

DISEÑANDO LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR  
CONTEMPORÁNEA MIXTA;  
CRITERIOS Y CONCEPTOS PARA UNA INTERACCIÓN  
HABITACIONAL-COMERCIAL EN PROYECTOS  
ESTUDIANTILES

DESIGNING THE CONTEMPORARY MIXED  
MULTIFAMILY HOUSING; CRITERIA AND CONCEPTS  
FOR A RESIDENTIAL-COMMERCIAL INTERACTION IN  
STUDENT PROJECTS



Juan Andrés Sánchez García  
Universidad Veracruzana  
México

juansanchez@uv.mx  
<https://orcid.org/0000-0003-2217-2711>

Erika Viridiana Rios Aburto  
Universidad Veracruzana  
México

eviridiana0102@gmail.com  
<https://orcid.org/0000-0001-9369-095X>

Fecha de recepción: 14 de marzo de 2023. Aceptación: 10 de mayo de 2023.

## Resumen

El presente trabajo muestra el desafío de la proyectación de la vivienda multifamiliar bajo criterios contextuales naturales definidos en el proceso de aprendizaje que propicien una morfogénesis del proyecto para la habitabilidad residencial y la manera en que éste se vincula al uso mixto, para presentar una dialogía entre usos de suelo para interactuar de manera espacial en beneficio de las formas de habitar.

Este trabajo tiene como objetivo cuestionar, reflexionar y ejemplificar los insumos académicos, metodológicos y de diseño que sustentan una propuesta, en enseñanza-aprendizaje, de coexistencia y articulación de usos de suelo entre la vivienda multifamiliar y el planteamiento comercial. Esto se hace con mira hacia el nuevo paradigma de fraccionamientos mixtos, que se traduce en una forma de vivir con una habitabilidad adecuada, donde se aporta al valor del hábitat en su forma de vida y no en la calidad de materiales.

En la propuesta, se reflexiona sobre la evolución de la vivienda colectiva a través del tiempo como respuesta a los acontecimientos sociales y urbanos y, con ello, se visualiza el argumento para que el estudiante de arquitectura proponga una respuesta de vivienda multifamiliar en la contemporaneidad actual. Se atiende a respuesta de grupos vulnerables, formas de vivir actuales, contexto peatonal del proyecto, entre otros; se acentúa en el valor que ofrece el vincular el uso habitacional y comercial para la propuesta de un proyecto de esta índole, que marca directamente los lineamientos de áreas privadas y comunes.

Las consideraciones que de este trabajo emanan muestran los criterios mínimos para el desarrollo de la vivienda vertical mixta y su impacto directo en la calidad de vida en la contemporaneidad de la ciudad actual, así como un diálogo para determinar las variables que asumen el proceso proyectual para amalgamar el contexto natural y urbano de forma inmediata.

## Palabras clave

Vivienda multifamiliar, proceso proyectual, uso mixto, colectividad, diseño.

## Abstract

This paper shows the challenge of projecting multifamily housing under defined natural contextual criteria that foster a morphogenesis of the project for residential habitability and the way in which it is linked to mixed use to present a dialogue between land uses to interact spatially for the benefit of ways of living.

This work aims to question, reflect on, and exemplify the academic, methodological, and design inputs that support a proposal, in teaching and learning, of coexistence and articulation of land uses between multifamily housing and the commercial approach with an eye towards the new paradigm. of mixed subdivisions that translates into a way of living with adequate habitability, contributing to the value of the habitat in its way of life and not in the quality of materials.

The proposal reflects on the evolution of collective housing over time as a response to social and urban events, and, with this, the argument is displayed for the architecture student to propose a multifamily housing response in the current contemporaneity, attending to the responses of vulnerable groups, current ways of living, and the pedestrian context of the project, among others, emphasizing the value offered by linking residential and commercial use for the proposal of a project of this nature, directly marking the guidelines of private areas and common areas.

The considerations from this work show the minimum criteria for the development of mixed vertical housing and its direct impact on the quality of life in the contemporary city, as well as a dialogue to determine the variables that assume the project process amalgamates the natural and urban contexts immediately.

## Keywords

Multi-family housing, project process, mixed use, collectivity, design.

## La insatisfacción de la vivienda

“La vivienda es una necesidad social en cualquier parte del mundo actual” (García García, 2005, p. 43) y además es el espacio donde el individuo se desarrolla y forma su identidad personal y social. Esto ha llevado a representar una relevancia de estudio por comprender el concepto de habitar dentro de la propia vivienda y la importancia que se tiene para arquitectos, donde se debe discutir posibilidades de abonar a diseños que la vida contemporánea exige.

En México, el artículo 4to de la Constitución Política predica el derecho que tiene toda familia a disfrutar de vivienda digna y decorosa; por ello, existen leyes y programas que actualmente abonan a propuestas para la construcción de ellas. A partir del 2016, los programas de vivienda Digna y Vivienda Rural se unificaron para dar origen al Programa de Apoyo a la Vivienda.

En algunos países de América Latina, como en Ecuador, la Constitución de 2008 establece la universalidad de este derecho, al regular en su artículo 30, que refiere a que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica (Goyas Céspedes, Zambrano Noeles y Goyas Céspedes, 2018). Ahí, se refleja la importancia actual sobre la necesidad de discutir el tema e incluso abonar a propuestas ante problemas recurrentes.

El diseño de vivienda adecuada ha buscado alternativas para tener una asequibilidad en la mayoría de las familias, y una de ellas ha enfocado la mirada hacia las propuestas de vivienda multifamiliares para reducir costos de construcción y venta y formar parte de una opción viable de adquisición. Un punto negativo recae en las propuestas de estandarizar la vivienda o generar una tipología que busca encajonar a familias heterogéneas, lo que actualmente ya no resulta conveniente en la construcción de prototipos de esta índole, ya que las familias han cambiado con la forma de habitar en los últimos años y ya no encajan en los patrones de vivienda

establecidos. Esto demerita la calidad de vida de los habitantes.

Hay que reconocer que el mercado inmobiliario ha tomado como estandarte la vivienda multifamiliar como una opción para la adquisición de este tipo de inmuebles, pero ha demeritado los materiales y la cantidad de metros cuadrados para obtener una mejor ganancia. Con ello, se logra el hacinamiento en zonas urbanas. Según el INFONAVIT (2020), en la actualidad, existe un elevado nivel de insatisfacción de los ocupantes de la vivienda, debido a que estas no se ajustan a sus requerimientos espaciales y además presentan deficiencias constructivas. Al menos, el 44.2% de las viviendas contiene afecciones por mala calidad de los materiales, lo que origina humedad, grietas y cuarteaduras. Aunado a ello, el 58.10% de hogares se encuentran en la necesidad de remodelar la vivienda que habitan, lo que se traduce en 8.2 millones de viviendas en México, ya que las familias se encuentran insatisfechas con la vivienda que habitan.

Con la aparición de la vivienda vertical, que replica el prototipo en cada nivel, los espacios urbanos se comienzan a densificar generando problemas no sólo de pérdida de habitabilidad, sino creando fraccionamientos estrechos y cercanos donde se congestionan los usos de transporte para mover a las personas hacinadas en la vivienda en bloque. Esto repercute en la dotación de servicios fuera de las propuestas de los planes de desarrollo y crecimiento urbano.

Lo que se sabe es que estos fenómenos contraen un sinnúmero de variables que deben ser estudiadas; sin embargo, en este trabajo no se plantea la problemática de la homogeneidad de viviendas tipo en familias heterogéneas, el costo beneficio, los fenómenos densificación o la movilidad de las personas de estas viviendas, sino que se plantea entender la manera en que la vivienda colectiva ha sido la respuesta de una serie de procesos temporales-espaciales que han llevado a los arquitectos a decantarse por este sistema de viviendas por encima de la vivienda unifamiliar.

Con lo anterior, se busca que, si este tipo de vivienda proporciona un resultado de cambio ante las nuevas consideraciones contemporáneas para habitar, se debe plantear una propuesta donde el arquitecto rescate el proceso evolutivo de la vivienda, para entender que el contexto actual representa un punto de mejora en la habitabilidad de la vivienda y las condicionantes que abonan a mejorar la habitabilidad en ellas, atendiendo a la seguridad y el acceso a servicios en distancias cortas.

El proyecto de vivienda colectiva, entonces, es una respuesta al reto que adquiere el arquitecto para dinamizar este concepto con la articulación de nuevas formas de vivir que no discuten con las propuestas clásicas del siglo XX pero que sí retomamos principios de ejemplos exitosos que abonan a la generación de propuestas. Así, se entiende el buen vivir y el buen habitar en el contexto actual, reconociendo el proceso evolutivo de la vivienda, por lo que se determinan los beneficios de este sistema de habitar.

Montaner (2015) presenta precisamente la relación de política de vivienda con la tipología de arquitectónica desde ejemplos reales, desde la escuela alemana, pasando por la crisis del urbanismo y la vivienda funcionalista, construcción de barrios y la inserción de la vivienda a zonas marginales a través de algunas rehabilitaciones y reciclajes de lejanos a la arquitectura eurocentrista.

Bajo esta apropiación, la propuesta de este trabajo no se centra en condicionar los modos de vivir encaminados al habitar, sino que se enfoca en el objeto denominado hábitat, que proporciona y dota de oportunidades a las familias bajo las condicionantes de entorno y de flexibilidad de flujos. Así se propicia una perspectiva de hábitat que replantee el concepto de vivienda multifamiliar, al mitigar su concepción actual y proponer una visión en la manera de articularse con el uso comercial. Esto, a través de un ejercicio universitario que presente una de las muchas maneras de ejemplificar esta dialogía de usos en un proyecto arquitectónico.

## Vivienda en el habitar moderno - contemporáneo

Hablar de la vivienda colectiva no representa un fenómeno contemporáneo como tal, sino un inalcanzable proceso evolutivo que ha desencadenado propuestas de habitar en conjunto, con miras a un aprovechamiento de uso del suelo; por ejemplo, en el artículo Casas en serie, publicado en el número 13 (1921) de la revista *L'Esprit Nouveau*, Le Corbusier presenta una concepción de la vivienda en vertical basado en el taylorismo, como un acercamiento a los primeros trazos de esta tipología. Así mismo, Walter Gropius, en 1925, junto a sus contemporáneos, intentaba deslumbrar nuevos principios ante una nueva sociedad, cuyos valores principales se acercaban a la naturaleza y la producción en masa, en una etapa donde lo industrial y lo artesanal buscaban cada uno su propio objetivo (Hernández, 2014).

A partir de aquí, es importante destacar que se empieza a debatir con casas experimentales que, para la época, desarrollan una complejidad en la habitabilidad según la sociedad y el contexto que en el que se pretendía vivir. La casa Sommerfeld (Berlín, 1920-1921), presentada por Walter Gropius y Adolf Meyer, la casa Schindler-Chase (Hollywood, 1921-1922) donde Rudolf Schindler, discípulo de Adolf Loos y colaborador de Frank Lloyd Wright, presenta la conexión entre viviendas con espacios en común como la cocina que empieza a formar un punto de conexión para el desarrollo de actividades de la vivienda; el pabellón de *L'Esprit Nouveau*, conocida como la casa con patio de Le Corbusier en 1922, como uno de los edificios residenciales para vivienda colectiva; las casas orgánicas de Hugo Häring que pretendía el trazo de flujos en contraposición de la geometría euclidiana a través de composiciones curvas; la casa Schaffer (Riehen, 1927-1929) de Paul Artaria y Hanza, como una casa autónoma en la que pueden agregarse otras a través de módulos; la casa crecedera en 1926 de Georg Muche y Richard Paulick, proyectada con acero para la colonia Törten, en Desseau, que asemeja a una estandarización de materiales con plantas variables; la vivienda mínima

de la Asociación Checa de Pbras (Svaz Celského Díla), donde ganó Bohumíra Kupka con una polivalencia espacial en una casa de 50m<sup>2</sup> y en la que se carece y se suprimen compartimentos de uso tradicional que no conviven con lo mínimo y cuyos usos se comparten en algunos espacios (Hernández, 2014).

Hay otros casos como la casa radical de Ludwig Wittgenstein, con el concepto de casa racional y pérdida de ornamentaciones (Viena 1926-1928), las casas de Exposición de Estocolmo de 1930, donde se presentaron cinco casas pequeñas con 16 interiores distintos liderados por Sven Wallander; la "casa eléctrica", proyectada por Luigi Figini y Gino Pollini (Monza, 1930), donde la finalidad era mostrar los aparatos y equipamientos eléctricos existentes en el mercado para hacer innecesario el personal de servicio en la clase media. En Norteamérica, se puede hablar de la casa Harrison, construida por Albert Frey y Lawrence Jocher (1931) y conocida como la casa Aluminaire, que es un experimento sobre las posibilidades del aluminio en la construcción residencial para potenciar las cualidades formales y el juego de reflejos en las superficies metálicas (Hernández, 2014).

Estos prototipos han referido el uso de la vivienda como un acomodo directo a la forma de habitar en los contextos urbanos y de la época. Por lo tanto, también presentan la necesidad de conceptualizar una vivienda bajo principios de funcionalidad, estética, materialidad y evidenciar las posibilidades en que el diseño arquitectónico ha evolucionado para solventar el hábitat con muchas aristas.

Europa y Norteamérica fueron pioneros en el desarrollo de prototipos de viviendas bajo parámetros puntuales en donde el diseño del proyecto iba a la vanguardia de sistemas constructivos y las exposiciones internacionales fueron testigo de ello. Ahí, se veían casas adaptadas a sus habitantes con características individuales de cada familia.

En la segunda mitad del siglo XX, la preocupación por la población flotante de trabajadores ante el inminente proceso de urbanización de las ciudades, donde las centralidades fueron emergiendo como un punto para la distribución de vivienda,

empezó a generar la necesidad de una vivienda de alquiler de altura o edificios de viviendas de varias plantas. Esto surge ante: "la imposibilidad de trabajadores de adquirir una casa individual, (...) por lo que la casa de alquiler se ha vuelto más indispensable que la casa individual" (Stübben, 1890, citado por Monestiroli, 1993, págs. 96-97).

Ante este fenómeno, Hilberseimer (1979) proponía una solución de casas bajas combinadas de cuatro o cinco niveles, con la bondad de ser más económicas ante la estandarización e industrialización a gran escala, aunque el aislamiento fuera deficiente. Con ello, se empieza a gestar la aparición de equipamientos urbanos para dotar autonomía en las colonias (Hernández, 2014). Así, la aparición de conceptos de agrupamientos para la vivienda vertical, como la ciudad jardín, presentaba una propuesta adecuada, puesto que los servicios comunes de la concentración urbana permitían, de cierta manera, la libertad a la familia, en lugar de una esclavitud doméstica (Le Corbusier, 1973).

Cabe mencionar que el concepto de Ciudad Jardín, postulada Howard (1898), se refiere a un concepto hasta cierto punto utópico, en el que las personas viven en armonía con la naturaleza y cuya importancia para este trabajo es que se proponen ciudades sociales. En estos lugares, el conjunto es de propiedad pública, para que se habite en comunidad y que no se conviertan en ciudades dormitorio que distan de zonas industriales o laborales. Este modelo se acercó a diferentes lugares del mundo como Letchworth, en Londres; *Forest Hills Gardens* en Nueva York; Radburn, en Nueva Jersey 1923; Nuevo Frankfurt, de Ernst May, desarrollado entre 1925 y 1930; Stuttgart, con la Weissenhof de 1927; o Berlín, con las Siedlungen.

La vivienda colectiva se vuelve en una alternativa distinta a la vivienda unifamiliar como una propuesta de la casa moderna que plantea la vivienda en hilera en un solo paramento, que incluso debe estar al frente de la calle, como el modelo de la colonia obrera Kiefhoek (Rotterdam, 1925-1930) del arquitecto Jacobus Johannes Pieter Oud. Esta se construyó ante la escasez de viviendas para familias con

recursos mínimos. Para hablar de otros ejemplos de esto, se puede mencionar a Otto Haesler, un pionero de la construcción en hilera en el *Italienischer Garten* en la ciudad de Celle en 1923. Esta construcción es cercana a Hannover, donde se plantearon viviendas tipo en bloques paralelos.

Aquí se debe cuestionar entonces que la vivienda en conjunto tiene ventajas en la optimización de espacios mínimos. El sistema constructivo en masa apropia el concepto de vivienda en bloque que agrupa unidades básicas residenciales alineadas para formar edificios compactos, como la colonia Dammerstock (*karlsruhe*, 1928-1929). Aquí, por primera vez, se gestionaban viviendas unifamiliares en edificios plurifamiliares (Hernández, 2014).

A la postre, el concepto de viviendas alineadas dio paso a la manzana cerrada, que fue vista como solución para el control de las edificaciones y evitar estar en un espacio público. Este modelo alcanza su gran protagonismo como un tejido urbano que integra diferentes funciones y equipamientos con grandes patios y jardines privados como la manzana C (1917-1921) construida por De Klerk, en Amsterdam, donde incluso se integra una escuela en una distribución organizativa con la tipología de vivienda. No obstante, en Viena, el arquitecto Karl-Marx-Hof presenta la propuesta con grandes patios para agrupar las viviendas que, aunque querían presentar la monumentalidad de la Viena Roja, se vincularon con la escala urbana, donde cabían alrededor de 1300 habitantes (Hernández, 2014). Esto ya dista de la vivienda junto a la calle e integra zonas públicas dentro de la misma manzana para el desarrollo del buen habitar.

En este punto de la propuesta, se entien- de la necesidad de agrupar viviendas con un grado de privacidad, en primera instancia, al formalizar un clúster de vivienda en bloque. Como segunda tendencia, se plantea la disponibilidad de equipamiento cercano como una integración a la propia forma de vivir y que incluso concatena con la propuesta de ciudad jardín que maneja espacios abiertos con una mayor calidad de vida, no solo en el entorno inmediato sino en la accesibilidad a espacios habitables.

Sin embargo, la vivienda en manzanas como solución a la vivienda social de la época también refleja el intento por generar una zona de esparcimiento que dialogue con el uso de vivienda y que aglutina zonas comunes que sustituyen al patio de la vivienda individual. Esto manifiesta el intento por generar comunidades privadas dentro de espacios de vivienda con un bien común.

Este tipo de agrupaciones de vivienda definen una tenencia de suelo compartido, pero la materialización de las épocas representó una discusión sobre la cantidad de personas que puedan colocarse en estas centralidades y surgió el concepto de vivienda en torre habitacional. Este concepto planteaba viviendas como si fueran edificaciones de oficinas, que tenían gran auge en su época; esta era una solución lógica arquitectónica ante problemas sociales y económicos.

Entre los primeros acercamientos, como lo menciona Hernández (2014), están las torres de viviendas del Chelsea, en Nueva York terminado en 1883. Este proyecto, al ser de tabique, pareciera aún un trabajo de vivienda en hilera. Con la llegada de la ley de vivienda *Multiple Dwelling Act* de 1929, se promueven trabajos como el edificio Century de Jaques Delamarre y Rene Chambellan en 1931 en el *Central Park West* que, a la par de la reducción de superficie por vivienda, aumentaban las ventas de los electrodomésticos (Grassi, 1973).

En Europa también, con la llegada de paneles prefabricados y estructuras de acero, se producen torres del conjunto urbanístico de la *Cité de la Muette*, en Drancy París (1932-1934), proyectado por Eugène Beaudoin y Marcel Lods con torres de 16 niveles. La apertura de vivienda en torre, que hasta la fecha se vuelve una alternativa económica para sectores de determinado estrato social, requiere articular más que solo una vivienda de hacinamiento. Concentrar muchas personas en un solo elemento arquitectónico puede no ser una solución si el contexto no resuelve las necesidades básicas articuladas a la vivienda.

En ocasiones, se tomó a la arquitectura como una herramienta para entender el contexto.

Un ejemplo de ello se encuentra en la Unión Soviética, donde los tratados de Lenin hacían referencia a una arquitectura casera como la liberación de la mujer de la esclavitud doméstica o el decreto de nacionalización de la tierra, donde lo interesante es el Primer concurso para viviendas de trabajadores convocado por Mossoviet en 1925. Ahí, se invitaba a presentar trabajos donde la planta de vivienda debía cambiar el modo de vida de los trabajadores con viviendas de incluso 6 m<sup>2</sup> por persona, en la que se planteó por primera vez la casa comuna con servicios colectivos de cocina, comedor, lavandería, locales de ocio y culturales, jardín de infancia, etc.

Quizás la idea de la casa comuna que pregonaba la Unión Soviética, como la de dom-kom-muna, representada por una agrupación ideada por Leonid Sabsovich que incluía, además de vivienda, salones de relación, un club, salas de estudio, teatro, cine, gimnasio, etc., no es diferente a la habitabilidad actual. Ahí, la vida se desarrolla colectivamente y el espacio privado se vuelve público, para interactuar con equipamiento más que la propia vivienda.

No se debe olvidar, en este sentido, las propuestas de Le Corbusier y Pierre Jeanneret, desde los inmuebles-villas (1922) con un jardín interior semipúblico, hasta la Unidad de Vivienda en Marsella, así como el inmueble Clarté en Ginebra (1930), que han propuesto las relaciones entre viviendas mediante comunicaciones interiores que muestran las articulaciones fuera del solo vivir. Lo interesante es entender el concepto de colectivo o colectividad, diferenciado de lo comunitario; mientras que, en el primero, hay elementos que pertenecen a todos los miembros o es compartido entre sus miembros como una organización, en el segundo caso todo se sustenta en una misma ideología.

Por ende, hay que decir que la vivienda debe ser colectiva, porque se organiza con elementos y fines en común. Se siguen reglas de un fraccionamiento pero no necesariamente pensando de forma igual, por lo que la contemporaneidad exige una privacidad, zonas esparcimiento y recreación, abastos y actividades lúdicas para las nuevas formas de vivir. Esto, desde una perspectiva conceptual, re-

presenta un reto intelectual para proyectar la nueva forma de generar vivienda en bloque, bajo principios clásicos que siguen vigentes y otros que presentan la contemporaneidad del proyecto.

### Proyectar el nuevo concepto de vivienda colectiva

La evolución histórica de la vivienda agrupada es parte de la preconcepción de las variables que contribuyen a generar proyectos de esta índole, como parte de la formación del estudiante en las universidades latinoamericanas. Esto ha llevado a entender el recurso histórico para acondicionar una propuesta colocada en la contemporaneidad que le toca vivir.

La construcción esquemática del proceso de transformación que la vivienda, en conjunto, ha pasado muestra las condicionantes que desembocan en el habitar contemporáneo. Se encadenan aciertos y errores que encaminan las propuestas de estudiantes que pueden ser factibles de exposición y reflexión, bajo criterios contextuales que justifiquen y argumenten la propuesta de diseño en arquitectura.

Las propuestas de diseño de vivienda colectiva tienen un estrecho vínculo con el proceso proyectual, ya que "la arquitectura se encuentra íntimamente unida al proyecto, hasta el punto de que podemos decir que proyectar es crear arquitectura" (Muñoz Cosme, 2008, p. 21). Además, este proceso proyectual "es una serie de operaciones que darán por resultado un modelo del cual se copiará el edificio" (Corona Martínez, 1990, p. 15).

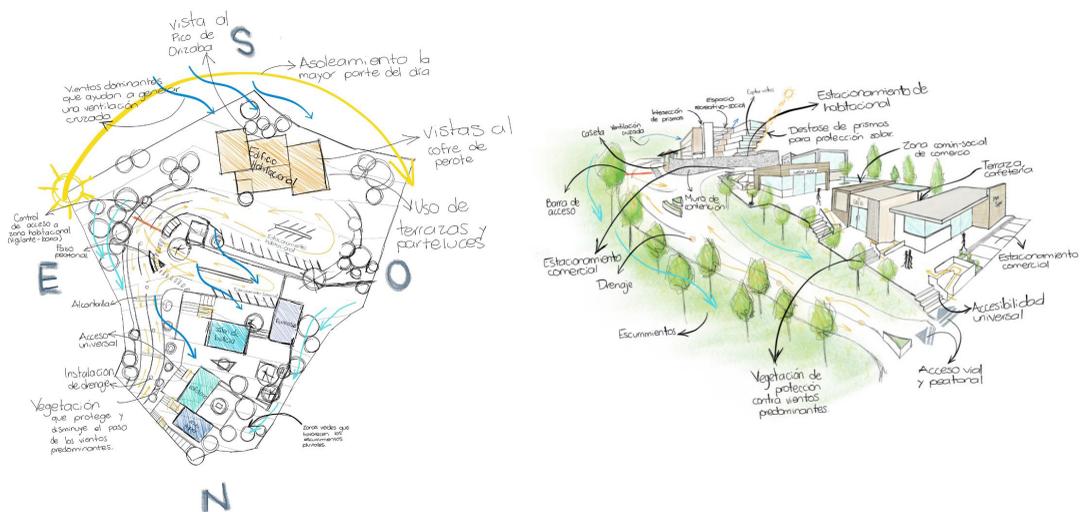
Para amalgamar la perspectiva del proceso proyectual a las circunstancias contemporáneas, los talleres de diseño de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Veracruzana presentan alternativas para lograr que las condicionantes de habitabilidad en el contexto ciudadano resuelvan y postulen una propuesta de vivienda colectiva. Esta debe reforzar las necesidades actuales bajo parámetros de contexto, predio, funcionalidad y detallado.

El ejercicio, que se pregona seguramente en muchas universidades, radica en resolver una vivienda colectiva en torre que presente los princi-

pios de ciudad jardín y de comuna, donde puedan coexistir el uso habitacional y el uso comercial. Esto se hace para interrelacionar las actividades que, en un principio, se piensa están separadas por cuestiones de privacidad. Para ello, se presenta un terreno irregular de una hectárea en la ciudad de Xalapa, Veracruz, como ejemplo. Aquí, las primeras ideas del estudiante son vertidas en la ideación gráfica, pero no son azarosas sino que la estructura histórica presentada sustenta los principios que deben ejecutarse ante condicionantes físicas y sociales pero insertas en la forma de vivir contemporánea de la ciudad. El proceso de diseño en el estudiante debe mantener la complejidad de las variables atendidas y, además, debe asegurarse que cada una de ellas garantice la no arbitrariedad de una propuesta que emergió al entender el concepto de vivienda vertical.

El desarrollo de la ideación de gráfica, en un primer punto, responde a las condicionantes del contexto, tanto naturales, culturales, sociales, económicas como urbanas. Además, como segundo punto, la propuesta morfológica responde a una contemporaneidad, donde toca diseñar y responder a espacialidad, materiales e incluso conceptualización, como se hacía a principios del siglo XX.

Figura 1. Ideación gráfica: Zonificación y morfología.



Nota. Elaboración propia, (2021).

Al ser un terreno con un desnivel considerable de doce metros de diferencia, se puede trabajar con la colectividad de usos que presenta diferencia de alturas. Entre ellos, se genera un juego visual de fachadas que permite colocar formas posteriores y frontales que adecuan la interrelación entre los vo-

lúmenes. Las perspectivas y el orden de los planos determinan un juego de composiciones oblicuas y oblongas que representan la diversidad de alturas en el contexto actual xalapeño.

**Figura 2.** Composición formal de volúmenes del proyecto de vivienda colectiva.



Nota. Elaboración propia, (2021).

Esta propuesta no solo resuelve la parte estética, sino que, dada la colectividad del proyecto, permite estructurar un sistema de plataformas que determina parte de la privacidad de la vivienda colectiva en el predio. Esto da jerarquía a los usos habitacionales de forma privada, sin perder la visual exterior; además, mantiene el comercio integrado a la vivienda con disposición e interacción vecinal al exterior para mantener seguridad y recorridos a nivel de calle. Esta es una propuesta integral de fenómenos actuales.

**Figura 3.** Separación de vivienda y comercio.

Nota. Elaboración propia, (2021).

El exterior del proyecto representa un reto importante, ya que la accesibilidad universal es un tema necesario para evitar la segregación a los grupos vulnerables. Esta situación no es muy planteada desde la primera mitad del siglo XX; sin embargo, hoy en día es un tema cotidiano y necesario. Esto hace que el diseño de rampas forme parte de la morfogénesis para fomentar la inclusión y el acceso a todas las personas para el comercio y vivienda. Esta situación evidencia que las viviendas colectivas actuales también responden a situaciones y contextos contemporáneos, al considerar los derechos humanos de los grupos vulnerables; así mismo, se considera el acceso a la comunidad como un punto necesario para el desarrollo de esta tipología de vivienda, tanto en función como en morfologías.

La respuesta al medio físico natural también es un punto de partida para diseñar vivienda colectiva; es decir, que las conexiones con los elementos vegetativos fungan como un entrelazamiento de la vida cotidiana dentro de la biofilia, para minimizar el impacto natural y respetar la flora que existe. No obstante, el uso de elementos de cobijo, como cubiertas, representa un elemento compositivo que ayuda a mitigar las inclemencias del clima. Así, hacen una propuesta de adaptabilidad de la vivienda al contexto inmediato, y este uso de planos compositivos permite otorgar al habitante la forma de experimentar los flujos de transiciones en todo el proyecto. Además, permite articular la vivienda con el uso mixto del proyecto.

**Figura 4.** *Relación compositiva entre flujos y cubiertas en el proyecto.*

Nota. Elaboración propia, (2021).

La estética de la vivienda vertical responde a la propuesta de una arquitectura contemporánea, donde los materiales de concreto, acero y cristales continúan vigentes. Además, los acabados en madera, fachadas con muros ciegos y circulaciones en rampas de manera frontal son partícipes de una envolvente que representa esta evolución de procesos proyectuales interpretados en el propio proyecto.

La articulación contextual hace que los flujos y recorridos respeten los sectores naturales y los cambios de niveles. El reto de desplazamientos para la inclusión social contemporánea representa el cuestionamiento de lo que la arquitectura significa en una integración territorial, como un punto a resolver en la vivienda actual.

Lo interesante es articular el uso de la vivienda y del comercio en el mismo proyecto, donde se respete la privacidad y seguridad de cada uno de ellos. En el caso de la vivienda colectiva, la forma de habitar en comunidad exige ya no espacios mínimos, como a mediados del siglo XX, sino que se necesitan espacios amplios pero con mobiliario minimalista y respetando materiales en estado puro o aparentes. La amplitud de los espacios sigue reflejando la necesidad de circulaciones para expandir las actividades dentro de la propia vivienda. En cierto punto, se espera que reproduzca la prioridad, por contar con un espacio que detone el sentido de pertenencia y amplitud para no enclaustrar el habitar.

**Figura 5.** *Combinación de materiales y amplitud en dormitorios de vivienda colectiva.*



Nota. Elaboración propia, (2021).

**Figura 6.** *Áreas comunes en la vivienda colectiva.*



Nota. Elaboración propia, (2021).

Aunque la vivienda colectiva actual posee aproximaciones adecuadas a la contemporaneidad, lo cierto es que el modo de vivir remite a la interacción con el comercio como una necesidad. Para este proyecto, esto resultó en una cercanía en el mismo predio, pero resguardando la privacidad de la vivienda y sus habitantes. Los equipamientos, como el gimnasio y tiendas de autoservicio, representan el mismo estilo para una integración contextual que unifica criterios de índole morfológica y estética. Esto lleva a mantener la cohesión arquitectónica en el proyecto de cada uno de sus componentes.

En este mismo sentido, el comercio es una actividad económica de compra-venta de insumos. En la ciudad de Xalapa, es común encontrar las tiendas de autoservicio. La colocación de actividades comerciales en los proyectos de vivienda no necesariamente se ajusta a mejorar la plusvalía de las edificaciones, pero sí a la habitabilidad de las personas. No obstante, no es imperante que tenga el comercio un estatus alto, sino que solo representa la asequibilidad a insumos de primera necesidad de manera cercana.

La coexistencia del comercio con la vivienda tiene bondades con la interacción de usuarios de la vivienda, pero debe hacerse un énfasis puntual en que el abrir estos equipamientos al exterior puede repercutir en el libre tránsito de personas ajenas al proyecto. Esto puede desencadenar situaciones de inseguridad.

Figura 7. Tienda de autoservicio del proyecto.



Nota. Elaboración propia, (2021).

**Figura 8.** Gimnasio en el proyecto arquitectónico.

Nota. Elaboración propia, (2021).

El contexto de un complejo vertical también engloba la seguridad como un tema recurrente donde se desprenden dos perspectivas para el diseño de la vivienda: la primera refiere a la seguridad contextual, es decir todos aquellos elementos que permiten desprenderse del exterior, como bardas perimetrales donde también se engloban elementos vegetativos que canalizan una visual de forma íntima para los habitantes. La segunda refiere a la separación entre comercio y vivienda dentro del complejo, a través de desniveles para la visual y mediante dispositivos de seguridad como portones o rejas, cuyo acceso solo sea para los dueños de vivienda; así, se busca evitar el libre tránsito dentro del proyecto.

Lo cierto es que colocar equipamiento cercano a la vivienda colectiva representa la evocación de la vivienda en comuna. Sin embargo, ahora lo que se pretende es acercar los servicios de abasto al habitante; asimismo, se busca acercar espacios sociales y físicos que la vida contemporánea exige. Además, a nivel económico, esto representa un sustento de ingreso para el mantenimiento del complejo. No obstante, sólo la parte de servicios está abierta para los fraccionamientos cercanos, lo que contribuye a articular el vecindario y el contexto inmediato.

## Conclusiones

La vivienda ha pasado por una evolución y transformación para el concepto de habitar. Desde la vivienda donde el material y la forma de vivir eran destinados a una singularidad y estilos propios de la familia, hasta la vivienda colectiva hecha en masa en la que se dista de la forma de vivir de la familia unifamiliar.

Se entiende que el contexto temporal-espacial de la vivienda colectiva actual representa la conclusión de los crecimientos urbanos que requieren y exigen la concentración y hacinamiento de familias en la menor cantidad de espacio. Esto se logra desde la reducción de metros cuadrados para la vivienda hasta la colocación de casas adosadas y el emplazamiento de una vivienda sobre otra. Estas singularidades no son impedimento para el desarrollo de propuestas contemporáneas, aún cuando los bajos costos, la calidad de los materiales y las composiciones espaciales fueran un mal necesario para la industria inmobiliaria actual.

No se pretende decir, con lo anterior, que sea bueno o malo, sino que es un fenómeno de vivienda en la ciudad que se aprecia desde mediados del siglo XX por razones históricas, de desplazamientos e incluso por asequibilidad para la obtención de ella. Esto se debe a la inflación global, pero esto no exime que el estudiante de arquitectura ponga el valor de condicionantes contextuales, físicas, naturales, espaciales y compositivas para el desarrollo de propuestas que emergen de un fenómeno histórico que ha ido evolucionando y cuya respuesta en diseño debe estar a la vanguardia de la época del arquitecto.

Ante el contexto histórico que se ha presentado, es menester saber que la respuesta está, hasta cierto punto, en la vivienda colectiva para minimizar costos y concentrar a las familias en el menor espacio urbano, lo que representa una manera de habitar contemporáneo. Se puede cuestionar tres puntos importantes con el desarrollo de este trabajo: el primero radica en el antropocentrismo como una forma de presentar el habitar del ser humano y su calidad de vida, donde se observa si las condicionantes de proyectos de vivienda colectiva realmente resuelven las necesidades básicas de vivir en una torre.

No obstante, el antropocentrismo no radica en tener viviendas de lujo relacionadas con el buen vivir, sino que la escala humana manifiesta la integración de grupos vulnerables como parte de los derechos humanos actuales y, en una siguiente instancia, la cercanía que se tiene de elementos como el comercio y actividades lúdicas que abonan al buen vivir.

Como segundo punto, hace falta cuestionar y presentar, en los diseños de vivienda, los servicios con los que se cuenta. Si bien un punto a favor de este tipo de proyectos es la cercanía a servicios básicos de compra-venta y abastecimiento, lo cierto es que el equipamiento no debe ser exclusivo de la vivienda, caso contrario sería una exclusividad de los comercios a la vivienda y no se atiende a la heterogeneidad de las familias. Por ello, los proyectos de esta índole siempre tiene una disrupción hacia lo público, sin ser un proyecto de libre acceso en su totalidad. Con ello, la integración de los transeúntes, seguridad en la calle y libre flujo peatonal detonan una armonía con las actividades ciudadanas, sin aislar por completo este tipo de proyectos.

La tercera consideración recae en que el costo de la vivienda se abarata con respecto a la vivienda unifamiliar. Esto se debe a la cantidad de metros cuadrados; sin embargo, sigue estando sujeto a la calidad y precio de materiales, al uso de suelo y a la ubicación del fraccionamiento, sin dejar de tomar en cuenta el nivel que se adquiere por tener el equipamiento en el mismo predio. En este punto es donde se evidencia un cuestionamiento importante, referido a la tenencia de la tierra donde, a diferencia de la vivienda unifamiliar, que es privada en una familia individual, se hace referencia a una propiedad comunal donde existe un derecho colectivo y se pueden usar áreas comunes. Sin embargo, el desplante de la torre inhibe el derecho literalmente del uso del suelo y se comparte con los demás habitantes, pero donde se respeta la individualidad del espacio de cada vivienda.

Con esto, se evidencia que la vivienda colectiva no pierde derechos privados, sino que se convierten en comunes para valorar el espacio construido en áreas colectivas. Esto no quiere decir que carece de dueños; al contrario, se convierte en propiedad de todos los habitantes. La solución de la vivienda colectiva quizás pierde la riqueza estética individualizada según la familia, pero se convierte en un concepto contemporáneo donde la asequibilidad se vuelve mayor, y donde se respeta la calidad de formas de vivir comunales como propuesta de un habitar contemporáneo.

En este sentido no se sujeta a la calidad de acabados de la vivienda vinculada al estrato socioeconómico, sino al valor agregado que ofrece la relación del habitar con actividades colectivas. El uso comercial hace crecer el sentido del habitar, y con este uso se puede auto-sustentar parte del costo del proyecto.

El objetivo de este trabajo ha recabado la reflexión de los criterios elementales para hacer coexistir a la vivienda mixta dentro de los parámetros de diseño para el estudiante, así como los conceptos que envuelven a la vivienda vertical a través del tiempo. Esto da pauta a la colectividad para habitar de manera adecuada con las exigencias que la contemporaneidad actual presenta frente a un paradigma en la enseñanza y el aprendizaje. Por ello, está distante de juicios estéticos. El propósito de la investigación se cumplió, al llevar a cabo un proyecto donde se demuestre que entender la historicidad del concepto de vivienda ha desencadenado propuestas que se exploran por el estudiante para atender criterios básicos de diseño en la vivienda mixta.

Finalmente, la estructura proyectual de este tipo de ejercicios, para un estudiante de arquitectura, radica en la calidad intrínseca del hábitat y de los habitantes, que se dota a innumerables tipos de familia o distintos estratos sociales. El entender el proceso histórico de la vivienda como una respuesta urbana y social repercute en la manera de comprender y generar propuestas arquitectónicas en entornos actuales, en búsqueda de inclusiones sociales para grupos vulnerables. Además, el proceso inmobiliario actual debe ofrecer asequibilidad de formas de habitar con el valor intrínseco y no del costo de construcción.

## Referencias

- Corona Martínez, A. (1990). *Ensayo sobre el proyecto*. Buenos Aires.
- García García, A. (2005). Vivienda, familia, identidad. La casa como prolongación de las relaciones humanas. *Trayectorias*, 43-56.
- Goyas Céspedes, L., Zambrano Noeles, S. P., y Goyas Céspedes, L. (2018). Hábitat seguro, vivienda adecuada y digna, y disfrute de la ciudad en Ecuador. *Revista Universidad y Sociedad*, 202-208.
- Grassi, G. (1973). *La construcción lógica de la arquitectura*. Barcelona: COACB.
- Hilberseimer, L. (1975). *La Bauhaus: Weimar, Dessau, Berlin 1919-1933*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Hilberseimer, L. (1979). *La arquitectura de la gran ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Howard, E. (1898). *Mañana: Un camino tranquilo hacia una reforma real*. Dodo Press.
- INFONAVIT. (2020). *Informe Anual de Vivienda*. México.
- Le Corbusier. (1973). *La parcelación del suelo en las ciudades*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Martín Hernández, M. (2014). *La casa en la arquitectura moderna*. Barcelona: Reverté.
- Monestiroli, A. (1993). *La arquitectura de la realidad*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva*. Barcelona: Reverté.
- Muñoz Cosme, A. (2008). *El proyecto de arquitectura*. Barcelona: Reverté.