

1
24
00163

VIVIENDA COMUNITARIA EN VERTICAL.

Propuesta.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



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 AUTÓNOMA DE
MÉXICO**

FACULTAD DE ARQUITECTURA

VIVIENDA COMUNITARIA EN VERTICAL

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRÍA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PRESENTA:

ALONSO RIVERA, RICARDO

1996

TESIS. MAESTRIA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

ARQ. RICARDO ALONSO RIVERA

Facultad de Arquitectura, UNAM.
División de estudios de Posgrado e Investigación.
1995.

Director de Tesis:
Dr. Alvaro Sánchez González.

Sinodales Propietarios:
M. Arq. Félix Sánchez Aguilar.
M. Arq. Jaime Collier's Urrutia.

Sinodales Suplentes:
M. Arq. Javier Caraveo Agüero.
M. Arq. Isabel Briuolo.

CONTENIDO.

PRESENTACION.	IV
INTRODUCCION.	VII
1. MARCO GENERAL.	1
1.1. Orígenes y evolución de la vivienda comunitaria.	2
2. PROPUESLAS RECIENTES. CASOS DE ESTUDIO.	18
2.1. Presentación.	19
- Arquitectónica.	21
- DKV.	23
- Hans Kollhoff.	25
- F. Javier Sáenz de Oíza.	27
- OMA Londres.	29
- Jo Coenen.	31
- Daniel Libeskind.	33
- Josep Lluís Mateo.	35
- Kasunari Sakamoto, Itsuko Hasegawa Atelier, Yasumitsu Matsunaga / SKM.	37
3. ENTREVISTAS CON USUARIOS. CASOS DE ESTUDIO.	38
3.1. Presentación.	39
- 7 Casos de estudio en SLP.	44
4. CONCLUSIONES.	63
5. PROPUESTA ARQUITECTONICA.	74
5.1. Premisas.	75
- Flexibilidad en arquitectura.	78
5.2. Modelo arquitectónico.	82
5.3. 6 casos de aplicación.	95
5.4. Financiamiento.	114

PRESENTACION.

Entre la inmensa gama de posibles temas que contempla la arquitectura, se ha pretendido elegir un tema significativo y amplio acorde con las necesidades del hombre actual.

La vivienda ha sido un tema fundamental en la arquitectura, por ser un satisfactor básico del ser humano en todo tiempo y lugar.

La arquitectura ha sabido responder con mayor o menor acierto a dicha función, con innumerables respuestas según lo han requerido el tiempo, el lugar, las condiciones específicas, e inclusive los requerimientos muy precisos de usuarios particulares.

El tema de la vivienda conduce por su amplitud a una innumerable diversidad de aplicaciones, por lo que sería difícil de sumo, abordar el tema de manera general en el presente trabajo.

Existe un género de vivienda que presenta una serie de retos y posibilidades muy diferentes de los que presenta la vivienda más común y que en términos generales se puede decir que se asocia a la casa unifamiliar.

El género al que se hace referencia, es el tipo de vivienda comunitaria agrupable en sistema vertical, es decir, una unidad de vivienda que tenga la posibilidad de agruparse o unirse con otras, en su parte inferior, superior y en sus laterales; siendo esto posible, desde pequeñas agrupaciones en vertical de 2 ó 3 viviendas, hasta los grandes edificios "torre" de viviendas que agrupan mayores cantidades de vivienda con la ayuda del elevador.

Al respecto de este género de vivienda, resulta evidente mencionar que existen bastantes planteamientos y realizaciones, sobre todo como consecuencia del desarrollo industrial que impulsó un acelerado crecimiento de los asentamientos urbanos. Sin embargo la gran mayoría de los casos que se han dado hasta ahora, presentan en una primera, general y aproximada reflexión, una adaptación apretada de los esquemas y tipologías de la tradicional casa unifamiliar, vislumbrándose así, la necesidad de que se presenten nuevos enfoques y modelos para la vivienda comunitaria en vertical.

En nuestro medio es posible captar, como la tradicional y arraigada aspiración de vivir en una casa unifamiliar se vuelve cada vez más lejana, ya no solamente para el gran estrato socioeconómico de bajos ingresos, sino ahora también para las personas de estratos de nivel medio, los cuales cabe mencionar, tienen una importancia fundamental para que con su amplia presencia en la sociedad se tenga una adecuada estabilidad y prosperidad.

Es importante que los sectores de inversión privada, puedan dar respuesta a la necesidad de vivienda que tienen los estratos medios y altos, debido a que las respuestas habitacionales de promoción pública, evidentemente han dejado fuera a los estratos medios y altos de la posibilidad de acceder a sus programas de vivienda, entre otras cosas por la abrumante necesidad y demanda que se tiene por parte de los estratos de escasos ingresos.

A pesar de que los estratos de nivel medio han perdido el poder adquisitivo para vivienda, es claro que tienen su propia aspiración a cierta calidad de vida que responda a su formación y cultura, y al no poder acceder al mercado inmobiliario en que se oferta la vivienda que requieren, queda expuesto un vacío que evidencia la necesidad de una nueva opción habitacional para las personas de dichos estratos.

Es en este sentido que se presenta el objetivo fundamental para la tesis: el planteamiento de la vivienda comunitaria en vertical de promoción privada como una viable opción para responder a dicho problema.

Siendo la presente una tesis para obtener grado de Maestría en el área del Diseño arquitectónico, se ha pretendido fundamentalmente, el desarrollo de una propuesta arquitectónica ("diseño"), que de manera concreta responda a los resultados de la investigación y de las reflexiones que se abordan en el tema, definiendo como zona de trabajo la ciudad de San Luis Potosí.

INTRODUCCION. .

La presente tesis se estructura en las diferentes partes que posibilitan el comprender en toda su dimensión un problema, para después concluir en el planteamiento de una propuesta arquitectónica (Diseño Arq.).

En primer lugar a manera de referencia, se expone un marco general que ubica los orígenes y la evolución de la vivienda comunitaria a través del cual se de la presentación y definición del tema.

En segundo término se muestra un estudio de la situación actual, el cual se hace en base a una revisión bibliográfica lo más amplia posible de la que se seleccionan una serie de propuestas recientes, que en principio ofrezcan aspectos de interés al desarrollo del tema.

En la tercera etapa, se ubica el área de trabajo en la ciudad de San Luis Potosí. Se exponen por lo tanto, algunos antecedentes y referencias básicas de la ciudad que muestran su desarrollo urbano y habitacional, para poder ubicarse al momento de emprender el conocimiento del usuario potencial. Esto se hace en base a una selección de edificios habitacionales, a partir de los cuales se llevarán a cabo entrevistas con algunos de los usuarios de cada edificio.

Después de estas etapas, se presentan las conclusiones que exponen las reflexiones hechas ante la investigación realizada, para que sean el punto de partida del planteamiento para el desarrollo de una unidad prototipo de vivienda comunitaria en vertical.

Se establecen así, premisas muy claras y concretas que marcan los propósitos fundamentales que se seguirán en la conceptualización de un modelo arquitectónico de organización.

El modelo plantea un esquema "de disposición" para una unidad de vivienda "prototipo", a partir de la cual surja el sistema de agrupación en vertical de las unidades, con la intención de que en su presentación como edificios habitacionales, se pueda responder a la mayor gama posible de condicionantes.

Además de presentarse con este enfoque sustancial, la propuesta para la unidad de vivienda ha querido "complementarse" con un estudio subsecuente que descubra los diversos alcances que se podrían lograr con dicho esquema, al momento de ser agrupado en su sistema vertical. Esto se hace mediante la propuesta

conceptual de 6 conjuntos residenciales, que responden a distintas circunstancias en las que se pudiera presentar la aplicación del esquema de vivienda.

Los planteamientos se acompañan de un estudio financiero básico con el cual se pueda vislumbrar mejor, la factibilidad de dichos planteamientos residenciales.

1. MARCO GENERAL.

1.1. Orígenes y evolución de la vivienda comunitaria.

La existencia de la vivienda comunitaria en vertical esta relacionada a la existencia y al desarrollo de las propias ciudades, en donde surge principalmente a causa del incremento drástico de la necesidad de vivienda que se tiene como consecuencia del marcado crecimiento poblacional, ya desde el siglo XIX.

El crecimiento poblacional urbano se puede observar primeramente en las principales ciudades de Europa, debido al crecimiento industrial que se produjo después del surgimiento de la llamada Revolución Industrial a fines del siglo XVIII. Las ciudades que antes de dicho fenómeno se debían básicamente a una función comercial y prestadora de servicios, fueron transformadas en ciudades primordialmente productoras de bienes, situación que dió por consecuencia la aparición de una gran cantidad de nuevos empleos dentro de las ciudades, atrayendo para sí, nueva mano de obra y nuevas familias con una procedencia de trabajo y de vida rural.

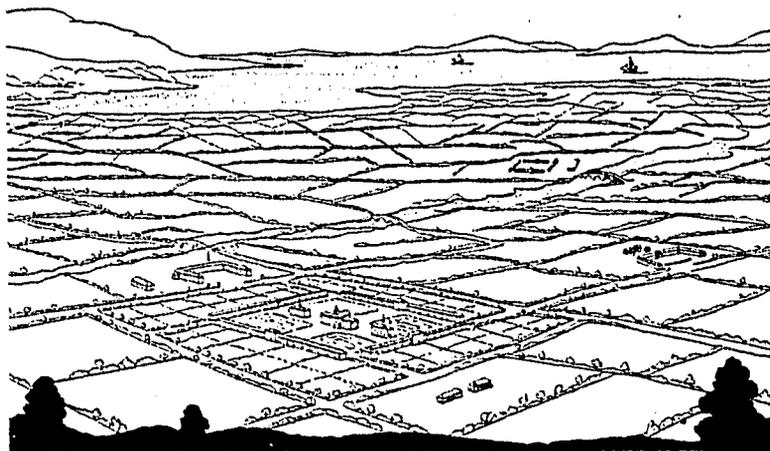
Las familias que emigraron hacia las ciudades no sólo fueron atraídas por la oportunidad de trabajo que se les brindaba, sino también por el hecho de que la ciudad ofrecía nuevas expectativas de progreso, porque se dejaban los riesgos que se tienen en la vida rural al tener al alcance mayores servicios, y por la oportunidad de un mayor contacto social.

De esta manera surge y se desarrolla con sus propias características la clase obrera, creciendo rápidamente a la par de la industria e incorporándose como grupo social a la ciudad.

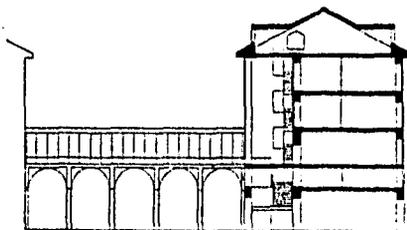
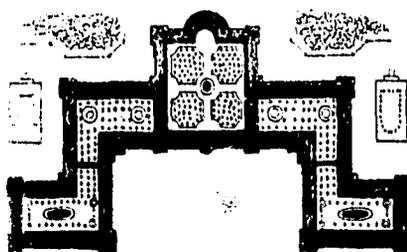
El propio incremento demográfico natural es también factor del crecimiento en las ciudades, al cual se ve aunado el factor de disminución en la tasa de mortalidad, entre otros aspectos porque la población se ve beneficiada por el mejoramiento en los servicios de sanidad.

Otro aspecto a tomar en cuenta para entender la aparición de la vivienda comunitaria es la elevación en los costos del suelo, como resultado de la creciente demanda de terreno urbano.

Los costos del suelo urbano son elevados porque se requiere de fuertes inversiones para la dotación de los servicios de infraestructura necesarios, pero además



1



2

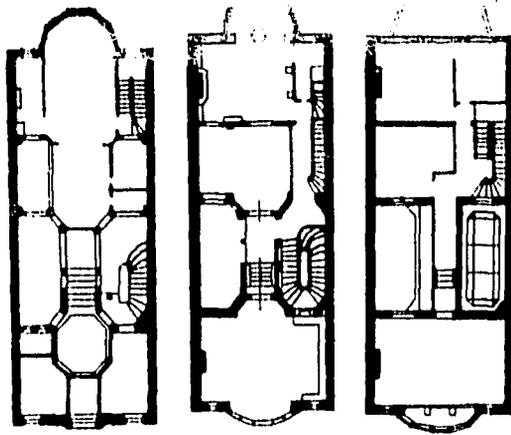
porque recibe la especulación de su valor según sea la ubicación que se tenga, y según sea el lugar o ambiente que pueda significar entre otros aspectos, un status social.

La evolución de la vivienda comunitaria ha sido abordada ya en diferentes ocasiones por diversos autores, algunos de éstos se toman en cuenta para desarrollar una básica exposición al respecto, con la cual se pueda tener la referencia que se requiere para poder inducir y abordar el tema en el que intervendrá la tesis.¹

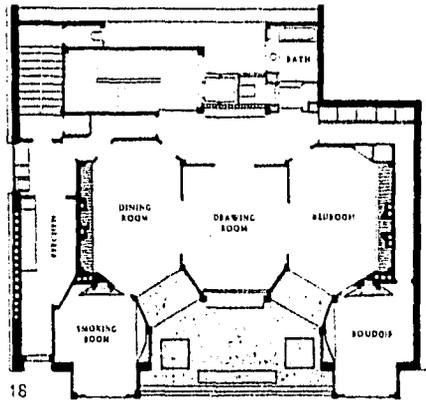
Es posible comenzar lo referente a la evolución de la vivienda comunitaria partiendo desde principios del siglo XIX, ya que en 1800 el escocés Robert Owen tratando de mejorar la escasa calidad en la habitabilidad, elaboró un planteamiento para formar un lugar adecuado de viviendas comunitarias autosuficientes en pequeñas comunidades de 500 a 1500 personas llamadas "Villages of Unity": su concepto propone una extensa área rectangular limitada por edificios longitudinales de vivienda, donde al centro de esta área 3 edificios albergan los servicios públicos, entre los que se encuentra un comedor público. Esta idea supone un rompimiento con la urbanización convencional que se basa en las calles vehiculares. Las ideas de Owen no lograron realizarse (Fig. 1).

Charles Fourier desarrolla desde 1808 su idea de formar pequeñas sociedades en las que respetando los derechos de los demás, se pudiera superar la competencia de personas y de clases. Fourier rechaza la casa unifamiliar por considerarla antisocial y en cambio, valora las ventajas de la vivienda comunitaria logradas por la concentración de servicios y por ambientes más propicios para las relaciones sociales. Su propuesta era que un edificio aislado debía ser la unidad básica de la ciudad (idea que desarrollará más adelante Le Corbusier) (Fig. 2).

¹ Cfr.
David Mackay. "Viviendas Plurifamiliares", Ed. G.G., 1980.
Hellmuth Sting. "Plantas de bloques de viviendas",
Ed. G.G., 1973.

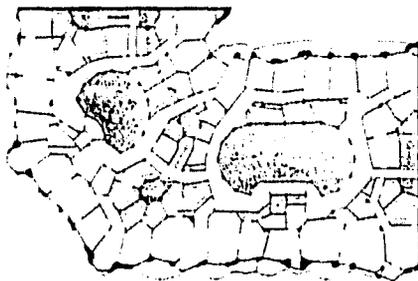


3



18

4



5

Para el año de 1819 se vislumbran las primeras asociaciones de trabajadores, en movimientos cooperativos y sindicales cuya preocupación era básicamente económica. En este momento no se contemplaba el progreso de los trabajadores de una manera íntegra, sin embargo se logra sentar la base sobre la cual se desarrolla gran parte del contexto social en el que se promoverá la vivienda para estratos obreros.

A pesar de las ideologías que pugnaban por una justicia social, se van viendo reflejadas cada vez más las diferencias producidas por la división de clases y de estratos económicos, produciéndose un aislamiento entre las clases que a su vez generaba cierta indiferencia y discriminación, principalmente en dirección hacia los estratos menos favorecidos. Esta situación repercute en la especulación del suelo urbano, al jugarse con las aspiraciones de lograr avanzar hacia un determinado status en la sociedad y salir de esa discriminación.

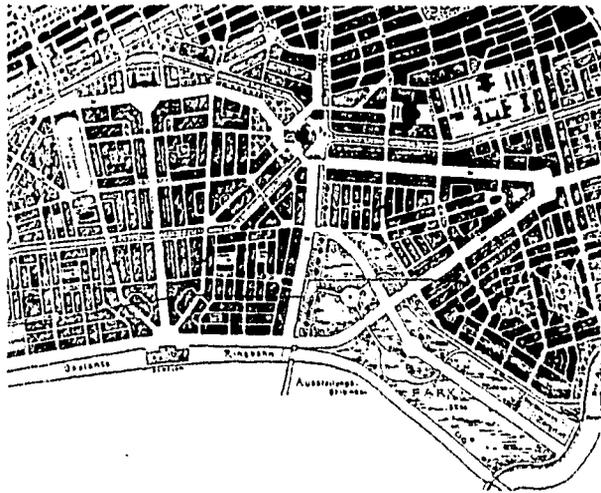
Las clases solventes querían sostener un cierto paternalismo que tomando en cuenta sus propios intereses pudiera dirigir de alguna manera la situación de la clase popular, naciéndose evidente la indiferencia y marginación hacia su situación de vida.

Es por esto que en 1844 F. Engels denuncia las condiciones de vida de la clase obrera inglesa y más adelante junto con Karl Marx, promulgan una mayor participación de la clase obrera en la formación de su propia situación de vida.

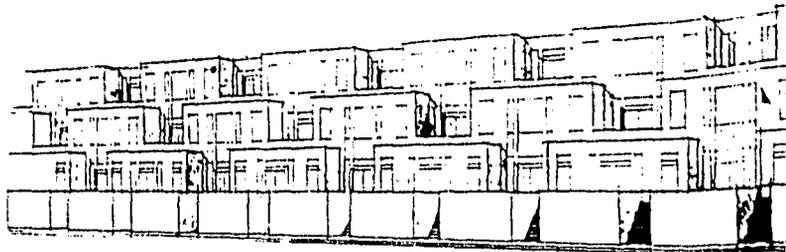
Con algunas excepciones, la política gubernamental tomará en cuenta la problemática de la vivienda hasta después de la primera guerra mundial, impulsados en gran parte por la imperante necesidad de vivienda que se tuvo como consecuencia.

La vida comunitaria siempre se ha visto favorecida y promovida por diversas ideologías religiosas, ideas que no se han limitado a llevarse a cabo sólo en comunidades religiosas sino que han sido también base e influencia de pensadores acerca de la vivienda comunitaria, como es el caso de algunos Harmonistas, Mormones, y más adelante del desarrollo de los asentamientos Kibbutz en Israel, el primero de los cuales se llevo a cabo en Degania en 1910.

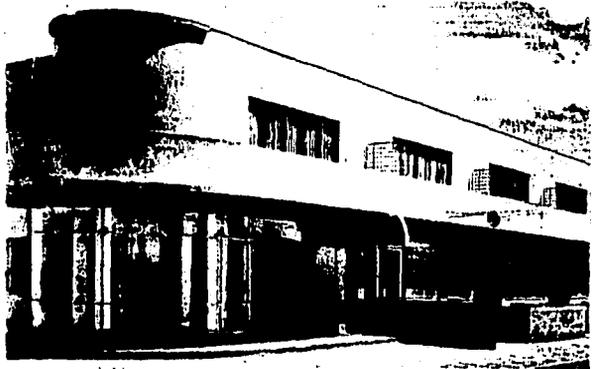
Así mismo la vivienda comunitaria no ha sido un aspecto relacionado solamente a la escasez de suelo urbano y a su elevado costo, sino que dichas ideas y planteamientos se han hecho sentir en la sociedad urbana al margen de dichos factores, como reflejo de una propia voluntad de vivir colectivamente.



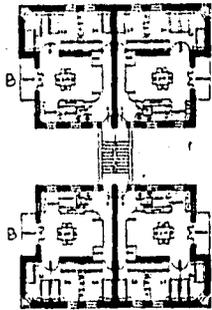
6



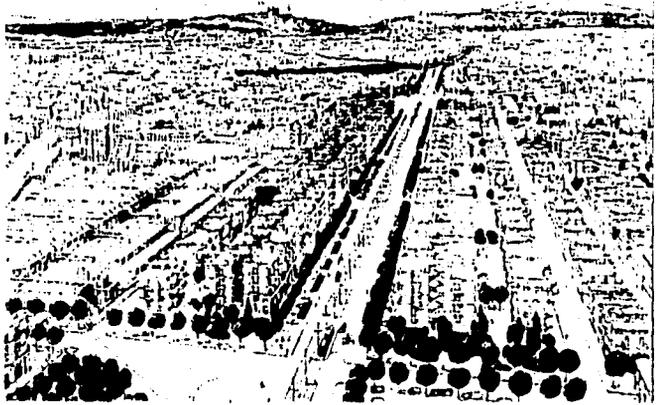
7



8



7



9

En este sentido, es importante recalcar que las clases solventes no han sido ajenas a la vivienda colectiva, basta ver como surgieron algunos encargos particulares en los que se manifiesta su interés por incorporar estas nuevas ideas de vivienda a sus aspiraciones y requerimientos: Victor Horta desarrolló el Hotel Tassel (1893) (Fig. 3), Auguste Perret la casa Rue Franklin en París (1903) (Fig. 4) y A. Gaudí la Casa Batlló y la Casa Milá (1907, 1910) (Fig. 5).

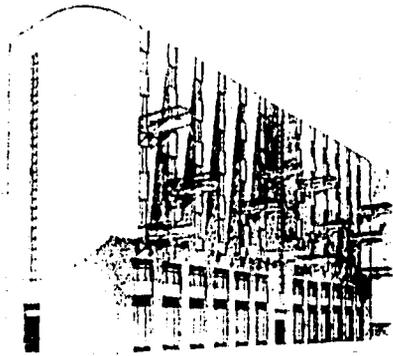
Este tipo de realizaciones al no tener que responder a una fuerte problemática social, como es el caso de la apremiante necesidad de vivienda por parte de las grandes masas del sector obrero o de bajos recursos, cuentan con mayores posibilidades para sus planteamientos y su presentación. Sin embargo tales edificios residenciales resultaron de gran relevancia aún para la propia vivienda comunitaria que atiende a los estratos de escasos recursos, porque al ser propuestas que no se quedaron sólo en papel, sirvieron de experiencia ejemplificando lo que se podía lograr

En 1915 el arqu. Hendrik P. Berlage recibe el encargo para proyectar el plan de un barrio residencial en Amsterdam-Zuid en el cual, procurando mantener la imagen de la ciudad, incorpora las ventajas de los parques públicos de la ciudad jardín. Aún después de la guerra se siguió el mismo plan original, por ser claro y práctico (Fig. 6).

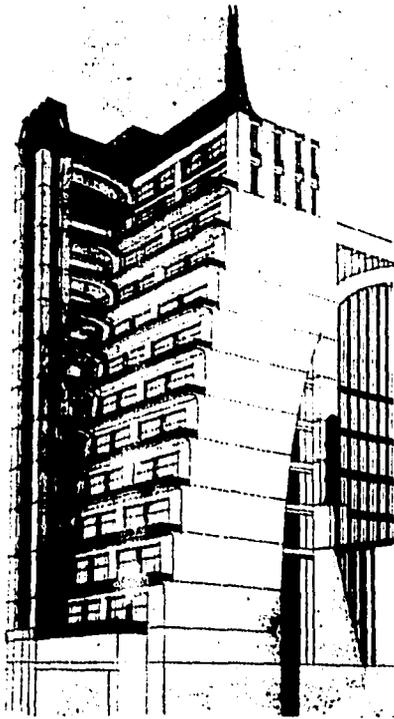
J. Johannes Pieter Oud junto con el movimiento de De Stijl sostuvo una posición más evolucionada y progresiva que la escuela de Amsterdam, situación que queda patente en el proyecto de casas escalonadas en Scheveningen (1917) (Fig. 7). En 1924 dos bloques de casas en hilera realizados por Oud, en Hoek van Holland (1924) se diferenciarán por su tratamiento de ventanas amplias y desnudas, extremos redondeados y paredes austeras, a la vez que se manifiesta como un Bloque unitario de viviendas (Fig. 8).

Tony Garnier también se oponía al concepto de ciudad jardín, y es conocido principalmente por su proyecto para la "Cité Industrielle" de 1901 que sostiene una clara separación de las funciones de la ciudad. Basándose en un proyecto de Garnier de 1920 se construyó un barrio en Lyon en 1935, en el cual se contemplaron edificios de 4 ó 5 pisos con 2 ó 4 viviendas por escalera, cada manzana tenía una hilera de edificios con un parque de forma lineal en su interior y alternándose con calles vehiculares (Fig. 9).

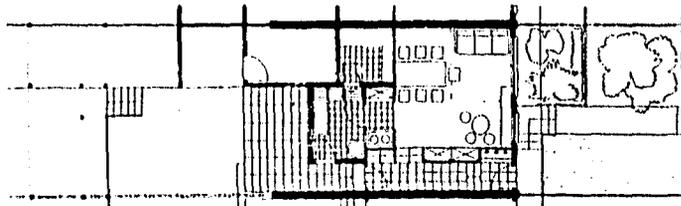
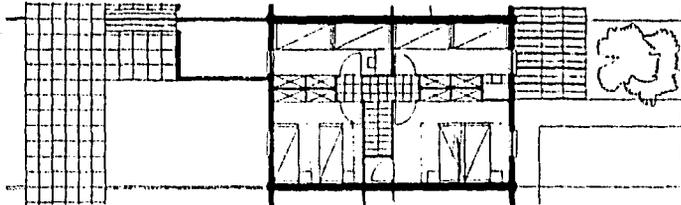
La vivienda comunitaria manifestada ya en un edificio aislado de gran número niveles se puede ver en el proyecto de Antonio de Sant'Elia en 1914, donde se



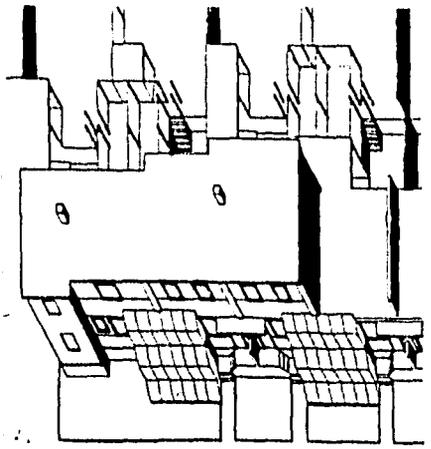
11



10



12



presenta un elevado edificio escalonado para dar asoleamiento a las terrazas, que a su vez denota una gran evolución en su lenguaje arquitectónico (Fig. 10). Por el mismo tiempo M. Chiattono proyecta un bloque de viviendas en el que la planta baja se designa para usos comerciales, dándose lugar así a un arquetipo de gran solicitud, por la sencillez y coherencia en su adecuación al medio urbano en áreas de fuerte densidad de movimiento y actividad, donde suele darse en gran forma la actividad comercial (Fig. 11).

En 1922 el arquitecto Adolf Loos siendo arquitecto municipal aborda el problema de las viviendas para obreros, al cual considera como un planteamiento de gran importancia entre la nueva sociedad. Uno de sus proyectos más importantes son las viviendas del barrio Heuberg en 1921 (Fig. 12), el diseño sugiere un edificio prefabricado donde se destaca la gran vidriera que cubre el invernadero. En el proyecto para un grupo de 20 casas en la Costa Azul, las cubiertas se convierten en terrazas y jardines escalonados tratándose de recuperar el espacio "perdido" de las techumbres.

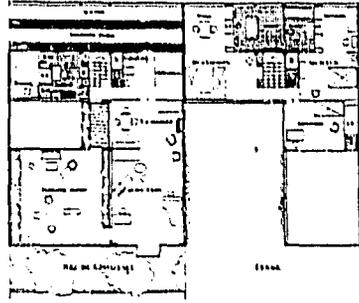
Con esta idea, Henri Sauvage proyectó en 1924 en la Rue des Amiraux una supermanzana con una fachada escalonada sin la colaboración de A. Loos.²

En adelante, Walter Gropius con su labor docente y Le Corbusier con sus publicaciones y obras, logran una gran influencia en toda la arquitectura. La vivienda comunitaria no fue la excepción a dicha influencia impulsándose en consecuencia un fuerte desarrollo de planteamientos y realizaciones que contribuyeron a la continuidad de su evolución.

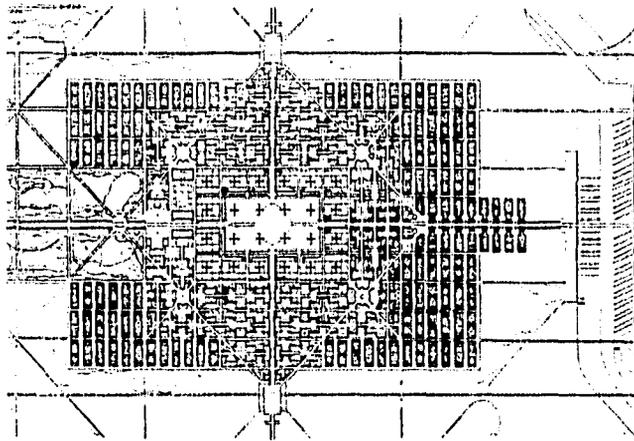
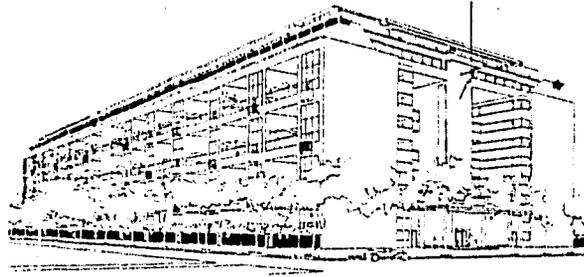
Sin el afán de cubrir toda referencia posible en el seguimiento de la evolución de la vivienda comunitaria, se presentan solamente 3 apartados que se han elegido para complementar los antecedentes a manera de referencia, por su aportación y relevancia en el proceso de evolución de la vivienda comunitaria.

Los apartados exponen primeramente lo significativo de las propuestas de Le Corbusier, que se presentan como un parteaguas en la actitud frente a la vivienda comunitaria en vertical. Después se presenta el plan para el conjunto de viviendas de Weissenhof de

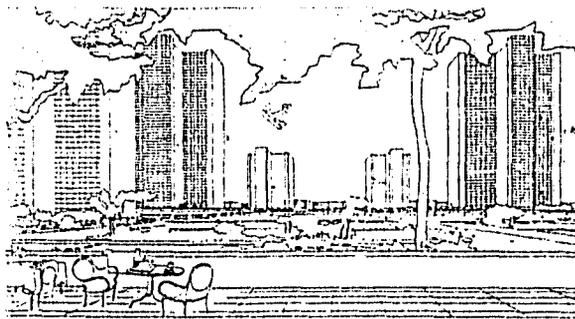
² Aquí termina redacción libre de autores que abordan el tema de la evolución de la vivienda comunitaria.



13



14



M. Van der Rohe, el cual es de gran impacto por su capacidad de convocatoria de las principales ideas al respecto, y el propio edificio habitacional de Mies que como se vera, tendrá su propio enfoque.

Para también hacer referencia a nuestro propio medio se presenta un trascendente conjunto desarrollado por M. Pani, el cual de alguna manera recopila e interpreta algunas de las ideas de Le Corbusier y Mies.

Le Corbusier.

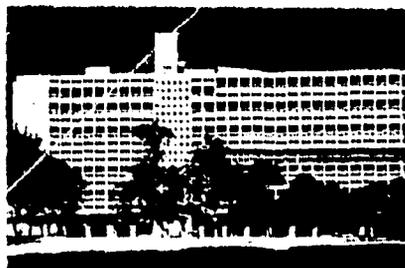
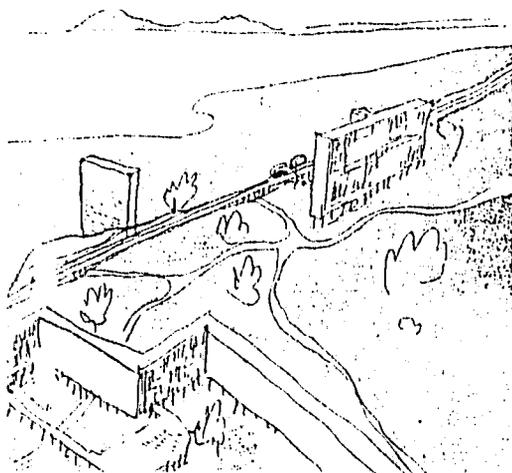
El tema de la vivienda comunitaria es mencionado por Le Corbusier a partir del proyecto para los "Inmuebles-villa" en 1922, en el cual se toman también en cuenta los aspectos urbanos. En estos bloques cada vivienda es una pequeña casa unifamiliar con jardín propio, situada a una altura arbitraria por encima de las calles para lograr una vista panorámica mas amplia (Fig. 13).

En 1922 Le Corbusier elabora el proyecto para una villa contemporánea de 3 millones de habitantes cuyos objetivos fundamentales fueron: el descongestionamiento del centro de las ciudades, el aumento de la densidad poblacional, el incremento de los medios de transporte y de las zonas verdes (Fig. 14). El proyecto contempla altos edificios de planta cruciforme al centro, bloques lineales de 6 pisos alrededor del centro y en las periferias. Inmuebles-villas; debido a la gran densidad planteada se reducen las distancias a recorrer en la ciudad.

Le Corbusier asimiló la forma de vida de los monasterios de los Cartujos para interpretarla en sus planteamientos como una yuxtaposición de unidades, más que como una comunidad. Para tal efecto contribuyó también la experiencia vivida por Le Corbusier en sus viajes por barco, al cuestionarse como en ese gran conjunto unitario se tenían las habitaciones, los servicios y las calles.

Tuvieron que pasar un par de décadas para que Le Corbusier tuviera la oportunidad y la libertad de llevar a cabo sus ideas y planteamientos sobre la vivienda comunitaria, en la Unidad habitacional de Marsella en 1947 (Fig. 15).

La unidad habitacional se levanta sobre apoyos aislados para dejar la planta baja libre, y cuenta con viviendas y servicios comunes para 1600 habitantes. En el edificio existen diversos tipos de vivienda que corresponden a las posibles situaciones de los habitantes: solteros, padres solos y familias con



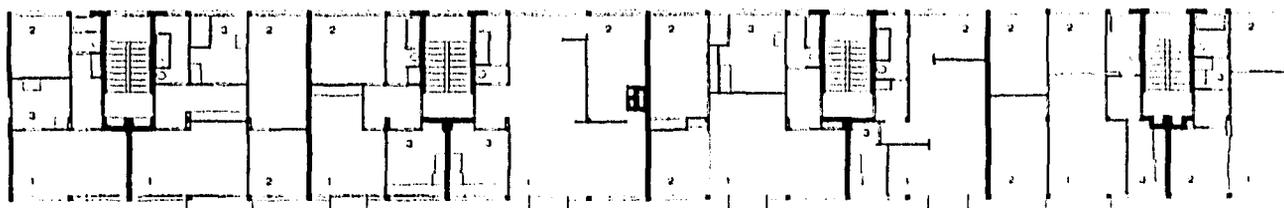
15



16



17



THIRD FLOOR

hijos. A media altura del edificio se sitúa una calle interior con los comercios y los servicios. En la cubierta se dispone una gran terraza con una guardería infantil y algunas otra actividades.

Más adelante se hicieron unidades similares en la ciudad de Nantes-Rezé y en la ciudad de Berlín, en las cuales se omite la calle interior para comercios y se reduce la densidad de viviendas en el edificio.

Le Corbusier buscó en estas unidades el sol, el espacio y el verdor: queriendo a la familia en la intimidad, en el silencio y cerca de la naturaleza, ... "pongamos a 2000 personas tomadas de la mano, que entran por una sola puerta hacia cuatro ascensores, ... los parques alrededor de las casas acogerán el juego de los niños, jóvenes y adultos. La ciudad será verde y, en los tejados, los jardines de infancia".³

Mies Van Der Rohe.

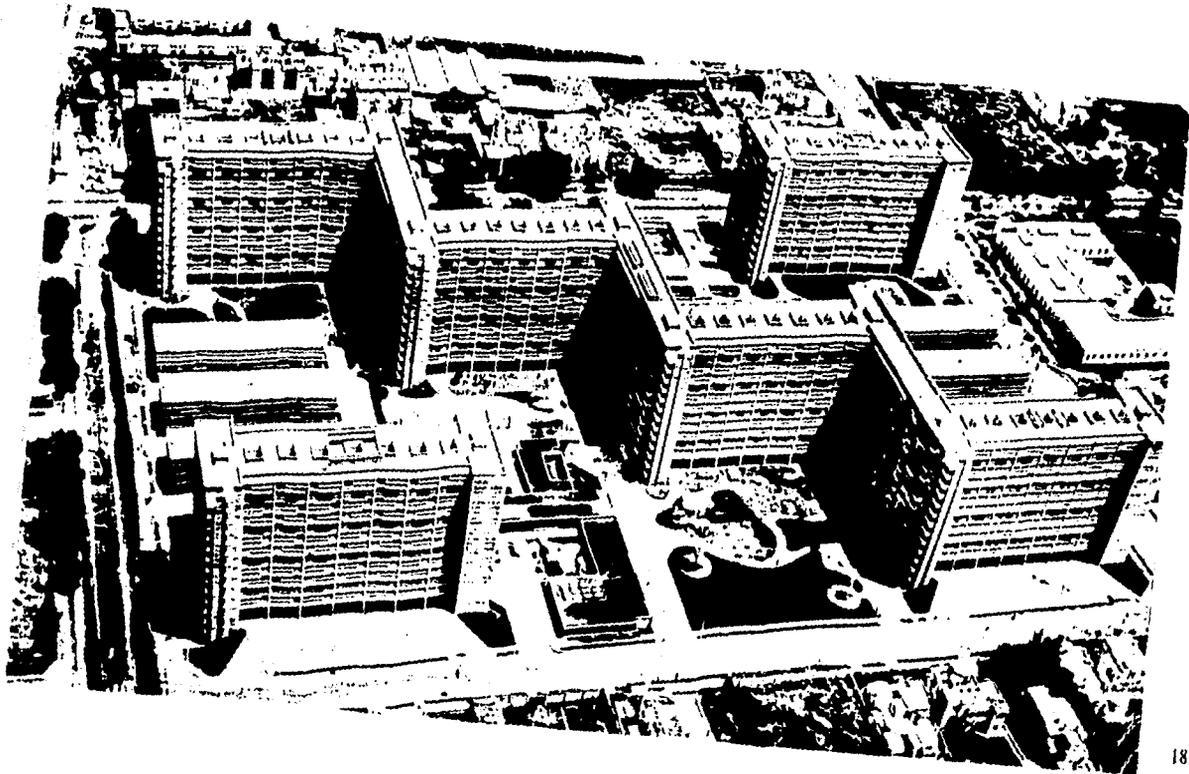
Para Mies, la industrialización de los métodos de construcción en su técnica y en sus materiales era un aspecto de suma importancia.

Con respecto a la vivienda, cobra trascendencia el encargo que tuvo para dirigir el plan del conjunto de viviendas de Weissenhof en Stuttgart (1925), en el cual participaron diversos arquitectos acordes al "espíritu de un estilo artístico progresista" y familiarizados con la técnica para la construcción de viviendas.

El proyecto original contemplaba los aspectos económicos y de funcionalidad, buscándose a la vez prescindir del acomodo de viviendas en hileras paralelas a la calle y del esquema urbano en base a lotes separados. Mies concibe un conjunto de disposición irregular con un entramado de casas cúbicas de poca altura y terrazas entrelazadas, donde se incluían también senderos peatonales en el planteamiento general.

Al final, el conjunto sufrió algunas variaciones, lográndose 21 construcciones independientes que incluían 60 viviendas. A pesar de que se tuvo la intervención de diversos arquitectos en los distintas construcciones, el conjunto lució con armonía como

³ Cfr.
Wily Boesiger. "Le Corbusier". Ed. G.G., 1982.
Norbert Huse. "Le Corbusier". Ed. Salvat, 1985.
W. Boesiger - H. Girsberger. "Le Corbusier, 1910-65".
Ed. G.G., 1987.



consecuencia de la generalidad de sus fachadas rectilíneas, el color blanco, los techos planos y los balcones de barandal metálico; produciéndose así un estilo común, un "estilo internacional". Participaron arquitectos como Gropius, Behrens, Taut, Oud y Le Corbusier, entre otros (Fig. 16).

Por su parte el bloque de viviendas de 4 niveles de Mies, destaca por el uso de la técnica de construcción al servicio del espacio, al emplear una estructura esquelética de acero que dejaba los interiores libres de muros de carga, para permitir paredes más ligeras y ventanas más amplias, y para que las habitaciones pudieran definirse según cada propietario mediante paredes de tabiques móviles, lográndose así, un espacio interior abierto y flexible (Fig. 17).

Mies consideraría después al conjunto como un triunfo de la imagen, del "espíritu".⁴

Mario Pani.

En México para el año de 1947 ya se advertía en la ciudad capital un marcado crecimiento poblacional y una escasez progresiva de las áreas de suelo urbano para desarrollos habitacionales.

Es entonces que la dirección de Pensiones Civiles de Retiro hace el encargo al arquitecto M. Pani de realizar 200 viviendas. Pani, que conocía las ideas y experiencias de vivienda comunitaria en otros países, pensó en hacer un mejor uso del suelo al proponer por el mismo costo, un desarrollo habitacional con edificios para 1000 departamentos; una vez presentado el presupuesto completamente viable, el proyecto fue aceptado.

En dicho "multifamiliar" las edificaciones de 14 y 3 pisos ocupan el 20 % del terreno, dejando el resto para áreas verdes (Fig. 18).

Los departamentos están dispuestos en 2 niveles: al nivel de entrada se localizan el comedor y la cocina, como interpretación de la costumbre mexicana de

⁴ Cit.
Franz Schulze. "Mies Van Der Rohe, Una biografía crítica",
Ed. H. Blume, 1986.

relacionar el comedor con la cocina en el mismo espacio. En el otro nivel están la sala y las recámaras, y se maneja como una planta libre para dar flexibilidad a los muros divisorios del interior.

Mario Pani contribuyó también a la instauración de la ley de condominio en México, con la cual se permitió un nuevo uso de suelo que a su vez generó una nueva opción para las inversiones inmobiliarias.⁵

⁵ Cfr.
Manuel Larrosa. "Mario Pani, Arquitecto de su época".
Ed. UNAM., 1985.

2. PROPUESTAS RECIENTES, CASOS DE ESTUDIO.

2.1. Presentación.

Los antecedentes de la vivienda comunitaria en vertical se han presentado solamente como una referencia introductoria, puesto que el enfoque del tema no es la presentación de un estudio histórico sobre su evolución, sino que se tiene la intención de abordar más bien la situación en como se presenta -actualmente- el fenómeno de la vivienda comunitaria vertical, para después concluir el tema en el planteamiento de una propuesta que responda a una problemática presente.

Es por esto que se presenta un salto deliberado en la continuidad de la evolución de la vivienda comunitaria, para trabajar ahora en el estudio de una serie de casos ya recientes (1983-92), los cuales de alguna manera suman las experiencias y resultados de todos los planteamientos realizados en el transcurso del lapso de esta evolución que aquí ya no se menciona.

Los casos presentados resultan de una revisión bibliográfica de los ejemplos más actuales, la cual se procuró fuera lo más amplia posible dentro de la bibliografía con que se pudo contar.

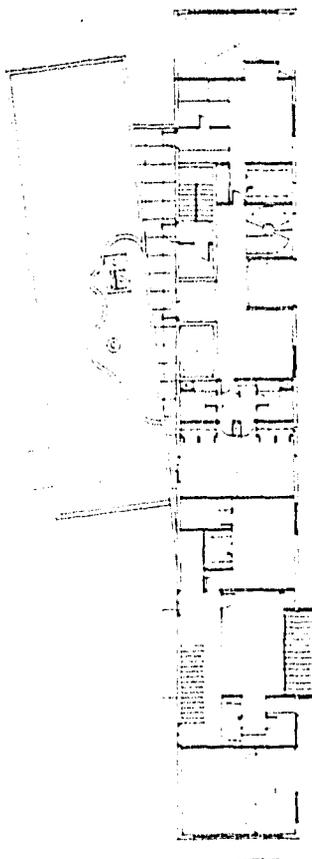
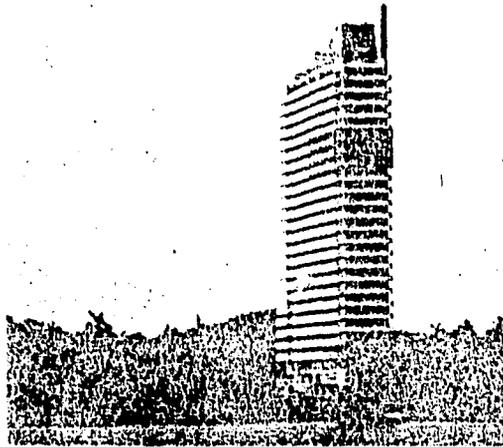
La selección obedece a que por sus características, los casos puedan aportar conceptos de interés para el tema que se aborda, ya sea en lo relacionado a la propia unidad de vivienda o al sistema de agrupación de las viviendas, tratándose además de que los casos que se presenten sean representativos de la variedad de los conceptos habitacionales que se revisaron.

Los estudios de los casos se exponen primeramente en base a una descripción de sus aspectos más relevantes, para después hacer los comentarios que quieran resaltar los puntos de interés para el tema.

La síntesis que relaciona los diversos aspectos que se tratan en el estudio de los casos, se desarrollará más tarde en las conclusiones.

El primer caso que se presenta es de la tipología de edificios "torre" de viviendas, es decir, edificios de gran número de niveles que se presentan en una proporción vertical.

Los demás casos obedecen a la tipología de "Bloques" de vivienda, que puede entenderse como edificios de pocos pisos y de proporción más bien horizontal.



Miami, Florida, USA.
-The Imperial-
1981-1983

Arquitectónica.

Observándose todavía cierta influencia de la arquitectura del denominado Movimiento Moderno, el edificio se desarrolla con un manejo formal y volumétrico distinto a sus antecesores, aportándose así una presencia e imagen que propicia la identificación del edificio y con ella, un cierto atractivo que favorece a la demanda de sus viviendas.

El edificio se localiza en la Bahía de Biscayne y cuenta con 31 niveles para albergar 102 departamentos y 5 dúplex, existe además un estacionamiento subterráneo para 330 automóviles y un centro de salud.

El edificio plantea la situación de vivir a la manera del patrón de vida de un Hotel, en el cual se vive en un determinado piso del edificio y se tienen a disposición de los inquilinos los servicios recreativos característicos de los hoteles: alberca, canchas, jardines.

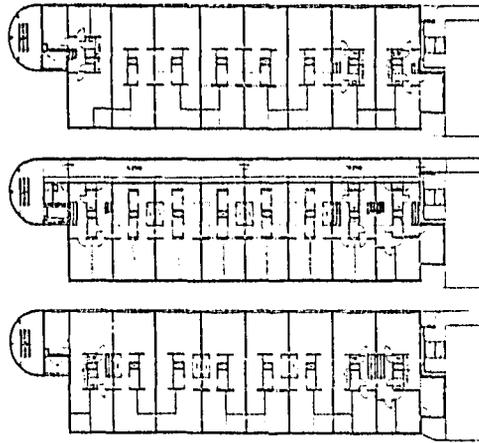
Al igual que en las intenciones de Le Corbusier, todos los departamentos gozan de una gran vista. Los accesos de las viviendas son a través de un corredor dispuesto en la fachada opuesta para poder evitar que el pasillo quede ahogado por las viviendas.

Las unidades tienen la característica de aportar un cierto confort que sobresale de entre los demás casos presentados, logrado al tener mayores y más amplios elementos: 2 1/2 baños, vestidor, recámara principal amplia, terrazas, y ventanales muy amplios.

Ante esto queda esclarecido el hecho de que una vivienda comunitaria puede representar un cierto status y sofisticación en el nivel de vida, al vivir en un confortable apartamento de un atractivo edificio en un muy buen lugar y con servicios comunes de esparcimiento que pueden presentarse como un "lujo".⁶

⁶ Cfr.

P.Joan Ravetllat M. "Bloques de viviendas, Una perspectiva contemporánea". Ed. G.G., 1992.



Rotterdam, Holanda.
1986-1988

Dolf Dobbelaar, Herman de Kovel,
Paul de Vroom; DKV.

El edificio se adapta para dar continuidad y terminar un existente bloque de viviendas de 200 m de largo.

La principal característica del edificio es el mayor aprovechamiento del pasillo logrado en relación al número de viviendas a las que entrega, esto en base a un elaborado esquema espacial que permite al pasillo entregar a viviendas hacia arriba y hacia abajo. Con el pasillo largo se optimiza el uso del elevador al abastecer en un mismo nivel a más unidades.

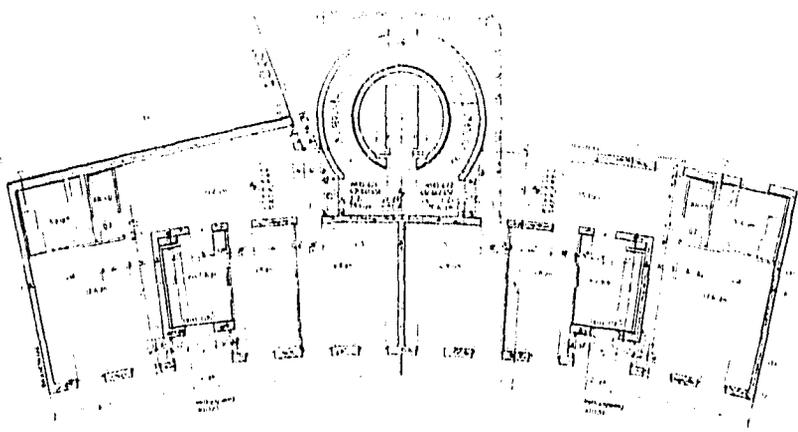
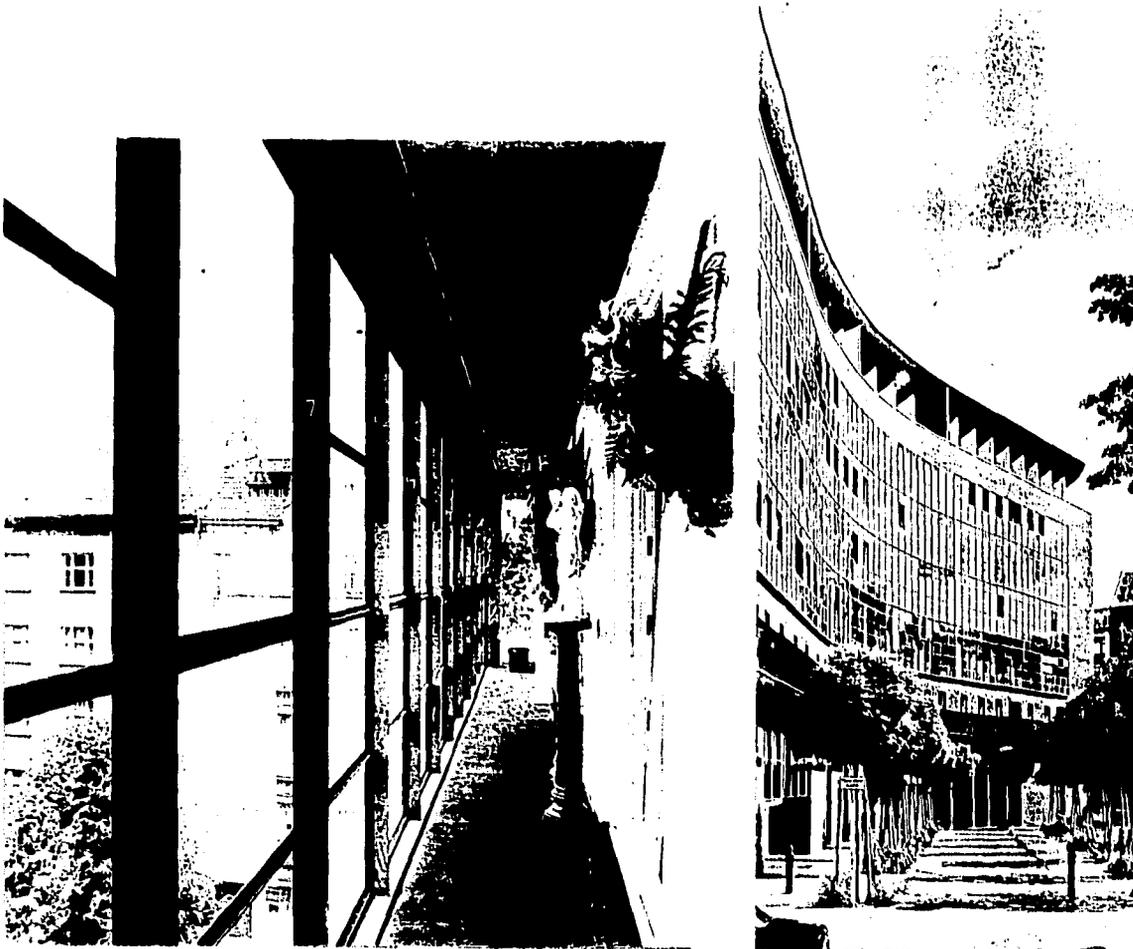
Pensando en que el espacio de comer se utiliza 3 veces al día (3 hrs.) y que el espacio de estar se usa una mayor variedad de actividades (para descansar, leer, ver TV, actividad social etc.), resulta lógico que la atención y el dimensionamiento del espacio de estar sea mayor que en el espacio de comer.

Los servicios húmedos están organizados en un núcleo al centro de la vivienda. Las circulaciones que se generan alrededor del núcleo son aprovechadas por un lado como espacio para la cocina y por el otro como vestibulación.

El esquema del sanitario revela la costumbre europea de sacar el W.C. del área de aseo personal del baño, situación que es muy favorable porque se optimiza el uso y se evitan los malos olores en las funciones higiénicas.

Con la unidad de vivienda en dos niveles se produce una separación tajante entre los espacios públicos y los espacios privados de la vivienda, lo cual permite una mayor privacidad a las habitaciones y se logra una asociación que hace referencia a las viviendas unifamiliares de dos niveles, sin embargo esta misma separación ocasiona que la vivienda se sienta más pequeña.⁷

⁷ Cfr.
P. Joan Ravetllat M., Op. cit.



Berlín, Alemania.
1982-1989

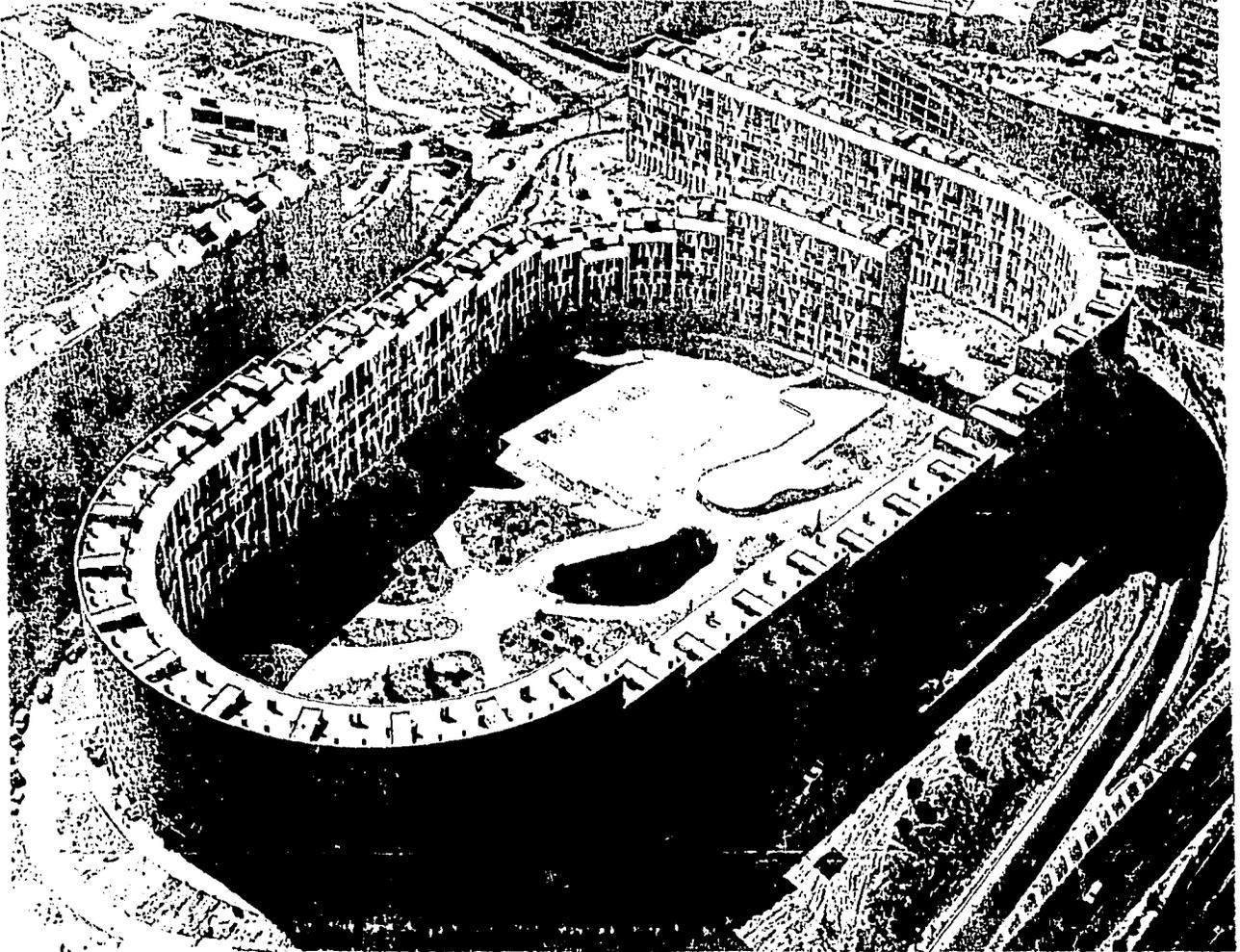
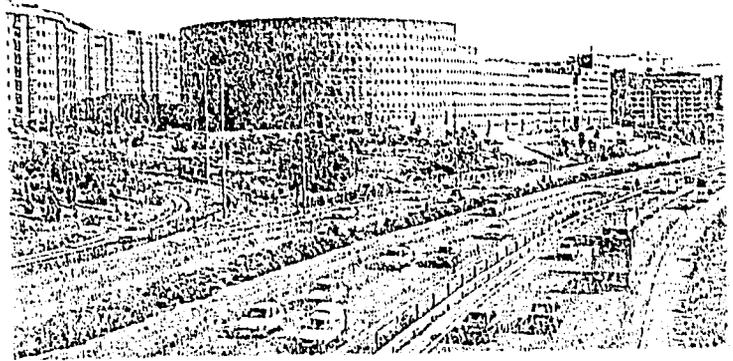
Hans Kollhoff.

El conjunto consta de 3 bloques de viviendas que se distribuyen entre una serie de edificios históricos. Esta formado por 65 viviendas de promoción pública, 9 estudios en el ático, estacionamientos subterráneos y 3 unidades de oficinas. La forma de los edificios se basa en tres aspectos principales: el alero de la cubierta, el gran ventanal y el uso de ladrillo azulado. Las viviendas se orientan hacia el sol, el palacio o el parque, para entablar un diálogo franco con el contexto urbano.

Uno de los aspectos más interesantes de los edificios es el manejo de la terraza o galería acristalada que, además de producir una doble ventana contra el clima exterior, suple en cierta manera la necesidad de un patio o jardín para la propia vivienda. Todos los recintos tienen relación con la galería, posible gracias a la disposición longitudinal del bloque de viviendas.

El vestíbulo interior que se presenta al entrar en la vivienda, pudiera interpretarse como un lujo si se toma en cuenta como un posible espacio utilizable en alguna de las habitaciones, sin embargo es una función que puede corresponder a una forma de vida determinada y así, justificar su presencia.^a

^a Cfr.
Catálogos de arquitectura contemporánea.
"Hans Kollhoff". Ed. G.G., 1992.



Madrid, España.
-Polígono 38. La Paz-
1986-1990

F. Javier Sáenz de Oíza.

El predio esta ubicado frente a una amplia vialidad de rápida velocidad, por lo que se propone un conjunto habitacional de 600 m de longitud que protegiéndose del exterior se encierre sobre sí mismo, doblándose espiralmente para formar un gran espacio interno común de esparcimiento.

Con el hecho de cerrarse tan drásticamente al exterior ciertamente se protege un ambiente para la mejor habitabilidad, pero el aporte urbano a la ciudad es mínimo, pensando además en las bastas proporciones del conjunto.

Desde el gran espacio de esparcimiento común se percibe un elaborado y repetitivo tratamiento de las fachadas, que provoca una sensación al usuario de que su vivienda es como una celda que forma parte de un gran "panal".

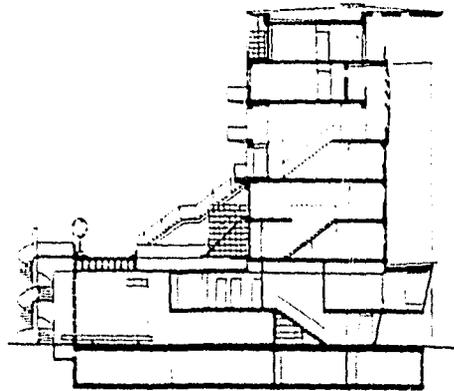
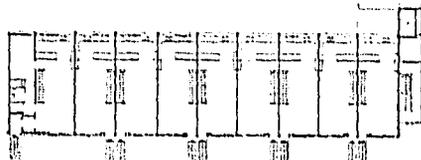
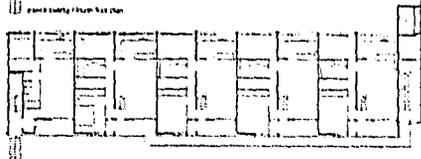
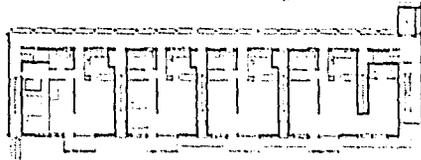
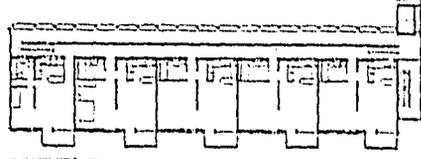
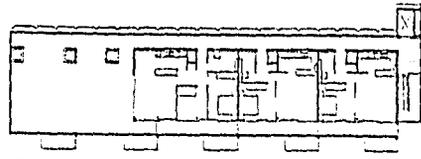
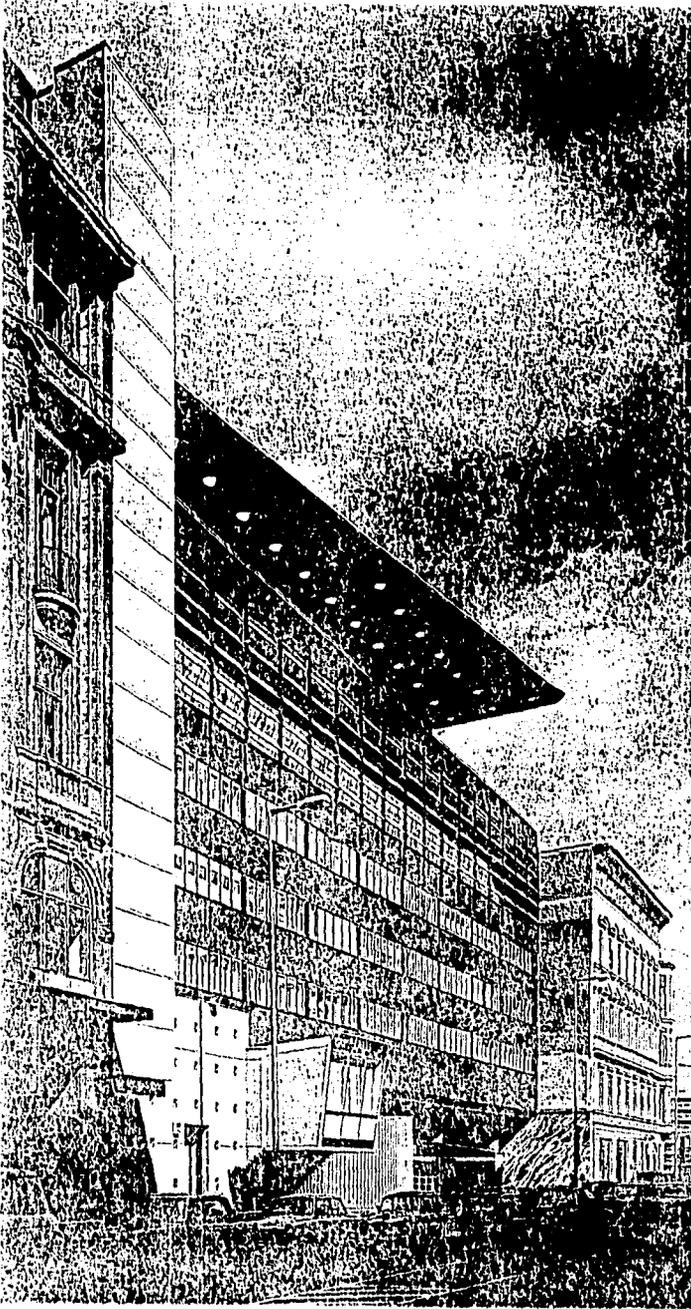
El bloque varía entre los 4 y 8 niveles y alberga un total de 346 viviendas en su mayoría dúplex, menos las viviendas de 2 dormitorios que son de 1 nivel. En la planta baja se cuenta con grupos de comercios y un centro social.

Las escaleras entregan a 2 viviendas por cada nivel de manera inmediata para evitar el uso de pasillos, sin embargo, resulta demasiada proximidad entre los accesos vecinos que están frente a frente.

Las unidades de un nivel se presentan con espacios muy reducidos, sobre todo en lo que respecta a la estancia que alberga las funciones de comer y estar.

Las funciones de dormir se vinculan directamente al espacio de estar-comer, situación que puede ser no muy usual, pero dadas las propias circunstancias de la vivienda comunitaria en vertical, es como deben valorarse opciones de habitabilidad como estas.⁹

⁹ Cfr.
P. Joan Ravetllat M., Op. cit.



Berlín, Alemania.
-Checkpoint Charlie-
1980-1989.

OMA Londres.

El grupo OMA plantea retomar las experiencias de las propuestas habitacionales para vivienda comunitaria del presente siglo, tomando en cuenta además como la ciudad contemporánea alberga una multiplicidad de estratos culturales.

El edificio tiene 6 niveles de vivienda que se elevan sobre un espacio de doble altura a nivel de calle destinado para un estacionamiento de las fuerzas militares aliadas, que en el futuro se transformará en supermercado.

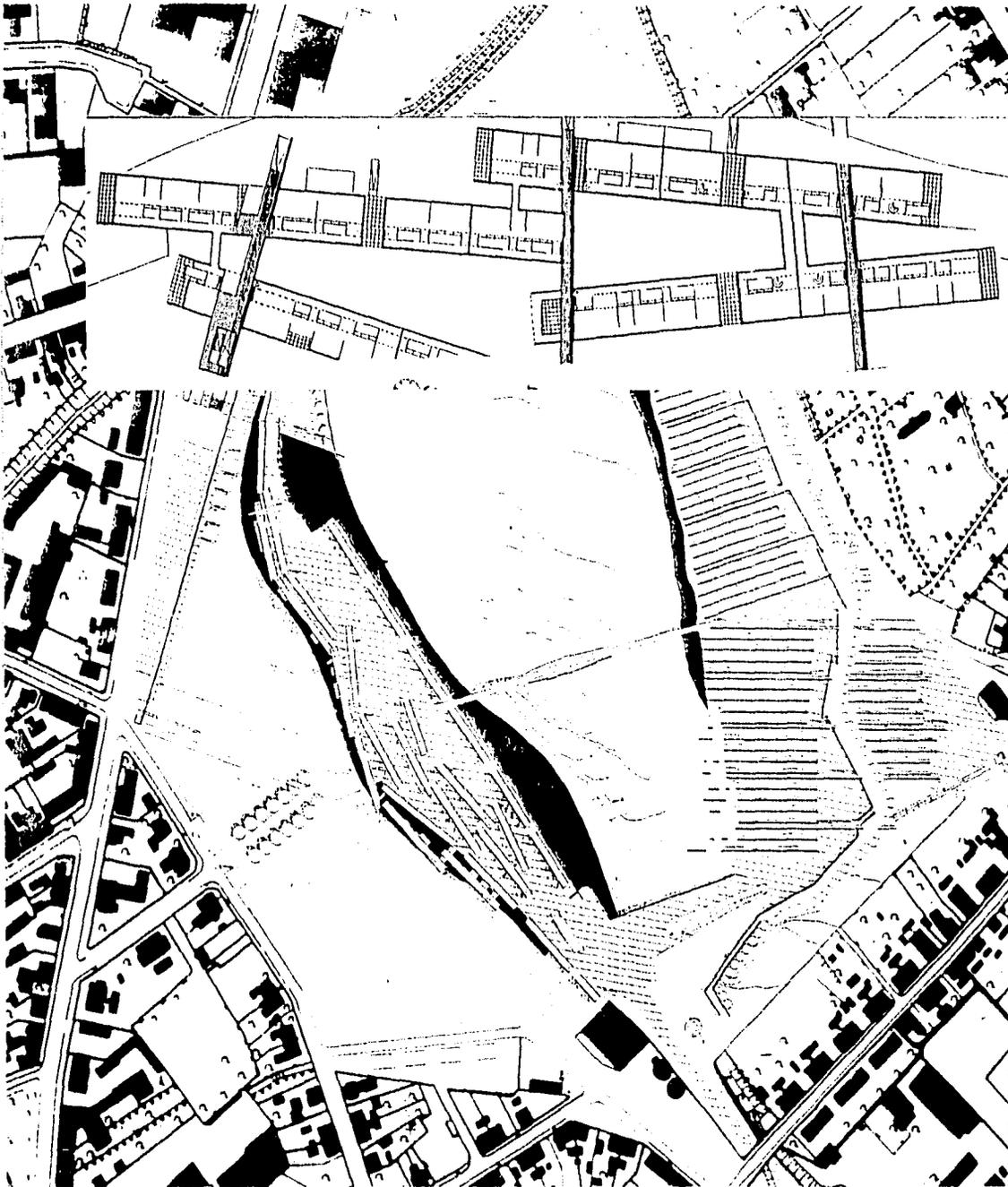
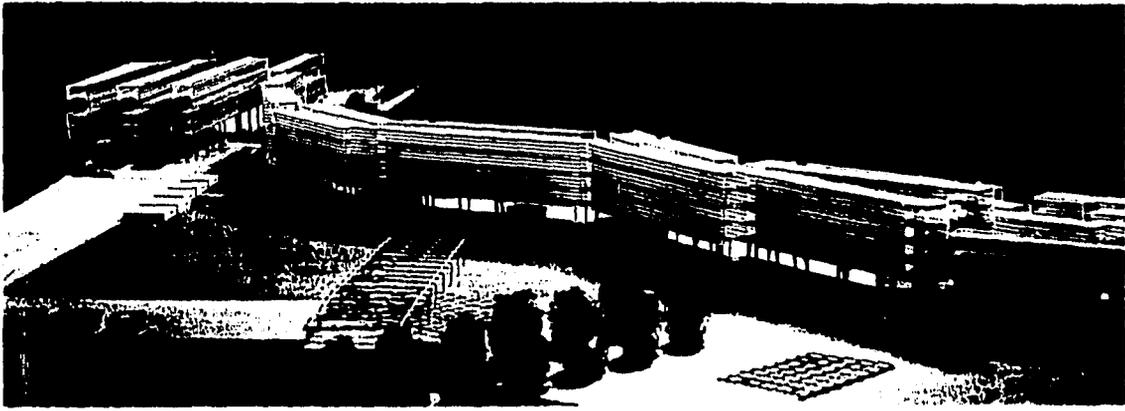
En los primeros 2 niveles de vivienda se presentan unidades dúplex y en los 4 siguientes hay viviendas de un sólo nivel con 1 y 2 dormitorios. El acceso a las dúplex es directo a través de una gran terraza posterior que esta sobre el estacionamiento, y que presenta unos jardines frontales para las viviendas dúplex, los accesos a los siguientes niveles son mediante un sistema de escaleras y pasillos por la fachada anterior.

Los jardines que se asignan como privados a las viviendas dúplex, dejan desprovistos a los demás departamentos de un espacio recreativo abierto en el propio conjunto.

Queda en duda donde se guardarán los autos de los inquilinos, al transformarse el estacionamiento en supermercado.

De los diversos tipos de vivienda que ofrece el edificio se denota claramente la constante de diferenciar el área de estar del área de dormir, ya sea por niveles en el caso de las viviendas dúplex o de manera contigua en el caso de las viviendas de un sólo nivel. En estas últimas existe a su vez, la posibilidad de una comunicación directa entre ambas.¹⁰

¹⁰ Cfr.
"Premio Europeo de Arquitectura, Pabellón Mies van der Rohe".
Ed. G.G., 1992.



Bottrop, Alemania.
-Prosper III Mine Site-
1992.

Jo Coenen.

En un gran baldío se plantea un nuevo desarrollo habitacional en el que se procura confrontar las características esenciales del propio lugar, para descubrir una nueva forma urbana.

Se conforman 2 conjuntos habitacionales diferentes entre sí que se recargan en lados opuestos del predio, provocando entre ambos un gran parque de esparcimiento. Uno de ellos presenta una organización de muros paralelos que alberga las viviendas, que más que departamentos, son casas entremezcladas y provistas de un patio interior por la falta de vista al parque. Por tal razón sólo se presenta al conjunto de la parte suroeste como caso de estudio.

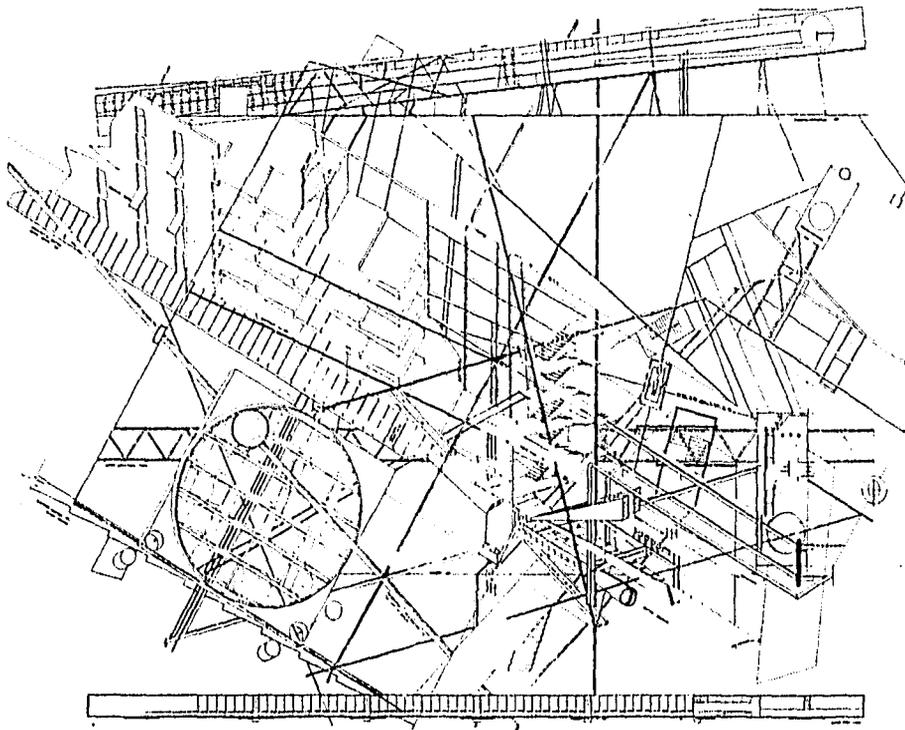
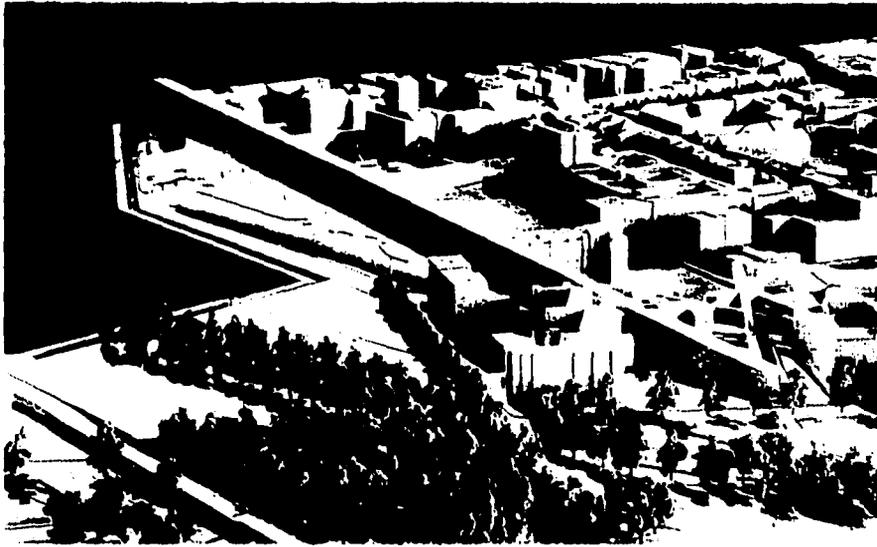
El conjunto plantea un acomodo libre de bloques semiparalelos que va siguiendo una dirección quebradiza, situación que provoca que los pares de bloques mantengan orientaciones y vistas opuestas de los espacios de estar y dormir, y que las orientaciones de la circulación y servicios de la vivienda sean también opuestas, pero en este caso al estar de frente. Sin embargo, el sembrado continuo de estos pares permite evitar una longitud desmesurada, que es provocada por lo largo del propio esquema del departamento.

Los bloques son de 4 niveles que se levantan sobre pilotes para dejar una planta libre a nivel de plaza, o en el nivel de una plataforma que cubre espacios de servicios.

El esquema de las viviendas es alargado y genera un frente de vivienda muy extenso, pero a cambio se logra una gran iluminación y ventilación que produce la sensación de una mayor amplitud del espacio interior, presenta una gran fachada hacia el exterior.

Se ofrece una interesante sucesión longitudinal de espacios que cuentan con la posibilidad de acceder por la circulación posterior paralela a los servicios, y con la posibilidad de vincular los espacios contiguos directamente entre ellos. ¹¹

¹¹ Cfr.
Revista A+U, No. 266, 1992.



Berlín, Alemania.
1987

Daniel Libeskind.

El proyecto ganador del concurso para el IBA en 1987 se presenta interesante en el tema de la vivienda comunitaria en vertical por su propuesta fresca y vigorosa. El proyecto pretende crear "una escala y una manera de vivir nuevas en un Berlín del mañana".

El edificio de 450 m de largo, 10 m de ancho y 20 m de alto se eleva oblicuamente en ángulo de 6 grados y llega a una altura de 50 m. Se albergan funciones para usos residenciales, comerciales y de actividad pública.

En una parte del edificio se permite el paso de vehículos y personas por debajo, y por otra sección emerge el tren subterráneo atravesando el bloque de viviendas. Se disponen núcleos de circulaciones verticales a cada 55m, agrupándose también espacios para el ocio.

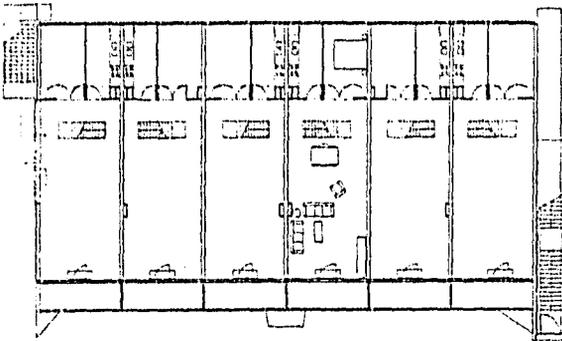
Las viviendas son de uso y mantenimiento flexible, permitiendo que el interior sea distribuido por los habitantes.

En realidad esta es una proposición formal y urbana en la que la atención por el espacio interior pasa a un término secundario, haciéndose más evidente al llegar al extremo de dejar al habitador nada más que un "espacio en blanco".

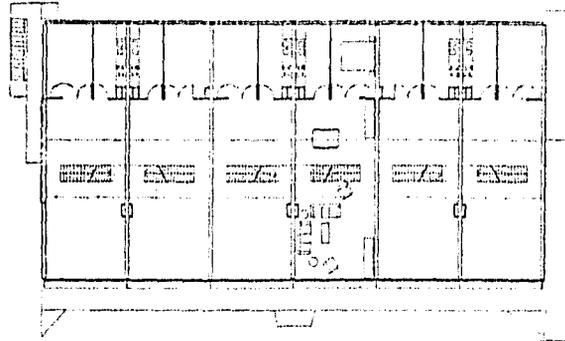
Lo interesante del caso es que dicha experimentación da lugar a nuevas formas de concebir la vivienda, sin embargo los resultados son aventurados y en la arquitectura, más aún en la vivienda, se exigen más que meras especulaciones pretensiosas.

Cabe mencionar que ante la complejidad de los esquemas gráficos, se dificulta más la comprensión de la propuesta.¹²

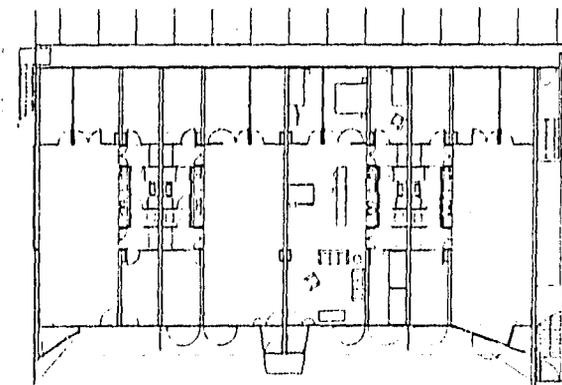
¹² Cfr.
P.Joan Ravetllat M., Op. cit.



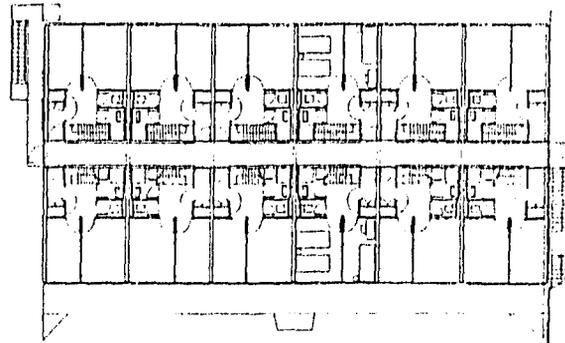
Planta primera / First floor plan



Planta tercera / Third floor plan



Planta base / Ground floor plan



Planta segunda / Second floor plan

La Haya, Holanda.
1989-93

Josep Lluís Mateo.

El edificio se construye en base a un sistema prefabricado de muros y losas de hormigón.

La fachada manifiesta una interpretación de la relación que se da entre la organización en paralelo de los muros portantes y el vacío que forman: ligeras estructuras de madera soportan un revestimiento exterior de placas (tableros sintéticos), con una combinación contrastante de colores que expresa este juego de vacío y pieza.

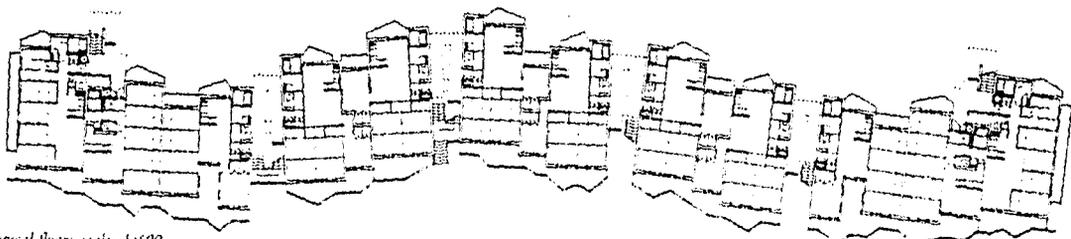
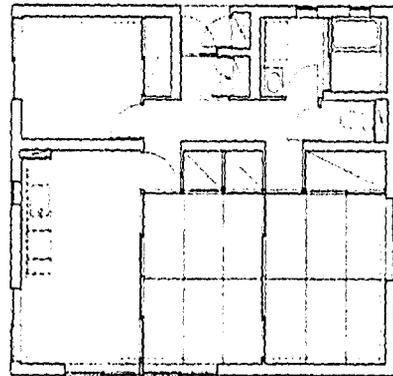
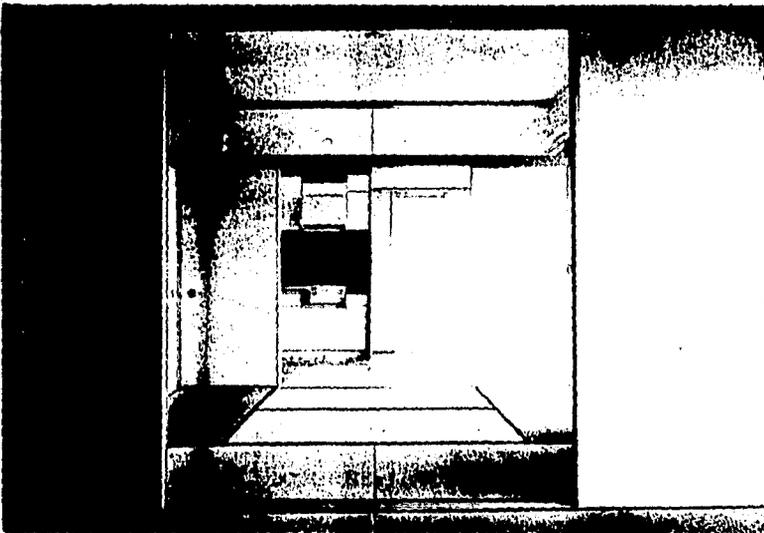
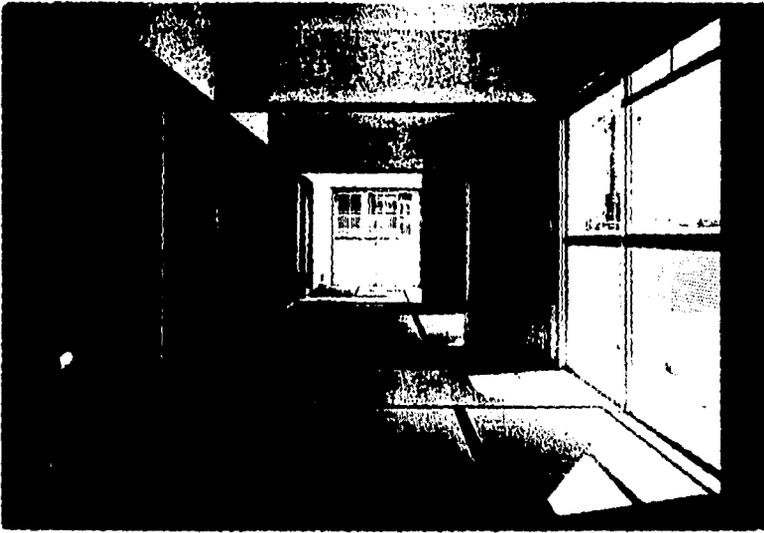
La organización del edificio es posible observarla de manera muy clara en un corte transversal: la planta baja dispone viviendas con su propio acceso y jardín, y en los siguientes tres niveles, un pasillo central (a manera de Hotel) entrega a las viviendas que se desarrollan hacia arriba y hacia abajo, en las cuales se pretende que en la medida de lo posible, se disponga un gran "loft" que permita "el uso y el disfrute de una mayor dimensión espacial".

Cabe destacar como los esquemas de vivienda presentan una variación conceptual con respecto a las tradicionales disposiciones de vivienda, en favor de una mayor interrelación de funciones que ahora se definen como territorios dentro de un espacio, en lugar de la compartimentación de funciones, que las separa y disgrega. Siendo así la habitabilidad de la vivienda se vuelve más concéntrica, en torno al espacio de estar.

Para tal efecto las recámaras (incluyendo la principal) se relacionan más directamente al espacio público de estar, desvinculándose inclusive del baño en la disposición que tienen las viviendas de dos niveles.

La cocina también participa más del espacio de estar, generándose además dos posibilidades para la función de comer: una barra informal de servicio rápido que puede ser a la vez una extensión de la cocina, y un formal comedor.¹³

¹³ Cfr.
Revista "El Croquis", No. 62-63, 1993.



Typical floor, scale: 1:600.

Kumamoto, Japan.
-Takuma Housing-
1992

Kasunari Sakamoto.
Itsuko Hasegawa Atelier.
Yasumitsu Matsunaga / SKM.

En este desarrollo de varios edificios habitacionales para 375 viviendas, se tuvo la participación de 3 despachos de arquitectura para elaborar el plan maestro del conjunto y acordar los lineamientos y objetivos generales a los que obedecerán los diversos bloques de viviendas.

Con la participación de varios despachos de arquitectura en el desarrollo de un barrio habitacional grande, se puede evitar la monotonía de un sólo criterio en el tratamiento arquitectónico y con el común acuerdo de objetivos.

Itsuko Hasegawa menciona que el propósito no es producir edificios aislados, sino crear ambientes completos e íntegros. En vez de buscar una definida regularidad del bloque, se procura generar su estructura de manera más natural a base de un sistema repetitivo de unidades de vivienda, articuladas por núcleos de escaleras. Se han evitado los edificios altos para no irrumpir en las cercanas zonas residenciales".

A su vez Yasumitsu Matsunaga dice que para evitar la fragmentación innecesaria del interior de la vivienda, las habitaciones se disponen de manera que puedan ser enlazadas y llegan a ser un sólo espacio que pueda ser usado de diferentes maneras: tipo de espacio que es propio de la tradición japonesa.

Estudiando la forma de habitar en la vivienda tradicional japonesa, se ha logrado desarrollar un interior de vivienda con una notable y provechosa flexibilidad interna, que retribuye ventajas al usuario ante lo reducido del espacio habitable que comúnmente se asigna a los departamentos. Cabe mencionar que la sala de estar occidental no se encuentra en estas viviendas, pero a cambio se mantiene el tradicional cuarto japonés. ¹⁴

¹⁴ Cfr.
Revista JA. No. 10, 1993.

3. ENTREVISTAS CON USUARIOS, CASOS DE ESTUDIO.

3.1. Presentación.

Esta parte plantea estudiar una serie de ejemplos de edificios habitacionales en la ciudad de SLP para poder conocer de forma muy próxima y precisa, el tipo de usuario que habita en este tipo de vivienda ante las circunstancias presentes: sus necesidades, sus expectativas y su forma de vida.

A través del estudio se podrá conocer a su vez, el mercado inmobiliario que de alguna manera ha intentado cubrir las demandas de este tipo de clientela hasta ahora, mercado con el cual se tiene que competir para que el nuevo planteamiento pueda resultar una inversión factible y redituable.

Todos los ejemplos que se presentan fueron realizados antes de la existencia del reciente Plan de desarrollo (1993) a pesar de haber algunos muy recientes, por lo que evidentemente no mantienen concordancia con las exigencias que ahora se tendrían con la nueva normatividad.

Sin embargo, a pesar de que estos casos de estudio no contemplen el Plan de desarrollo actual (ya que ejemplos habitados después de dicho Plan, prácticamente no existen todavía), sí resultan de suficiente utilidad para los objetivos buscados.

El planteamiento del tema se ha precisado para responder al vacío que muestra el mercado inmobiliario habitacional en relación a los estratos socioeconómicos medios y altos, porque como se ha visto, al disminuir su poder adquisitivo se reducen las posibilidades de acceso a una vivienda realmente adecuada a sus necesidades y a su situación.

Por tal motivo el criterio de selección para los casos de estudio tomó en cuenta primeramente, que el edificio funga actualmente como una respuesta habitacional para los estratos socioeconómicos medios y altos. En segunda instancia se tomó en cuenta la propia tipología del edificio.

La ubicación de los casos en la ciudad, obedece simplemente como consecuencia, a estos factores de selección.

El estudio se hace mediante una investigación de campo realizada en base a entrevistas con los propios inquilinos, en las cuales no se plantea una encuesta rígida, sino que se procura generar una plática que permita el aporte de aspectos que no se tengan contemplados al inicio de las entrevistas.

Antecedentes de la ciudad.

Para poder comprender la situación del usuario es necesario primeramente ubicar las circunstancias del lugar en que se presenta su forma de vida, tales como pueden ser los aspectos climáticos, urbanos y sociales de una ciudad.

La ciudad presenta un acelerado crecimiento urbano desde el período comprendido por los años de 1940 a 1960, el cual es ocasionado principalmente por la inmigración rural que al llegar a la ciudad lograba una mejoría en el nivel económico, social y cultural; teniéndose un mejor acceso al trabajo, la educación y los servicios.

En este período la industria tiene cierto crecimiento en la producción de bienes de consumo, aún con el padecimiento de insuficiencias financieras, de mercado y de equipamiento industrial. Es hasta los años 50s que se tuvo el apoyo del gobierno para la infraestructura industrial, con lo cual el sector de servicios también creció. Hubo a su vez, un fuerte apoyo a las políticas de corte social, en las que la mayoría de la población se vio beneficiada.

A partir de la década de los 60s se incrementa el ritmo de crecimiento urbano, el impulso industrial y de las actividades terciarias. La industria amplía su capacidad y cobertura motivada por los incentivos fiscales, la mano de obra barata y la infraestructura existente, para que así se ubicara en esta ciudad capital casi de manera exclusiva, el desarrollo industrial que produjo una creciente centralización regional.

Desde fines de los años 70s y de manera clara en los 80s, la ciudad ve agotada su capacidad de absorción de poblaciones inmigrantes al disminuirse la capacidad industrial de generar empleos, por lo que se amplió en consecuencia la ocupación en el sector terciario y se acentuó así, el carácter de la ciudad como centro comercial y de servicios, quedando en duda el progreso basado en el desarrollo industrial.

El crecimiento urbano de la ciudad ha estado marcado por los intereses de los terratenientes, del sector inmobiliario y del capital financiero del estado. El municipio ha permitido la expansión del mercado especulativo del suelo con su consecuente anarquía en el crecimiento urbano y con la segregación y diferenciación social del espacio urbano.

El crecimiento urbano se ha dado con una baja densidad de población debido en parte a la especulación del suelo urbano, sin embargo, esta densidad no es

homogénea porque las densidades bajas corresponden a los sectores de niveles económicos altos, y las densidades menos bajas están en los niveles económicos bajos de las áreas periféricas, con lo que se evidencian las diferencias de la capacidad de acceso a los mercados de suelo y vivienda.

Clima y reglamentación.

En SLP su arquitectura más arraigada se manifiesta con cierta masividad, para así poder dar protección a los espacios habitables contra el intenso sol del día y contra el frío de la noche.

Un adecuado asoleamiento para los espacios habitables se puede tener si se dirigen las ventanas hacia el sur, para permitir la penetración del sol en temporada de invierno y en verano prescindir del sol, al cambiar su ángulo de incidencia. Con cierto cuidado en el manejo de su exposición, el Oriente y el Poniente pueden ser aprovechados para una iluminación y climatización adecuada de la vivienda.

La propia circunstancia urbana es el marco en que se inscribe y se manifiesta la vivienda. La ciudad de SLP ha venido creciendo bajo el predominio de los intereses del mercado especulativo del suelo; el reciente plan de desarrollo intentará por vez primera regular el fuerte empuje que acusan los intereses mercantiles de los principales acreedores potenciales del suelo.

Según este Plan de desarrollo, sólo se pueden construir edificaciones mayores a los 5 niveles en Subcentros urbanos y en Corredores urbanos; lugares que resultan ser de un costoso terreno urbano y con avenidas de alta velocidad, por lo que la promoción de vivienda sería de un costo también más elevado.

Existe una opción más para la posible ubicación de edificios habitacionales, esta sería en las zonas de uso de suelo Mixto, sin embargo, el Plan ofrece escasas áreas en la ciudad y nulas en sus crecimientos residenciales.

Es así que las directrices generales del Plan de desarrollo resultan una gran limitante para la posibilidad de una adecuada combinación de actividades y densidades en el desarrollo urbano, haciéndose patente la necesidad que inclusive marca el mismo Plan, de una microzonificación en base a planes distritales que pueda llegar a ser precisa y coherente con las posibilidades de cada predio o lugar.

1

A falta de dichos planes distritales, por ahora la autoridad municipal ha tenido un criterio flexible ante casos particulares, pero ya apoyándose en el Plan de desarrollo municipal.



Caso No.1 "Multifamiliar ISSSTE".
Ubicación: H. Nacional y Munoz.
1950s.

Conjunto habitacional formado por 2 edificios longitudinales dispuestos en paralelo que conforman un espacio de esparcimiento común que ocupa el centro de la manzana en la proporción de una pequeña plaza urbana, que no cuenta con limitantes físicas para las personas ajenas al conjunto habitacional.

Los edificios cuentan con 80 departamentos. Uno de los edificios tiene en su planta baja algunos locales comerciales, cuya renta la maneja un fideicomiso para el mantenimiento de las áreas comunes (no funciona debido a corrupción en el manejo).

Las unidades son de 1, 2 y 3 recámaras, sala-comedor, cocina y patio de servicio.

Dpto. 40. piso.

Vivienda habitada por un matrimonio con 2 hijos de 3 y 8 años.

Se decidió habitar el departamento por la buena ubicación que se tiene cerca del centro Plaza Tangamanga y con servicios de todo tipo, debido a que el crecimiento urbano de estratos altos y medios ha absorbido la zona.

La persona entrevistada (esposa) opina que vivir en un edificio habitacional es cuestión de educación, con mayor razón en este conjunto de tantas familias ya que cuando no se tiene esta educación, se presentan periódicos problemas sociales.

Comenta que en los inquilinos del conjunto hay cierta dejadez y pasividad, por la cual no participan en la mejoría de su edificio o ante los problemas sociales.

Ha preferido el departamento en el último piso, para evitar problemas de ruido y de aseo en su pasillo.

Preferiría un patio de servicio más grande, para no tener que subir a la azotea a tender la ropa.

Se tienen problemas con la orientación poniente, puesto que en primavera-verano es muy caliente la vivienda, debido a las amplias ventanas.

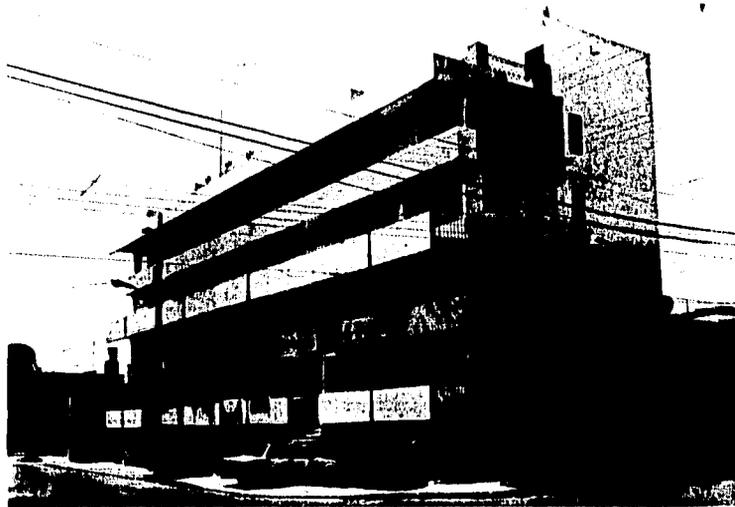
Solicita mayor espacio de guardado y un hall para que el espacio de estar se mantenga más arreglado.

Aceptaría un espacio con doble función.

Hay suficiente espacio de esparcimiento común pero la mayor parte tiene piso de cemento, por lo que preferiría a cambio más espacios verdes y que dicho espacio fuera privado para el conjunto.

Observaciones.

El departamento en el área de estar se encuentra lleno de objetos, lo cual indica que hay varias actividades que se llevan a cabo además de las de comer y estar: planchar, estudiar, juegos de niños, etc.



Caso No.2

Ubicación: Vista Hermosa esq. Scop.
Fracc. Jardines.
1970s.

Edificio ubicado en un fraccionamiento residencial de nivel medio alto, frente a una iglesia.

Consta de 8 departamentos de 2 niveles cada uno y cocheras en un sótano a medio nivel.

Los departamentos siguen la manera convencional de una casa unifamiliar de dos pisos: en un primer nivel se dispone la sala-comedor, la cocina-desayunador y el servicio; en el segundo nivel están 2 recámaras, un baño y un estudio.

La sala-comedor dispone de una terraza-balcón en su fachada principal (oriente).

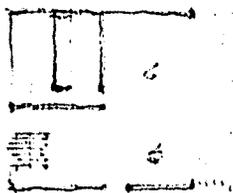
Dpto. 10. y 20. pisos.

Vivienda habitada por un matrimonio y una hija de 16 años con procedencia de la cd. de Guadalajara. (hace 7 años).

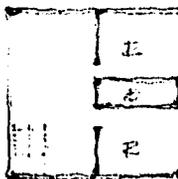
Se decidieron por este departamento principalmente por su amplitud y porque deseaban vivir por este rumbo, pero sólo había casas grandes.

Les gusta la distribución de la casa.

Los gastos de mantenimiento del edificio son elevados debido a que son pocos departamentos.



P. Baja



P. Alta





7
1000
1000
1000



Caso No.3 Ubicación: Sierra Leona esq. Carr.
a Guadalajara. Fracc. Cumbres.
1980.

El edificio se ubica en las afueras de la ciudad, en la zona de fraccionamientos residenciales de nivel alto que han llevado el crecimiento urbano hacia las partes altas (lomas) del poniente de la ciudad.

El edificio consta de 24 departamentos dispuestos en 6 niveles sobre un planta baja de estacionamientos, un penthouse en el último nivel, y una pequeña área de esparcimiento con alberca. Se cuenta con elevador.

Los departamentos cuentan con sala-comedor, cocina con barra de servicio, cuarto y área de servicio, hall TV, 2 recámaras y 2 baños.

Se tiene servicio de antena maestra de TV.

Dpto. 602, 6o. piso.

Vivienda habitada por un matrimonio con 3 hijos de 9, 10 y 14 años. Decidieron habitarla por su buena ubicación, seguridad, y por requerirse una renta accesible (aprox. N\$ 1,200.00).

Los padres mencionan que una desventaja de vivir en departamentos es que no se cuenta con área verde.

La barra de servicio de la cocina es muy práctica, sin embargo ocasiona que se dispersen los olores en toda la casa, principalmente porque la cocina no tiene una buena ventilación ya que se da a través del patio de servicio.

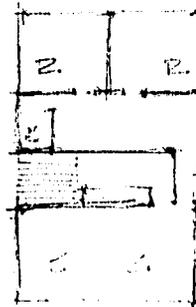
El cuarto de servicio se usa como lavandería. Lavando seguido no hay problema para el secado de la ropa en el área o patio de servicio.

El hall se usa como estudio y para ver TV.

Para subir muebles es mucho problema por lo que se solicita un montacargas o una escalera más amplia.

Observa que la mayoría de los inquilinos son matrimonios grandes, o matrimonios jóvenes que cuando pueden se cambian.

Falta algún conserje porque las cocheras están siempre abiertas y no hay control.



Caso No.4 Ubicación: calle Artistas.
Fracc. Del Parque.
1984.

El edificio esta ubicado en una zona de nivel económico alto y frente al parque de "Morales", por lo que su fachada principal (poniente) tiene una vista directa hacia la gran arboleda del parque, situación que se aprovecha con unos amplios ventanales horizontales correspondientes a la sala-comedor de los departamentos.

Se cuenta con 8 departamentos en 4 pisos y un sótano para los estacionamientos (2 cajones por vivienda). Los departamentos se disponen en pares, a los lados del núcleo de escaleras.

Las unidades cuentan con sala-comedor amplia (aprox. 40 m²), cocina, cuarto y área de servicio, hall, 2 recámaras y un baño.

Hay un dueño mayoritario que organiza el mantenimiento del edificio.

Algunos de los departamentos se habitan rentados (NS\$ 1,200.00).

Dpto. 301. 3er. piso.

Vivienda habitada por un matrimonio con los hijos jóvenes que no se han casado.

Habitan el departamento porque la casa anterior les resulto ya muy grande, por buscar mayor seguridad y por la gran vista hacia el parque.

Hicieron algunas modificaciones, tales como adaptar un estudio anexo a la sala, el baño de servicio lo transformaron para las visitas, y ampliaron la sala de TV quitándole espacio a una recámara muy amplia.

La persona entrevistada (Sra.) menciona no tener problemas con las amplias ventanas de orientación poniente, porque los arboles mitigan la luz solar.

Hubiera preferido acabados de lujo y que se contara con elevador. A pesar de tener secadora suben a tender a la azotea.

Observa que en el edificio los matrimonios jóvenes duran poco tiempo: existen más bien matrimonios grandes y algunas personas solteras.

Hacen falta instalaciones de esparcimiento comunes.

A una sugerencia sobre la flexibilidad de funciones, opina que la recámara de huéspedes podría ser a la vez sala de TV.

-Observaciones-

Familia de buen nivel social.

La sala-comedor esta amueblada finamente y decorada con su propio y selecto gusto.

Dpto. 101, 1er. piso.

Vivienda habitada por un matrimonio con una hija de 11 años.

Habitaban el departamento desde hace 10 años y les ha gustado por la seguridad, por la buena ubicación y por vivir enfrente del parque.

Menciona que el departamento es un tanto obscuro a pesar de las amplias ventanas de orientación poniente, por estar en la planta baja del edificio, porque los arboles atenúan el sol y además los vidrios de las ventanas son de tinte obscuro.

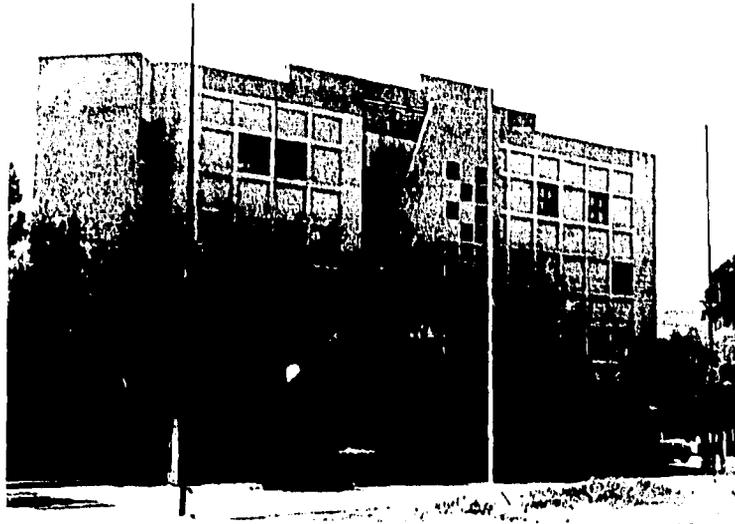
La hija juega en la casa y hace su tarea en el comedor.

Solicita una cocina y un patio de servicio más amplios.

El estacionamiento les ocasiona ruidos.

Al edificio le hace falta un jardín general y alguno pequeño para cada departamento.

No hay mucho contacto social entre los vecinos, sólo se conocen y saludan.



Caso No.5 Ubicación: Col. Balcones del Valle.
1988.

El edificio corresponde a un fraccionamiento residencial de nivel medio-alto y se encuentra ubicado en una amplia glorieta sobre la que corre una vialidad de alta velocidad.

Esta planteado con el formato de crédito hipotecario de interés social (cajones), complementándose con algunos elementos o acabados extra que se ubican en el enganche.

Consta de 18 departamentos en 4 niveles, algunos con cochera techada; no tiene espacio de esparcimiento común.

Los departamentos cuentan con sala y comedor separados de forma triangular, cocina, área de servicios, 2 recámaras y un baño.

Dpto. K. 4o. piso.

Vivienda habitada por un matrimonio joven sin hijos. Aunque de manera temporal, habitan el departamento debido a la buena ubicación que se tiene con la proximidad al centro y con el acceso hacia una vía rápida.

La persona entrevistada (esposo) menciona que el departamento esta mal diseñado debido a que los espacios están sumamente reducidos. Le gustan los espacios acogedores.

A pesar de estar en el último piso, se requiere de una mayor iluminación natural. El patio de servicio no es suficiente por lo que han improvisado un área de secado en la azotea.

Observa que la ventana del comedor que da al pasillo, en el caso de otros inquilinos les resulta molesto en su privacidad al grado de taparla por completo.

No hay convivencia entre los vecinos, al parecer existe un temor o "paranoia" en relación a la falta de seguridad, además de que no hay interfon y el conserje sólo trabaja de día.

También observa que los niños del vecino juegan en el pasillo.

Observaciones.

El comedor esta ubicado en el primer espacio de estar y se usa también como escritorio; la sala se conforma por un par de sillones individuales y un mueble para la TV.

Dpto. G, 3er. piso.

Vivienda habitada por un matrimonio con 2 hijos de 6 y 12 años.

Decidieron vivir rentando el departamento porque les gusta la zona y la ubicación, a pesar de que su intención era la de comprar vivienda.

Los departamentos cuentan sólo con 2 recámaras por lo que necesitan 1 más, ya que tienen hijo e hija.

En la cocina se dispuso una barra de servicio que la relaciona al espacio de estar; prefiere una cocina más grande.

La ropa se tiene que lavar en partes porque no hay espacio suficiente para el tendido de la ropa.

Aprueba las ventanas altas para seguridad de los niños, además de gustarles la vista con que se cuenta desde el departamento.

Los niños juegan en el interior del departamento y en algunas ocasiones los lleva a jugar al parque próximo.

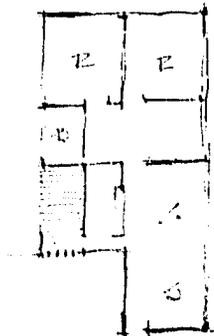
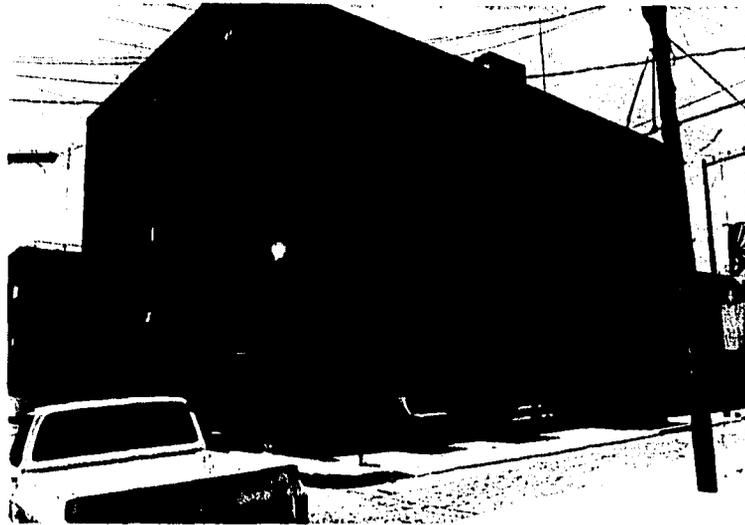
Menciona que su Padre sólo ha subido una vez a visitarles, debido a lo cansado de las escaleras.

Observa que en el edificio, la mayoría de los inquilinos son matrimonios jóvenes o estudiantes.

Observaciones.

La sala se ha ubicado en el primer espacio de estar, en el cual se observa ropa para planchar y juguetes de los niños.

El arreglo de los muebles es convencional y muy sencillo; primero se ubica la sala y después el comedor.



/

Caso No.6 Ubicación: Rivas Guillén esq. T.
Estévez.
1986.

El conjunto esta ubicado en una de las primeras zonas de crecimiento residencial de clase alta, fuera de los barrios tradicionales.

Se conforma por un edificio de planta cuadrangular, cuyas 4 esquinas contienen 4 departamentos en "L" que multiplicados por 5 pisos dan 20 viviendas.

Las unidades tienen sala-comedor, cocina con barra de servicio, 2 recámaras, hall-estudio, 1 baño, y área de servicio.

Depto. 01. Planta baja.

Vivienda habitada por dos personas solteras mayores (40 años), y su madre de edad avanzada y con problemas para caminar.

La razón por la que vive en el departamento es por la ubicación: cerca del hospital y de otros servicios.

Ha invertido aproximadamente un 40 % del costo de la unidad en acondicionarlo con mejoras a la vivienda, una cocina integral y en tapar la barra que comunica la cocina con el comedor.

La persona entrevistada (mujer soltera) vive con disgusto debido a que no soporta los lugares estrechos, le parece que falta luz y aire a la unidad. Solicita un medio baño adicional.

Manifiesta cierto temor con respecto a la seguridad, al estar en la planta baja e inmediatamente a la entrada general.

Hay un patio común en el edificio, pero debido a lo estrecho del patio no se vive como en espacio de esparcimiento.

Observa que no hay amistad entre los inquilinos, sólo se saludan.

Las mujeres embarazadas no duran mucho tiempo en el edificio. Gran parte del edificio es habitado por estudiantes.

Observaciones.

Los usuarios de esta vivienda son personas mayores de buen nivel social, con mobiliario muy formal y de proporciones amplias procedente de su casa anterior.



Depto. 302. 4o. piso.

Unidad habitada por un matrimonio con una hija de 14 años.

Las razones por las que viven en el departamento son la ubicación y el requerir un menor aseo doméstico.

Le parece bien que la sala y el comedor sean un sólo espacio; el estudio o hall de la vivienda se usa como desayunador.

Solicita un baño más y un patio de servicio más grande, aunque aprueba que el supuesto patio sea parte del propio departamento en lugar de ubicarlo en la azotea.

Con respecto al edificio, menciona que funcionaría mejor con un elevador. Solicita un estacionamiento privado para mayor seguridad.

No requiere de un jardín, porque la hija va no es niña.

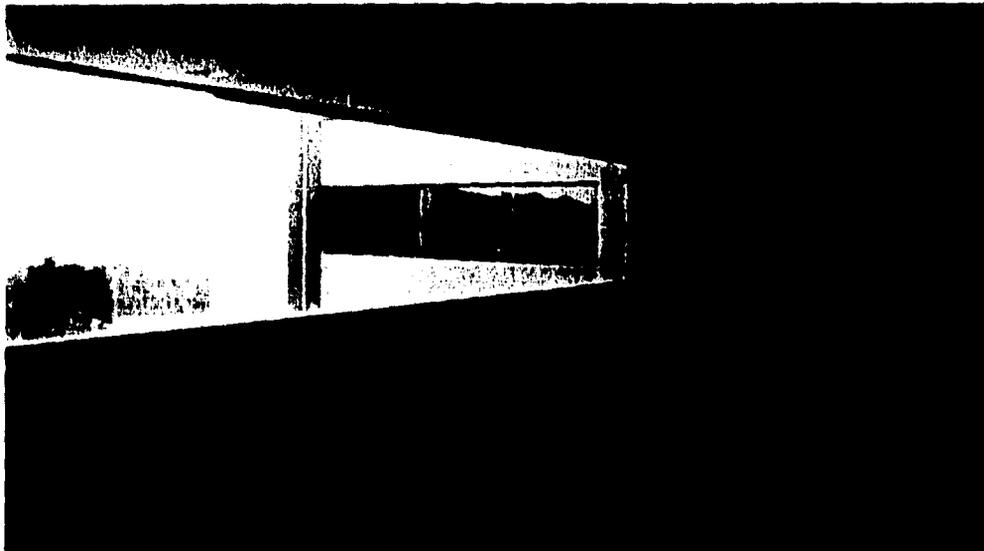
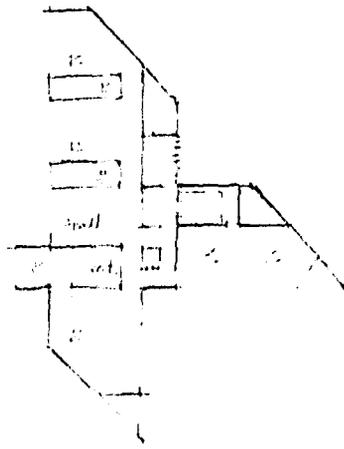
Observa que falta un mantenimiento más eficiente al edificio.

Observaciones.

Se mantuvo la abertura de la cocina que contiene la barra de servicio.

El arreglo de los muebles es convencional y muy sencillo; primero se ubica la sala y después el comedor.





Caso No.7 Ubicación: Lateral Diagonal Sur.
Fracc. Tangamanga.
1992.

El edificio de departamentos se encuentra en uno de los fraccionamientos de más alto nivel de la ciudad, sobre una vialidad de alta velocidad, frente al gran parque de la ciudad y muy próximo a la plaza comercial más importante de la ciudad.

Consta de 9 pisos con un amplio y muy confortable departamento por nivel, un vestíbulo en el acceso al edificio con servicio de conserje, y estacionamientos cubiertos en planta baja. No hay áreas de esparcimiento propias del edificio.

El departamento cuenta con acceso directo del elevador, sala comedor amplia cocina-desayunador, 3 recámaras con su baño y vestidor c/u, hall de TV, área de lavandería y cuarto de servicio.

Los departamentos se vendieron en aprox. N\$ 700,000.00, y algunos de ellos se han rentado en aprox. N\$ 5,600.00

Dpto. 3er. piso.

El departamento es habitado de manera temporal por un matrimonio con 3 hijos jóvenes.

Se prefería habitar una casa, sólo que las casas de renta que cuenten con las comodidades requeridas son escasas por este rumbo de la ciudad que es donde se eligió vivir.

Se tiene la ventaja de que se requiere de un menor mantenimiento en el departamento.

No requieren de jardín porque los hijos ya son grandes; aunque les gustaría algún jardín común para el edificio, con alberca.

Lo que es muy molesto es el ruido en la recámara principal ocasionado por la vialidad de alta velocidad, además de los ruidos de las tuberías sanitarias en una parte del departamento.

Tabla de resultados.

Razones de Preferencia.

Buena ubicación.....	(7 menciones)
Buen rumbo.....	(3 ")
Seguridad.....	(3 ")
Agradable vista.....	(3 ")
Aseo doméstico más sencillo.....	(2 ")
Renta accesible.....	(1 mención)
Vivienda no muy grande.....	(1 ")
Existen las comodidades requeridas...	(1 ")

Solicitudes.

Area verde de esparcimiento.....	(5 menciones)
Patio amplio para "tender" ropa.....	(5 ")
Elevador.....	(4 ")
Menor molestia de ruidos.....	(3 ")
Mayor amplitud de espacios.....	(2 ")
Mayor iluminación natural.....	(2 ")
Cocina amplia.....	(2 ")
Mejores acabados.....	(2 ")
3a recámara.....	(2 ")
1/2 Baño adicional.....	(2 ")
Privacidad, vistas de las ventanas...	(1 mención)
Jardín pequeño en la vivienda.....	(1 ")
Mayores espacios de guardado.....	(1 ")

Observaciones.

No hay buen contacto o participación social.
(3 menciones).

Los matrimonios jóvenes duran poco.
(3 menciones).

Aceptarían espacios de doble función.
(3 menciones).

Mantenimiento costoso cuando son pocos inquilinos.

El área de estar-comer denota múltiples usos:
planchar, juego de niños, trabajo de escritorio, ver
TV; además de los comunes.

El mobiliario con que se cuenta, generalmente es
el que precede a la ocupación de la vivienda,
exceptuando a matrimonios recién casados.

4. CONCLUSIONES.

Orígenes y evolución.

La vivienda comunitaria a nivel urbano surge en principio como consecuencia del marcado crecimiento poblacional en las ciudades.

Este crecimiento repercute primeramente en una "escasez" del suelo urbano, lo cual favorece a la especulación y a la "elevación" de los precios del suelo, costosos ya de por sí, por la necesaria dotación de infraestructura.

Aunado al crecimiento poblacional se presenta el propio elevado costo de las viviendas, ante lo cual, la vivienda comunitaria se presenta como una manera de aliviar el costo de la vivienda, para hacer más accesible la producción y adquisición de la vivienda. Los sistemas de construcción en serie contribuyen a la economía y a la rapidez de realización.

Existe a su vez, un aspecto que está al margen de los factores urbanos y económicos: la propia voluntad de vivir colectivamente, la cual se presenta cuando se quiere formar parte de un grupo social determinado de manera más integral que en el caso de la vivienda unifamiliar en un fraccionamiento habitacional. Tal aspecto puede ser la única motivación para elegir vivir así, en medio de la diversidad de aspiraciones y oportunidades que se presentan al recurrir a una vivienda.

A través de la evolución de la vivienda comunitaria se han presentado planteamientos que surgen como consecuencia de profundas reflexiones sociales para lograr un desarrollo más justo y equitativo, ideal que puede resultar demasiado elevado al enfrentarse a la natural dualidad que existe entre los grupos socioeconómicos de los ricos y de los pobres, en donde se busca avanzar lo más que sea posible en dirección de los grupos de mayor riqueza en la escala que se presenta entre ambos opuestos.

Ya desde las edificaciones de V.Horta y A.Gaudí es posible ver como la vivienda comunitaria no ha sido solamente una respuesta ante las necesidades de los estratos populares, sino que también ha sido requerida por parte de las clases de ingresos altos, las cuales tienen la capacidad de realizar vivienda comunitaria con mayor espacio y confort. Tal fenómeno confirma que la vivienda comunitaria no existe sólo en función de una apremiante necesidad de espacio urbano y de vivienda, sino que puede existir por la mera voluntad de vivir comunitariamente o por la aceptación de ciertos esquemas habitacionales de unidades de vivienda comunitaria.

La presencia de la vivienda comunitaria en la ciudad al implicar necesariamente a un grupo de viviendas, ha requerido de planteamientos arquitectónicos que se acompañen de propuestas urbanas, propuestas que han enfrentado inclusive al tradicional esquema urbano que se basa en la calle vehicular, en un replanteamiento que ahora toma más en cuenta al hombre en sus recorridos y en sus espacios comunes de esparcimiento.

Los visionarios y utopistas de la vivienda comunitaria y de las ciudades han elaborado planteamientos que han quedado lejos de realizarse cabalmente, sin embargo con su influencia, han tenido mucho que ver en la evolución de la vivienda comunitaria.

Ya a principios del presente siglo se presentan autores con propuestas menos aisladas o particulares, uno de los cuales es el arquitecto Le Corbusier, que en su momento hizo interesantes propuestas como resultado de sus reflexiones para la vivienda en vertical. Le Corbusier desarrolla sus unidades habitacionales con la intención de hacer participar a la naturaleza en la propia ciudad, para así mejorar la calidad de vida urbana y proporcionar a su vez vistas panorámicas desde la vivienda.

En estas unidades de desbordante capacidad (1600 habitantes) existe una aparente contradicción: el hecho de que al estar en medio de la naturaleza, las personas se encierran en un gran bloque de manera similar a la situación de vivir en un barco rodeado por el océano, sólo que el bloque habitacional no se habita nada más durante el lapso de tiempo de un viaje, sino que se vive permanentemente.

En el interior del edificio se presentan las conocidas desventajas que producen los oscuros pasillos y el comercio a media altura del edificio.

Al realizarse el posible crecimiento del interior del departamento, se demerita bastante la calidad del espacio de estar en doble altura.

A pesar de todo esto existe algo en dichas unidades que les ha causado desde entonces gran atención tanto por parte de las nuevas propuestas de arquitectura como de los propios usuarios. Quizá algo que pueda explicar esta atención es el anhelo de naturaleza que se tiene en la vida urbana contemporánea por parte de los habitantes y por parte de los promotores, la posibilidad de resolver en un sólo desarrollo habitacional gran cantidad de viviendas.

Otro autor que se ha destacado en sus planteamientos para la vivienda comunitaria es el arquitecto Mies Van Der Rohe, entre otros aspectos, principalmente por el manejo de cierta flexibilidad en los espacios interiores en la vivienda comunitaria.

El conjunto habitacional de Stuttgart revela la capacidad de promover y coordinar la participación de varios arquitectos en un mismo desarrollo habitacional, teniéndose en consecuencia una cierta armonía en el entorno inmediato de la vivienda. El planteamiento urbano que se logró no desencana de la ciudad a pesar de prescindir del típico esquema urbano de lotes separados.

El bloque proyectado por Mies manifiesta su preocupación por la industrialización en la construcción, por la economía y el funcionalismo, éstas son intenciones que a la vivienda comunitaria le vienen muy bien.

El lenguaje que se maneja es austero y sencillo y aunque éste puede parecer sin grandes pretensiones, logra expresar un lenguaje arquitectónico que en ese momento no era muy común.

El edificio al no tener una fuerte densidad habitacional, genera ventajas para la calidad de vida social de los habitantes.

Gracias a la estructura de apoyos aislados, se presenta una flexibilidad en los espacios interiores que se traduce en favor de los cambios en la composición familiar.

En México pocos ejemplos son tan completos en su presentación de conjunto habitacional como los multifamiliares del arquitecto M. Pani, de los cuales destaca el multifamiliar para la dirección de Pensiones, por contar con una ambiciosa densidad poblacional escasamente llevada a cabo en otras partes.

Pani tiene el gran mérito de haber convencido a los sectores públicos en México, logrando que en tal época se aceptara la visión de las posibilidades que dicho proyecto ofrecía.

Ejemplos así, con los alcances en lo referente a la forma de vida colectiva y a las proporciones urbanísticas han sido pocos, sobre todo en comparación con la proliferación de edificios habitacionales pequeños y aislados, que quedan insertos y prácticamente "forzados" en los reducidos lotes urbanos comerciales de que se ha dispuesto en la ciudad.

Existen también en nuestro medio grandes conjuntos habitacionales de tipo "interés social" en los que sí se interviene en el aspecto urbano, sólo que estos conjuntos suelen ser por lo general meros sembrados arbitrarios de pequeños bloques aislados de vivienda de 4 niveles, que se esparcen a manera de simple acomodo

de fichas en un tablero, con lo cual se disminuyen las posibilidades de ubicar o identificar determinado bloque.

Propuestas recientes, casos de estudio.

El edificio y su entorno.

La investigación bibliográfica de proyectos y edificios habitacionales más recientes ha revelado una tendencia hacia edificaciones no muy altas, en favor de edificios habitacionales a manera de Bloques longitudinales. Esto puede ser resultado de haber evaluado como las unidades habitacionales de Le Corbusier y los siguientes ejemplos de edificios residenciales de gran densidad, propician una cierta masificación y al contrario de lo que se pretende, pueden generar problemas en la convivencia social.

Los edificios habitacionales de baja altura requieren de mayor superficie urbana que un edificio de mayor cantidad de niveles con una densidad habitacional similar, pero visto desde otro punto, se requiere de mucho menor superficie que la requerida para una densidad similar en el esquema urbano de casas unifamiliares.

Los bloques habitacionales bajos a diferencia de los edificios de gran altura, tienen mayores posibilidades de presentación y convivencia con el contexto urbano, porque pueden presentarse inclusive como edificios pegados a las construcciones contiguas y formar un paramento continuo. Sin embargo como también se ha visto, los bloques habitacionales pueden presentarse como edificios aislados en contextos de espacio más holgado.

Una de las grandes ventajas observadas por parte de la vivienda comunitaria, es la posibilidad de unir los pequeños espacios de esparcimiento que se tendrían para cada vivienda en un gran espacio abierto común para todas las viviendas, el cual puede propiciar una mayor oportunidad de contacto social. Este sólo aspecto más que un beneficio adicional, puede ser un punto a favor en la elección por este tipo de vivienda, al darse respuesta a una necesidad básica de esparcimiento personal o familiar como parte de una adecuada habitabilidad, para cobrar así, un carácter fundamental en la realización de cualquier edificio habitacional.

Con los espacios de esparcimiento, se tiene la oportunidad de dirigir las vistas de las viviendas hacia un proporcionado espacio abierto con naturaleza, aunque no se pueda tener la espectacular vista de las edificaciones altas.

De los casos presentados sólo algunos de ellos ofrecen el espacio de esparcimiento común como un espacio propio del conjunto habitacional. En algunos de los casos que no se da así, se aprovechan los espacios públicos como plazas o parques para incorporar el edificio al espacio de esparcimiento urbano.

Los bloques de densidades menores que se insertan en tejidos urbanos ya existentes o inclusive históricos, no presentan un espacio para el esparcimiento de los inquilinos.

Unidad de vivienda.

Es muy importante señalar que siendo el interior de las viviendas el objetivo primordial a resolver, la bibliografía a través de la cual se tuvo conocimiento de los casos presentados muestra escasas vistas de los interiores, sobreatendiendo en cambio, las formas y volúmenes exteriores de los edificios. Esto refleja de alguna manera, la subordinación que tienen la mayoría de las propuestas del espacio interno, al interés por las formas y volúmenes externos del edificio.

A través de la revisión de los ejemplos de edificios habitacionales recientes no se ha observado en general, un gran avance en los esquemas de las unidades de vivienda en cuanto a su concepto, ya que se observa la tradicional compartimentación fija de espacios, con variaciones de forma más que de fondo. Lo que sí se observa es una evolución en el trabajo formal del edificio, en el lenguaje arquitectónico que de alguna manera obedece a las características particulares del trabajo de determinado autor o determinada corriente arquitectónica.

Al respecto, la excepción en sobremanera es el esquema logrado en el caso del conjunto habitacional "Takuma" en Japón, en el cual se lleva a cabo una interpretación de la vivienda tradicional japonesa, para generar una gran flexibilidad del espacio interno de la vivienda que supera a los tradicionales esquemas fijos de espacio, en amplitud real y psicológica, y que le permite al habitador mayores oportunidades para el "uso" de su propia vivienda.

Cabe aclarar que el esquema se plantea en función del mobiliario sencillo y guardable que se usa en Japón, con el cual se puede lograr transformar un espacio de función nocturna (dormir) en alguna de las funciones del día.

Algunos de los casos analizados muestran esquemas de vivienda con un amplio frente de fachada, situación que ante la lógica de plantear por aspectos económicos un departamento en el que su frente o fachada sea mínimo, se podría cuestionar su validez, sin embargo estos planteamientos repercuten en una gran iluminación para el interior del espacio habitable y generan además, una mayor sensación de amplitud que en el tema de los edificios habitacionales es importante.

Entrevistas con usuarios, casos de estudio.

Esta parte ha ubicado el campo donde se pretende conocer la propia experiencia de los habitantes, para así poder responder con una propuesta arquitectónica de un modelo de vivienda comunitaria en vertical que presente su propio postulado ante el tema que se aborda.

La ciudad de S.L.P. ha manifestado una anarquía en su crecimiento urbano provocado entre otras cosas, por la especulación del suelo urbano, con lo cual cobra sentido el hecho de proponer conjuntos habitacionales que ayuden a responder a la necesidad de suelo urbano, pero que también colaboren a una mejor regulación del ordenamiento urbano.

Entrevistas.

Uno de los primeros casos presentados es el Multifamiliar del ISSSTE el cual, apesar de ser de promoción pública, se incluye como caso de estudio por su importancia y porque en la actualidad se renta y se traspasa en costos similares o inclusive mayores a los de unidades de promoción privada, lo cual es ocasionado principalmente por su ubicación, sus proporciones y sus servicios.

El conjunto del ISSSTE es el desarrollo más grande de los casos estudiados y es el único que se presenta con suficientes áreas comunes de esparcimiento; es a su vez, un claro ejemplo que corresponde a los Multifamiliares que fueron promovidos por el arq. M. Pani en la capital del país, los cuales revelan la atención a las ideas y planteamientos de vivienda

comunitaria por parte del arq. Le Corbusier. Estos Multifamiliares buscaban dar una respuesta completa, económica, rápida y factible, a la gran demanda de vivienda que se tenía.

Después del importante ejemplo de los años 50s, se presenta una especie de receso en el que se destaca el desarrollo de fraccionamientos de viviendas unifamiliares, siendo sólo hasta décadas más recientes que se presenta el desarrollo de pequeños edificios habitacionales dirigidos ya, a las clases medias: son edificios insertados en algún pequeño hueco urbano formado por la unión de 2 ó 3 lotes para vivienda unifamiliar, teniéndose así por consecuencia, trextes y espacios urbanos muy limitados y con un escaso o nulo espacio común de esparcimiento, además de que los edificios quedan pegados a las casas unifamiliares afectándolas y generando una combinación desordenada y errónea.

Es en esta tónica que se encuentran los demás casos analizados, entre los cuales se presentan primeramente, edificios habitacionales promovidos con el apoyo de créditos hipotecarios en el esquema de "cajones de crédito", los cuales se basan en precios y áreas construidas "tope" para cada vivienda, adicionándose al enganche, algunos detalles, acabados, y elementos que complementan al inmueble; el resultado se traduce en departamentos con espacios muy reducidos.

Se presentan también algunos casos realizados con el financiamiento íntegro de los propios inversionistas privados, lográndose unidades con espacios más amplios y con mayores servicios comunes para el edificio, aunque a su vez, con un mayor costo para el cliente.

En años más recientes se han desarrollado algunos edificios habitacionales de Lujo, edificios de mayor cantidad de pisos que se ubican también en pequeños huecos urbanos, por lo que presentan también una carencia de áreas de esparcimiento común: las unidades de vivienda resultan ser de espacios muy amplios y con algunos acabados de lujo; los edificios cuentan con servicio de elevador, vigilancia y estacionamiento techado. Ante la existencia de estos edificios es posible deducir que una economía modesta, no es la razón de base para la existencia de la vivienda comunitaria en vertical, ya que las personas que adquieren un departamento de lujo, bien pudieran adquirir una amplia casa unifamiliar en una buena ubicación.

¿ Cuales serían entonces las razones para preferir o decidir habitar una vivienda comunitaria vertical, en lugar de una casa unifamiliar ?

El principal motivo que siempre se menciona tiene referencia a la "buena ubicación": el hecho de tener una posición cercana en relación a los servicios y

vialidades requeridas. Sin embargo a veces más que la buena ubicación lo que se busca es una zona de "buen rumbo", es decir, que el "lugar" sea agradable, aún a pesar de que se pueda implicar el quedar lejos, en alguno de los fraccionamientos residenciales de las afueras de la ciudad. Para que se de el buen rumbo intervienen aspectos relacionados al propio contexto arquitectónico y al status social que se represente.

Otras razones que influyen en la preferencia por un departamento se refieren a la seguridad, al aspecto económico, al poco aseo requerido, al hecho de no tener hijos pequeños, o por necesitar una vivienda sólo de manera temporal.

Aunque algunas de las razones de preferencia pueden conllevar la propia voluntad de vivir comunitariamente, la verdad es que tal aspecto no se expresó así denotándose más bien, un síntoma generalizado que revela el escaso contacto social entre los propios vecinos: se conocen, se saludan y se respetan, pero no hay una buena convivencia o colaboración entre sí.

Es hasta que se vive en este tipo de vivienda, que se descubre el hecho de que vivir así, requiere de una determinada educación y apertura social (forma de vida), la cual a veces no se tiene o no se quiere tener, dándose por consecuencia el vivir con un cierto aislamiento que genera a su vez, apatía y pasividad hacia los aspectos comunes.

Esta situación es consecuencia en gran parte, por las inadecuadas respuestas de vivienda comunitaria que se les han brindado hasta ahora.

De los casos entrevistados, la mayoría de los inquilinos suelen ser matrimonios recién casados, matrimonios con hijos ya grandes o en su caso, estudiantes foráneos; las familias con hijos pequeños son escasas.

Esto se debe primeramente a que no hay espacios para que jueguen los niños (jardín o patio), y después a que en la mayoría de los edificios no se cuenta con elevador, porque se aprovechó que la disposición del Código urbano para que un edificio no requiera de elevador sea menor a 5 niveles, presentándose la mayoría de los edificios habitacionales con esta salvedad para evitar el gasto del elevador, pero dejando la dificultad de subir las escaleras cotidianamente por parte de mujeres embarazadas, de los padres con hijos pequeños y de las personas de avanzada edad.

Al ser la generalidad en una familia que en alguna etapa de su desarrollo tengan hijos pequeños, se tiene por consecuencia que ante las mencionadas carencias, la vivienda se habite sólo de manera "temporal", saliendo

a relucir entonces, la gran diferencia en relación a la casa unifamiliar: la cual sí cumple con la expectativa de "permanencia" por parte de las familias.

Otro aspecto que muestra cierta desventaja en relación a la casa unifamiliar, es el hecho de que los departamentos difícilmente permiten modificaciones, las cuales pueden requerirse ya sea desde sencillos arreglos menores para personalizar la vivienda, hasta modificaciones completas de espacios para adaptar alguna función específica o mejorar algún mal diseño de origen.

En el caso de la vivienda comunitaria en vertical se puede tener un espacio de esparcimiento común que de contar con él, se superaría una de las causas que más limitan la decisión de vivir en una vivienda de este tipo: "no tiene jardín". Sin embargo causa algo de sorpresa que este aspecto tan fundamental prácticamente no fue solicitado por los usuarios, quizá porque no se tiene la referencia de que un edificio habitacional requiera de ello.

La encuesta muestra también como existe de manera apremiante una réplica generalizada por una mayor "amplitud" de los espacios, muestra también como ante el hecho de que la mayoría de los casos analizados sólo cuentan con 2 recámaras, se solicita la 3er recámara, para poderse ubicar adecuadamente los padres, los hijos y las hijas (solamente algunas unidades del multifamiliar ISSSTE y el edificio de Lujo, ofrecen las 3 recámaras).

Ha sido revelador el observar por ejemplo, los usos que se dan al espacio de estar-comer, el cual además de éstos usos específicos sirve entre otras cosas, para atender reuniones sociales, para realizar tareas escolares o trabajos de escritorio, se ve TV, se oye música, se plancha, juegan los niños, etc. Todo esto indica de alguna manera, actividades que no alcanzan a tener cabida para realizarse en algún lugar de la vivienda, pero que sin embargo, forman parte de la propia vivencia dentro de una vivienda.

Algunas otras carencias salen a relucir: se solicitan mayores espacios de guardado, un medio baño adicional, se transforman los cuartos de servicio en lavanderías, algunos usuarios prefieren subir escaleras para habitar los últimos pisos y así evitar ruidos y tener mejor iluminación natural.

La revisión de todas las actividades que son requeridas para la adecuada y completa habitabilidad del interior de una vivienda, deben conducir a buscar la manera de cumplir todas estas funciones, aun cuando se tenga un espacio de proporciones limitadas para la

vivienda, como es el caso de la vivienda comunitaria vertical, esto, sí realmente se quiere competir con las ventajas que aporta tradicionalmente la casa unifamiliar.

Modelo arquitectónico.

Aún cuando queden asentados los términos en que se derine y ubica el tema, se pueden presentar ciertos "asegures" por la amplitud de la cobertura del tema y por la diversidad de enfoques y circunstancias en que se puede presentar.

La parte en que se estudian los casos recientes en varias partes del mundo arroja información y conclusiones que pueden o no, ser tomadas en cuenta en el momento de tener que plantear una propuesta específica, es decir que la propuesta no tendrá que responder a dichos aspectos necesariamente, sino que estos se presentan en principio, con el objeto de conocer las diversas circunstancias que se están presentando en relación a la vivienda en vertical, pero sobre todo, conocer las diversas propuestas que se están presentando actualmente.

La parte del trabajo que ubica un lugar y un usuario potencial, sí justifica y demanda de manera más específica (no por completo), la solución que se le requerirá al Modelo arquitectónico que se pretende desarrollar. Por lo tanto, los aspectos que de aquí se denoten, sí tienen que verse tomados en cuenta por dicho Modelo.

5. PROPUESTA ARQUITECTONICA.

5.1. Premisas.

Espacio de esparcimiento común.

La vivienda unifamiliar resulta una referencia evidente para la vivienda en vertical, ante la escasez y limitación del suelo urbano, la casa unifamiliar ha sido orillada a realizarse en lotes cada vez más pequeños y en consecuencia, con espacios interiores también cada vez más reducidos, por lo que ahora cabe preguntarse si realmente estas viviendas unifamiliares corresponden al ideal de vida con el que se les asocia comúnmente, el cual dicho de una vez, solamente las familias de nivel socioeconómico solvente pueden lograrlo.

Suponiendo el caso de que la vivienda unifamiliar presentara un espacio jardinado o un patio de proporciones suficientes, entonces sí se tendría en principio, una fuerte desventaja de la vivienda en vertical en relación a la casa unifamiliar. Esta desventaja puede verse exitosamente enfrentada cuando el condominio vertical a cambio de ofrecer un pequeño jardín por vivienda, ofrece un pequeño parque que permita mayores posibilidades de esparcimiento y que pertenecerá sólo a un grupo determinado de familias, con las cuales se podrá tener una pequeña comunidad en la que se de cierta proximidad e identificación social. El inmediato espacio de esparcimiento común substituye las funciones tradicionales de la Calle urbana, posibles sólo hasta antes de su saturación con la excesiva circulación de los automóviles. Este será un espacio en el que se podrá convivir, jugar, caminar; un lugar de mayor proporción y libertad que el típico jardín privado de la casa unifamiliar.

Permanencia.

La vivienda vertical debe satisfacer de manera mas completa las necesidades de habitabilidad de una familia, ya que la familia es la célula base que conforma la sociedad. Esto se menciona principalmente porque el estudio realizado ha revelado muchos ejemplos en los que la vivienda solamente ofrece 2 recámaras, un nulo espacio de esparcimiento común, y escaleras que resultan pesadas para los ancianos y para madres embarazadas o con niños; situación ante la cual, las familias se ven obligadas a dejar su vivienda.

Por tal motivo una premisa fundamental es el lograr que una vivienda comunitaria pueda superar la general asociación que se le tiene como vivienda "temporal", para así poder lograr ofrecer el carácter de vivienda "permanente".

En nuestro medio esto cobra mucho mayor importancia ya que las personas gustan de sentir que se apropian de los bienes necesarios, sobre todo en lo que respecta a la vivienda; generalmente y cuando es posible se tiende a evitar el estarse cambiando de vivienda en vivienda, procurando más bien, habitar una misma vivienda en la cual poder desarrollarse durante las diferentes etapas de evolución de la familia, logrando así través del tiempo, una sólida identificación a un lugar y a un patrimonio que se esta construyendo.

Por estas razones no se propone una vivienda que funcione sólo para alguna de las etapas de la vida; tampoco se propone una multiplicidad de tipos de vivienda de entre las cuales se escoja y se compre una según las diferentes circunstancias de cada familia.

Amplitud y Flexibilidad.

Generalmente el interior de estas unidades de viviendas ofrece una adaptación apretada de los esquemas típicos de la vivienda unifamiliar, que ofrecen una delimitación de espacios precisos para una función específica; dicha compartimentación y limitación de espacios en el interior de la vivienda por lo apretado que resultan, provoca una sensación o reacción de querer quitar las barreras (muros divisorios) que dividen el pequeño espacio habitacional asignado para poder obtener una mayor amplitud. Sin embargo una vivienda no puede en principio, tener un sólo espacio para cubrir todas las funciones que se le requieran.

La concepción tradicional de una vivienda divide las funciones del Día de las funciones de la Noche, ocupándose de manera suficiente un área aproximada de 24 m² para la sala-comedor (Día) y 36 m² para las 3 recamaras (Noche). El esquema sin contar con los servicios, ocupa para dormir en la noche poco más de la mitad del espacio habitable, situación por la cual es razonable pensar en la posibilidad de un espacio interior de vivienda que pueda ser mayormente utilizable.

Otra circunstancia que se presenta es la necesidad ya diagnosticada de hacer en la vivienda algunas modificaciones según las pida la propia habitabilidad de la familia, llegando inclusive a la necesidad del crecimiento de la vivienda, situación que a la vivienda

en vertical le resulta imposible hacia su parte superior o inferior por obvias razones; volar el crecimiento hacia el exterior del edificio resulta también poco aconsejable y difícil de lograr.

Todos estos aspectos manifiestan la necesidad de una vivienda que pueda adaptarse a las circunstancias que se puedan presentar en una familia, lo cual se puede lograr sólo si la vivienda tiene la capacidad de ser "flexible".

Tal premisa ha venido revelándose en la investigación desde el conjunto propuesto por Mies Van Der Rohe, pero sobre todo al descubrir el ejemplo mostrado por el desarrollo "Takuma" en Japón.

Es natural que las personas no estén acostumbradas a vivir con cierta flexibilidad en su vivienda, porque siempre se les han ofrecido espacios ya determinados para un sólo uso, se les han dado espacios ya configurados en los que los habitantes tienen escasa oportunidad de adaptarlos y apropiarlos a su forma de vivir.

El hecho de que las personas no hayan tenido esta oportunidad, ha adormecido la capacidad de tener mayor libertad y creatividad para con sus propios espacios habitacionales; no por esto se tiene que seguir promoviendo la asignación de espacios de única función, con mayor razón si se toma en cuenta que la sociedad actual requiere cada vez más de nuevos espacios para necesidades de siempre que en algún aspecto, están en constante evolución.

Lo que sí hay que evitar es el caer en esquemas arquitectónicos ambiguos, impersonales o indefinidos: ante los cuales no se sepa como enfrentarlos, como vivirlos, como habitarlos.

Flexibilidad en Arquitectura.

A través del desarrollo del tema ha emergido un aspecto que puede responder a una solicitud que de manera apremiante hace no sólo la vivienda, sino también la arquitectura en general: la capacidad de poder responder a las condicionantes y circunstancias cambiantes y evolutivas a través del tiempo. lo cual se logra si la arquitectura partiendo de su estructura y definición, puede adaptarse y responder adecuadamente a los probables cambios, es decir, si la arquitectura puede ser "Flexible".

La idea de Flexibilidad en la arquitectura surge en principio, como consecuencia de una progresiva reducción de las superficies habitables, ... "la falta de espacio es la madre de la convertibilidad". Esto se puede captar mejor al reflexionar por ejemplo, en como los pequeños habitáculos de un compartimiento de vagón Pullman funcionan manipulándose de diversas maneras según las propias necesidades.¹⁵

Con la capacidad de ser flexible se puede responder también a una sociedad cuya evolución manifiesta un constante cambio en sus necesidades y en sus recursos, cambios que no pueden ser del todo "predecibles".

Si en la arquitectura es difícil que un programa arquitectónico que se base en una sólida investigación, pueda garantizar el hecho de que en el tiempo se de el "uso" que correspondería a dicho programa, en el tema de la vivienda es todavía más impredecible el uso que se le requerirá, toda vez que aún en el caso de que se ofrezca una vivienda específica a un usuario específico, su propia evolución puede variar en torno a una variada gama de posibilidades; esta situación se agrava en el caso de la vivienda comercial, en la cual se dispara completamente la variante de usos probables para la vivienda, ante el hecho de que cualquier usuario puede adjudicarse la vivienda.

Otro aspecto que apunta en la misma dirección esta en referencia a la comercialización de los inmuebles construidos no sólo de vivienda, sino de la arquitectura en general: la arquitectura como una inversión rentable para poder ser viable. Una

¹⁵ Cfr.
Jorg Werner. "Adaptaciones Cotidianas". Revista "Quaderns"
No.202.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA



utilización alternativa para
diferentes actividades de
una habitación en invierno.

edificación cuya función sea muy específica, queda limitada ante el hecho de poder albergar alguna otra función en el futuro, con lo cual disminuyen sus capacidades dentro de una competencia de valores en el mercado inmobiliario, por tal razón la dotación de cierta flexibilidad al edificio repercute en mayores posibilidades de un producto, ante las diversidad de exigencias de los posibles compradores.

Es por todo esto que la Flexibilidad esta llamada a ser un aspecto inherente de la arquitectura.

El arquitecto inglés Richard Rogers apunta, "la creación de esta arquitectura implica el rompimiento con la concepción platónica de un mundo estático expresado por el objeto perfecto y finito, al que nada se le puede añadir o quitar, ...estamos en busca de una arquitectura que se parezca más a la música moderna, al jazz o a la poesía, en donde la improvisación es importante, una arquitectura indeterminada que contenga a la permanencia y a la transformación."¹⁶

Una ejemplificación muy clara de que la arquitectura puede sostener la capacidad de ser flexible, se encuentra en el caso de la vivienda tradicional japonesa. Esto se menciona sólo en favor de un mejor valoramiento de como la flexibilidad se da de manera natural en la arquitectura tradicional.

La cultura japonesa se basa en una fuerte idea de adaptación a las runciones cotidianas. Desde los siglos VII y VIII se ha desarrollado una evolución hacia una forma espacial neutra y abierta, en la que el contenido del espacio resulta fácilmente transformable en base a pequeñas manipulaciones. A partir del siglo XV, la superficie del suelo se va transformando en base al "tatami", convirtiéndose en un lugar para acomodarse sobre él, más que para ser pisado. Aquí el mobiliario se reduce a mesas ligeras y parcialmente plegables, a los colchones y cojines, transportables fácilmente y también guardables.¹⁷

En una ineludible comparación de la vivienda japonesa con la occidental, es posible denotar cómo un espacio habitacional en Japón tiene un significado más amplio y de mayor variedad de usos, que los recintos de unico y específico uso de occidente.

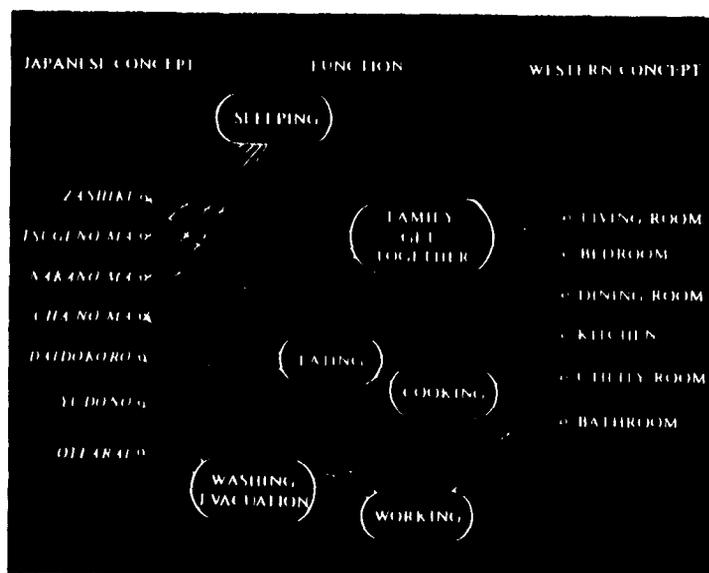
¹⁶ Richard Rogers. "Arquitectura, una visión moderna".
Revista "a" No.11, 1994. p. 8

¹⁷ Jorg Werner. Op.cit.

Con una reflexión responsable, no se puede pedir necesariamente una transculturización en favor de una flexibilidad similar en los espacios occidentales. Sin embargo, sí se puede apuntar a la posibilidad de una evolución del espacio occidental en favor de una mayor optimización de sus capacidades, sustentadas en su propia razón de ser, en su propia forma de vida, y en una dirección en la cual más que la "determinación" de usos, se tendería hacia la "sugerencia" de usos sin límites fijos.

Tales concepciones en arquitectura conducen a redefinir las relaciones y jerarquías de los sistemas, en base a los elementos que requieren de ser "fijos" en relación a los permiten la adaptación de funciones: espacios servidores en relación a los espacios servidos, y en otro sentido, espacios constantes de larga duración en relación a los espacios variables de duración más corta.

Esto se puede llevar a cabo a través de formas ya probadas como por ejemplo: plantas de espacio estructural más libre, muros y paneles móviles, mobiliarios dinámicos, plafones y pisos registrables, por mencionar algunas técnicas y elementos que ya se están viendo en la arquitectura.



Cuadro comparativo entre funciones y espacios en la vivienda occidental y en la japonesa.

5.2. Modelo Arquitectónico.

La propuesta desarrolla el esquema o modelo de una unidad de vivienda agrupable verticalmente que pueda funcionar como un prototipo. Se plantea un modelo y no un proyecto arquitectónico, para que así el prototipo pueda desarrollarse según las condiciones específicas a que se requiera aplicar la propuesta.

La investigación previa sobre el tema arroja los requerimientos fundamentales que se tienen para la unidad de vivienda, de los cuales destacan 2 aspectos primordiales que siendo así, se plantean como premisas a las que necesariamente deberá responder la propuesta.

La primera de ellas se refiere al hecho de ofrecerle a la unidad de vivienda la mayor "AMPLITUD" posible.

La segunda premisa plantea que la unidad de vivienda cumpla cabalmente con el requerimiento de "PERMANENCIA", es decir, que una familia una vez adquirida su vivienda, pueda habitarla durante toda la evolución de su propio desarrollo y según su propia forma de vida.

Esto se puede lograr primeramente, si la vivienda tiene la capacidad de "adaptabilidad" hacia la familia, hacia los "cambios" de su evolución y de las circunstancias impredecibles. Tal aspecto se presenta en contraposición a la usual situación inversa, en la cual la familia tiene que adaptarse a la definición ya asignada de los espacios.

Dado que la vivienda se plantea como un producto comercial que tendrá que enfrentar una competencia de mercado, resulta una clara ventaja el hecho de que la vivienda cuente con la capacidad de ser "adaptable", dado que así se puede lograr una mayor cobertura de clientela (usuarios potenciales), porque tal vivienda podría adaptarse a los diferentes requerimientos de los diferentes usuarios.

La adaptabilidad de la vivienda se logra si se tiene la posibilidad de "cambiar", y transformarse para dar respuesta a diferentes situaciones, es decir, si la vivienda puede ser "Flexible".

Para desarrollar en principio estas 2 premisas, se plantea un esquema que "replantea" la vinculación entre los espacios de dormir (noche) en relación a los de estar-comer (día), para hacer posible la "integración" de dichos espacios mediante una "vinculación directa"

de los mismos, que a su vez habilita la posibilidad de generar "diversas alternativas" en la manera de relacionarse entre ambos espacios (día-noche), con la cuales la vivienda se pueda adaptar a las diversas situaciones que se pudieran presentar en la evolución de la familia.

El esquema se desarrolla mediante un modelo de distribución que define la posición de las habitaciones "de frente" al espacio público de la vivienda (estar-comer), eludiendo así la típica separación entre las funciones del Día con las de la Noche, separación que "fractura" la habitabilidad de la vivienda ya de por sí pequeña.

Una vez establecida esta relación, la flexibilidad de la vivienda se produce con la posibilidad de abrir o cerrar las habitaciones hacia el espacio de estar, mediante el juego de unos guardarropas deslizables.

Con la combinación de las variantes que resultan de abrir y cerrar las habitaciones, se generan al menos 7 posibilidades de distribución en la vivienda para cada una de las tres situaciones generales que se presentan en la evolución de la familia: sólo padres, padres con sólo hijos o sólo hijas, y padres con hijos e hijas.

Tal vinculación capacita al espacio público de estar-comer para "superar" el paradigma que generalmente se le asocia, de tener un carácter de "formalidad" por encima de la propia y mejor "habitabilidad integral" en la vivienda; lográndose un esquema de carácter menos Formal y más Natural.

La formalidad es de intenciones que obedecen a las personas ajenas a la vivienda y por ende, de carácter "ocasional".

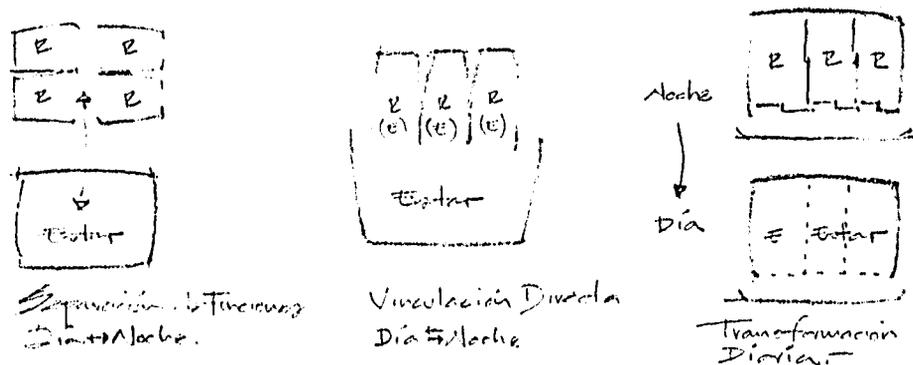
La habitabilidad integral es de intenciones en pro de la habitabilidad "cotidiana" de los "propios" inquilinos.

Para evitar un posible malentendimiento, cabe mencionar que el enfoque que se presenta no irrumpe en el ámbito de privacidad de las personas, el cual se tiene en los espacios asignados a las recámaras que por sí solas, marcan el límite de la real privacidad.

La recámara es el lugar donde antes de salir de ella, la persona se "dispone" para pasar a un espacio donde ya no hay privacidad personal (estar-comer), aunque sea éste un espacio habitable para la propia familia. En el caso ocasional de recibir visitas, la recámara es también el espacio de "disposición" previa para atenderlas.

Además de lograrse un mayor "uso" de los espacios habitables, la vinculación directa de los espacios permite a su vez responder con otra de las premisas que se plantearon: la mayor "Amplitud" posible del espacio habitable, que en este caso se logra primeramente, al fundir los espacios de transición que relacionan a los espacios en el espacio estar-comer. La forma planteada en que se relacionan las habitaciones y el área de estar evita las circulaciones o pasillos interiores, al transitar y acceder a las habitaciones a través del espacio de estar, que en tal caso, absorbe la posible circulación para ampliar el espacio.

La vinculación directa de espacios que se propone, permite una mayor sensación de "libertad" dentro de la vivienda, logrado en principio por la mayor amplitud de los espacios, pero sobre todo porque la vinculación permite extender la referencia y la percepción espacial hacia el comienzo de los demás espacios de la vivienda.



Esquemas que muestran 3 niveles de relación, entre los espacios de día y noche.

La relación que se da a través de la posibilidad de vinculación entre los espacios de Noche con los del Día, no llega al "nivel" de los esquemas que ofrecen la posibilidad del doble uso en el mismo espacio: dormir y estar.

Ya se ha visto como en Japón por ejemplo, se admite la integración de los espacios al abrir o cerrar unos paneles corredizos que permiten el vincular o diferenciar las funciones, inclusive en el transcurso del día a la noche, sin embargo, esto es posible porque su propia cultura manifiesta una forma de habitar muy particular y además, el mobiliario de sus viviendas es muy sencillo, flexible, guardable.

En cambio nuestra cultura revela más bien que la vivienda requiere entre otras cosas, de recámaras para un mobiliario fijo y que tengan su propia privacidad muy definida.

Por tal razón la flexibilidad que se propone en la propuesta, no es la de cambiar la función de un espacio de Día en una función de Noche, sino una flexibilidad que respete la definición y estabilidad de la función de un espacio, pero permitiéndole cambiar en el lapso de tiempos o de etapas (meses, años).

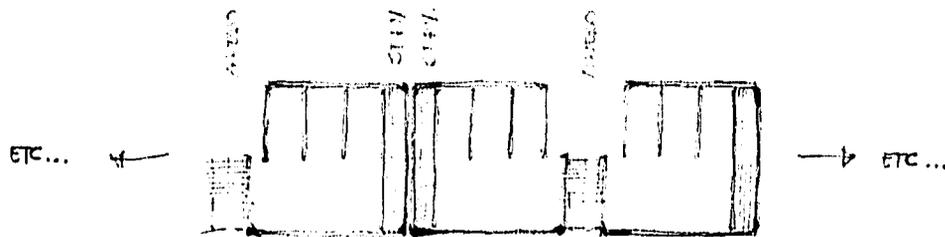
Es así como el nuevo modelo de vivienda no es un esquema "estático" que esté definido por completo, sino que se plantea una vivienda que pueda moverse y transformarse para que el usuario pueda apropiarse de ella a su libre voluntad.

Un modelo con tal capacidad de ser flexible, puede responder mucho mejor a la diversidad real de formas de vida que se pueden presentar para la vivienda cuando se dirige hacia un mercado inmobiliario comercial; ya que por más que se ubique el tipo de usuario al que se dirige la vivienda, cada familia manifestará su propia forma de vida. ... "cada familia es un mundo".

Elementos del modelo de vivienda.

El esquema se presenta en una disposición de proporción horizontal que deja en sus extremos los servicios. Por un lado están los servicios de instalaciones hidráulicas-sanitarias de la vivienda, que pueden quedar contiguos a los servicios de la unidad vecina. Por el otro lado está el acceso a la vivienda que comparte la circulación vertical con el acceso a la unidad vecina.

Es en base a la unión de estos extremos es como se plantea el sistema de agrupación de unidades en el sentido horizontal para formar el edificio habitacional.



Esquema de agrupación de unidades de vivienda.

El clima de la ciudad permite que una adecuada orientación genere una suficiente climatización a la vivienda, por lo que es recomendable un frente lo más amplio posible al exponer la vivienda al exterior.

Por tal motivo se presenta el esquema de vivienda en una disposición longitudinal que permita un amplio frente de 11.20 m, para lograr la mayor iluminación y ventilación natural posible a través de sus lados anterior y posterior. Con una buena iluminación natural se logra además, una sensación psicológica de mayor "amplitud" a la vivienda.

Aún cuando la orientación Sur es la más adecuada, las orientaciones Oriente y Poniente son factibles de proporcionar una adecuada climatización, siempre y cuando se cuente con el auxilio de elementos que ayuden a controlar el asoleamiento.



Esquema de control de asoleamiento.

Ha quedado establecida ya, la necesidad de contar con áreas verdes de esparcimiento comunes para los edificios habitacionales, sin embargo, se plantea que también la propia vivienda cuente con una terraza que pueda hacer las funciones de un pequeño jardín propio para cada vivienda sin serlo cabalmente, porque se recibiría el asoleamiento sólo por el frente. La terraza se plantea en el espacio que se localiza al entrar en la vivienda, pero de manera previa al acceso de los espacios habitables de la vivienda, en una cierta interpretación del zahúan mexicano, como espacio de transición entre el exterior y el patio interior que a su vez distribuye a las habitaciones.

Ante la posibilidad de que se requiera crecer la vivienda, es ésta terraza, la función que se propone para que ceda y transformarse así permitiendo el crecimiento del interior habitable de la vivienda, por medio del movimiento del panel transparente que lo delimita.

Según las encuestas, en ocasiones se prefiere aislar la cocina en relación al comedor y en ocasiones se prefiere abrirla hacia el mismo, es por esto que se propone que la cocina tenga la facultad de permitir ambas opciones, mediante un panel corredizo ubicado sobre la cubierta del mueble para cocinar. Quien cocine comida muy elaborada cierra el panel y aísla la cocina; quien cocine comida rápida y sencilla (horno de microondas) tiene la opción de abrir el espacio y relacionarlo un poco más, hacia el espacio de comer-estar.

La ubicación de la parrilla junto al ducto de instalaciones permite el auxilio de la extracción mecánica del aire.

En cuanto al servicio sanitario de la vivienda, la función para las necesidades fisiológicas se ha separado completamente de las funciones para las

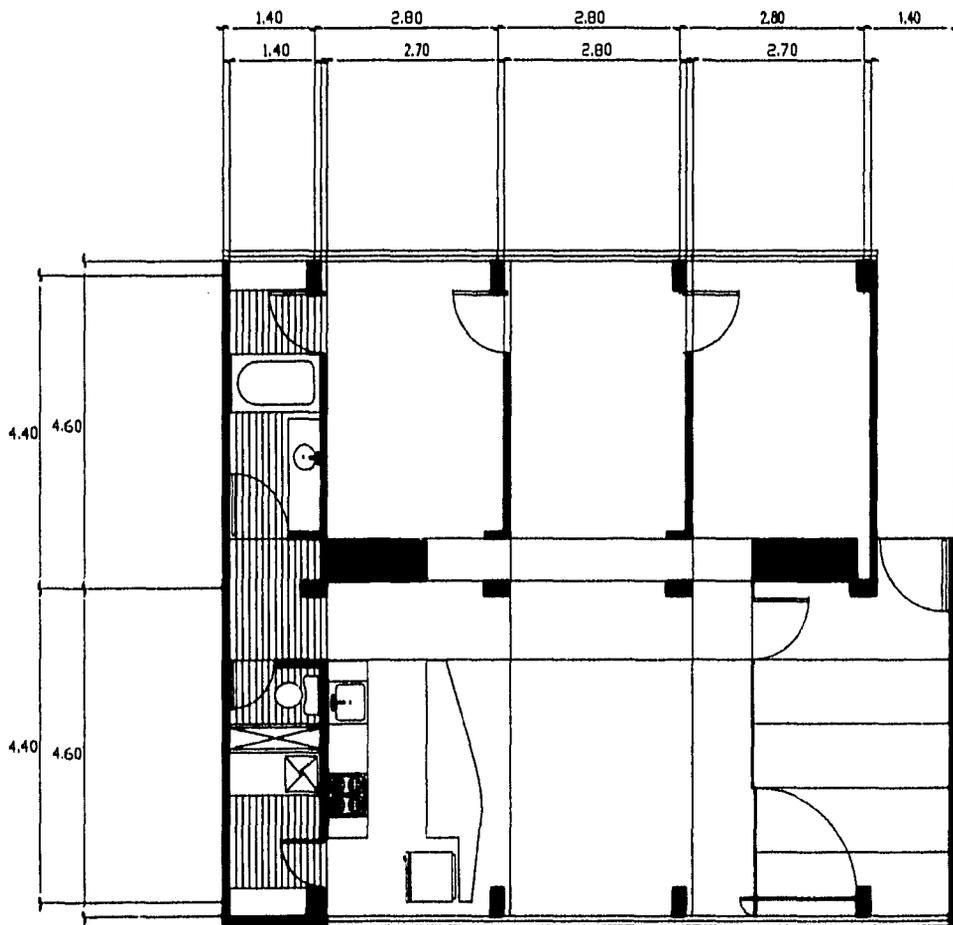
necesidades de higiene y aseo personal, con el objeto de permitir el uso simultáneo de ellas y para no mezclar los olores de la función sanitaria del WC.

Se propone una lavandería común que de servicio a varias unidades de vivienda para optimizar el equipo mecánico de lavado y secado de ropa. Este es un aspecto que inclusive de manera natural ha tenido éxito comercial en los fraccionamientos habitacionales.

Aún cuando el edificio habitacional deberá contar con su lavandería, las propias unidades de vivienda cuentan con un espacio de servicio donde podría ubicarse una lavadora y secadora pequeñas para cantidades modestas de ropa.

El esquema de vivienda se presenta en una edición suficiente y generosa de 100.0 m², considerando que es la adecuada para una buena habitabilidad en la vivienda, sin embargo el mismo esquema pudiera presentarse en una edición de hasta 80.0 m², con dimensiones similares a las usuales en la comercialización de la vivienda actualmente.

Planta Arquitectónica Tipo.



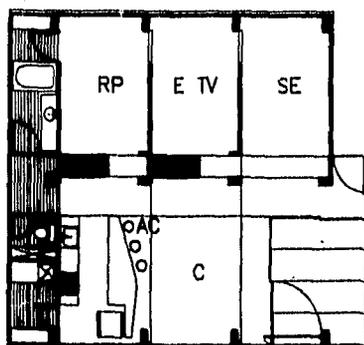
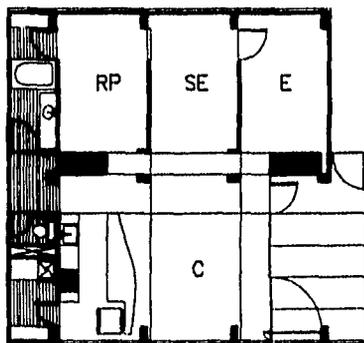
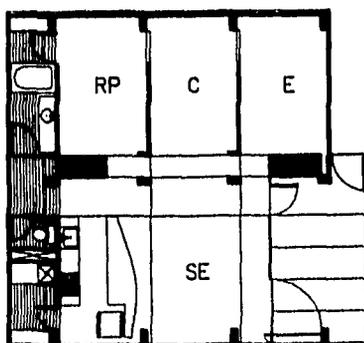
Mutaciones.

Por lo menos 7 posibilidades de definición para la misma Vivienda, según se desarrolle la propia "evolución" de la Familia.



1er. Caso.

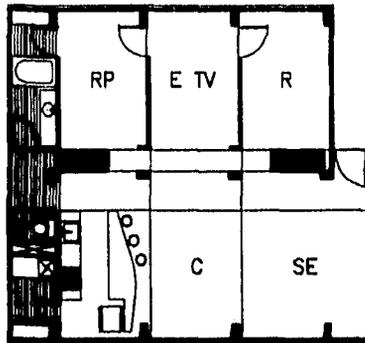
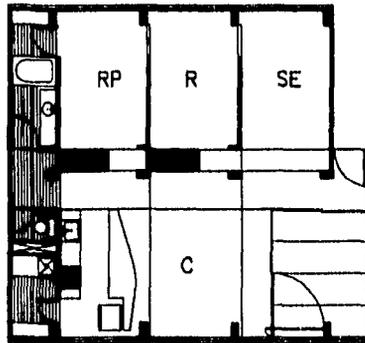
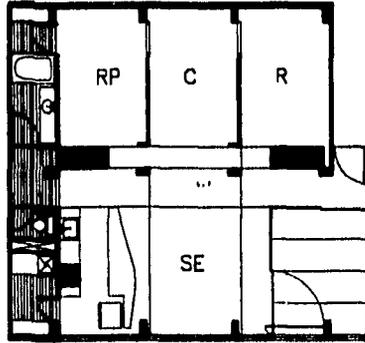
Sólo Padres.



- RP Recámara Padres.
- R Recámara
- E Estudio.
- ETV Estudio TV.
- C Comer.
- SE Sala-Estar.

2o. Caso.

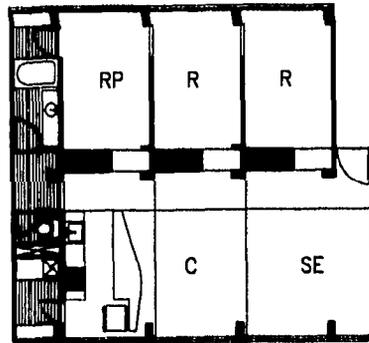
Padres con Sólo hijos o Sólo hijas.



- RP Recámara Padres.
- R Recámara
- E Estudio.
- ETV Estudio TV.
- C Comer.
- SE Sala-Estar.

3er. Caso.

Padres con hijos e hijas.

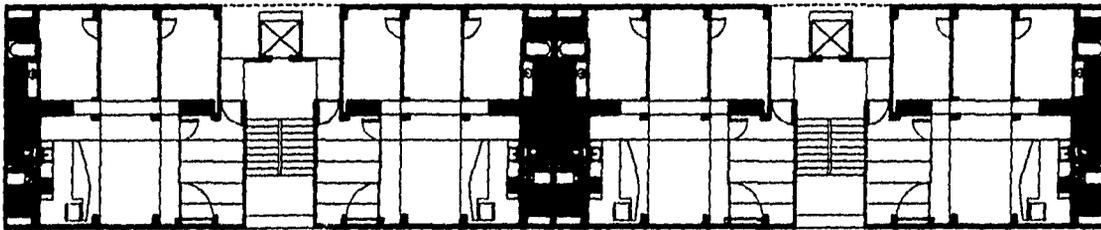


RP Recámara Padres.
R Recámara
ETV Estudio TV.
E Estudio.
C Comer.
SE Sala-Estar.

Ensamble de Viviendas.

El esquema topológico para la unión de las viviendas permite que un bloque habitacional pueda agrupar unidades en el sentido horizontal en número ilimitado y en dirección no necesariamente recta.

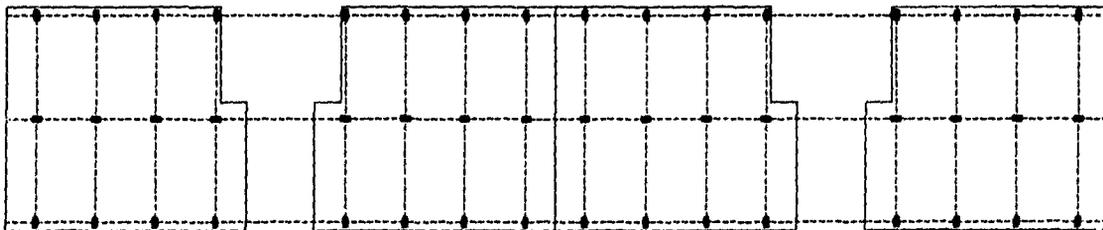
Según se ha reflexionado, el elevador se plantea como un elemento necesario y no como un lujo complementario.



Criterio Estructural.

La estructura física del edificio consta de apoyos aislados y trabes, en módulos únicos de 2.80 por 4.50 m. para lograr claros de losas muy sencillos y económicos.

La estructura puede ser en base a sistemas prefabricados, o con algún sistema de construcción en sitio.



5.3. Casos de Aplicación.

Al igual que muchas otras ciudades de nuestro tiempo, la ciudad de SLP ha sufrido un intenso crecimiento durante las últimas décadas, crecimiento que trae las consecuencias ya denotadas en relación al constante incremento en los costos del suelo urbano y su especulación. Por tal motivo la vivienda en vertical se presenta como una importante opción para dar solución a las necesidades de vivienda en la ciudad, a pesar de las desventajas y fracasos presentados por los ejemplos hasta ahora logrados, tanto a nivel internacional como en la propia ciudad de SLP.

En nuestro medio, las ciudades se presentan con la dificultad de lograr un desarrollo urbano general que esté basado en grandes extensiones de vialidades vehiculares, que responden a la conformación de una extensa ciudad desarrollada en base a casas unifamiliares con su propio y suficiente espacio jardinado (EUA). También es poco probable el caso de una ciudad conformada por un desarrollo basado en grandes edificios aislados, separados entre sí por amplios espacios de vegetación (Le Corbusier).

Todavía nuestras ciudades revelan más bien, una vida urbana en la cual se tiene el gusto de caminar por el rumbo en que se vive o al que se llega, y en este sentido, la vivienda en vertical puede apoyar densidades y usos de suelo adecuados a esta forma de vivir urbanamente.

Como ya se ha visto, la propia gente ha manifestado su aceptación hacia este género de vivienda, aclarando que las razones básicas de su decisión por vivir en estas unidades se refieren primeramente a la "buena ubicación" y al "buen rumbo".

Actualmente en la ciudad de SLP la buena ubicación es posible sólo en los lotes de "huecos urbanos" esparcidos en la ciudad, los cuales son escasos, de alto costo, y son lotes pequeños que difícilmente pertenecen a un mismo dueño. Todo esto disminuye las posibilidades de encontrar un lote de proporciones adecuadas para un edificio habitacional con su correspondiente área de esparcimiento común.

5.3. Casos de Aplicación.

Al igual que muchas otras ciudades de nuestro tiempo, la ciudad de SLP ha sufrido un intenso crecimiento durante las últimas décadas, crecimiento que trae las consecuencias ya denotadas en relación al constante incremento en los costos del suelo urbano y su especulación. Por tal motivo la vivienda en vertical se presenta como una importante opción para dar solución a las necesidades de vivienda en la ciudad, a pesar de las desventajas y fracasos presentados por los ejemplos hasta ahora logrados, tanto a nivel internacional como en la propia ciudad de SLP.

En nuestro medio, las ciudades se presentan con la dificultad de lograr un desarrollo urbano general que esté basado en grandes extensiones de vialidades vehiculares, que responden a la conformación de una extensa ciudad desarrollada en base a casas unifamiliares con su propio y suficiente espacio jardinado (EUA). También es poco probable el caso de una ciudad conformada por un desarrollo basado en grandes edificios aislados, separados entre sí por amplios espacios de vegetación (Le Corbusier).

Todavía nuestras ciudades revelan más bien, una vida urbana en la cual se tiene el gusto de caminar por el rumbo en que se vive o al que se llega, y en este sentido, la vivienda en vertical puede apoyar densidades y usos de suelo adecuados a esta forma de vivir urbanamente.

Como ya se ha visto, la propia gente ha manifestado su aceptación hacia este género de vivienda, aclarando que las razones básicas de su decisión por vivir en estas unidades se refieren primeramente a la "buena ubicación" y al "buen rumbo".

Actualmente en la ciudad de SLP la buena ubicación es posible sólo en los lotes de "huecos urbanos" esparcidos en la ciudad, los cuales son escasos, de alto costo, y son lotes pequeños que difícilmente pertenecen a un mismo dueño. Todo esto disminuye las posibilidades de encontrar un lote de proporciones adecuadas para un edificio habitacional con su correspondiente área de esparcimiento común.

Sin embargo, existen otras opciones para ubicar la promoción de los edificios habitacionales. Una de ellas se refiere a que en alguna determinada zona urbana, a un grupo de propiedades o construcciones ya existentes y que se encuentren en mal estado se les pueda ofrecer a cambio, nuevas unidades habitacionales ubicadas en el mismo lugar. A cambio de su propiedad se les incluiría en una "sociedad de inversión" en la que obtendrán según cada caso, el total de la vivienda y sus servicios comunes, o una parte considerable del costo de ésta. Esto se puede lograr mediante la construcción y venta de unidades adicionales, con las que se completará el financiamiento de las viviendas, sus servicios comunes, y el margen de ganancia para los promotores inmobiliarios.

Otra opción para el desarrollo de edificios habitacionales se relaciona a la planeación del desarrollo urbano: los nuevos fraccionamientos residenciales de nivel medio o alto que se ubican por lo general en relación a los buenos rumbos de las afueras de la ciudad y que a su vez, guían el propio crecimiento de la ciudad. La idea básica de este tipo de fraccionamientos residenciales de grandes lotes limita bastante la posible diversidad en el tipo de usuarios (clientela), al tenerse solamente la oportunidad de comprar lotes grandes para hacer casas grandes.

Ante tal circunstancia queda en consecuencia una demanda de vivienda que no es cubierta: la de las familias que gustarían de vivir en estos nuevos fraccionamientos residenciales, familias que cuentan con automóvil, con familiares y conocidos en dichos fraccionamientos pero, que no requieren ni pueden pagar una casa grande. Por lo general son familias de recién casados, matrimonios de avanzada edad, o familias con pocos hijos.

De atenderse esta demanda, se ampliarían las posibilidades de venta y ocupación del suelo en este tipo de fraccionamientos, sin demeritar la calidad pretendida en tales casos, además, los edificios habitacionales de ser bien ubicados y planteados, enriquecerían el entorno del lugar, siendo referencias y contribuyendo a la diversidad del entorno urbano.

Con esta visión, los fraccionamientos residenciales que promocionen lotes urbanos o viviendas terminadas, bien pudieran (deberían) tener contemplado la inclusión de edificios habitacionales o en su caso, lotes adecuados para este uso específico, ya que una combinación adecuada entre la vivienda unifamiliar y la vivienda en vertical es muy saludable y como se ha visto, necesaria para un mejor desarrollo y habitabilidad del propio fraccionamiento.

Los edificios habitacionales deben guardar una proporción adecuada en el número de sus viviendas, la cual permita a sus habitantes formar parte de una comunidad con la que puedan identificarse, tener efectivas relaciones sociales y sobre todo, buena capacidad de "acuerdo".

La proporción adecuada depende de factores como la proporción de la propia vivienda, el sistema de agrupación, los servicios comunes, el contexto urbano, y de los propios factores socio-culturales del lugar o del caso en que se presente. De sobrepasarse esta proporción, se corre el riesgo de hacer sentir a los inquilinos como si se perdieran en una masa; al ocupar un espacio más, en la lista de ceidas por asignar.

A pesar de la tendencia de los edificios habitacionales por presentarse en bloques de pocos niveles, que más bien se extienden horizontalmente; los edificios habitacionales "torre" siguen presentando una opción para las personas que aspiran a un tipo de vida de cierta "sofisticación", personas que aspiran a la significación de un cierto "status" y exclusividad, además de la posibilidad de lograrse espectaculares vistas panorámicas desde la vivienda.

Ya en diversas ocasiones los edificios habitacionales han combinado su función con alguna otra actividad que no sea la de habitar, funciones que puedan ofrecer un servicio común hacia los propios inquilinos del edificio o servicios con alguna función hacia la ciudad. Entre estos últimos, lo más usual ha sido ubicar comercios a nivel de la calle y despachos de pequeñas proporciones.

En el caso de SLP son pocas las ocasiones en que se ofrece algún servicio complementario común hacia los propios inquilinos. Es frecuente el hecho de que algunos departamentos se adquieran o se renten para utilizarlos como despachos, generalmente para servicios de profesionistas independientes. Cabe mencionar que en las ciudades donde se tienen recorridos distantes, resulta sumamente atractivo y posible para algunos de los usuarios, el hecho de poder vivir y trabajar en el mismo rumbo o inclusive, en el mismo edificio.

La actividad de algún local comercial resulta más conflictiva, sin embargo puede ser positiva la inclusión de algunos locales por edificio habitacional, para poder tener al alcance un satisfactor cotidiano que pueda dejar con su renta, alguna aportación para el mantenimiento del propio edificio.

Como ya se ha aclarado, el objetivo principal del tema que se ha estado tratando se enoca en la unidad de vivienda en sí, sin embargo, ya que la misma vivienda contempla la manera en que se puede agrupar, se ha querido completar el tema con la presentación de una serie de casos, en los cuales se podrá resaltar la "validez" y "fuerza" del esquema, al posibilitar al edificio habitacional para presentarse de diversas maneras, según su aplicación ante "diversas" circunstancias y requerimientos.

Los casos que se han seleccionado para aplicar el esquema de vivienda se ubican dentro de las 3 situaciones ya expuestas, en las que se pueden desarrollar actualmente edificios habitacionales en vertical; éstas se refieren a los huecos o residuos urbanos todavía existentes, a la demolición de viejas unidades a cambio de nuevas edificaciones, y a los fraccionamientos nuevos que ofrecen lotes residenciales y que a su vez marcan el desarrollo de la ciudad.

Los planteamientos que se presentarán no son anteproyectos en forma, sino que se ofrecen solamente hipótesis formales que vislumbran los alcances de los conjuntos habitacionales.

Se plantean de manera particular para cada edificio habitacional, los usos y las funciones de que se acompaña (cocheras, comercios, lavandería, etc.), los cuales se suelen ubicar aprovechando los espacios de la planta baja y la parte superior del edificio.

Para asentar más claramente las posibilidades reales y factibles de los diversos conjuntos habitacionales planteados, se presenta además una idea general de su posible precio de venta y del financiamiento requerido por parte de los inversionistas inmobiliarios.

Plano de Ubicación de los casos, SLP.

La zona en recuadro señala el área de la ciudad en la cual se localizan los diversos casos de aplicación que se están proponiendo para los conjuntos habitacionales, la zona corresponde de manera general con el desarrollo de los estratos medios y altos que como se ha podido ver, muestra un crecimiento en dirección hacia el poniente de la ciudad.

Los casos se ubican en terrenos existentes y con factibilidad real de poder ser desarrollados, contemplándose también los lineamientos que establece el reciente Plan de desarrollo municipal, los cuales marcan a los subcentros urbanos o corredores urbanos como lugares viables de albergar edificios de más de 5 niveles.

Algunos de los casos al ser insertos en una hasta superficie urbana, tienen mayores posibilidades de planteamiento en relación a las densidades y al uso del suelo, más aún, cuando el hasta ahora inacabado Plan de Desarrollo permite ejercer cierto criterio que complementa la aplicación de dicha normatividad.

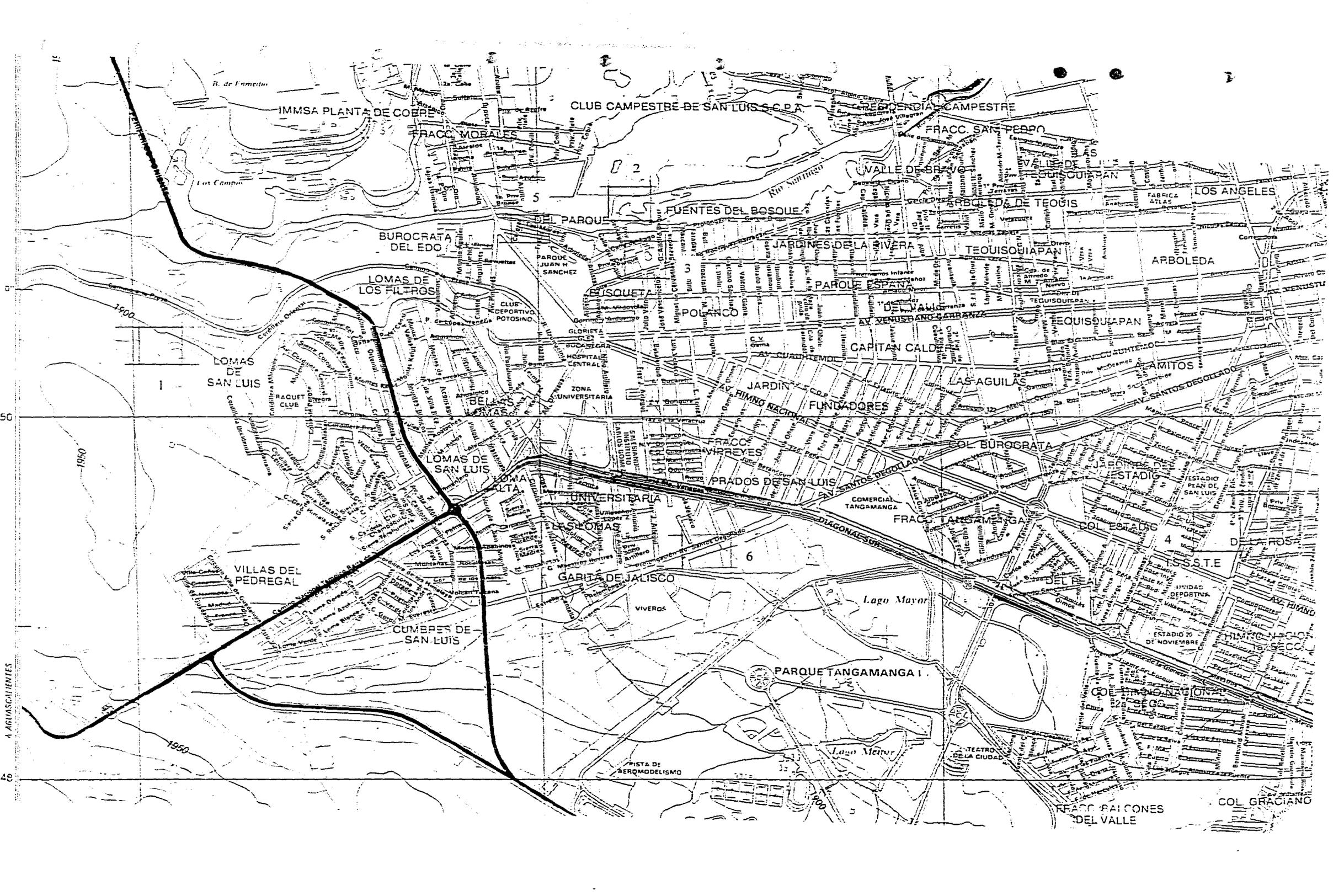
Referencias de Tablas (cantidades para c/caso).

(1) Con densidad de 20 viviendas por ha. es decir, 1 viv. c/500 m². Suponiendo terrenos comerciales para vivienda unifamiliar de 200 m² y calle respectiva.

(2) Precio lote urbanizado. Incluye precio de viabilidad e infraestructura.

(3) Con precio de N\$ 1,100.00 el m² de construcción (precio de venta 1994).

La cantidad incluye m² y costo de cocheras y circulaciones



R. de Lomitas

IMMSA PLANTA DE COBRE

CLUB CAMPESTRE DE SAN LUIS S.C.P.A.

FRACC. SAN PEDRO

FRACC. MORALES

VALLE DE BRUNO

LOS ANGELES

BUROCRATA DEL EDO

FUENTES DEL BOSQUE

TEQUISQUIAPAN

ARBOLEDA

LOMAS DE LOS FILTROS

BIQUETA

PARQUE ESPAÑA

TEQUISQUIAPAN

LOMAS DE SAN LUIS

RAQUET CLUB

CLUB DEPORTIVO POTOSINO

CAPITAN CALDERON

TEQUISQUIAPAN

AMITOS

LOMAS DE SAN LUIS

ZONA UNIVERSITARIA

FUNDADORES

LAS AGUILAS

AV. SANTOS DEGOLLADO

VILLAS DEL PEDREGAL

CUMBERES DE SAN LUIS

GARITA DE JALISCO

PRADOS DE SAN LUIS

FRACC. TANGAMANGA

ESTADIO DE SAN LUIS

ESTADIO DE SAN LUIS

Lago Mayor

PARQUE TANGAMANGA I

FIESTA DE AEROMODELISMO

TEATRO DE LA CIUDAD

FRACC. PALCONES DEL VALLE

COL. GRACIANO

A AGUASCALIENTES

45

1950

1900

1950

1900

Caso No.1 Fraccionamiento "Lomas".

El fraccionamiento residencial "Lomas" es el único que actualmente se está desarrollando para ofrecer lotes urbanos residenciales. Está localizado en las partes altas del poniente de la ciudad y no contempla hasta ahora, una zona para el desarrollo de condominios verticales.

El lugar que aquí se propone es el único con posibilidades de promoción para vivienda en vertical según los planes del fraccionamiento, ya que al parecer no se le ha encontrado un uso específico debido a la dificultad que presenta la barranca.

Se propone un edificio "torre" que aproveche el poco espacio plano que se tiene en esta vasta superficie. No se agregaría al entorno, porque se estaría rodeado por la barranca forestada y remetido con respecto al contexto urbano (parte baja), que en este caso muestra una urbanización de mayor holgura.

El edificio se ubicaría en la parte más baja de la barranca, por ser la parte plana más amplia. La pendiente de la barranca se plantea como un parque reforestado que abrigue y pertenezca al edificio.

El edificio torre responde al tipo de personas que buscan una vivienda con gran "vista", que al vivir un tanto aislados en uno de los niveles del edificio se tenga mayor "privacidad", y que se signifique además un estilo de vida de cierta "sofisticación".

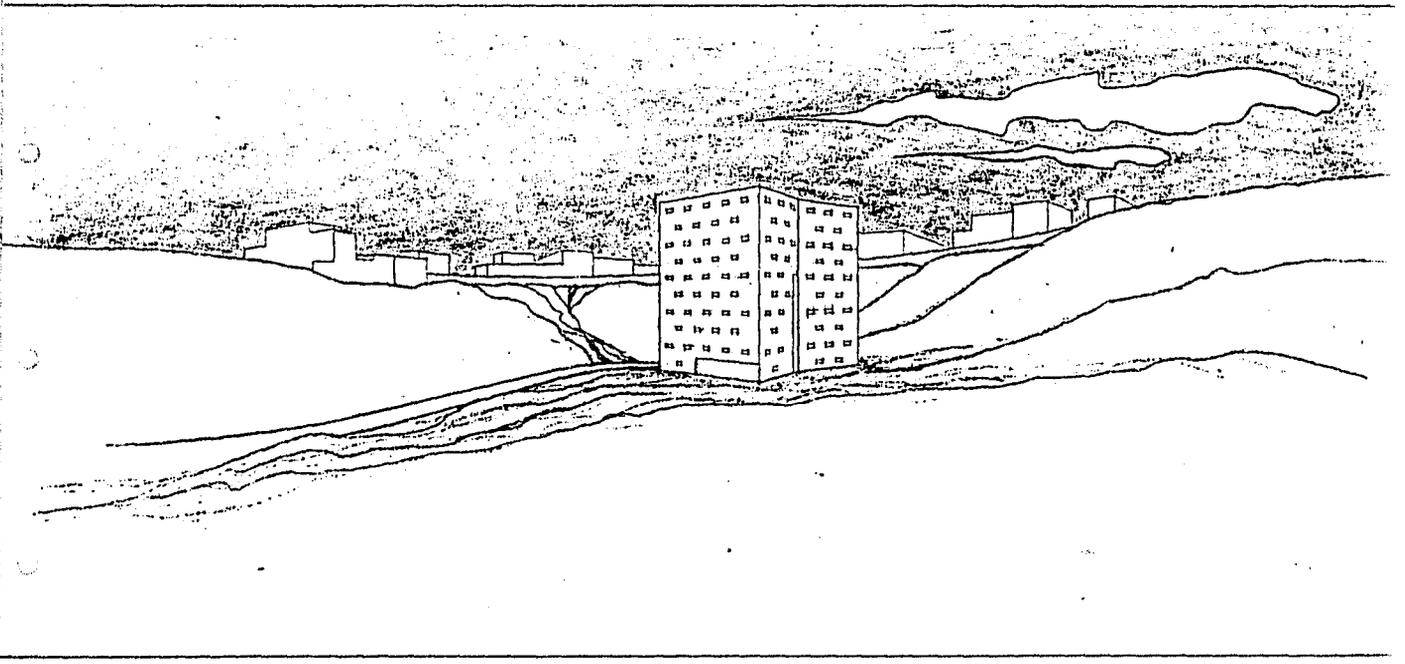
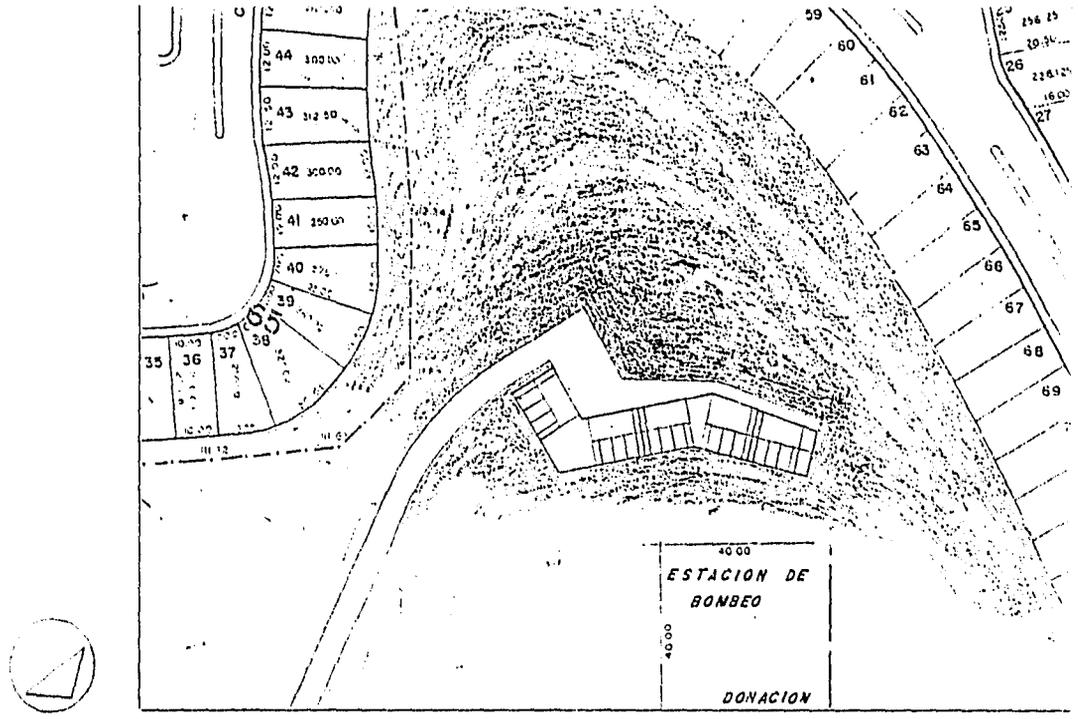
Sup. terreno.....	11.200.-m ²
Sup. Area verde esparc.....	6.000.-m ²
No. Viviendas.....	52 viv
Sup. Construida	
- vivienda.....	5.200.-m ²
- cocheras (2 autos).....	1.300.-m ²
- circulaciones y serv.....	1.000.-m ²
- TOTAL.....	7.500.-m ²

(1) La misma sup. permite 22 casas Uniram.

Densidad hab. 1 viv / 215 m²

Precio de Vivienda (venta)

- terreno (N\$ 500/m ²) (2).....	N\$ 107.000.-
- construcción (3).....	N\$ 143.000.-
- TOTAL.....	N\$ 250.000.-



Caso No.2 Predio contiguo a
Fracc. "Potosino de Golf".

El predio que colinda con el traccionamiento campestre "Potosino de golf", recientemente se ha visto beneficiado por el desarrollo de una de las pocas vialidades de circulación continua en la ciudad, quedando en una posición y situación muy favorable.

.. Se plantea un Bloque habitacional continuo que en su longitud sinuosa, se vaya acoplando a la forma del predio y vaya conformando una amplia zona verde de esparcimiento común.

Resulta interesante como un edificio tan largo puede "No" ser monótono, al ofrecer diversas curvas en su recorrido que cambian su dirección y conformen espacios urbanos. Se genera una calle que se asemeja a las calles de edificaciones continuas tan propias de nuestros contextos urbanos históricos, en los cuales una misma "manzana urbana" alberga fachadas de diferentes edificios "contiguos" con gran unidad y riqueza. Es por esto que el edificio continuo presenta a través de su recorrido, un gradual cambio de su fachada y su imagen.

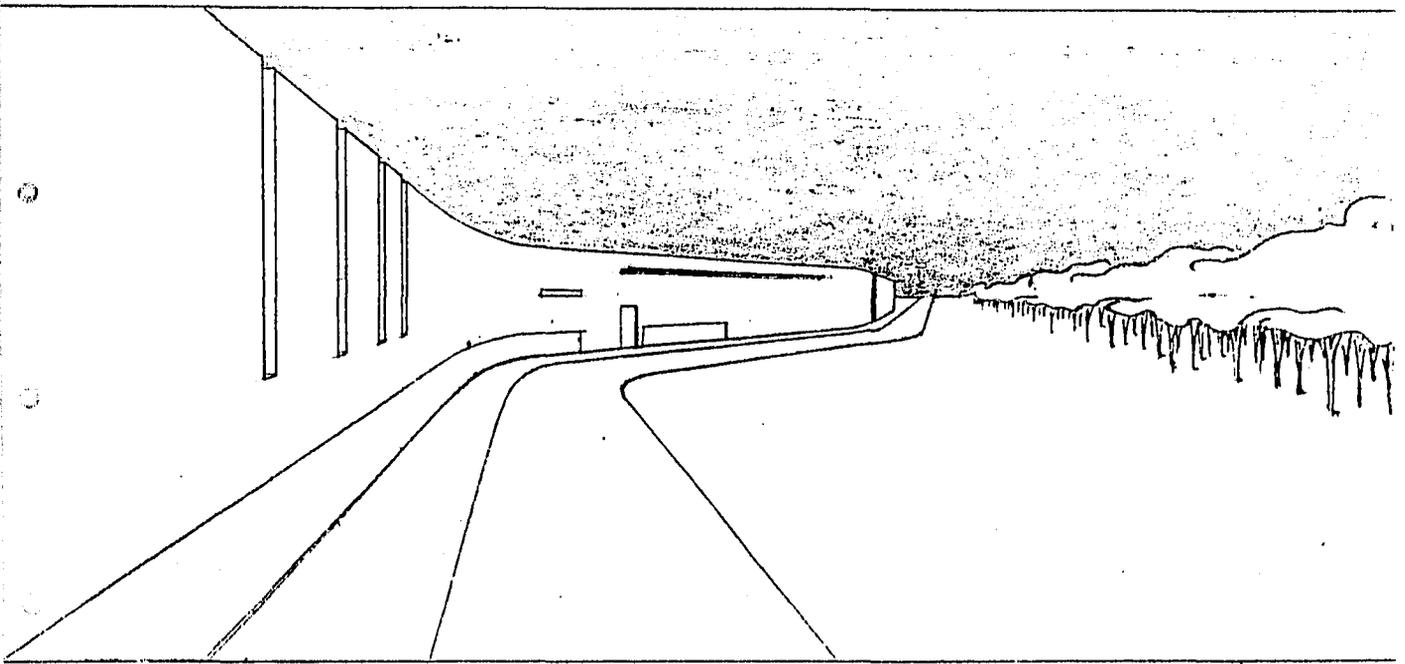
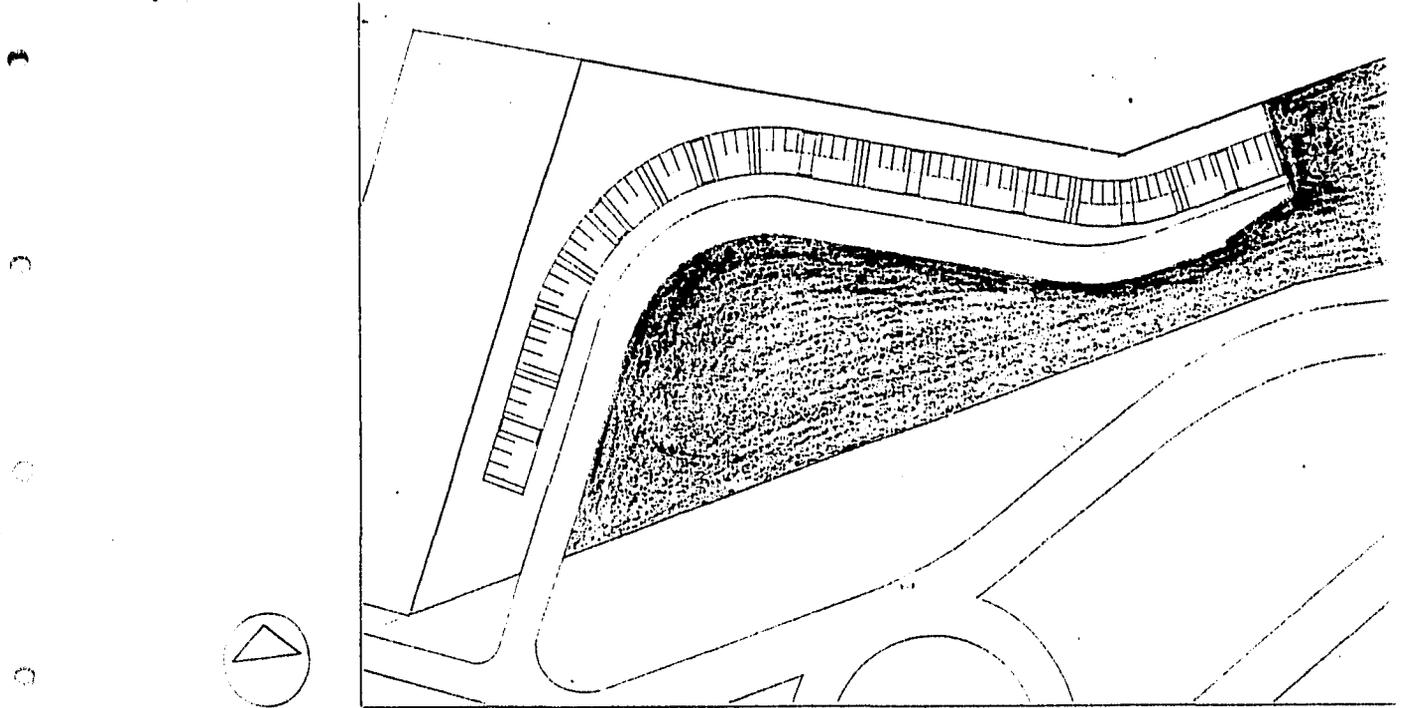
Sup. terreno.....	12.500.-m2
Sup. Area verde esparc.....	0.500.-m2
No. Viviendas.....	62 viv
Sup. Construida	
- vivienda.....	6.200.-m2
- cocheras (2 autos).....	1.560.-m2
- circulaciones y serv.....	1.180.-m2
- TOTAL.....	8.940.-m2

(1) La misma sup. permite 25 casas Unifam.

Densidad hab. 1 viv / 200 m2

Precio de Vivienda (venta)

- terreno (N\$ 500/m2) (2).....	N\$ 100.000.-
- construcción (3).....	N\$ 143.000.-
- TOTAL.....	N\$ 243.000.-



Caso No.3 Antiguas instalaciones. Cinema
San Luis 70.

El conjunto se ubica en un predio urbano regular de 1 hectárea exacta ocupado por un cinema próximo a demoler, ya que un grupo de inversionistas lo han comprado y se pretende desarrollar edificios de departamentos.

Se propone un bloque de viviendas lateral al predio y un edificio "torre" en la parte posterior del mismo, con los cuales se conforme el espacio verde de esparcimiento.

Al retirarse el edificio torre de la vialidad pública no se irrumpe directamente en el contexto urbano, y se permite un espacio suficiente para poder apreciar la perspectiva del edificio.

El edificio torre se expresa como un prisma rectangular puro y sencillo, que en su fachada "acepta" y expresa una variedad de vanos, como reflejo de la misma diversidad posible que el esquema de vivienda propuesto propone. El edificio expresa así, la propia intención de albergar unidades de vivienda flexibles.

El bloque longitudinal juega con los parasoles horizontales, que permiten la vista del parque hacia el poniente y protegen a la vez del sol.

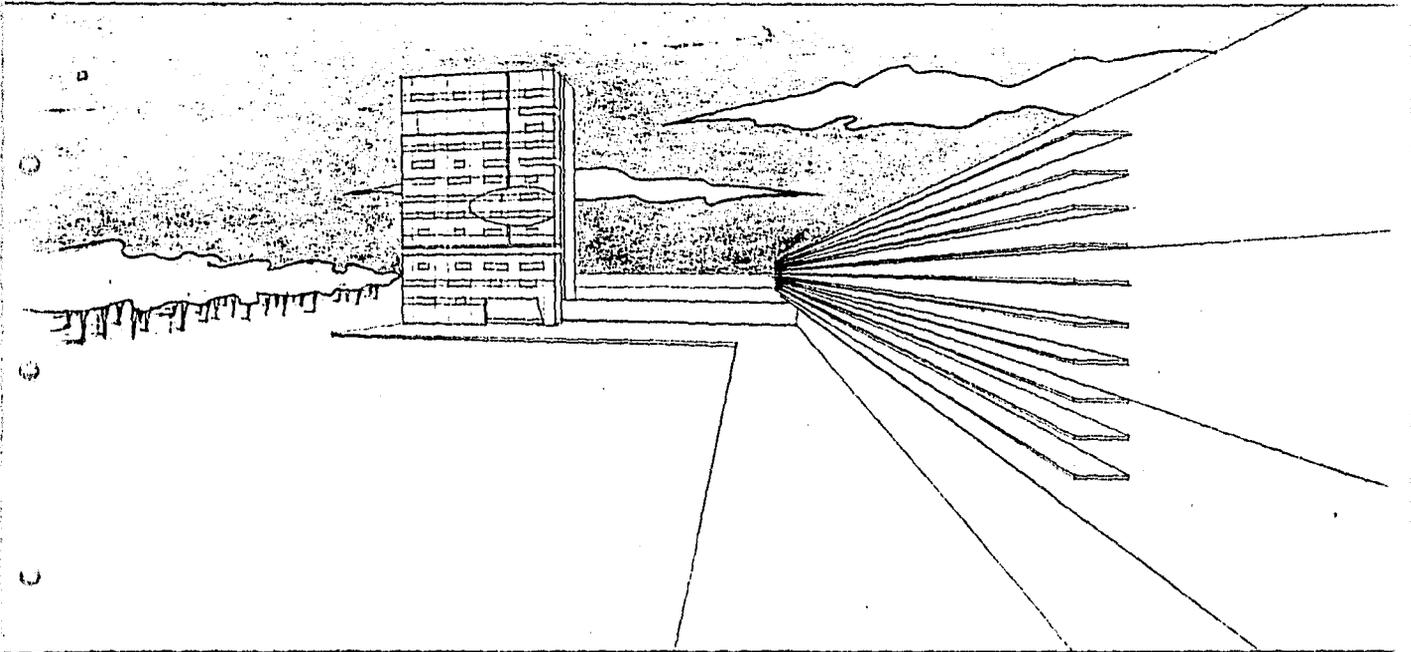
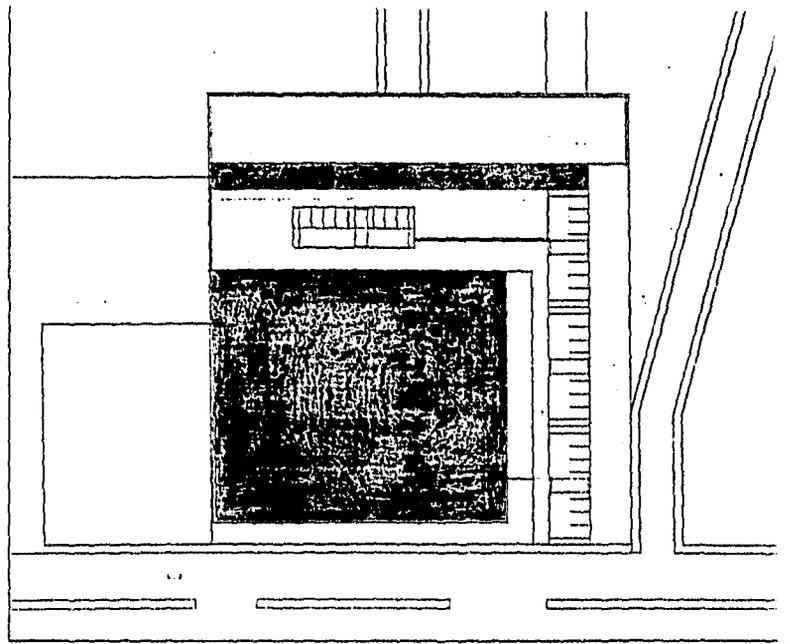
Sup. terreno.....	8,600.-m ²
Sup. Area verde esparc.....	5,000.-m ²
No. Viviendas.....	58 viv
Sup. Construida	
- vivienda.....	5,800.-m ²
- cocheras (1 auto).....	810.-m ²
- circulaciones y serv.....	1,030.-m ²
- TOTAL.....	7,640.-m ²

(1) La misma sup. permite 17 casas Unifam.

Densidad hab. 1 viv / 150 m²

Precio de Vivienda (venta)

- terreno (N\$ 500/m ²) (2).....	N\$ 75,000.-
- construcción (3).....	N\$ 132,000.-
- TOTAL.....	N\$ 207,000.-



Caso No.4 Antiguas instalaciones. FENAPO.

Estos terrenos corresponden a las antiguas instalaciones de la Feria Nacional Potosina que actualmente están en desuso; recientemente el gobierno convocó a concursar un proyecto para un desarrollo comercial y de servicios, cuyo proyecto ganador está detenido.

Ya que el predio tiene una superficie de aproximadamente 1.5 ha., resulta demasiado extenso para conformar una sola área de esparcimiento que atienda una elevada densidad de viviendas, lo cual desequilibraría la proporción del sentido de pertenencia a un grupo o comunidad social.

Por tal motivo se propone una penetración vial en el predio que sea conformada por edificaciones a sus lados. Siendo así, se dirigen los frentes de los edificios hacia 2 espacios verdes de esparcimiento separados, logrando proporcionar el número de familias a convivir.

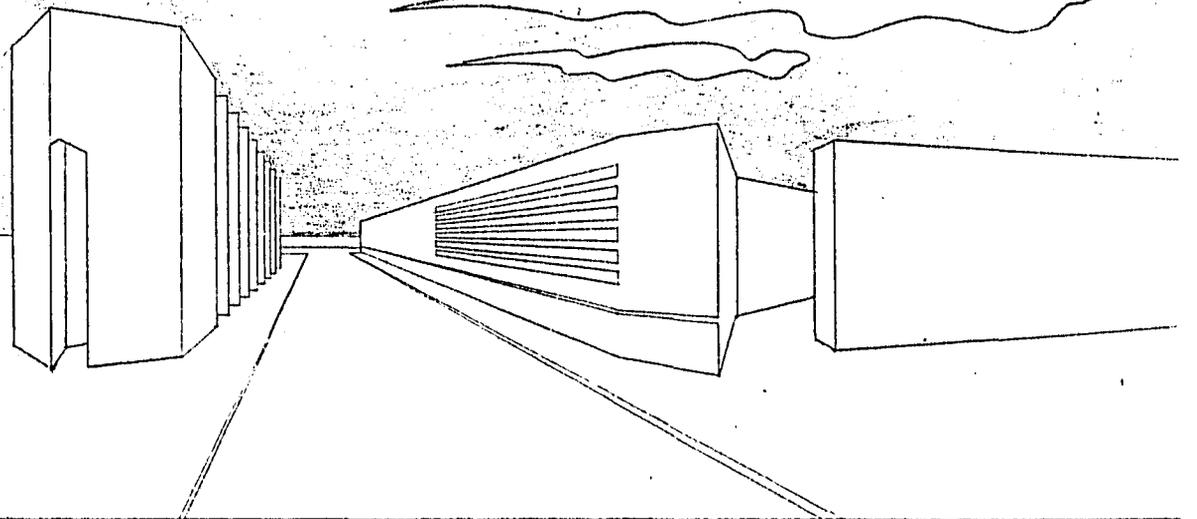
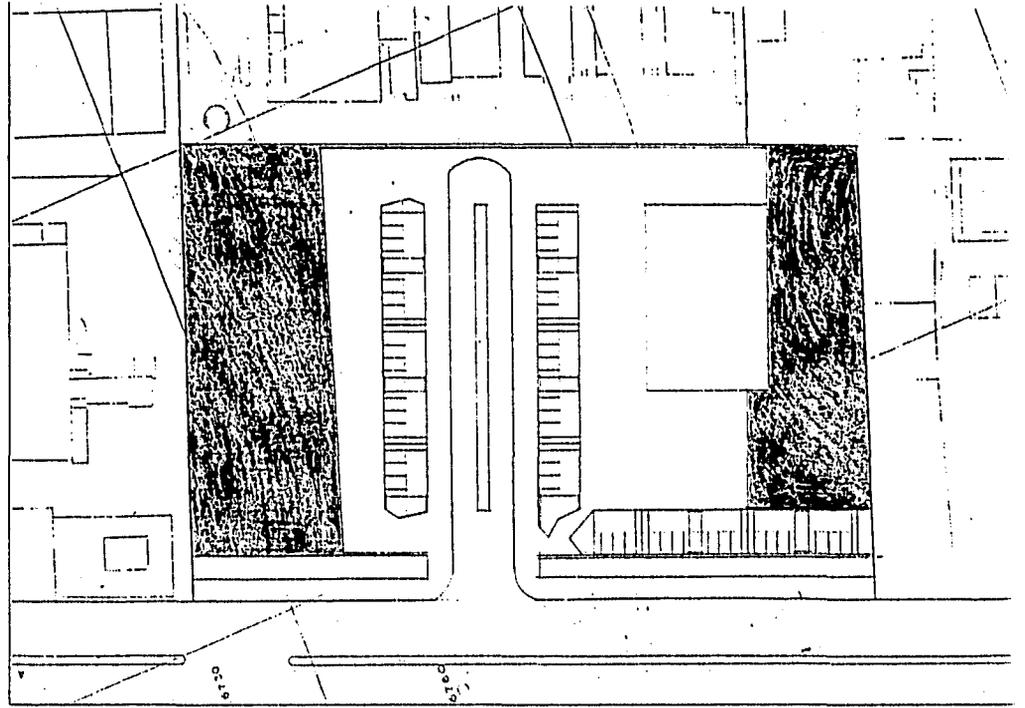
Sup. terreno.....	12,000.-m ²
Sup. Area verde esparc.....	8,000.-m ²
No. Viviendas.....	88 viv
Sup. Construida	
- vivienda.....	8,800.-m ²
- cocheras (1 auto).....	1,230.-m ²
- circulaciones y serv.....	1,400.-m ²
- TOTAL.....	11,430.-m ²

(1) La misma sup. permite 25 casas Unitam.

Densidad hab. 1 viv / 145 m²

Precio de Vivienda (venta)

- terreno (N\$ 450/m ²) (2).....	N\$ 64,000.-
- construcción (3).....	N\$ 132,000.-
- TOTAL.....	N\$ 196,000.-



Caso No.5 Predio frente a Parque "Morales".

Este es un ejemplo de la posible aplicación del esquema de vivienda en uno de los huecos urbanos formados por la unión de 2 ó más lotes que todavía no han sido construidos, situación que es cada vez más esporádica, pero todavía más accesible a los inversionistas inmobiliarios pequeños.

El edificio habitacional propuesto se recarga hacia el Norte, para dejar la orientación principal hacia el sur y con vista hacia el área verde común y después, hacia el gran parque público de enfrente.

Dadas las circunstancias se plantean 2 accesos, uno posterior para acceder a las cocheras, y otro anterior como acceso peatonal o de visita.

El edificio tiene una imagen muy definida y unitaria para manifestar una clara personalidad, que se logra con el juego de 2 elementos: uno vertical en la parte lateral del edificio que empezando como muro acaba coronando parte del edificio con un juego de cubiertas; el otro elemento es horizontal y permite las vistas con una iluminación controlada a través de sus persianas exteriores.

Al retraerse el edificio del alineamiento no se irrumpe directamente en los paramentos contiguos del contexto que son más bajos.

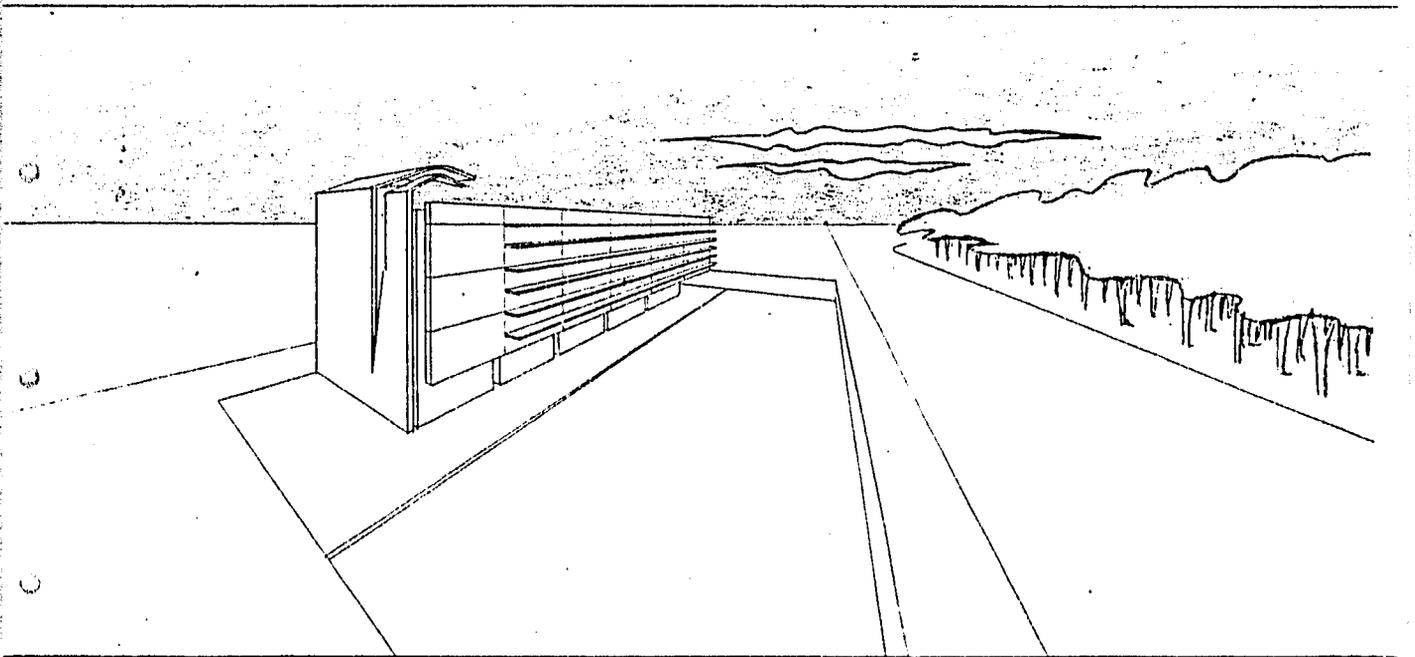
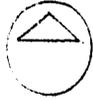
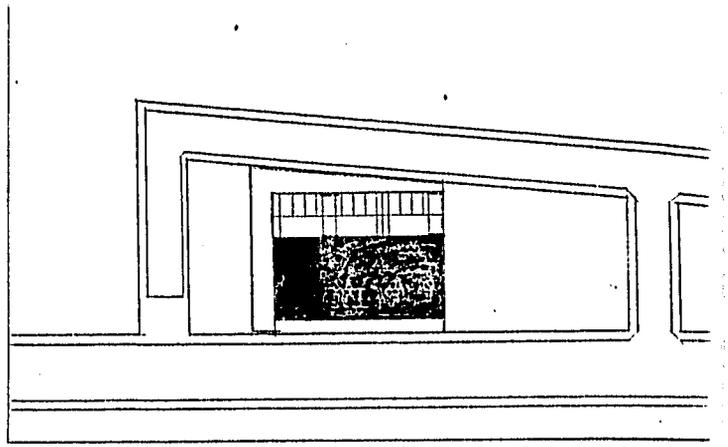
Sup. terreno.....	1,500.-m ²
Sup. Area verde esparc.....	750.-m ²
No. Viviendas.....	12 viv
Sup. Construida	
- vivienda.....	1,200.-m ²
- cocheras (1 auto).....	160.-m ²
- circulaciones y serv.....	260.-m ²
- TOTAL.....	1,620.-m ²

(1) La misma sup. permite 6 casas Unifam.

Densidad hab. 1 viv / 160 m²

Precio de Vivienda (venta)

- terreno (N\$ 700/m ²) (2).....	N\$ 90,000.-
- construcción (3).....	N\$ 132,000.-
- TOTAL.....	N\$ 222,000.-



Caso No.6 Prolongación Av. S. Degollado.

En este caso se plantea la regeneración de 12 viviendas ya existentes sobre una reciente avenida que ahora impulsará más el desarrollo urbano hacia el poniente de la ciudad. El lugar según la tendencia, quedará envuelto por zonas residenciales de clase alta.

A cambio de las 12 propiedades, se plantean 24 unidades que se desarrollarán con la formación de una sociedad de inversión, entre los propios inquilinos con el valor de su lote y con nuevos inversionistas con aporte de capital.

La propuesta ubica bloques de viviendas hacia el frente y sin sobrepasar los 3 niveles, para efecto de no irrumpir en el contexto de edificaciones bajas y muy próximas, y para evitar a su vez el uso de elevadores.

Un espacio de esparcimiento común se define en la parte posterior del predio.

Como el planteamiento es para gente de menores recursos económicos, se pretendió un trabajo formal más "austero".

Se trata de evitar la asociación a los repudiados edificios habitacionales de la mayoría de las instituciones sociales de vivienda, con la propuesta de una fachada austera, pero con una expresión más libre y espontánea que manifieste mayor variedad en las proporciones de las puertas a nivel de calle.

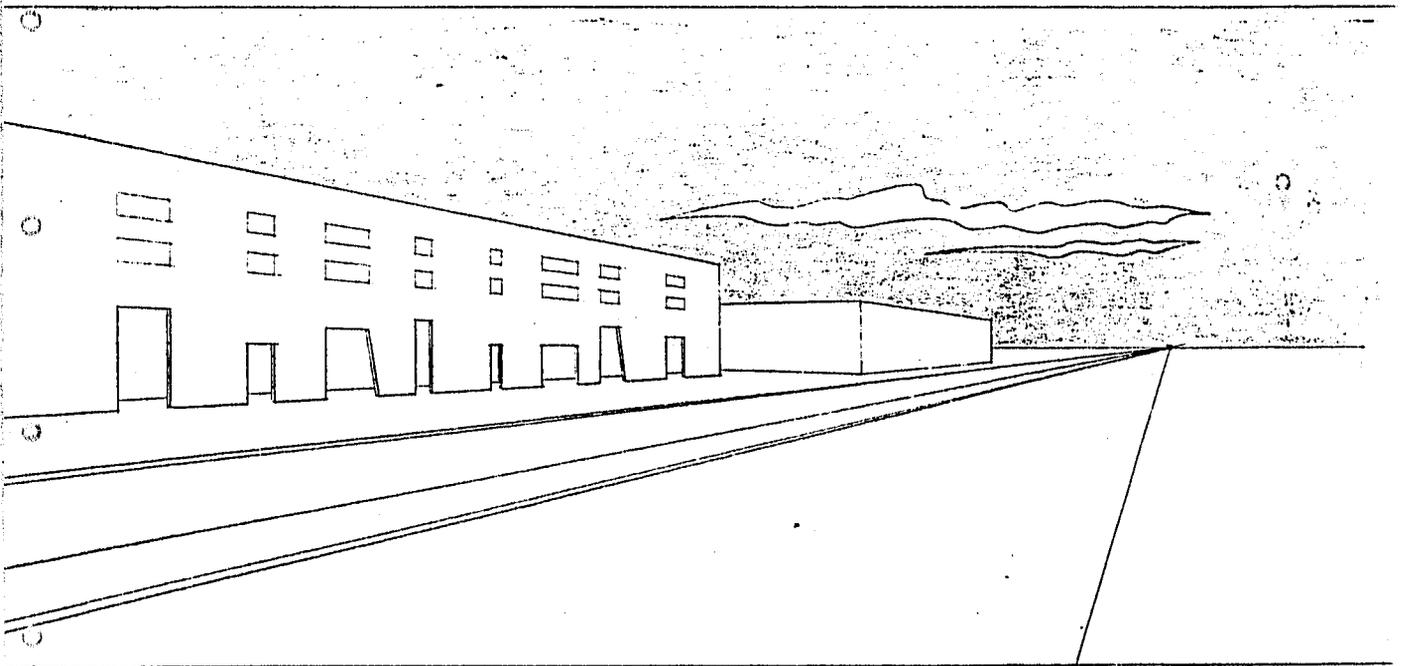
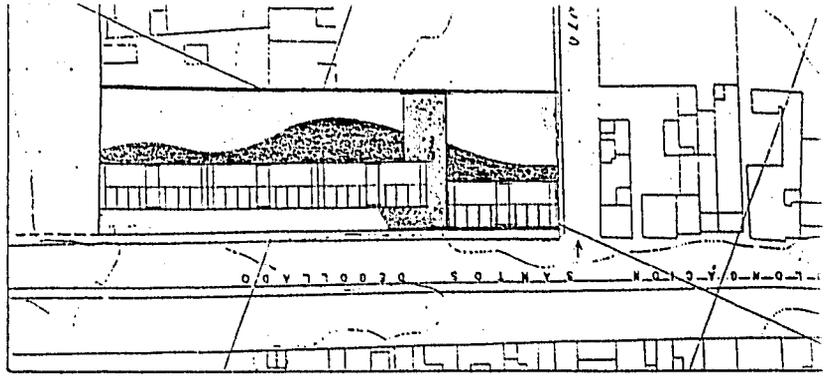
Sup. terreno.....	3.300.-m ²
Sup. Area verde esparc.....	1.600.-m ²
No. Viviendas.....	24 viv
Sup. Construida	
- vivienda.....	2.400.-m ²
- cocheras.....	-----
- circulaciones y serv.....	500.-m ²
- TOTAL.....	2.900.-m ²

12 propiedades unifamiliares afectadas

Densidad hab. 1 viv / 170 m²

Precio de Vivienda (venta)

- terreno (N\$ 450/m ²) (2).....	N\$ 60,000.-
- construcción (3).....	N\$ 110,000.-
- TOTAL.....	N\$ 170,000.-



5.4. Financiamiento.

Existen actualmente 2 formas de apoyo crediticio Bancario para el desarrollo de inversiones inmobiliarias; la primera de ellas es a través de un "Crédito Puente" y la segunda, a través de un "Crédito Simple en cuenta corriente con garantía hipotecaria".

1.- En el crédito puente, la garantía requerida por parte del Banco, es el propio terreno donde el inversionista desarrollará el conjunto habitacional (respaldo 1 a 1).

Este tipo de crédito resulta mas accesible, por requerir sólo la garantía que ya se tiene para poder ser sujeto del crédito bancario, sin embargo, el crédito puente tiene mayores limitantes en el proceso de financiamiento y mayores riesgos, ya que existen tiempos de venta fijos, con los cuales se cumple con el Banco cerrando el proceso del crédito, ya que así se paga el préstamo crediticio. De fallar en estos tiempos de venta habrá que pagar un mayor interes, viéndose disminuidas las ganancias del inversionista. Es así, que el factor de riesgo no esta tanto en los tiempos fijados para la construcción, sino en poder cumplir con los tiempos de venta fijados, los cuales no dependen sólo del trabajo realizado, sino del éxito que se tenga en las situaciones de mercado, como pueden ser, la demanda, la situación económica, y la aceptación. (ver TABLA Crédito Puente)

Con respecto a la venta de las unidades de vivienda, el Banco que apoya con el crédito puente es el mismo que lleva a cabo la "individualización" de las operaciones de venta para los compradores (usuarios).

Sobre el valor de venta de la vivienda, se pide un enganche al cliente comprador del 15 %, quedando una hipoteca del 85% como un nuevo crédito para el comprador, el cual pagará en plazos hasta de 30 años; de este nuevo crédito, el Banco se cobra el 70% del crédito que se tenía con el inversionista.

Valor de VentaN\$ 200.000.-

Enganche 15%N\$ 30.000.-

Hipoteca 85%N\$ 170.000.-

Tabla de financiamiento, Crédito Puente.

Financiamiento de hasta el 70 % del valor de venta. En este caso hasta N\$.140,000.-

VALOR DE VENTA. Unidad de vivienda....	N\$ 200.000.-
Terreno correspondiente.....	N\$ 75.000.-
Construcción.....	N\$ 85.000.-
- Apertura de crédito.	
1 % sobre valor del crédito.....	N\$ 1,400.-
- Avalúo.	
2.5 al millar + N\$ 10.-	N\$ 510.-
- Estudio de factibilidad.	
1.5 % sobre el valor de venta.....	N\$ 3,000.-
- Supervisión de Obra.	
8 al millar (construcción).....	N\$ 680.-
- Intereses.	
Taza líder + (de 4 a 7) puntos.	
aprox. 5 % sobre valor de construcc.	N\$ 4,250.-
- Utilidades.	
aprox. 10 % sobre valor de venta....	N\$ 20,000.-
- Comisión de Venta.	
3 % sobre valor de venta.....	N\$ 6,000.-
Subtotal.....	N\$ 195,840.-
Margen aplicado a ganancia.....	N\$ 4,160.-

2.- Para poder acceder al Crédito Simple en cuenta corriente, se requiere de una propiedad que en proporción respalde el préstamo Bancario, es decir, una propiedad que funcione como garantía hipotecaria (respaldo 2 a 1).

Esta opción crediticia resulta menos accesible para los inversionistas pequeños, ya que no pueden respaldar con otras propiedades los montos de crédito.

Una vez que se accede a este crédito, resulta de mayor flexibilidad y de menos riesgo, principalmente porque no se tiene la presión de cumplir con los tiempos de venta, y porque una vez establecido el monto del crédito, el dinero se puede ir requiriendo según el proceso de construcción, y así pagar menos intereses. También se puede solicitar desde el principio todo el monto del crédito y pagar el interés correspondiente al lapso de tiempo del crédito, con esto se obtiene una mayor manejabilidad del dinero.

Entre menos dinero se solicite al Banco en cualquiera de las opciones crediticias para realizar o completar la inversión, se pagará obviamente menos intereses y se obtendrá una mayor ganancia de la inversión, fluctuando ésta desde un 10 % hasta un 32 % (sobre valor de venta) en caso de no acudir al préstamo bancario; (hasta el 40 % sobre valor de inversión).

BIBLIOGRAFIA.

(En orden tematico).

1. Origenes y evolucion.

Mackay, David. "Viviendas Plurifamiliares".
Ed. G.G., Barcelona, 1980.

Sting, Hellmuth. "Plantas de bloques de
viviendas". Ed. G.G., Barcelona, 1973.

Boesiger, Wily. "Le Corbusier". Coleccion
Estudio Paper Back, Ed. G.G., Barcelona, 1982.

Huse, Norbert. "Le Corbusier". Ed. Salvat.
Barcelona, 1985.

Boesiger, W. - Girsberger, H. "Le Corbusier,
1910-65". Ed. G.G., Barcelona, 1987.

Schulze, Franz. "Mies Van Der Rohe, Una biografia
critica". Ed. H.Blume, Madrid, 1986.

Larrosa, Manuel. "Mario Pani, Arquitecto de su
epoca". Ed. UNAM., Mexico, 1985.

2. Propuestas recientes.

Ravetllat Mira, P.Joan. "Bloques de viviendas.
Una perspectiva contemporanea". Ed. G.G.,
Barcelona, 1992.
(Varios casos)

"Hans Kollhoff". Catalogos de arquitectura
contemporanea, Ed. G.G., Barcelona, 1992.
(H.Kollhoff)

"Premio Europeo de Arquitectura, Pabellon Mies van
der Rohe". Ed. G.G., Barcelona, 1992.
(OMA Londres)

Revista A+U, Architecture and Urbanism.
No. 266. Noviembre 1992.
(Jo Coenen)

Revista "El Croquis", No. 62-63. 1993
Revista JA. The Japan Architect.
1993-2 No.10 Summer.
(Takuma Housing)

3. Entrevistas con usuarios. la vivienda en SLP.

Moreno Mata. F.Adrian. "La produccion de espacio
en la cd. de S.L.P., 1592 -1988". Archivo
Historico del Estado de SLP., Mexico.
Cd. San Luis Potosi. 1988.

Codigo Ecologico y Urbano del Estado de S.L.P.
Periodico Oficial. Gobierno de SLP., San Luis
Potosi. SLP. 3 Julio. 1990. No 53.
2a Seccion.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de S.L.P.
Periodico Oficial. SLP. 24 Septiembre. 1993.
No 77. 5a Seccion.

5. Propuesta arquitectonica.

Werner. Jorg. "Adaptaciones Cotidianas".
Revista QUADERNS. No. 202, Col. de Arq. de
Cataluna, Espana.

Rogers. Richard. "Arquitectura. Una Vision
Moderna". Revista "a" Arquitectura. No. 11.
Mexico 1994. Fragmento del libro
"Architecture, A New View". Ed. Thames &
Hudson.