

Presentación de la solicitud de ideas sobre el Future
Decker

ROOM TO GROW (ESPACIO PARA LA EXPANSIÓN)- un modelo de vivienda propia que promueve el arraigo en la comunidad

Propuesta presentada por: Aeron Hodges y Eliza Datta

1. ¿Cuál es nuestra propuesta?

Comprar una casa por primera vez es un reto. Con el elevado costo de la vivienda, muchos compradores de vivienda por primera vez optan por tamaños más pequeños para empezar, pero se enfrentan al riesgo de tener que comprar una casa nueva cuando sus familias crecen. Esto no favorece la construcción de comunidades sostenibles. Es muy lamentable que alguien se marche después de haber echado raíces en una comunidad, haber creado confianza y haber adquirido un sentimiento de pertenencia.

“Room to Grow” es un modelo alternativo al modelo tradicional de vivienda propia al proporcionar flexibilidad a los propietarios para añadir habitaciones individuales a una vivienda existente. “Room to Grow” parte de un gran volumen de espacio habitable en la primera ocupación, y el propietario tiene la opción de añadir más habitaciones individuales o pisos a este volumen sin cambiar la estructura de la vivienda. A diferencia de la adición de habitaciones ad-hoc en una vivienda típica, “Room to Grow” tiene como punto de partida la estructura y las proporciones adecuadas para la división en espacios habitables. Los proyectos individuales con este modelo de vivienda se diseñarán para proporcionar dimensiones suficientes antes y después de la ampliación, así como para prever el acceso a la luz del día para las habitaciones ampliadas.

Esta tipología es adecuada para muchas escalas y contextos diferentes: casas unifamiliares, casas en hilera, edificios de tres pisos y edificios de apartamentos. Puede alojarse en edificios de una o varias plantas. El primer día, se parecerá mucho a una casa tipo loft, con espacio de techo de doble altura, ventanas adicionales y cocina y baños listos para usar. Cuando la familia esté preparada para expandirse, las grandes zonas abiertas podrán subdividirse para crear habitaciones individuales y una planta superior con más espacios habitables y habitaciones individuales. Se proporcionarán conexiones de fontanería adicionales para permitir un segundo baño.

El concepto de esta tipología ya se ha ejecutado en muchas partes del mundo con éxito. Aunque la mayoría de estos ejemplos están menos acabados que lo que propone “Room To Grow”, sirven como buenos precedentes y lecciones aprendidas.



2. ¿Cómo ayudará esta tipología?

Además de permitir el crecimiento de las familias en sus comunidades, existe el beneficio añadido de la asequibilidad de la vivienda. Por lo general, a una pareja joven le resulta imposible adquirir una vivienda de 3 habitaciones, un tamaño adecuado para un crecimiento a largo plazo, y estar en los lugares que desea. La tipología "Room To Grow" reducirá la barrera de entrada de estas personas a sus mercados de vivienda deseados, al no construir todas las habitaciones hasta que las familias las necesiten.

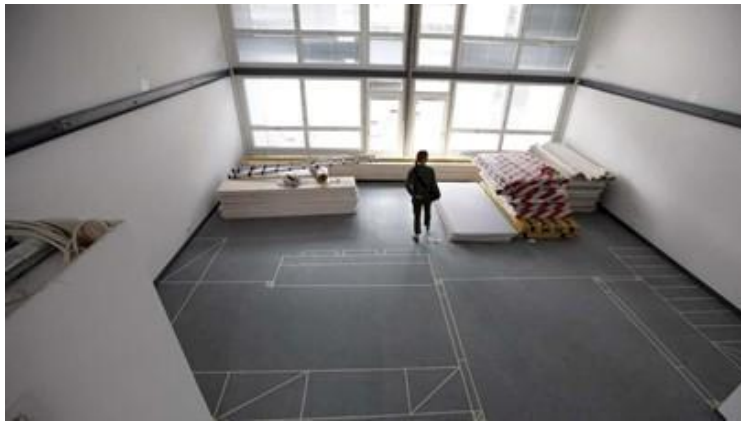
Los proyectos que sigan esta tipología vendrán con su propia serie de instrucciones de ampliación, que deberá seguir durante la renovación un pequeño contratista, o los propios propietarios si así lo deciden. Durante la renovación, la escala de la construcción se reducirá considerablemente en comparación con los modelos de vivienda tradicionales. Como resultado, esto generará un menor impacto adverso en el vecindario, ya que las habitaciones se añaden en incrementos. La escala de obras más pequeña también proporciona más oportunidades de trabajo para los contratistas más pequeños y los comerciantes individuales de la construcción.

Esta tipología de vivienda única también permitirá la personalización por parte de los propietarios para construir su vivienda en función de sus necesidades particulares y su estilo de vida. En lugar de tener que demoler cualquier elemento interior existente, los propietarios pueden construir espacios adicionales a partir de un lienzo en blanco.

3. ¿Cómo se puede construir?

A. Un proyecto “Room to Grow” se diseña teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. Construido como una unidad lista para mudarse por primera vez, no se incluirán espacios parcialmente terminados.
- b. Altura de techo y ventanas adicionales que permiten ubicar las habitaciones en varios pisos
- c. Se proporcionarán conexiones de fontanería adicionales para que se puedan instalar segundos o terceros baños.
- d. Adecuado a una escala similar a la de las viviendas de tres pisos, cuando se apilan dos unidades de doble altura una encima de la otra.



B. Finanzas

- A. Menor costo de adquisición inicial en comparación con las unidades totalmente construidas; crea opciones de vivienda más asequibles en los mercados de alto costo (el precio de compra inicial será asequible para los hogares que devengan entre el 100% y el 150% de la renta media de la zona).
- B. Los propietarios construyen un patrimonio con el tiempo invirtiendo en la ampliación de la unidad
- C. Opciones de diseño, información sobre el costo de la construcción y lista de

constructores calificados para la futura construcción proporcionada a los compradores y prestamistas

- D. El equipo de desarrollo proporciona apoyo continuo a la asociación de condóminos para colaborar en los proyectos de expansión

C. Los métodos de construcción de “Room To Grow” son similares a la construcción de viviendas convencionales.

- a. Construcción de estructuras de madera para proyectos de baja escala
- b. Capacidad estructural para tener en cuenta las condiciones finales de construcción.
- c. Manuales de ampliación para sugerir diferentes opciones de distribución para futuras renovaciones.
- d. Directorio de pequeños contratistas y profesionales del sector para ayudar en la construcción de habitaciones adicionales..

4. Próximos pasos

El equipo del proyecto ha iniciado conversaciones con el DSI y ha recibido una respuesta positiva hasta ahora. También hemos probado el diseño en un emplazamiento real, con un análisis preliminar de los costos de construcción. El ejercicio ha dado un nivel de viabilidad financiera y puede servir como prueba de concepto. En el futuro, nos gustaría probar este prototipo a través de la RFI de Future Decker para conocer la viabilidad del mercado y nuestros potenciales compradores.

- ¿Cuánto estarían dispuestos a pagar los compradores de primera vivienda como prima por la flexibilidad para expandir su familia en el sitio?
- ¿Cuál es el porcentaje de propietarios que querrían realizar su propia obra?
- ¿Cuántos propietarios invertirían en la colaboración de un profesional del diseño?
- ¿Cuánto valoran realmente las personas que se quedan en una comunidad?

El equipo agradecería la oportunidad y el apoyo de esta RFI para recabar opiniones a través de sesiones de grupos de discusión o encuestas.

5. ¿Quiénes somos?

- Aeron Hodges, AIA, es asociada senior en Stantec Architecture. Con sede en la oficina de Boston, ha gestionado el diseño de numerosos proyectos de vivienda, comerciales y de uso mixto. También es cofundadora de WHAT'S IN, una iniciativa de investigación de diseño cuyo objetivo es encontrar soluciones innovadoras de vivienda urbana que sean sostenibles y asequibles. En 2018, WHAT'S IN asesoró a la ciudad de Boston sobre una nueva política compacta que permitía construir unidades más pequeñas. El trabajo de Aeron ha sido publicado por d3 Assemble, AIA Young Architects Forum y Architecture Boston Magazine. Ha sido galardonada con el premio ONEin3 Impact Award, otorgado por el alcalde Walsh a destacados líderes cívicos menores de 35 años. Recientemente

obtuvo la beca Plym de la Universidad de Illinois Urbana-Champaign, que la llevó a realizar una investigación en profundidad sobre la vivienda social en Europa.

- Eliza Datta es una promotora de viviendas con más de 20 años de experiencia en la planificación, financiación y desarrollo de viviendas asequibles y para personas con ingresos mixtos. Está al frente de E3 Development LLC, una empresa urbanizadora propiedad de mujeres que se centra en el desarrollo innovador a pequeña escala que responde a las necesidades y prioridades de las comunidades locales. Antes de fundar E3, Eliza ocupó altos cargos en empresas inmobiliarias de Boston y Nueva York y trabajó en una amplia gama de proyectos de desarrollo de viviendas en mercados de todo el noreste. Tiene una gran experiencia en Boston, donde ha contribuido a la obtención de permisos y a la ejecución de más de 2.000 viviendas.