

Paredes de quitar y poner

Los edificios con elementos móviles permiten modificar los espacios de la vivienda

SUSANA BLÁZQUEZ | Madrid | 27 DIC 2014 - 11:49 CET

2

Archivado en: Vivienda Empresas Arquitectura Urbanismo Construcción Economía Industria Arte



Edificio de viviendas flexibles en Zabalgana, un barrio de la ciudad de Vitoria.

¿Ha imaginado un edificio con paredes que se mueven en función de las necesidades de sus habitantes? Un joven podría comprar un apartamento, ampliarlo al casarse y tener hijos, y volver a reducirlo al quedar solo en el final de sus días. La evolución del espacio va acompañada de contraprestaciones económicas. A los pensionistas, por ejemplo, les puede resultar ventajoso vender al vecino de al lado habitaciones de una casa demasiado grande, y cara de mantener. O segregarla en dos para alquilar o vender. En países como Japón y Holanda ya se hace y empresas pioneras españolas están en ello. La utilización del espacio de las viviendas de forma flexible se llama open building.

El grupo constructor ACR está a punto de empezar un edificio de pisos flexibles en Zizur Mayor, un pueblo a cinco kilómetros de Pamplona. Son diez viviendas de protección oficial que tendrán de uno a tres dormitorios. “Los dueños de cada vivienda lo irán definiendo a lo largo de la vida útil del edificio según sus necesidades. Hemos diseñado módulos con patinillos de instalaciones, preparados para acoger un baño y cocina. Dos módulos componen una vivienda de un dormitorio, y cada módulo es una habitación más. Los vecinos pueden venderse módulos entre sí, o segregar algunos de ellos para hacer una vivienda nueva. La obra para hacerlo es limpia y apenas dura unos días”, cuenta Íñigo Díaz de Cerio, director técnico de Promoción Inmobiliaria en ACR Grupo. La casa que han ideado es una especie de gigantesco mecano de módulos hechos en fábrica.

Esta solución arquitectónica choca con la legislación española, una puntillosa normativa desarrollada por el Estado, las comunidades autónomas y los ayuntamientos, que obliga a detallar cada vivienda. Para superarla, los módulos de ACR tienen independencia jurídica y se inscriben en el registro de la propiedad de forma individual. “Notarios, registradores de la propiedad y expertos del Gobierno de Navarra nos han ayudado a diseñar esta fórmula. Una familia con cinco módulos inscribe cinco fincas registrales como si fueran cinco viviendas y así puede vender los módulos con sencillez. La escritura de cada módulo contempla abrir una puerta al descansillo de la escalera, por si quiere hacer una segunda vivienda sin necesidad de cambiar los estatutos de la comunidad de vecinos, ni pedir permisos administrativos”, explica David Botín Cociña, director de Promoción de ACR Grupo.

El open building no solo contempla que se muevan los muros dentro del edificio, sino también que se superpongan paneles nuevos sobre fachadas antiguas o intercambiarlos. Mérida será la primera ciudad española en hacerlo. Tecnalia ha empezado la rehabilitación de 12 viviendas construidas en los años noventa para integrar energía térmica en la fachada. “Las viviendas tienen una fachada tradicional y sobre ella vamos a instalar paneles industrializados que incorporan sistemas de energías renovables para generar energía eléctrica y agua caliente sanitaria. Con ello, los vecinos consumirán casi un 21%, gracias a un ahorro de casi el 17% en la calefacción y del 30,5% en refrigeración”, cuenta José Antonio Chica, director de Construcción Industrializada de Tecnalia. La Comisión Europea

financia esta rehabilitación y el Gobierno de Extremadura ha habilitado la normativa para cambiar la fachada.

El freno normativo español limita las posibilidades de la construcción open building. El edificio de Zabalgana, de Vitoria, necesitó el apoyo del Gobierno Vasco para poder adjudicar las viviendas, que son protegidas, sin determinar el número de habitaciones que iba a tener cada una. “El baño era el único elemento fijo del diseño. Los ocupantes pudieron elegir el número de habitaciones y el lugar que ocuparía cada una, el comedor y la cocina. Lo terminamos en 2012”, explica Patxi Corcuera, arquitecto de Cooperactiva Arquitectura. La flexibilidad permitió a algún vecino escoger una habitación con baño en la entrada para poner su oficina, desplazando al fondo el hogar. Tiene un sistema ligero de tabiques con elementos prefabricados para poder cambiar habitaciones de un piso a otro, pero eso solo se podrá hacer cuando la legislación haya cambiado porque las viviendas se han inscrito de forma tradicional.

Es imprescindible un cambio legal para hacer un mercado de vivienda flexible. “Lo lógico es que la normativa se impusiera de forma única para toda España y que el cambio fuera consensuado con técnicos competentes en la materia”, asegura Teresa Batle, fundadora de Picharchitects, estudio pionero en aplicar en 2005 la filosofía de la edificación flexible al conjunto de edificios El Polvorín, en Barcelona. “Solo pusimos el baño y la cocina fijos y los compradores pudieron elegir el número de habitaciones y el resto del diseño. Costó que entendieran un concepto tan avanzado de personalización, desconfiaban al creer que era una casa medio equipada. Implantar la edificación flexible requiere, además, un cambio cultural”, añade Batle.

“Arquitectos y expertos de todo el mundo trabajan desde hace más de diez años para hacer construcción flexible. En Holanda y Japón dividen la construcción de viviendas en dos fases y entregan edificios sin terminar para que cada comprador diseñe su concepto de vivienda”, cuenta Israel Nagore, arquitecto investigador en open building.

Hacer plantas diáfanos es la fórmula habitual en la construcción de oficinas y centros comerciales desde finales de 1990, acuñada por el arquitecto John Habraken en 1961. “Construir edificios diáfanos con elementos prefabricados iguala en precio y puede superar en calidad a la construcción tradicional. Esta forma de construir se generalizará para edificios de cualquier tipo de uso, sea oficina o vivienda particular, porque es racional y necesaria”, asegura el arquitecto Israel Alba.