

012

Presentación: Arquitectura y Vivienda: Nuevas Formas de Habitar

*Presentation:
Architecture and Housing: New Ways of Living*

José María Ezquiaga Domínguez⁽¹⁾

(1) Director de Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales / Coordinador del Monográfico

1 MARCO CONCEPTUAL

La crisis habitacional ha regresado a España, Europa y América con la intensidad y urgencia de las grandes controversias históricas en torno a las políticas de proyecto y gestión del alojamiento asequible a gran escala.

Las políticas de vivienda y suelo constituyen un elemento clave en la cohesión social y el desarrollo económico sostenible y, por ello, son precededoras de un análisis y evaluación científico consciente de la complejidad del objeto de estudio y, consecuentemente, de la necesidad de converger desde metodologías y sensibilidades disciplinares muy diversas.

El presente número monográfico de la revista *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales* se sustenta en el ánimo fundacional de la veterana publicación: abordar en profundidad las grandes cuestiones que configuran el medioambiente, la ciudad y el territorio contemporáneo desde un enfoque transversal y efectuar esta aproximación multidimensional desde el conocimiento científico de la realidad en sus dimensiones analítica y diagnóstica pero también desde la evaluación crítica de las políticas de gobierno del territorio y las propuestas técnicas de planificación y proyecto en las diversas escalas territoriales.

Adicionalmente, con la presente monografía la Revista actualiza su formato y diseño editorial con el objetivo de potenciar la claridad, calidad

y el adecuado diálogo entre textos y documentos gráficos que cada vez con mayor énfasis forman parte esencial del análisis, proyecto y planificación espacial.

La complejidad de la cuestión residencial hace difícil, pero extraordinariamente necesario, trabajar desde la perspectiva de la transversalidad, complementariedad y colaboración disciplinar a la hora de entender, proyectar y evaluar la respuesta colectiva a las necesidades asociadas a las nuevas formas de vida y a las nuevas formas de habitar.

Es una constatación muy relevante que el conjunto de los artículos de la monografía aporte desde su diversidad un discurso coherente en el que convergen las miradas plurales desde la salud, la economía, la sociedad, la arquitectura, la ciudad y la tecnología. Pero asimismo es interesante que muchos de los autores propongan perspectivas innovadoras para entender procesos aparentemente bien estudiados desde ópticas sectoriales convencionales, cuestionando el recurso a causalidades simplificadoras para explicar la crisis habitacional y la reiterada frustración de las políticas de vivienda. Para ello, un número significativo de autores apelan al conocimiento de la formación histórica de paradigmas analíticos, comportamiento de los mercados y políticas en apoyo de visiones más matizadas de la crisis contemporánea.

En el contexto europeo actual, marcado por una creciente carestía, precariedad y empobrecimiento



FIG. 1: Viviendas sociales en Borrassá. Peris+Toral Arquitectos

Fuente: Fotografía José Hevia

de la calidad de la nueva producción residencial, la vivienda vuelve a estar en el centro del tablero demandando de las administraciones, emprendedores y profesionales un cambio radical en sus actuales estrategias de vivienda y suelo.

El entendimiento de la vivienda como derecho ciudadano se encuentra inevitablemente asociado al debate sobre las responsabilidades del Estado como garante de la accesibilidad universal y de la calidad de la vivienda. En España la cuestión remite de manera inmediata al planeamiento municipal y a la gestión urbanística como factores clave para asegurar la disponibilidad de suelo urbanizado y en condiciones óptimas de localización en las ciudades. Ambas instituciones atraviesan una seria crisis que fue tratada en profundidad en el monográfico número 217 de *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*.

Contemporáneamente, la responsabilidad pública y privada se ha ampliado a la promoción y defensa de la calidad arquitectónica y urbana del hábitat como derechos ciudadanos. Esta tendencia es fruto de una nueva actitud respecto al entorno que supera la mera exigencia de un compromiso contextual de la arquitectura para asumir aspiraciones más ambiciosas como la revitalización social y económica de la ciudad existente o la adecuación del parque edificado a las exigencias de habitabilidad y sostenibilidad energética.

El alojamiento, particularmente la vivienda asequible, protagonizó en el siglo XX algunas de las más interesantes investigaciones arquitectónicas y transformaciones sociales y continúa constituyendo el ámbito privilegiado de convergencia y contraste entre los enfoques y aproximaciones escalares propios de la edificación, el barrio y la ciudad. En la actualidad, demanda ser

expresión de las nuevas formas de vida y el ámbito prioritario de materialización de la responsabilidad urbana y ecológica de la arquitectura.

La monografía dedica una atención singular al papel de la investigación proyectual arquitectónica en la renovación y actualización los estándares, tanto de diseño como tecnológicos, particularmente en el ámbito de la vivienda asequible. Las experiencias que se han venido atesorando en Europa a lo largo de las últimas décadas: desde la regeneración de los conjuntos de vivienda masiva, los nuevos ecobarrios, los concursos de arquitectura pública o en la esfera más académica la iniciativa Europan, pueden entenderse como un gran laboratorio en el que varias generaciones de profesionales y responsables públicos han podido investigar sobre las cualidades de la arquitectura en los órdenes tipológico, constructivo, tecnológico y urbano, como respuesta a nuevos formatos de hogares y las nuevas formas de convivir y habitar asociadas.

Los años de bonanza económica previos a la crisis de 2008 no se aprovecharon para impulsar la investigación en torno a la industrialización y digitalización de la construcción, ni para renovar los tipos de vivienda convencionales. En la actualidad un evidente divorcio entre las necesidades de una sociedad y unos hogares cada vez más diversos y complejos y los estándares inmobiliarios que en términos generales continúan repitiendo fórmulas tradicionales tanto en la tipología edificatoria como en la tecnología constructiva, con independencia de los distintos segmentos sociales a los que se orienta el producto.

Las reflexiones y buenas prácticas proyectuales recogidas en la presente monografía nos muestran que finalmente los tiempos están cambiando. Hay un relevante consenso entre los autores en torno a sustentar la renovación de la arquitectura residencial en torno a varios objetivos:

- Nuevos formatos más flexibles de gestión del suelo en cuanto titularidad y/o cesión de uso, en particular con destino a la promoción de vivienda asequible.
- Una mayor amplitud y variedad de la oferta en tipos y tamaños de vivienda para ajustarlos a formatos de familia cada vez más diversos y cambiantes en el tiempo.
- Un diseño abierto, es decir, *progresivo* que pueda crecer y adaptarse a lo largo del tiempo a la variación de las necesidades y capacidad económica del usuario. Esta idea es particularmente importante en los países emergentes. En los países desarrollados la

progresividad alcanza un grado adicional de complejidad, ya que debe operar no sólo en el proyecto de nueva vivienda sino en la rehabilitación/adaptación del parque residencial existente.

- La innovación tecnológica en todas las fases del proceso de producción residencial, atendiendo a las necesidades de ahorro energético, reducción de emisiones y economía circular, desde criterios que permitan compatibilizar la mayor durabilidad de la vivienda con la actualización tecnológica de las instalaciones.

Sin perjuicio de que en próximos números se realizarán nuevos llamamientos para profundizar en el conocimiento de cada uno de los temas identificados y para ampliar su horizonte geográfico, esta monografía pretende ofrecer desde la mencionada perspectiva plural una aproximación *holística* a las dimensiones contemporáneas de la cuestión residencial en España. Las contribuciones no se circunscriben a la esfera diagnóstica, sino que también abordan los planes de la evaluación y eventual formulación de políticas alternativas, o bien identifican buenas prácticas con valor paradigmático en proyectos y realizaciones residenciales de diversas escalas y localizaciones geográficas.

Desde este enfoque sinérgico, la monografía reúne cuestiones habitualmente remitidas a compartimentos disciplinares incomunicados:

- 1 Situar el diagnóstico de las dimensiones sociales, económicas y financieras del problema de la vivienda en una perspectiva contextual y temporal amplia y específicamente analizar la incidencia de la carestía de la vivienda en las dinámicas sociales y demográficas a medio y largo plazo, así como en la distribución geográfica de la población.
- 2 Evaluar la efectividad de las políticas públicas de fomento de la oferta de vivienda asequible en el contexto de la actual crisis habitacional y analizar la potencialidad de nuevas herramientas legales urbanísticas y formatos innovadores de partenariado público/privado y gestión colaborativa.
- 3 Analizar y valorar la efectividad de las políticas de rehabilitación y regeneración urbana, particularmente en centros históricos, revitalización de los conjuntos habitacionales obsoletos y adecuación del parque residencial a las necesidades de la población más vulnerable (niños y mayores) y a los requerimientos de eficiencia energética de los inmuebles.

- 4 La ampliación de la perspectiva habitacional a las esferas de las nuevas necesidades sociales y estilos de vida, superando el habitual reduccionismo cuantitativo de la crisis residencial, resituando el problema de la vivienda más allá de la vivienda misma.
- 5 Dar cuenta de experiencias innovadoras de reformulación de los paradigmas, arquitectónicos y urbanísticos convencionales, desde la gestión colaborativa de proyectos urbanos de vivienda asequible a tipologías, formatos de gestión.

2 ESTRUCTURA Y CONTENIDOS

El número se estructura en tres secciones: una primera donde se aborda la complejidad de la cuestión residencial desde el análisis de las intersecciones entre las necesidades sociales y las políticas de vivienda; una segunda, específicamente dedicada a las políticas de vivienda, y, finalmente, una tercera donde se realiza una reflexión propositiva sobre las nuevas formas de habitar, con referencias de investigación proyectual arquitectónica y buenas prácticas sobre el tema de la vivienda.

2.1 Sección 1: La cuestión residencial: necesidades sociales y políticas de vivienda

El artículo de Carlos Moreno titulado “**Vivir lejos, vivir menos: Vivienda, segregación e injusticia temporal en la ciudad contemporánea**”, que abre la sección, identifica los vínculos entre la crisis de alojamiento y las profundas fracturas sociales, espaciales y temporales que atraviesan las ciudades contemporáneas tanto del Norte como del Sur global. Entiende que la creciente desconexión entre el lugar donde vive la gente y el lugar donde trabaja *es uno de los indicadores más poderosos de la crisis urbana contemporánea*, resultado de un modelo urbano heredado del siglo XX, basado en la segregación funcional, la motorización individual, la expansión suburbana y el desarrollo del suelo periférico. No se trata sólo de escasez. *Este modelo, apoyado durante mucho tiempo por las políticas públicas, ha dado lugar a una ciudad fragmentada y jerarquizada en la que la vivienda de bajo coste queda relegada a los márgenes, lejos del empleo, los servicios y las comodidades.* Esta segregación urbana produce una injusticia del tiempo: cuanto más lejos se vive, más horas se pierden en desplazamientos, limitando la vida

cotidiana. Frente a esta situación Carlos Moreno propone una respuesta estructural, que garantice la justicia territorial. Una ciudad mixta en la que se puede vivir cerca del trabajo, acceder a la sanidad sin tener que cruzar dos horas de carretera, enviar a los hijos al colegio del barrio, participar en la vida ciudadana sin tener que depender del automóvil. En síntesis: *Pensar hoy en la diversidad social es pensar en el poder de vivir plenamente, en el espacio, pero también en el tiempo.*

El artículo de Jesús LEAL-MALDONADO titulado “**El reto de la vivienda social frente a la emergencia residencial española**”, aborda la crisis residencial desde los múltiples prismas de su complejidad como paso necesario para ajustar cualquier propuesta que trate de resolver la situación actual, ya que no se trata sólo de plantearse como objetivo establecer cuántas viviendas hay que construir para responder a las necesidades actuales sino de alcanzar la universalización del derecho a una vivienda digna. Consta que las necesidades existentes el sector residencial ofrece una escasez de producción territorialmente desequilibrada lastrada por las consecuencias de la crisis de 2008 y la carestía de la vivienda asequible se ha trasladado al mercado de alquileres al que tienen que recurrir de manera cautiva los hogares con menores ingresos. La dificultad para conseguir un alojamiento digno por una parte numerosa de la población con recursos limitados plantea también incertidumbre sobre la continuidad del crecimiento económico en la medida en que implica encarecimiento de la mano de obra, descenso del consumo interior y posible freno de la inmigración precisa para compensar el progresivo descenso de la población nativa ocupada.

Julio RODRÍGUEZ-LÓPEZ presenta un análisis del “**Mercado y política de vivienda en España tras el pinchazo de la burbuja (2014-2025)**” donde sostiene cómo la situación actual es la resultante de la intensa crisis acaecida tras el “pinchazo” de la burbuja inmobiliaria en 2007-08, que se extendió hasta 2013, y de la recuperación posterior a este año, que se ha acentuado después de 2020. La pasada crisis del mercado de vivienda provocó una concentración acusada del sistema financiero y una reducción prolongada de la nueva oferta de vivienda. La posterior recuperación de la demanda está impulsada por el importante aumento de la población, apoyado en la inmigración. La creación de hogares supera ampliamente la construcción de nuevas viviendas. Según este autor, la respuesta a la actual situación debe venir por una mayor oferta, dentro

de la cual es preciso generar una cuota importante de viviendas protegidas realmente asequibles a los hogares con menores recursos.

Ignacio EZQUIAGA, en su artículo titulado “**La nueva burbuja del precio de la vivienda en España: la paradoja de la escasez de oferta y los suelos vacantes**” aborda cómo la escasez de nuevas viviendas en el contexto de un dinamismo demográfico relevante ha originado una nueva burbuja de precios que ha encontrado en el mercado del alquiler su expresión más aguda. El artículo analiza las causas de la paradoja de que la escasez de vivienda asequible conviva con un excedente de suelos vacantes (los pendientes de completar su planeamiento de desarrollo) muy amplio en gran parte del país. Los problemas estructurales e industriales que configuran el *cuello de botella* del desarrollo del suelo surgen como elemento diferencial que explica la caída de la elasticidad de la oferta al precio. Entre los factores más relevantes a considerar por el lado de la oferta encontramos que la concentración de suelos vacantes en instituciones derivadas de la crisis bancaria de 2012 y que aún no han sido devueltos al mercado para su transformación en viviendas.

El texto de Marina ASENSIO-VÁZQUEZ, Marina GARCÍA-GIL, Marina LUQUE-RODRÍGUEZ, y Enrique MARTÍN-BARRAGÁN titulado “**De la España vaciada a la España abarrotada: tendencias y efectos en el mercado inmobiliario**” analiza cómo el mercado de la vivienda en España presenta un desajuste estructural de naturaleza eminentemente territorial, resultado de la concentración demográfica y económica en grandes áreas urbanas y enclaves turísticos, frente al estancamiento o retroceso de regiones interiores. La inmigración, la reducción del tamaño medio de los hogares y los flujos migratorios internos han incrementado la presión sobre los precios en zonas dinámicas, mientras otros territorios acumulan vivienda vacía. Esta dualidad acentúa las desigualdades territoriales y sociales. En este contexto, las políticas públicas deben diseñarse con un enfoque territorial diferenciado, combinando medidas que refuerzen la oferta en mercados tensionados con estrategias de reactivación en áreas en declive.

Almudena MARTÍNEZ-DEL-OLMO, en su artículo “**Juventud excluida y desplazada: cómo el sistema de vivienda español está fallando a la población joven**” examina cómo ha influido la continua promoción de vivienda libre en propiedad, como elemento central de un sistema residencial basado en activos, en la actual crisis de

acceso a la vivienda en España. Para ello se aplica un análisis cuantitativo, complementado con técnicas de geoprocесamiento, que evalúa los cambios en las condiciones de acceso a la vivienda de la población joven en la ciudad de Madrid en el periodo 2010-2022. Los resultados muestran cómo el nuevo ciclo inmobiliario, caracterizado por una inversión privada en el alquiler y una escasa oferta, han agravado el estrangulamiento que sufre la juventud en su acceso a la vivienda. Esto ha conllevado un desplazamiento de esta población, principalmente hacia la periferia sur, agudizándose su exclusión residencial y las brechas socioespaciales existentes.

Cierra esta sección el texto titulado “**Planificación urbanística y crisis de acceso a la vivienda: análisis de la incidencia de la vivienda de uso turístico y su dependencia espacial en el periodo pospandémico en España**”, de Clara MATUTANO-MOLINA, Alexandra DELGADO-JIMÉNEZ y Aitziber POU-SA-UNANUE. En opinión de los autores, la relevancia del turismo y la proliferación de las viviendas de uso turístico (VUT) de los últimos años en España, hace necesario el estudio del impacto que estas generan en relación con la actual crisis de acceso a la vivienda. Mediante un análisis geoespacial basado en el índice de Moran I y en relación con la evolución de los precios de vivienda en alquiler, la investigación examina la dependencia espacial de la VUT en diversas provincias y ciudades españolas en el periodo pospandémico. Como resultado se constata la existencia de regiones donde su prevalencia agrava el acceso a la vivienda y, consecuentemente, la necesidad de estrategias de planificación urbanística que consideren la concentración espacial de la VUT con el objetivo de promover un desarrollo urbano sostenible y equilibrado España.

2.2 Sección 2: Políticas de vivienda

En esta sección se analizan desde diferentes perspectivas las políticas de vivienda en España, comenzando por el texto de Blanca ARELLANO y Josep ROCA-CLADERA titulado “**Cinco tesis acerca de la política de vivienda en España**”. La primera tesis es que no se puede concluir que exista en la actualidad un grave déficit de producción de vivienda si no se considera de forma simultánea el exceso acumulado de viviendas en el periodo 2011-2021, así como el stock de viviendas vacantes. La segunda tesis, que construir más viviendas no comporta necesariamente, en el mercado residencial, una reducción de precios. La tercera tesis es que tampoco se puede

afirmar que es la falta suelo la que determina el actual encarecimiento de los precios residenciales. La cuarta tesis se refiere a la necesidad de construir más viviendas sociales a fin de atajar la falta de accesibilidad económica a la vivienda. La quinta tesis hace referencia a otra pieza clave de la política de vivienda que debe regir la actuación de los poderes públicos: el impulso del alquiler de vivienda.

La contribución de Carmen TRILLA-BELLART, Carles DONAT y Aleix ARCARONS titulado “**La vivienda en el estado del bienestar: los retos de hoy para acceder a una vivienda digna**” sostiene que España atraviesa, como la gran mayoría de países europeos, una grave crisis de vivienda, ofreciendo algunas claves explicativas de las razones de la situación y de la especial gravedad que reviste en España, a causa de la debilidad que la política de vivienda viene arrastrando durante décadas dentro del Estado del Bienestar: carencia de infraestructuras públicas potentes y fuerte dependencia de la volatilidad del mercado libre para dar respuesta a las necesidades sociales; desajustes elevados entre demanda de vivienda y capacidad de oferta; y crecimiento de la vulnerabilidad residencial y social. Frente a esta situación, las administraciones públicas por un lado están adoptando medidas, en la mayoría de los casos de carácter paliativo y con pretensión de efecto a corto plazo y, por otro lado, están trabajando en estrategias que tan sólo van a ser efectivas en el medio y el largo plazo. Una de las más debatidas entre las primeras es la del control de los alquileres como medida de contención de la inflación en este campo y atajar el distanciamiento progresivo que están teniendo respecto de los ingresos de los hogares. Se analiza el caso particular de Cataluña que ha aplicado desde hace un año la normativa de contención de rentas y se apuntan algunas de las consecuencias de su aplicación, aun considerando que el muy corto tiempo de aplicación forzosamente condiciona conclusiones que puedan considerarse definitivas. Finalmente, se enumeran cinco propuestas de trabajo para ayudar a establecer unas líneas de estratégicas que aseguren solidez y estabilidad a la política de vivienda del futuro.

Sebastian JORNET y Rafa DE-CÁCERES-ZURITA, en su texto “**Vivienda: bases para una nueva regulación**” realizan una crítica sobre la necesaria renovación del urbanismo y la regulación de la vivienda, en especial la vivienda protegida. La planificación urbanística está en la base de la toma de decisiones, a las que después seguirán la gestión, la urbanización y la edificación.

La producción de la vivienda se analiza, desde tres ejes: dimensión, adaptabilidad y sostenibilidad, poniendo en valor el espacio habitable más allá de la superficie mínima, integrando la evolución en el tiempo de nuestro hábitat e incorporando la sostenibilidad como factor esencial de la nueva producción de viviendas. Finalmente se proponen nuevas propuestas normativas, que priorizan la calidad del espacio arquitectónico y colectivo, su confort, el uso eficiente del suelo y la incorporación de modelos alternativos como la vivienda cooperativa y el “habitat intermédiaire”. Como colofón los autores reclaman un marco regulador más incisivo y adaptado a los desafíos actuales de la vivienda y de la ciudad contemporánea

En su contribución “**Colaboración público-privada para la provisión de vivienda asequible en la España del segundo tercio del siglo XXI**”, Javier BURÓN-CUADRADO explora las dimensiones conceptuales, estratégicas y prácticas de las colaboraciones público-privadas (CPP) en el desarrollo de vivienda de alquiler asequible en España. A partir de marcos teóricos como el del “Estado emprendedor” de Mariana Mazzucato y la noción de CPP simbióticas frente a las parásitarias, se argumenta que el sector público debe liderar tanto en visión como en ejecución para que la vivienda se constituya en una infraestructura permanente del Estado del Bienestar. Se advierte contra el uso superficial o ideológicamente sesgado de las CPP que privatizan beneficios mientras socializan riesgos, y se subraya la necesidad de una colaboración equitativa basada en conocimiento, compromiso y responsabilidad mutua. El estudio ofrece un análisis comparado de modelos europeos ejemplares – las GBV austriacas (reguladas por la WGG), las woningcorporaties neerlandesas y las Housing Associations británicas – destacando su carácter institucional y sin ánimo de lucro, así como el papel clave de una fuerte supervisión pública. Estos casos demuestran cómo CPP bien reguladas y a largo plazo pueden escalar y sostener ecosistemas de vivienda asequible. Contrasta con modelos que se basan solo en contratos temporales, intervención pública mínima o marcos regulatorios laxos. Centrado en el contexto español, el artículo revisa iniciativas pioneras de CPP como el sistema VISESA-ALOKABIDE en el País Vasco, SBD Lloguer Social en Sabadell y Habitatge Metrópolis Barcelona. Estos modelos muestran cómo las alianzas institucionales pueden crear operadores sólidos y duraderos de vivienda asequible. En contraste, el Plan Vive Madrid, pese a su rapidez y escala, evidencia debilidades estructurales en términos de precios,

calidad y control público, lo que suscita dudas sobre su viabilidad a largo plazo como estrategia de construcción nacional. La conclusión subraya la necesidad de que España pase de programas piloto aislados a una política de vivienda coherente, liderada por el Estado y que aproveche la inversión privada sin renunciar a la dirección pública. Las verdaderas CPP, sostiene el autor, deben estar ancladas en la experiencia pública, la planificación a largo plazo y un reparto justo de riesgos y beneficios, con el objetivo de construir un parque de vivienda asequible, permanente y de calidad que sirva tanto a las generaciones presentes como futuras.

Felipe IGLESIAS-GONZÁLEZ es el autor del artículo “**Nuevas herramientas urbanísticas para la promoción de viviendas**”, donde analiza en detalle la formación histórica las herramientas urbanísticas concebidas para incentivar la construcción de viviendas, concluyendo que ninguna de ellas ha ofrecido los resultados esperados. Ni los patrimonios públicos de suelo, ni el derecho de superficie, ni los derechos de tanteo y retracto han evitado la actual situación de emergencia habitacional. Alternativamente reseña como las tendencias urbanísticas emergentes en materia de vivienda pivotan entre las reservas de suelo para vivienda protegida, la consideración de la vivienda como una dotación pública o la configuración de la vivienda como un uso alternativo o como uso autorizable por Ley.

2.3 Sección 3: Nuevas formas de habitar: Vivienda e investigación proyectual arquitectónica

La sección se inicia con el texto seminal “**Cinco aspectos a considerar sobre la vivienda contemporánea en España: hábitos, muebles, habitaciones, cruces y reparaciones**”, de Xavier MONTEYS-ROIG y Nuria ORTIGOSA. El punto de partida es entender que la forma de la casa contemporánea y de sus hábitos es multifactorial, atiende tanto a la esfera doméstica como al contexto urbano, a la casa y a la calle, fundiéndolos como algo continuo como un círculo en donde ambas se suceden continuamente. Estudiar la casa significa, de esta manera, entender cómo se reflejan y materializar las transformaciones del hábitat urbano que redefinen nuestras formas de vida en el sentido más amplio. El artículo identifica cinco cuestiones, ligadas directa o indirectamente a los modos de habitar contemporáneos en España: el impacto del turismo urbano, los cambios en la composición de los hogares, la influencia del nuevo mobiliario, la progresiva

desaparición del pasillo en favor de distribuciones basadas en la idea de habitaciones iguales, más ambiguas y sin jerarquías de uso, y de incorporar la *reparación* con el alcance de *reconceptualización* como cualidad futura necesaria de la vivienda y de entidades mayores como los polígonos existentes,

“**Vivienda: mirar para otro lado**”, de José María LAPUERTA, parte de la premisa de que cada día que se dedica a investigar sobre vivienda europea y sobre vivienda española, se confirma que lo relevante no está en la propia vivienda. Desde invernaderos privados hasta residencias sobre silos portuarios, la vivienda ya no puede abordarse como un objeto aislado ni simplificarse en términos de propiedad o alquiler. No más viviendas como objetos cerrados. No más arquitecturas que no respondan a nadie. El autor sostiene que debe plantearse soluciones que *miren para otro lado*. Soluciones arquitectónicas, políticas y económicas. Las soluciones que interesan a los arquitectos, las que tienen que ver con estrategias e intenciones y, por último, las que descubren como optimizar o incrementar los recursos disponibles

El artículo “**Vivienda y construcción de la ciudad en España. Cuarenta años de experimentación urbana**”, de Carmen DÍAZ-MEDINA y Javier MONCLÚS-FRAGA, analiza proyectos de vivienda colectiva en España desde 1985 hasta 2025, centrándose en su interrelación con el entorno urbano y su contribución al desarrollo de la ciudad. A pesar de la burbuja inmobiliaria (1997-2007), durante esos cuarenta años se produjo una significativa experimentación arquitectónica, surgiendo nuevos enfoques tras la crisis económica de 2008. Gran parte de esta arquitectura residencial destaca por su atención a su dimensión urbana, buscando crear espacios públicos y semipúblicos que fomenten la interacción social y aseguren la continuidad con el tejido urbano. El estudio examina proyectos en diversos contextos —centros históricos, áreas consolidadas, periferias— y destaca estrategias proyectuales como la reconstrucción del tejido, la permeabilidad, la fragmentación e innovación de la manzana, la hibridación, la disolución de las divisiones público-privadas, el aumento de la complejidad de la calle y la creación de redes integradas de espacios públicos en áreas residuales.

María Cristina GARCÍA-GONZÁLEZ y Salvador GUERRERO, en su artículo titulado “**Una mirada crítica a la cuestión de la vivienda social en España desde las redes internacionales**

del urbanismo: la visión de Edith Elmer Wood (1871-1945)” repasan los estudios críticos pioneros que realizó la houser norteamericana Edith Elmer Wood publicó sobre dos actuaciones de vivienda social y urbanismo en España de principios del siglo XX: la ley de Casas Baratas y la Ciudad Lineal. No es coincidencia que ambas iniciativas lideraran la presencia española en los encuentros y los foros internacionales sobre estas cuestiones. Su análisis y su contextualización en el entorno de las redes transnacionales del urbanismo y de la vivienda social tejidas alrededor de la teoría de la ciudad-jardín y del municipalismo en Europa, aportan una nueva perspectiva sobre el debate sobre quién debía asumir la responsabilidad de la vivienda para las clases más modestas: si los poderes públicos o la iniciativa privada. Para Edith Elmer Wood era el libre mercado con el Gobierno como agente regulador, según el modo europeo, quien debía liderar la iniciativa. La persistencia del problema requiere una nueva relectura crítica. La vivienda no es una hoja en blanco.

En el texto “**Nuevos paradigmas arquitectónicos en la vivienda pública en España: IBA-VI e IMPSOL como casos de estudio**”, David HERNÁNDEZ-FALAGAN aborda cómo Los retos a los que se enfrenta la producción de vivienda pública en España en el siglo XXI están provocando reflexiones importantes sobre el cambio del paradigma en el diseño arquitectónico residencial. Frente a la estabilidad de los modelos tipológicos y constructivos desarrollados mayoritariamente a lo largo del siglo XX, la crisis económica, ecológica y social constatada tras el cambio de siglo ha derivado en nuevos planteamientos y políticas de vivienda que son especialmente visibles en determinados ámbitos locales y regionales. El artículo analiza las condiciones de partida del problema de la vivienda contemporánea en España desde la perspectiva del diseño, localiza las áreas y agentes que mayor esfuerzo de innovación están llevando a cabo y disecciona las características paradigmáticas del diseño de los nuevos modelos residenciales.

De Guiomar MARTÍN-DOMÍNGUEZ, Segio MARTÍN-BLAS, Mariacristina D’ORIA se incluye la contribución “**Vivienda de baja altura y alta densidad: atributos e interrogantes de una alternativa tipológica**”, donde se exploran los modelos de vivienda de baja altura y alta densidad desde una doble perspectiva histórico-crítica y proyectual. Primero, se rastrean los orígenes de la expresión, identificando sus atributos fundamentales y las contradicciones acumuladas a lo

largo del tiempo, con una genealogía que abarca desde los años sesenta hasta hoy, incluyendo la tradición francesa del habitat intermédiaire. Posteriormente proceden a evaluar la vigencia del modelo mediante el análisis comparativo de seis casos europeos recientes (2003-2013). Para ello, adoptan la densidad como parámetro clave y cruzándola con tres variables complementarias –independencia de accesos, articulación de espacios exteriores y adaptabilidad del sistema– se busca redefinir este concepto como una alternativa tipológica operativa, dotada de atributos específicos y reconocibles, capaz de contribuir a la innovación del proyecto contemporáneo de vivienda colectiva.

El texto “**El Planeamiento Colaborativo: una mesa de negociación para procesos urbanos**”, de Enrique ARENAS-LAORGA, Luis BASABÉ-MONTALVO y Luis PALACIOS-LABRADOR aborda cómo el planeamiento colaborativo promueve la participación de diversos actores en las decisiones urbanísticas a través de procesos de negociación más inclusivos. En este contexto, la investigación se centra en el modelo vienes como ejemplo innovador de estrategias urbanas centroeuropeas. La oficina Arenas/Basabe/Palacios ha tenido la oportunidad de participar directamente en procesos colaborativos en la ciudad de Viena durante los últimos quince años. A partir de estas experiencias, el artículo desarrolla una taxonomía del planeamiento colaborativo, ilustrando su aplicación como alternativa a los modelos convencionales de ordenación y diseño. Dado el creciente interés de este tipo de experiencias, proponen incorporar valores colaborativos en la metodología y herramientas en los formatos actuales de elaboración y tramitación del planeamiento urbano y los proyectos residenciales de escala intermedia en nuestro país, con el propósito último de fomentar una reforma del sistema legal vigente para hacerlo más abierto y participativo.

Con el título “**Patrimonio habitado. Rehabilitación de casas de vecinos mediante procesos cooperativos y salvaguardia ecológica y social de entornos patrimoniales**”, Gaia REDAEILLI, Jacinta ORTIZ-MIRANDA y Carlos ANAYA-SAHUCO presentan cómo la tendencia de despoblación no solo afecta a la España vaciada sino también a los cascos históricos, en una ciudad que paradójicamente sigue expandiéndose mientras sus zonas patrimoniales sufren procesos de gentrificación y turistificación. Ante este desafío, la “comunidad patrimonial” tiene un papel en la regeneración urbana para rehabitar lugares sensibles. Las casas de vecinos

recuperadas con procesos cooperativos surgen como una alternativa habitacional sostenible en el caso de Córdoba, en cuanto patrimonio material e immaterial. El artículo analiza prácticas de economía social en la regeneración urbana en el marco de la Faro Convention Network que buscan preservar el patrimonio habitado a través de la “comunidad patrimonial”, frente a la turistificación y la despoblación, centrándose en el caso de la estrategia PAX Patios de la Axerquía en Córdoba como laboratorio patrimonial.

Federico CAMERIN y Francesco GASTALDI son los autores del texto sobre **“El barrio de vivienda social Forte Quezzi de Génova (Italia). Evolución, debate y encuesta ciudadana”**. Esta investigación examina las tendencias aparentemente espontáneas de mejora que han experimentado en las dos últimas décadas el barrio de viviendas sociales denominado Biscione (“Serpiente”), oficialmente llamado “Forte Quezzi INA-Casa”, localizado en el barrio de Forte Quezzi, en la periferia norte de la ciudad italiana de Génova. Diseñado por un equipo dirigido por el arquitecto Luigi Carlo Daneri entre 1956 y 1958 y construido entre 1960 y 1968, consta de 850 viviendas en cinco bloques lineales con capacidad para alojar a 4.500 personas. Los principales resultados del trabajo muestran la evolución de las características del Biscione desde mediados del siglo pasado hasta la actualidad, así como el debate cultural en el campo de la arquitectura y urbanismo en el mismo periodo, contrastándolo con la percepción actual de los residentes sobre su entorno.

El artículo **“El Coliving, un nuevo fenómeno de alojamiento y su encaje en el ordenamiento jurídico español”**, del que es autor Antonio NUDÍ-TORNERO, revisa las implicaciones sociales y económicas del flex living y, en concreto, del coliving, su impacto en el mercado inmobiliario y, en general, en la economía. El artículo analiza el encaje del coliving en el ordenamiento jurídico español, comparándolo con otras figuras de alojamiento alternativas como las viviendas de uso turístico, las residencias de estudiantes y los hoteles, sosteniendo que estos nuevos formatos de alojamiento exigen asimismo soluciones normativas innovadoras para una regulación adecuada. Para ello realiza un análisis de las diferentes normativas urbanísticas estatales y autonómicas que han regulado por primera vez

estos modelos de alojamiento y su impacto en los usos urbanísticos existentes, con el propósito de proporcionar un contexto para adoptar decisiones regulatorias con garantías y seguridad jurídica.

Abundando en este tema, Anaïs GARCÍA-PÉREZ y Luis MOYA-GONZÁLEZ presentan **“Hacia una parametrización del Cohousing, el caso de Madrid”**, donde, tras realizar un estudio de ejemplos europeos, proponen una parametrización de este tipo de vivienda colectiva colaborativa ante el creciente número de casos de cohousing en Madrid. Esta parametrización nace del análisis comparativo de casos europeos y se aplica directamente a los casos activos en la Comunidad de Madrid en el momento de la realización del estudio. Pretende servir a futuras investigaciones a modo de consenso sobre los aspectos a concretar y analizar, así como de punto de partida para ampliar, completar o modelar dichos parámetros. Esta parametrización ayuda a contextualizar las diferencias y similitudes entre los distintos desarrollos y facilita la identificación de las tendencias u opciones mayoritarias.

Finalmente, el artículo **“Evolución del Cohousing en Europa (2017-2024): Un Análisis Bibliográfico y de Casos”**, de Diego RUIZ-VERNACCI, María Elena LACILLA-LARRODÉ e Isabel RODRÍGUEZ-TEJEDO analiza la evolución del cohousing en Europa durante el período 2017-2024, ampliando y actualizando el trabajo de Lang, Carrion y Czischke (2020). Para ello, se ha realizado una revisión sistemática de literatura académica, revisando y actualizando los criterios de inclusión y exclusión, y complementando con un análisis de los casos extraídos. La categorización temática resultante ha permitido identificar nuevas categorías emergentes, como “necesidad” o “tecnología”, y permite identificar las áreas más destacadas, como “CH senior” o “estilo de vida alternativo”. Adicionalmente, el estudio incorpora un análisis de redes de coocurrencia, que revela cómo las áreas de investigación sobre cohousing se han interconectado en los últimos años, revelando la centralidad de conceptos como “estilo de vida alternativo”. Finalmente, el análisis de casos muestra una notable diversidad de enfoques y permite constatar cierta divergencia entre los temas de la investigación académica y la práctica del cohousing.