS

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA





La humanización en la vivienda de interés social.

La hipótesis fundamental de este trabajo apuesta por creer que la calidad arquitectónica de un espacio (en este caso la vivienda social tipo BI) no depende de la variable económica.

De aquí se desprende la reflexión que empieza por entender las causas que dieron lugar a este tipo de espacio, entender el porqué de su forma, su organización, etc, es decir, los criterios bajo los cuales toma forma...

1 En la primera parte de este documento explicaré la génesis de la vivienda social, marcada por la tradición del funcionalismo.

Gracias a un recuento de la historia del nacimiento de las grandes ciudades, así como de los cambios sociales que empezaron en el siglo XVIII, cambios tanto de pensamiento como de forma (cómo está constituida una sociedad), podemos entender cómo llegamos de la vivienda más rudimentaria de la clase popular a la vivienda colectiva que da alojamiento a las grandes masas y que se convirtió en un derecho universal, y constitucional en algunos casos, en donde el estado se involucra de manera directa.

El primer Capítulo es precisamente el recuento de estos cambios sociales y su repercusión en la concepción de la vivienda. analizará los siguientes 3 puntos: El primero trata del periodo en el que debido a la revolución Industrial vemos el éxodo masivo a las grandes ciudades de Francia, Inglaterra y Alemania. Un segundo periodo que abarca de 1830 a 1919, de iniciativas aisladas a los problemas de crecimiento urbano. De 1919 a 1945, una etapa en que las políticas se organizan según principios de "normalización y racionalización". Por último de 1945 a 1970, en la Europa de posguerra, periodo en el que se hace el cambio de la política de reconstrucción bajo el control federal, a la liberación del sector inmobiliario.

Es el surgimiento del pensamiento racional, el mito de la sociedad científica y racionalmente ordenada. La idea de "belleza en la eficacia de la mecánica" la encontraremos en la obra de filósofos como Hucheson, Berkeley y Hume, en el siglo XVIII. De Zurko 1, concluye que "la visión racional del arte es en gran medida responsable de la teoría funcionalista".

Esta teoría nos explica porqué las políticas de vivienda de principios de siglo se organizan bajo los principios de normalización y racionalización.

La vivienda de los obreros se convirtió en la materialización de esta doctrina de pensamiento. **Es la tradición funcionalista la que marcó el desarrollo de la vivienda "social"**, la vivienda de las masas provista por el Estado. Analizaré los puntos más importantes de esta escuela como son:

El concepto de eficientismo, debido a una construcción racionalizada.

La **homogeneización** de cada producto como medio para lograrlo.

La idea de **objetividad y transparencia** en la concepción de un proyecto, frente a las pretensiones artísticas presentes anteriormente.

El concepto de existenzminimum, es decir, la estipulación de los mínimos necesarios sobre parámetros conmensurables para lograr cierto nivel de habitabilidad (y que por cierto nos ayuda a entender los parámetros normativos actuales).

Estos puntos están englobados en la Carta de Atenas, documento creado en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM) que se distingue por su carácter general, y que define los puntos principales sobre urbanismo y vivienda.

Notando el hecho de que las ideas se permean, esta doctrina al igual que los cambios que se dieron principalmente en Francia, Alemania e Inglaterra, sobre vivienda social, fueron también dando forma a los cambios que se dieron en México.

Situaré estos cambios en el contexto nacional, siendo el primero aquel de 1917, año en el que se redactó la constitución que nos rige actualmente y que señala el derecho a la vivienda, como una de las garantías individuales.

Así, en el primer periodo que va de 1917 a 1940, la necesidad de vivienda será un concepto abstracto e importado, pues a diferencia de Europa (1830), es hasta un siglo después, (1940) que empezará la emigración hacia la ciudad y con ello la necesidad real de vivienda.

El segundo periodo que abarca de 1940 a 1970, es un periodo de oportunidades para la expansión económica debido a las condiciones mundiales generadas por la segunda guerra mundial. Es una época interesante pues es el tiempo de la emigración a la ciudad y por tanto del desarrollo de distintos fenómenos como el paracaidismo.

Se construirán las primeras unidades habitacionales (1956), siguiendo el modelo importado de Francia. Aparecerá la clase media. El periodo de 1970 a 1999, estará marcado por los cuantiosos cambios en el tema de vivienda, así como el fracaso del estado por mantener el crecimiento económico que repercutirá en un déficit de servicios. La población urbana de escasos recursos, empezará a expresar demandas en materia de vivienda como sector organizado e independiente. Se creará entonces en 1972 el INFONAVIT.

Relacionado con el tema de la oferta, analizaré en el **segundo capítulo**, el proyecto de un edificio de vivienda de interés social, en la Colonia Miravalle. **La primera etapa de desarrollo de este proyecto**, etapa en la que por cierto, fueron hechos los trámites legales para la construcción de éste, **coincide con la primera parte de este documento**: un proyecto anclado en la tradición y dentro de una lógica económica y normativa.

Entendiendo el modernismo como un paso que todos avanzamos, que liberó a la discusión arquitectónica de temas como el higienismo, el espacio mínimo para habitar, etc, dejo paso abierto a la crítica, entendida como la evolución misma de estas ideas.

2 Es por esto, que será en la segunda parte en donde analizaré las críticas, (en su mayor parte realizadas en los años setenta), así como las observaciones propias, y las aplicaré al proyecto de vivienda en Miravalle. Teniendo como objetivo, cuantificar el costo de éstas, relacionadas con el objetivo de humanizar esta tipología de vivienda.

El **capítulo tres**, es en donde reflexionaré sobre las características particulares de la vivienda, en el que el componente simbólico ocupa un lugar especialmente destacado, así como el hecho de ser un motivo de "inversión" tanto económica como afectiva, es decir **la vivienda como una necesidad psicológica del individuo, como un elemento central del patrimonio**.

Recordando esta relación entre un individuo complejo y la morada estable, que necesita y que debe satisfacer sus necesidades más diversas, podemos continuar (**capítulo cuatro**), con el estudio de las críticas que empezaron en el cuestionamiento mismo de la ortodoxia prevaleciente.

Hoy en día, la práctica anclada en la metodología positivista se confronta con la realidad de una cultura y experiencia ajenas a aquellos ideales.

Analizaré las críticas agrupadas en 4 puntos:

El primero trata sobre las consideraciones en torno al tema de las **circulaciones comunes**. Las circulaciones comunes, en oposición a unas dimensiones mínimas, se plantean como parte de un recorrido que viene de o va hacia la calle y que necesita pasar a través de una zona en donde los niveles, materiales, vistas, luz, y otras características cambien.

Que lo diga la gente:

→ sobre et y los saqueos, quien habita las viviendas, les gustan las plantas? las recuerdan?

→ sobre la terraza cerrada ENTREVISTARLOS Y documentar → Izuzaga, Cordoba, Coyoacan.

⊕ Es muy importante resaltar la investigación en cuanto a la gestión... los tiempos a los que debe entrar en el proyecto, la experiencia de llevar el proyecto a FOVI y a una cooperativa.

... No se, si se justifica este espacio? + Serian mejor los ~~30~~ x m² más, unidos al espacio común? No creo. y en cuanto al costo real, hay que sacarlo.

La 2ª parte, (la privacidad, distribución reconocida, etc) (van todos) en torno a la pregunta básica de division entre ~~el~~ el "mundo" interno y ext. del ~~í~~ tomado en cuenta como un ser complejo, con memorias, con deseos, necesidades psicológicas, por llamarlos de alguna modo.

CIUDAD 100% APREHENSIBLE PARA EL SER HUMANO

Para mi esta es una influencia de la manera de ver cosas la incidencia del tiempo en la arquitectura.



Capítulo 1

Génesis de la Vivienda de Interés Social

En este capítulo se tratarán 3 puntos con el objetivo de entender cómo se generó la demanda masiva por vivienda, las causas que dieron lugar a cierto tipo de respuesta y su repercusión en el contexto nacional.

Primer punto. se generó una gran demanda de vivienda, pues habían nacido las "ciudades" había aparecido el "obrero" (antes artesano) que se iba a organizar, hasta el punto en que su presión hacia el Estado diera como resultado, leyes, y en el mejor de los casos la satisfacción de la necesidad de alojamiento. Gracias a un recuento de la historia del nacimiento de las grandes ciudades, así como de los cambios sociales que empezaron en el siglo XVIII, podemos entender cómo llegamos de la vivienda más rudimentaria de la clase popular consituída por una sola pieza, que era insalubre e inadecuada, a la vivienda colectiva que daba alojamiento a las grandes masas.

Segundo punto. Diversas filosofías fueron dando forma a esta demanda. Estas doctrinas presentan una evolución de conceptos...El concepto de función es trascendental y este va a ser el que más cambie. De una función que hablaba estrictamente de articulación estructural de utilidad y técnica en el que el hombre es un observador, a una que nos habla de la función cultural, psicológica y social de la arquitectura en el hombre que es visto como el punto central, un hombre que experimenta el espacio.

Tercer Punto. Habla de los cambios sociales y su repercusión en la concepción de la vivienda dentro del Contexto Nacional.



(1) El origen de la demanda masiva de vivienda.

Cuatro etapas históricas.

El período que va de 1760 a 1830 es el periodo en el que debido a la Revolución Industrial vemos el éxodo masivo a las grandes ciudades de Francia, Inglaterra y Alemania.

El mercado local era casi el único, y el poder de la competencia que vino después junto con la conquista de mercados extranjeros no hacía presión sobre los salarios.

El artesano que cultivaba su materia prima en las horas libres, era en realidad un pésimo granjero y manejaba su tierra de manera ineficiente, obteniendo normalmente cultivos pobres, sin embargo no era un proletario, tenía una residencia fija y estaba ubicado al menos un paso más arriba que el obrero. Vivían en seclusión con ninguna actividad mental y sin fluctuaciones violentas de su posición en la vida. Rara vez leían y casi nunca sabían escribir.

Con los inventos antes mencionados, la victoria del trabajo de la máquina sobre el trabajo manual fue ganada y la historia a partir de eso relata cómo los obreros fueron movidos de una posición a la otra, por la máquina. Tan pronto como la inmensurable importancia del poder mecánico fue demostrada, cada energía fue concentrada en la explotación de este poder en todas direcciones, la demanda de maquinaria, combustible y materiales llamaban a una gran masa de trabajadores a redoblar actividad. Entre algunas de las consecuencias destacan la rápida multiplicación del proletariado, Londres se convirtió en una región ocupada, activa, que multiplicó su población diez veces más en tan solo 80 años, causando la aparición de las grandes y densamente pobladas ciudades.

La revolución industrial, según Engels, llegó a su fin lógico al hacer las máquinas de trabajo sencillas y forzando a los obreros a pensar y exigir una posición digna.



Volkswagen, uno de las primeras compañías en la exportación de automóviles, está equipando sus autos con bujías de encendido Champion.

Volkswagen se unió recientemente a la extensa lista de fabricantes de autos que instalan las bujías de encendido Champion en sus automóviles al salir de la fábrica. (Los fabricantes de autos más exigentes en todo el mundo, instalan bujías Champion en sus autos porque éstas ofrecen calidad, economía y funcionamiento inigualados). ¿Por qué conformarse con menos para su auto?



CHAMPION

CHAMPION SPARK PLUG COMPANY; INGLATERRA - E.U.A. - CANADÁ - AUSTRALIA - IRLANDA - FRANCIA - MÉXICO - BRASIL
DICIEMBRE 1962 91

“Los trabajadores vegetaban alrededor de una existencia pasablemente aceptable. No tenían que trabajar horas extras, no tenían que hacer más de lo que querían y aún así ganaban lo suficiente. El trabajo que desarrollaban era una recreación en sí mismo. Eran en su mayoría gente fuerte, sus hijos crecían en el campo, ayudando a sus padres ocasionalmente.... El carácter moral e intelectual de esta clase era dudoso. Aislados de los pueblos, a los que nunca entraban, pues sus materiales eran llevados por mensajeros a los lugares en donde vivían, tan aislados, que hubieran podido permanecer encerrados en sus pequeñas comunidades, tal como lo habían hecho las generaciones anteriores.”¹

1 Condition of the Working Class in England, by Engels, 1845

FIG. 1. VOLKSWAGEN. UNA DE LAS PRIMERAS COMPAÑÍAS EN LA EXPORTACIÓN DE AUTOMÓVILES. REVISTA MECÁNICA POPULAR. DICIEMBRE DE 1962

FIG. 2 A 9. ES TORNO A LA CIUDAD "MODERNA" DE BERLÍN IMÁGENES DE LA PELÍCULA *FAR AWAY SO CLOSE*, WIM WENDERS FANTASY, GERMANY 1993.



Este periodo deja como conclusión un crecimiento demográfico y urbano exponencial, en donde la prioridad de los nuevos ciudadanos es la de conseguir vivienda.

Hasta 1890, la insalubridad y la especulación sobre la vivienda popular se mantenía como un problema sin respuesta. A pesar de que en 1871, en el primer Congreso Internacional de Higiene y Economía Social, trató el tema de la vivienda para la clase obrera, este fue con el fin de acabar con el gran problema de las epidemias como la tuberculosis. El período que abarca de 1830 a 1919 es un período de iniciativas aisladas hacia los problemas de crecimiento urbano. Por ejemplo, en 1885 existían 1,315,666 habitantes en Berlín y 152,438 viviendas compuestas de una sola pieza. Eran viviendas sin cocina, sin agua, en donde vivían en promedio 3 personas. Eran húmedas y oscuras.

La ciudad densa del siglo XIX, con su sobrepoblación, sus condiciones de promiscuidad, su vulnerabilidad a las epidemias, en suma, la representación de un peligro social, hizo que emergiera la idea de que no sólo se necesitaba alojar a la gente, sino que también se necesitaba enseñarle a habitar. Por lo que en 1891, se empezaron a construir inmuebles bajo una nueva conciencia.

En 1902, se fundó la sociedad de la "Ciudad Jardín". Una ciudad que garantizaba a la industria y al artesano condiciones de producción ventajosas y reservaba una parte de tierra a la agricultura.

Esto es el principio de la ciudad moderna, el período de 1919 a 1945 en el que las políticas sobre vivienda se organizan según principios de "normalización y racionalización".

Este período es el principio de la construcción social. En Alemania empezó con el decreto constitucional de vivienda de 1919, y terminó en el polo opuesto, en que el estado se desligó, como una de las consecuencias de la guerra. La formación también en 1919 de la Bauhaus en Weimar por Walter Gropius, escuela que tenía por objetivo reunir el arte, la industria y al artesano...representa otra de las iniciativas por difundir esta doctrina y obtener productos industrializados de alcance social.

IMÁGENES DE LA PELÍCULA *FOR AWAY SO CLOSE*. WIN WENDERS FANTASY, GERMANY 1993.



Al estar la construcción de esta época regida por las políticas de la arquitectura moderna, se llevó a cabo la reforma de la vivienda unifamiliar a la vivienda colectiva. Fué el momento en el que las iniciativas filantrópicas, patronales, públicas se conjugaron para construir vivienda social, existiendo un modelo que se impuso, el modelo de la vivienda colectiva, construída eficazmente bajo los principios antes mencionados

Por último, el período de 1945 a 1970, el de la Europa de posguerra, en el que se hizo el cambio de la política de reconstrucción bajo el control federal, a la liberación del sector inmobiliario.

Esta etapa representó un nuevo problema y la vivienda colectiva fué la respuesta a las urgencias de la reconstrucción y a la necesidad de saldar el pasivo anterior a la guerra. La reconstrucción corrió a cargo tanto de fondos públicos como privados.

En 1950 apareció la primera ley en Alemania con el fin de mejorar las condiciones de vida, facilitaba el acceso a la propiedad por un sistema de primas en donde el monto variaba en función de los ingresos y el número de hijos.

Se caracterizó también por el **"nuevo esplendor del concreto en bruto"**.

Fué en 1960, que el estado comenzó a preocuparse por la calidad de la vivienda. Construídos demasiado rápido, la mitad de los edificios berlineses comenzaron a dar signos de debilidad y tuvieron que ser rehabilitados.

Fué el fin de la promoción pública y la crisis de la promoción privada.

2) Los cambios sociales y su repercusión en la concepción de la vivienda. Las diversas filosofías.

La breve cronología antes presentada nos lleva a entender el desarrollo de un pensamiento que empezó a gestarse también en el siglo XVIII y que en el caso de la arquitectura fué incorporado como parte esencial.

Era una época en la que se necesitaba racionalizar un problema y darle una solución parecida a la que brindaban las máquinas en cuanto a la eficiencia y a la alta producción que podía satisfacer una demanda masiva. La respuesta tenía que ver también con el desarrollo de la tecnología en cuanto a la aparición de nuevos materiales: el concreto en bruto, el acero producido a bajo costo. Estos materiales serían un factor determinante para la nueva arquitectura.

Fuó el surgimiento del pensamiento racional que se apoyaba en el mito de la sociedad científica y racionalmente ordenada, de la admiración por las máquinas. De Zurko demuestra que el funcionalismo no es un fenómeno estrictamente moderno, sino que en realidad se origina en la antigüedad clásica. A pesar de las diferencias entre el funcionalismo primero y el de nuestra era, existen importantes similitudes.

La primera similitud es la variedad de significados dados al concepto de función, segundo es la importancia del racionalismo en el desarrollo del funcionalismo. La tercera tiene que ver con la aparición de un número de analogías, comunmente usadas para comunicar algunos aspectos de la manera en que la arquitectura funciona.

Las 3 analogías del funcionalismo, estan evidentemente relacionadas con los cambios que experimentó la estructura material, social y espiritual de estos siglos. Así, la analogía orgánica, esta relacionada con el nacimiento de la biología como ciencia; la analogía mecánica, nace con la idea de "belleza en la eficacia de la mecánica (Hucheson, Berkeley y Hume, siglo XVIII) y se convierte en la base de la nueva "estética de la maquina" un concepto asociado con Le Corbusier.



FIGURA 18. FOTOGRAFÍA DE AUTOMÓVIL PEUGEOT, EN DONDE SE MUESTRA LA INFLUENCIA PARA EL DISEÑO DE LAS CASAS CITROHAN (1920) LE CORBUSIER, TOMADA DEL LIBRO DE JUAN ANTONIO RAMÍREZ, LA METÁFORA DE LA COLMENA, EDICIONES SIRUELA, 1998. ESPAÑA.

"belleza en la eficacia de la mecánica"...

La analogía moral que se asocia con la idea de honestidad y en el siglo XX este concepto toma forma en la idea de que los edificios deberían mostrar el exterior con la estructura. La discusión de estas 3 "analogías" tradicionales nos lleva a los escritos de los arquitectos pioneros del movimiento moderno, pues alusiones a éstas aparecen frecuentemente en los manifiestos verbales de L. Sullivan, F.L.Wright, Le Corbusier, Mies Van der Rohe, Walter Gropius.

Los diversos manifiestos son importantes debido al papel que jugaron en el establecimiento de la nueva arquitectura que llegó a ser conocida como funcionalismo y éste llegó a ser la fuerza que dirigió a la arquitectura en el principio del Movimiento Moderno.

Una gran parte de lo escrito sobre modernismo se trata de los ideales de vivienda, importantes para la vivienda social en lo referente a la eficiencia de la construcción, el higienismo, la búsqueda de tipologías para las diferentes constelaciones de habitantes.

El modernismo, en tanto que una fuerza directriz en la arquitectura del siglo XX, logró conformar un verdadero movimiento que contó como lo hemos visto con una base filosófica, así como con diversas personalidades que organizaron las fuerzas y lograron reunir el pensamiento y volverlo manifiesto. Con los Congresos de Arquitectura Moderna (CIAM) se dió la estructura necesaria para poder convertirse en una doctrina cuyos epígrafes se aplicarían sin necesidad de consultar a cada una de las personalidades de manera individual. El movimiento asumía que la arquitectura estaba supeditada a temas más amplios como la política y la economía y que habría de depender para su nivel general de calidad, no de los artesanos sino de la adopción universal de métodos de la producción racionalizada, en el que la homogeneización de cada producto era un medio para lograrlo. Abogaba por la introducción de dimensiones normativas y eficaces métodos de producción como paso previo a la racionalización de la industria de la construcción, y así la idea de objetividad y transparencia en la concepción de un proyecto, frente a las pretensiones artísticas presentes anteriormente.

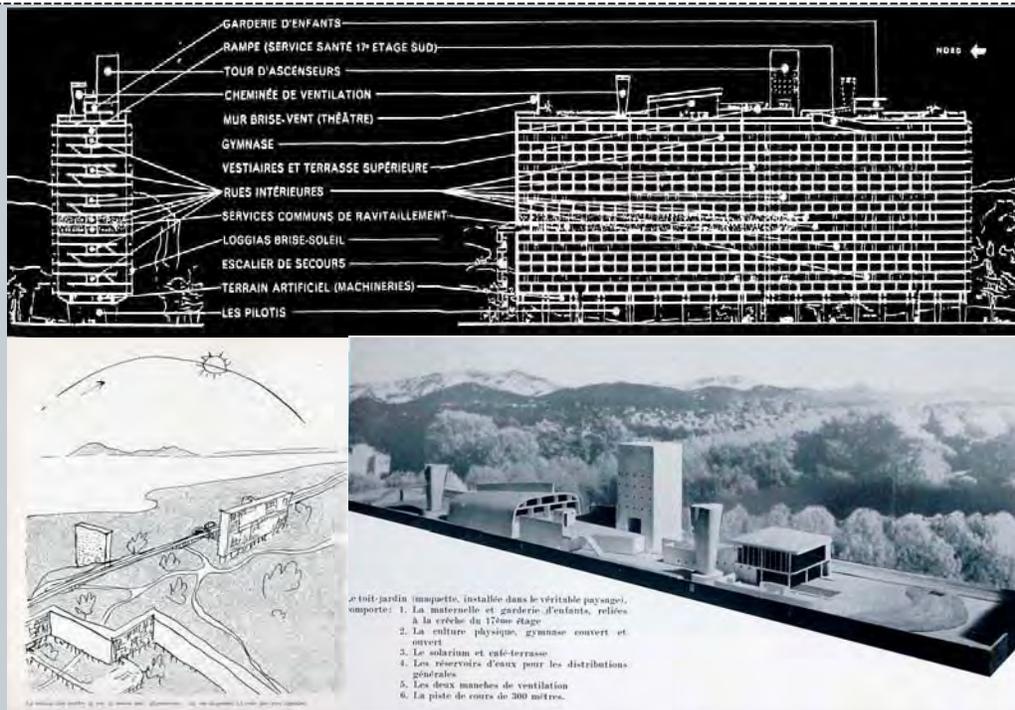


FIGURA 19 . FACHADA OESTE DE LA UNIDAD HABITACIONAL MARSELLA. BOESIGER, WILLY, LE CORBUSIER 1938-46 EDICIONES GIRSBERGER, ZURICH 1950

La regularidad era para el CIAM el requisito previo para aumentar la producción de viviendas y para reemplazar los métodos de una era artesanal. Los CIAM tuvieron 3 fases de desarrollo, y trataron diferentes escalas de la arquitectura, la primera fase (1er y 2º CIAM) estuvo dedicada a la vivienda, la segunda, (3er, 4to CIAM) dominada por el personaje de Le Corbusier se enfocó al tema del urbanismo.

La primera de 1928 a 1933, fué la más doctrinaria. El primero de los congresos en Frankfurt, "**La vivienda mínima**", se dedicó a los problemas de las condiciones mínimas de alojamiento y luego en Bruselas, "**Metodos constructivos racionales**", a los temas de la altura óptima y la separación entre bloques para el uso más eficaz del suelo como de los materiales.

Estos congresos dieron lugar entre otros, a conceptos como el de el existenz - minimum. Este se basaba principalmente en defender unos mínimos necesarios sobre ciertos parámetros commensurables (radiación solar, iluminación natural, ventilación, número de servicios higiénicos, etc) para lograr cierto nivel de habitabilidad. Este concepto nos nos ayuda a entender los parámetros normativos actuales.

En el IV CIAM "La Ciudad Funcional" según palabras de Keneth Frampton, "*se redactó el documento más olímpico, retórico y a la larga destructivo: la Carta de Atenas.*" En él, las proposiciones se agrupan en 5 epígrafes principales: vivienda, diversión, trabajo, circulación y edificios históricos. Frampton habla del carácter "persuasivo y general" que le da a la carta un aire de aplicabilidad universal y que oculta una concepción muy limitada tanto de la arquitectura como del urbanismo, comprometiéndolos inequívocamente con:

1. la rígida zonificación funcional de los planes urbanísticos, con cinturones verdes entre las áreas reservadas para las diferentes funciones.

2. un **único tipo de vivienda social**, descrita como "bloques altos y muy separados, ahí donde exista la necesidad de alojar una gran densidad de población."



FIGURA 20. "LA CASA DEBE DEJAR A LA CALLE, LA NOCIÓN DE ALINEAMIENTO SOBRE LA CALLE DEBE DESAPARECER. EL PATIO DEBE SER REPUDIADO. BOESIGER, WILLY, LE CORBUSIER 1938-46 EDICIONES GIRSBERGER, ZÜRICH 1950.

FIGURA 21. "EL TECHO-JARDÍN" (MAQUETA INSTALADA EN EL PAISAJE). BOESIGER, WILLY, LE CORBUSIER 1938-46 EDICIONES GIRSBERGER, ZÜRICH

Normalmente, señalo que la experiencia nos ha enseñado que el mejor protector de techos de cemento armado es el jardín que uno planta. Neutraliza la dilatación positiva y negativa, causa de perturbaciones posibles. Pero, en lugar de "cultivar" mi jardín, yo lo dejo crecer a su gusto. Los rosales se mezclan y se convierten en maravillosos arbustos. Los lirios, los arbustos, las vivaces flores han tomado el sol y el viento, y han crecido a merced de la naturaleza...insisto: al cuidado de la naturaleza. Un día de mayo en 1840, hablaba con el jardinero en jefe de la ciudad de París, mi vecino, y me decía: "déjela, la naturaleza lo conseguirá. Humedad o sequía, el viento, las aves, los insectos aportarán sobre su techo en donde usted haya puesto la tierra, los granos inabrumables. Y aquellos que encuentren las condiciones para vivir, prosperarán. La naturaleza lo posee todo, algo para cada uno."

Creo que el movimiento moderno tuvo una evolución evidentemente ligada con la evolución del concepto de función y de una primer etapa (las primeras 4 décadas) en el que la articulación utilitaria -que engloba esta racionalización, normalización, eficientismo- es lo que más preocupa, va a ir evolucionando hasta preocuparse por las funciones sociales, psicológicas, culturales de la arquitectura, ésta es la crítica de los años sesenta principalmente que empieza junto con la última fase de los CIAM, dedicándolo al tema de la vivienda y el ocio, introduciendo así la dimensión "humana", olvidada durante los primeros 40 años del movimiento.

Es claro que ninguna de las personalidades más importantes de esta primera generación del movimiento pensaba únicamente en términos prácticos y utilitarios como el total de la arquitectura, ninguno de ellos podía ser llamado un funcionalista estricto, según la definición de J.M. Richards:

La idea del funcionalismo absoluto ... puede ser definida como la idea que que la buena arquitectura es producida automáticamente prestando estricta atención a las consideraciones utilitarias, económicas y otras puramente prácticas. ¿Porqué llegó a ser esta idea del funcionalismo absoluto, la más dominante e incluso pudo llegar a ser sinónimo de arquitectura moderna? Esto se explica según L.Ligo en las primeras 4 décadas del siglo. Uno de los factores es la polémica generada por los propios arquitectos, en la que muchas veces algunas frases fueron sacadas de contexto, como los conocidos slogans de "la forma sigue a la función", "la casa es una máquina para vivir", etc. También hubo arquitectos como Hannes Meyer -quien rechazaba cualquier formalismo y creía que la belleza no era un tema propio de la arquitectura-, quienes difundieron una visión estrecha de esta teoría. Según Ligo, el último factor tiene que ver con los arquitectos, seguidores quienes a través de un malentendimiento ocasionado por las 2 situaciones anteriores, "produjeron desafortunadamente una gran cantidad de imitaciones al funcionalismo, una arquitectura deshumanizada y simple".

Los problemas de la nueva vivienda tienen su raíz en los cambios que ha experimentado la estructura material, social y espiritual en nuestro tiempo; sólo a partir de aquí se pueden entender dichos problemas.

El grado en el que ha cambiado esa estructura determina el carácter y la dimensión de los problemas, que en ningún caso son arbitrarios. El problema de la racionalización y de la normalización es sólo una parte del problema. La racionalización y la normalización sólo son medios, nunca pueden ser el objetivo. El problema de la nueva vivienda es fundamentalmente un problema espiritual y la lucha por la nueva vivienda solo es una escaramuza más de la gran lucha por las nuevas formas de vida. 2



2 Prólogo al catálogo oficial de la exposición sobre la vivienda organizada por el Werkbund en Stuttgart, publicado por la dirección de la Exposición, Stuttgart 1927.

Esto explica el texto de R.Burian y el diálogo con Pérez - Gómez, sobre lo que ocurre con el funcionalismo en México, y esta primera herencia del Movimiento Moderno coincide con una etapa en que la demanda de vivienda es real y el gobierno apoya la producción de vivienda social bajo esos términos.

Burian: Podría usted analizar las diferencias entre la "teoría funcionalista" en Europa, Estados Unidos y México?

Pérez - Gómez: La teoría funcionalista en México se reduce al dibujo de diagramas y al uso. Ni siquiera estoy seguro de que en Estados Unidos, incluso hoy en día, haya una comprensión clara de la procedencia del funcionalismo como metáfora, como metáfora científica. El origen matemático de la idea de función y el antiguo uso de la función como representación o función pública, ni siquiera forman parte del programa. Lo que los arquitectos del siglo XX entienden por funcionalismo, y lo que los arquitectos mexicanos entienden por arquitectura funcional, es sencillamente la idea de que en cierto modo, lo único que importa es la resolución de las cuestiones pragmáticas de la manera más económica y eficaz que sea posible, para que la forma pueda "seguir" naturalmente, excluyendo la capacidad del arquitecto para entregarse a la imaginación. Nos guste o no, eso es lo que se suele entender por funcionalismo, y con toda certeza si se leen los escritos Villagrán y García entre otros. En resumen, la gran diferencia de la teoría arquitectónica mexicana con la de otros países radica en su desconexión con respecto a sus fuentes. Es como lo si lo que nos ha sido transmitido fuera totalmente evidente.



3) Los cambios sociales y su repercusión en la concepción de la vivienda. El Contexto Nacional.

Notando el hecho de que las ideas se permean y llegan a veces con mayor rapidéz de la imaginada, como lo visto anteriormente, esta doctrina al igual que los cambios que se dieron principalmente en Francia, Alemania e Inglaterra, sobre vivienda social, fueron también dando forma a los cambios que se dieron en México.

El primer gran cambio será en 1917, año en el que se redactó la Constitución que nos rige actualmente y que señala el derecho a la vivienda, como una de las garantías individuales. (art.123). Así, **el primer período fue de 1917 a 1940**, y la necesidad de vivienda era un concepto abstracto, e importado, pues a diferencia de Europa (1830), fué hasta un siglo después, (1940) que empezó la emigración hacia la ciudad y con ello la necesidad real de vivienda. Pero destaca el gesto político que significó la inclusión del artículo 123 y con esto la marcada participación del Estado en materia de vivienda.

El segundo período que abarca de **1940 a 1970**, es un período de oportunidades para la expansión económica debido a las condiciones mundiales generadas por la segunda guerra mundial, que en México repercutieron de manera económica. Fue una época interesante pues es el tiempo de la emigración a la ciudad y por tanto del desarrollo de distintos fenómenos como el paracaidismo. Esta fue una de las tantas maneras en que el Estado hizo uso de la intervención en materia de vivienda para atraer y asegurar el apoyo de los trabajadores organizados. Durante el gobierno de Lázaro Cárdenas se creó un organismo para la vivienda para incorporar tanto económica como políticamente a la población urbana de escasos recursos por medio de una política de regularización del suelo urbano de los asentamientos ilegales pues la tierra periférica (perteneciente a los ejidos) era controlada por el Estado. Esta política fue continuada por Avila Camacho, y en consecuencia los asentamientos periféricos aumentaron.

3 ALDRETE HAAS LA DECONSTRUCCIÓN DEL ESTADO MEXICANO
FIGURA 24. (PÁGINA IZQUIERDA) CASAS GEO. [HTTP// WWW.GEOCITES.COM](http://www.geocities.com)
FIGURA 25. (PÁGINA DERECHA) CONSTRUCCIONES MODERNAS EN LA UNIDAD TLATELOLCO NONOALCO. MÉXICO, SALVADOR NOVO. FOTOGRAFÍAS DE R. MOYA. ESPAÑA, 1968.



En este período se construyeron unidades habitacionales (1956), siguiendo el modelo importado de Francia. Estas se entregaron a los líderes laborales para su distribución. Al aparecer la clase media, se diseñó el primer mecanismo financiero que facilitó el acceso de la creciente clase a la vivienda. En el último sexenio de este período se empezó con una política en la que el sector privado es un actor directamente responsable de proveer vivienda a sus empleados (transformación de la Ley Federal del Trabajo).

El sector privado, estableció que la provisión de vivienda para los trabajadores no podía ser responsabilidad exclusiva de dicho sector. Ahora los papeles habían cambiado y el sector privado planteaba que era necesario que el Estado también interviniera y coordinara las ramas administrativas estatales para la implementación de la ley. El estado aceptó este argumento cuando creó el INFONAVIT.

El período de 1970 a 1999, estuvo marcado por los cuantiosos cambios en el tema de vivienda, así como el fracaso del estado por mantener el crecimiento económico que repercutió en un déficit de servicios. La población urbana de escasos recursos, empezó a expresar demandas en materia de vivienda como sector organizado e independiente. Se creó entonces en 1973 el INFONAVIT. Esta solución establecía un impuesto de nómina para la creación de un fondo, con el objetivo de financiar la vivienda (sexenio de L.Echeverría).

Poco a poco se puso énfasis en crear planes y programas, éstos difícilmente se tradujeron en acciones y tanto la construcción de viviendas como la regularización de terrenos se dieron en menor medida que en los períodos anteriores.

La hegemonía que mantuvo el Estado desde 1917 sobre la vivienda, fue disminuyendo y por el contrario, en la medida en la que se volvía más compleja la política estatal, aumentó también la capacidad de los grupos para organizarse y ejercer presión. Presento a continuación un breve panorama que resume la etapa hasta antes de 1994, la crisis del 94 y de 1995 al 2000.

Crisis Financiera

1994

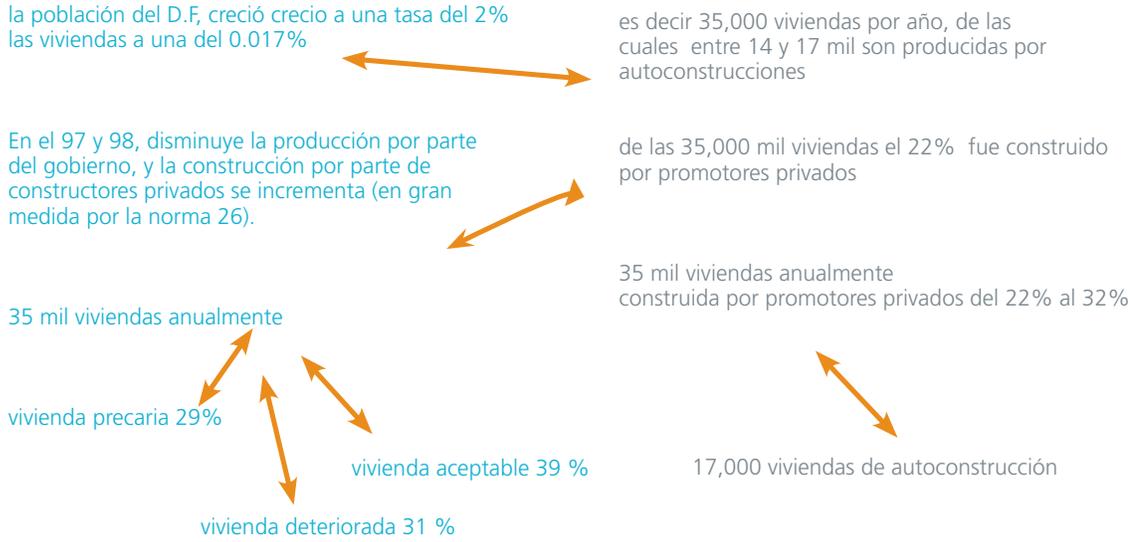
Antes del 1994	de 1995 al 2000
<p>Política de impulso a la vivienda mediante la participación directa de organismos públicos como INFONAVIT, FONHAPO, FIVIDESCU, FICAPRO Y Renovación Habitacional Popular</p> <p>no obstante los recursos no fueron suficientes y la magnitud del desarrollo habitacional mediante esas modalidades, derivó en:</p> <ol style="list-style-type: none">1 Masivos programas de regularización de la propiedad2 mayores ajustes en la economía y una reducción en la participación del Estado3 el progresivo abandono, del carácter social de las organizaciones de vivienda, estas se convirtieron en organismos financieros hipotecarios	<p>Con la pérdida de carácter social de las organizaciones y la contratación de los créditos hipotecarios se redujo la posibilidad de atender el déficit o atacar la demanda</p> <p>los organismos detonadores de vivienda, quedaron cercenados de las fuentes de crédito</p> <p>los promotores privados comienzan a hacer vivienda en mayor escala en la ciudad de México</p> <p>Los bancos salen del escenario</p> <p>Se incorporan las Sofoles</p> <p>por el lado del INFONAVIT, existe oferta de crédito pero no se aplica al D.F.</p>

A partir de la crisis financiera de 1994, se redujeron los créditos hipotecarios para el mercado privado de la vivienda, lo que determinó que la banca abandonara toda actividad crediticia.



Datos de 1995 al 2000

GÉNESIS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



ANUALMENTE 15 MIL FAMILIAS SIN VIVIENDA
 (viven con la familia, alquilan, o contribuyen de forma irregular)

LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

FOVI

Organismo público gubernamental. Otorga subsidios y créditos para la construcción de vivienda. Rige a las instituciones que otorgan créditos para la vivienda de interés social.

La normatividad y la estrategia actual.

La normatividad y estrategia actual sobre planeación y vivienda sigue de alguna manera las consecuencias de las decisiones tomadas anteriormente, el promotor privado ha tomado gran relevancia, se ha visto el costo de una política de apoyo a la expansión de la ciudad, tratando de revertirla por una de redensificación, y conceptos como los de normalización se han llevado a sus límites.

En cuanto a políticas estatales, es importante hablar de la Norma 26. Esta es una de las consecuencias de la creciente participación de las organizaciones privadas en los últimos años. Esta norma fué la que estimuló la participación de los promotores, porque ante el costo elevado del suelo, había necesidad de recibir la autorización de redensificar la vivienda.

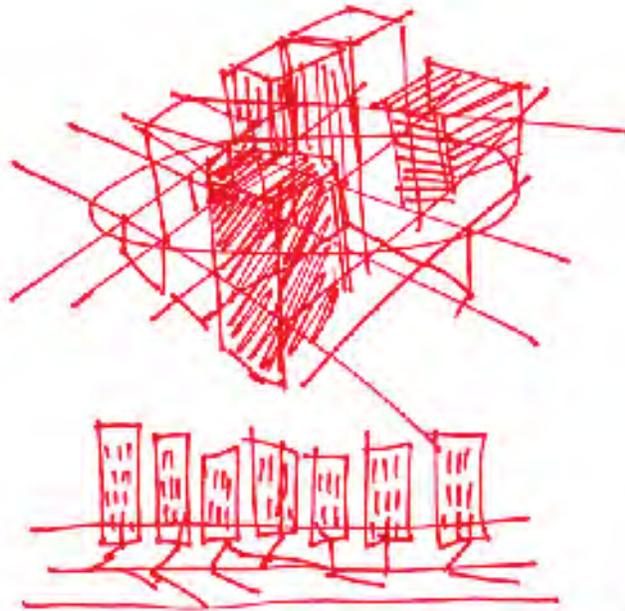
Es importante hablar de este cambio de papel que el promotor ha tomado, ya que actualmente representa una posibilidad real de satisfacer el deficit de vivienda. Sin embargo, la Norma 26, no ha dejado de mostrar algunos problemas. El hecho de eximir de cajones de estacionamiento la edificación en algunas zonas ha generado rechazos muy fuertes. Otra limitante, es que el costo del suelo tiene una fuerte interdependencia con la altura, de manera que es posible que se haya quedado corta la altura de seis niveles. Tomando en cuenta la trilogía agua, transporte, y costo del terreno y cada uno se resuelve en su propio entorno, es decir usando la estrategia de reciclaje, los costos no hechos en la infraestructura que por el contrario se aprovecha, deberían repercutir en el costo del terreno, en caso de que habláramos de subsidios.(subsidio al costo de la tierra).

El reto es llevar la política del reciclamiento a la gente de escasos recursos.

En conclusión podemos decir que el problema de la vivienda en el D.F. plantea la necesidad de resolver aspectos muy complejos, y afecta a un muy amplio sector de la población, y que a pesar del trabajo de varias décadas aún prevalece un deficit que lejos de disminuir, aumenta.



FIG 27: REVISTA REAL ESTATE MAGAZINE



INFONAVIT INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DEL TRABAJADOR.
 SOFOLES SOCIEDAD FINANCIERA DE ORIGEN LIMITADO. SON EL INSTRUMENTO QUE OPERA LOS CRÉDITOS
 INMOBILIARIAS PRESENTAN LA BOLSA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

En el periodo 2001-2006, la estrategia del gobierno según lo explica el Insitituto Nacional de Vivienda del D.F. es la siguiente: "el énfasis y la prioridad hacia nuestra población objetivo, es el desarrollo de una política de vivienda con una concepción integral de la ciudad".

Así, parece más fácil entender los siguiente puntos, publicados en el Bando informativo número 2 y Acuerdo sobre Política Habitacional:

1. atender la necesidad de vivienda de los sectores más pobres de la población.
2. revertir el crecimiento desordenado de la ciudad
3. preservar el suelo de conservación, impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte de oxígeno para la ciudad.
4. Replobar las 4 Delegaciones Centrales: Cuauhtémoc, Benito Juarez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, donde ha disminuído su población, en tanto que en las delegaciones del Sur y Oriente del Distrito Federal, la población ha crecido en forma desproporcionada.
5. Definir la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desague pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de usos de suelo, debido a la escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario.

Es de suma importancia el desarrollo de otro tipo de acciones en la construcción de la vivienda, ya que por ejemplo, del total de la población asentada en la zona conurbada, el 66% estan consideradas dentro de los niveles de más bajos ingresos, gente que no tiene recursos y carece de los satisfactores más elementales.

La estrategia del D.F. consiste en saturar y reciclar, aunque no se han encontrado los instrumentos tanto jurídicos como financieros, para que esta estrategia de saturación sea viable a gran escala.

06-08-2001
IMPLICACIONES
POCO TECHO POPULAR

La política de vivienda popular, que aún algunos ven como el eje de la reactivación de la construcción, tiene la consistencia de una burbuja de jabón. Al cierre del primer semestre el 38.9% de las licencias aprobadas en el país contemplan la edificación de viviendas de interés social. A lo que más le apuntan los constructores es, por supuesto, a la cuenta con el subsidio estatal.

Demanda hay. Según los datos de la Asociación Bancaria, 370, 000 familias sueñan con esas casas y para ello tienen sus cuentas de ahorro programado. El problema es que muchos se quedarán viendo un chispero.

La misma Asobancaria ha estimado en \$2.8 billones la demanda efectiva de subsidios, pero el monto presupuestado por el Gobierno es de \$350.000 millones. Como quien dice, sólo se podrían financiar cerca de 61,404 viviendas, que equivalen al 12% de la demanda potencial 4



CITA 4: REVISTA IMPLICACIONES
FIG. 28. VIVIENDA PRECARIA EN LIMITE URBANO.

4) Conclusiones

Desde hace muchos años el problema de la vivienda en el D.F. ha tenido una especie de relevancia, sobre todo por ser una de las necesidades básicas insatisfechas para amplios sectores de la población. Se aprecia una gran brecha entre la demanda de amplios grupos de la sociedad y la oferta de acciones asequibles a la mayor parte de las familias.

Es importante reconocer el valor social que la vivienda representa. Esta debiera ser una de las preocupaciones fundamentales de una sociedad, no solamente porque se trata de la satisfacción de una demanda social, sino porque puede constituir uno de los ejes fundamentales del desarrollo económico como trató de ser en lo visto anteriormente.

Creo que la política de reciclaje es un buen principio, que tiene que acompañarse de acciones muy importantes como el mejoramiento de la infraestructura no solo de las zonas destinadas a ser redensificadas, sino que tiene que haber un plan que incluya el desarrollo de infraestructura del área conurbada en su conjunto, como el desarrollo de presas en subcuencas, el aprovechamiento del agua de lluvia, etc.

Es importante también no ver ni leer las estadísticas como si el problema de la vivienda se encontrara localizado solamente en el D.F., ya que ahora como hemos visto, el Edo. de México juega un papel muy importante.

Hay que tomar en cuenta que la vivienda de interés social se ha perfilado hacia un público que forzosamente tiene que ser sujeto de crédito, por lo que queda fuera otro mercado, tal vez más numeroso, tomando en cuenta que entre el 50 y 60% de la población tiene ingresos más abajo de 2 • salarios mínimos, es decir el público de la vivienda popular. Esta debe ser pensada con la posibilidad de construirse de manera progresiva, facilitando una autoconstrucción ordenada y planeada.



Que es el INVI?

El Instituto de Vivienda del distrito Federal (INVI), es un organismo público descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Se creó por Decreto emitido por el jefe de Gobierno del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial Número 161 del 29 de septiembre de 1998 y de acuerdo con lo establecido en el primer artículo transitorio del Decreto de creación, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal inicia su gestión a partir del 16 de octubre de 1998.

El INVI, tiene como propósito diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y los programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos en el Distrito Federal, en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, de la Ley de Vivienda del Distrito Federal y de los programas que se derivan.

<http://www.dt.gov.mx/secretarias/seduvi/invi/vivienda.html>

03/02/2003
Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal - Gobierno del Distrito Federal

Por último, con el breve recuento realizado, podemos ver la importancia que tiene el Estado la cuestión de vivienda. Ya que este afecta la forma en que esta se desarrolla. Tiene que ver con los créditos que se favorecen (si esta enfocado al D.F. o si los recursos se canalizan al Edo. de México), con la normatividad que se impulsa (normas, reglamentos), etc, definiendo en gran medida la morfología de la vivienda social e incluso de la ciudad al haber favorecido el paracaidismo o los grandes desarrollos colectivos, entre algunas de las políticas antes vistas.

La repercusión en los cambios sociales y en las políticas estatales, tiene que ver con la Normatividad Actual, y con políticas como la Redensificación, éstas son parte de la justificación del proyecto que se presenta a continuación.

Por su parte, la repercusión del funcionalismo en México, tiene que ver en gran medida con la forma que estos cambios tomaron. Ambos ofrecen una explicación del estado de la oferta y por lo tanto se relacionan con la segunda parte de este documento.

Venga a **FINCASA** o permita que uno de nuestros asesores se ponga en contacto con usted...

Permítanos demostrarle por qué en **FINCASA HIPOTECARIA** su ilusión la transformamos en todo un Patrimonio Familiar...

Capítulo 2

Miravalle etapa 1.

Dentro de la idea de redensificación y reciclaje como estrategia del gobierno actual, la delegación Benito Juárez al presentar incluso un déficit de crecimiento en su población, puesto que se registra una emigración hacia zonas periféricas, se convierte en un lugar factible para desarrollar un proyecto de vivienda de interés social.

Como parte de un proyecto en el que se pensó desde el principio en la factibilidad económica, se incluye el análisis hecho para un desarrollo hipotético en el que el sitio no se puede pensar si no es dentro de esta factibilidad política, normativa, económica. Dentro de los proyectos en los que la promoción privada resulta la responsable de acciones para producir vivienda se encuentra el proyecto que se muestra a continuación. Es un proyecto de pequeña escala, enfocado a satisfacer la demanda de la clase media, la clase que puede acceder a un crédito. Entra por lo tanto, dentro de la normatividad que favorece a este tipo de propuestas.

Es el proyecto de un edificio de vivienda de interés social, situado en la Colonia Miravalle. La primera etapa de desarrollo de este proyecto, etapa en la que por cierto, fueron hechos los trámites legales para la construcción de éste, coincide con la primera parte de este documento: un proyecto anclado en la tradición y dentro de una lógica económica y normativa.

Por lo tanto, hay tres premisas que deben ser consideradas pues inciden directamente:

1. la viabilidad económica
2. la normatividad
3. el sitio en el que se ubica.

2002



2003



2004



(1) La viabilidad económica.

Planteamos a continuación el ejercicio de un desarrollo hipotético, en el que sería necesario tener en cuenta las siguientes premisas:

1. las zonas de factibilidad

La zona y las condiciones del predio deben estar en congruencia con la política habitacional del Gobierno del D.F. El proyecto podría ubicarse en las siguientes delegaciones políticas: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc. En general, estas colonias cuentan con la estructura adecuada de agua, luz, drenaje, teléfono, servicios (transporte público, recolección de basura) para contemplar nuevos conjuntos habitacionales enfocados a la vivienda de interés social.

2. Las condiciones del predio

Como análisis preliminar se propusieron predios menores o iguales a 380m². Siendo estas dimensiones óptimas para desarrollar de diez a treinta viviendas en condiciones favorables de habitabilidad y respetando las condiciones del proyecto.

Porcentajes de área libre, número de niveles, alturas, metros cuadrados mínimos por vivienda, quedarán especificadas por el reglamento de construcción así como por el plan parcial de desarrollo.

Se supondrá el predio libre de construcción de 170 m², con un uso de suelo H/6/20, donde H= habitacional, 6= número de niveles y 20= porcentaje de área libre. Siendo estas las premisas, el predio permite el desarrollo de 12 departamentos de 60 m² cada uno, en seis niveles, y un área libre de 33m², por lo tanto el desglose es el siguiente:

Metros cuadrados de construcción

M² totales de construcción de departamentos (12 departamentos de 60m²) 720m².

M² de construcción de circulaciones (6 m² por nivel)

M² totales de construcción 896 m²

M² totales de estacionamiento

Inversión aproximada

Terreno \$1,200,000.00

Construcción (896m²X 3,200m²) 2,867,000

Proyecto \$200,704

Supervisión \$200,704

Licencias y permisos \$30,000

Publicidad y ventas (3% del total de ventas) \$241,680

Administración \$100,000

Inversión total: \$4, 834,608.00

Ventas

12 departamentos, (588,000.00 cada uno):

total de ventas:

Utilidad

total de la inversión: \$4,834,608

total de ventas: \$7,056,000.00

utilidad: \$2,221,392 (46% del total de la inversión)

En la delegación Benito Juárez, se puede contabilizar una superficie de un millón 511mil 486 metros cuadrados. La delegación marca este dato como áreas verdes, y los clasifica de la siguiente manera: 44 camellones, 10 ejes viales, 17 glorietas, 27 parques, 4 plazas,

B.Requerimientos mínimos de "habitabilidad" y funcionamiento

1.habitación	área	lado	altura
recámara única o principal	7.00m ²	2.40	2.30
recámaras adicionales	6.00 m ²	2.00	2.30
estancias	7.30m ²	2.60	2.30
comedores	6.30m ²	2.40	2.30
estancia-comedor (integrado)	13.60m ²	2.60	
locales complementarios.			
Cocina	3.0 m ²	1.50	2.30
cocineta integrada a estancia-comedor		2.0	2.30
cuarto de lavado	1.68	1.40	2.10
cuarto de aseo, despensas, similares			2.10
baños y sanitarios			2.10

E.Requisitos mínimos de ventilación

Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales tendrán ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas y el área no será inferior al 5% del área local.

F. Requisitos mínimos de iluminación

Los locales habitables y las cocinas domésticas, contarán con iluminación diurna natural. El área de las ventanas no será inferior a los siguientes porcentajes, correspondientes a la superficie del local: Norte 15%, Sur 20%, Este y Oeste 17.5%

* se permitirá la iluminación en fachadas de colindancia mediante bloques de vidrio prismático translúcido a partir del 3er nivel (sobre banqueta)

2) La Normatividad

Es importante revisar la normatividad específica, con la premisa de estar atento a lo que plantea, intentando utilizarla en favor y no en contra de los espacios creados para los futuros usuarios.

Llama la atención lo antes expuesto sobre algunas de las influencias funcionalistas, como podría ser el concepto de existenz - minimum, ya que incluso en el Reglamento de Construcciones del D.F., encontramos definida la habitabilidad como una serie de mínimos necesarios, "sobre ciertos parámetros conmensurables: radiación solar, iluminación natural, ventilación, número de servicios higienicos, etc."

También son cuestionables las normas específicas para la vivienda social sobre circulaciones (90 cm para circulaciones comunes), elevador (no obligatorio), estacionamiento (no obligatorio), ductos y patios como área libre, entre otras que se incluyen a continuación y que son la prueba de que la función fue llevada a límites en los que es cuestionable si funciona...

La normatividad referente a los metros construidos, es importante cuestionar, pues no importa a que altura (la distancia libre en vertical) se encuentren, contarán como un area construída- no libre, lo que disminuye en gran medida la posibilidad de terrazas y balcones.

Por último, en lo que refiere a la Norma 26. Esta plantea una serie de preguntas mediante la redensificación con vivienda de interés social en colonias que antes tenían un uso de suelo diferente. ¿Cuál es el límite de densidad? ¿Cómo opera la transición entre una muy baja y muy alta densidad? QUE PASA CON EL AREA VERDE o al menos el área libre? Estas preguntas serán respondidas a través de la propuesta en la segunda parte.

G. Requisitos mínimos de los patios de iluminación

I. las siguientes disposiciones conciernen a patios con base de forma cuadrada o rectangular.

II. nunca deberán ser menores a 2.50m, y la altura (locales habitables) a 1/3 en relación con la altura de los paramentos.

***en el caso de las dimensiones de los patios de iluminación/ventilación, podrán descontarse de la altura total de los paramentos que lo confinan, las alturas de planta baja.**

IV. los muros de los patios de iluminación/ventilación que se limiten a las dimensiones mínimas D deberán tener acabados y textura lisa y colores claros y podrán estar techados por domos, o cubiertas siempre y cuando tengan transmitividad del 85% y un área de ventilación no menor al 10% del área del piso del patio.

I. Dimensiones mínimas de circulaciones horizontales

I.habitación: pasillos interiores en viviendas= 0.75m, h=2.10

corredores comunes a 2 o más viviendas = 0.90m, h=2.10

J. Requisitos mínimos para escaleras.

I.habitación: privada o interior con muro en un solo costado= 0.75m

privada o interior confinada entre 2 muros = 0.90m

común a 2 o más viviendas= 0.90m

(3) El sitio.

El sitio elegido dentro de la delegación, es un lugar al que después de llegar por alguna vía rápida o por el metro, se va convirtiendo en un sitio ocupado en su mayor parte por vivienda unifamiliar de uno o dos pisos, y por pequeños comercios. (el uso de suelo es de H-3/20/90). Sus habitantes son en su mayoría personas adultas, los primeros propietarios que tuvieron estas viviendas, aunque hay una población efímera de jóvenes, que se junta alrededor de las 7 de la mañana y de las 2 de la tarde para asistir a la escuela. También empieza a existir la población de los que habitan los nuevos edificios.

Además de los servicios que satisfacen básicamente las necesidades principales, no existe un parque, una plaza, o cualquier apropiación urbana que facilite la reunión de sus habitantes. Hay árboles sembrados aleatoriamente en sus camellones y banquetas, y la plaza que existe esta tratada de manera residual, además de satisfacer una función que es la de albergar el servicio de vigilancia. Sus calles tienen poco tránsito vehicular, y muchos de sus habitantes caminan para ir al metro, a la escuela, al mercado, por lo que se podría aprovechar esta característica.

Cualquier proyecto que se piense en este lugar, fundamentado en las mencionadas políticas urbanas, debe tener en cuenta estos otros factores que pudieran brindar mayor habitabilidad a los actuales y futuros pobladores.

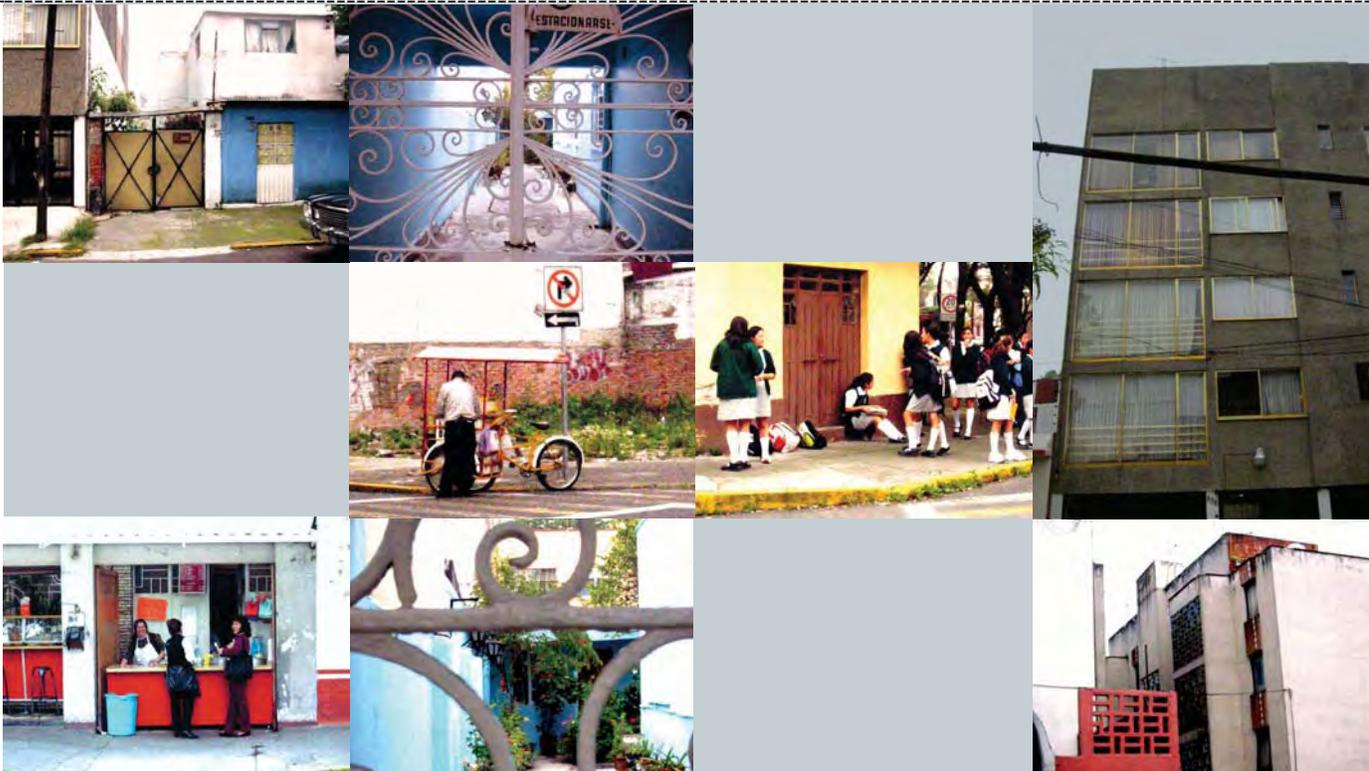


FIG 29 A 36 IMAGEN URBANA DE LA COLONIA MIRAVALLE

La delegación Benito Juárez

Descripción general

A nivel general, es una delegación que se encuentra definida en cuanto al Nivel de Bienestar, dentro del nivel 7, siendo éste el mayor. Con una densidad de 13,537 hab/km² y una población flotante de 1,500,000 habitantes. Su población económicamente activa conforma el 58.9 %: el 4.6% son servidores públicos, el 12.2% comerciantes.

Los datos referentes a su infraestructura revelan la suficiencia de los servicios como agua potable, drenaje, electricidad. Su tasa de crecimiento anual es del -1.7%. Lo que confirma la emigración de su población hacia zonas periféricas.

De los principales indicadores socioeconómicos en la delegación podemos ver que el nivel de ingreso se presenta en 2 grandes sectores:

En el área central de la demarcación el salario mensual es de 20mil a 49mil pesos, en tanto que en los extremos oeste y este es de 5mil a 20mil pesos.

Un dato que es muy interesante es el de la baja proporción de áreas verdes con las que cuenta esta demarcación, ya que tan solo representan el 5.67% de un territorio de 2,663 has. Y el 3% respecto a las áreas verdes del D.F. Al contrario por ejemplo de las vialidades primarias, por las que esta delegación ocupa el 2o lugar en la concentración de éstas en el D.F.

Se puede contabilizar una superficie de un millón 511mil 486 metros cuadrados. La delegación marca este dato como áreas verdes, y los clasifica de la siguiente manera: 44 camellones, 10 ejes viales, 17 glorietas, 27 parques, 4 plazas, 3 tréboles 10 triángulos y remanentes vacíos ...

En lo que se refiere al uso de suelo en la delegación, el 85% de los predios corresponde a uso de suelo habitacional y comercial, el 1.8% es del uso industrial y el 12.6 % restante a equipamiento urbano.

Reglamento de la ley de desarrollo urbano

L. Propiciar el arraigo de la población y fomentar la incorporación de nuevos pobladores en las delegaciones Cuauhtémoc, Carranza, Hidalgo y Juárez.

11. Cálculo del número de viviendas permitidas:

El número de viviendas que se puede construir depende de: la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Delegacional.

26. Normas para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano:

Para facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en el corto plazo, se aplicarán medidas en:

+zonas dentro de los polígonos de las áreas de actuación con potencial de reciclamiento señaladas por los programas delegacionales ..

+fuera de los polígonos pero dentro de los límites de las colonias enlistadas.

Además para la autorización de los proyectos y construcción se deberá observar lo siguiente:

1. los conjuntos habitacionales tendrán como máximo 60 viviendas.

2. el reglamento de construcciones especificará los materiales de construcción y elementos prefabricados, alternativos a los tradicionales, que cumpliendo con la normatividad de seguridad estructural, podrán usarse como opciones en la construcción.

3. Deberá acreditarse que la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al D.F. elevado al año.

De los proyectos que cumplan con lo antes mencionado se autorizará:

a) alturas de hasta 6 niveles (para localización en = ciudad central)

B) porcentaje mínimo de áreas libres: de 1 a 30 viviendas: 20%

C) exención total del área de donación

D) exención total de cajones de estacionamiento

En lo que respecta a vivienda, en la demarcación existen 115mil 879 viviendas particulares, de las cuales el 40% es vivienda en alquiler, teniendo en algunas zonas problemas de precariedad debido a lo deteriorado de las vecindades así como problemas de hacinamiento.

El 72% de las viviendas corresponde a departamentos en edificios, vecindarios, y el 29% corresponde a casas solas. El 2.1% restante es vivienda colectiva o no especificada. Con respecto al número de habitantes que las ocupa, se promedian 3 habitantes por vivienda. Llama la atención el porcentaje de viviendas sin baño exclusivo, sin refrigerador, sin televisión (el 2.1, el 3.8 y el 1.3 por ciento respectivamente) frente a las viviendas con más de tres habitaciones y con todos los servicios, podemos ver que es una delegación urbanizada, de alta densidad. Todos estos datos económicos, demográficos, nos ayudan a imaginar el perfil de la gente que habita ahí, éstos son los pobladores que enfrentan o enfrentarán una política de redensificación en mayor o menor proporción. Por otra parte, podemos ver por los datos antes expuestos que un gran porcentaje de los futuros pobladores serán inmigrantes de otros estados o de otras demarcaciones.

El extremo este: la colonia miravalle.

Es en el extremo Este de la delegación en donde está situado nuestro proyecto. Es un sector en donde el nivel de ingresos es mucho más bajo en comparación con el del resto de la delegación. (el salario promediará entre 5mil y 20mil pesos mensuales). La colonia miravalle limita al este con la delegación Iztacalco y al sur con la colonia Ermita y sucesivamente con la delegación Coyoacán. Al norte con la colonia Portales oriente, y al oeste con la Portales sur. La conforman 18 manzanas. Como infraestructura, además de lo que hemos mencionado como constante en la delegación, cuenta con lo siguiente: escuela secundaria y preparatoria, un mercado, una plaza (en lo referente al equipamiento), sistema de transportes: metro y autobuses sobre las 2 calzadas colindantes.

Pirineos número 40

Dentro de las condiciones antes determinadas, el predio seleccionado se encuentra situado en la Calle de Pirineos número 40, en la Colonia Miravalle.

Este es un típico ejemplo de lo que puede suceder siguiendo una política de reciclaje, ya que este predio lo ocupaba una casa habitación de 1 nivel.

Incluso en el avalúo el uso de suelo que se menciona es el H-3/29/90, y no se menciona que existe la posibilidad de que ese uso cambie debido a la normatividad de la zona. Llama la atención que como vida útil remanente para la construcción determinaron 20 años, "con mantenimiento y mejoras". El hecho de ser un predio con una casa que existió durante 20 años, y que aún cuando tenía una vida útil remanente fue demolida, nos hace reflexionar sobre el impacto social de esta política de redensificación, sobre los vecinos, sobre los próximos ocupantes, y por supuesto sobre la relación del proyecto con el espacio urbano.

Habitabilidad en el sitio

a) Consideraciones sobre el tipo de suelo. El estudio de mecánica de suelo señala lo siguiente:

El tipo de terreno es arcilloso de alta plasticidad y baja resistencia. Esta constituido por una capa superficial de arcilla de consistencia media que llega a una profundidad del orden de 6m (capa de desecación). Subyacente se encuentra la formación arcillosa superior, con alto contenido de agua, ubicándose por estas características en la Zona III, Zona del Lago.

La compensación de la carga total del edificio, se obtendrá mediante un cajón de cimentación de 1.5m de altura, colocado bajo el nivel del sótano (nivel -1.80m). Esta cimentación consiste en un cajón con peralte de 1.40m, apoyado sobre una capa de tezontle compactado de 0.20m de espesor. El área del cajón será igual a la de la traza del edificio que aloja el terreno. El cajón se rigidizará mediante contratraves sobre las cuales se apoyarán las columnas del edificio. La cisterna podrá alojarse abajo de las escaleras o rampas, sirviendo de cimentación a éstas.

MIRAVALLE ETAPA UNO

LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



en el límite de la delegación
 en donde el terreno es un lote
 Surid y con mil poses miravalle.

extremo sur-este



FIG. 37 PLANO DEL SITIO
FIG. 38 ESTUDIOS DE ILUMINACIÓN

(4) Miravalle etapa 1.

MIRAVALLE ETAPA UNO

El proyecto siempre tuvo como premisa la viabilidad económica, por lo que después de haber elegido una zona susceptible a aceptar un desarrollo similar, como se ha explicado dentro de las "zonas de factibilidad", quedaba por resolver la mejor manera de explotar el suelo, sabiendo que la altura máxima serían 6 niveles y teniendo en cuenta la reglamentación conforme a áreas libres, etc.

El análisis anterior sobre el contexto próximo, el asoleamiento, las vistas, el tipo de suelo, incide en el proyecto que plantea ubicarse en el centro del terreno, dejando las áreas libres a los lados, con ello pensando en el crecimiento futuro de las colindancias. Esto tiene también por objetivo captar el máximo asoleamiento a cada vivienda. En el interior, los espacios se distribuyen en 2 plantas, una de mayor grado público y otra en las que se desarrollan las actividades más privadas, así los departamentos se traslapan, pudiendo beneficiarse de las vistas al ubicarse en distintas fachadas.

Las circulaciones estaban resueltas cumpliendo con las dimensiones mínimas y se ubican en las bandas laterales. Los materiales tienen que ver con los materiales planteados para la vivienda social, de rápida construcción, de fácil mantenimiento. No plantea una relación con el contexto actual.

Un mayor desarrollo sobre las circulaciones, sobre los grados de publicidad o privacidad en los diferentes espacios, sobre su relación con el contexto, etc, se plantea en la segunda parte de este ejercicio. Además estos temas son puntos en común con el trabajo de arquitectos o la crítica de diversas escuelas que se analizarán en la segunda parte de este documento, aunque muchas veces basta con observar las adecuaciones que la misma gente realiza, ante las diversas carencias y necesidades específicas no satisfechas.

LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



FIGURA 42 A 49 FOTOGRAFÍAS DURANTE LA DEMOLICIÓN DE LA CASA UNIFAMILIAR.

**Casa Habitación...
no oficial = Pirineos 40**

El análisis anterior sobre el contexto próximo, el asoleamiento, las vistas, el tipo de suelo, incide en el proyecto que plantea ubicarse en el centro del terreno, dejando las áreas libres a los lados, con ello pensando en el crecimiento futuro de las colindancias.

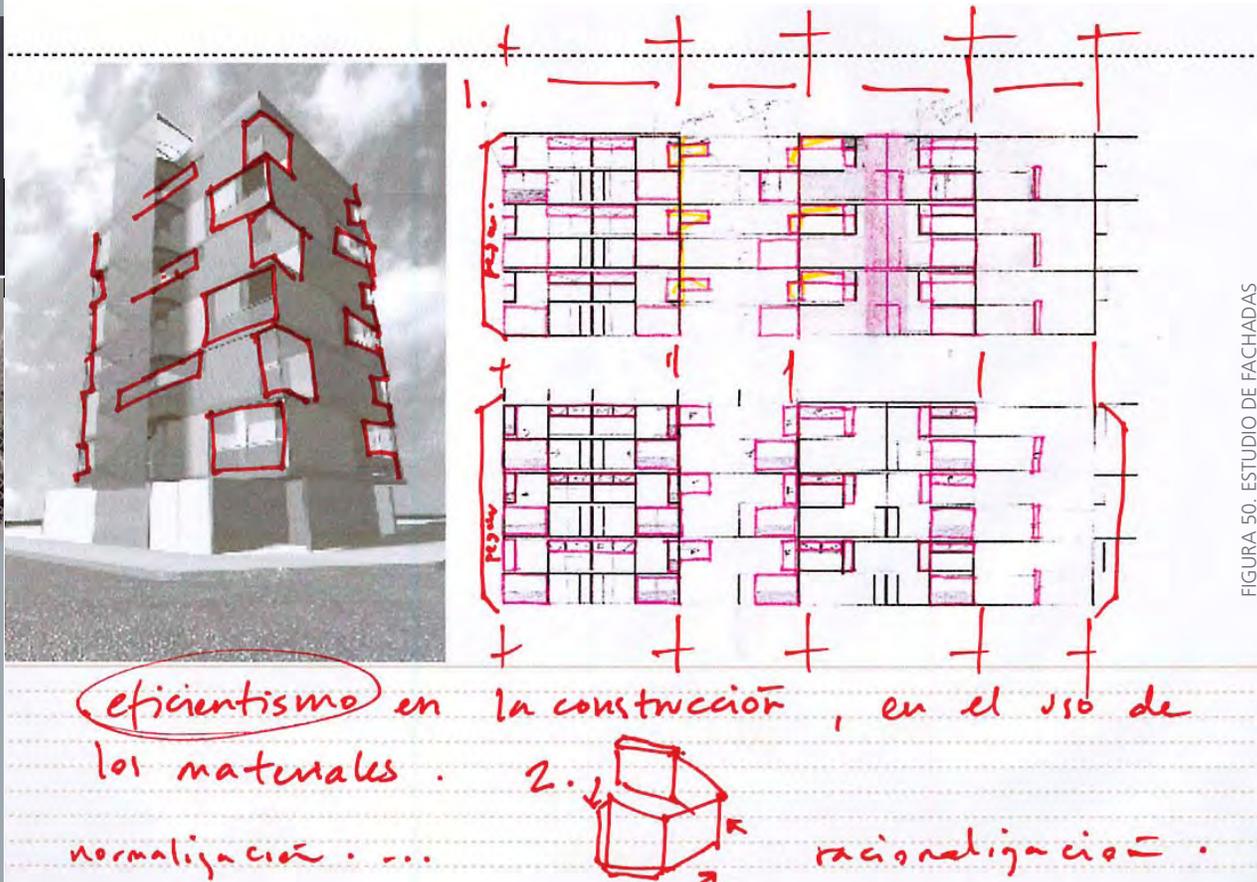
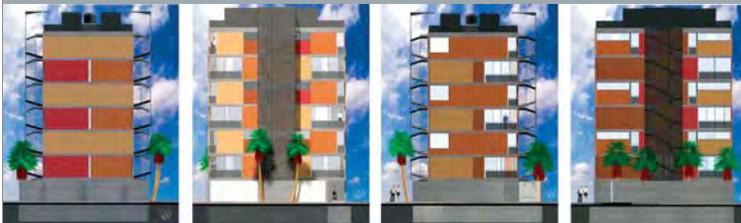


FIGURA 50. ESTUDIO DE FACHADAS



LLEGADA AL EDIFICIO

LAS VESTIBULACIÓN



CIRCULACIONES

sur - oriente - norte - poniente -

LUIS RIVERA

Si la forma sigue a la función, pero.....

Form follows function,...
Less is more,...
A house is a machine for living,... *but* *I value spiritual results only.*



7 Mies Van der Rohe, De Zurko, La Teoría del funcionalismo en la arquitectura
8 Sullivan, De Zurko, La Teoría del funcionalismo en la arquitectura

Segunda parte

Después del breve análisis en el que se plantea la vivienda como una necesidad básica para el individuo que a su vez esta relacionada con el bienestar de la sociedad (desde el bien que significó el control higiénico para evitar las epidemias, hasta el bien que representa el hecho de que la clase popular y media tengan esta necesidad satisfecha), podemos entender la vivienda desde otra perspectiva, aquella en el que el componente simbólico tiene especial importancia, esto significa entender que la vivienda es una necesidad psicológica, social, del individuo.

El enunciado *Form follows function, but ...* plantea que había algo más después de la palabra función... Estos slogans al haber sido sacados del contexto del que provenían, produjeron que la vocación humanista y el interés en los resultados espirituales a los que Sullivan, Mies Van der Rohe, hacen referencia, quedaran hechos a un lado.

La reflexión de temas como éste, fue parte de la evolución que siguió el funcionalismo y que llevó a la crítica a que tomara en cuenta otras realidades como las mencionadas.

Coincide con el último congreso de arquitectura moderna (CIAM) en el que la crítica encabezada por Peter y Allison Smithson hace una diferenciación entre las "necesidades emocionales" y materiales de las personas. "La gente quiere que los edificios que representen su vida social y colectiva proporcionen algo más que una simple satisfacción funcional. Quieren satisfacer sus aspiraciones de monumentalidad, de alegría, de orgullo y entusiasmo". MARS, 1943.. Partiendo del individuo como un ser con memoria, con deseos, etc. la crítica se centra en satisfacer necesidades como su relación con el espacio interior o exterior, la manera en que el usuario se apropia de él, la necesidad de estar solo o en comunidad, etc. Todas ellas englobadas en las diferentes funciones: psicológicas, sociales, culturales, y existenciales. Estas críticas junto con las observaciones propias, serán analizadas y aplicadas al proyecto de vivienda en Miravalle.





Capítulo tres

La vivienda como elemento central del patrimonio.
La dimensión simbólica.

“La vivienda como una necesidad psicológica del individuo, como un elemento central del patrimonio”, es aquí en donde reflexionaré sobre las características particulares de la vivienda, en las que el componente simbólico ocupa un lugar especialmente destacado, así como el hecho de ser un motivo de “inversión” tanto económica como afectiva. Recordando esta relación entre un individuo complejo y la morada estable que necesita y que debe satisfacer sus necesidades más diversas.

...hay una perfecta evocación entre la evocación de la construcción- dos albañiles levantando una pared de ladrillo – y la evocación de la casa terminada, aquella como garantía de una “larga vida” de esta, es decir, entre otras cosas, del “bienestar de la familia” y del rendimiento a largo plazo de la sensata inversión realizada...

♥ la casa, el bienestar de la familia 😊

1) La dimensión simbólica.

El problema de la nueva vivienda es fundamentalmente un problema espiritual y la lucha por la nueva vivienda solo es una escaramuza más de la gran lucha por las nuevas formas de vida.

El hecho de que la vivienda sea un elemento del patrimonio familiar, despliega una serie de reflexiones en las que se ve claramente la realidad psicológica que representa. En tanto que bien material expuesto a la percepción de todos, y ello de forma duradera, esta propiedad expresa, de forma más determinante que otras, el "ser social" de su propietario, sus gustos, etc. Es además, motivo de inversiones a la vez económicas y afectivas. Es también una "inversión a plazo" es decir, una inversión que supuestamente conservará o aumentará su valor al mismo tiempo que proporcionará satisfacciones inmediatas, por lo cual constituye el elemento central de un patrimonio del que se espera durará al menos tanto como su propietario, y que incluso sobrevivirá como herencia transmisible.

Citando a Pierre Bourdieu, "Lo que se afirma tácitamente mediante la adquisición de una casa, es la voluntad de crear un grupo permanente, unido por relaciones sociales estables, un linaje capaz de perpetuarse duraderamente, a imagen de la morada, duradera, estable e inmutable. Un proyecto o una apuesta colectiva sobre el porvenir de la unidad doméstica.

Sin olvidar "las variaciones de significación" y de "función" de la casa según los ambientes y momentos, según las culturas. Desde la contraparte de la visión nómada de la economía agraria, hasta las diferencias en cuanto a distribución, funcionamiento, de cada cultura. Es por esto que la casa es un producto doblemente unido al espacio y a un lugar en el espacio: concebida como un bien inmobiliario, inmóvil, es un alojamiento que, en su definición dominante se construye en su propio emplazamiento, es tributaria de la lógica de las tradiciones locales, a través de las normas arquitectónicas y técnicas, impuestas por las normas administrativas, y sobretodo por los gustos de los compradores eventuales.



FIG. 59 ANUNCIO PUBLICITARIO DE SHERWIN WILLIAMS, REVISTA MÉCANICA POPULAR. DICIEMBRE DE 1962
 FIG. 60 FOLLETO DE VENTAS DE VIVIENDA DE INTERÉS MEDIO.

La casa es objeto de un conjunto de actividades que bien cabría llamar "mitopoyéticas" es decir, "inventoras de mitos". El mero objeto técnico, siempre neutro e impersonal, a menudo decepcionante e inadecuado, se transforma en una especie de realidad insustituible y sagrada, y como en los cuadros, los álbumes o los sepulcros familiares ellinaje afirma y celebra su unidad y su continuidad.

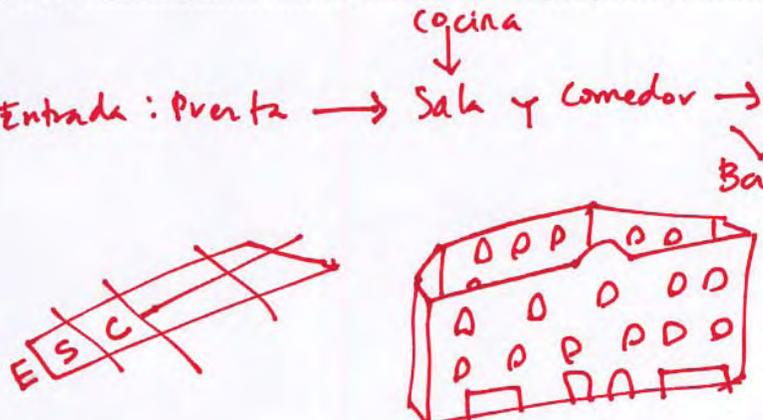
Las múltiples definiciones sobre la casa son y han sido a lo largo de la historia muy frecuentes. En todas esas definiciones que sitúan a la casa como algo más que un suelo y un techo aparecen reiteradamente términos como símbolo, mito, sueño o felicidad.

En síntesis, la vivienda es un elemento del patrimonio al ser un bien material duradero, es una propiedad que expresa el ser social de su propietario, es motivo de inversiones económicas y afectivas. Es un proyecto de apuesta colectiva sobre el porvenir de la unidad doméstica. Como características podemos afirmar su dimensión simbólica. Además la casa es un producto unido a un tiempo y a un lugar en el espacio, un bien inmobiliario inmóvil tributario de las normas arquitectónicas y técnicas locales.

En particular, en la vivienda de Interés Social, la inversión económica es un ahorro y un gasto que tomarán un importante plazo de vida. Es un producto resultado de un complejo sistema en el que varias partes entrarán en juego: la institución gubernamental que avalará el producto mientras este dentro de sus planes de desarrollo, normativos y de conveniencia económica, las constructoras vinculadas a grupos bancarios y gubernamentales que buscarán más que quedar dentro de las necesidades del que demanda, influirán sobre lo que éste cree que necesita, sobre su gusto, manipularán la elección, crearán la oferta, las instituciones crediticias que igualmente avalarán los productos que elijan convenientes, por último, el que hace la demanda de una vivienda, que representa el hecho de haberse establecido y con ello conformará su patrimonio actual y herencia futura.

Cocina

Entrada: Puerta → Sala y Comedor → ~~Recámaras~~ Baños.



Solo cambió el vestido,
el interior el esquema se supone "funcional" ???

APROVECHA PREVENTA



Marbella
Residencial



Bello diseño arquitectónico acorde a un estilo de vida diferente.

El mejor conjunto habitacional, ahora en la Nápoles.

Venga a FINCASA o permita que uno de nuestros asesores se ponga en contacto con usted. Permítanos demostrarle por qué en FINCASA HIPOTECARIA su ilusión la transformamos en toda un Patrimonio Familiar...

Y el vestido cambia según la moda... día con día.

(2) Preferencias...

Entender que la casa es una vivienda estable, un bien del que se desea su larga duración, explica algunas de las preferencias en materia de tecnología de fabricación. En este tipo de vivienda se ven claramente estas preferencias asociadas con la calidad técnica de los supuestos "medios de construcción tradicionales" así como la autenticidad simbólica: el deseo por "la casa hecha a mano, de materiales durables" (así explicamos la predilección por materiales como la piedra, la madera, la utilización de herrería, y la alusión a elementos como "el balcón colonial", etc.) Creo que se podría añadir a esta autenticidad sobre la casa, sobre lo que los materiales de los que esta hecha simbolizan, el deseo de incorporar materiales y elementos no solo ligados a una manufactura tradicional sino a la serie de imágenes asociadas a viviendas de otro nivel social. (desde las referencias más tradicionales a los castillos y "chateaux" hasta las más contemporáneas de cantera y vidrio espejo). Lo relevante de esto, es aceptar el hecho de que la gente tendrá estas cargas más o menos concientes a la hora de escoger una casa. Pero así como los ofertantes han explotado esta realidad - negativamente en la mayoría de las veces -, se podrían explotar otras cualidades de los materiales, de los espacios, y de la calidad de vida. Esto explica la complicada relación entre el estado de la oferta y el estado de las exigencias por parte de los compradores, pues el producto esta en gran medida definido por el público que estructura su apreciación. Los productores a su vez cuentan con esta demanda real, que a su vez explotan.

"La oferta se presenta como un espacio ordenado y estructurado de ofertantes competidores cuyas estrategias dependen de los demás competidores, y porque la propia oferta esta estructurada, puede satisfacer, y explotar a demanda, que en parte ella misma ha contribuido a crear."



FIGURA 61, DIVERSOS FOLLETOS DE VENTA DE VIVIENDA SOCIAL B1

M
di
resi
a u
a l
dife
arqu
ac
vid
resi
estí
bell
ar
be
arq
dife

Al final, vemos cómo la vivienda (el producto) se ve definida por diferentes agente empezando por el Estado (que define desde los planes de ubicación, reglamentos con normas sobre los diversos espacios, e incide en la política crediticia), por los productores (que identificando ciertos puntos susceptibles de ser atacados en el público los explota), e incluso por el público que estructura la apreciación del producto.

(3) El capital económico y cultural.

Es interesante entender que el capital que hace influencia directa sobre la adquisición de una casa, no es sólo el económico (volumen del capital), sino también el cultural (estructura del capital). El público se define y se ubica sobre parámetros que el mismo crea y que lo excluyen o incluyen en un determinado tipo de oferta, lo cual a veces lo ubica en desventaja. En particular el público de la vivienda social, se moverá en el rango de la oferta que esta en relación a su economía y sobretodo a las expectativas creadas sobre este tipo de vivienda. Por ejemplo, haciendo un estudio sobre el mobiliario de cocina de esta vivienda, puede uno encontrar un precio más alto por un producto de menor calidad en tiendas dirigidas a este público, que en tiendas dirigidas a otro tipo, en las que su ubicación y apariencia las hacen quedar fuera del alcance de la mayoría popular. La estructura del capital sitúa al individuo en un rango limitado de posibilidades.

En cuanto al volumen del capital, es como si un volumen mínimo de capital económico fuera necesario para convertirse en propietario, como si, por debajo de un umbral determinado, uno no se atreviera a contemplar la adquisición de una vivienda. Por ejemplo, en las categorías inferiores, parece que un mínimo de capital escolar sea la condición necesaria de acceso a la propiedad. Es conocido también que la propensión a otorgar (de manera conciente) más importancia al aspecto técnico y menos al aspecto simbólico de la casa aumenta a medida que se desciende en la jerarquía social.

Marbella Residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente.

Marbella Residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente. *Marbella residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente*

Marbella Residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente.

Marbella residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente

Marbella Residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente.

Marbella residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente

Marbella Residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente.

Marbella residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente

Marbella Residencial, bello diseño arquitectónico, acorde a un estilo de vida diferente

(4) El promotor privado.

Dentro de la vivienda producida por el promotor particular, existen grandes diferencias en cuanto a las empresas involucradas. La oposición principal se establece entre grandes compañías nacionales de construcción de viviendas unifamiliares, todas vinculadas a grupos bancarios y empresas pequeñas y medianas poco vinculadas al mercado financiero. Dentro de éstos últimos se ubica el promotor particular del que hacemos referencia en el proyecto de Miravalle, que esta en una situación en el que acciones por parte del gobierno podrían ayudar al crecimiento de estas pequeñas empresas aumentando su campo de acción.

Como las grandes empresas industriales nunca han optado por la vía de la subversión y la modernidad asumida y proclamada, se distinguen sobretodo por la amplitud de la acción de transfiguración que sus servicios publicitarios llevan a cabo con el propósito de colmar el desfase entre el producto ofertado y el producto esperado.

La modernidad determinó la industrialización principalmente, de una vivienda que se podía construir a bajo costo, hecha bajo los principios de racionalización, utilizando materiales prefabricados, componiendo espacios mínimos. Esta fue degenerando y en el caso de la vivienda social ha llegado a ser una vivienda sin complejidad espacial, sin calidad estética, en la que su forma se asocia al imaginario colectivo, revestida por ejemplo, de una simulación de cantera en una fachada colonial.

(5) Análisis de la oferta: vivienda de interés social.

Marbella residencial... bello diseño arquitectónico acorde a un estilo de vida diferente.....

Podemos ver que la oferta se define en un territorio ambiguo y muy complejo, en el que sus creadores podrán jugar con los deseos y necesidades creadas para la demanda y arraigadas en el individuo. Marc Auge, en *Demeurs et chateaux*, pone de manifiesto su experiencia de lector de anuncios inmobiliarios.

La distancia más corta entre usted y la naturaleza.



Al explicar las vivencias subjetivas que los anuncios suscitan en su mente, desvela los mecanismos sobre los que se sustenta el anuncio publicitario para evocar el mundo de las connotaciones privadas.

Así, el mito de la casa cobra vida y entonces podemos hablar de pueblos y ciudades europeas, de paisajes naturales, de torres, de haciendas, de fuertes, siempre pensando en lugares que hagan referencia a otros lugares. "Los Arcos", un edificio de arquitectura sin arcos, La realidad "campestre", o lugares que reciben el nombre de La Cañada, El bosque, en donde recordamos la naturaleza solo por el nombre, y así podríamos continuar con la lista de lugares ideales, en los que incluso hemos aceptado que se encuentren fuera de nuestro alcance. Aunque no tengan nada que ver con la realidad, recurren a la biblioteca colectiva, explotando el **deseo por una realidad ideal de estabilidad o bienestar.**

"Campestre San Angel, Arquitectura Mexicana Contemporánea"

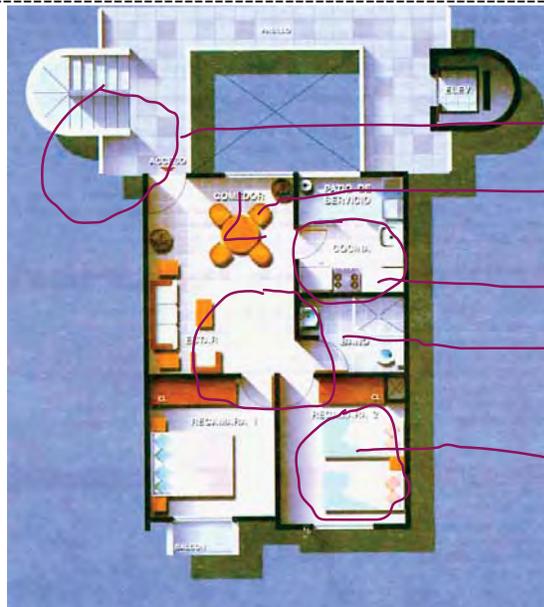
"Cañada del Desierto, la Distancia más corta entre usted y la Naturaleza"

"El Marqués de Toledo, conjunto residencial"

"Marbella Residencial, bello diseño arquitectónico acorde a un estilo de vida diferente." Y los desarrollos: Galicia, Andalucía, Canarias, La Torre Alamos, Los Arcos y El Real de Toledo, entre otros.

Podemos ver cómo el producto hecho para satisfacer una necesidad esencial, se va poco a poco tejiendo por estas realidades simbólicas además de su realidad espacial que aunque regida por una normatividad en la que se contempla la "habitabilidad" como requisito indispensable, presenta graves deficiencias.

A continuación podemos ver algunos ejemplos de desarrollos encontrados dentro del sitio escogido, todos similares en cuanto a costo y área aunque provenientes de promotoras distintas. De los ejemplos obtenidos (vivienda unifamiliar vertical), podemos ver que se trata de la repetición de un solo esquema con algunas variantes, por lo que podremos de manera general, hablar de los problemas más usuales.



no hay espacio vestibular

la única vista es hacia un patio de servicio

no hay iluminación natural

la ventilación natural es sólo por la lavandería

no hay privacidad, no hay vistas

hay contaminación visual, olfativa,, y sonora entre todos los espacios al no estar ventilados

las dimensiones mínimas no aseguran espacio para algún mueble auxiliar o alguna otra actividad

FIGURA 62, PLANTA TIPO DE VIVIENDA SOCIAL, (B1)

Problemas

Privacidad

El acceso principal y los accesos a recámaras y baños, son tan solo una puerta, que siestar acompañada de un espacio vestibular, no funciona como máxima proveedora de privacidad para cada espacio subsecuente. También tenemos el problema que presenta el incorrecto uso de prefabricados en muros divisorios que permiten el paso de ruido. Esto da origen al problema de la contaminación entre los distintos ambientes.

Contaminación visual, sonora y olfativa, entre distintos ambientes.

Al no existir espacios vestibulares que den mayor privacidad a otros espacios, todos se ven afectados por los olores, los ruidos: de la cocina hacia las recamaras, de las recámaras hacia la estancia, de un departamento a otro, etc, o por las visuales: podemos ver la recámara desde la sala, etc.

Vistas e iluminación

Normalmente hay una sólo vista y una sola orientación por cada departamento, beneficiándose de ella las recámaras y dejando la estancia ahogadas entre los servicios, las paredes y el patio de iluminación, normalmente "pintado en colores claros, de acabado liso".

Ventilación

Es difícil encontrar ejemplos en donde se logre la ventilación natural tanto en baños como en cocina. Por otra parte, la sala se ilumina a través del comedor que a su vez se ilumina a través de un vano de media altura, y cuya visual es la del patio de iluminación.

Todo esto sin hablar de la complejidad espacial, como experiencia arquitectónica, la cual es inexistente. La altura siempre será la misma, no hay transición entre los distintos espacios, las vistas son pobres, etc.

la fracción fue llevada al límite...
utilitaria
práctica.

¿pero, y las fracciones sociales, psicológicas?
¿en donde quedan?

Capítulo cuatro.

La vivienda desde el individuo.

Recordando esta relación entre un individuo complejo y la morada estable que necesita y que debe satisfacer sus necesidades más diversas, podemos continuar con el estudio de las críticas que empezaron en el cuestionamiento mismo de la ortodoxia del funcionalismo prevaleciente.

En los ejemplos mencionados en el capítulo anterior podemos leer algo de la herencia del funcionalismo. La modernidad determinó la industrialización principalmente, de una vivienda para las masas, que se podía construir a "bajo costo", hecha bajo los principios de racionalización, utilizando materiales prefabricados, componiendo espacios mínimos. Esta fue degenerando y en el caso de la vivienda social ha llegado a ser una vivienda sin complejidad espacial, sin calidad estética, de funcionalidad y costo llevados al límite.

Por el contrario, la crítica a la modernidad no se detuvo y su evolución coincide en la reflexión en torno a la una arquitectura pensada desde el individuo, un sujeto que guarda relaciones complejas con otros individuos en el ámbito privado o público.



"El hombre puede identificarse inmediatamente con su propio hogar, pero no tan fácilmente con la ciudad en la que esta situado. La pertenencia es una necesidad emocional básica, las ideas con las que se asocia son de lo más simple. De la pertenencia - identidad - proviene el enriquecedor sentido de la vecindad. Las calles cortas y angostas de los barrios triunfan, mientras que las remodelaciones espaciales con frecuencia son un fracaso." 8



8 PETER & ALISON SMITHSON INFORME DEL VIII CIAM.

FIGURA 63 PETER & ALISON SMITHSON.

(1) La crítica: 1928-1968

El quinto congreso fue dedicado al tema de "La vivienda y el ocio". Esta fue la última fase de los CIAM. En el VI congreso (1947) los CIAM intentaron superar la esterilidad abstracta de la "ciudad funcional" declarando: **"El objetivo de los CIAM es trabajar para la creación de un entorno físico que satisfaga las necesidades emocionales y materiales de las personas.** "La gente quiere que los edificios que representan su vida social y colectiva proporcionen algo más que una simple satisfacción funcional. Quieren satisfacer sus aspiraciones de monumentalidad, de alegría, de orgullo y entusiasmo". MARS, 1943

La separación decisiva llegó en el IX CIAM, 1953, cuando la generación encabezada por los Smithson y Aldo Van Eyck, cuestionó las 5 categorías funcionalistas (vivienda, diversión, trabajo, edificios históricos, circulación). Frente al conjunto de abstracciones, buscaban los principios estructurales del crecimiento urbano y la siguiente unidad significativa por encima de la célula familiar. **"Su insatisfacción por el funcionalismo quedó reflejada en su acción crítica al informe del VIII CIAM. Al modelo simplista del núcleo urbano, respondían planteando un trazado más complejo que sería, en su opinión, más receptivo a la necesidad de identidad."** Kenneth Frampton

Descartando con esto el racionalismo de la ciudad funcional y tratando de encontrar una relación más precisa entre la forma física y las necesidades sociopsicológicas del individuo. Esto se convirtió en el argumento del X CIAM, última reunión de éstos, siendo sucedidos por el grupo llamado Team X. Las fotos de Nigel Henderson fueron decisivas para los Smithson ya que mostraban la realidad social y física del barrio de East End. E Su propuesta de viviendas para Golden Lane, 1952 esta pensado claramente como una crítica a la Ville Radieuse y a la zonificación de las funciones de la ciudad. Frente a estas funciones proponían las categorías más fenomenológicas de: casa, calle, barrio y ciudad, categorías mucho más aprehensibles para el ser humano.

LA VIVIENDA DESDE EL INDIVIDUO

LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



FIG. 64 FOTOGRAFÍA DE NIGEL HENDERSON

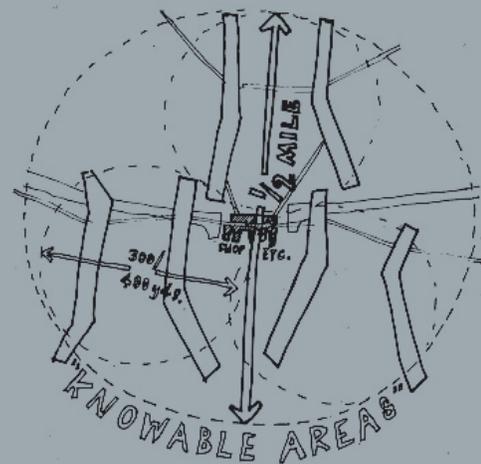


FIG. 65 PROPUESTA URBANÍSTICA, ALISON & PETER SMITHSON

El conjunto de Golden Lane, representó la posibilidad de experimentar sobre la idea de dar a un conjunto de vivienda nueva **"el sentido de lugar"**. Una calle que subía varios niveles, dejando al individuo frente a su casa...el intento por llevar la "vitalidad social" , captada en las fotos de Henderson, a los desarrollos que exigían una densidad elevada.

Tras la materialización del conjunto resultó obvio que había muy pocas posibilidades de lograr la continuidad entre las plataformas en el aire, y las calles en el suelo. Aunque el Team X estaba empeñado en la ciudad de varios niveles, se atribuye a los Smithson el mérito de ser concientes de sus limitaciones y trazar un croquis en el que se pone de manifiesto que por encima del sexto piso se pierde todo contacto con el terreno. Reconociendo la altura del árbol como límite de la experiencia.

El pluralismo esencial del Team X, tuvo su reflejo directo en Aldo Van Eyck. Mediante el estudio de las culturas primitivas trabajó en los aspectos intemporales de la forma construída que revelan tales culturas. Estos aspectos se relacionan con los arquetipos como el espacio del umbral y el laberinto. Cinco años de intenso desarrollo urbano habían convencido a Van Eyck de que la profesión arquitectónica, si no el ser humano de occidente en su conjunto, habían hasta entonces demostrado ser incapaces de desarrollar ni una estética ni una estrategia para ocuparse de las realidades urbanas de la sociedad de masas. **"No sabemos nada de esta basta multiplicidad - no podemos asumirla- ni como arquitectos ni como urbanistas, ni como ninguna otra cosa."**

En otro lugar, describía esta difícil situación como un vacío cultural dejado por la pérdida de lo vernáculo, señalando el papel desempeñando por la arquitectura moderna en la erradicación tanto del estilo como del lugar. Afirmaba que el urbanismo holandés de posguerra no había producido más que esa nada organizada e inhabitable que era la ciudad funcional. Las dudas sobre la capacidad de la profesión para satisfacer las necesidades pluralistas de la sociedad, sin la intervención de lo vernáculo, le llevaron a cuestionar la autenticidad de la sociedad misma. **"Si la sociedad no tiene forma, cómo pueden construir los arquitectos su recipiente?"**

"Hoy cuarenta años despues del congreso , encontramos que aquellas propuestas se han convertido en casas, barrios, etc, manifestaciones palpables de un abuso perpetrado primero contra los pobres y luego contra los no tan pobres, coartadas culturales de la especulación económica más feróz y de la ineficacia política...tenemos derecho a preguntar: por qué la vivienda ha de ser lo más barata posible y no, por ejemplo mas bien cara, por qué en lugar de hacer todos los esfuerzos por reducirla a los mínimos niveles de superficie, de grosor y de materiales, no deberíamos tratar de hacerla espaciosa, protegida, aislada, bien equipada, rica en oportunidades para la intimidad, la comunicación, el intercambio y la creatividad personal.

De hecho, nadie puede quedar satisfecho con una respuesta que apela a la escasez de los recursos disponibles, cuando todos sabemos lo que se gasta en las guerras, la construcción de misiles, en proyectos lunares, en investigación para la defoliación de bosques, en la persuasión oculta, en la invención de necesidades artificiales, etc".

"...como si la protección contra los verdaderos salteadores no fuera suficiente problema, el hombre moderno tiene que resolver la cuestión, infinitamente más difícil, de enfrentarse con otra clase mucho más numerosa de intrusos, cuyas voces estridentes e imágenes borrosas hieren sus oídos y danzan antes sus ojos a través de parlates y pantallas...

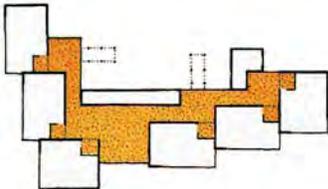
...¿Dónde reside entonces la fuente de descanso, concentración, contemplación, introspección y saludable sensualidad que conducen a la intimidad, la ternura, la delicia y el placer..?

8 DE CARLO, "LEGITIMAR LA ARQUITECTURA", 1968.

9 CHRISTOPHER ALEXANDER / SERGE CHERMAYEFF IN SEARCH OF THE SMALL COMMUNITY AND PRIVACY, TOWARDS A NEW ARCHITECTURE OF HUMANISM. EDICIONES NUEVA VISION, BUENOS AIRES 1975.

Por su parte, existió también en la década de los sesenta, la preocupación por recuperar modelos domésticos de la arquitectura popular o anónima. Esta adquirió especial importancia con los escritos de Christopher Alexander y surgió de ésta, la autoconstrucción contemplada como un mecanismo alternativo. En su "Proyecto Experimental de Vivienda" consigue crear un patrón para la edificación de vivienda popular que parte de las necesidades observadas en el individuo, en particular del "peruano perteneciente a la clase popular".

En estos arquitectos es un punto común la recuperación del individuo como punto de partida para el diseño de la arquitectura. Ejemplos específicos del trabajo de éstos se relacionarán con las observaciones hechas a la arquitectura de vivienda actual, en los 4 puntos en torno a los cuales se estructura la crítica.



ALDO VAN EYCK

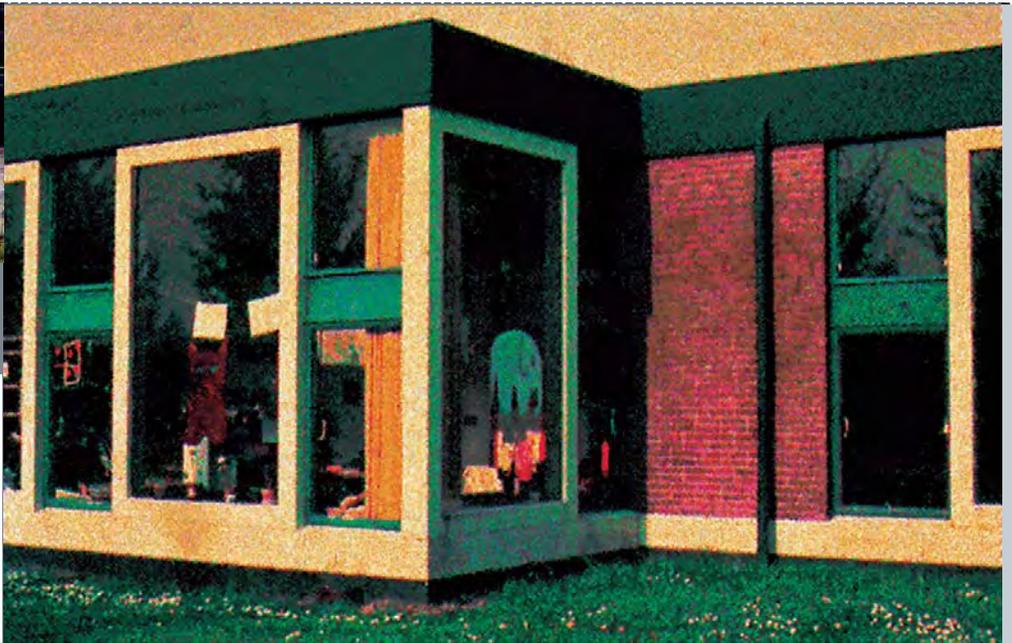


FIGURA 66 A 68, ALDO VAN EYCK. DIVERSOS PROYECTOS

2) El espacio urbano

Este punto trata de las desventajas que pueden generar las políticas de redensificación y sobre lo que se hace con las áreas libres o de donación.

Las políticas de redensificación traen consigo un cambio de escala a nivel urbano, tomando en cuenta que en zonas en que la vivienda es el uso de suelo principal, su paisaje urbano cambia de manera repentina y en donde antes había una casa se construye un edificio de 6 niveles, en donde antes habitaba una familia, al cabo de un año, habitan 12.

Se puede asumir que existen 2 posturas en torno a este punto: la de la respuesta inmediata o la de la intervención del sitio, como una hipótesis a futuras intervenciones, de ahí la pregunta de: ¿Cómo crecer y seguir sintiendo una ciudad como **"mi ciudad"**, totalmente aprehensible para el ser humano? Esto implica reflexionar sobre el límite de densidad, sobre cómo opera la transición entre una muy baja y una muy alta, de qué manera se utiliza el área de donación, si existen áreas verdes y espacios comunes.

El proyecto de Miravalle, constituye un típico ejemplo de lo que puede suceder siguiendo una política de reciclaje. Llama la atención que como vida útil remanente para la construcción determinaron 20 años, **"con mantenimiento y mejoras"**. El hecho de ser un predio con una casa que existió durante 20 años, y que aún teniendo una vida útil remanente fue demolida, nos hace reflexionar sobre el impacto social de esta política de redensificación, sobre los vecinos, sobre los próximos ocupantes, y por supuesto sobre la relación del proyecto con el espacio urbano.

El planteamiento de los Smithson sobre las categorías más fenomenológicas de casa, calle, barrio y ciudad gira en torno a la idea de la escala que se debe guardar, pensando en el habitante que llegará o saldrá de su casa a través de un recorrido, que podrá caminar y pasar tiempo en la calle.



FIGURA 69, CONJUNTO DE GOLDEN LANE, PETER & ALISON SMITHSON.

FIGURA 70 IMÁGENES EN PLANTA DEL PROYECTO DE MIRAVALLE, PROPUESTA PARA AREALIBRE ENTRE CALLE Y CIRCULACIONES.

Tomar en cuenta esto, está relacionado con evitar una postura en que se genere una ruptura entre la escala por ejemplo de la casa unifamiliar, hacia el edificio de varios niveles, sin una transición que medie entre los dos.

Aldo Van Eyck por su parte, al proponer la utilización temporal de espacios abandonados para espacios de juego infantil, logra con éxito proveer lugares comunes de convivencia

en donde el programa de vivienda es favorecido por el contrario de las actividades comerciales, etc. Estos espacios fueron concebidos no en la escala del barrio o de la manzana, pero en la escala de los leftover, de las sobras, de los terrenos valdíos. Aparecen

no sólo dentro de algún parque, pero también entre los bloques de vivienda. Uno llega a ellos al final de un callejón, o los encuentra en lugar de un antiguo basurero, o incluso en medio de una intersección de tráfico, en el centro de la ciudad. Son extremadamente simples, haciendo uso de los espacios aledaños. Son diferentes también, por el hecho de haber sido concebidos como una clase de segunda ciudad, alterna: llena de juego, continuamente cambiando, que fue sobrepuesta por encima de la funcional, la ciudad de trabajo de cada día.

En el caso de Christopher Alexander, su propuesta es vasta y al constituir un análisis cuya proveniencia es la observación directa, se vuelve difícil hablar de solo algunos de los puntos.

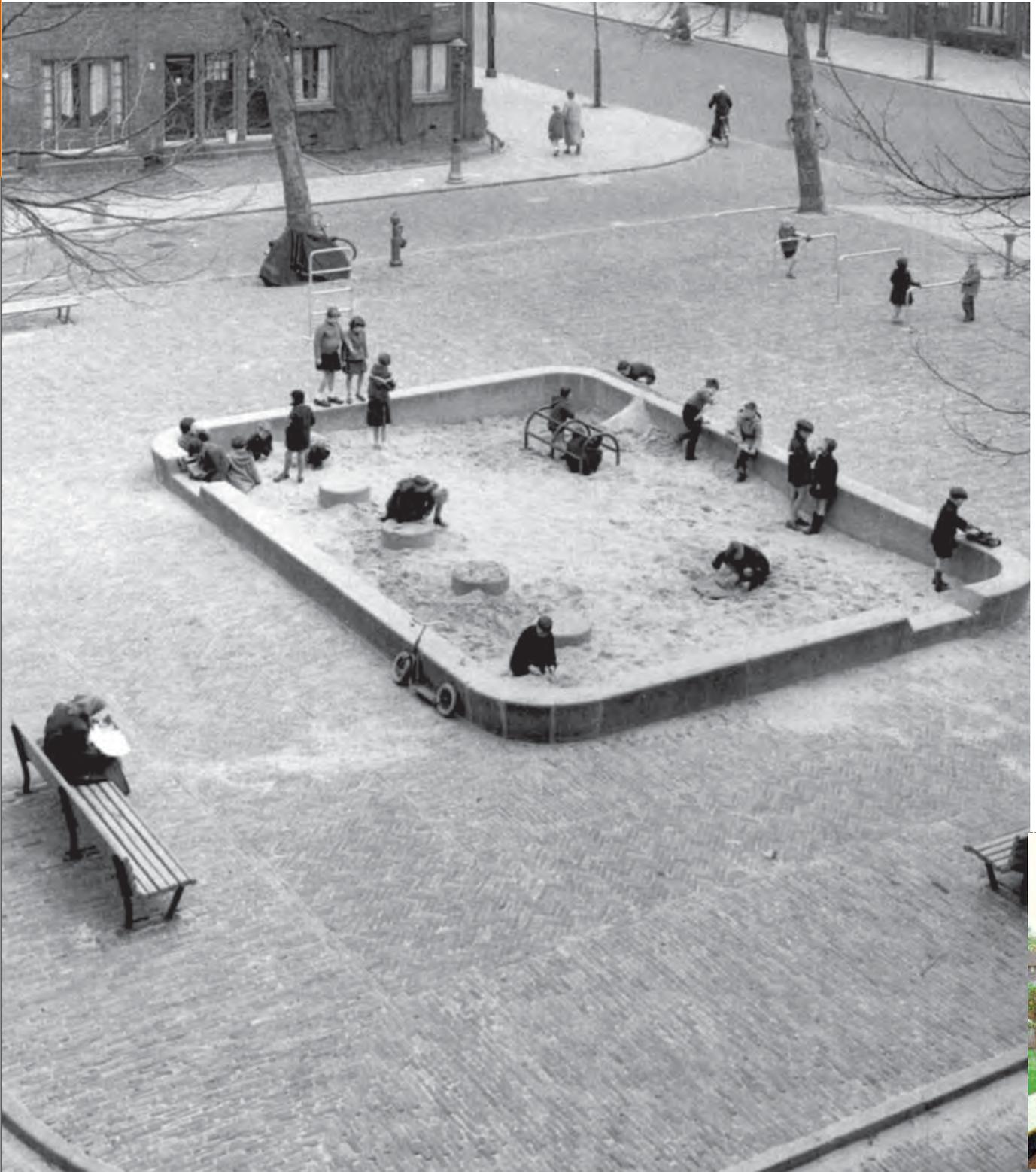
El hombre es el sujeto que dicta las necesidades tanto en la vía pública como en el espacio interior por tanto las soluciones son flexilbes, por ejemplo, es el quien decide si siembra

un árbol o flores, si abre un local hacia la calle o lo guarda al interior.

La propuesta, por tanto, replantea el uso del espacio urbano en relación a una densidad cambiante y a un área verde que es casi inexistente. Trabaja con el área libre obligada por el reglamento, así como con el hecho de encontrarse cerca de una escuela.







AFABILIDAD.....

COMO CRECER Y SEGUIR SINTIENDO ^{LA} LA CIUDAD
 COMO MI CIUDAD, totalmente aprehensible para el
 ser humano.

(3) El espacio exterior - interior

Esta relación entre el espacio interior, privado y el exterior de las vivencias públicas, ocupa un espacio en donde gradualmente se pasa de un estado a otro. Del umbral que nos lleva al interior del edificio a aquel que pasamos para estar dentro del departamento, pasaremos por una secuencia de espacios que nos preparan con mayor o menor éxito, hasta llegar al espacio más privado. Se trata de puertas, vestíbulos, circulaciones verticales u horizontales, hasta la relación del interior al exterior por medio de la fachada.

Las circulaciones comunes se plantean como parte de un recorrido que viene de o va hacia la calle y que necesita pasar a través de una zona en donde los niveles, materiales, vistas, luz, y otras características cambien. Los 3 primeros puntos serán tratados bajo esta premisa, empezando por el más próximo a la calle, el espacio del zaguán.

Esta reflexión de la relación de este binomio interior - exterior, a través de las distintas partes que lo conforman, me llevó a entender la ambigüedad de los límites espaciales, la gradiente de intensidad bajo la cual existen.

Puertas, el espacio del zaguán

El primer paso a otra realidad espacial es el que se da al cruzar la puerta. Esta al igual que como lo veremos en el espacio de la fachada, puede ser apenas unos centímetros o prolongarse unos metros. Aldo Van Eyck proponía la amplificación del umbral **"para mediar simbólicamente entre esos fenómenos gemelos universales como interior frente a exterior y casa frente a ciudad"**.

En el caso de C. Alexander existe una secuencia de espacios, empezando por el umbral que se cruza al entrar a cada conjunto de vivienda hasta el zaguán de la casa propia. La puerta principal esta rodeada en ambos lados por profundos descansos, después se encuentra la puerta, en donde la gente se puede recargar, mitad dentro, mitad fuera.



FIGURA 72, LA CIRCULACIÓN VERTICAL EN EL CONJUNTO DE GOLDEN LANE

FIGURA 73, COLLAGE DE LOS SMITHSON.

Enseguida esta el "espacio de transición". "No hay duda de que las casas que proveen un espacio de transición entre la calle y la casa con mejores que aquellas que se abren de manera abrupta a la calle. Si la transición es demasiado abrupta no hay la sensación de llegada, y la casa fracasa al no ser un -santuario interno-."

Esto puede ser observado con claridad en la arquitectura popular, los zaguanes de las vecindades que constituyen esta amplificación del umbral. El nivel con respecto a la calle, la luz y la temperatura, el sonido y la vista, cambia. El individuo se orienta hacia el patio de luz o hacia las escaleras más iluminadas.

Vestíbulos

En la arquitectura moderna la planta baja se proponía libre, pensada en conjunto como una gran área verde, libre de automóviles, en donde la vista descansara, también podía ser la planta que contenía al comercio, los servicios, pero siempre exenta de autos. Estas áreas libres entre pilotes, constituían el primer paso antes de encontrarse una pequeña área cerrada, vestibulada.

La crítica propone recrear la vivencia tal y como sería en una calle cualquiera de la ciudad y con esto regresar la espontaneidad de actividades y experiencia. Como hemos visto se contraponen a la planta baja libre, la idea de extender la calle a cada nivel, el vestíbulo es un espacio continuo y es difícil establecer sus límites espaciales.

Por una u otra razón, es difícil encontrar áreas correctamente vestibuladas en el caso de la vivienda social actual. Los vestíbulos son normalmente áreas residuales, lo que queda para poder circular entre la vivienda de la planta baja y las escaleras.

Una de las normas interesantes en este tipo de vivienda es aquella que indica que en el caso de excavar la misma altura que la altura de la planta baja, se podrá contar el primer nivel a partir de esta altura, siempre y cuando la planta baja se deje en su mayor parte libre, lo cual hace que no exista vestíbulo en la mayoría de las veces.

La Crítica en 4 puntos.



FIGURA 75 (PÁGINA IZQUIERDA) IMAGEN DE ESTUDIO SOBRE LA ILUMINACIÓN Y ESCALA EN EL ZAGUÁN QUE EXISTIRÁ EN MIRAVALLE.

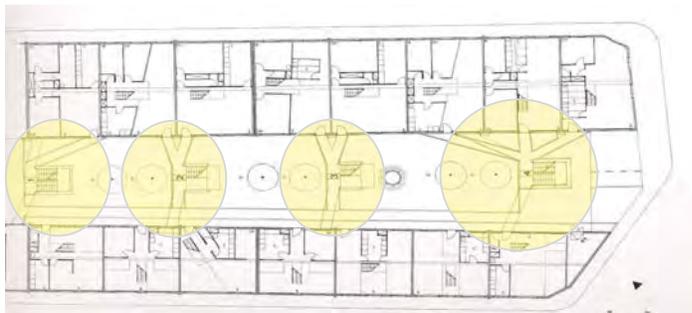
Las circulaciones verticales y horizontales. (escaleras, pasillos)

Las circulaciones comunes, en oposición a unas dimensiones mínimas, se plantean como parte de un recorrido. Diversas soluciones se preguntan sobre esta transición y el aumento de privacidad que van sufriendo conforme se acercan a cada vivienda. Alexander plantea una alternancia entre las áreas cerradas y las abiertas de manera que el interior del edificio es un tapete de espacios de luz y oscuridad alternados, con un énfasis especial en las áreas fronterizas en donde la oscuridad se convierte en luz. Habla del problema que representa un edificio con niveles uniformes de luz, en donde hay muy pocos espacios que funcionen efectivamente como escenarios para las actividades humanas. Según Alexander, los lugares que logran escenarios efectivos están definidos por la luz. **"La gente es por naturaleza fototrópica, se mueven hacia la luz, y cuando están quietos, se orientan hacia la luz, como resultado, los lugares más usados y queridos en un edificio, son lugares como asientos al lado de una ventana, al lado de una chimenea, todos ellos definidos por la no uniformidad de la luz. de que los "escenarios" están definidos por <lugares> que por su parte parecen estar definidos por luz, y tomando en cuenta que los lugares con luz solo pueden estar definidos por el contraste con los oscuros, esto sugiere que las partes interiores de un edificio en donde la gente pasa mucho tiempo deben contener una gran alternancia de luz y oscuridad. Por su parte, en el análisis de 3 proyectos para vivienda social de Jean Nouvel en el que las circulaciones se van personalizando a medida que se acercan a la vivienda. Finalmente se llega a ella a través de un espacio privado.**

El espacio de la fachada.

Esto punto se ve relacionado de manera inevitable con la individualización de la vivienda. La propuesta es la de tratar a la fachada como un espacio, que beneficiará la relación interior-exterior y proporcionará un espacio para manifestar una elección individual.

...Las circulaciones se van personalizando a medida que se acercan a la vivienda. Finalmente se llega a ella a través de un espacio privado



VIVIENDAS SOCIALES EN SAINT OUEN

El plan se basaba en el principio de que un piso agradable es un piso grande y que las viviendas sociales tienen que dejar de reproducir los clichés de los pisos burgueses...

- Separación de las circulaciones de la estructura principal favoreciendo la personalización de ellas conforme se acercan hasta que se vuelve privada al llegar a la vivienda.
- Funcionan en 2 plantas
- Tienen doble orientación
- El área libre se utiliza como patio central (y no residual)
- Se consideran 4 tipologías de vivienda (de 4 y 5 habitaciones)

FIGURA 76 PROYECTO PARA VIVIENDA SOCIAL EN SAINT OUEN, JEAN NOUVEL. 1983- 1987.

Imaginas que el perro te sonríe y sueltas su contacto helado. La puerta cede al empuje levísimo, de tus dedos, y antes de entrar miras por última vez

La Crítica en 4 puntos.



FIGURA 77, (PÁGINA IZQUIERDA, CARLOS FUENTES, AURA, EDITORIAL ERA, 1991.
FIGURA 78, IMAGEN DE ESTUDIO SOBRE LA CIRCULACIÓN VERTICAL - VEGETAL.
FIGURA 79, VECINDAD EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Tocas en vano con esa manija, esa cabeza de perro en cobre, gastada, sin relieves: semejante a la cabeza de un feto canino en los museos de ciencias naturales. Imaginas que el perro te sonrío y sueltas su contacto helado. La puerta cede al empuje levísimo, de tus dedos, y antes de entrar miras por última vez sobre tu hombro, frunces el ceño porque la larga fila detenida de camiones y autos gruñe, pita, suelta el humo insano de su prisa. Tratas, inútilmente de retener una sola imagen de ese mundo exterior indiferenciado.

Cierras el zaguán detrás de ti e intentas penetrar la oscuridad de ese callejón techado —patio, porque puedes oler el musgo, la humedad de las plantas, las raíces podridas, el perfume adormecedor y espeso—. Buscas en vano una luz que te guíe. Buscas la caja de fósforos en la bolsa de tu saco pero esa voz aguda y cascada te advierte desde lejos:

—No... no es necesario. Le ruego. Camine trece pasos hacia el frente y encontrará la escalera a su derecha. Suba, por favor. Son veintidós escalones. Cuéntelos.



(4) La apropiación del espacio interior

Llegando al espacio interior, este también se encuentra definido por necesidades relacionadas a una mayor o menor privacidad. Un solo espacio homogéneo debe dar la oportunidad de compartimentarse según la conveniencia.

El esquema de la planta libre en donde cocina y baños reunidos en un núcleo dejan el espacio circundante libre, funciona dependiendo de la posibilidad de la estructura de permitir modificaciones. Se trata entonces de una planta libre no neutra, en la que la estructura sugiere modos de apropiación.

En el esquema de Miravalle se toma en cuenta la realidad de una vivienda social en donde vivirá una familia con necesidades diversas que definitivamente necesita aprovechar la mayor cantidad de espacio y a la vez alojar la mayor cantidad de actividades, de ahí la propuesta de dividir el espacio principalmente en 2 plantas. La primera, un sólo espacio, un salón familiar, de estar que contiene la cocina y área de lavado, y la otra en donde se encuentran las recámaras y el baño.

La observación de un comportamiento que se repite en este tipo de vivienda, fue lo que me hizo reflexionar sobre la necesidad de protegerse del exterior y encontrar diversos grados de privacidad dentro de la casa. Me refiero al hecho de cerrar el balcón exterior, normalmente de 80 o 90 cms. Es un espacio que por elección se cierra del exterior (con vidrio normalmente) y se deja aparte del espacio de la sala o de la recámara (ubicación que puede variar). Partiendo de la evidencia física de algunos de éstos, vemos que normalmente es un espacio que no se incorpora a otro, que a pesar de ser pequeño, se acondiciona para poder estar ahí, desarrollando cualquier actividad, leer, sentarse y observar, coser, estudiar.

Alexander propone a través de las alcobas individuales, el balcón de 2m y el mirador, una reflexión que nos ayuda a entender el tipo de actividades que no pueden ser realizadas en otras partes de la casa. En el primero habla de la necesidad de cada persona de tener un lugar "propio" en donde ni sus cosas ni el individuo será molestado. El plantea una alcoba por individuo.

FIGURA 81 EJEMPLOS DE ESTE ESPACIO INTERMEDIO "TOMADO", INICIATIVAS POSTERIORES A LA COMPRA DEL DEPARTAMENTO



FIGURA 82 CROQUIS DEL ESPACIO ENTRE LA CALLE Y EL INTERIOR, EN ESTE CASO EL USUARIO COMO UN ESPACIO PARA LA OBSERVACIÓN Y LA LECTURA.

Esto no siempre se puede puesto que difícilmente lo permite el espacio en este tipo de vivienda, que no excede los 65 m². Pero pequeños "nichos" , tal y como ocurre con el balcón, se pueden incluir. Diseñados desde el principio, pueden incluir una pequeña banca, un lugar de guardado, etc. El mirador, es una ventana con un asiento al lado, se abre desde la recámara hacia la calle peatonal. El balcón cerrado, es un lugar en donde se combinan estas actividades.

Por último, Alexander pone de manifiesto lo inútil que puede llegar a ser un balcón de 2 m de largo. "cuando son tan pequeños no tiene caso que existan, puesto que no permite sentarse a más de 2 personas." Tomando en cuenta el clima, o el contexto (a veces situados sobre una vialidad de alto tránsito), ésto es una razón más para cerrarlos....

En algunas viviendas sociales de Alvaro Siza se encuentra también una referencia que sería interesante analizar. Pensadas desde el principio como un espacio cuya función es alojar a un individuo en privacidad, pues no hay cupo para más. Se encuentran localizadas entre las recámaras, en la fachada exterior.

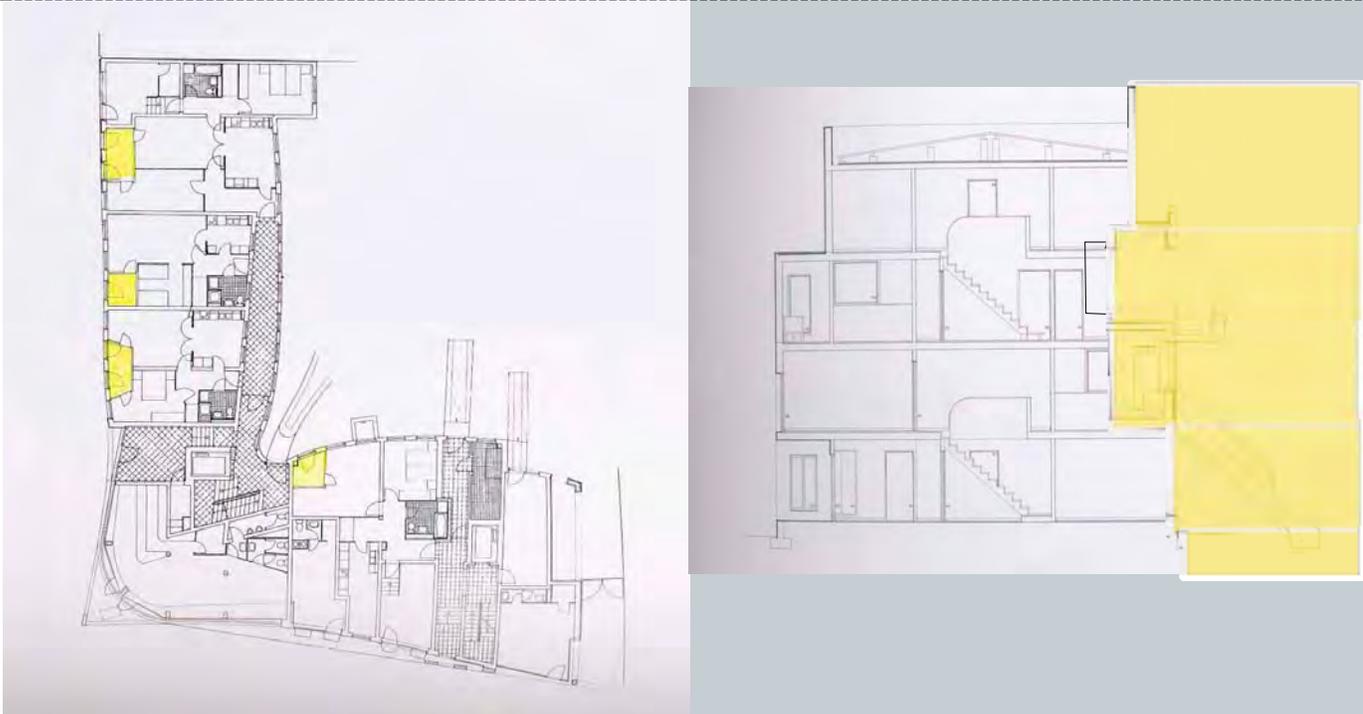


FIGURA 83. VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE ALVARO SIZA.
SE PUEDE VER EL ESPACIO DE PRIVACIA O INTERMEDIO ENTRE EXTERIOR - INTERIOR

(5) Individualización de la vivienda.

Este concepto va en contra de la idea de homogeneización llevada al límite, pues creo que cierta racionalidad en el uso de los materiales no es algo que incida directamente en el sentimiento de despersonalización. Es cierto que la gente quiere vivir en casas que sean individuales, identificables, personales. Este punto se ve relacionado de manera inevitable con la forma de la fachada. Algunos autores afirman que tiene que ver con la "profundidad" de la misma, pues piensan en el hecho de que debe existir un mínimo espacio, que sea suficientemente interior como para mostrar un poco de ese "interior". También tiene que ver con el hecho de que pueda crecer, ser modificada con el tiempo. Pero así como es obvia esta manifestación en la fachada, tampoco hay que olvidar la idea de lo "individual" al interior. Nouvel propone una "variedad de distribución en planta" lo que da como resultado una gama de opciones sobre los mismos 65 m². Siza por su parte al dejar una estructura "no neutra", también favorece que las distintas maneras de apropiarse un espacio moldeen el interior y a esto le podemos agregar la serie de pequeñas intervenciones en el mobiliario (desde una escalera - banca, etc) que conforman objetos que se relacionan directamente con el usuario y brindan la posibilidad de que este los haga suyos.

Este punto cobra mayor sentido en el proyecto, pues tomando en cuenta los elementos como el balcón cerrado con sus distintas actividades, se propondrá una serie limitada de opciones sobre la elección de la fachada. Por lo que cada departamento será identificable por su propietario desde el exterior, y será este quien habrá ayudado a moldear la fachada. También se presentan una serie de espacios que anteceden las entradas privadas y que serán lugares de apropiación de cada usuario.

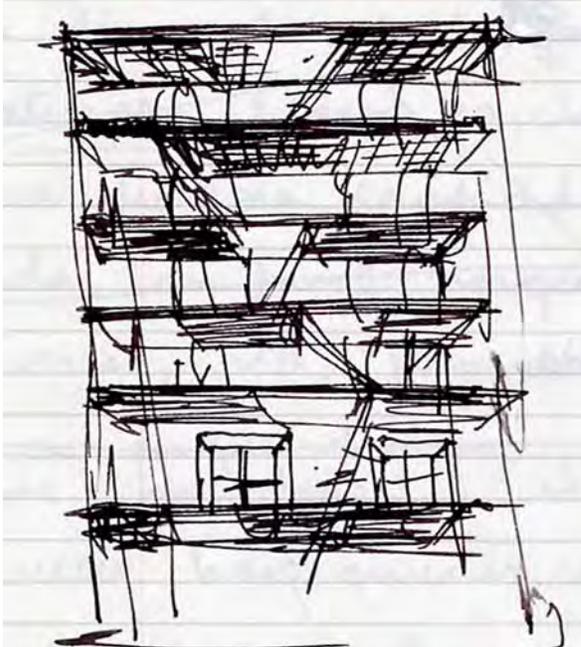


FIGURA 84 CROQUIS SOBRE ESTRUCTURA DE ANDAMIAJE QUE DEMUESTRA LA ESPACIALIDAD DE LA FACHADA.

FIGURA 85. "ESPACIO DE APROPIACIÓN" EN VIVIENDA SOCIAL DE LE CORBUSIER.

Capítulo 5

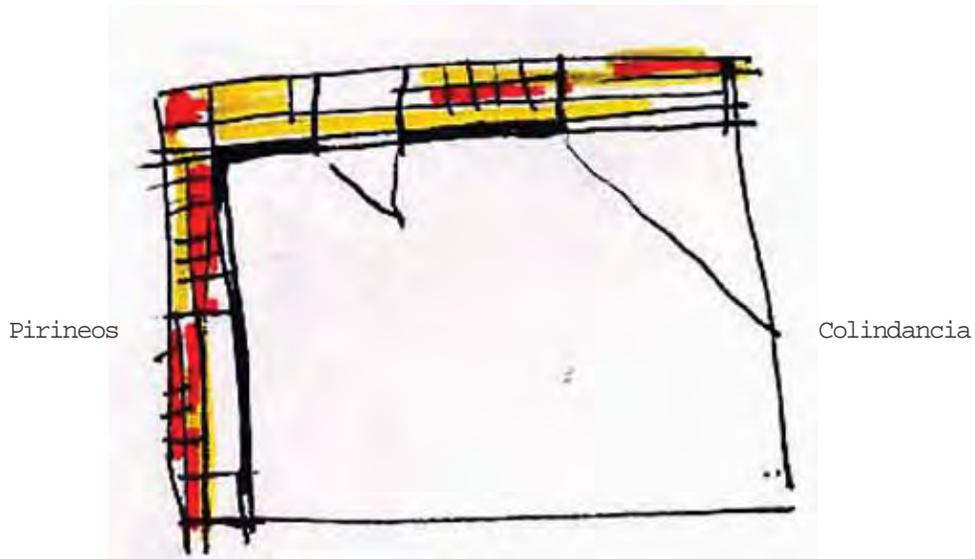
Miravalle etapa 2
Croquis, planos, imágenes.





El sitio

Altamira

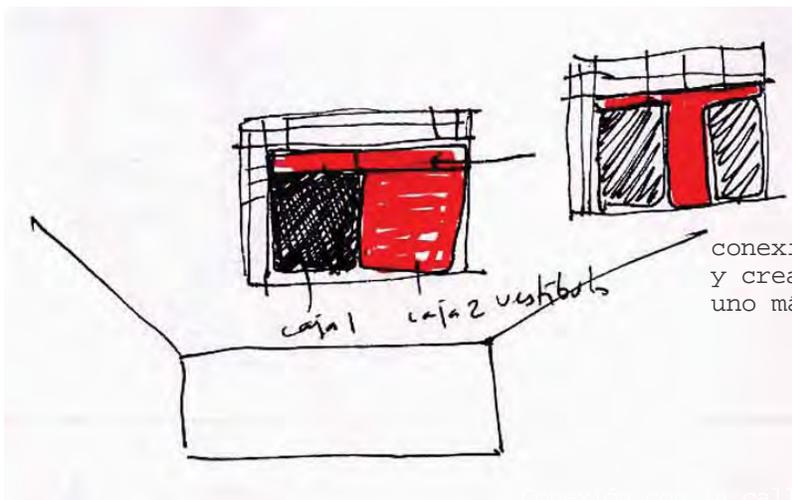


Pirineos

Colindancia

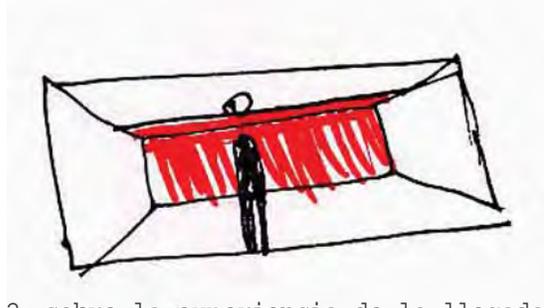
Colindancia

1. Circulaciones, pensadas perimetrales hacia las 2 calles, como un espacio de transición.



conexión con la calle
y creación de 2 niveles,
uno más público y uno privado.

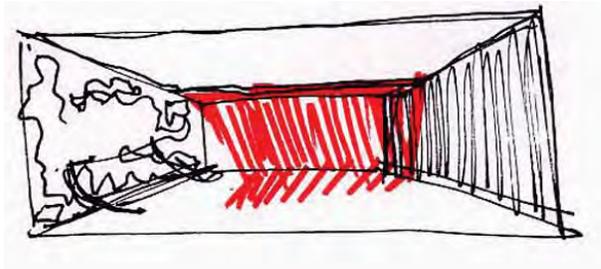
Primeras intenciones de experiencia espacial en cuanto a: circulaciones, vestibulación, iluminación



2. sobre la experiencia de la llegada...el vestíbulo se comprime y se oscurece. La luz esta en el extremo opuesto acompañando a las escaleras.



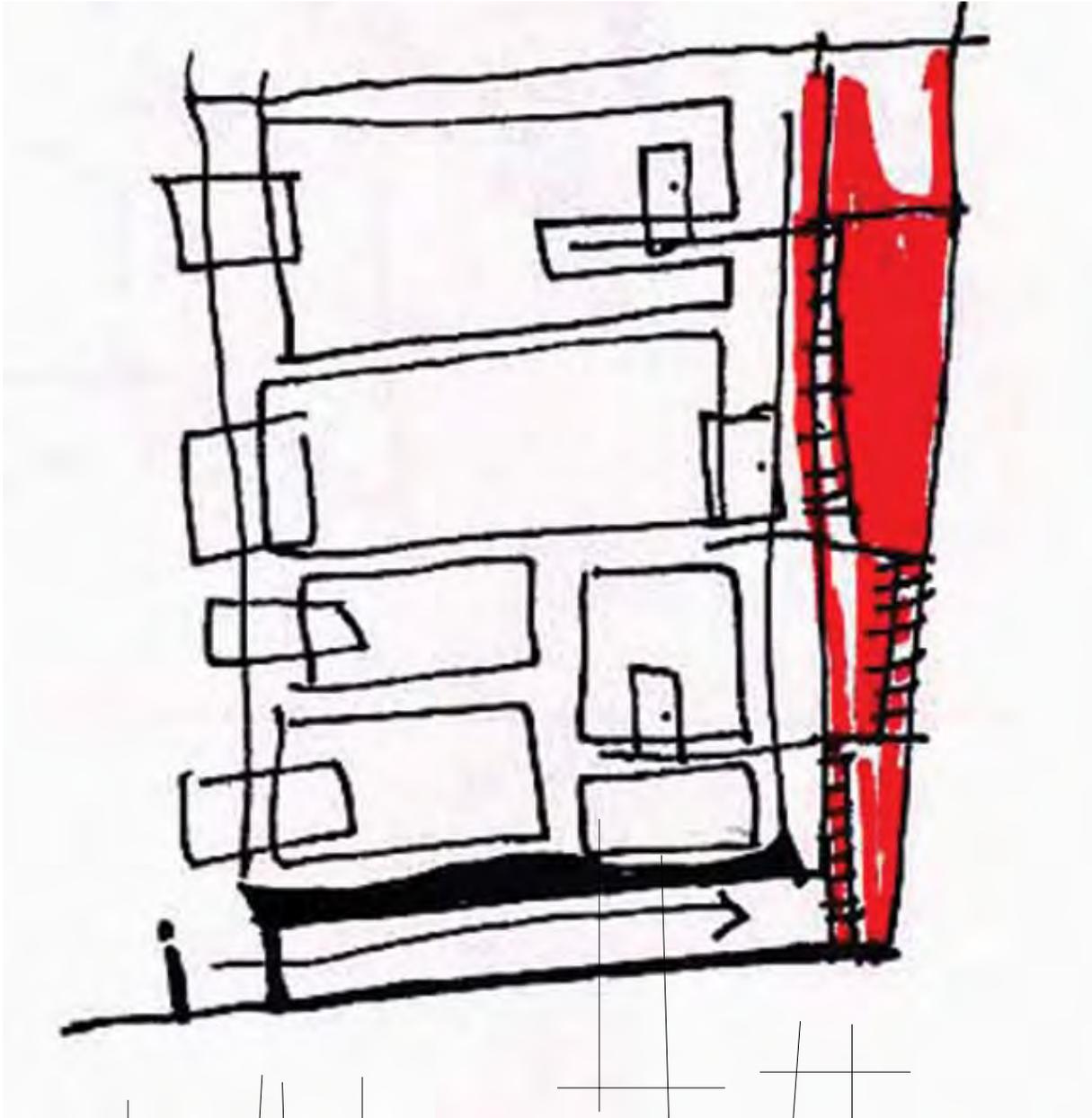
circulación e iluminación perimetrales.



la entrada entendida como espacio de zaguán, con diferente temperatura, iluminación, vegetación.



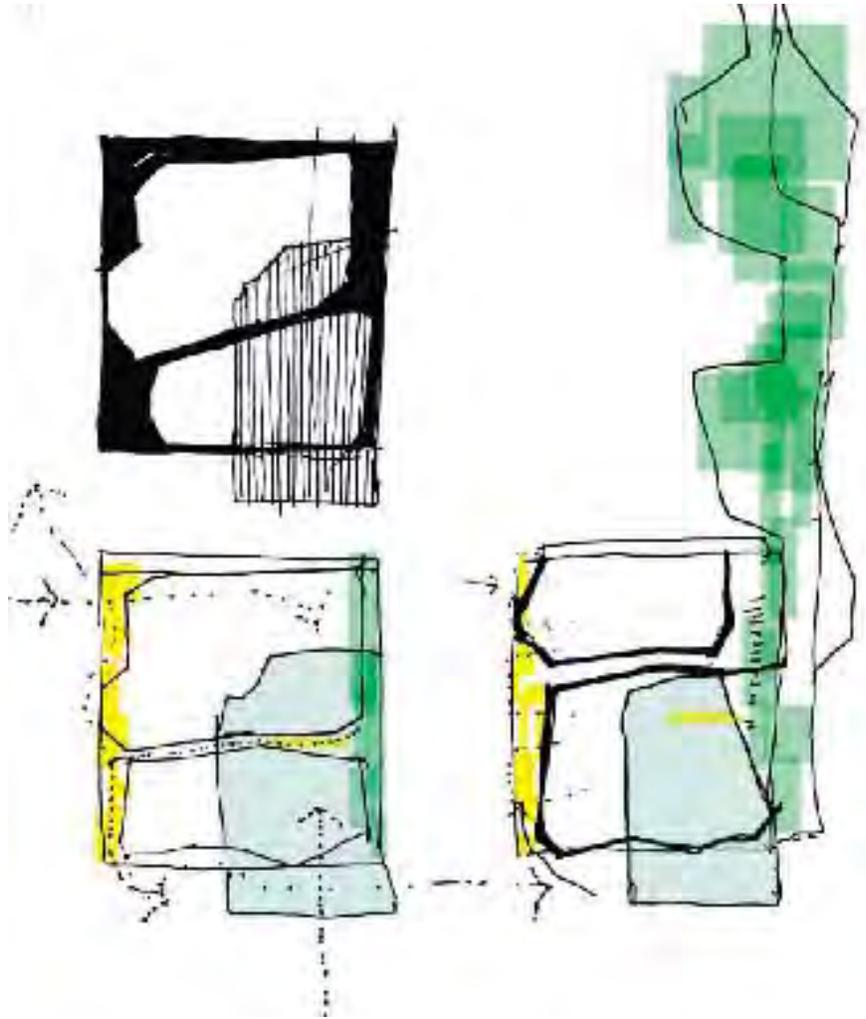
Espacio hacia el exterior entre la calle
y los núcleos privados. Iluminación cenital.



espacio hacia la calle.
Tomado como un espacio de
 $2\text{mm} + 800\text{mm} + 800\text{mm} + 2\text{mm}$

entrada a c/u
de la vivienda.

circulación en un
extremo,



circulaciones con distintos grados de privacidad.

Las áreas libres se planean en una ubicación que facilite la agrupación con otras áreas libres. Así, se pueden obtener espacios comunes de una escala íntima, menor que la de la calle. Estos espacios pueden representar áreas comunes, verdes.

abrir espacio entre colindancias

calle paralela 2

muro
vegetal



calle 1

LA CRITICA EN 4 PUNTOS:

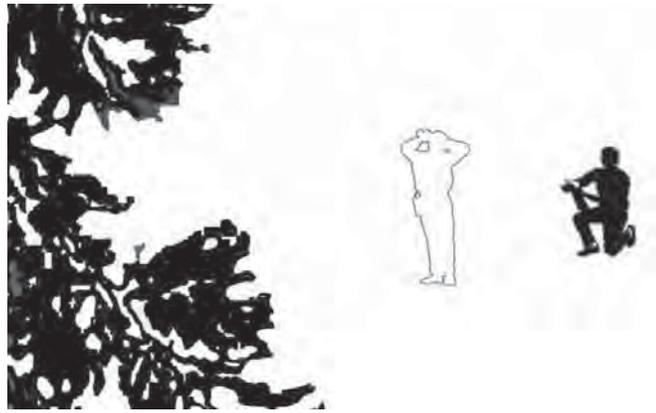
1. Sobre el espacio urbano y las políticas de redensificación.

...en donde habitaba 1 familia ahora habitan 12. creciendo hasta 6 niveles, que pasaría con las áreas libres?

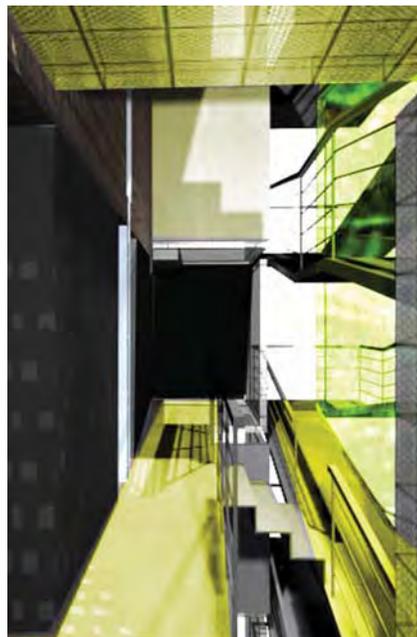
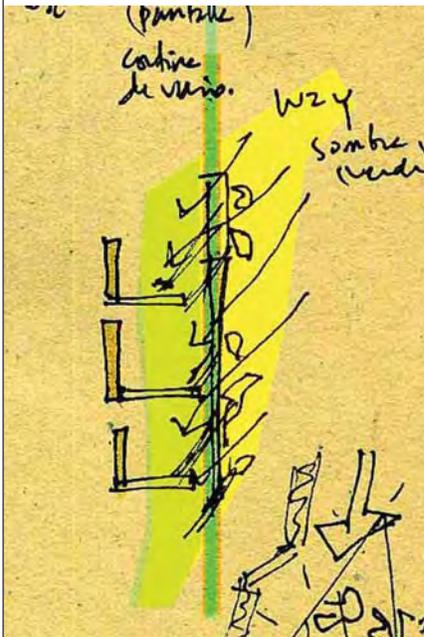
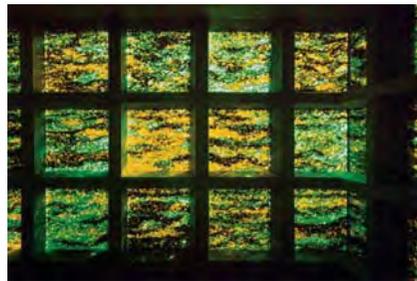




hacia el interior



hacia el exterior



LA CRITICA EN 4 PUNTOS:

1. Sobre el espacio urbano y las políticas de redensificación.

El muro vegetal- vertical.

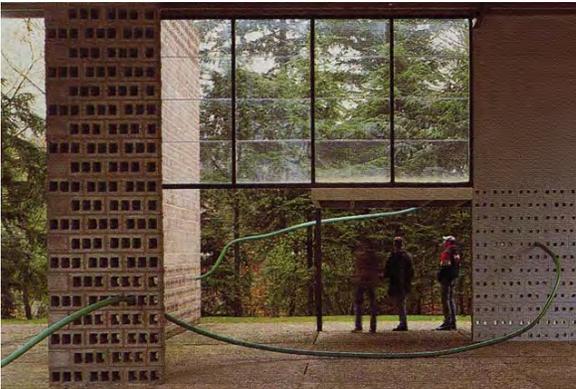
Orientado al poniente, buscando la luz amarilla de la tarde, que pase a través del plano vertical de vegetación, conformando el espacio de circulación y llegada a las viviendas, de un lado, y del otro funcionando como pantalla verde hacia las colindancias.



en el 2002



en el 2003



Jean Marc Bustamante,
Serena 1993-95, escultura permanente,
Rijksmuseum Kroller-Muller, Otterlo,
Holanda

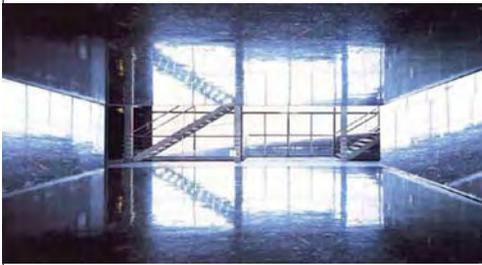


Espacio con convivencia
hacia la calle.

LA CRITICA EN 4 PUNTOS:

1. Sobre el espacio urbano y las políticas de redensificación. sobre

los grados de privacidad a nivel peatonal, junto con las propuestas anteriores, el objetivo es lograr una relación visual entre el espacio nuevo y la calle.



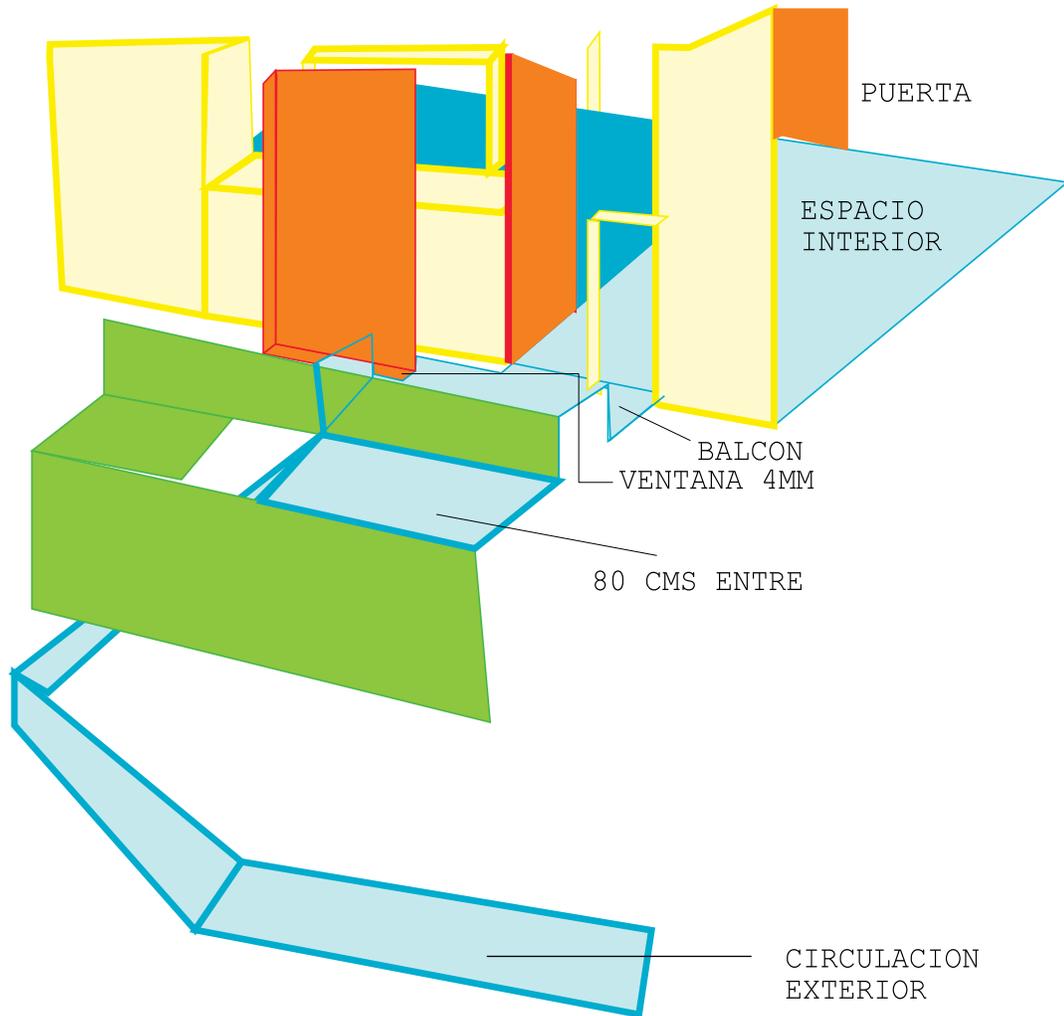
zaguán de entrada
en la tarde.

zaguán de entrada en la mañana

LA CRITICA EN 4 PUNTOS:

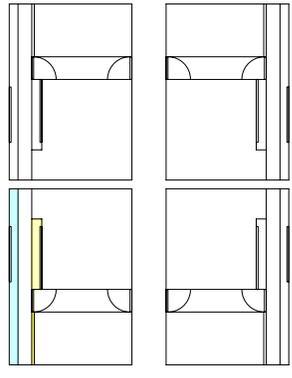
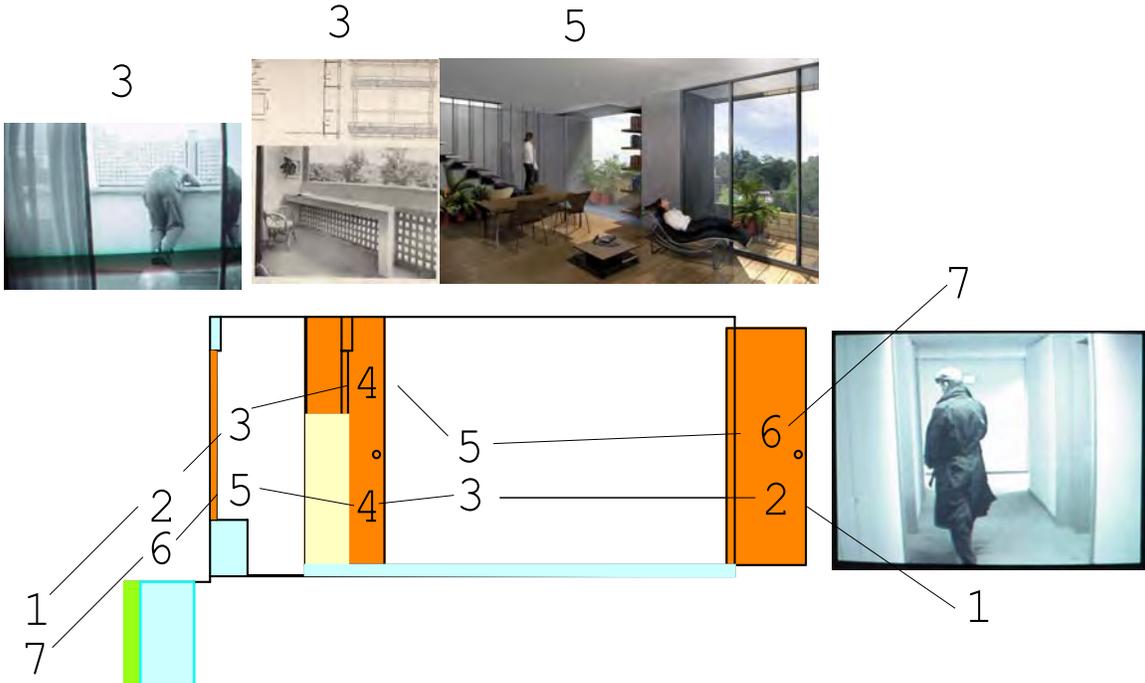
2. Sobre el espacio exterior - interior.
 - a) puertas, el espacio del zaguán, vestíbulos.





LA CRITICA EN 4 PUNTOS:

2. Sobre el espacio exterior - interior.
- a) el espacio entre dos.



plantas

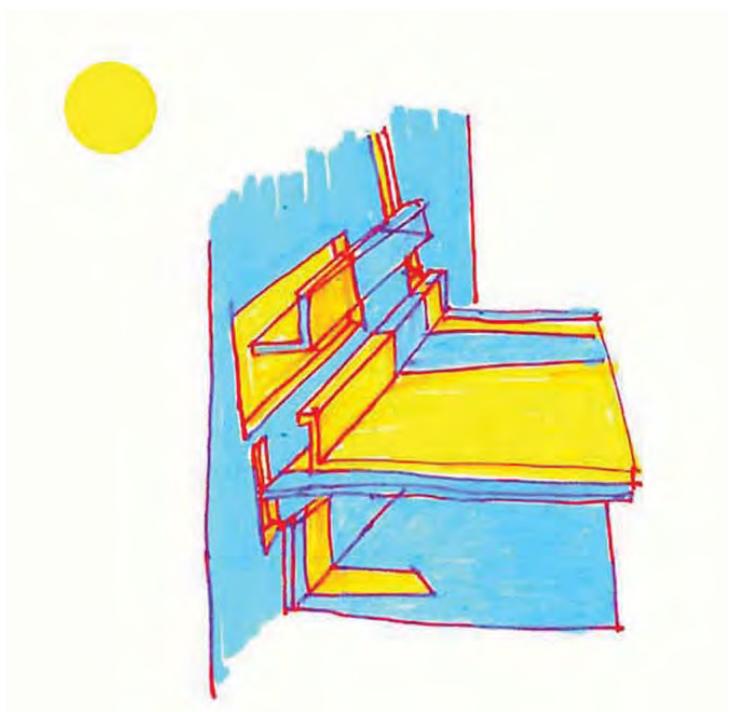


corte

1

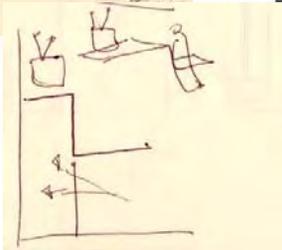
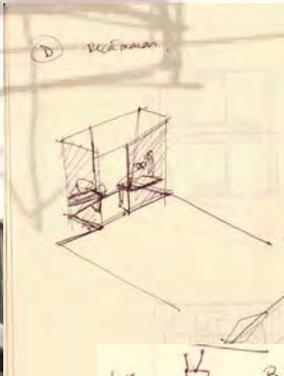
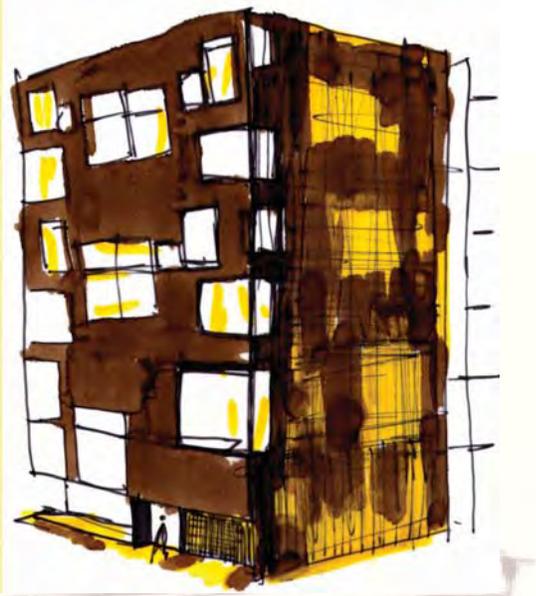
LA VIVIENDA DESDE EL INDIVIDUO

LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



LA CRITICA EN 4 PUNTOS:

3.La apropiación del espacio interior.

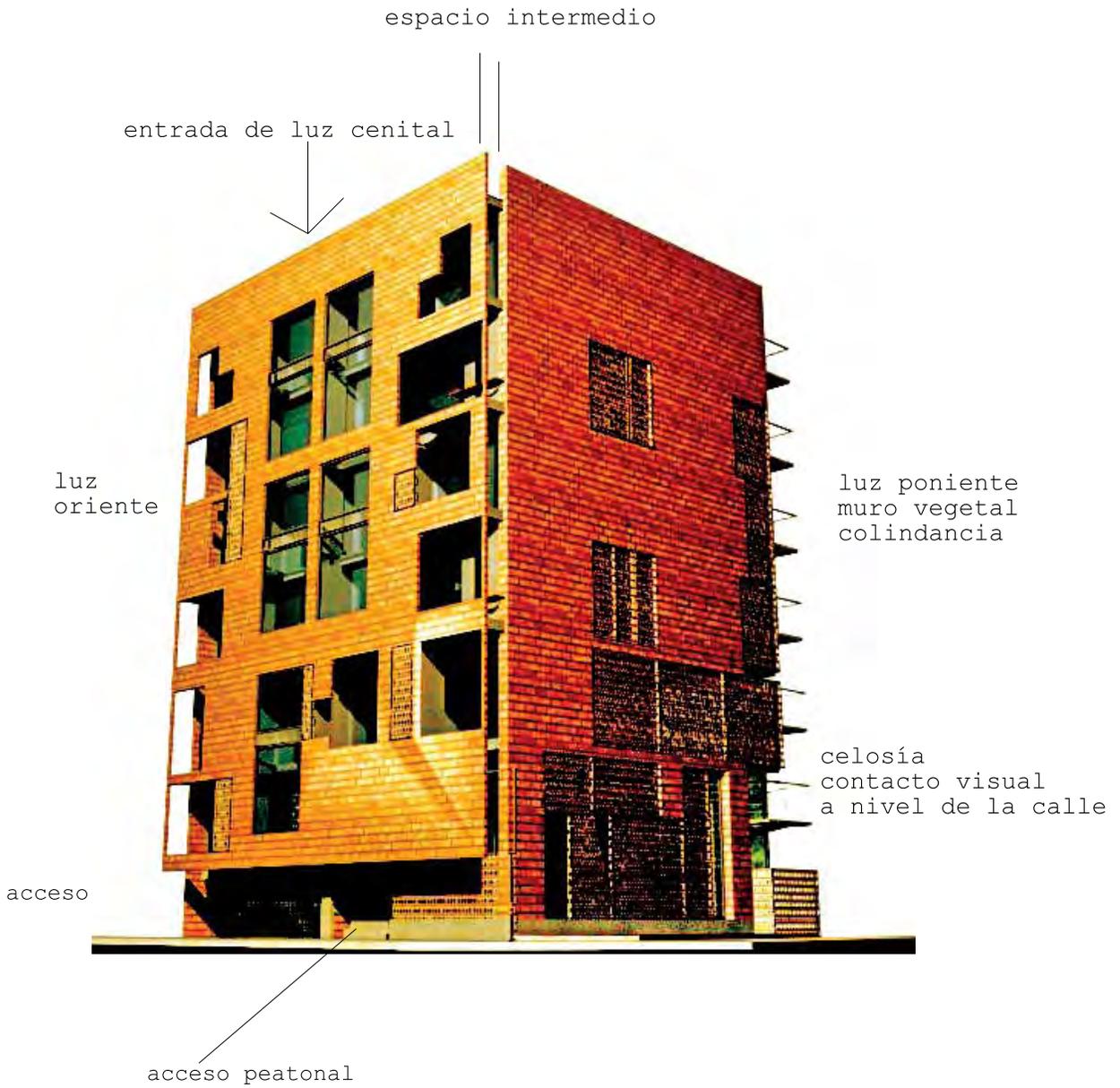


LA CRITICA EN 4 PUNTOS:

4.La individualización de la vivienda.

LA VIVIENDA DESDE EL INDIVIDUO

LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL





LA VIVIENDA DESDE EL INDIVIDUO



LA HUMANIZACIÓN EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



Conclusiones

El objetivo principal de esta tesis fue presentar un proyecto arquitectónico de vivienda que tomara en consideración, no sólo los aspectos formales o de normatividad, sino que lograra representar y hacer una crítica a otros aspectos de lo que es una casa. En los capítulos anteriores se plantea la vivienda como una necesidad básica para el individuo que a su vez está relacionada con el bienestar de la sociedad, es decir, la vivienda significó control higiénico para evitar epidemias y control sobre otros aspectos de orden social. Incluso hoy en día habría que cuestionarnos qué representa el hecho de que la clase popular y media tengan esta necesidad satisfecha, y no otros sectores. Con esto en mente podemos entender la vivienda desde otra perspectiva, aquella en la que el componente simbólico tiene especial importancia, esto significa entender que la vivienda es una necesidad psicológica y social del individuo.

El enunciado *Form follows function, but ...* plantea que había algo más después de la palabra función, sin embargo, estos slogans al haber sido sacados del contexto del que provenían, produjeron que la vocación humanista y el interés en los resultados espirituales a los que Sullivan, Mies Van der Rohe, hacen referencia, quedaran hechos a un lado. La reflexión de temas como éste, fue parte de la evolución que siguió el funcionalismo y que llevó a la crítica a tomar en cuenta otras realidades.

Coincide con el último congreso de arquitectura moderna (CIAM) en el que la crítica, encabezada por Peter y Allison Smithson, hace una diferenciación entre las necesidades emocionales y materiales de las personas: “La gente quiere que los edificios que representan su vida social y colectiva proporcionen algo más que

una simple satisfacción funcional. Quieren satisfacer sus aspiraciones de monumentalidad, de alegría, de orgullo y entusiasmo". Se debe considerar a cada individuo como un ser con memoria, con deseos, etc. la crítica se centra en satisfacer necesidades como su relación con el espacio interior o exterior, la manera en que el usuario se apropia de él, la necesidad de estar solo o en comunidad, etc. Todas ellas englobadas en las diferentes funciones: psicológicas, sociales, culturales, y existenciales. Estas críticas junto con las observaciones propias, fueron analizadas y aplicadas al proyecto de vivienda en Miravalle. Así como el análisis de los aspectos teóricos que componen la vivienda, fue importante para el desarrollo de esta tesis considerar y analizar el contexto de la vivienda de interés social en la Ciudad de México, la normatividad y como estos factores se relacionan con las teorías antes mencionadas.

Desde hace muchos años el problema de la vivienda en el D.F. ha tenido gran relevancia, por ser una de las necesidades básicas insatisfechas para amplios sectores de la población. Se aprecia una gran brecha entre la demanda de amplios grupos de la sociedad y la oferta de acciones asequibles a la mayor parte de las familias. Al reconocer el valor social que la vivienda representa, ésta debiera ser una de las preocupaciones fundamentales de una sociedad, no solamente porque se trata de la satisfacción de una demanda social, sino porque puede constituir uno de los ejes fundamentales del desarrollo económico como trató de ser en lo visto anteriormente.

Creo que la política de reciclaje es un buen principio, que tiene que acompañarse de acciones muy importantes como el mejoramiento de la infraestructura no solo de las zonas destinadas a ser redensificadas, sino que tiene que haber un plan que incluya el

Bibliografía

Abalos, Iñaki *La buena vida* Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona, 2000

Aldrete – Haas Jose Antonio, *La Deconstrucción del Estado Mexicano, políticas de vivienda*, 1917-1988 Alianza Editorial México, 1991.

Alexander, Christopher, Hirszen Sanford, Ishikawa Sara, Coffin Christie, Angel Schlomo, *Houses generated by patterns* Center for Environmental Structure, Berkeley, California.

Boesiger, Willy. *Le Corbusier 1938 – 46* Ediciones Girsberger. Zürich 1950.

Bourdieu, Pierre *Las estructuras sociales de la economía* Editorial Anagrama Barcelona, 2000.

Burian, Edward *Modernidad y arquitectura en México* Editorial Gustavo Gili S.A., Barcelona 1997.

Carlos Fuentes, *Aura*

De Zurko, Edward R. *La teoría del funcionalismo en la arquitectura* Ediciones Nueva Visión, Argentina 1970.

Frampton, Keneth *Historia crítica de la arquitectura moderna* Editorial Gustavo Gili S.A., Barcelona 1998.

Nuemeyer Fritz, Mies Van der Rohe Editorial El Croquis. Madrid 1995.

Ligo, Larry *The Concept of Function in Twentieth – Century Architectural Criticism* UMI research Press an imprint of University Microfilms International Ann Arbor, Michigan 48106.

Montaner Joseph Maria, *La Modernidad Superada. Arquitectura, arte y pensamiento del siglo XX.* Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona 1997.

Vivienda y Flexibilidad. Revista de Arquitectura y tecnología. No. 12 Año. 1998

La Vivienda del D.F. para el año 2000

EL Croquis, Jean Nouvel

Pisos piloto Gustau Gili Galfetti Editorial Gustavo Gili S.A., Barcelona 1997.

Casas refugio Gustau Gili Galfetti Editorial Gustavo Gili S.A., Barcelona 1995.

Reglamento de construcciones para el D.F.

Engels, *The condition of the working class in England*, 1845

Logement individuel, logement collectif en France, Allemagne et Royaume Uni.

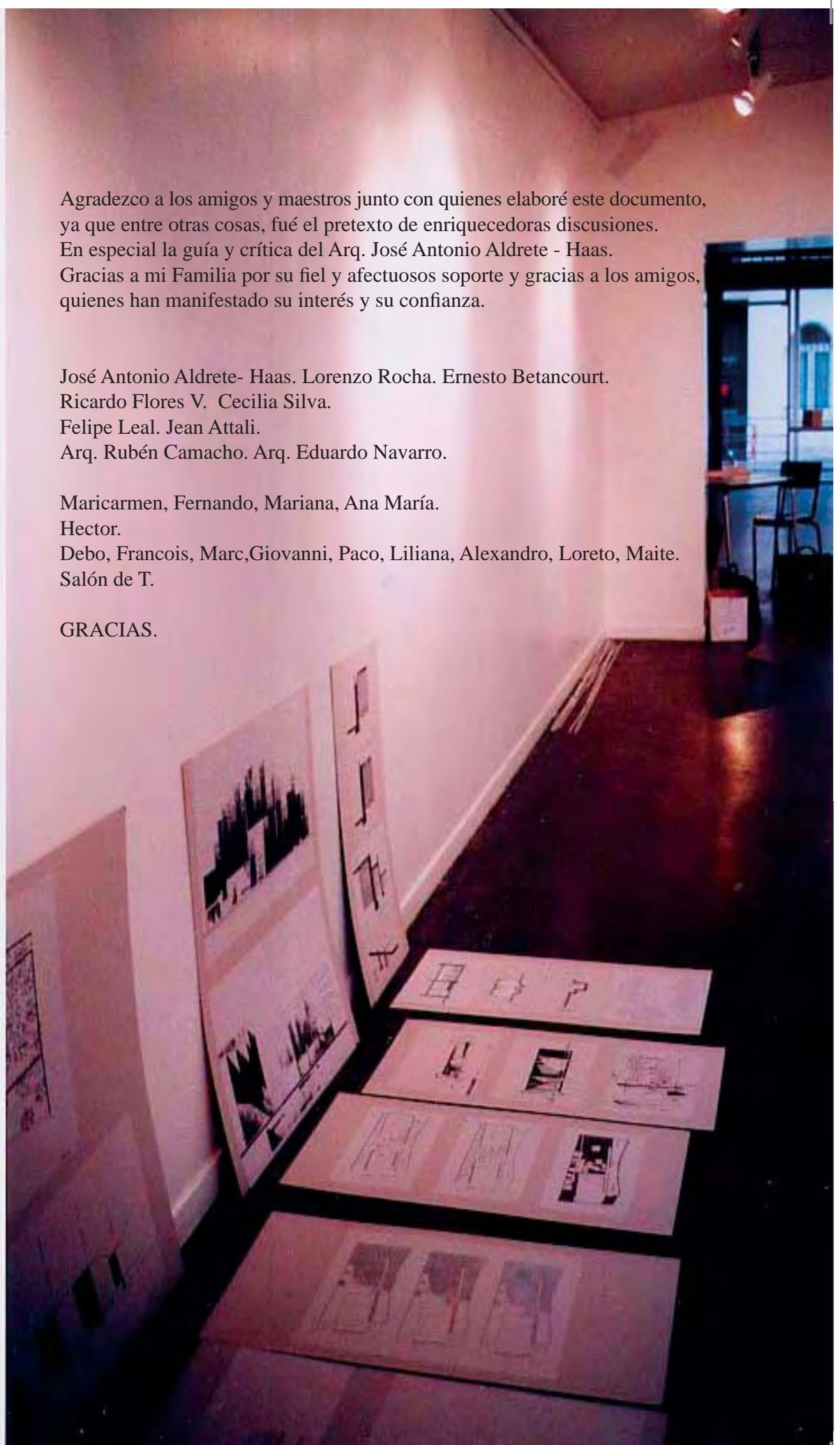
Les politiques de logement en Allemagne, 1830 a la fin...

Agradezco a los amigos y maestros junto con quienes elaboré este documento, ya que entre otras cosas, fué el pretexto de enriquecedoras discusiones. En especial la guía y crítica del Arq. José Antonio Aldrete - Haas. Gracias a mi Familia por su fiel y afectuosos soporte y gracias a los amigos, quienes han manifestado su interés y su confianza.

José Antonio Aldrete- Haas. Lorenzo Rocha. Ernesto Betancourt.
Ricardo Flores V. Cecilia Silva.
Felipe Leal. Jean Attali.
Arq. Rubén Camacho. Arq. Eduardo Navarro.

Maricarmen, Fernando, Mariana, Ana María.
Hector.
Debo, Francois, Marc, Giovanni, Paco, Liliana, Alexandro, Loreto, Maite.
Salón de T.

GRACIAS.



desarrollo de infraestructura del área conurbada en su conjunto, como el desarrollo de presas en subcuencas, el aprovechamiento del agua de lluvia, etc.

Es importante también no ver, ni leer las estadísticas como si el problema de la vivienda se encontrara localizado solamente en el D.F., ahora, como se ha visto, el Edo. de México juega un papel muy importante en el problema de vivienda. Hay que tomar en cuenta que la vivienda de interés social se ha perfilado hacia un público que forzosamente tiene que ser sujeto de crédito, debido a que entre el 50 y 60% de la población tiene ingresos menores a 2 salarios mínimos, es decir, el público de la vivienda popular no puede pagar una vivienda sin apoyo del crédito público y las instituciones de vivienda del Estado. Es por ello que, este tipo de vivienda debe ser pensado con la posibilidad de construirse de manera progresiva, facilitando la autoconstrucción ordenada y planeada.

De la misma forma, con el breve recuento realizado, podemos ver la importancia que tiene el Estado la cuestión de vivienda. Éste controla y administra la forma en que la vivienda o los grupos inmobiliarios se desarrollan y operan. Tiene que ver con los créditos que se favorecen (si está enfocado al D.F. o si los recursos se canalizan al Edo. de México), con la normatividad que se impulsa (normas, reglamentos), etc. Define en gran medida la morfología de la vivienda social e incluso de la ciudad al haber favorecido el paracaidismo o los grandes desarrollos colectivos, entre algunas de las políticas antes vistas.

La repercusión en los cambios sociales y en las políticas estatales, tiene que ver con la Normatividad Actual, y con políticas como la Redensificación, por su parte, la repercusión

del funcionalismo en México, tiene que ver en gran medida con la forma que estos cambios tomaron.