This is Not Your Door: A Double Model on Housing

Beca de Investigación en Nueva York

FUNDACIÓN ARQUIA / REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN FERNANDO

Alejandra Navarrete Llopis

0. Introducción

This is not your door estudia los espacios de residencia en la transformación contemporánea de la ciudad y las comunidades que la habitan. En particular investiga cómo el diseño, construcción y acceso a la vivienda subvencionada en Nueva York se plantea en la actualidad a través de desarrollos privados (generalmente a gran escala) que proponen un doble modelo: un estándar para las viviendas de precio regulado y otro para aquellas que se ajustan únicamente al mercado inmobiliario. Esta investigación tiene como objetivo analizar la relación entre regulación y diseño junto con las formas sociales asociadas a ellos, con la ambición de plantear la capacidad del arquitecto para proponer nuevas relaciones, herramientas y sistemas que posibiliten comunidades, espacios y territorios más inclusivos.

El proyecto profundiza en una serie de intereses que he desarrollado—desde diferentes organizaciones y junto a distintos agentes—a los largo de los últimos años de experiencia profesional e investigadora:

Desde el año 2014, y seleccionados a través de un concurso internacional, tuve la oportunidad de liderar un proyecto de investigación junto con un grupo de arquitectos, comisarios e investigadores llamado *After Belonging Agency* (Lluís A. Casanovas Blanco, Ignacio G. Galán, Carlos Mínguez Carrasco, Alejandra Navarrete Llopis, Marina Otero Verzier). La propuesta titulada *After Belonging: A Triennale In Residence, On Residence, and the Ways We Stay in Transit* cristalizó a finales de 2016 en dos exposiciones, un libro, una conferencia, un foro de escuelas y una embajada llevada a cabo dentro del Ayuntamiento de la ciudad de Oslo. *After Belonging* analiza la transformación contemporánea de los espacios de residencia, explorando la relación de la arquitectura con la permanencia espacial, la propiedad, y la identidad. El trabajo de la *After Belonging Agency* ha sido premiado y subvencionado por la *Graham Foundation* y otras instituciones europeas.

Desde el 2005 y durante los dos años que trabajé en el estudio de Solid Arquitectura (firma fundada por Javier Maroto y Álvaro Soto) participé y dirigí el equipo de concursos con un énfasis en vivienda social. El estudio recibió varios premios y menciones honoríficas, incluyendo entre otros el edificio de apartamentos "Entreabiertos. Aguila-Alcatel" de Madrid, terminado en 2014 y expuesto en el Pabellón de España en la Bienal de Arquitectura de Venecia 2014. El proyecto "Hacemos Ciudad" en Mieres, un edificio de 100 viviendas públicas, también fue seleccionado entre más de 300 entradas, y está actualmente en construcción.

En el ámbito académico obtuve en 2007 una beca de investigación del Ministerio de Educación de España para formar parte del Grupo de Investigación de Vivienda Colectiva de la ETSAM (Universidad Politécnica de Madrid). El grupo creó una extensa base de datos y una serie de publicaciones sobre la vivienda colectiva moderna en España.

Junto con PKMN—colectivo de arquitectos que fundé en 2006 y al que pertenecí hasta 2009—desarrollé una línea de investigación y acción llamada *Ciudad Crea Ciudad*. Esta plataforma se llevó a cabo en distintas localizaciones como Cáceres y Toledo, entre otras ciudades, explorando el rol del arte y la arquitectura para articular las relaciones sociales del ciudadano como agente transformador del espacio urbano contemporáneo. Cuestiones como identidad y pertenencia permitieron proponer nuevas conexiones para visibilizar y empoderar al ciudadano en los procesos de diseño e innovación en las ciudades. *Ciudad Crea Ciudad* fue seleccionados como pre finalista en la X Bienal de Arquitectura y Urbanismo Española 2009, entre más de 500 obras presentadas.

Estas experiencias e intereses me han permitido elaborar un protocolo de investigación y proceso de trabajo que ha dado lugar a diferentes formatos, desde artículos, libros, diseños especulativos, hasta edificios. Con esta propuesta, me comprometo a continuar el estudio del rol del arquitecto como mediador entre el marco legal, el espacio social y el entorno construido de nuestros espacios de residencia.

1. Objeto y Ámbito de Estudio

This is not your door responde a una discusión actual sobre la *crisis de vivienda* en Nueva York. En los últimos veinte años, el alquiler mensual medio de un apartamento en la ciudad ha aumentado casi un 40%, mientras que los salarios han subido menos del 15%. Estas tendencias dispares han obligado a más de un tercio de los hogares a gastar al menos la mitad de sus ingresos en vivienda, lo que ha resultado en más de 62.000[1] neoyorquinos viviendo en refugios para personas sin hogar. Es importante aclarar que la definición de *affordable housing* (vivienda asequible), detallada por el gobierno de la ciudad de Nueva York, establece que una vivienda se puede considerar como asequible cuando el alquiler mensual que se paga por ella es menor al 30% de los ingresos de los residentes de dicha casa.

1. VER "BASIC FACTS ABOUT HOMELESSNESS: NEW YORK CITY" DONDE DICE QUE EN MARZO DE 2017 HUBO 61,936 PERSONAS SIN HOGAR, HTTP://WWW.COALITIONFORTHEHOMELESS.ORG/BASIC-FACTS-ABOUT-HOMELESSNESS-NEW-YORK-CITY/

Esta falta de acceso a vivienda asequible ocurre no sólo en Nueva York, sino también en ciudades como Londres, Shanghai, Sao Paulo, Mumbai y Lagos, entre otras[2]. En el caso de Nueva York, existe un contraste entre el número de viviendas de lujo vacías y la gente que vive en pequeños espacios domésticos, algunas veces ubicados en lugares no residenciales[3]. Esta tendencia viene acompañada de estrategias que minimizan el coste de construcción de las viviendas, en el caso de Nueva York con los llamados *micro-apartamentos* o *pequeñas casas* que varían en tamaño entre los 25 a los 35m2. O en el caso de la ciudad de Londres, con un plan de apoyo, recién anunciado por el alcalde, a lo que han llamado viviendas "desnudas"—viviendas sin muros interiores, sin acabados en suelos o paredes, y contando sólo con la fontanería más básica.

Para lograr crear y preservar 200.000 viviendas subvencionadas en el año 2024, tal como describe el alcalde Bill de Blasio en el plan de vivienda de 2014 llamado *Housing New York*[4], la ciudad de Nueva York ha renovado e implementado una serie de regulaciones y programas de *inclusionary housing* (vivienda inclusiva). Estos programas proponen incorporar vivienda subvencionada en desarrollos de vivienda privados a cambio de incentivos económicos, como por ejemplo deducciones fiscales, bonificación de superficie adicional construída y financiación a través de bonos exentos de impuestos. *This is not your door* estudia los distintos modelos urbanos y arquitectónicos que han derivado de estos programas en los últimos años y en la actualidad.

This is not your door ofrece un análisis crítico del modelo contemporáneo de vivienda subvencionada en Nueva York y su progresiva privatización, con la ambición última de estudiar y plantear alternativas de vivienda pública. El proyecto investiga tres tipos específicos de *mixed-income housing* (viviendas para familias de ingresos mixtos), comparando sus unidades reguladas por el gobierno con los apartamentos sólo regulados por el mercado inmobiliario, dando lugar a una serie de artículos de investigación que llevan asociado una serie de dibujos e imágenes. Estos artículos pueden ser publicados en alguna plataforma digital como por ejemplo Architect's Newspaper, Metropolis, o The Avery Review—conocidos medios de difusión arquitectónica con grandes enlaces a la audiencia local de Nueva York. También pueden ser impresos en forma de pequeña publicación en papel.

Casos de Estudio

Los tres modelos de *mixed-income housing* que responden a los programas de vivienda inclusiva, y que se estudian en este proyecto de investigación son:

2. MADDEN, DAVID, AND PETER MARCUSE. IN DEFENSE OF HOUSING. (LONDON AND NEW YORK: VERSO BOOKS, 2016), PÁGINA 3.

3. VER ARTÍCULO DEL PERIÓDICO NEW YORK TIMES DONDE DESCRIBE LA PEQUEÑA "CASA", DE MENOS DE 4M2 Y EN LA PARTE SUPERIOR DE UN TEATRO DE BROOKLYN, EN LA QUE VIVE UN MÚSICO DE 25 AÑOS RECIÉN MUDADO A NUEVA YORK. "SO YOU THINK YOUR PLACE IS SMALL?" NEW YORK TIMES, SEPTEMBER 16, 2016, HTTPS://WWW.NYTIMES.COM/2016/09/18/REALESTATE/SO-YOU-THINK-YOUR-PLACE-IS-SMALL.HTML

4. HTTP://WWW.NYC.GOV/HTML/HOUSING/ASSETS/DOWNLOADS/PDF/HOUSING_PLAN.PDF, PÁGINA 4.

1. SINGLE PROJECT, DOUBLE STRUCTURE

Edificios con unidades de vivienda subvencionada y privada en espacios separados pero adyacentes. En muchos de estos casos existen dos puertas de acceso diferenciadas para los dos tipos de viviendas, lo que la prensa y activistas llamaron “the poor door.”



1.1. EDGE

AFFORDABLE UNITS: 347
AT 34 NORTH 6TH STREET, BROOKLYN

MARKET-RATE UNITS: 565
AT 22 NORTH 6TH ST AND 34 NORTH 7TH ST, BROOKLYN



1.2. NORTHSIDE PIERS

AFFORDABLE UNITS: 114
AT 20 NORTH 5TH STREET, BROOKLYN

MARKET-RATE UNITS: 509
AT 1 NORTH 4TH PL, BROOKLYN



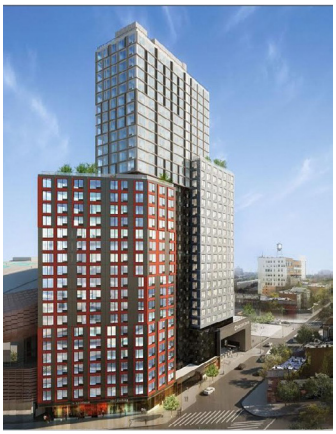
1.3. ONE RIVERSIDE PARK

AFFORDABLE UNITS: 55
AT 40 RIVERSIDE BOULEVARD (AKA 470 WEST 62ND STREET), NEW YORK

MARKET-RATE UNITS: 219
AT 50 RIVERSIDE BOULEVARD, NEW YORK

2. SINGLE PROJECT, SINGLE STRUCTURE

Edificios con unidades de vivienda incluidas en la misma estructura, pero que su localización, diseño y vistas hace diferir a las viviendas subvencionadas de las viviendas privadas.



2.1. 461 DEAN STREET (PACIFIC PARK)
461 DEAN STREET, BROOKLYN

AFFORDABLE UNITS: 181
MARKET-RATE UNITS: 182



2.2. AVA HIGH LINE
525 WEST 28TH STREET , NEW YORK

AFFORDABLE UNITS: 142
MARKET-RATE UNITS: 568



2.3. THE TOREN
150 MYRTLE AVE, BROOKLYN

AFFORDABLE UNITS: 49
MARKET-RATE UNITS: 197

3. SINGLE PROJECT, OFF-SITE STRUCTURE

Edificios con unidades de vivienda subvencionada construidas en una localización remota al edificio con unidades de vivienda privada



3.1. 38 SIXTH AVENUE (PACIFIC PARK)

AFFORDABLE UNITS: 303



3.2. ESSEX CROSSING
9 DIFFERENT SITES AT THE INTERSECTION BETWEEN DELANCEY STREET AND ESSEX STREET

AFFORDABLE UNITS: 561
MARKET-RATE UNITS: 517



3.3. GREENPOINT LANDING
BROOKLYN
TOTAL UNITS: 5,000

5 BLUE SLIP: 103 AFFORDABLE UNITS
21 COMMERCIAL STREET: 93 AFFORDABLE UNITS
33 EAGLE STREET: 98 AFFORDABLE UNITS

4. ALTERNATIVE HOUSING MODELS

Esta investigación de un año de duración tiene como objetivo explorar modelos alternativos que promuevan diferentes relaciones entre la vivienda y el mercado inmobiliario. Estos modelos ofrecen otras formas de propiedad y co-habitación, como por ejemplo las cooperativas sin fines de lucro. Aquí la casa se entiende como un espacio donde pueden ocurrir diferentes órdenes sociales, como un espacio para construir otras formas de conexión y solidaridad, como un espacio accesible a todos. Estos casos de estudio se determinarán a medida que se vaya desarrollando la investigación.

Parámetros de Investigación

A continuación se detallan cuatro escalas o parámetros de investigación que sirven como punto de acceso a los casos de estudio antes citados y que evidencian el doble standard para las viviendas:

URBAN EXPERIENCE. SOCIAL CONTEXT AND SERVICES

En muchos casos estos desarrollos de *mixed-income housing* se llevan a cabo en parcelas que han sido recalificadas para poder construir edificios residenciales con una mayor densidad. A cambio de la concesión de estos permisos, y otros beneficios económicos (como los antes citados), los edificios residenciales deben incluir viviendas asequibles para población con distinta franja de ingresos. La intención del gobierno es la de promover nuevas zonas diversas y más inclusivas como dice el plan de 2014 *Housing New York*:

> *In rezonings that substantially increase potential housing capacity in strong markets, the City will require a portion of the new housing developed to be permanently affordable to low- or moderate-income households in order to ensure diverse and inclusive communities.*[5]

5. HTTP://WWW.NYC.GOV/HTML/HOUSING/ASSETS/DOWNLOADS/PDF/HOUSING_PLAN.PDF.

Pero en algunos casos los residentes hacen un uso diferente de los servicios a su alcance, como describe Julie Satow en el New York Times:

> *And while they may live in the same neighborhood, they tend to patronize different stores—Mr. Omar, for example, does his food shopping at Western Beef, a grocery store on West 16th, where prices are a far cry from the $5 iced coffees at the Chelsea Market across the street.*[5]

En este punto, la investigación estudiará la experiencia de los residentes del contexto urbano de cada caso, y cómo estos nuevos desarrollos afectan las dinámicas a pequeña y mediana escala, incluyendo el uso de los espacios públicos—calles, plazas, jardines, parques— y de los servicios—bibliotecas, mercados, hospitales, colegios, estaciones de transporte—de estas comunidades. Este análisis requerirá entender esta experiencia del entorno urbano—quizá distinta de la planeada—a lo largo del tiempo, por parte de los distintos residentes, para poder ver el alcance de los objetivos iniciales de inclusión e integración.

Como explican David Madden y Peter Marcuse en su publicación In Defense of Housing:

> *People do not only lives in homes. They live in neighborhoods and communities. They occupy buildings but also locations in a social fabric. A radical right to housing must affirm and protect this web of relations. It must propose new links between housing and other domains.*[6]

MAINTENANCE. ACCESS AND CARE OF FACILITIES AND INFRASTRUCTURES

En muchos de los casos de estudio el acceso a las instalaciones del edificio marca cierta diferencia entre las viviendas subvencionadas y las viviendas de precio no regulado. Julie Satow continúa diciendo en su artículo en el New York Times:

> *Her building, at 34 North Sixth Street, has neither a doorman nor amenities, and its small lobby is painted an institutional green, with just a few wilting houseplants and an ATM machine. It is a far cry from its sister building, a market-rate luxury tower just a few doors down, where residents enjoy unimpeded views of the water, numerous amenities and a soaring lobby with a fireplace, glossy tiles and a concierge.*[7]

En otros casos, si no hay subvenciones públicas, el cuidado y mantenimiento de los espacios e instalaciones comunes se ve afectado a largo plazo. Hay un caso histórico relevante, respecto a la falta de apoyo público en la conservación de instalaciones e infraestructuras, como fue el caso de las viviendas de Pruitt-Igoe, en San Luis, Misuiri. En el caso de Nueva York, describiendo los gastos diarios asociados de los residentes, Eric Uhlfelder reporta para el New York Times:

> *Low income residents often can't afford daily living expenses in affluent neighborhoods it drains municipal finances and a substantial number of affordable units revert to market price within 30 years.*[8]

5. "LIVING THE MIX. AFFORDABLE OUSING IN NEW YORK'S LUXURY BUILDINGS" NEW YORK TIMES, AGOSTO 29, 2014, HTTPS://WWW.NYTIMES.COM/2014/08/31/REALESTATE/AFFORDABLE-HOUSING-IN-NEW-YORKS-LUXURY-BUILDINGS.HTML

6. MADDEN, DAVID, AND PETER MARCUSE. IN DEFENSE OF HOUSING. (LONDON AND NEW YORK: VERSO BOOKS, 2016).

7. "LIVING THE MIX. AFFORDABLE HOUSING IN NEW YORK'S LUXURY BUILDINGS" NEW YORK TIMES, AGOSTO 19, 2014, HTTPS://WWW.NYTIMES.COM/2014/08/31/REALESTATE/AFFORDABLE-HOUSING-IN-NEW-YORKS-LUXURY-BUILDINGS.HTML

8. "HOW CITIES SHOULD TAKE CARE OF THEIR HOUSING PROBLEMS" NEW YORK TIMES, FEBRERO 21, 2017, HTTPS://WWW.NYTIMES.COM/2017/02/21/OPINION/HOW-CITIES-SHOULD-TAKE-CARE-OF-THEIR-HOUSING-PROBLEMS.HTML

This is not your door estudiará cómo afectan las diferencias de acceso a ciertas instalaciones y equipamientos de los edificios al uso diario y cuidado de los espacios comunes, y cómo se negocian estas diferencias en los distintos casos a largo plazo. Se analizará también en el tiempo cómo se mantienen dichos espacios, y cómo participan los residentes en el cuidado de los edificios y espacios colindantes. Hilary Sample, en su reciente libro Maintenance Architecture, explica la relevancia del mantenimiento en la vida de los edificios:

> *While maintenance may initially appear less fundamental to architecture than geometry or other cultural signifiers, it is inextricably tied to the life of buildings.*[9]

9. SAMPLE, HILARY. MAINTENANCE ARCHITECTURE / HILARY SAMPLE. (CAMBRIDGE, MA: THE MIT PRESS, 2016)

TECHNOLOGICAL ADVANCES. MATERIALS AND BUILDING SYSTEMS

En esta escala de investigación se estudiarán las estrategias estructurales y materiales para poder abaratar los costos de construcción. Una de las tendencias que se repiten actualmente es el uso de módulos prefabricados, como es el ejemplo de los micro apartamentos diseñados por nARCHITECTS o la torre '461 dean street' de la oficina SHoP Architects (considerada la torre más alta del mundo con tecnología modular), ambos edificios terminados en 2016 en Nueva York. Gwendolyn Wright describe esta tendencia de estandarización a lo largo del siglo XX, en su artículo sobre vivienda asequible:

> *Factory production of all or part of housing construction has enjoyed a cult status among Americans who hope that standardization and rationalization can reduce prices by producing houses like cars.*[10]

10. WRIGTH, GWENDOLYN. "DESIGN AND AFFORDABLE AMERICAN HOUSING,"CITYSCAPE, VOLUME 16, NUMBER 2, 2014.

Este análisis intentará también entender cómo estas tecnologías apoyan las estrategias espaciales de los tres tipos que se estudian en esta investigación. Se explorará cómo el uso de determinados sistemas constructivos posibilitan tener estructuras diferenciadas en un mismo volumen, o la integración de distintos tipos de vivienda haciendo ciertas diferenciaciones volumétricas interiores.

INTERIORS. OCCUPANCY AND TYPOLOGICAL MODELS

This is not your door investigará en esta línea las diferencias de las viviendas asequibles de las no reguladas: la orientación y vistas, los materiales y electrodomésticos, el tamaño y distribución, y su relación con el conjunto del edificio y el resto de viviendas. Se estudiarán también las tipologías que se repiten en mayor proporción en el conjunto de las viviendas asequibles: los estudios y viviendas de 1 y 2 habitaciones. Esto tiene cierto impacto en los residentes que pueden solicitar este tipo de viviendas, limitando distintas agrupaciones, familias extendidas o con mayor número de niños. En el New York Times, Julie Satow describe este impacto:

> *Another concern is that many mixed-income developments exclude very low-income New Yorkers in favor of higher earners, and that many of the buildings have studio and one-bedroom apartments, with few larger units for families.*[11]

11. "LIVING THE MIX. AFFORDABLE HOUSING IN NEW YORK'S LUXURY BUILDINGS" NEW YORK TIMES, AGOSTO 29, 2014, HTTPS://WWW.NYTIMES.COM/2014/08/31/REALESTATE/AFFORDABLE-HOUSING-IN-NEW-YORKS-LUXURY-BUILDINGS.HTML

Otro aspecto importante de esta escala de la investigación considerará el uso

y la experiencia de estos espacios domésticos en contraposición a la representación que se hace de ellos desde la disciplina de la arquitectura o los medios de comunicación. Se estudiará cómo los residentes ocupan los espacios, cuáles son sus hábitos y qué uso hacen de los distintos entornos domésticos y su coincidencia con los espacios proyectados por los arquitectos. Hilary Sample, en Maintenance Architecture, explica también el concepto relativamente nuevo de Post-Occupancy:

> *...the term places importance on the life of a building rather than on the ideas surrounding its form making.*[12]

12. SAMPLE, HILARY. MAINTENANCE ARCHITECTURE / HILARY SAMPLE. (CAMBRIDGE, MA: THE MIT PRESS, 2016)

2. Marco Teórico y Conceptual

Estudios previos generales sobre vivienda pública en Nueva York proveerán el marco teórico y conceptual para esta propuesta, y complementarán este intento arquitectónico más detallado de diseccionar el modelo de vivienda subvencionada contemporánea. Algunas de estas referencias, organizadas en tres líneas, son:

Public and Affordable Housing

Hay varias figuras relevantes en la discusión sobre vivienda pública en Nueva York, pero Nicholas Dagen Bloom y Matthew Gordon Lasner tienen diversas publicaciones recientes (consultar bibliografía para ver otras publicaciones de los autores) que son claves para entender esta cuestión en la actualidad. Bloom es Profesor Asociado de Ciencias Sociales y Director de Estudios Interdisciplinares y Administración Urbana en NYIT (Nueva York), y Gordon, es Profesor Asistente de Cuestiones y Planificación Urbana en Hunter College (Nueva York). Ambos ofrecen en su libro *Affordable Housing in New York. The People, Places, and Policies That Transformed a City and Public Housing That Worked. New York in the Twentieth Century* (2015) una enfoque humanista, transversal y a escala urbana.

Otra referencia importante es el libro *A History of Housing in New York City* (1990), de Richard Plunz, Profesor de Arquitectura en GSAPP Columbia University, que se centra sobre todo en cuestiones relacionadas con la forma física de los desarrollos de vivienda: la arquitectura, el planeamiento urbano y las innovaciones materiales.

This is not your door pretende de alguna manera combinar estos dos enfoques: entender la relación del diseño con el contexto social de la comunidad que lo habita, y con el posterior uso y experiencia por parte de estos residentes. Esta perspectiva puede ayudar a detectar nuevas herramientas de diseño que tengan en consideración las implicaciones espaciales de la arquitectura en el entorno social.

Policy, Design and Finance

El libro *The Art of Inequality: Architecture, Housing, and Real Estate—A Provisional Report* (2015) ha sido fundamental para entender la relación entre las regulaciones y el código técnico, con el diseño de viviendas y los sistemas financieros que rigen nuestra sociedad. Este libro forma parte de un proyecto de investigación llamado *House Housing: An Ultimate History of Architecture and Real Estate*. Este proyecto y su publicación asociada, enfatizan la relevancia de la arquitectura y de la vivienda en la sociedad contemporánea, donde no sólo participan de los sistemas sociales, culturales y económicos, sino que los diseñan:

> *...by directing attention to the subtle ways in which architecture—through housing—lays the groundwork for our present dilemmas, not simply by casting them in concrete, but by concretely laying out their terms.*[13]

Este entendimiento de la agencia de la arquitectura, ayudan a esta investigación a explorar y evidenciar ciertas estrategias de diseño que regulan el día a día de muchos ciudadanos de Nueva York. Otra cuestión importante de este libro es el entendimiento de la idea de casa como un proceso dinámico y sujeto a cambios:

> *Housing, understood as the material, social, institutional, and economic process that determines where members of a society sleep at night—where they live and love, and perhaps where they die—cuts an important cross section through the dominant patterns.*[14]

Y añade más tarde:

> *This is what allows us to speak of something like a housing system: a dynamic set of relations, a portion of which this report sketches via the logic and the "laws" of real estate development.*[15]

Reinhold Martin, uno de los autores de este libro, es el Director del Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture y del programa de doctorado de GSAPP Columbia University. Martin ha liderado varios proyectos de investigación en relación a la vivienda en Estados Unidos, como por ejemplo P*ublic Housing: A New Conversation*, en 2009, o *Foreclosed: Rehousing the American Dream* en 2016. Junto con Susanne Schindler and Jacob Moore, los tres autores del libro y asociados a la institución de Columbia University, pueden jugar un papel relevante en las futuras conversaciones de este proyecto.

Right to Housing and Alternative Models

In Defense of Housing (2016), de los autores David Madden and Peter Marcuse, analiza el derecho auna vivienda por parte de cada uno de los ciudadanos y propone al final del libro una serie de estrategias concretas que permiten avanzar la conversación sobre vivienda pública. Estas estrategias, que servirán para esta investigación como herramienta de análisis de cada uno de los casos y como guía al plantear las alternativas, son:

13,14,15. MARTIN, REINHOLD, JACOB MOORE AND SUSANNE SCHINDLER. THE ART OF INEQUALITY: ARCHITECTURE, HOUSING, AND REAL ESTATE — A PROVISIONAL REPORT. NEW YORK: TEMPLE HOYNE BUELL CENTER FOR THE STUDY OF AMERICAN ARCHITECTURE, 2016.

Decommodify and de-financialize the housing system

Expand, defend, and improve public housing

Privilege inhabitants

Let a thousand housing alternatives bloom

Democratize housing management

Broaden housing struggles

Democratize housing policy

Globalize housing movements [16]

16, 17. MADDEN, DAVID, AND PETER MARCUSE. IN DEFENSE OF HOUSING. (LONDON AND NEW YORK: VERSO BOOKS, 2016).

En uno de los capítulos, bajo la sección con título Housing Movements in Neoliberal New York, describe los distintos ámbitos de resistencia que se están dando en la ciudad en los últimos años. Nombra, entre otros, a grupos activistas, cooperativas asequibles, consejos de planificación, movimientos de ocupación, asociaciones comunitarias, organizaciones de veteranos, sindicatos de inquilinos, alianzas institucionales, que pueden servir para explorar las arquitecturas alternativas de la vivienda pública en Nueva York.

Al inicio del libro los autores explican lo que puede llegar a ser una casa:

> *While the domestic environment can be the site of oppression and injustice, it also has the potential to serve as a confirmation of one's agency, cultural identity, individuality and creative powers.*[17]

Esta frase serviría de inicio también para este proyecto de investigación que tiene como ambición última proponer alternativas del espacio doméstico, en respuesta a la progresiva privatización de la vivienda pública en la ciudad de Nueva York.

3. Objetivos

Con el objetivo de consolidar, así como también de ampliar estas y otras investigaciones sobre viviendas subvencionada, *This is not your door* se centra en una serie específica de desarrollos de mixed-income housing que resultan particularmente de los programas de inclusionary zoning. Esto permite explorar en detalle las estrategias de diseño implementadas en tres modelos de viviendas regulada que actualmente configuran el paisaje de Nueva York. Después de establecer los parámetros de estudio de este doble estándar (antes citados en el Objeto y Ámbito de Estudio), la investigación tiene el objetivo de mapear y comparar las estrategias urbanas, las tecnologías materiales y constructivas, y las distribuciones espaciales tanto de las viviendas subvencionadas como de las viviendas no reguladas.

This is not your door pretende tener un impacto en arquitectos, urbanistas, diseñadores de interiores, ingenieros y cualquier agente interesado en el

entorno construido. En particular, investiga el papel de estos agentes en los procesos contemporáneos de desalojos y desahucios resultantes de la proliferación de grandes urbanizaciones de lujo. Este proyecto pretende contribuir a esta transformación urbana al discutir modelos actuales de vivienda regulada en Nueva York y buscar modelos alternativos. En estos espacios alternativos la casa se entiende como un espacio para proponer órdenes sociales diferentes, y construir otras formas de conexión y solidaridad, que sean accesibles a todos.

Esta investigación tiene también la intención de activar la conversación sobre vivienda regulada entre los residente de las comunidades que habitan estos espacios domésticos y que están interesados en la transformación de la idea de casa. A través de un análisis espacial que incluye imágenes, dibujos y mapas, This is not your door propone además comparar cómo la noción de hogar está representada por los diferentes medios de comunicación, y cuál es, por otro lado, el uso y experiencia de sus residentes.

Acompañando los ensayos, *This is not your door* utilizará las redes sociales también. Durante esta investigación de seis meses, Instagram y Facebook servirán como un espacio para recoger el material de visitas, entrevistas, dibujos, mapas y lecturas. Los medios digitales de comunicación social también se utilizarán como espacio para comunicar algunos extractos de la investigación -en preparación de los artículos completos- con el objetivo de establecer un diálogo continuo y abierto con la audiencia.

4. Metodología

This is not your door ofrecerá una descripción espacial comparativa de un doble estándar que tiene lugar en los edificios de mixed-income housing: un estándar para unidades de vivienda subvencionadas y otro distinto, para las unidades reguladas únicamente por el mercado inmobiliario. Este doble estándar que propone diferentes instalaciones, materiales, vistas, orientación e incluso entradas separadas para los apartamentos subvencionados de los apartamentos privados, hace visibles las desigualdades económicas de la ciudad y promueve sistemas de exclusión social. El objetivo del proyecto no es sólo exponer y evidenciar las implicaciones y las consecuencias de estas estrategias de desarrollo de mixed-income housing, sino también proponer modelos alternativos de propiedad, diseño y desarrollo de la vivienda pública en Nueva York y en otros contextos urbanos.

This is not your door investiga tres tipos específicos de mixed-income housing, comparando sus unidades reguladas con los apartamentos solo regulados por el mercado inmobiliario. Esta investigación da lugar a tres ensayos que se complementan con un cuarto artículo que describe modelos alternativos. Los tipos de viviendas sujetas a análisis son: *Single Project, Double Structure, Single Project, Single Structure, Single Project, Off-site Structure y Alternative Models.*

Las imágenes elaboradas de confort, lujo y accesibilidad de los apartamentos

regulados por el mercado inmobiliario contrastan con la ausencia de información de las unidades subvencionadas, que hacen viables estos desarrollos de viviendas tanto económica como físicamente. This is not your door visitará el interior de las casas subvencionadas para poder analizar las instalaciones e infraestructuras de los edificios, así como también el tamaño, diseño, orientación y vistas, acabados y electrodomésticos de las viviendas. Esta investigación también pretende registrar la experiencia de los residentes y comunidades de estos espacios. La serie de cuatro ensayos publicados en una plataforma digital permitirá que el análisis comparativo esté disponible y abierto a cualquier profesional, académico, investigador y estudiante interesado en la disciplina de la arquitectura.

Cada ensayo disecciona tres casos de estudio incluyendo el material gráfico: un mapa urbano y un mapa en detalle del edificio y sus interiores, y un ensayo fotográfico, encargado a un fotógrafo local. Todos los ensayos también incluyen extractos de entrevistas con expertos en el tema y con residentes de los edificios analizados. La longitud aproximada de los artículos será de unas 3.000 palabras.

Investigación y Trabajo de Campo

La investigación parte de una premisa muy concreta con el objetivo de poder desarrollar el proyecto en un periodo de 6 meses. En estos meses el acceso a la biblioteca de la Universidad de Columbia, con los libros, revistas y el material de archivo (fotos, planos, mapas, dibujos, revistas originales,...), me permitirá tener acceso a los recursos necesario para profundizar en los conocimientos teóricos que requiere este trabajo.

El acceso a este material se verá complementado por el trabajo de campo y la visita a cada uno de los casos de estudio. Con la intención de entender cómo es el uso de estos espacios domésticos, tener acceso a los edificios y viviendas es fundamental para el proyecto.

Está investigación puede estar apoyada por distintos seminarios de Columbia University que ayudarán a fortalecer el marco teórico e histórico de la propuesta. Algunas de estas clases y profesores son:

Affordable Housing, impartida por Gwendolyn Wright

Architecture: The Contemporary (Ideas and Concepts from 1968 to the Present), impartida por Bernard Tschumi

Books, Figures, Objects, impartida por Hilary Sample

Design Theories, 1960-, impartida por Enrique Walker

Essays on Architecture, impartida por James Graham

Modern Housing, impartida por Gwendolyn Wright

Philosophies of the Cities, impartida por Reinhold Martin

Otras instituciones académicas y culturales serán de ayuda invaluable para el proyecto, como por ejemplo: Center for Urban Pedagogies, Drawing Center,

Hunter College, MOMA, New Jersey Institute of Technology, Pratt University, Storefront for Art and Architecture, entre otras.

Elaboración de Mapas

Esta investigación utiliza el dibujo como herramienta para reunir y poner en diálogo ciertas relaciones complejas, que no sólo afectan a condiciones materiales, pero también a cuestiones sociales, económicas y políticas. A través de la elaboración de dos mapas (dos mapas por cada artículo, siendo el total de mapas 8) se podrá representar la investigación, el trabajo de campo realizado y cualquier información relevante de las entrevistas. El mapa se entiende como una herramienta aglutinadora, que permite comunicar una serie de ideas sin las limitaciones que tienen otros formatos.

Estos dos mapas trabajarán a distintas escalas pero siempre combinando información de los cuatro parámetros de estudio de los casos (Urban Experience. Social Context and Services, Maintenance. Access and Care of Facilities and Infrastructures, Technological Advances. Materials and Building Systems, Interiors. Occupancy and Typological Models). El primer mapa responderá a una escala urbana que condensa información referente a los cuatro parámetros de estudio, pero en relación al contexto urbano a gran escala

Entrevistas a expertos

Este proyecto entiende la entrevista como una pieza fundamental para construir el argumento conceptual de cada uno de los artículos. Estas conversaciones servirán para conocer en profundidad el trabajo de estos expertos, y ver la relación de su trabajo con los casos de estudio particulares. Los expertos a entrevistar para cada artículo serían:

EXPERTOS CASOS DE ESTUDIO 1: NICHOLAS DAGEN BLOOM Y MATTHEW GORDON LASNER

EXPERTOS CASOS DE ESTUDIO 2: REINHOLD MARTIN, JACOB MOORE Y SUSANNE SCHINDLER

EXPERTOS CASOS DE ESTUDIO 3 HILARY SAMPLE Y GWENDOLYN WRIGHT

EXPERTOS CASOS DE ESTUDIO 4: DAVID MADDEN Y PETER MARCUSE

Ensayos Fotográficos y Entrevistas a Residentes

El trabajo de campo y la visita a los interiores de estas viviendas es fundamental para entender cómo se usan estos espacios, y, como se mencionó con anterioridad, estudiar la diferencia entre la representación de estos interiores en los medios de comunicación y la experiencia de los residentes. En cada uno de los casos de estudio trabajaré con un fotógrafo que realizará un ensayo fotográfico y que complementará el ensayo escrito y los mapas. Los fotógrafos locales pueden ser los siguientes:

ENSAYO FOTOGRÁFICO CASOS DE ESTUDIO 1: EVGENIA ARBUGAEVA

Fotógrafa con sede en Nueva York, graduada en el programa *Documentary Photography and Photojournalism* del *International Center of Photography* (ICP) en 2009. Ha sido galardonada con el Premio ICP Infinity, el Premio Leica Oskar Barnack y la Subvención del Fondo de Emergencia de la Fundación Magnum. Su trabajo ha aparecido en diversas publicaciones como *National Geographic*, *mare*, *Le Monde* y *The New Yorker*, entre otras.



ENSAYO FOTOGRÁFICO CASOS DE ESTUDIO 2: RACHEL PAPO

Fotógrafa con sede en Brooklyn. Obtuvo una Máster en Fotografía en la Escuela de Artes Visuales de la ciudad de Nueva York. Ha sido seleccionada finalista para el "Premio Santa Fe de Fotografía" y galardonada con una beca de la NYFA en 2006. En 2009 Rachel ganó el Premio Lucie por "Deeper Perspective Photographer of the Year".



ENSAYO FOTOGRÁFICO CASOS DE ESTUDIO 3: NAHO KUBOTA

Fotógrafa con sede en Nueva York. Kubota recibió un BFA en Fotografía de la Escuela de Artes Visuales con honores. Fue ganadora de "American Photography 24", y finalista de "New York Photo Festival" en la categoría de libros. Recientemente ha estado colaborando con varios estudios de arquitectura en Nueva York, fotografiando sus proyectos y museos.



Fotógrafa con sede en Nueva York. Tiene un BA en la Universidad de Nueva York y un MFA en Fotografía en la Escuela de Artes Visuales. Doskow fue nombrada “One to Watch” por *American Photo* en 2013. Ha publicado su trabajo en The Atlantic, American Photo, Design Arts Daily, New York Observer, NPR Picture Show, ArchDaily, y Wired, entre otros.



En este proceso de visita de los interiores se realizarán también entrevistas a los residentes. Esto me permitirá entender los detalles sobre el proceso de lotería, a través del cual se asignan las viviendas asequibles.

Artículos

El formato de difusión final son una serie de ensayos de unas 3,000 palabras que irán acompañados del material gráfico (dos mapas y ensayo fotográfico). Estos artículos, publicados en alguna plataforma digital y también en redes sociales, podrán llegar a un público amplio, consiguiendo activar la conversación de estos casos particulares entre arquitectos y residentes.

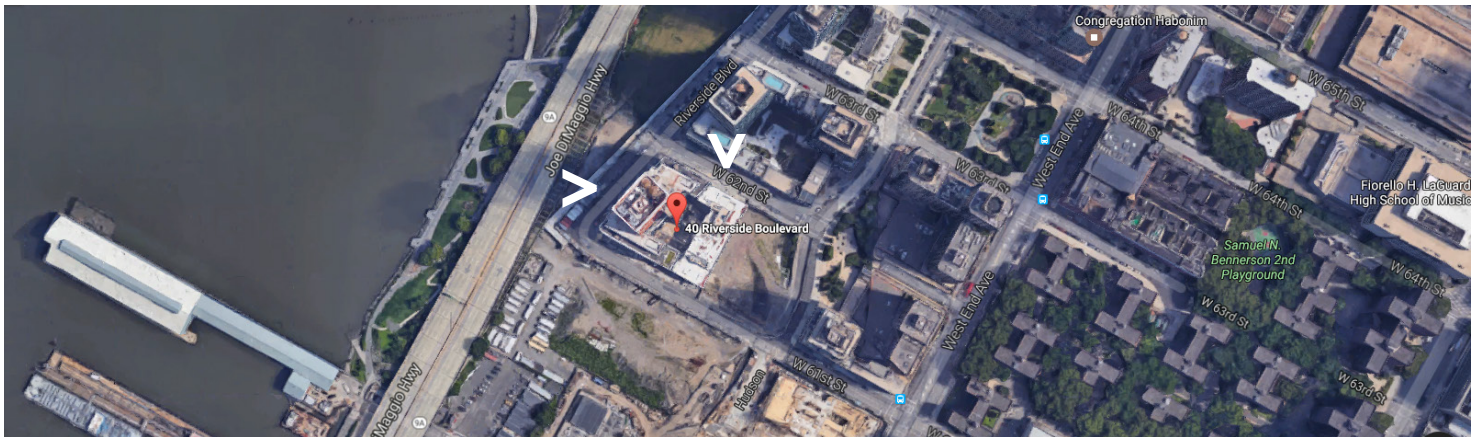
A continuación se adjunta en el Anexo 1 información más detallada sobre el Caso de Estudio 1.3. One Riverside Park, a modo de ejemplo.

Anexo 1

Caso de Estudio 1.3.
One Riverside Park



Artículo 1. *Single Project, Double Structure*
Mixed-income housing developments that have not only two separate entrances—one for affordable units and one for market-rate apartments—but also different materials, facilities, and views: a double model



V ENTRADAS VIVIENDAS ASEQUIBLES:
40 RIVERSIDE BOULEVARD (AKA
470 W 62ND ST), NY 10069

> ENTRADA VIVIENDAS NO REGULADAS:
50 RIVERSIDE BOULEVARD, NY
10069

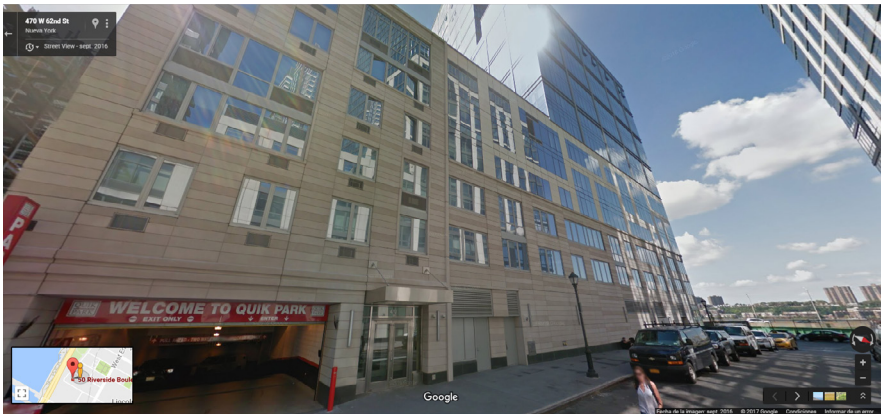
MAPA DE LOCALIZACIÓN, ENTRADAS DEL EDIFICIO. FUENTE: GOOGLE MAPS



VISTAS EXTERIORES. PÁGINA WEB DE ONE RIVERSIDE PARK

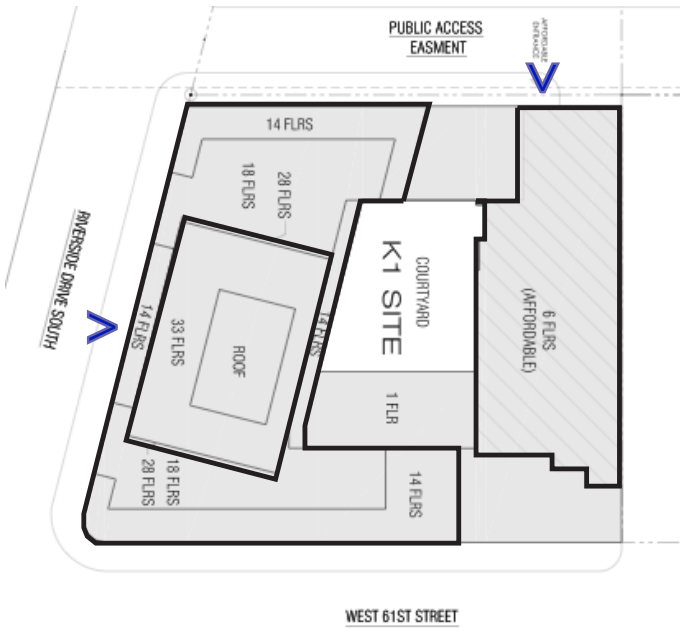
1.3. One Riverside Park

Artículo 1: SINGLE PROJECT, DOUBLE STRUCTURE



VISTAS EXTERIORES. FUENTE: GOOGLE MAPS///PÁGINA WEB DE ONE RIVERSIDE PARK

ENTRADA UNIDADES ASEQUIBLES
NÚMERO DE UNIDADES ASEQUIBLES: 55

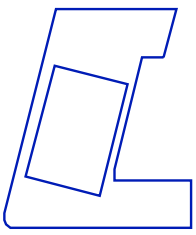




ENTRADA UNIDADES NO REGULADAS.
NÚMERO DE UNIDADES NO REGULADAS: 219

HUDSON RIVER

UNIDADES NO REGULADAS: 33 FLRS

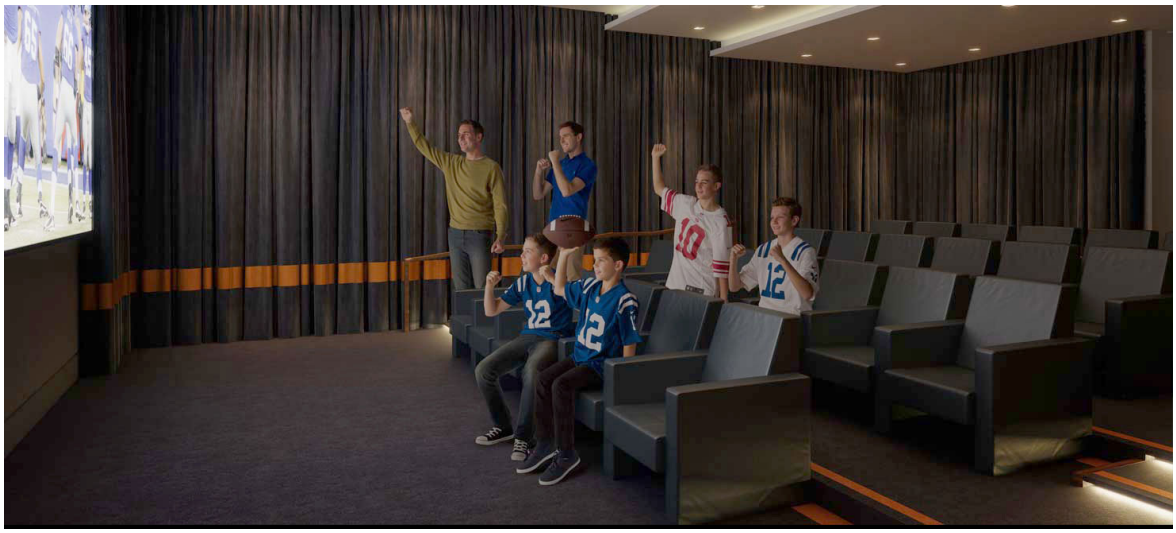


UNIDADES ASEQUIBLES: 6 FLRS



1.3. One Riverside Park

Artículo 1: SINGLE PROJECT, DOUBLE STRUCTURE



EQUIPAMIENTOS VIVIENDAS ASEQUIBLES:
Audio intercom system
Elevator
Laundry in the building
Community room
Bike storage
Parking* (*additional fees apply)



EQUIPAMIENTOS DE VIVIENDAS NO REGULADAS:
24-Hour Doorman and Concierge
Residents' Lounge
Screening Room
Entertainment Room with Catering Kitchen
Billiards and Game Room
Indoor Playground by Kidville
Landscaped Garden Courtyard
Riverside South Shuttle Service
On-Site Parking Garage
75' Swimming Pool and Hot Tub
Rock Climbing Wall
Basketball Court
Squash Court
Yoga, Pilates, Personal Training and Kinesis Rooms
Bowling Alley
Game Room and Club Lounge
Golf Simulator
Treatment Rooms
Men's & Women's Locker Rooms
Sauna and Steam Rooms



VISTA INTERIOR DE LAS VIVIENDAS NO REGULADAS. SOURCE: PÁGINA WEB DE ONE RIVERSIDE PARK

1.3. One Riverside Park

Artículo 1: SINGLE PROJECT, DOUBLE STRUCTURE

ESTUDIO



1BDR



2BDR



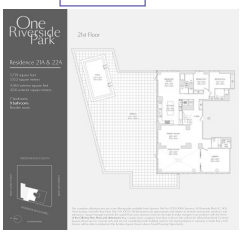
3BDR



4BDR



5BDR



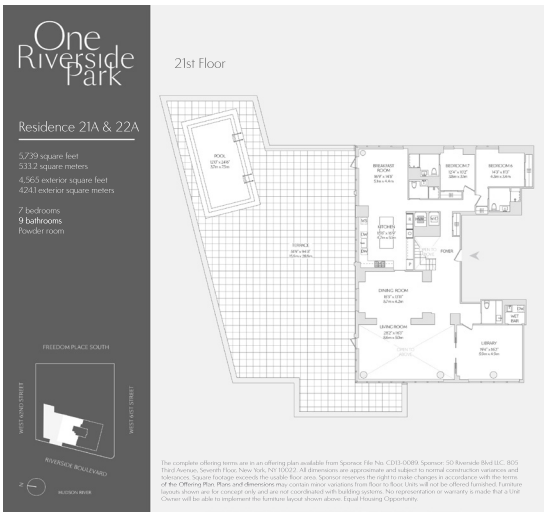
6BDR

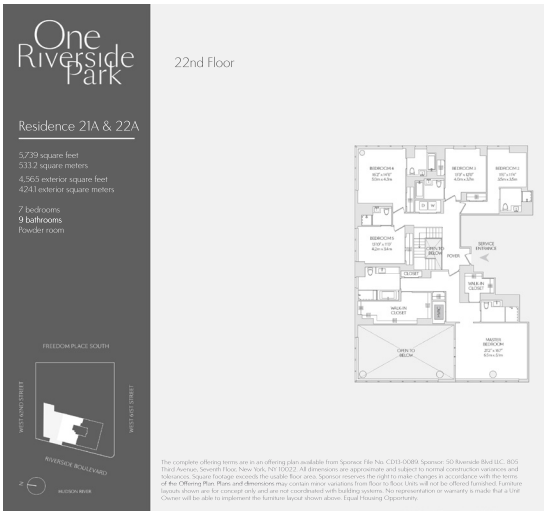


7BDR



5BDR





PLANTAS DE LAS VIVIENDAS NO REGULADAS.
FUENTE: PÁGINA WEB DE ONE RIVERSIDE PARK

ESTUDIO: 10
UNIDADES

1BDR:
15 UNIDADES

2BDR:
30 UNIDADES

PLANTAS DE LAS VIVIENDAS ASEQUIBLES.
NO INFORMACIÓN

5. Bibliografía

Axel, Nick, and Arjen Oosterman, eds. "Shelter." Volume 46. 2015.

Aubert, Danielle, Lana Cavar and Natasha Chandani, Thanks for the View, Mr. Mies: Lafayette Park, Detroit. New York: Metropolis Books, 2012.

Banham, Reyner. " A Home is not a House." Art in America, April 1975: 70-79.

Bergdoll, Berry, and Reinhold Martin, eds. Foreclosed: Rehousing the American Dream. New York: The Museum of Modern Art, 2012.

Bergdoll, Berry, and Peter Christensen. Home Delivery: Fabricating the Modern Dwelling. New York: The Museum of Modern Art, 2008.

Bloom, Nicholas Dagen. Public Housing That Worked. New York in the Twentieth Century Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2008.

Bloom, Nicholas Dagen, Fritz Umbach, Lawrence J. Vale, eds. Public Housing Myths: Perception, Reality, and Social Policy. Ithaca and London: Cornell University Press, 2015.

Bloom, Nicholas Dagen, and Matthew Gordon Lasner, eds. Affordable Housing in New York. The People, Places, and Policies That Transformed a City and Public Housing That Worked. New York in the Twentieth Century. New Jersey and United Kingdom: Princeton University Press, 2015.

Choi, Binna, and Maiko Tanaka, eds. Grand Domestic Revolution. Handbook. Amsterdam and Utrecht: Casco and Valiz, 2014.

Colomina, Beatriz. Domesticity at War. Cambridge, MA: The MIT Press, 2007.

Douglas, Mary . "The Idea of a Home," Housing and Dwelling: Perspectives on Modern Domestic Architecture. London: Routledge, 2016

Dukmasova, Maya. " The Problem with Mix-Income Housing." Jacobin, May 21, 2014. https://www.jacobinmag.com/2014/05/the-problem-with-mixed-income-housing/

Heidegger, Martin. "What is Home?" Housing and Dwelling: Perspectives on Modern Domestic Architecture. London: Routledge, 2006

Jacobs, Jane. The Death and Life of Great American Cities. New York: Random House, 1961.

Lasner, Matthew Gordon. High Life: Condo Living in the Suburban Century. New Haven: Yale University Press, 2012.

Leavitt, Jacqueline. "Housing Abandonment: A Crisis for Communities and Households," From Abandonment to Hope. New York:Columbia University Press, 1990.

Kohn, Margaret. Radical Space: Building the House of the People. Ithaca and London: Cornell University Press, 2003.

Madden, David, and Peter Marcuse. In Defense of Housing. London and New York: Verso Books, 2016.

Maltzan, Michael. Social Transparency: Projects on Social Housing. New York: Columbia Books on Architecture and the City, 2016.

Martin, Reinhold, ed. Public Housing: A New Conversation. New York: The Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, 2009.

Martin, Reinhold, Jacob Moore and Susanne Schindler. The Art of Inequality: Architecture, Housing, and Real Estate — A Provisional Report. New York: Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, 2016.

Plunz, Richard. The History of Housing in New York City: Dwelling Type and Social Change in the American Metropolis. New York: Columbia University Press, 1990.

Sample, Hilary. Maintenance Architecture / Hilary Sample. Cambridge, MA: The MIT Press, 2016.

Space Caviar, eds. SQM. The Quantified Home. Zurich: Lars Muller Publisher, 2014.

"What is Affordable Housing?" Envisioning Development. Brooklyn: The Center for Urban Pedagogy, 2009