

Todas las fotografías, excepto los fotomontajes del contexto, son de Jorge Yeregui.



Casa + o -

La panadería. Eva Morales Soler, David Cañavate Cazorla y Rubén Alonso Mallén

PALABRAS CLAVE: ESTRATEGIAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA; TIPOLOGÍAS; PARTICIPACIÓN USUARIO; MODOS DE HABITAR.



ALCALÁ-01 es la primera experiencia construida de casa + o -, el edificio se localiza en una zona con un precio de suelo razonable, lo que se traduce en un precio final de la vivienda más asequible.

Es una zona periférica pero cercana al centro de Alcalá de Guadaíra y muy bien conectada con Sevilla por autovía, situación que se aprovecha de la escala local y de la metropolitana.

Fotomontajes del contexto de los arquitectos.



CONCEPTO

Casa + o - es una línea de investigación para formular estrategias de producción de vivienda que abran la posibilidad de que el usuario participe en el proceso de diseño y/o construcción, además de permitir la optimización de recursos económicos en el tiempo mediante la construcción por fases. Para ello se pretende proponer tipologías que permitan flexibilidad espacial y modelos de gestión que hagan al usuario partícipe de su propia promoción.

Casa + o - surgió como una respuesta ante la situación de la vivienda, ligada fundamentalmente a la inversión y la especulación que plantea modelos de ciudad y viviendas obsoletos con los que cada vez menos personas se sienten identificados, a unos precios cada vez más alejados de sus posibilidades.

Casa + o - se está desarrollando mediante experiencias concretas y proyectos específicos, intentando que el proceso de proyecto y la puesta en práctica de estas ideas sean parte del proceso de reflexión crítica. Pensamos que es importante proponer tipologías y sistemas constructivos que respondan a los modos de habitar actuales. Pero entendemos que además debemos repensar los modelos de gestión de vivienda para que tengan mayor grado de flexibilidad de recursos, ofrezcan diferentes opciones de compra y permitan fases de crecimiento de la misma.

De esta manera, se pretende facilitar el acceso a la vivienda a la población en función de la situación particular de cada individuo o grupo. Esta propuesta es un intento de trabajar en ello con el margen y la escala de una pequeña promoción privada.

ALCALÁ01

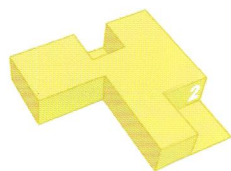
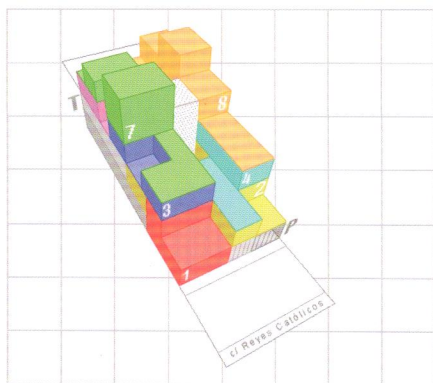
La primera experiencia de *casa + o -* es Alcalá01, un edificio de 8 apartamentos en Alcalá de Guadaíra (Sevilla) en el que al usuario se le hace partícipe del proceso de diseño y finalización de su vivienda, definiendo qué grado de acabado quiere o puede pagar. Éste/a puede personalizarla en función de su idea de vivienda, necesidades o economía con una *casa + o - terminada*.

Empezamos por estudiar las posibilidades de construcción de un solar propiedad de un conocido. La normativa de la zona había cambiado y se podía sacar bastante más aprovechamiento de la parcela. El dueño no tenía medios para acometer él mismo la obra, por lo que nos propuso ponerla en aportación a cambio de una vivienda nueva y alguna compensación económica. Nuestro estudio llevaba tan sólo un año y medio funcionando y la idea de ser promotores nos asustaba un poco, por ello buscamos

un promotor-constructor que estuviese dispuesto a poner en práctica las ideas que teníamos.

Habíamos observado el hecho de que, en un gran porcentaje, se hacen reformas en las viviendas recién entregadas antes de entrar a habitarlas: se demuelen particiones y acabados, se mueven instalaciones, etc, hasta conseguir colocarlas tal y como uno/a quiere, con el coste añadido que esto supone a su precio definitivo. Sin embargo, algunos materiales constructivos dejados vistos abaratan los costes de obra y además tienen su propia belleza si están bien ejecutados. Está en nuestra mano proponer una vivienda más o menos en bruto que pueda generar entornos agradables.

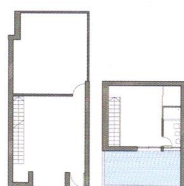
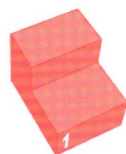
A menudo las propuestas arquitectónicas están enfocadas a promociones cuyo cliente es desconocido. ¿Cómo podemos proyectar una vivienda si no sabemos las necesidades concretas del usuario? Cada uno tiene una idea diferente de los acabados que quiere o puede tener en su vivienda, más o menos lujosos, más o menos austeros o más o menos diseñados. Por ello pensamos que la mejor opción en este caso es definir un espacio habitable, con espacios exteriores apropiables y unos acabados mínimos para que cada uno pueda decidir personalmente cómo termina su vivienda.



vivienda 2

superficie construida vivienda	92,10 m ²
terracea	14,20 m ²
patio	10,42 m ²
trastero	9,09 m ²

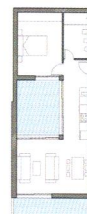
vivienda en aportación



vivienda 1

superficie construida vivienda	56,50 m ²
planta baja	38,50 m ²
planta alta	18,00 m ²
terracea	21,80 m ²
trastero	9,09 m ²

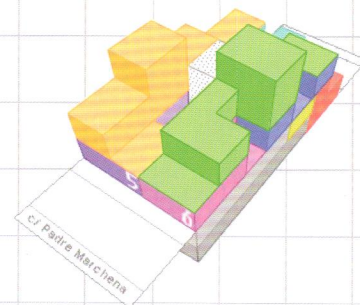
opción menos	opción básica	opción mas
- 1.413 €	87.500 €	+ 25.280 €



vivienda 3

superficie construida vivienda	56,75 m ²
patio	14,50 m ²
trastero	9,93 m ²

opción menos	opción básica	opción mas
- 1.650 €	87.750 €	+ 22.605 €



ELEMENTOS PRINCIPALES DEL PROYECTO

La situación

El edificio se localiza en Alcalá de Guadaíra, en un barrio periférico del pueblo, con un precio del suelo relativamente bajo, lo que se traduce en un precio final de la vivienda más asequible. A pesar de ello, es una zona cercana al centro de Alcalá y muy bien conectada con Sevilla por autovía. Una situación que se aprovecha de la escala local y metropolitana, dentro de una zona urbana consolidada que no pierde el carácter de ciudad. Por otra parte, la parcela tiene una pendiente que se orienta en dirección sureste, esto posibilita el escalonamiento de la edificación y el acceso a las vistas hacia los Pinares de Oromana.

Los materiales

Estamos en una zona en proceso de transformación, en la que lo popular se deja ver por la forma de vivir de la gente, la tipología de sus viviendas y los materiales de construcción. El proyecto pretende tomar referentes de la zona, haciéndolos suyos y reinterpretándolos. Utiliza elementos cerámicos

como material de unión y contraste entre lo tradicional y lo contemporáneo. Se colocan paños de celosías cerámicas que tamizan la luz del sur así como las vistas entre vecinos, y refuerzan la permeabilidad dentro-fuera permitiendo el disfrute de los espacios exteriores con un alto grado de intimidad.

La tipología de la vivienda

La arquitectura popular andaluza tiene una manera de ser habitada acorde con el clima local, donde los espacios exteriores tienen mucha importancia y se relacionan con el espacio interior a través de zaguanes, galerías, patios, terrazas y balcones, lugares con mucha riqueza espacial. La normativa vigente y las leyes del mercado hacen que poco a poco estos espacios estén desapareciendo por su bajo valor de cambio, aunque tengan un gran valor de uso. Las viviendas de usuarios con bajos recursos son las que menos pueden tener estas cualidades espaciales, ya que sus dimensiones se han reducido generalmente a los mínimos.

En esta promoción la mayoría de las viviendas son de pequeñas dimensiones, con la finalidad de hacerlas más asequibles. Aún así, los espacios exteriores, patios y terrazas, juegan un papel protagonista multiplicando en gran medida el espacio habitable y permitiendo una transparencia interior-exterior que amplía visualmente el horizonte de la casa.

Con este planteamiento, estos espacios tienen la ventaja de que el precio por metro cuadrado de construcción es sustancialmente inferior al de los espacios interiores. Por ello, aprovechando la pendiente de la parcela planteamos viviendas escalonadas intercaladas con espacios exteriores.

Todas las viviendas son diferentes para su mejor adaptabilidad al contexto y al espacio exterior. Aún así se plantean dos tipologías fundamentales de vivienda: por un lado apartamentos de una superficie aproximada de 45 m² y por otro dúplex con una superficie entre los 70 y 80 m².



vivienda 5

superficie construida vivienda	54,60 m ²
patio	16,50 m ²
trastero	31,74 m ²

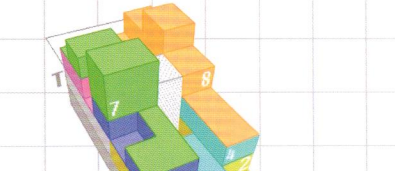
opción menos	opción básica	opción mas
-1.443 €	87.612 €	+ 23.478 €



vivienda 6

superficie construida vivienda	44,30 m ²
patio	11,00 m ²
trastero	31,74 m ²

opción menos	opción básica	opción mas
-1.379 €	86.837 €	+ 21.811 €



vivienda 4

superficie construida vivienda	48,90 m ²
terracea	28,90 m ²
trastero	10,05 m ²

opción menos	opción básica	opción mas
-1.379 €	86.837 €	+ 24.695 €



vivienda 7

superficie construida vivienda	81,50 m ²
planta baja	55,00 m ²
planta alta	26,50 m ²
terrazas	79,60 m ²
trastero	16,62 m ²

opción menos	opción básica	opción mas
-2.624 €	159.190 €	+ 35.220 €



vivienda 8

superficie construida vivienda	76,00 m ²
planta baja	55,90 m ²
planta alta	20,10 m ²
terrazas	85,20 m ²
trastero	16,83 m ²

opción menos	opción básica	opción mas
-2.359 €	149.200 €	+ 34.375 €

La tipología de la vivienda. Gracias al buen clima que se da en Alcalá de Guadaíra los espacios exteriores de la casa pueden utilizarse como una zona más de la vivienda gran parte del año, con la ventaja de que el precio por m² de construcción de estos espacios es sustancialmente inferior al de los espacios interiores. Por ello, aprovechando la pendiente de la parcela, planteamos las viviendas escalonadas, intercalándose con espacios exteriores, patios y terrazas. Se plantean dos tipologías fundamentales de vivienda: el apartamento con una superficie aproximada de 60 m² y el duplex con una superficie que está entre los 70 y los 100 m². En ambos casos, las viviendas poseen siempre al menos un espacio exterior propio por lo que la superficie utilizable de la casa se amplía considerablemente. Cuadros con las 8 tipologías indicando volumetría, planos, superficies y presupuestos (opción básica, opción +, opción -).

El sistema constructivo

La estructura del edificio se ha resuelto con pilares y vigas metálicas en el que se apoya un forjado de chapa colaborante. El cerramiento que envuelve la estructura y encierra las distintas viviendas es de termoarcilla de 29 cm. de espesor, en el que se han dejado unos ventanales de carpinterías metálicas desde los que se accede al patio o terraza, y donde paños de celosías cerámicas permiten tener luz y ventilación exterior matizando las vistas entre vecinos.

El forjado se deja acabado puliendo el hormigón vertido sobre la chapa colaborante, una opción que permite desarrollar bien el concepto de *más o menos* acabado. El usuario tiene la posibilidad de

dejar como suelo de su vivienda directamente el hormigón pulido, o colocar cualquier otro pavimento sobre éste. Así mismo puede dejar la chapa colaborante vista, pintarla o colocarle un falso techo.

El proceso de diseño

Las viviendas se pusieron en venta a través de una página web www.casamasomenos.net, en la que el usuario podía conocer al detalle cada una de las viviendas y los diferentes grados de acabados que se ofrecían (+ o -). En cada caso planteamos al cliente una serie de opciones sobre diferentes aspectos de la vivienda. A partir de una opción

base cada uno podía añadir (*opción +*) o quitar elementos (*opción -*), decisiones que repercutían, por incremento o disminución, en el precio final.

La opción base fue la más elegida por los usuarios. Los acabados de esta posibilidad están suficientemente en bruto como para que cada uno tenga margen de transformarla y mejorarla según sus gustos y necesidades. De esta manera ampliamos las posibilidades de participación del usuario en el tiempo que transcurre entre que la vivienda obtiene la licencia de primera ocupación y los habitantes entran en ella. La casa se entrega no como un objeto acabado, sino como un espacio que el usuario va haciendo suyo con el tiempo... ■

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

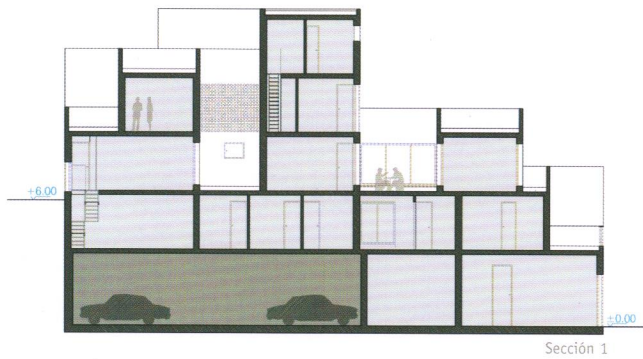
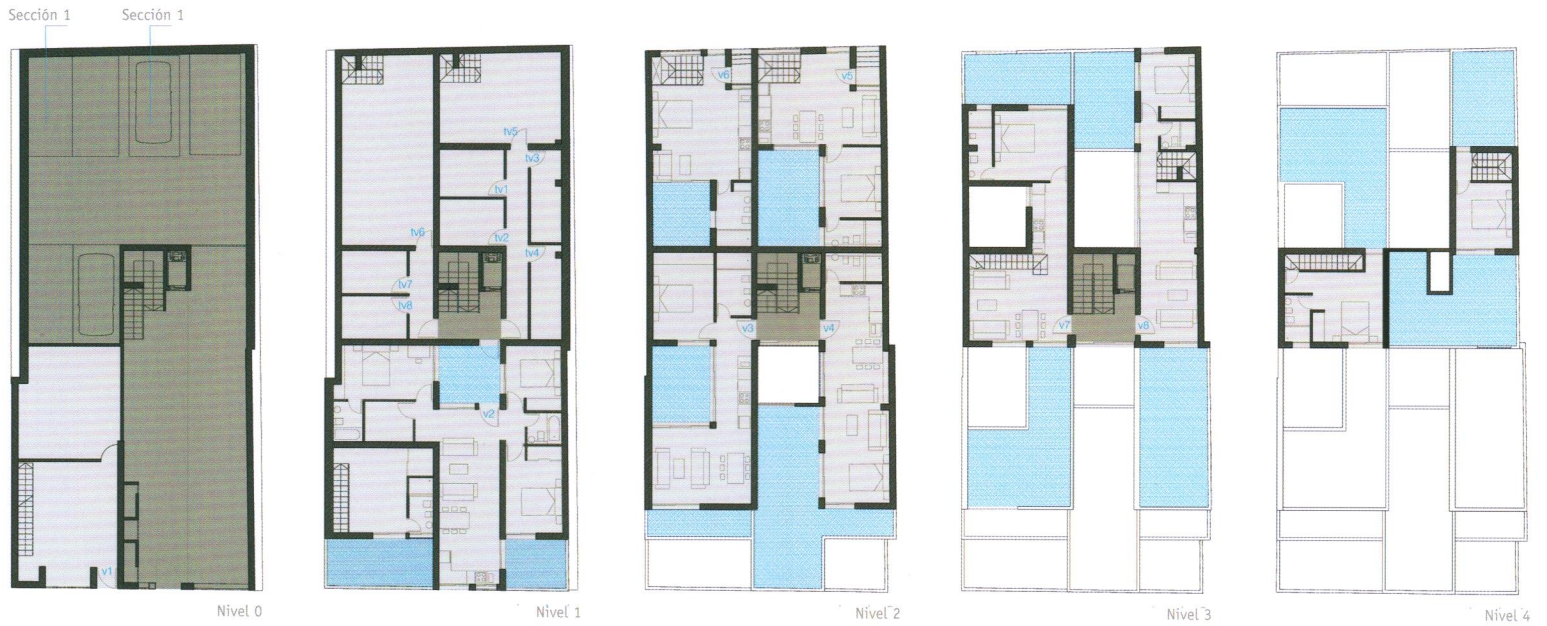


El proceso de diseño. En este proyecto se pretende que el usuario sea partícipe del proceso de diseño y finalización de la vivienda, que defina qué grado de acabado quiere o puede pagar. Una vez que has seleccionado cual es la casa + o - que más te interesa, te planteamos una serie de opciones sobre diferentes aspectos de la vivienda para que los definas: divisiones interiores, acabados de suelos, paredes y techos, mobiliario de baño y cocina, aire acondicionado y calefacción, protección solar y uso de energía solar. A partir de una opción base puedes añadir (opción +) o quitar elementos (opción -) para cada uno de estos aspectos, lo que supondrá aumentar o disminuir respectivamente el precio final de la vivienda. Tú decides si quieres más, o menos casa según tus necesidades y posibilidades.

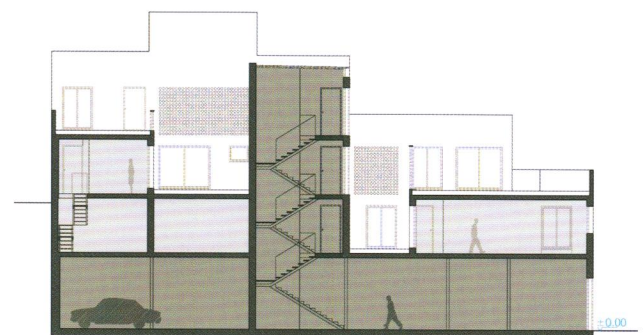
Hoja de cálculo con las distintas opciones; logotipo de la web www.casamasomenos.net; y fotografías antes-después (viviendas recién entregadas-habitadas).



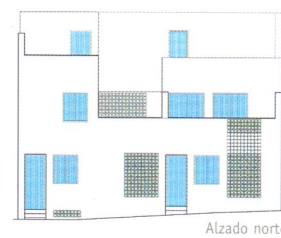




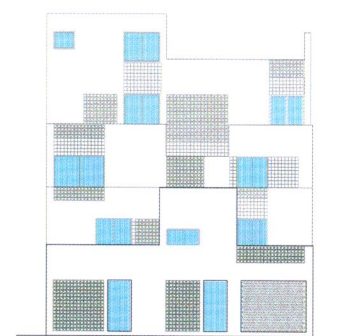
Sección 1



Sección 2



Alzado norte



Alzado sur

Título del proyecto /project name: casa mas o menos – Alcalá 01

Autor proyecto /author: lapanaderia arquitectura y diseño, s.l.p.
(Eva Morales soler, David Cañavete Cazorla, Rubén Alonso Mallén)

Fecha proyecto /project date: 2004–2005

Promotor /client: mvsm s.l.

Colaboradores proyecto /project contributors: c a l c (Teresa Alonso, Omi Scheiderbauer),
Beatriz Gerena Muñoz, Inés Álvarez-Ossorio

Situación /address-site: calle Reyes Católicos 34, Alcalá de Guadaíra, Sevilla

Superficie /area: viviendas: 529,48 m²; trasteros: 163,67 m²; parking: 236,47 m²

Presupuesto /budget: PEM: 307.638 €

Fecha obra /construction date: 2005–2007

Dirección obra /construction management:

Eva Morales soler, David Cañavete Cazorla, Rubén Alonso Mallén

Premios /awards: finalista premios FAD 2008; propuesto para Premio de Arquitectura Contemporánea de la Unión Europea - Premio Mies van der Rohe

Publicaciones /publications: revista on-diseño n° 295

Página web /website: www.despachodepan.com www.casamasomenos.net

0 5 10 20 m





Para reforzar la permeabilidad dentro-fuera las separaciones verticales adoptan diferentes grados de apertura (celosías, chapas perforadas, superficies textiles, etc.) permitiendo el disfrute de los espacios exteriores con un alto grado de intimidad.

