

SOLICITUD DE IDEAS

CO-CREACIÓN DEL FUTURE-DECKER DE BOSTON

Una visión del futuro de la vivienda multifamiliar en los vecindarios de Boston

Emitido por:

Laboratorio de Innovación en Materia de Vivienda del Alcalde

Sociedad de Arquitectura de Boston

Propuesta:

The DOMA Home Model



UN NUEVO TIPO DE VIVIENDA, REINVENTADO PARA EL CONFORT, LA ASEQUIBILIDAD Y EL BIENESTAR

Por:

Irena Matulic March

Fundadora y Diseñadora Arquitectónica

Doma Homes

(c) 781-632-1659

Domahomes.net

El modelo de vivienda DOMA



UN NUEVO TIPO DE VIVIENDA, REINVENTADO PARA EL CONFORT, LA ASEQUIBILIDAD Y EL BIENESTAR

El modelo de vivienda DOMA está diseñado para mejorar significativamente la calidad de vida, especialmente de las familias con ingresos medios. El modelo es un híbrido innovador que combina las cualidades de una vivienda unifamiliar y multifamiliar. Aunque está diseñado para una construcción convencional, su plan espacial presenta un grado inusual de adaptabilidad y flexibilidad de uso, que permite cambiar sin esfuerzo el uso y el estilo de vida, permitiendo un confort, una asequibilidad y un bienestar significativamente mejores. Se ha diseñado para ser un nuevo tipo de vivienda del futuro, muy mejorada, para los ingresos medios.

La asequibilidad de la vivienda es uno de los temas más candentes de la actualidad y nos afecta profundamente a todos. El procedimiento típico para ser propietario de una vivienda asequible ha sido un proceso de toda la vida: comprar una casa modesta para empezar, mejorarla, venderla, volver a comprarla y renovarla o reducirla a medida que fluctúan los ingresos y las necesidades. Las soluciones tradicionales de generación de ingresos, como las viviendas de dos y tres pisos, han resultado difíciles de gestionar. Las nuevas soluciones de viviendas asequibles se han centrado principalmente en soluciones temporales o parciales, en sacrificar la calidad, la comodidad o la privacidad, en reducir el tamaño, en disminuir los costos de materiales y de mano de obra, en sobrecargar a los propietarios con la inversión y la fase de construcción. Las nuevas opciones multifamiliares suelen ser soluciones fragmentadas y únicas, difíciles de aplicar. El modelo de vivienda DOMA (DHM) elimina el compromiso de por vida que suele asociarse a la vivienda asequible.

Trabajando como diseñador arquitectónico durante más de veinte años en algunas de las renovaciones de las casas más hermosas y premiadas de la zona de Boston, me apasionó el hecho de aportar una mayor calidad de vida a las familias de ingresos medios como la mía. He sido testigo de cómo incluso las casas más cómodamente diseñadas requieren modificaciones con el tiempo para adaptarse a los cambios de estilo de vida. Estas modificaciones eran costosas y problemáticas, además de ser un desperdicio para el medio ambiente. Me di cuenta de que una casa excepcional debe diseñarse de forma diferente, para permitir y apoyar los cambios sin modificaciones. Diseñado para marcar la diferencia, la flexibilidad de uso del DHM permite que una casa se adapte a las necesidades del propietario durante toda su vida.

A primera vista, el DHM es una vivienda compacta convencional de cuatro habitaciones y tres baños de unos 2.000 pies cuadrados (véase la figura 1). Pero con solo abrir y cerrar algunas puertas y hacer ajustes en el mobiliario, la distribución funcional general permite dividir la casa en unidades separadas sin necesidad de hacer modificaciones en la construcción. El innovador diseño de la cocina permite dividirla fácilmente en dos cocinas separadas, mientras que el diseño de la unidad empotrada de la habitación principal permite utilizarla como cocina pequeña, o también como espacio de trabajo. Estas características permiten que la casa funcione como tres unidades separadas: un estudio de 345 pies cuadrados, una de 588 pies cuadrados con una habitación y otra de 824 pies cuadrados con dos habitaciones. Cada una de estas tres unidades puede utilizarse individualmente o combinarse de diversas maneras, para obtener hasta siete distribuciones y opciones de vivienda de diferentes tamaños y más de veinte opciones de residencia/trabajo, dependiendo de la zonificación y tipo de edificio. Cada diseño está previsto para que

se sienta como un hogar en sí mismo. El modelo es adecuado para diversas estructuras familiares y para un máximo de ocho personas. Puede ser utilizado por una sola familia, por una familia numerosa y para el alquiler (ver páginas 3, 4 y 5).

Esta versatilidad de uso permite acceder a la propiedad de una vivienda en cualquier etapa de la vida: para un propietario único, para una familia joven en expansión, para una familia mayor con hijos que crecen y se van a la universidad, o para los que tienen el hogar vacío. El DHM se adapta a los cambios rápidos, múltiples y a menudo precipitados a los que todos nos enfrentamos: cambio de necesidades espaciales, trabajo en casa, desarrollo y crecimiento de un negocio, así como la gestión de las visitas de invitados y familiares.

El modelo también admite cambios en el estado de salud y las capacidades físicas. Gracias a su diseño universal/ADA, puede utilizarse y mantenerse independientemente de la edad o la capacidad de la persona.

Como solución a largo plazo, desde el punto de vista sociológico, este modelo de vivienda mejora las posibilidades de arraigo de diversas comunidades de ingresos mixtos, conectando y estabilizando los vecindarios de la ciudad, y fortaleciendo las conexiones vecinales y sociales que todos necesitamos.

El DHM también está diseñado para mejorar significativamente el bienestar financiero. Además de eliminar la necesidad de toda una vida de costosas renovaciones y mudanzas, la creación de riqueza se ve favorecida por la posibilidad de albergar una variedad de opciones de residencia/trabajo, desde el trabajo en casa hasta el desarrollo y la gestión de un negocio, y por la disponibilidad de zonas no necesarias para el propietario que pueden alquilarse fácilmente. El modelo está dimensionado para una óptima gestión del alquiler y una excelente asequibilidad mensual para una amplia variedad de propietarios con ingresos medios. Los propietarios pueden ahorrar e invertir el dinero que ganan gastando menos del 30% habitual de sus ingresos en la vivienda (véase la tabla 4).

La variedad de opciones financieras ofrece a los propietarios un mayor apoyo mientras sobrellevan los inevitables altibajos de la vida, tales como fluctuaciones imprevistas de los ingresos, épocas de vulnerabilidad financiera o la necesidad de cuidar de niños o ancianos. Por ello, el DHM está diseñado para apoyar la resistencia, estabilidad y movilidad ascendente, dando a las familias de ingresos medios un medio para poseer una casa y prosperar.

Estableciendo un nuevo estándar de eficiencia al poder ser utilizado de forma continua y completa en cualquier momento, ya sea únicamente por el propietario o también por la familia ampliada, amigos o inquilinos, el modelo permite maximizar el uso de los valiosos recursos del edificio y aumentar la sostenibilidad.

Premios y publicaciones - El modelo se ha desarrollado con el apoyo del Laboratorio de Innovación en materia de Vivienda de Boston y ha ganado el Premio a la Excelencia No Convencional del Concurso de Vivienda Asequible Compacta de Boston DND 2016. También ha sido publicado en The Boston Foundation's *The Greater Boston Housing Report Card 2017*, página 62, como uno de los nuevos modelos prometedores de prototipos de viviendas del futuro.

El DHM, pendiente de patente, está disponible para ser escalado en tamaño, modificado para un tipo de edificio específico, y fácilmente desarrollado para su construcción.

En las siguientes páginas se propone el DHM modificado para un tipo de edificio de tres pisos de varias maneras. La flexibilidad del diseño de la planta permite realizar modificaciones para diversas configuraciones del emplazamiento.



DOMA HOMES

t: 781.632.1659

www.domah
omes.net

Irena Matulic MArch
Fundadora y Diseñadora Arquitectónica
Doma Homes irena@domahomes.net

Creo que las viviendas urbanas para personas con ingresos medios no solo deben ser asequibles, sino que también deben ofrecer un alto nivel de vida.

Con más de veinte años de experiencia en proyectos residenciales, comerciales y de uso mixto, mi pasión sigue siendo promover la arquitectura residencial en todos sus aspectos: asequibilidad, histórico y social, valor vitalicio y calidad de diseño y construcción. Mi experiencia abarca desde proyectos residenciales multimillonarios premiados y una amplia experiencia a través de todas las fases del proyecto, incluyendo la zonificación, revisiones y permisos, a través de una experiencia profesional más amplia, incluyendo la preservación histórica, la renovación de la envolvente del edificio, el diseño urbano, la planificación del espacio y el diseño de interiores. Tengo un máster en arquitectura del Boston Architectural College y actualmente me estoy preparando para realizar el examen para la obtención de la licencia de arquitecto.

Fundé Doma Homes en 2016 con la convicción de que las viviendas urbanas para personas con ingresos medios deben ser asequibles y ofrecer un alto nivel de vida. Me he centrado en la incorporación de la flexibilidad de uso en el diseño de nuevas viviendas y espacios comerciales, así como en las renovaciones y adiciones, para aumentar la comodidad, la asequibilidad y el bienestar, para apoyarnos mejor a través de los cambios constantes de las formas en que vivimos nuestras vidas.

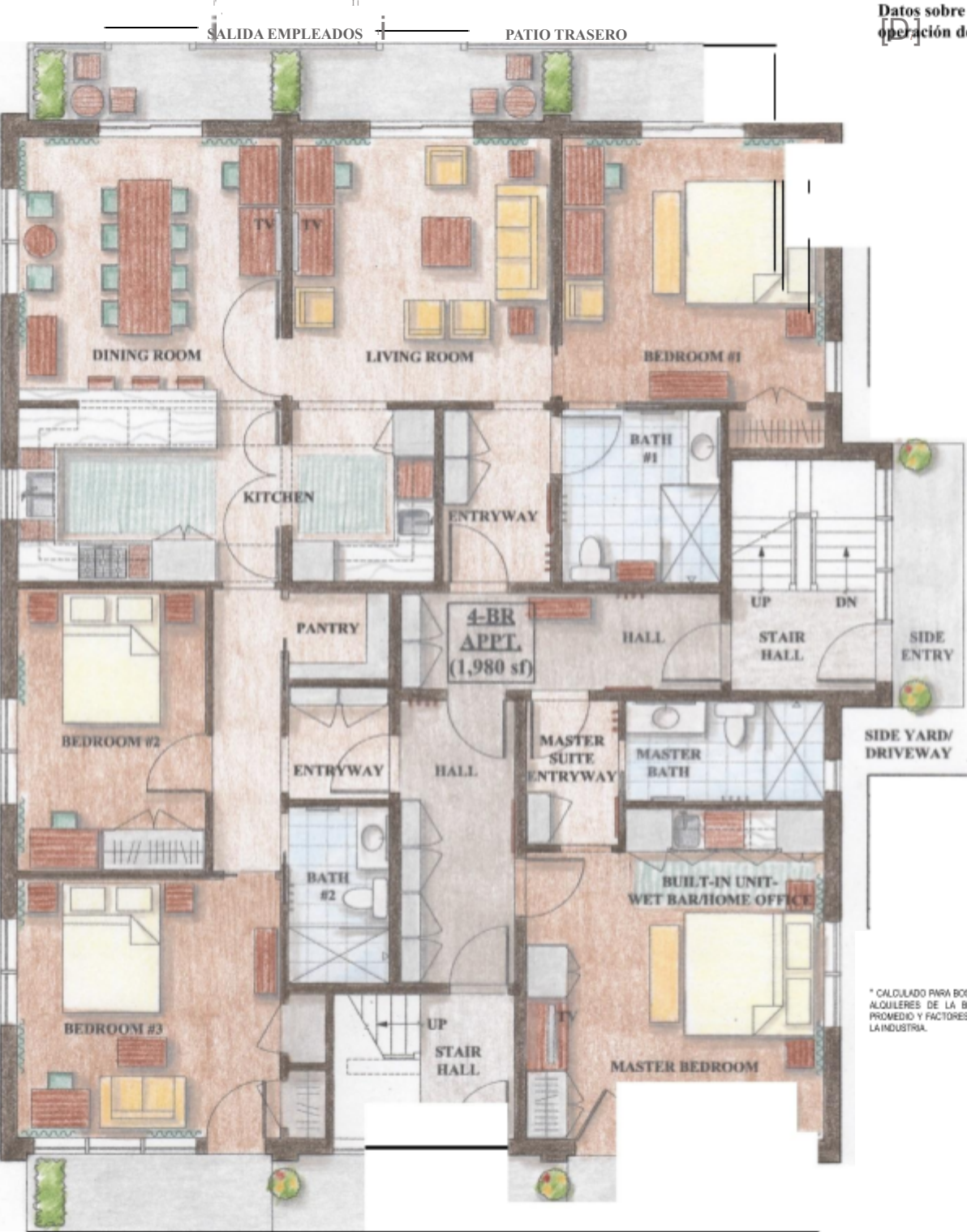
Fig.1

El modelo de vivienda DOM: **OPCIÓN DE USO #1**

Vivienda unifamiliar: Apt. 4-HAB. (Ocupada por el propietario)

Diseñado para la comodidad, el DHM tiene capacidad para ocho miembros de la familia. Las habitaciones también se pueden utilizar como oficinas en casa con varios grados de privacidad, y la habitación principal y la habitación 3 como espacios comerciales, dependiendo de la zonificación, para apoyar el trabajo en casa y el crecimiento de una empresa. El plano puede ser cambiado, para que la salas y el comedor den a la calle.

TABLA 1
Datos sobre el costo mensual de
operación del inmueble*



(LA TABLA
SIGUE A CONTINUACIÓN)

* CALCULADO PARA BOSTON, USANDO LOS LIMITES DE INGRESOS Y ALQUILERES DE LA BPDA DEL 2020, FACTORES DE HIPOTECA PROMEDIO Y FACTORES DE INGRESOS DE ALQUILER ESTANDAR DE LA INDUSTRIA.

PATENTE PENDIENTE

ENTRADA
PRINCIPAL

El modelo de vivienda DOM: **Cocina y mueble empotrado**

LA COCINA: El diseño del DHM se centra en la cocina. El innovador diseño de la cocina permite dividirla fácilmente en dos cocinas separadas cerrando la puerta, sin necesidad de realizar ninguna modificación en la construcción.



LA UNIDAD EMPOTRADA: el diseño de la unidad empotrada de la habitación principal permite utilizarla como cocina o espacio de trabajo, también sin necesidad de realizar modificaciones en la construcción, por lo que la habitación principal puede utilizarse fácilmente como estudio o espacio de trabajo.

Opción de uso: bar (cerrado)



Opción de uso: bar (abierto)



Opción de uso: cocineta



Opción de uso: espacio para trabajo



El modelo de vivienda DOM: Opciones de uso #2 a #7

El modelo de vivienda DOM: Opciones de uso #2 a #7

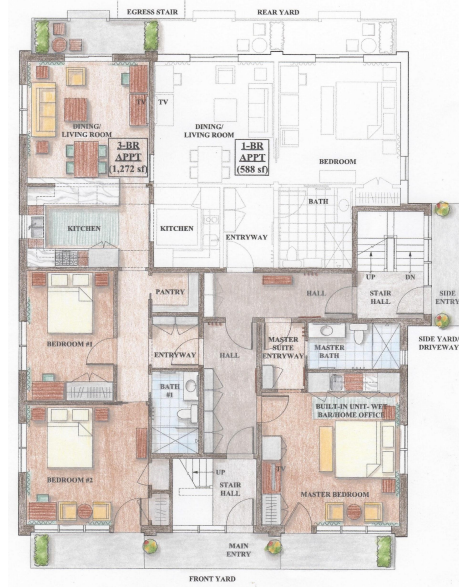
DISEÑADO PARA LA COMODIDAD: la cocina, unidad empotrada y el plano de planta posibilitan cambios de uso y estilo de vida sin esfuerzo, simplemente abriendo y cerrando algunas puertas y realizando ajustes en el mobiliario, sin necesidad de realizar ninguna obra. El diseño posibilita hasta siete distribuciones y opciones de vivienda de diferentes tamaños, y más de veinte opciones de vivienda/trabajo, dependiendo de la zonificación y el tipo de edificio.

DISEÑADO PARA LA ASEQUIBILIDAD: el diseño del DHM permite alquilar fácilmente las zonas que no necesita el propietario. El modelo está dimensionado para una óptima gestión del alquiler y una excelente asequibilidad mensual para una amplia variedad de propietarios con ingresos medios (véanse las tablas siguientes y las tablas 1 y 2).

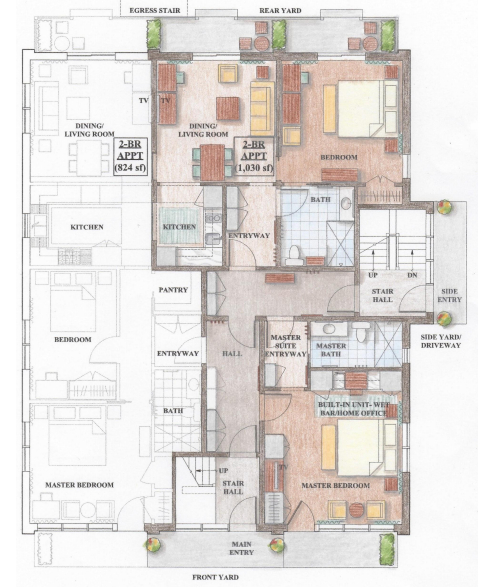
Opción de uso #2



Opción de uso #3



Opción de uso #4

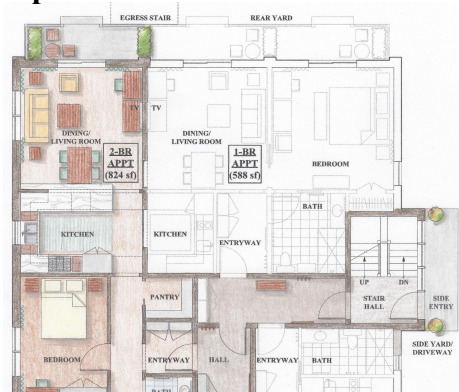


COSTO MENSUAL DE OPERACION	
COSTO MENSUAL DE ADQUISICION	\$3,915
(COSTO DE ADQUISICION MENOS INGRESOS POR ALQUILER)	\$2,485
ASEQUIBLE PARA EL LIMITE DE INGRESOS	90% AMI**

COSTO MENSUAL DE OPERACION	
COSTO MENSUAL DE ADQUISICION	\$3,915
(COSTO DE ADQUISICION MENOS INGRESOS POR ALQUILER)	\$2,071
ASEQUIBLE PARA EL LIMITE DE INGRESOS	70% AMI**

COSTO MENSUAL DE OPERACION	
COSTO MENSUAL DE ADQUISICION	\$3,915
(COSTO DE ADQUISICION MENOS INGRESOS POR ALQUILER)	\$1,781
ASEQUIBLE PARA EL LIMITE DE INGRESOS	70% AMI**

Opción de uso #5



COSTO MENSUAL DE OPERACION	
COSTO MENSUAL DE ADQUISICION	\$3,915
(COSTO DE ADQUISICION MENOS INGRESOS POR ALQUILER)	\$644

ASEQUIBLE PARA EL LIMITE DE INGRESOS	\$0,000.00 AMI
--------------------------------------	---

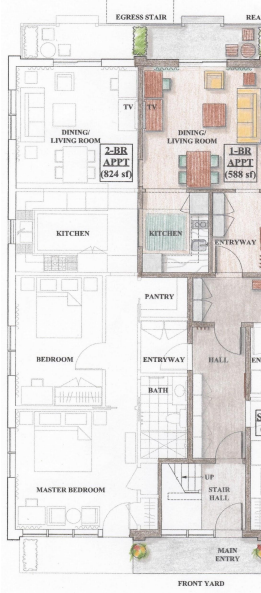
Opción de uso #6

#7

Opción de uso

COSTO MENSUAL DE OPERACION	
COSTO MENSUAL DE ADQUISICION	\$3,915
(COSTO DE ADQUISICION MENOS INGRESOS POR ALQUILER)	\$352
ASEQUIBLE PARA EL LIMITE DE INGRESOS	\$0,000.00 AMI

COSTO MENSUAL DE OPERACION	
COSTO MENSUAL DE ADQUISICION	\$3,915
(COSTO DE ADQUISICION MENOS INGRESOS POR ALQUILER)	\$0
ASEQUIBLE PARA EL LIMITE DE INGRESOS	\$0,000.00 AMI



El modelo de vivienda DOM: Asequibilidad

Como se muestra a continuación, el DHM ofrece una excelente asequibilidad para ser propietario y una posibilidad de ahorro (véase la tabla 4), lo que favorece la estabilidad financiera, la movilidad ascendente y el bienestar financiero a largo plazo. La asequibilidad se calcula utilizando alquileres asequibles como ingresos por alquiler, para una asequibilidad potencial también para los inquilinos, en caso de que los alquileres puedan ser controlados de alguna manera.

Nota: La Asequibilidad DHM se calcula para Boston, utilizando los límites actuales de ingresos y alquileres de la unidad compacta del BPDA para 2020 (véase la Tabla 5), los factores hipotecarios medios y factores de ingresos de alquiler estándar del sector. Los cálculos de asequibilidad se basan en factores hipotecarios variables, el precio de la construcción y otras variables, se enumeran a modo de ejemplo y están sujetos a cambios. La asequibilidad puede aumentar aún más si se mejoran los métodos de financiación y se reducen los precios de los materiales y métodos de construcción.

Tabla 2
Tabla de asequibilidad del DHM, por ingresos brutos anuales ^

HH Size	30% AMI	40% AMI	50% AMI	60% AMI	70% AMI	80% AMI	90% AMI	100% AMI	120% AMI	150% AMI
1	\$23,800	\$31,750	\$39,700	\$47,600	\$55,550	\$63,500	\$71,400	\$79,350	\$95,200	\$119,000
2	\$27,200	\$36,250	\$45,350	\$54,400	\$63,450	\$72,550	\$81,600	\$90,650	\$108,800	\$136,000
3	\$30,600	\$40,800	\$51,000	\$61,200	\$71,400	\$81,600	\$91,800	\$102,000	\$122,400	\$153,000
4	\$34,000	\$45,300	\$56,650	\$68,000	\$79,300	\$90,650	\$101,950	\$113,300	\$135,950	\$169,950
5	\$36,750	\$48,950	\$61,200	\$73,450	\$85,650	\$97,950	\$110,150	\$122,400	\$146,850	\$183,550
6	\$39,450	\$52,550	\$65,750	\$78,900	\$92,000	\$105,200	\$118,300	\$131,450	\$157,750	\$197,150

*Tabla de ingresos medios de la zona (AMI) basada en la política de desarrollo inclusivo de la BPDA, tabla de límites de ingresos de 2020. AMI establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. para la zona HUD FMR de Boston-Cambridge-Quincy

Tabla 3
Tabla de asequibilidad del DHM, por ingresos brutos mensuales ^

HH Tamaño/HAB	30% AMI	40% AMI	50% AMI	60% AMI	70% AMI	80% AMI	90% AMI	100% AMI	120% AMI	150% AMI
1/Studio	\$393	\$794	\$993	\$1,190	\$1,389	\$1,588	\$1,785	\$1,984	\$2,380	\$2,973
2/1-BR	\$680	\$906	\$1,134	\$1,360	\$1,586	\$1,814	\$2,040	\$2,266	\$2,720	\$3,400
3/2-BR	\$765	\$1,020	\$1,275	\$1,530	\$1,785	\$2,040	\$2,295	\$2,550	\$3,060	\$3,825
4/3-BR	\$850	\$1,133	\$1,416	\$1,700	\$1,983	\$2,266	\$2,549	\$2,833	\$3,399	\$4,249
5/3-BR	\$919	\$1,224	\$1,530	\$1,836	\$2,141	\$2,449	\$2,754	\$3,060	\$3,671	\$4,589
6/4-BR	\$986	\$1,314	\$1,644	\$1,973	\$2,300	\$2,630	\$2,958	\$3,286	\$3,944	\$4,929

Ingreso	Habitaciones	Pago mensual asequible	Pago máximo del DHM	Ahorro mensual del DHM
30% AMI	Estudio	\$393	-\$108	\$703
	1-HAB	\$680	-\$352	\$328
	2-HAB	\$765	-\$644	\$121
	3-HAB(FAMH)	\$850	-\$2,071	-\$1,221
	3-HAB(FAMS)	\$919	-\$2,071	-\$1,152
	4-HAB	\$986	-\$3,915	-\$2,929
40% AMI	Estudio	\$794	-\$108	\$902
	1-HAB	\$906	-\$352	\$554
	2-HAB	\$1,020	-\$644	\$376
	3-HAB(FAMH)	\$1,133	-\$2,071	-\$938
	3-HAB(FAMS)	\$1,224	-\$2,071	-\$847
	4-HAB	\$1,314	-\$3,915	-\$2,601
60% AMI	Estudio	\$1,190	-\$108	\$1,298
	1-HAB	\$1,360	-\$352	\$1,008
	2-HAB	\$1,530	-\$644	\$886
	3-HAB(FAMH)	\$1,700	-\$2,071	-\$371
	3-HAB(FAMS)	\$1,836	-\$2,071	-\$235
	4-HAB	\$1,973	-\$3,915	-\$1,943
80% AMI	Estudio	\$1,588	-\$108	\$1,696
	1-HAB	\$1,814	-\$352	\$1,462
	2-HAB	\$2,040	-\$644	\$1,396
	3-HAB(FAMH)	\$2,266	-\$2,071	\$195
	3-HAB(FAMS)	\$2,449	-\$2,071	-\$376
	4-HAB	\$2,630	-\$3,915	-\$1,285
100% AMI	Estudio	\$1,984	-\$108	\$2,092
	1-HAB	\$2,266	-\$352	\$1,914
	2-HAB	\$2,550	-\$644	\$1,906
	3-HAB(FAMH)	\$2,833	-\$2,071	\$762
	3-HAB(FAMS)	\$3,060	-\$2,071	-\$989
	4-HAB	\$3,286	-\$3,915	-\$629
120% AMI	Estudio	\$2,380	-\$108	\$2,488
	1-HAB	\$2,720	-\$352	\$2,368
	2-HAB	\$3,060	\$644	\$2,416
	3-HAB(FAMH)	\$3,399	-\$2,071	\$1,328
	3-HAB(FAMS)	\$3,671	-\$2,071	\$1,600
	4-HAB	\$3,944	-\$3,915	\$29
150% AMI	Estudio	\$2,973	-\$108	\$3,083
	1-HAB	\$3,400	-\$352	\$3,048
	2-HAB	\$3,825	-\$644	\$3,181
	3-HAB(FAMH)	\$4,249	-\$2,071	\$2,178
	3-HAB(FAMS)	\$4,589	-\$2,071	\$2,518
	4-HAB	\$4,929	-\$3,915	\$1,014

* El pago máximo mensual de una vivienda asequible se calcula como el 30% de los ingresos brutos anuales (véase el cuadro 2), e incluye la hipoteca, impuestos y seguros (véase el cuadro 5), así como los servicios públicos estimados (según los límites de ingresos y alquileres del HUD de 10/01/19, cuadro de subsidios para servicios públicos)

Tabla 4
Tabla de resumen de la asequibilidad del DHM, con el ahorro mensual ^

Leyenda:	
	Para obtener el ahorro mensual (véase el cuadro 4 para definiciones sobre el ahorro mensual)

	No es asequible. Dado que el DHM está diseñado para un máximo de 8 personas, la asequibilidad es posible si los miembros adultos de la familia participan en los pagos mensuales.
	No es asequible.

Tabla 5
UNIDAD DE TAMAÑO COMPACTO*

tipo de unidad	tamaño máximo
Estudio	450 sq ft
1-RAB.	625 sq ft
2-RAB.	850 sq ft
3-RAB.	950 sq ft

* Ahorro mensual sobrante de los ingresos asequibles
30% de los ingresos asignados a los gastos totales
mensuales de la vivienda

** Véase la Tabla 3

*** Costo mensual para el propietario, calculado a partir
de los ingresos por alquiler menos la hipoteca y los gastos
(servicios públicos, impuestos, seguros, mantenimiento y
reparaciones)

Página 6

* Según
las
directric
es del
proyecto
piloto
Compac
t Living
2020 de
la
ciudad
de
Boston

El modelo de vivienda DOM: Aplicabilidad del emplazamiento



La opción DHM 3-D ancho, como se muestra en las páginas 3 a 5, es aplicable a lotes más anchos, como se muestra, o a dos lotes conectados.

La flexibilidad del plan permite realizar más ajustes.

Los lotes aplicables enumerados en la RFI son:

- 2775-2777 Washington Street, Roxbury
- 6 Dyer Street, Dorchester
- 379 Geneva Ave, Dorchester

Para este tipo de edificio se apilarían tres viviendas DHM, una en cada planta, con una zona común, mecánica, de lavandería y de almacenamiento situada en el sótano, y zonas comunes abiertas posiblemente a nivel del techo.

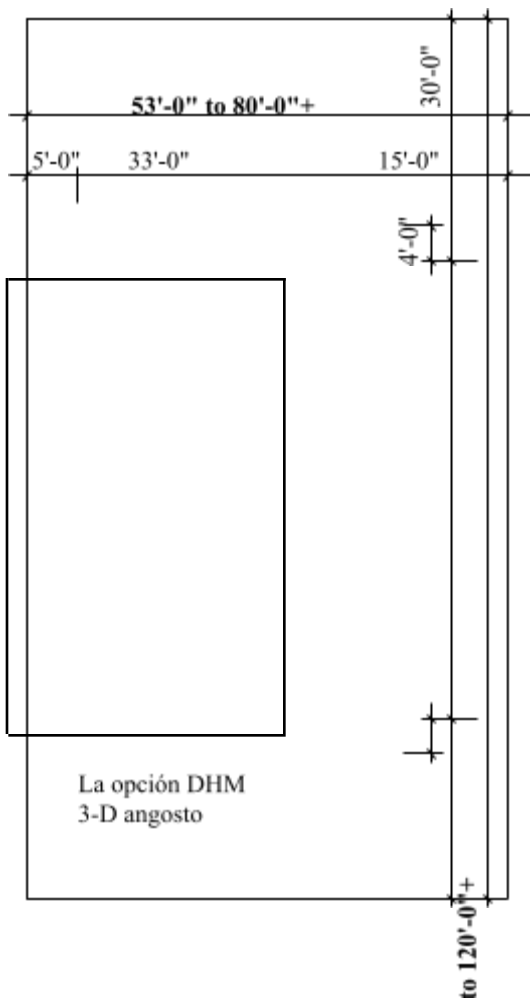
Los balcones y porches son opcionales. Ofrecen posibilidad de espacios verdes exteriores abiertos o cerrados y jardines verticales.

El plano de planta se puede cambiar para que la sala de estar y el comedor den a la calle, según las preferencias y orientación.

El estilo de las elevaciones puede variar, según las preferencias y el entorno específico, de moderno a tradicional.

La flexibilidad de la planta permite adaptarse a los lotes irregulares.

N.I.S.



La opción DHM 3-D angosto, como se muestra en el lote de la izquierda, es aplicable a lotes más angostos. La flexibilidad del plano permite realizar más ajustes.

Los lotes aplicables enumerados en la RFI son:

- 2775-2777 Washington Street, Roxbury
- 6 Dyer Street, Dorchester
- 379 Geneva Ave, Dorchester,

Para este tipo de edificio se apilarían dos viviendas DHM, cada una

ocupando un piso y medio, compartiendo el segundo piso. Las zonas comunes, mecánicas, de lavandería y de almacenamiento se situarían en el sótano, y las zonas comunes abiertas posiblemente a nivel del techo.

Los balcones y porches son opcionales. Ofrecen posibilidad de espacios verdes exteriores abiertos o cerrados y jardines verticales.

El estilo de las elevaciones puede variar, según las preferencias y el entorno específico, de moderno a tradicional.

La flexibilidad de la planta permite adaptarse a los lotes irregulares.

4'-0"

20'-0"

N.I.S.

El modelo de vivienda DOM: **ventajas del proyecto**

- | | |
|--|--|
| ☒ Solución holística | ☒ Minimización de las necesidades de ampliación o reducción de tamaño |
| ☒ Promueve la equidad e inclusión | ☒ Amplia variedad de opciones para vivir o trabajar |
| ☒ Promueve la diversidad | ☒ Fomenta la adquisición de vivienda |
| ☒ Promueve vecindarios holísticamente saludables | ☒ Asequible para una amplia gama de ingresos medios |
| ☒ Promueve las comunidades de ingresos mixtos | ☒ Promueve el bienestar financiero a largo plazo |
| ☒ Proporciona una variedad de opciones de vivienda | ☒ Promueve la autonomía económica |
| ☒ Promueve la estabilidad y fortaleza del vecindario | ☒ Apoya la movilidad ascendente |
| ☒ Solución a largo plazo | ☒ Oportunidades mixtas de adquisición y alquiler de viviendas |
| ☒ Habitabilidad | ☒ Promueve los alquileres asequibles |
| ☒ Flexibilidad y versatilidad de uso | ☒ Calidad de construcción |
| ☒ La comodidad y el bienestar a largo plazo son las prioridades. | ☒ Alta eficiencia de los espacios |
| ☒ Diseño universal/ADA | ☒ Reducción al mínimo de las necesidades de renovación o reubicación |
| ☒ Adecuado para una amplia gama de estructuras familiares Adecuado | ☒ Promueve el uso eficiente de los recursos del |
| ☒ estudiantes, parejas jóvenes y ancianos | ☒ edificio Aplicable a una variedad de tipos de edificios |
| ☒ Adecuado para que los ancianos permanezcan en sus hogares | ☒ Aplicable a una variedad de formas y tamaños |
| ☒ Adecuado para familias extensas | ☒ Aplicable a lotes pequeños y grandes |
| ☒ Promueve mejores conexiones familiares y sociales | ☒ Promueve una vivienda de nueva generación más ecológica, más segura, más inteligente y más agradable |

El modelo de vivienda DOMA: **obstáculos del proyecto**

Debido al carácter innovador del proyecto, al tratarse de un nuevo tipo de vivienda con flexibilidad de uso, los sistemas de zonificación, financiación y permisos existentes no se le aplican fácilmente y presentan obstáculos. Algunos de ellos son:

1. ZONIFICACIÓN: requisitos actuales de densidad y estacionamiento.
2. FINANCIACIÓN: opciones limitadas de financiación hipotecaria para modelos innovadores. Los ingresos por alquiler no se consideran como ingresos.
3. FINANCIACIÓN: la asequibilidad de la compra es limitada para los compradores de ingresos medios bajos. Una financiación alternativa sería útil. El uso de subvenciones para la compra de propiedades podría ser una buena solución, permitiendo la autosuficiencia y una reducción o eliminación de las subvenciones a largo plazo.
4. PERMISOS: Todo cambio de uso requeriría un cambio de ocupación.

Además, el riesgo y la complejidad de la gestión del alquiler pueden suponer un obstáculo para algunos propietarios. Una posible solución puede ser contratar a una empresa de gestión de alquileres.

El modelo de vivienda DOMA: **permiso de publicación**

Se permite la publicación de la solicitud de ideas de DHM Future-Decker.

