

58

58
i
f
i
c

Socijalna stanogradnja kao investicija

Social Housing as Investment

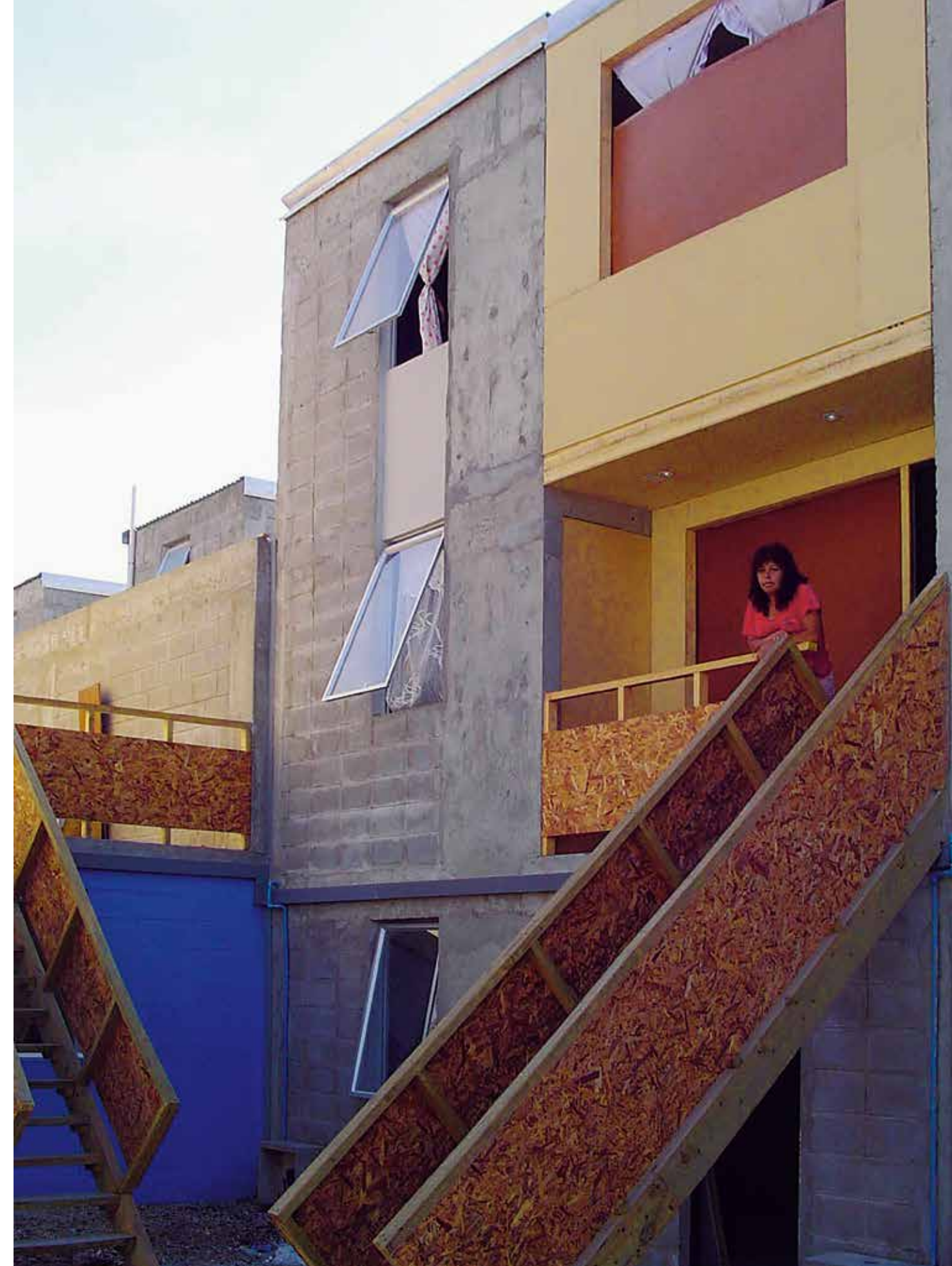
Stambeni kompleks s 93 obitelji; 5205 m² (714 stanovnika na hektar); lokacija: Av. Prado; cijena: 31.000 UF (Unidad de Fomento) (330 UF pomoći po obitelji + 10 UF vlastite uštede obitelji); stambena površina kuća: 70 m² (početnih 36 m² + proširenje 34 m²); površina stana: 72 m² (početnih 25 m² + 45 proširenje) [1 UF = 35 \$] Čileanska Vlada nas je zamolila da riješimo sljedeću jednadžbu: kako udomiti 100 obitelji iz Quinta Monroya na onoj istoj površini od 5000 m² koju ilegalno zauzimaju već 30 godina, a koja se nalazi u samom središtu Iquique, grada u čileanskoj pustinji.

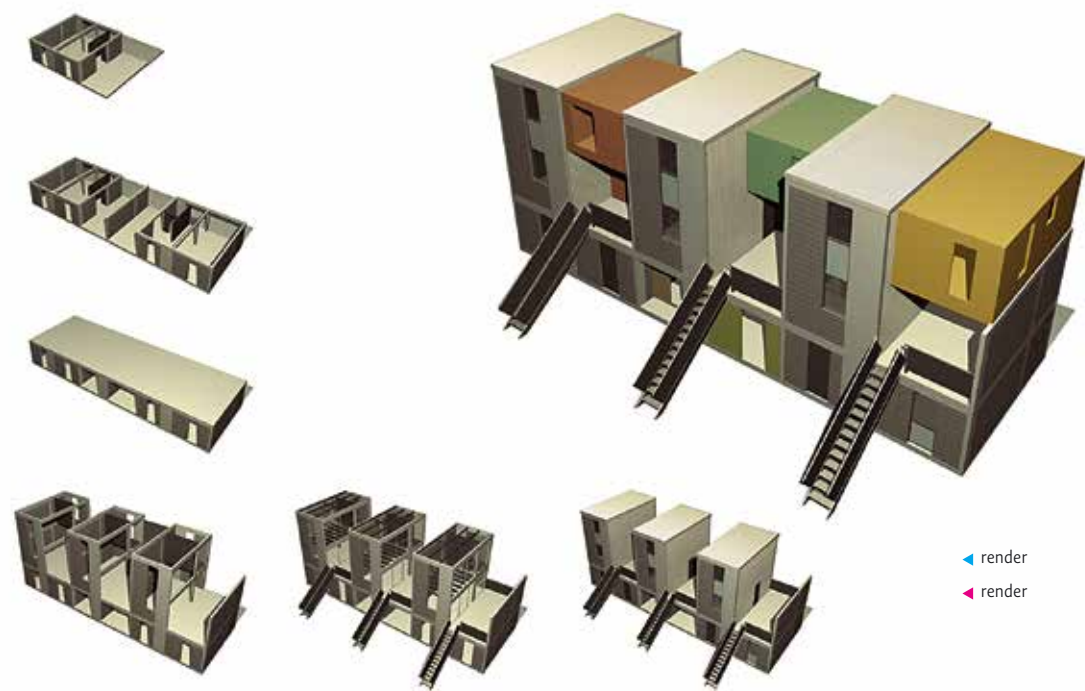
93 families / 5205 m² (714 inhabitants/hectare) | Location: Av. Pedro Prado | Budget: 31,000 UF (330 UF/family subsidy + 10 UF/family saving) | House surface: 70 m² (36 m² initial + 34 m² enlargement) | Apartment surface: 72 m² (25 m² initial + 45 m² enlargement) [1 UF ≈ US\$35] The Chilean Government asked us to resolve the following equation: To settle the 100 families of the Quinta Monroy, in the same 5000 m² site that they have illegally occupied for the last 30 years which is located in the very centre of Iquique, a city in the Chilean desert. We had to work within the framework of

arhitekt
architect



Alejandro Aravena/Elemental





render
render

situacija
site plan

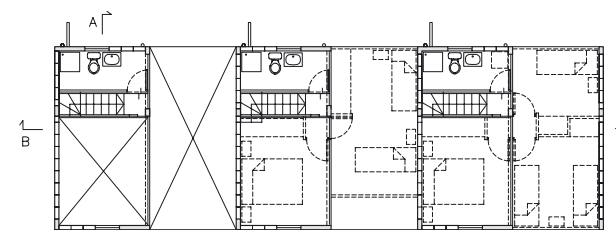


Projekt smo morali provesti unutar okvira postojeće politike stanogradnje oslanjajući se na 7500 \$ poticaja kojim je valjalo platiti zemljište, infrastrukturu i samu zgradu. S obzirom na kretanje cijena u čileanskoj građevinskoj industriji, 7500 \$ je dovoljno za samo 30 m² prostora. Usprkos triput većoj cijeni građevinskog zemljišta od one koju si socijalna stanogradnja može priuštiti, cilj nam je bio smjestiti obitelji na istoj lokaciji,

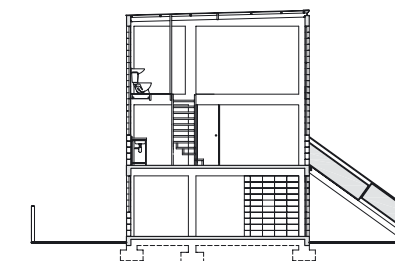
the current housing policy, using a US \$7500 subsidy with which we had to pay for the land, the infrastructure and the architecture. Considering the current values in the Chilean building industry, \$7500 allows for just around 30 m² of built space. And despite the site's price (3 times more than what social housing can normally afford) the aim was to settle the families on the same site, instead of displacing them to the



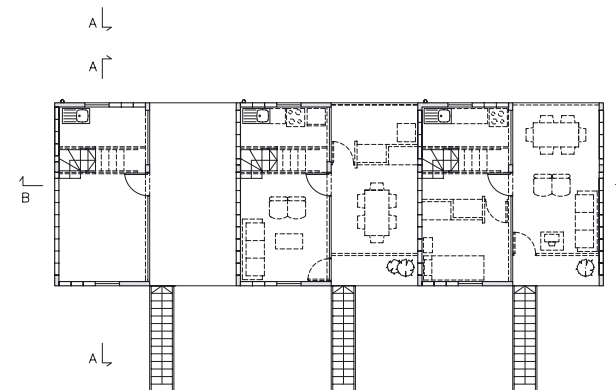
(CP)



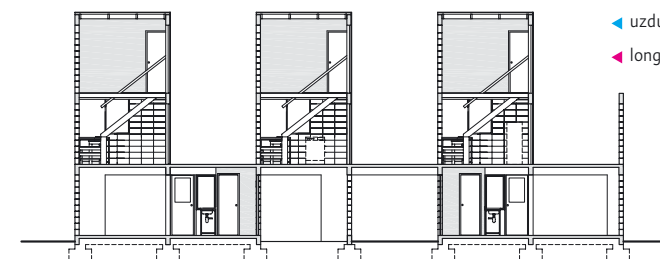
tlocrt 2. kata
2nd floor plan



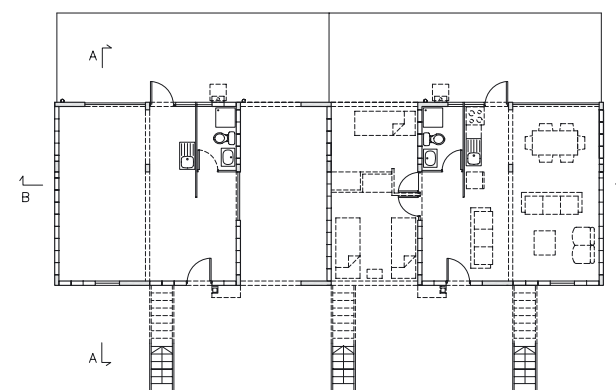
poprečni presjek
cross section



tlocrt 1. kata
1st floor plan



uzdužni presjek
longitudinal section



tlocrt prizemlja
ground floor plan

periphery. If to answer the question, one starts assuming 1 house = 1 family = 1 lot, we were able to host just 30 families on the site. The problem with isolated houses, is that they are very inefficient in terms of land use. That is why social housing tends to look for land that costs as little as possible. That land is normally far away from the opportunities of work, education, transportation and health that cities offer. This



(CP) tj. ne preseljavati ih na periferiju grada. ¶ Da smo krenuli od sljedeće pretpostavke: 1 kuća=1 obitelj=1 parcela, bili bismo u stanju na toj lokaciji smjestiti svega 30 obitelji. Problem sa samostalnim kućama je u nedovoljnoj iskorištenosti parcele potrebne za njihovu izgradnju. To je razlog zbog koga se kod socijalne stanogradnje traže što jeftinije parcele. Takva su građevinska zemljišta, naravno, daleko od potencijalnih radnih mjesta, obrazovnih institucija, javnog prijevoza i zdravstvenih ustanova koje su u gradu na dohvata ruke. Ovakva politika gradila je socijalne stanove u siromašnim predgrađima stvarajući žarišta ogorčenosti, socijalnih nemira i nejednakosti. ¶ Nastojeći što bolje iskoristiti parcelu, odlučili smo se za kuće u nizu. Međutim, čak i kada je širina kuće, tj. sobe zauzela čitavu širinu parcele, bili smo u stanju smjestiti tek 66 obitelji. Problem je u tome što bi obitelj, u slučaju da želi dodati novu sobu, blokirala izvor svjetla i prozračivanje već izgrađenih prostorija.

way of operating has tended to localize social housing in an impoverished urban sprawl, creating belts of resentment, social conflict and inequity. ¶ If to try to make more efficient use of the land, we worked with terraced houses, even if we reduced the width of the lot until it coincided with the width of the house, and furthermore, with the width of a room, we were able to host just 66 families. The problem with this type is that whenever a family wants to add a new room, it blocks access to light and ventilation of previous rooms. Moreover it compromises privacy because circulation has to be directed through other rooms. What we get then, instead of efficiency, is overcrowding and promiscuity. ¶ Finally, we could have gone for the high-rise building, which is very efficient in terms of land use, but this type blocks expansion and here we required that every house could at least double the initial built space.

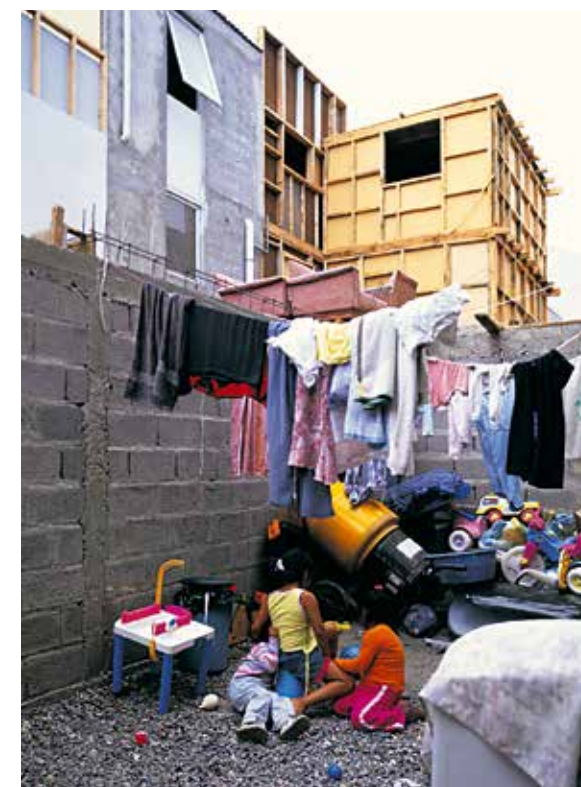
Osim toga, privatnost bi također bila narušena budući da bi kretanje kroz kuću podrazumijevalo prolazanje kroz ostale prostorije. Time bismo umjesto dobre iskorištenosti prostora dobili natrpanost i zbrku. ¶ Naravno, mogli smo se odlučiti i za gradnju višestambenih zgrada, što bi pridonijelo iskorištenosti zemljišta, ali bi ujedno isključilo mogućnost širenja. Naime, željeli smo da svaka obitelj bude u stanju barem udvostručiti početni stambeni prostor.

KAKO SMO RIJEŠILI PROBLEME ¶ Naš je prvi zadatak bio pronaći nov način sagledavanja problema – umjesto da razmišljamo o najboljoj mogućoj kući za 7500 \$ koju bismo izgradili 100 puta, odlučili smo razmišljati o najboljoj mogućoj zgradi koja bi stajala 750.000 \$, a koja bi omogućila smještaj 100 obitelji te kasnija proširenja. ¶ Ustanovili smo, međutim, da takva zgrada, osim u prizemlju i najvišem katu, onemogućuje proširenja. Stoga smo odlučili napraviti zgradu koja ima samo prizemlje i gornji kat.

O ČEMU JE RIJEČ ¶ Mi smatramo da bi socijalna stanogradnja trebala biti gledana kao ulaganje, a ne kao trošak. Stoga smo morali zajamčiti porast vrijednosti početnog državnog po-

SO, WHAT TO DO? ¶ Our first task was to find a new way of looking at the problem, shifting our mindset from the scale of the best possible \$7500 object to be multiplied a 100 times, to the scale of the best possible \$750,000 building capable of accommodating 100 families and their expansions. But we saw that a building blocks expansions; that is true, except on the ground and the top floor. So, we worked on a building that had just a ground and top floor.

WHAT IS OUR POINT? ¶ We think that social housing should be seen as an investment and not as an expense. So we had to ensure the initial subsidy could add value over time. All of us, when buying a house expect it to increase in value. But social housing, to an unacceptable degree, is more similar to buying a car than buying a house; every day, its value decreases. ¶ It is very important to correct this, because Chile will spend 10 billion dollars in the next 20 years to overcome the housing deficit. But also at the small family scale, the housing subsidy received from the state will be, by far, the biggest aid ever. So, if that subsidy can add value over time, it could mean the key turning point in leaving poverty. ¶ We in Elemental have identified a set of design conditions through which a housing



ticaja. Kad netko sam kupuje kuću, nada se da će joj vrijednost s vremenom narasti. Međutim, socijalna stanogradnja u apsolutno neprihvatljivoj mjeri više podsjeća na kupnju automobila, nego na kupnju kuće – njezina se vrijednost svakim danom smanjuje. Izuzetno je važno da se takvo stajalište promijeni jer Čile u idućih 20 godina namjerava uložiti 10 milijarda dolara da bi riješio problem nedostatka stambenog prostora. Osim toga, poticaj za stanogradnju koji država daje najveća je pomoć namijenjena obiteljima do sada. Stoga bi, uspijemo li postići da se s vremenom vrijednost državnog ulaganja povećava, to moglo biti ključno za izlazak iz siromaštva. Mi iz Elementala smo identificirali niz uvjeta koje valja zadovoljiti prilikom projektiranja kako bi stambena jedinica s vremenom povećala svoju vrijednost – ali bez povećavanja aktualnog državnog poticaja. Prvo, morali smo postići gustoću naseljenosti (ali bez prenaseljenosti) da bismo mogli platiti građevinsko zemljište koje je zbog svoje lokacije bilo vrlo skupo. Da bismo u tome uspjeli, morali smo se osloniti i na mogućnosti koje je nudio grad te tako učvrstili obiteljske ekonomije – na koncu konca, atraktivna lokacija igra ključnu ulogu u vrijednosti nekretnine. Drugo, pokazalo se da je osiguranje dostatnog fizičkog prostora za buduće ‘proširene obitelji’ ključni problem za ekonomski start siromašne obitelji. Između privatnog i javnog prostora uveli smo tzv kolektivni prostor koji okuplja oko 20 obitelji. Kolektivni prostor (zajedničko dobro s ograničenim pristupom) je prijelazna razina udruživanja koja omogućuje opstanak u nestalnim socijalnim uvjetima. Treće, uzimajući u obzir činjenicu da će oko 50 % volumena svake stambene jedinice izgraditi sami stanari, gradnja je trebala biti dovoljno porozna da objektu dopusti širenje unutar postojeće strukture. Početna gradnja je stoga morala, da bi se izbjegli negativni učinci samogradnje na gradsko okruženje i olakšao proces širenja, pružiti podupirući (a ne ograničavajući) okvir. I konačno, umjesto projektiranja malih kuća (u 30 m² sve je malo) projektirali smo kuće za srednju klasu, od koje smo izgradili tek početni dio. To je tražilo promjenu standarda: kuhinje, kupaonice, stube, pregradni zidovi i svi komplicirani dijelovi kuće morali su biti projektirani za konačnu stambenu površinu od 72 m². Na kraju, valjalo je odgovoriti na sljedeće pitanje: ako je novac kojim raspolažemo dovoljan za gradnju samo polovice kuće, koju polovicu ćemo prvo izgraditi? Odlučili smo izgraditi dio koji obitelj nikada neće biti u stanju izgraditi sama, bez obzira na to koliko novca ili energije utrošila. Pomoću arhitektonskih alata nastojali smo riješiti nearhitektonska pitanja – pobijediti siromaštvo.

unit can increase its value over time; this without having to increase the amount of money of the current subsidy. In first place, we had to achieve enough density, (but without overcrowding), in order to be able to pay for the site, which because of its location was very expensive. To keep the site, meant to maintain the network of opportunities that the city offered and therefore to strengthen the family economy; on the other hand, a good location is the key to increasing property value. Second, the provision of physical space for the ‘extensive family’ to develop, has proved to be a key issue in the economic take off of a poor family. In between private and public space, we introduced collective space, for around 20 families. The collective space (a common property with restricted access) is an intermediate level of association that allows surviving fragile social conditions. Third, due to the fact that 50% of each unit’s volume will eventually be self-built, the building had to be porous enough to allow each unit to expand within its structure. The initial building must therefore provide a supporting, (rather than a constraining) framework in order to avoid any negative effects of self-construction on the urban environment over time, but also to facilitate the expansion process. Finally, instead a designing a small house (in 30 m² everything is small), we provided a middle-income house, out of which we were giving just a small part now. This meant a change in the standard: kitchens, bathrooms, stairs, partition walls and all the difficult parts of the house had to be designed for a final scenario of a 72 m² house. In the end, when the given money is enough for just half a house, the key question is which half we do. We chose to make the half that a family individually will never be able to achieve on its own, no matter how much money, energy or time they spend. That is how we expect to contribute, using architectural tools, to non-architectural questions, in this case, how to overcome poverty.



(CP)

93 stambene jedinice, Quinta Monroy, Iquique, Čile
93 housing units, Quinta Monroy, Iquique, Chile

autori authors

ELEMENTAL- Alejandro Aravena, Alfonso Montero, Tomas Cortese, Emilio de la Cerda, Andres Iacobelli

arhitektonski ured architectural office

ELEMENTAL- Alejandro Aravena, Alfonso Montero, Tomas Cortese, Emilio de la Cerda, Andres Iacobelli

investitor client

Gobierno regional de Tarapacá / Programa Chile-Barrio del Gobierno de Chile

površina parcele site area

5205 m²

neto površina kuće net house area

70 m² (inicijalno 36 m² + proširenje 34 m²) / 70 m² (initial 36 m² + extension, 34 m²)

neto površina duplexa net duplex area

72 m² (inicijalno 25 m² + proširenje 45 m²) / 72 m² (initial 25 m² + extension, 45 m²)

projekt project

2003

realizacija completed

2004