The background of the entire page is a detailed, light blue line drawing of a complex housing development. It features multiple interconnected buildings with various room layouts, including living areas, dining spaces, and bedrooms, each furnished with simple icons like tables, chairs, and sofas. The drawing is oriented diagonally, creating a sense of depth and architectural complexity. The overall style is that of a technical architectural plan or a conceptual site plan.

# 286

## **Vivienda: mirar para otro lado**

*Housing: looking into a different direction*

---

## Jose Maria De-Lapuerta-Montoya <sup>(1)</sup>

---

(1) Catedrático de Proyectos Arquitectónicos. ETSAM, Universidad Politécnica de Madrid  
[josemaria.delapuerta@upm.es](mailto:josemaria.delapuerta@upm.es); <https://orcid.org/0000-0002-3241-8781>

---

### Resumen

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 de las que sólo importa cuantas construiremos. No más arquitecturas que no respondan a nadie. Soluciones que MIREN PARA OTRO LADO. Soluciones arquitectónicas, políticas y económicas. Las soluciones que nos interesan a los arquitectos, las que tienen que ver con estrategias e intenciones y, por último, las que descubren como optimizar o incrementar el dinero disponible. Y, si este nuevo enfoque fuera acertado, estaríamos hablando de algo serio e importante.

### Abstract

*Every day spent researching European and Spanish housing confirms that what truly matters is not the housing itself. From private greenhouses to residences built atop port silos, housing can no longer be approached as an isolated object or simplified in terms of ownership versus renting. No more sealed-off homes. No more architecture that answers to no one. We need solutions that LOOK THE OTHER WAY. Architectural, political, and economic solutions. The ones that matter to architects: those involving strategies and intentions, and ultimately, those that find ways to optimize or increase available funding. And if this new approach is right, then we are dealing with something serious and important.*

### Palabras clave

Vivienda	Transformación	Responsabilidad
Modelos europeos	Estrategias	

### Keywords

Housing	Transformation	Responsibility
European models	Strategies	

## 1 INTRODUCCIÓN

Cada año y cada día que dedico a investigar sobre vivienda europea y sobre vivienda española, me parece que las soluciones vienen de MIRAR PARA OTRO LADO. No mirar a la propia vivienda.

Soluciones arquitectónicas, políticas y económicas.

Las soluciones que nos interesan a los arquitectos, las que tienen que ver con estrategias e intenciones y, por último, las que descubren como optimizar o incrementar el dinero disponible.

Y, si este nuevo enfoque fuera acertado, estaríamos hablando de algo serio e importante.

## 2 MIRAR PARA OTRO LADO. ¿DÓNDE MIRAR ENTONCES?

Al mismo sitio donde miran, hace muchos años en el norte de Europa.

Si aceptamos que la vivienda afecta a todos los aspectos de la vida de un ciudadano y a su manera de agruparse y relacionarse, su importancia trasciende e impactará en todos ellos. En los aspectos sociales y en los económicos.

Tenemos entonces que hablar de vivienda sin hablar de vivienda.

Y hablar entonces de emigración e integración, hablar de cuidados, de mayores, de mezcla social, de compartir, de equilibrio entre la vida social y la laboral, de teletrabajo; hablar de que, en la ciudad consolidada, hay que aceptar subordinarse al entorno urbano. De generar energía gratuita o de cortar el consumo energético a

la mitad, de la España agrícola y la vaciada, y, lo que tiene más importancia para mí, dar un vuelco a gestión residencial pública y, más aún, a la público-privada.

Cuando nos piden una charla o asesoramiento en esta materia a los técnicos municipales o autonómicos, la respuesta suele repetirse. “Eso que cuentas de Europa aquí sería inviable. Imposible. Por las normativas”. Por las leyes que nos regulan. Mezclar en el mismo solar, vivienda social y libre, o con 6 diferentes programas, muchos de ellos no residenciales, que el promotor no pague por el suelo y ofrezca a cambio equipamiento público o la parte de las viviendas sociales de la promoción, que la edificabilidad pueda variar en función de la calidad del proyecto y de las plusvalías (sociales y económicas) que ofrece a lo público, lo que ocurre en los países europeos avanzados, es aquí imposible. Los distintos decretos, normativas, estatales, municipales y autonómicas, analizados como arquitectos, siguen produciendo sonrojo.

Entonces la toma de decisiones sobre cómo quieren vivir las personas, cómo quieren relacionarse entre ellas y con los otros grupos que viven cerca, cómo usar los equipamientos públicos necesarios, cómo mejorar su salud (también la mental), tendrán más espesor intelectual, más complejidad. Las opciones económicas de acceso a un derecho ciudadano (una vivienda digna), tendrán que segmentar las distintas partes del coste de una vivienda, para proponer coste del alquiler, duración, respuesta a una modificación de las condiciones de los miembros del grupo de población al que pertenecen, propiedad del suelo, matices de propiedad (desde usarla toda una vida a que la propiedad sea vendible o transmisible), devolución paulatina de ayudas, situaciones de necesidad temporal de mayor ayuda o de

apoyo total,... Como en el título de aquella novela de Vila-Matas, *París no se acaba nunca*, la complejidad de la vivienda y su agrupación en ciudades, no se acaba nunca.

A lo qué más se parece la complejidad de la vivienda es a la complejidad de la propia ciudad, el sistema social más complejo creado por el hombre. Contradictorio, impredecible, mutable en el tiempo, integrador y elitista a la vez,... La ciudad es el lugar donde el hombre acepta reglas mutuas, donde se enriquece a diario por interrelaciones. Fuera el hombre tiende a ser un salvaje. En la ciudad y en una nueva aproximación al fenómeno residencial, usamos lo que no poseemos.

Hay ciudades (como personas) que tienen claro su estrategia hasta el año 2050 (como Viena) y esa es su fortaleza. Otras plantean estrategias revisables (como debería ser en general el planeamiento). José Miguel Fernández Güel cuenta bien cómo un sistema complejo no puede entenderse por el análisis de las características individuales de sus unidades, ya que sus interacciones son tales que le confieren una dinámica de conjunto, no lineal. En los sistemas económicos la complejidad provoca que son tanto más resistentes cuantos más sectores integran.

En los sistemas o soluciones residenciales esa propuesta de integrar más sectores, es de lo que va este artículo. Y deja espacio para la política; el político puede decidir poner más la mirada en alguno de los lados de los que hemos hablado, pero no en ninguno. No hacer nada como en los últimos años, coincido con Javier Burón, es ya una opción política.

A lo que más se parece la complejidad del “problema de la vivienda” es a la complejidad de un proyecto arquitectónico. A cómo se gesta, a que es lento, a que no tiene una única solución, a que debe mirar para todos los lados. A que el personaje que sabe todo, que tiene todos los datos sociológicos y económicos, debe cruzar la mirada con el que tiene la mente libre y abierta a nuevas ideas que condensen complejidades.

Es posible que hayamos construido miles de viviendas inapropiadas, que han sido errores. Viviendas equivocadas. Y que quizás deberíamos deshacer lo andado o retroceder algún escalón.

En el discurso político actual no suelen encontrarse referencias a que el número de divorcios se haya duplicado, a que se haya acelerado el envejecimiento una población todavía activa, que

la población de otro país residente en España sea ya de 6 millones de personas mientras decrece la natalidad nacional. A que la peor y más difícil manera de acceder a una vivienda, es cuando eres extranjero, es la de un emigrante que viene a trabajar a nuestro país. Con precios de alquiler que consumen íntegro el salario mínimo, y que obligan a varias familias a compartir un pequeño piso. Que esas y otras situaciones, requieren soluciones diferentes.

Las mujeres, hace no tanto, decidieron cambiar sus (no remuneradas) “tareas domésticas”, por otros trabajos pagados fuera del hogar. Cristine Milligan estudia que esos “cuidados” tienen que llevarse a cabo entonces, en otra parte. Siendo los presupuestos para el cuidado de una población envejecida ilimitados, se apuesta por los “cuidados informales”, vecindarios, para esas personas mayores. De igual manera los cuidados de la población infantil antes de escolarizarse. Surge una nueva *contradicción propositiva*; necesitamos construir menos para bajar nuestra huella sobre el planeta, y, a la vez, espacios más grandes para cuidar a nuestros seres queridos, enfermos o ancianos.

Si ese fuera el debate, si la sociedad aceptara esa nueva dimensión de la importancia de la vivienda, esto sería imparable. En las sociedades occidentales, con un cierto nivel económico y cultural, hay peldaños que no permiten la vuelta atrás. Que ya nadie cuestiona (como no sea de una manera minoritaria). Como aceptar que hay libertad en las opciones sexuales, las igualdades ante la ley de hombres y mujeres, o, en un nivel de mucho menor de importancia, más recientemente, la prohibición de fumar en espacios interiores. Ya nadie osa volver a abrir esos debates. Ya no hay vuelta atrás.

Ya no se aceptará un discurso político del tipo “en esta legislatura vamos a construir 10 000, 100 000 o un millón de viviendas”. Ya, pero ¿qué viviendas, dónde, ¿qué aportan además de un espacio donde dormir?

### 3 SOLUCIONES DE LOS POLÍTICOS

Si fuera cierto que las soluciones definitivas vienen de mirar a otros aspectos de la sociedad, no deberíamos hablar sólo del número de viviendas que deben construirse, que es lo que suelen contener los mensajes de los políticos, de los gestores, de los contertulios. Como en la medicina, o en multitud de análisis científicos, proponemos



amplificar la escala del problema, para encontrar la solución.

Hace unos días el título de un artículo de un conocido periodista ordenaba: “*Repítele conmigo: hay que construir más viviendas*”. De las aproximaciones superficiales y equivocadas, frases como “lo que hay que hacer es liberalizar el suelo”, o, “la solución está en los casi 4 millones de viviendas vacías”, o, “lo que paraliza que la gente ponga su casa en alquiler son los inquilinos okupas y los grupos vulnerables que no pagarán y no hay manera de echarles”, son afirmaciones “gruesas”, que, sólo profundizando, formarán parte de la solución, pero pertenecen a la arena política. No a este artículo ni a esta revista. Estoy bastante seguro de que debemos dejar de escuchar a los que tengan soluciones cortas y mágicas. Siempre podemos cambiar la conversación a temas deportivos.

En las librerías los títulos de los últimos meses casi compiten con los best sellers. Joan Clos *La vivienda social y asequible (análisis y propuestas para un derecho constitucional)* 2024, o Jaime Palomera *El secuestro de la vivienda. Por qué están difícil tener casa y como esto puede romper la sociedad* 2025, son algunos ejemplos para lectores no arquitectos. El libro de Javier Burón lo acabo de terminar y me ha hecho puntualizar algunas cifras y algunos ejemplos de este artículo. *El problema de la vivienda. Cómo desactivar la bomba de relojería que amenaza con colapsar España*. Es excelente. El mejor estudio de un conocido gestor de viviendas (Barcelona y Navarra). Eso sí, con ideología política muy definida y con una aproximación de gestor. Espero en este artículo aportar una nueva visión, la del arquitecto, a las del político, divulgador y gestor...

En los años de la burbuja inmobiliaria se construían 700 000 viviendas al año, más del doble de las necesarias, y se dijo que quedaron más de un millón de viviendas por vender. Hoy, más o menos las mismas fuentes, publican que son necesarias 700 000 viviendas nuevas. Todo se complica cuando sabemos que las cifras son inexactas. Que no hay un observatorio de vivienda en España que maneje datos serios e indiscutibles. Cada vez que alguien publica una, es repetida por todas partes, como un coro que no pregunta, que no matiza. Las coincidencias entre las viviendas que sobran y las que faltan 700 000/1 000 000/700 000 son llamativas, sin entrar en las razones.

Lo malo de las soluciones desarrolladas en este artículo es que no generan un titular. No son

sexis. No se pueden desarrollar en un par de frases. Tampoco se dan cifras impactantes. No responden a los titulares que se demandan:

¿Cuál debería ser el precio máximo del alquiler social? ¿Cuántos tipos debería haber de alquiler social? ¿Cuál del de vivienda “asequible”? Además de alquilar, ¿se van a seguir vendiendo viviendas a precio inferior a mercado? ¿A qué distancia (en tiempo y kilómetros) es admisible vivir del centro de la ciudad?

#### 4 PRESUPUESTOS PÚBLICOS. MIRAR PARA OTRO LADO, ¿PUEDE HABER INGRESOS EXTRA EN ESOS LADOS?

Aunque hay coincidencia en que el Estado no tiene competencias en materia de vivienda, se ha vuelto a resucitar el Ministerio de Vivienda porque sí que puede regular aspectos colaterales, aportar suelo y regular transacciones, alquileres e impuestos estatales. También recibir fondos europeos (Next Generation) que son responsables de la mayoría de las promesas e iniciativas actuales. El presupuesto estatal para vivienda es de un 0,25% del PIB (desgravaciones fiscales aparte), dividiendo entre las distintas autonomías hay que incluir de uno a dos ceros detrás de la coma. Sumando los presupuestos de ayuntamientos y Comunidades Autónomas al del Estado y pagando, al menos, la gestión del suelo (y a los arquitectos, por favor), se podrían construir, en grandes números, groseros y discutibles y con precios de construcción actuales, 65 000 viviendas en España, que pagarían, en su mayoría un alquiler inferior al del mercado a partir de entonces. Incluidas las que ya se están construyendo. Si se capitalizan esos ingresos futuros buscando financiación, y se descuentan los gastos generales y salariales de los ministerios, empresas autonómicas y municipales de promoción pública, nos moveremos ligeramente por encima de esas cifras. Si se obvian, aduciendo que van a otros capítulos, las cifras son un poco mayores. Animo al sector a presentar unas cifras más precisas. Y las repetiremos. Pero, de lo que sí estamos seguros es que, con inversiones del 0,15% del PIB en generar vivienda pública es imposible acortar distancias con los países europeos con los que sí convergemos en, por ejemplo, sanidad o educación. Cuando parece inevitable aumentar el presupuesto en defensa (y Europa pide el 5%), sabemos que la tercera parte del mismo, sostenido en el tiempo nos acercaría a precios asequibles en alquiler que dan derecho a esa vivienda digna.

En Suiza, las cooperativas de vivienda tienen más de un siglo de historia. En 1919 se crea la Federación Suiza de cooperativas y hoy ofertan viviendas un 20% más asequibles que el mercado. Los suizos están muy satisfechos con esa tradición. Cooperativas sin ánimo de lucro, cada vez mejor organizadas, apoyado por entidades públicas que ponen suelo a su disposición, normalmente en cesión de uso o derecho de superficie.

La colaboración de la empresa privada no es discutible. Tiene técnicos y medios engrasados para conocer todos los gastos colaterales y, sobre todo, para optimizar la gestión. Pero es entendible que no vaya a promover vivienda social o protegida a precios de alquiler que no le aseguren un beneficio. Que podría debatirse que fuera acotado si, a la vez, es garantizado, aportando fondos públicos. Con un precio de construcción bastante objetivo, los números pasan por intervenir en el mercado del suelo lo que no es fácil, en una sociedad de libre mercado. Lo que adelante es que apostamos por una nueva gestión, mucho más compleja, en que no se cuestione el beneficio del promotor, pero por hacer cosas diferentes. Fundamentalmente por gestionar bien y por tener nuevas ideas, que reviertan plusvalías a lo público.

Pero si la vivienda es un modificador social sus “asuntos”, sus presupuestos, no afectan sólo a un departamento de la administración.

En un principio pensé en basar el artículo sólo en esa idea. De los 22 ministerios y de sus asignaciones en los presupuestos generales del Estado, la vivienda afecta a más de la mitad (transición ecológica, economía social, Hacienda, Defensa y antiguos cuarteles, movilidad sostenible, turismo, Sanidad, Derechos sociales y agenda 2030, inclusión y Migraciones, juventud e infancia, ...). No solo al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Si en el párrafo anterior “¿Dónde mirar entonces”, cada departamento, cada administración, cada empresa privada, energética, por ejemplo, que participe, aportara un pequeño porcentaje a las soluciones de vivienda, se triplicaría el presupuesto de vivienda. Si se reinventara la gestión y sus legislaciones actuales, y la gestión de la colaboración público-privada, se volvería a aumentar. Si se empieza a aceptar como indiscutible que no hablamos solo de vivienda, saldrá un partido político a nivel estatal o en una Comunidad autónoma que duplique la inversión actual. Si nos acercamos entonces al 1,1-1,5% del PIB,

entonces sí, podemos crear y nunca de manera inmediata, un parque público de vivienda asequible en alquiler que regule el mercado porque compite en calidad y acierte en atender esas nuevas demandas de la sociedad. Medidas más provisionales como las subvenciones del alquiler pueden ser entonces aplicadas. En un horizonte no inmediato pero alcanzable, podremos acercarnos a nuestros vecinos, como ya lo estamos en educación o sanidad.

Mirar para otro lado, ampliar el campo de batalla, dar otras cosas a la sociedad, dar más de lo que se nos pide, podría entonces traer más recursos. El arquitecto, como en la conocida referencia optimista, daría “liebre por gato”; nos piden números de viviendas y damos más.

Ese cambio de gestión implica volver a creer en organismos o comisiones de sabios, públicas, con nombres prestigiosos publicados y rotatorios, en las que los ciudadanos y las empresas crean sin sospechas. Capaces de agilizar, suprimir obstáculos, con superpoderes, para que las nuevas ideas sean factibles. Para que esos nuevos enfoques reviertan sus plusvalías a lo público.

Organismos para crear opinión sobre las distintas posibilidades de ampliación del suelo urbano alrededor de las grandes ciudades. Fuera de los intereses económicos de esos propietarios de suelo. Ampliar un determinado municipio con ese nuevo centro periférico, mejorará la vida del municipio original y sus conexiones. Tendrá en cuenta la calidad urbana, su ambiente, su carácter. Imaginará el futuro como elemento casi “patrimonial”, como una atmósfera a proteger.

## 5 NUESTRA PROFESIÓN

Nuestra profesión ha mirado últimamente para otro lado, pero en el sentido contrario del título del artículo. “Bastante con cobrar nuestros honorarios, cada vez más bajos, y pagar los sueldos”. No es prioritario mirar hacia el lado de lo que la sociedad necesita. Proponer utopías tipológicas o constructivas, optimismo, nos puede hacer perder el cliente. Todo frente a un promotor grande que cada vez paga menos por los proyectos e incluye más cosas (el BIM, por ejemplo), y que degrada el prestigio de nuestra profesión.

Cuando debería ser al revés. ¿Qué puede aportar el arquitecto? Hago la pregunta diferente: ¿Hay alguna otra profesión que sepa proponer,

condensar complejidades en una propuesta concreta, que tenga formación técnica y social para abordar estos fenómenos? ¿Acaso no deberían depender todos de nosotros, que no tenemos intereses económicos en la misma y sí conocimientos?

Es cierto que en los últimos dos o tres años “todo el mundo” habla del “senior living” y del “cohousing”. ¿Por qué solo interesa hablar de dos anglicismos y no de quince? Con las “Smart cities” también pasó lo mismo y también había canapés en los encuentros. Hay congresos, cursos y jornadas, aunque en pocos de ellos se desarrolla lo que podríamos aprender de las ciudades del norte de Europa que llevan 70 años trabajando en estos campos. El caso de aquella tesis doctoral que dirigí hace ya 10 años (*Vivienda para un envejecimiento activo. El caso danés* de Heitor GARCÍA LANTARÓN), fue en aquellos años precursora y Heitor se convirtió en una referencia.

Desde el punto de vista de la arquitectura producida, la falta de compromiso es coherente con todo lo anterior. Miles de viviendas a franjas blancas y negras, algunas con pequeños temblores en partes del conjunto, que permiten que las oscuras disimulen la composición e incluyas las rejillas de ventilación normativas. Uniformidad, falta de reflexión y debate, obedientes, eso sí, con la normativa.

Por otro lado, existen magníficas excepciones muy conocidas. En todas las ciudades, en todas las comunidades autónomas. Muchas de ellas con apoyo, directo o indirecto, público. Quizás ese apoyo, ese respaldo, es una de las funciones más importante de lo público. También es cierto que existen diferencias muy importantes en cuanto a proyectos de calidad, entre comunidades autónomas. Cataluña, en este momento, por razones que no son de este artículo, es vanguardia en calidad arquitectónica de la vivienda colectiva, en número de concursos para construirlas (uno por semana, tantos como en el resto de España), en valoración del trabajo del arquitecto y en modelos residenciales vanguardistas. Pamplona y Vitoria (es cierto que con hacienda foral y con presiones demográficas menores) tiene un parque de vivienda social y asequible que regula a las opciones libres, por sí solas.

¿Cómo afectan esas nuevas ideas que soplan del norte de Europa a la calidad arquitectónica?

No existe un estudio de las distintas soluciones ensayadas y ejecutadas en el norte de Europa que armonice rigurosamente conclusiones,

para poder aplicar las más adecuadas. Estamos seguros de que la “solución española”, pasará por la “solución diferente en sus distintas ciudades”. Las soluciones, hoy, para Madrid o Barcelona, no tienen nada que ver con las que podrían implementarse para Valladolid o Vitoria. De nuevo muchas personas hablan desde el desconocimiento.

En muchos foros hablan del “caso vienés” y no es aplicable a nuestro país, al menos a la mayoría de nuestras ciudades. Empezaron hace muchísimos años a adquirir el suelo público de Viena. Es cierto que, en encuentros con equipos de arquitectos suizos, vieneses (austriacos), alemanes, franceses, (el último hace una semana), también coinciden en que Viena (y Rotterdam, por ejemplo) tienen resuelto el problema de la vivienda asequible. Algún vienés ironizaba con que Viena es la ciudad del mundo con mayor % de afiliados al mismo partido político y que eso ayuda a algunos en las adjudicaciones (5 veces más de afiliados al partido socialista, proporcionalmente al tamaño de Austria que en España). Pero las características y el tiempo necesarias para aplicarlas no las convierten en soluciones transmisibles para nuestro país.

En Holanda, para una operación residencial urbanística, se puntúa al promotor, al arquitecto con el que se presenta, la calidad del proyecto concretos que ese arquitecto presenta, qué ofrece el promotor a lo público y qué se quiere quedar para comercializarlo o gestionarlo él. Puede quedarse con las viviendas de lujo, con las de alquiler social, con las oficinas. El Plan Vive es un tímido intento de acercarse a esto.

No solo estamos hablando de concursos “de arquitectura”, pero de concursos de arquitectura que generen ideas de programa y de gestión. El promotor debe seguir ganando dinero, pero por hacer diferentes cosas: por tener ideas, gestionarlas y por promover buena arquitectura para la sociedad.

En Viena, el espejo en el que todo el mundo quiere mirarse, hay una empresa pública que es propietaria (después de muchos años) del 25% del parque total del parque de vivienda que gestiona el alquiler. Otro 25% por una empresa privada que recibe ayudas públicas por alquilar a precios inferiores a los de mercado y repartir beneficios topados al 3%.

No más bajas económicas para los arquitectos. En Suiza, si un promotor privado promueve un concurso de arquitectura, tiene derecho a un 20% más de edificabilidad. Si invita a arquitectos jóvenes, incluso más. Además (siempre las medidas económicas ayudando), si eres suizo, no tienes que devolver la parte del capital de una hipoteca





FIG. 1. Selección de publicaciones  
Fuente: Archivo del autor



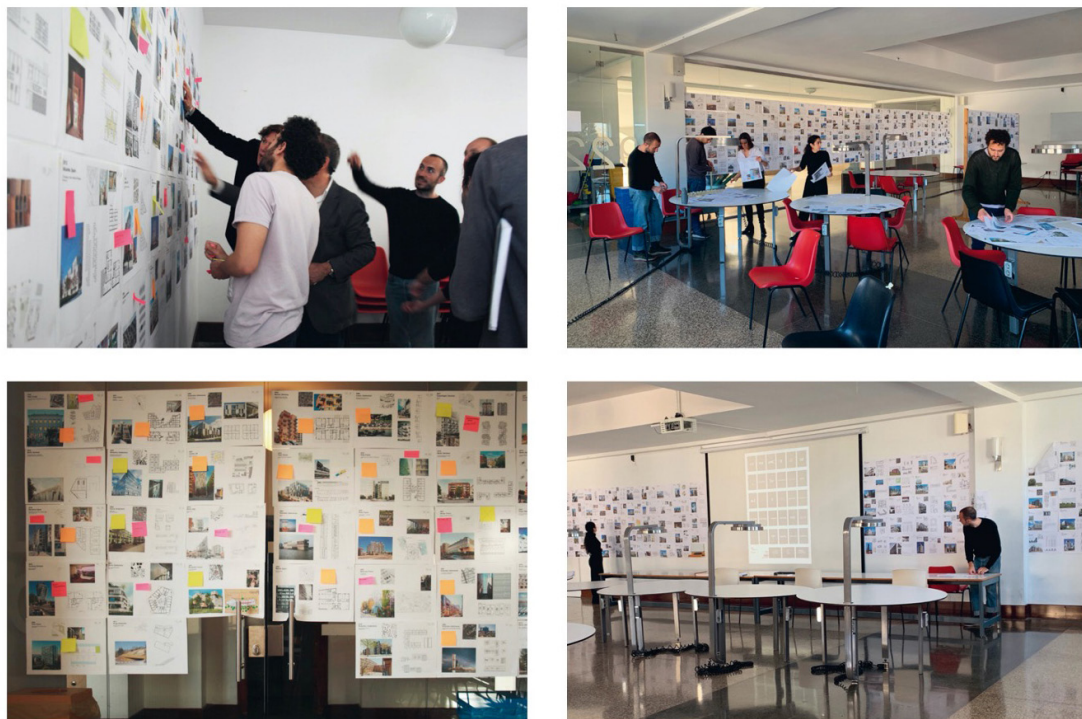
FIG. 2. HOUSSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021, José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espejel, Andrés Cánovas  
Fuente: Archivo del autor

(durante la vida del edificio), solo los intereses hasta una transmisión.

## 6 ¿DE DÓNDE VIENEN TANTAS SEGURIDADES?

En qué están basadas. ¿Son conclusiones serias? Son serias, aunque perfectibles. Pueden incorporar sugerencias de cada persona que las lea y no cambiaría el planteamiento.

Soy el autor o coautor de algunos libros sobre vivienda (ver FIG.1) y he dedicado la mitad de mi vida académica enseñando e investigando sobre viviendas que hablan también de otras cosas. Desde el Máster in Collective Housing con la ETH de Zurich y la UPM y desde hace 18 años, he visto pasar a cerca de 1000 profesores y a arquitectos participantes de 5 continentes que ahora dirigen Escuelas de Arquitectura o las políticas de vivienda de sus países. Promovemos también un apoyo económico a las investigaciones



**FIG. 3.** Votaciones en la Universidad Politécnica Madrid  
Fuente: Archivo del autor



**FIG. 4.** Izquierda y centro: Libro "Amaneceres Domésticos". Derecha: Exposición en el museo ICO  
Fuente: Archivo del autor

internacionales sobre vivienda, que, además de dinero para el investigador, publique y distribuya el libro en inglés.

Directamente relacionado con el enfoque de este artículo, he coliderado el estudio más importante a nivel europeo, sobre qué ha cambiado en la vivienda colectiva en el siglo XXI. El proyecto se

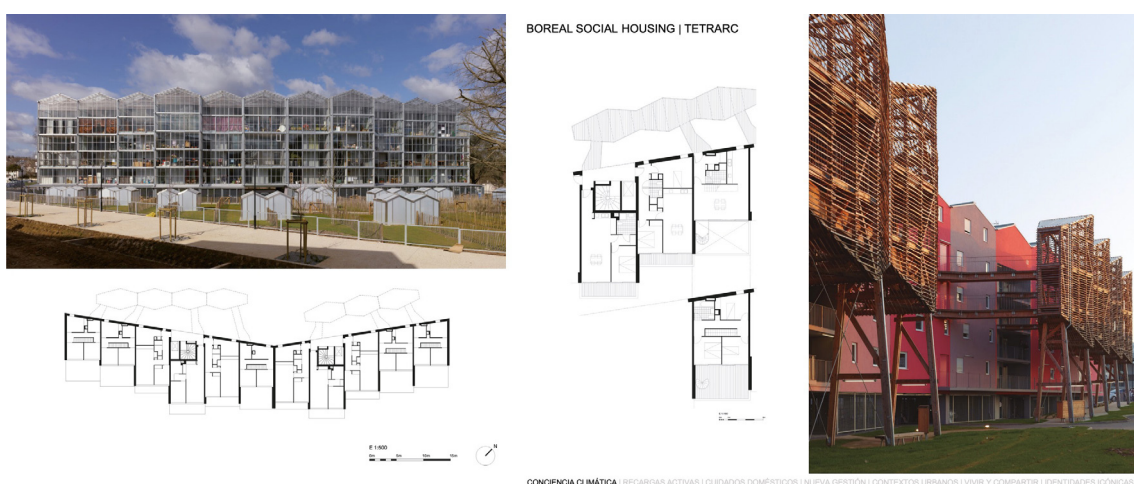
titula *HOUSE TAG* y mira hacia la tercera edición (FIG. 2). La pandemia llegó cuando estábamos terminando la investigación, pero nada afectó a las conclusiones; al contrario, nos confirmó que eran sólidas y no meramente circunstanciales.

Recopilamos 2841 artículos y memorias de los arquitectos describiendo sus proyectos





**FIG. 5.** Izquierda: Escaleras asomadas a viviendas. Derecha: Asamblea de vecinos  
**Fuente:** Archivo del autor



**FIG. 6.** Boreal Housing, Nantes. Tetrarc  
**Fuente:** HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021, José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: Stephane Chalmeau

(buscando nuevos asuntos de los que no se hablaba en el siglo pasado) y 2753 casos de estudios europeos. Hicimos una selección basada en premios obtenidos o número de veces publicados. Ordenamos y archivamos registros detallados y quedaron 411 edificios y 306 artículos. Presentamos los resultados en la UPM, donde pedimos votar a alumnos y profesores (Fig. 3). Finalmente llegaron 54 casos de estudios y 19 TAGS o temas. Cada caso, además de nuevas fotografías, créditos, memoria, planos redibujados a escala, tiene dos páginas de investigación, de profundización sobre el ejemplo. Como un libro dentro de otros, como dos lecturas diferentes.

En el museo ICO de Madrid, comisariamos una exposición y produjimos un libro completamente diferente. (Fig. 4 izq. y centro) Recreamos a escala exacta los cuartos de estar de 7 proyectos seleccionados. Los visitantes podían sentarse en sus sofás, ver en la televisión las entrevistas con los inquilinos que realmente habitan esos edificios o leer un periódico, editado por nosotros, con noticias solo relacionadas con el TAG del proyecto. La exposición tuvo impacto en prensa y televisión y fue un récord de visitantes para el museo (quizás debido a los sofás) (Fig. 4 dcha).

## 7 ¿POR QUÉ ESOS EJEMPLOS SON MODIFICADORES SOCIALES? ¿POR QUÉ SON MÁS QUE CASAS?

Aunque no incluimos nunca nuestros proyectos en los libros publicados, hoy, esta invitación nos anima a esa posibilidad. Hemos incluido algunos para responder a esa pregunta: “¿Y usted qué hace como arquitecto?”

Para clarificar algunos conceptos, incluyo proyectos de vivienda para colectivos con necesidades especiales. Son viviendas reales y son para españoles. Y es cierto que estamos hablando de viviendas europeas, no estamos hablando de África.

Lo exploramos pues con ejemplos. Los títulos “periodísticos” permiten leer el artículo eligiendo según nuestros intereses, barajándolos. Hay incluso un vecindario en Suiza que propone reducir la soledad e incluso los índices de suicidios, diseñando las escaleras públicas y sus rellanos de manera que se asomen a la intimidad del interior de esas viviendas (FIG. 5 Izq.). Acceder a la vida privada de tus vecinos te anima a pararte y saludarles, o pedirle un poco de sal. A hablar. Esos mismos vecinos votan luego en asamblea a qué dedicar los locales comerciales. “¿para qué tener una guardería en planta baja si ya no tenemos hijos pequeños? ¿no sería mejor un club de Jazz?” (FIG. 6 Dcha.)

### 7.1 Invernaderos y huertas para cada piso. En alquiler y compra

En el complejo BOREAL en Francia, el equipo TETRARC construyó 21 viviendas de alquiler social

y 18 apartamentos para primeros compradores a precios por debajo del mercado.

El invernadero en doble altura, sin uso definido, es heredero de las propuestas de Lacatón & Vassal y se incorpora a las casas y tiene su réplica en pequeños invernaderos (éstos sí para el cultivo y consumo de las familias), insertados en una trama de huertas para cada vecino (FIG. 6 izq).

En la parte trasera, a norte, están localizadas todas las entradas, a través de una estructura de madera que parece un insecto de largas patas. Es el lugar de encuentro de los vecinos, la casa del árbol de cuando eran niños (FIG. 6 dcha.) En las páginas de investigación de HOUSETAG, el TAG principal era conciencia climática. Y los dos TAGS relacionados, Diversidad y Compartir.

### 7.2 Buscar el consumo cero incluyendo de una manera seria, la huella de carbono

Uno de los proyectos más publicados de la arquitectura española reciente, está firmado y, en cierta manera promovido, por los arquitectos funcionarios de la isla de Formentera. Incluso prefieren ser reconocidos como colectivo (FIG. 7).

“No vivimos en una casa. Vivimos en un ecosistema”, proponen en lo que es casi un manifiesto. Como empleados públicos decidieron presentarse al programa European Life+ y monitorizaron el proceso de construcción desde el primer día de obra. Los materiales fueron seleccionados entre los que se encontraban en el ecosistema de la isla, penalizando la distancia desde la península. Trabajan con madera reciclada, con



**FIG. 7.** Life reusing Posidonia. 14 viviendas de protección pública en Sant Ferran, Formentera. Alfonso Reina Ferragut, Carles Oliver Barceló, Joaquín Moyá Costa

**Fuente:** HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021, José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: José Hevia





**FIG. 8.** Bosco Verticale, Milán. Boeri Studio  
**Fuente:** HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021, José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espejel, Andrés Cánovas. Fotografía: Giovanni Nardi, Michael Hierner

cerámicas de la isla, reutilizan puertas de otras construcciones,... (FIG. 7).

Toda la producción de CO<sub>2</sub> y residuos fue monitorizada y medida. Un alga seca que se encuentra en calas con menos mantenimiento llamada “Poseidonia” fue utilizada como aislamiento en cubierta como puede verse en la imagen. El TAG principal, “Conciencia Climática”.

### 7.3 La biodiversidad también vende y ayuda

El proyecto de el BOSCO VERTICALE, es un icono ya de la arquitectura “verde”. Stephano Boeri habla de biodiversidad, pero no solo para los humanos sino también para otros seres vivos. En este proyecto de “reforestación metropolitana”, los árboles pueden crecer hasta 3 plantas sin limitaciones (FIG. 8).

El proyecto consta de dos torres residenciales, de 110 y 76 metros de altura, ubicadas en el centro de Milán, en el distrito de Porta Nuova. Albergan un total de 800 árboles, 4500 arbustos y 20 000 plantas pertenecientes a un centenar de especies diferentes, distribuidas según la orientación solar de las fachadas. El Bosco Vertical alberga una vegetación equivalente a unas cinco hectáreas de bosque en terreno llano, pero concentrada en una superficie de unos 1000 metros cuadrados, cincuenta veces menor. Los beneficios medioambientales son múltiples: absorción de polvo fino y CO<sub>2</sub>, producción de oxígeno, optimización de la gestión del agua, reducción de la contaminación acústica y mejora de la calidad de vida, de personas, plantas y animales.



**FIG. 9.** Izquierda: Portada de “*It's Nice Today: On Climate, Comfort and Pleasure*”. Centro y Derecha.: Transformation of 530 dwellings in Grand Parc, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal con Frédéric Druot y Christophe Hutin arquitectos  
**Fuente:** Izquierda: “*It's Nice Today: On Climate, Comfort and Pleasure*”, Lacaton & Vassal. Centro y Derecha: HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021, José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espejel, Andrés Cánovas. Fotografía: Philippe Ruault



**FIG. 10.** Izquierda.: The Silo, Copenhagen. Cobe. Centro y Derecha: Gemini Residences (Frøsilo), Copenhagen. MVRDV  
**Fuente:** Izquierda: "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas.  
 Fotografía: Rasmus Hjortshøj. Centro y Derecha: "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: MVRDV

## 7.4 Alternativa a demoler pisos baratos de los 60. La libertad como forma de placer

Anne Lacaton y Jean-Philippe Vassal trabajan el Grand Parc de Bordeaux, tres bloques de principios de los 60, completamente ocupados de vecinos.

Desde el principio, rechazaron la demolición como una solución equivocada y propusieron ampliar los pisos entre un 20 y un 45%. Creen que empezar por la estructura existente viviendo en un espacio más amplio lleva a una mejor calidad de vida. La igualdad, arguyen, debe relacionarse con el máximo no con el mínimo.

La foto es la portada de un libro reciente. *Its Nice Today: On Climate, Comfort and Pleasure* es el título del libro, una evaluación científica del proyecto de Bordeaux y de otros (Fig. 9 izq.). El libro responde 30 años después a su primera publicación de 1995 *Il fera beau demain* (It Will be nice tomorrow). Desarrollan constructivamente de una manera meticulosa cómo funcionan esos "jardines de invierno". Cortina térmica, fachada de correderas acristalada del espacio calefactado, cortina solar, y fachada de correderas acristalada al jardín de invierno. Las temperaturas fueron monitorizadas a todas las horas, en todos los meses y comparadas con otras situaciones. Las temperaturas del jardín de invierno son tan confortables como las de un espacio interior, y amplían el espacio vividero. El libro es la respuesta que les está siendo útil para saltarse

algunas normativas super estrictas en países europeos, en particular Alemania.

El jardín de invierno "añadido" tiene otra bomba de relojería escondida en cuanto a tipologías habituales. Obliga a los habitantes a diseñar un nuevo espacio sin ninguna etiqueta. Los habituales están ya en la casa. "La libertad como forma de placer", dicen (Fig. 9. dcha).

## 7.5 Un silo portuario es un edificio de viviendas

Juntamos aquí dos proyectos en Dinamarca dentro del TAG que sería "recarga", nuevos usos para un edificio. En ambos casos la solución pasa por el reconocimiento del potencial original.

En "el silo" el grupo Cobe, los muros exteriores de la torre de almacenamiento de grano se perforan para introducir nuevos huecos, creando una nueva piel de chapa de acero perforado galvanizado. El "silo" es ahora un icono en Copenhague con usos públicos en planta baja y cubierta (Fig. 10 izq.).

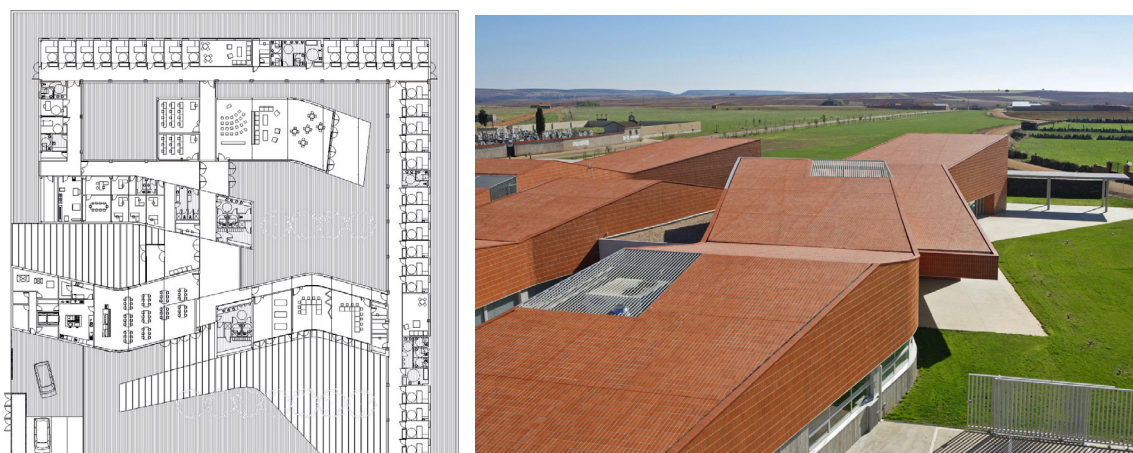
En las residencias Gemini, MVRDV estamos ahora reconvirtiendo unos antiguos cilindros de hormigón en el puerto de Copenhague. Apartamentos acristalados, con vistas al mar, acceden por los antiguos vacíos, que contiene todos los elementos de comunicación y el vestíbulo,





**FIG. 11.** Izquierda y centro: Torre Júlia, Barcelona. Pau Vidal, Sergi Pons y Ricard Galiana. Derecha: Housing Development Brunnenhof, Zurich. Gigon Guyer Architekten

**Fuente:** Izquierda y centro: "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: Adrià Goula. Derecha: "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: Georg Aerni, Hannes Henz



**FIG. 12.** Centro de atención integral a personas con discapacidad intelectual, Carbajales de Alba, Zamora. José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carlos Asensio

**Fuente:** Archivo del autor

protegidos por una cubierta acristalada (FIG. 10 centro y dcha).

## 7.6 Tres residencias de mayores superpuestas entre colegios y campos de deportes

En la Julia Tower, Pau Vidal, Serge Pons y Ricard Galiana, colocan su torre de viviendas protegidas para personas mayores, en una carretera de circunvalación de Barcelona (la ronda) compartiendo parcela con un polideportivo y una escuela. Una zona pública como extensión de la calle da acceso a los distintos edificios y programas.

El edificio se estructura verticalmente en tres comunidades diferentes superpuestas en 17 plantas de altura, cada una con su espacio en doble altura que destaca en fachada, donde se realizan la mayoría de las actividades comunes. Hay matices de asistencia, pero se busca socializar y actividades comunitarias en terrazas al aire libre protegidas del sol, y corredores donde encontrarse (FIG. 11 izq. y centro).

## 7.7 Tenemos que construir también vivienda protegida para familias numerosas de emigrantes

El proyecto de Gigon y Guyer en Zúrich se ubica dónde estaban unos antiguos edificios





**FIG. 13.** Centro de día y viviendas, Salamanca. José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Paloma Campo  
**Fuente:** Archivo del autor

propiedad de la fundación de familias numerosas y continúa destinado para familias de muchos miembros. Las familias venidas de fuera de Suiza se alternan con familias suizas que desean disfrutar de esa fantástica arquitectura y de ese emplazamiento mirando al parque. Las familias emigrantes tienen que hacer un esfuerzo para aprender alemán.

Los dos volúmenes lineales, ligeramente articulados, se cierran a la vía ruidosa y se abren generosos balcones al parque y al jardín. Donde los dos volúmenes se acercan están ubicados el jardín de infancia y una guardería. Los vestíbulos de entrada de planta baja dejan sitio para carritos de bebé, patines y juguetes además de que existen una serie de espacios comunes. Los matices de privacidad se consiguen elevando ligeramente la planta baja y proponiendo un sitio lineal de protección. Distintos tamaños de apartamentos, juegos de colores y jardines muy amplios definen un proyecto para vivir y jugar (FIG. 11 dcha).

## 7.8 Las viviendas para personas con discapacidad pagan el IVA de reducido de vivienda

En el proyecto de CARBAJALES DE ALBA conseguimos que se empezara a reconocer que esas residencias de personas con discapacidad eran sus viviendas, y ganamos la reclamación para que les fuera aplicado el IVA reducido de vivienda. Financiado en el arranque por los padres de estas personas que aportaron, al menos, las ayudas que recibían formaron una suerte de autopromoción de viviendas (FIG. 12).

El único material, ladrillo armado, se convierte en montañas cuando tiene que albergar salas comunes de distintas necesidades espaciales, y en dormitorios en el perímetro que duplican su espacio con un pequeño jardín exterior. El usuario puede elegir y cambiar a decoración de esos jardines que divisa desde su dormitorio. Una valla exterior de piedras extraídas de la propia parcela cierra el conjunto (FIG. 12).

## 7.9 Las viviendas para distintos colectivos, son cada vez más “hogares”

En las viviendas frente al estadio Helmántico que estamos construyendo en este momento en Salamanca, aprovechamos la estructura de un edificio existente de restaurante “de carretera”, porque en su conjunto era más barata para los padres de personas con parálisis cerebral, que comprar una parcela vacía edificable. La primera decisión, de acuerdo con las familias, fue no demoler la estructura del edificio existente sino reforzarla, y aprovechar su escala y volumetría como inspiración del resto del proyecto. Ese edificio original albergará las zonas comunes.

Los módulos residenciales (como hemos tenido que llamarlos oficialmente en vez de “viviendas” como querían las familias y nosotros) son “Us” mirando al sur relativamente autónomos, aunque cumpliendo las necesidades específicas de estas personas (muchas tienen grúas interiores, por ejemplo), con su patio privado, su sala de estar y su pequeña cocinita. Uno de los volúmenes de viviendas se quedará sin terminar esperando nuevas financiaciones (FIG. 13).



**FIG. 14.** Kalkbreite, Zúrich. Müller Sigrist Architekten

**Fuente:** "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: Martin Stollenwerk, Ariel Huber

## 7.10 La gestión pública más compleja de Europa en un caso de éxito

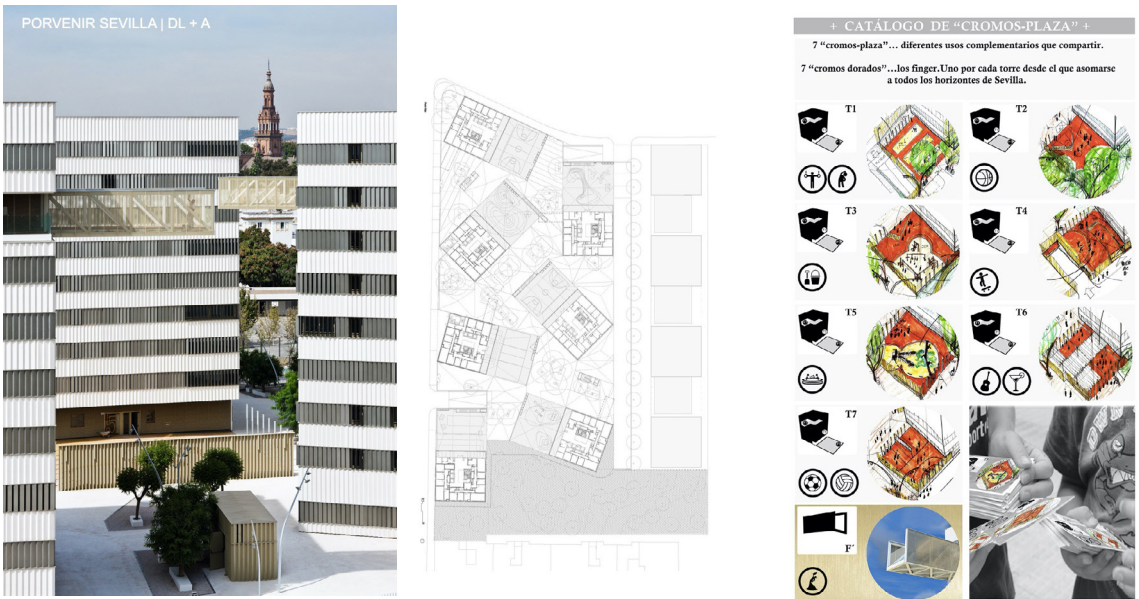
El proyecto KALKBREITE en Zúrich de Muller and Sigrist es un ejemplo extraordinario, también extremo y que debe entenderse como "Piloto" de esa gestión compleja de la que estamos hablando. Cada año que lo visitamos, que volvemos a hablar con los vecinos nos parece mejor (FIG. 14).

El proyecto que titularon en el concurso "Más que vivienda", casi como el título de este artículo, está basado en construir encima del almacén de tranvías de la ciudad. La ciudad de Zúrich acepta aportar el suelo en régimen de cesión de uso por 95 años y aporta fondos para promover el proyecto y el concurso de arquitectura, al que se presentaron 75 propuestas.

Las condiciones finales fueron, 2000m<sup>2</sup> cedidos para el barrio, ningún vecino podía tener vehículo privado, planteamientos que promovieron vivir y trabajar en el complejo y que acatarán la heterogeneidad generacional y racial. Aunque la mayoría de los habitantes son de clase media, existe un 20% de mayor poder adquisitivo y 11 de los 97 apartamentos de rentas muy bajas. Dando a ese patio abierto a la ciudad, guardería, cafetería, cocina colectiva. Desde el hall se accede a una zona de estar y biblioteca colectiva, lavandería, a un hostel. El moderador que nombraron para ordenar el proceso tuvo que gestionar ese rompecabezas tipológico: grupos de viviendas relacionadas, viviendas comodín dispersas por el edificio para recién separados, visitas o jóvenes emancipados, viviendas taller y hasta una de 17 habitaciones.



**FIG. 15.** Residencia universitaria y para familias con personas con discapacidad, Salamanca. José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Paloma Campo  
Fuente: Archivo del autor



**FIG. 16.** 245 Viviendas Sociales en El Porvenir, Sevilla. José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carlos Asensio y Paloma Campo  
Fuente: Archivo del autor

Si pagas más renta hay un chef que cocina para ti apuntándome en una lista.

### 7.11 Superponer programas como modelo de felicidad como modelo de negocio

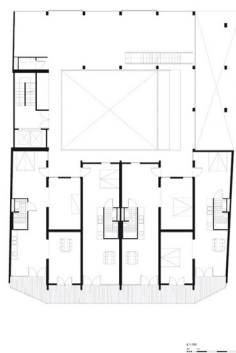
Éste es el único proyecto de nuestra oficina que no está, ni parece que será, construido. El encargo era muy complicado.

Un grupo de padres bastante mayores nos encargaban unas viviendas para pasar el resto de sus días con sus hijos, también ya mayores, con parálisis cerebral. Tenían los fondos (al menos para empezar) y el suelo (en nueva zona universitaria a orillas del Tormes). Nos pareció en encargo

ligeramente pesimista y macabro. Propusimos vivienda en una planta, en “L”, mirando al sur y al río.

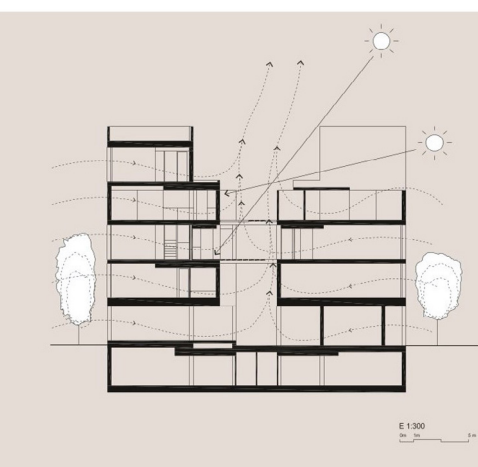
Pero también propusimos y presentamos un nuevo esquema. Superpones, encima de las viviendas en “L”, una residencia de jóvenes universitarios demandada en el entorno. Habitaciones acristaladas al río y conectadas con las viviendas de planta baja. Para acceder al precio de la magnífica residencia (ligeramente subvencionado), sólo tenían que comprometerse a bajar a saludar cada día. Si, además les hacía falta algo más de dinero para los gastos diarios, podían trabajar algunas horas semanales en las zonas comunes de las viviendas (FIG. 15).





**FIG. 17.** Cooperativa de viviendas en La Borda, Barcelona. Lacol SCCL

**Fuente:** "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espejel, Andrés Cánovas. Fotografía: Lacol / La Borda



**FIG. 18.** Viviendas sociales en San Vicente del Raspeig, Barcelona. Alfredo Payá Benedito

**Fuente:** "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espejel, Andrés Cánovas. Fotografía: David Frutos

Los padres, los clientes, estaban encantados. Sólo habrían necesitado un pequeño respaldo político a este modelo optimista.

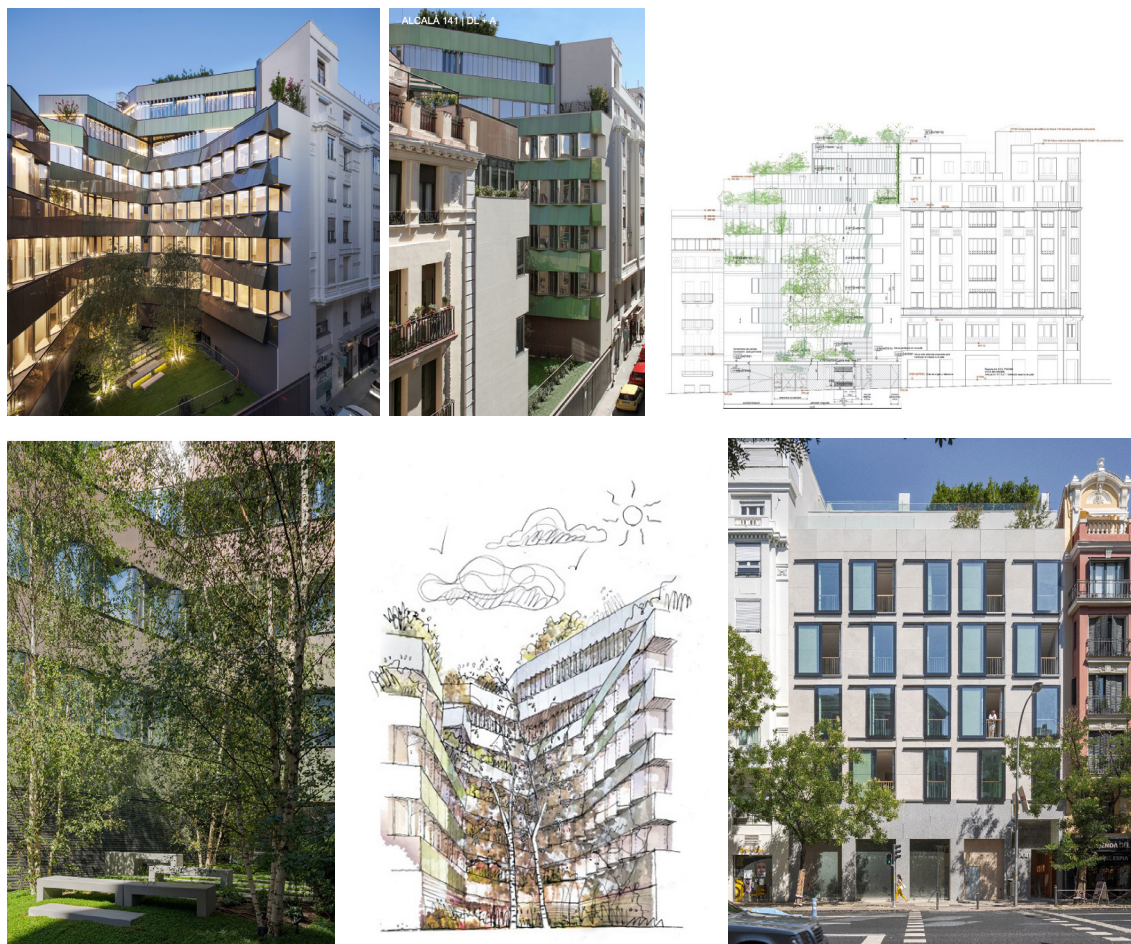
dedos que apuntan a esas relaciones de distintos vecinos en distintas torres.

## 7.12 Viviendas sociales en las "Millas de oro"

El proyecto de 240 viviendas sociales en Sevilla fue fruto de un concurso de ideas situado en la "milla de oro" (FIG. 16). El ubicar viviendas sociales en el extrarradio provoca guetos y ya sabemos que ha fracasado. Cada torre es una pequeña comunidad, y tiene asociada una pequeña plaza. Una es la del deporte, otra la de la gimnasia de mayores, la de los juegos de niños, la del skate, la de la fiesta,... Cada torre ofrece su plaza al resto de los vecinos que también comparten unos espacios comunes en las últimas plantas de las que salen terrazas-puente,

## 7.13 Las cooperativas en "cesión de uso" del suelo están removiendo planteamientos

La Borda es quizás el edificio de viviendas más famoso de España. Premiado y visitado hasta molestar ligeramente a los vecinos, fue la primera cooperativa de viviendas en cesión de uso, siendo la propiedad del suelo colectiva. El grupo de arquitectos de Lacol acogió el proyecto de un grupo de vecinos organizados, que vieron en este modelo no especulativo la manera de acceder a una vivienda digna y asequible, siguiendo la tradición suiza (por ejemplo) (FIG. 17).



**FIG. 19.** Viviendas en Alcalá 141, Madrid. José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Paloma Campo  
Fuente: Archivo del autor

La participación de los vecinos se dio durante todo el proceso, desde el diseño, la construcción, las reglas de uso y posterior gestión y mantenimiento. Las opciones de cada vivienda, las alternativas si cambian los miembros de la unidad familiar, el uso de los espacios comunes, se tomaron por toda la cooperativa que sigue activa.

#### 7.14 Como recordar la vida rural en un bloque de vivienda colectiva

Alfredo Payá es el autor de un edificio de viviendas que reflexiona sobre cómo formar parte de la ciudad. Las casas “de la calle de un pueblo” en la planta superior, rematan un proyecto de viviendas dúplex (para minimizar el número de entradas), que se organizan en dos bloques paralelos conectados por enlaces (FIG. 18).

#### 7.15 Cuando la ciudad manda. Viviendas en el barrio de Salamanca

En el barrio de Salamanca pedimos permiso a la CIPAHN para unificar los pequeños patios interiores de ventilación en una nueva fachada retranqueada de la calle, con jardines comunes para los vecinos unos meses antes del COVID. Los grandes abedules de Bélgica llegaron durante la pandemia, como un regalo (FIG.19).

El edificio ocupa un antiguo restaurante sin valor patrimonial y tiene fachada a dos calles. La calle Alcalá 140 y a otra, estrecha y bastante oscura. En esta última el jardín a fachada inunda de luz natural el callejón y los bow windows de cristales curvos de los pisos se asoman al espacio de encuentro de los vecinos: árboles, bancos, el sonido del agua y la apertura al gimnasio común. Los jardines privados del resto de los apartamentos se van esculpiendo retranqueados (FIG. 19).

La fachada a la calle Alcalá es muy diferente. Los “balcones más grandes de Madrid” (3,10x 160m de una sola hoja de vidrio que desliza paralela a la fachada), están ordenados, serios. El balcón y





**FIG. 20.** Timmerhuis, Rotterdam. OMA  
**Fuente:** "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: Ossip van Duivenbode, Sebastian van Damme

su barandilla sólo aparece cuando la gran hoja de vidrio se abre (FIG. 19).

### 7.16 El edificio municipal se queda y financia su rehabilitación, el edificio más sostenible de Holanda

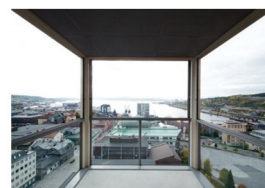
El nuevo edificio del ayuntamiento de Róterdam de OMA, albergará también, además de los servicios municipales, oficinas y viviendas.

El programa del concurso estipulaba que el Timmerhuis debía ser el edificio más sostenible de Holanda. Dos grandes atrios, a modo de pulmones, están conectados a un sistema de climatización que almacena calor en verano el frío del invierno para, posteriormente liberar esa energía como aire caliente o frío.

La estructura modular es sorprendente y se retranquea subiendo desde la calle adaptándose al edificio municipal de ladrillo de 1953. Los módulos se adaptan tanto a oficinas como a viviendas y, en planta baja los programas públicos quedan colgando en programas abiertos a la ciudad (FIG. 20).

### 7.17 Apartamentos acristalados sobre terreno que nadie veía (Juzgados con poco uso)

Los tiempos han cambiado y el antiguo edificio de 1961 tenía muy poco uso. 50 años más tarde se erige un nuevo edificio, protagonizado por vástago de



**FIG. 21.** Tower on the Ting, Örnköldsvik. Wingårdh Arkitektkontor  
**Fuente:** HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021, José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: Tord-Rikard Söderström,, Wingårdh



**FIG. 22.** Viviendas sociales en Mina del Morro, Bilbao. José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carlos Asensio  
Fuente: Archivo del autor

hormigón desde el que vuelan viviendas acristaladas de colores (FIG. 21).

La estructura, aunque parece apoyar en el antiguo edificio, no llega a tocarlo. Los voladizos tienen tres profundidades diferentes respecto a la fachada, 2, 2,7 y 3,9 metros. Los llamativos colores son fruto de la colaboración de los arquitectos con el artista visual Bengt Lindström. La memoria del proyecto habla de “incubaros sociales”, en esas cercanías y vidas transparentes de los vecinos, que promueven de nuevo sus relaciones.

### 7.18 Plazas semiprivadas en cada torre de vivienda social

En el proyecto de las 70 viviendas en Mina del Morro consecuencia de aquél Europán IV, tentábamos la suerte con inscribir las terrazas privadas entre las torrecitas sobre aparcamientos públicos (FIG. 22).



**FIG. 23.** Viviendas en Bilbao La Vieja, Bilbao. José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carlos Asensio  
Fuente: Archivo del autor

### 7.19 La vivienda social arreglando lo urbano

En el concurso promovido por el departamento de vivienda del gobierno vasco en BILBAO LA VIEJA, tuvimos la oportunidad de diseñar los dos edificios y las dos fachadas que se miran, que crean una nueva calle propuesta por nosotros en la ciudad histórica. El Tag (si hubiera estado incluido en “HOUSE TAG”) sería “lo urbano primero”; abrimos una nueva calle que dividía el solar original, aireando y dando vida a un barrio muy degradado por prostitución y drogas. Las dos fachadas escalonadas de hormigón rojo hablan de la fragmentación de la propiedad en la ciudad histórica. La edificabilidad posible del solar (que de no usarla nos habría hecho perder el concurso) está en las cubiertas, recubiertas de azulejo gris.

La seriación del ventaneo, la repetición de los módulos del prefabricado rojo “Bilbao”, y la ubicación y tamaño de los letreros de locales comerciales (diseñado en el proyecto), dan el orden necesario a un conjunto hoy degradado (FIG. 23).

### 7.20 Un gran garaje con algunos apartamentos en su “Cima”

En el complejo MOUNTAIN el estudio BIG plantea dedicar dos tercios del edificio y de la superficie total a aparcamiento y solo un tercio a viviendas. En teoría, las viviendas sólo son el programa residual, la piel que cubre el garaje. Las viviendas, encima de una montaña, caen en cascada desde la planta 11 hasta la calle. La fachada del aparcamiento está recubierta por placas de aluminio con un mural del Himalaya (FIG. 24).







**FIG. 24.** Mountain Dwellings, Copenhagen. PLOT (BIG + JDS)  
Fuente: "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: Julien Lanoo

### 7.21 El jardín con barbacoa como modelo de negocio en una torre

En la torre PANACHE, Eduard François, separa la función de terraza de la vivienda propiamente dicha. Las terrazas, con barbacoa y zona húmeda se venden como propiedades independientes encima del edificio residencial. Una nube verde de 5 metros de altura a la que se llega por ascensor, un capricho, un chalé alpino.

Los 35 m2 separados de la casa son una ampliación con vistas fantásticas y un jardín verde y abren nuevas posibilidades al uso diario de las relaciones y del ocio (FIG. 25).

## 8 CONCLUSIONES CONCRETAS Y DE LAS OTRAS

Éste sería un momento especial, único. Porque volvemos a mirar a la vivienda como un modificador de todos los aspectos de la sociedad, de su economía y de su entorno urbano. Pocas cosas de las que enseñamos en las universidades cuando hablamos de vivienda, siguen siendo relevantes, en este enfoque de mayor complejidad, de miradas múltiples y al unísono. Quizás lo que se enseña en los cursos y Másteres de Real Estate debe modificarse también.

No más zona de día y zona de noche, no más espacios servidores y servidos, no más simplificar en contexto, programa y tipología. Nunca más simplificar el debate entre alquiler y compra. Los arquitectos no pueden seguir silenciosos y cómplices. Si ampliamos el campo de batalla, el



**FIG. 25.** Torre Panache, Grenoble. Maison Edouard François  
Fuente: "HOUSETAG, vivienda colectiva en Europa 2000-2021", José M<sup>a</sup> de Lapuerta, Carmen Espegel, Andrés Cánovas. Fotografía: Luc Boegly, Sergio García

zoom de factores e importancias de la vivienda, nuestra profesión se reencontrará con su origen, con su código deontológico. También con lo que impulsó el nacimiento del movimiento moderno.

Cambiando la palabra "arte" por "arquitectura", Jean Clair en *The Responsibility of the Artist* nos ayuda a reflexionar preguntando: "¿cómo la arquitectura tiene esa impunidad que la salva del juicio del resto de los humanos, que le quita la obligación de ser útil y estar al servicio de la sociedad como cualquier otra actividad? ¿El arquitecto no responde a nadie, de nada? ¿Es un irresponsable?"

Si los arquitectos entienden esa responsabilidad con la sociedad al proyectar y pensar en viviendas colectivas, ese compromiso, sus edificios saldrán más desnudos, con menos ropas superficiales y más hermosos.

## 9 BIBLIOGRAFÍA

DE LAPUERTA, J. M., ESPEL, C. & CÁNOVAS, A. (2022): "House-tag, vivienda colectiva en Europa 2000-2021".