

## SANTIAGO CIRUGEDA

### Recetas urbanas: la necesidad de inventarse la vivienda

*El panorama de acceso a la vivienda se presenta desolador para una gran parte de la población. Afectado por esta problemática, el autor cuenta su experiencia-solución personal basada en el replanteamiento de las ordenanzas municipales para la colocación de andamios, espacios temporalmente habitables.*

Me llamo Santi y actualmente vivo en Sevilla, en el barrio de la Alameda. Me quedan tres años para que mi contrato de arrendamiento finalice, y ya tengo serias dudas sobre mi posible futuro, ya que el barrio está sometido a una dura especulación y al desplazamiento forzoso de los vecinos. Pueden ocurrir dos cosas: que dispare el precio de alquiler o que me ofrezca la casa en venta por un precio absurdo. Supongo que esta inquietud la tienen la mayoría de los jóvenes españoles, bueno, y esos inmigrantes que pronto dejarán de serlo, algunos. Y es que el panorama en torno a la vivienda que nos ofrecen es desolador. Repasemos algunos datos ya sabidos pero que es bueno recordar: España tiene actualmente 2,9 millones de viviendas desocupadas. Se construyen en los últimos ejercicios unos 540.000 pisos de nueva construcción al año, más que Alemania y Francia juntas, y van en aumento. El precio de la vivienda ha subido entre 3 y 4 veces lo que ha subido el sueldo medio bruto. El número de hipotecas, multiplicadas por seis en la última década, supone en torno al 55 % de los sueldos, cuando se estima un óptimo del 30%. El retraso en la emancipación de los jóvenes entre 20 y 35 años en 2001 es de sólo un tercio, cuando hace 25 años eran la mitad los emancipados. Las ofertas de alquiler son mínimas, sólo el 9% del parque de viviendas está en alquiler. Se ha pasado de construir de un 25 % de Viviendas de Protección Oficial en 1993 al 7% actual. El crecimiento del PIB español debe su 26,4 % al sector de la construcción.

Mi inquietud por el tema de la vivienda y otros problemas de envergadura urbana viene desde años atrás. En 1997 ya había experimentado con ampliaciones de edificios mediante el uso de andamios, una experiencia habitativa maravillosa, producto del replanteo de las ordenanzas municipales para la colocación de andamios. Estrategia que difundí en los mass-media como receta urbana para uso de cualquier ciudadano, una manera sencilla de producir crecimientos espontáneos más allá del planteamiento oficial.

Paralelamente a este proyecto, desarrollado en el centro urbano de Sevilla, ya trabajaba en una vivienda “conectada” a la de mis padres, un sexto piso de un bloque de viviendas en Sevilla. La propuesta era sencilla: Construirme una Vivienda de cinco alturas en el interior del Bloque de viviendas. El objetivo de este proyecto era buscar una estructura legal y constructiva que permitiese conectar espacios pertenecientes a distintos propietarios de inmuebles del mismo bloque de pisos, constituido y regulado por la Ley de Propiedad Horizontal y el Código Civil. Se trataba de una investigación sobre las posibilidades de utilización y desarrollo que pueden producirse bajo el régimen jurídico impuesto por dicha ley, y cuyo fin último tenía como objetivo la construcción de una configuración espacial habitable que recorriese de manera invisible el cuerpo del edificio. Mediante contratos de arrendamientos parciales con los propietarios de viviendas vecinas, ellos cedían en mi beneficio el uso de habitaciones o fragmentos de ellas (m<sup>2</sup>). Se cerraban las puertas de las mismas mediante la construcción de un tabique perfectamente enfoscado y pintado para que desapareciese para sus antiguos inquilinos.

Con la instalación de conductos de circulación en los patios interiores del edificio (especificados como espacios comunes según PL), conectaba las diferentes habitaciones a través de sus ventanas, generándose una serie de configuraciones espaciales definidas por las opciones particulares de arrendamiento de los distintos vecinos involucrados. La vivienda generada se convertía en algo cambiante y progresivo, vinculando su tamaño y evolución a las relaciones personales y jurídicas que mantenía con los diferentes vecinos:

4ºA JAIME + MERCEDES + (Mercedes, Jaime, Caro)

5ºB Mª EUGENIA + (Salvador, Mª Eugenia, Fran)

6ºA LOLA + (María, Carlos)

7ºB XXX (Sistema de protección de testigos)

Finalmente, y tras tener todos los acuerdos y el soporte jurídico y legal solucionado, la contrata firmada y las estructuras preparadas, mis esfuerzos se dirigieron a construirle a mi amigo Pepe una prótesis. El lo necesitaba mucho más que yo; una cápsula habitable en la azotea de un edificio antiguo. En esta ocasión la ilegalidad de tal proyecto era asumida desde el principio por ambos. Un inmueble del casco antiguo se ampliaba de manera ilegal. Como promotor de la idea y desarrollo del proyecto, pero libre de responsabilidades legales, que recaían exclusivamente en el propietario del inmueble afectado por no existir proyecto visado en el Colegio Oficial de Arquitectos y ningún tipo de licencia para la ejecución del mismo, mostramos en los mass-media las razones que nos movían a mí y al propietario a asumir dicho desarrollo de la propiedad inmobiliaria. Una evolución que siempre se ha desarrollado de manera natural en el centro urbano desde sus orígenes y que, actualmente, se ilegaliza por cuestiones de especulación. Lo curioso es que exista una comisión de patrimonio, pagada por la administración pública, que vigila incesantemente el color y formato de las fachadas, y no pueda existir otro grupo de personas que estudien el desarrollo no especulativo de estos crecimientos. Si a mi amigo Pepe le ofrecieran la legalidad a cambio de firmar un compromiso de no venta o demolición pasados un número de años a definir para evitar especular con esos nuevos metros conseguidos, lo haría sin pensárselo. El conocimiento de los sistemas de control que realiza la gerencia de urbanismo, a través de fotografías aéreas que se analizan con software, nos obligó a cubrir la vivienda con paneles onda de fibrocemento, normalmente usados para lavaderos o lugares de trabajo, no para ser habitados. Estos, aunque detectables, se desechan por no ser viviendas. Así, aunque apareció esa autodenuncia en la prensa, no podían localizar el lugar de implantación. La autoconstrucción del mismo, que se alargó durante casi un año, nos hizo recordar lo maravilloso que resulta inventarte tu propio entorno doméstico. Todavía sigue en pie.

Con esta fascinación por las capacidades de modificación de tu propio entorno doméstico, continué alternado mi investigación en dos situaciones urbanas muy distintas: el centro urbano (protegido patrimonialmente) y la ciudad “moderna”. Dentro de esta segunda situación, el proceso se encamina hacia una diferenciación y reconocimiento de una vivienda particular dentro de un edificio en copropiedad. Aparecen así propuestas basadas en un nuevo tipo de estatutos de vivienda dentro del régimen de copropiedad que permiten la individualización de fachadas y cubiertas. Ya sea en edificios de nueva planta o edificios ya consolidados, y asumiendo desde el inicio o modificando por parte de los distintos copropietarios estos estatutos, se abre la posibilidad de que un propietario modifique su fachada y haga uso de su parte proporcional de cubierta (salvando espacios de circulación comunes) según sus

intereses personales, pero dentro del marco normativo que el plan general urbano y sus normas de edificación permitan.

Más allá del diseño ofrecido por las imágenes, se abre una posibilidad dentro del código civil que nunca antes se había contemplado.

Fachada y cubierta como elementos privativos: la necesidad de compartir elementos de un edificio entre todos aquellos propietarios de los pisos que lo forman hace regular el derecho de copropiedad a través del régimen de propiedad horizontal. Mas allá de la superficie de los espacios comunes que cada edificio consolidado o en proyecto contenga, definimos elementos que tradicionalmente han sido considerados por el código civil como “comunes”, como son fachadas y cubiertas, como “privativos”.

Para ello hacemos una revisión normativa y nos apoyamos, sobre todo, en la voluntad común de los particulares que hayan decidido adquirir una nueva promoción que tenga estos nuevos estatutos de propiedad o, que siendo un edificio ya consolidado, acuerden unánimemente cambiar los antiguos por los aquí propuestos.

La regulación se encuentra en las siguientes disposiciones:

- C.C. art. 396 redacc. L 8/1999 (disp. adic. única).
- L 49/1960 sobre Propiedad Horizontal (LPH), modificada por L 2/1988, L 3/1990, L 10/1992 y L 8/1999.
- LH art. 8.4 y 5, 107, 11

Con esta artimaña, lo que se ofrece al usuario (habitante) es la posibilidad de ejercer su derecho a la modificación de su propiedad inmobiliaria, más allá del diseño finalista del arquitecto, sea éste un edificio totalmente blanco o pixelado de colores y falsamente diferenciado, como les gusta a los holandeses.

Ante las objeciones impuestas por diversas normativas y ordenanzas urbanas que alegan la necesaria “armonía visual” del conjunto edificatorio, me gustaría recordar que nuestra persona física también forma parte de un colectivo imaginario que puede expresarse disfrazándose de la manera que uno decida: implantándose, tatuándose, agujereándose, peinándose, etc...

Dos proyectos dan respuesta a la doble estrategia: Modificación de un edificio existente y Proyecto de vivienda de nueva planta (12 dúplex+12túneles+12refugios).

Actualmente sale de mi dormitorio un cable eléctrico con una sección nominal de 2,5 mm, recubierto de manguera butílica. Recorre toda la calle Joaquín Costa, tuerce por la calle Barco y llega al solar situado en el número 9 de esa misma calle. Al final del cable, una caja de protección que da servicio a mi casa-mueble.

Y es que, como cada año, realizo un proyecto que ayude a mi esporádica emancipación personal de las estructuras de control urbano. Así, el pasado 1 de septiembre del 2002, día que entraba en vigor el contrato de arrendamiento del solar situado en la calle Barco nº 9 de Sevilla, quedaba instalada durante un tiempo mínimo concertado de 4 meses y un máximo extensible hasta un año la casa-estudio desmontable.

El reciclaje de solares en desuso a través de la posibilidad de instrumental legal permitirá a cuantos se animen a hacerlo el uso de estructuras habitables versátiles de ocupación y disfrutar de diferentes localizaciones temporales, con todo lo que conlleva la creación de semejante deshábito, que se irán domesticando en cada situación concreta.

Además, estas Infiltraciones urbanas no permanentes se exhiben como una burla al patrimonio de cartón piedra que nada puede hacer frente a estos objetos-arquitecturas no

regulados por ordenanzas de fachadas preciosistas. Una postura al límite de la legalidad, una malversación intelectual o vuelta a la tortilla que se emancipa de lo que el planteamiento urbano propone como patrimonio de cartón piedra o de lo que la ciudad antigua empieza a parecer: un parque temático habitable.

Utilizando el prototipo de casa desmontable en sus distintas configuraciones posibles, se irán ocupando distintos solares de la ciudad antigua hasta un máximo de dos años por estancia, consiguiendo una forma nómada de vivir una trama urbana que tiende a la momificación temporal. Un contrato de acometida eléctrica hecho a un particular cercano al solar y unas cápsulas sanitarias portátiles de funcionamiento químico, junto con la recogida de agua de lluvia a través de la cubierta, son opciones que ayudan a hacer más cómodo y habitable este deambular urbano. Los arts. 334 a 337 del Código Civil nos dicen lo que debemos considerar como bien mueble o inmueble. Al ser nuestro módulo un objeto susceptible de “transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuviere unido” (art. 335 C.C.), no estando comprendido en lo que el artículo anterior del mismo texto legal determina puesto que no está unido al solar “de una manera fija sin que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto” (art. 334.3 C.C.) y, puesto que tampoco está unido de modo permanente o con el propósito de que llegue a formar parte de la finca, entendemos que nos encontramos claramente ante un bien mueble.

Continuando con esa aspiración a usar los lugares, no a poseerlos mercantilmente, sigo proponiendo opciones de vivienda de bajo coste, los llamados “alojamientos temporales”; soluciones razonables para la emancipación de jóvenes y la acogida de grupos sociales marginados económicamente. Ante la negativa institucional de abrir el debate sobre soluciones al problema actual de la vivienda, actualmente muestro estos proyectos en foros de arte. De hecho, en octubre presento en Madrid uno de los edificios desmontables que ocupará un solar del barrio de Lavapiés, donde espero pueda convertirse en centro de debate urbano con el apoyo de jóvenes del barrio y alguna plataforma cultural que lo apoye.

El simple hecho de intentar llevar hacia adelante estas propuestas evidencia que el desarrollo de estas actividades alegales describe unos impulsos liberadores que producen una emancipación temporal de las estructuras ordenadoras y limitadoras de la vida urbana. La alienación generalizada de los grupos humanos en una sociedad patéticamente acomodada a todos los niveles queda instantáneamente destrozada por aquellos que, de manera subversiva, cometen semejantes acciones, que más allá de producir cambios en las estructuras homologadoras y controladoras suponen un parodia crítica que evidencia la incapacidad de las mismas para acotar la compleja realidad.

Santiago Cirugeda es arquitecto y, desde hace nueve años, desarrolla proyectos de subversión en distintos ámbitos de la realidad urbana.