

# Herramientas para habitar el presente

La vivienda del siglo XXI

# Tools for Inhabiting the Present

Housing in the 21st century



Josep Maria Montaner

Zaida Muxí

David H. Falagán



Máster  
Laboratorio de  
la vivienda del  
siglo XXI

# Tools for Inhabiting the Present

Housing in the 21st century



Josep Maria Montaner

Zaida Muxí

David H. Falagán

# Herramientas para habitar el presente

La vivienda del siglo XXI



Josep Maria Montaner

Zaida Muxí

David H. Falagán

Montaner, Josep María

Herramientas para habitar el presente : la vivienda del siglo XXI / Josep María Montaner ;

Muxi Zaida ; David H. Falagán. - 1a ed. - Buenos Aires : Nobuko, 2013.

210 p. : il. ; 24x17 cm.

ISBN 978-987-584-501-5

Fecha de catalogación: 01/02/2013

## **Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI**

**Tools for Inhabiting the Present. Housing in the 21st century**

### Edición

Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI

[www.laboratoriovivienda21.com](http://www.laboratoriovivienda21.com)

Coordinación editorial

Isabel Aparici Turrado

Traducción

Andrew Hastings

Diseño gráfico

Francesc Polop disseny

Coordinación y puesta en la Argentina

Liliana Foguelman

### Distribución

Actar D

Roca i Batlle 2, 08023 Barcelona

T +34 934 174 993 F +34 934 186 707

[office@actar-d.com](mailto:office@actar-d.com) [www.actar-d.com](http://www.actar-d.com)

© De los textos: sus autores

© De las imágenes: sus autores

© Imágenes del libro *Guide to easier living*, autorización de la reproducción: Ann Wright

Hecho el depósito que marca la ley 11.723

Impreso en Argentina / Printed in Argentina

© 2013 nobuko

isbn 978-987-584-501-5

Mayo de 2013

Este libro fue impreso bajo demanda, mediante tecnología digital Xerox en bibliográfica de Voros S. A. Bucarelli 1160, Capital.  
[info@bibliografika.com](mailto:info@bibliografika.com) / [www.bibliografika.com](http://www.bibliografika.com)

### Créditos fotográficos / Photos by:

Fernando Alda: p. 147; Eloi Bonjoch: p. 56; Lluís Casals: p. 73, 75; Jordi Gasull y Florian Casper: p. 79; Estudio Flores-Prats: p. 46; Eiji Kitada-Osaka Gas Co. Ltd.: p. 119; Juan Lago: p. 68; Estudio López Cotelo: p. 75, 96, 98; Teresa Llordés: p. 104, 106; Montaner Muxi: p. 16, 34, 48, 58, 83, 92, 94, 111, 115; Gori Salvá Reche: p. 100; Sargfabrik: p. 92.

Reservados todos los derechos. El contenido de esta obra está protegido por la Ley con penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes reprodujeran, plagiaran, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, o su transformación, interpretación o ejecución artística fijada en cualquier tipo de soporte o comunicada a través de cualquier medio, sin la preceptiva autorización.

La presente publicación se ha desarrollado gracias a una ayuda para proyectos de mejora de la docencia de formación permanente concedida por la Fundación Politécnica de Cataluña y la Universidad Politécnica de Cataluña en su convocatoria del curso académico 2010-2011.

This publication has been made possible thanks to financial support for projects to improve teaching and lifelong education granted by the Polytechnic Foundation of Catalonia and the Polytechnic University of Catalonia during the 2010-2011 academic year.



**UNIVERSITAT POLITÈCNICA  
DE CATALUNYA**

Fundació Politècnica de Catalunya

*Agradecemos las energías, aportaciones e inquietudes de los y las estudiantes que desde 2004 han hecho posible el Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI.*

*Agradecemos especialmente a Inés Sánchez de Madariaga la confianza depositada en nosotros para realizar la exposición "Habitar el presente", germen de este libro.*

*También nuestro agradecimiento para José Manuel García Blanco y Pere Solà Busquets.*

## **Basic Concepts**

- Society
- City
- Technology
- Resources
- Comprehensive assessment template
- Example 1: Housing in Caramoniña
- Example 2: Housing in Mataró
- Example 3: Housing in Barcelona

## **Complementary Concepts**

- Management
- Rehabilitation
- Typology
- Perception
- Comprehensive assessment template
- Example 1: Frauen-Werk-Stadt in Vienna
- Example 2: Sargfabrik Housing in Vienna
- Example 3: Osaka Gas Experimental Housing-Next 21

## **A Definition of House**

- Definition
- Rooms
- Relationships between rooms in the House
- 14+1 Basic Criteria for the Design of the House
- On Communal Spaces
- On Housing block and their Interface with Public Space
- Example of 14+1 Criteria: Social Housing in Conil de la Frontera

## **Design Applications**

- Presentation
- Forms
- Integral valoration test

## **Neighbourhoods to Live in**

# 1

17	<b>Conceptos básicos</b>
19	Sociedad
37	Ciudad
51	Tecnología
61	Recursos
72	Plantilla de valoración integral
74	Ejemplo 1: viviendas en Caramoniña
80	Ejemplo 2: viviendas en Mataró
84	Ejemplo 3: viviendas en Barcelona

# 2

91	<b>Conceptos complementarios</b>
93	Gestión
97	Rehabilitación
101	Tipología
105	Percepción
108	Plantilla de valoración integral
110	Ejemplo 1: Frauen-Werk-Stadt en Viena
114	Ejemplo 2: Sargfabrik Housing en Viena
118	Ejemplo 3: Osaka Gas Experimental Housing-Next 21

# 3

	<b>Una definición de vivienda</b>
125	Definición
127	Ámbitos
135	Relaciones entre ámbitos de la vivienda
137	14+1 criterios básicos para el proyecto de la vivienda
143	Sobre los espacios comunitarios
143	Sobre los edificios de viviendas y su entrega al espacio público
146	Ejemplo de los 14+1 criterios: viviendas VPO en Conil de la Frontera

# 4

	<b>Aplicación proyectual</b>
151	Presentación
155	Fichas de proyectación
187	Test de valoración integral

# Epílogo

193	<b>Barrios para vivir</b>
-----	---------------------------





## Tools for Inhabiting the present

The aim of this book is to put forward systems of analysis and methods for contemporary housing design based on real data from Spain which can be extrapolated and adapted to the needs of other contexts. Housing is seen as a crossroads of contemporary complexity wherein, through architecture, there come together town-planning, social, technological and environmental issues while at the same time questions are raised about changes in each of these fields. The method is based on an integrated evaluation of existing housing, which is taken as our point of reference.

The exhibition entitled "Inhabiting the Present. Housing in Spain: Society, City, Technology and Resources" sponsored by the Spanish Ministry of Housing, which opened in November 2006 in Madrid was the first time the methods of analysis and the projects developed in the 21st Century Housing Laboratory Masters Degree were put on show. The initial integrated evaluation system was built around four essential concepts which represented the themes of the exhibition: society, city, technology and resources. These items encompassed the basic characteristics we were looking for in contemporary housing at a time when, in Spain, vast numbers of residential blocks were being built totally indiscriminately. We have continued to refine the evaluation system in the 21st Century Housing Laboratory Masters Degree and

## Herramientas para habitar el presente

El objetivo de este libro es plantear unos sistemas de análisis y unos métodos de proyecto de la vivienda contemporánea, basados en datos de la realidad de España, extrapolables con las necesarias adaptaciones a otros contextos. Se aborda la vivienda como encrucijada de la complejidad actual en la que convergen, a través de la arquitectura, cuestiones urbanas, sociales, tecnológicas y medioambientales. También se plantean preguntas cruciales sobre los cambios en cada uno de estos ámbitos. El método parte de un sistema de valoración integral de la vivienda ya construida, que se toma como referencia.

En la exposición "Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos", inaugurada en noviembre de 2006 en Madrid y realizada por encargo del Ministerio de Vivienda del gobierno español, se expuso por primera vez el método de análisis de proyectos desarrollados en el Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI. La construcción del sistema de valoración integral inicial se realizó en función de cuatro conceptos que fueron considerados esenciales y que definieron los apartados de la exposición: sociedad, ciudad, tecnología y recursos. Estos ítems englobaron las características básicas que pedíamos a la vivienda contemporánea en un momento en que, en España, se estaba construyendo una cantidad ingente de edificios residenciales sin ningún tipo de criterio. En el Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI y en diversas experiencias realizadas hemos seguido

on various other occasions since. We have incorporated four complementary concepts: management, rehabilitation, form and typology –within the housing unit– and perception.

This is a reflection predicated on the awareness that it is necessary to redefine our housing culture, reinforcing the pedagogical aspect so as to create a critical mass of users able to look in a knowledgeable and discerning way at what the private and public sectors have to offer. We need to educate people so that housing can be understood as a part of the city and as a place to inhabit the present, to enshrine our past and plan our future; a place to live comfortably which fulfils our desire for individual and community symbolic values, for privacy and sociability and is not just a consumer item and investment opportunity.

We took as our reference point those developments which try to offer different types of housing units taking into account social diversity, which help to build the city insofar as urban plans accept diversity and a mix of uses; developments where building technology plays a part in their architectural and spatial definition and where the environment is valued. And all the while getting the most out of the restrictive building regulations and economic factors conditioning each project.

Both the questions and the answers place special emphasis on the diversity of possibilities. It is not a question of presenting a list of definitive solutions, but rather of encouraging critical thinking which takes into account history and the collective memory, which tackles present-day diversity, which enriches the structure of our towns, which facilitates access to housing and gender equality, and which encourages the search for increasingly sustainable and environmentally-friendly architectural solutions. In short, solutions which lead to better architecture.

We take the end of the 1980s as a turning point in the renewal of housing design because this is the time when new economic, social and technological conditions were defined. Furthermore, a new sensibility to sustainability began to take shape, as witnessed by the Earth Summit in Rio de Janeiro in 1992 and a new generation of experiments and proposals appeared, for example Jean Nouvel's Nemausus building in Nîmes (1985-1987).

After the "Inhabiting the Present" exhibition, Andalusia's regional government (the Junta de Andalucía) decided to commission a new set of housing design's regulations in line with the criteria presented. We defined 14+1 criteria of quality which we considered absolutely essential for an adequate housing unit. They are all contained in a checklist which makes it possible to evaluate whether the regulations have been correctly applied or not. The system is based on questions and seeks to reward rather than penalize.

puliendo el sistema de valoración. Se han introducido cuatro conceptos complementarios: gestión, rehabilitación, forma y tipología, y percepción.

Esta reflexión se produce desde la conciencia que hace falta replantear una cultura de la vivienda, potenciando una labor pedagógica para que haya una masa crítica de usuarios que sean conocedores y críticos exigentes con lo que el mercado privado y público ofrece. Se necesita educar para que la vivienda sea entendida como parte de la ciudad y como lugar para habitar el presente, albergar nuestro pasado y proyectar el futuro; un lugar donde vivir cómodamente, que responda al deseo de valores simbólicos individuales y comunitarios, de privacidad y sociabilidad, y no solo como un producto de mercado, inversión y consumo.

Se han tomado como referencia aquellas obras que intentan ofrecer variedades tipológicas atendiendo a la diversidad social, que hacen ciudad con su propuesta en la medida que los planes urbanos aceptan la diversidad y la mezcla de usos, obras en las que las tecnologías constructivas colaboran en su definición arquitectónico-espacial y en las que se valora el medio ambiente. Y todo ello sacando el máximo partido dentro de las restrictivas normas de la producción de vivienda y de los condicionantes económicos de cada promoción.

Tanto las preguntas como las respuestas que se plantean hacen especial hincapié en la diversidad de posibilidades. No se trata de ofrecer un recetario de soluciones definitivas sino de promover maneras de pensar críticas, que tengan en cuenta la historia y la memoria colectiva, que afronten la diversidad del presente, que enriquezcan las estructuras urbanas, que favorezcan el derecho a la vivienda y a la igualdad de géneros, que potencien la búsqueda de soluciones arquitectónicas cada vez más sostenibles y medioambientalistas. En definitiva, soluciones que aporten una mejor arquitectura.

Tomamos el final de la década de 1980 como un hito de renovación del proyecto de la vivienda, ya que en ese momento se definen unas nuevas condiciones económicas, sociales y tecnológicas. Además se consolida una nueva sensibilidad por la sostenibilidad, con referencias como la Cumbre de la Tierra en Río de Janeiro en 1992, y ve la luz una nueva generación de experimentos y propuestas, como el edificio Nemausus (1985-1987), en Nîmes, obra de Jean Nouvel.

Tras la exposición "Habitar el presente" surgió el encargo de realizar una Normativa de diseño de vivienda para la Junta de Andalucía que surgiera de los criterios allí expuestos. Establecimos 14+1 puntos de calidad que consideramos de obligado cumplimiento para una vivienda adecuada. Todos ellos están recogidos en un cuestionario que permite valorar hasta qué punto la normativa estaba bien aplicada o no. Basada en un sistema de preguntas, se trata de una normativa que premia y no castiga.

Since it began in 2004-2005, one of the aims of the 21st Century Housing Laboratory Masters Degree has always been to create the necessary conditions to explain contemporary housing in terms of examples from key moments in the past which gave rise to their own exhibitions and literature, such as the CIAM Exhibition in 1929 or the typological analysis of the 1970s. The opportunity to create an exhibition on housing values for the twenty-first century arose at the end of the year 2005-2006, when work leading in this direction had been done. The result was the "Inhabiting the Present" exhibition.

The methodology employed follows the systematic rationalist tradition of Alexander Klein, with his flow charts, plan diagrams, requests and questions and the method-renewal tradition from the 1960s onwards, especially with contributions from Christopher Alexander and John Habraken.

The book is divided into five parts. The first is concerned with theory and develops the four basic concepts of Inhabiting the Present. The second deals with the four new complementary concepts. The third, which straddles theory and design practice, contains work on new basic housing regulations and acts as a guide to reflection on design. The fourth part, dealing with applications to design, is in the form of tables and questions. Finally, the book places the question of housing back in the context of the quality of town planning.

It should be pointed out that, although our data is from Spain, our experience at congresses and courses has shown that, with certain slight differences, the general challenges facing housing today are similar in other geographical areas.

In summary, the house, creator of the city, a space for coexistence and personal growth is not a stage set, but a place of growing complexity with multiple layers of analysis and interpretations.

Josep Maria Montaner, Zaida Muxí and David H. Falagán.

Desde su inicio en el curso 2004-2005, el Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI ha tenido siempre entre sus objetivos generar la aproximación adecuada para explicar la vivienda contemporánea a través de la premisa de ejemplos históricos, surgidos en momentos clave, que generaron sus propios sistemas expositivos y divulgativos, como por ejemplo la exposición de los CIAM en 1929 o el análisis tipológico de los años setenta. La oportunidad para generar una exposición sobre los valores de la vivienda en el siglo XXI surgió a finales del curso 2005-2006, en el que ya se había trabajado en esta dirección. El fruto fue “Habitar el presente”.

El método de trabajo seguido se sitúa en la tradición del racionalismo sistemático de Alexander Klein –con sus organigramas, cuadros de plantas, requerimientos y preguntas– y en la tradición renovadora de métodos, especialmente con las aportaciones de Christopher Alexander y John Habraken a partir de los años sesenta.

Este libro se divide en cinco partes. La primera está dedicada a la teoría que desarrolla los cuatro conceptos básicos de “Habitar el presente”. En la segunda se introducen los cuatro nuevos conceptos complementarios. La tercera parte, situada entre la teoría y la práctica proyectual, recoge el trabajo para una nueva normativa de vivienda básica, con la voluntad de ser una guía de reflexión para el proyecto. La cuarta parte, de aplicación proyectual, se basa en cuadros y preguntas. Por último, el libro vuelve a remitir la cuestión de la vivienda a criterios de calidad urbana.

Cabe aclarar que, si bien nuestros datos de partida son del Estado español, la experiencia en cursos y conferencias nos ha demostrado que, con matices, los desafíos generales a los que se enfrenta la vivienda hoy son semejantes en otras realidades y geografías.

En resumen, la vivienda, hacedora de ciudad, espacio de convivencia y crecimiento personal, no es una escenografía sino un espacio de complejidad creciente, con múltiples capas de análisis y lecturas.

Josep Maria Montaner, Zaida Muxí y David H. Falagán.

## **Basic Concepts**

Society

City

Technology

Resources

Comprehensive assessment template

Example 1: Housing in Caramoniña

Example 2: Housing in Mataró

Example 3: Housing in Barcelona

# 1

17	<b>Conceptos básicos</b>
19	Sociedad
37	Ciudad
51	Tecnología
61	Recursos
72	Plantilla de valoración integral
74	Ejemplo 1: viviendas en Caramoniña
80	Ejemplo 2: viviendas en Mataró
84	Ejemplo 3: viviendas en Barcelona



## Basic Concepts

The four essential concepts which defined the “Inhabiting the present” exhibition are what form the analytical basis for all the reflections on contemporary housing contained in this book.

The adaptation of housing to the various types of family model and to their evolution, the need to build a domestic environment free of hierarchies, and the provision of sufficient space in the home to accommodate both productive paid employment and the carrying out of reproductive tasks constitute the axes of reflection on the concept of Society.

The concept of City relates fundamentally to the capacity of collective housing projects to produce a positive impact on the urban structure into which they are inserted, because of their contribution both of new uses, side by side with their residential function, and of architectural solutions linking the house with public space.

Within the framework of the Technology concept, we deal with questions such as the capacity of building systems, of structural elements or of a building's infrastructure to encourage flexibility of housing or the transversal nature of architecture.

Finally, the concept of Resources encompasses all those reflections which contemporary housing should provoke with regard to energy efficiency in the home and the efficiency of architectural devices available to us to ensure sustainable building behaviour.

## Conceptos básicos

Los cuatro conceptos esenciales que definieron la exposición “Habitar el presente” configuran la base analítica sobre la que se apoyan todas las reflexiones sobre la vivienda contemporánea recogidas en el presente libro.

La adaptación de la vivienda a la diversidad de modelos familiares y a la evolución de cada uno de ellos, la necesidad de construir un entorno doméstico carente de jerarquías, y la dotación adecuada en el hogar de los espacios que facultan tanto labores productivas como reproductivas, constituyen los ejes de reflexión agrupados en torno al concepto Sociedad.

El concepto Ciudad se refiere fundamentalmente a la capacidad del proyecto de vivienda colectiva para incidir favorablemente en la estructura urbana en la que se inserta, tanto por la aportación de nuevos usos en convivencia con los residenciales, como por la proposición de soluciones arquitectónicas de relación entre vivienda y espacio público.

La capacidad de los sistemas constructivos, del soporte estructural o de las infraestructuras de los edificios para favorecer la flexibilidad residencial o la transversalidad de la arquitectura, son cuestiones tratadas en el marco del concepto Tecnología.

Finalmente, el concepto Recursos repasa todas aquellas reflexiones que la vivienda contemporánea debe plantearse alrededor de la eficiencia energética de nuestros hogares y de la eficacia de todos los dispositivos arquitectónicos de que disponemos para acercarnos al comportamiento sostenible de la edificación.



# Society

**The house is the first space in which socialization takes place and is the spatial representation of the various family groupings. It must therefore be able to accommodate the different lifestyles seen in twenty-first-century society. Our point of departure is the question: what changes have come about in society, habits, work and family structures?**

Taking Spanish society as our point of reference, we see that in the last three decades there have been considerable changes in its composition. The integrated evaluation method put forward in “Inhabiting the Present” asks how this is reflected in the architecture in which we live, to what extent houses take into account the evolution of relationships between members of families or groups who live together and how these are related to living space.

A first basic characteristic of present-day society is that it is very heterogeneous. This is not solely because of the arrival of people from other countries, cultures and religions, but also because of increasing differentiation and evolution generated within society which is no longer due exclusively to regional or territorial variations.



## Sociedad

**La vivienda es el primer espacio de sociabilización y la representación espacial de las diversas agrupaciones familiares. Por ello ha de ser capaz de albergar las diversas maneras de vivir que se evidencian en las sociedades del siglo XXI. La pregunta de partida es: ¿qué cambios se han producido en la sociedad, las costumbres, los trabajos y las estructuras familiares?**

Si tomamos como referente la sociedad española, en las últimas tres décadas ha cambiado considerablemente su composición. El método de valoración integral de “Habitar el presente” se pregunta cómo se refleja esto en la arquitectura que habitamos, en qué medida la vivienda da cuenta de la evolución de las relaciones entre los componentes de las familias o grupos de convivencia y cómo se referencian en sus espacios.

El rasgo básico de la sociedad actual es su heterogeneidad. Esta característica no se refiere únicamente a la llegada de habitantes de otras culturas y regiones, sino también a las progresivas diferenciaciones que la evolución de la sociedad ha generado y que ya no responden únicamente a regiones o a localizaciones territoriales.

Changes in the dynamics of geographical mobility, levels of education, age of leaving the parental home, first marriage and birth of the first child and the population pyramid all speak of a society very different from that of thirty years ago.

So, the quantity of housing needed no longer depends solely on the classic variables of population movement, stagnation and migration, but is also considerably affected by endogenous changes in the structure of households. It is no longer possible to make linear projections about housing requirements, that is to say, new homes, taking into account only the fact that new households are created and destroyed through population evolution; we also have to take into account new tendencies towards structural changes in the conception of the household which have been shown to operate within the different age groups on the population pyramid.

If we take the age of marriage to be the same as that of the setting up of the first home, we see that this has risen by six years, both for men and for women, between 1975 and 2008. On the other hand, the number of children born to unmarried mothers went up from 2% in 1975 to 33% in 2008 and the peak age as regards the fertility rate changed considerably: in 1975 it was between 25 and 29, while in 2008 it was between 30 and 34, with fertility rate of women aged from 25 to 29 being almost equal to that of women aged from 35 to 39. These data are evidence of changes in the make-up of family groupings: later marriages can mean that people live longer in the parental home, live for a period with friends, live alone, or live together without getting married. All of this speaks of new marriage contracts or pacts based on the equality of the spouses, with no hierarchies or legal questions imposed on the formation of a family. The age at which women now have their first child betokens economic difficulties and, at the same time, of lives with multiple objectives, where motherhood is not the only option. Therefore, we cannot envisage, as we did before the 1970s, a single housing solution for the nuclear family, where young people left their parents' home to set up their own as a replica of the one they were leaving. The range of lifestyle choices is much wider than it once was.

### **Main defining traits of the new dynamics**

The defining traits might be synthesized in the following manner:

- a) The population has stagnated, but the number of houses needed is increasing because the number of inhabitants per house is shrinking.
- b) The greatest increase is in single-person households.
- c) The age at which young people leave the parental home is changing.
- d) The make-up of households changes more often and more suddenly due to people living together on a more temporary basis.
- e) Old people increasingly live independently.
- f) The number of people in households varies both over time and synchronously.

Los cambios en las dinámicas de movilidad geográfica, los niveles de estudios, la emancipación, el primer matrimonio, el primer hijo/a y la pirámide demográfica nos hablan de una sociedad actual muy diferente a la de hace treinta años.

Por lo tanto, la cantidad de viviendas necesarias no depende solamente de las variables clásicas del movimiento demográfico, vegetativo y migratorio, sino que la variación se ve influida de forma considerable por los cambios endógenos en la estructura de los hogares. Ya no es posible hacer proyecciones de las necesidades de vivienda –es decir, de nuevas casas– de manera lineal, solo considerando que se hacen y se deshacen nuevos hogares fruto de la evolución demográfica y del modelo inamovible, sino que en las proyecciones deviene necesario incorporar las tendencias al cambio estructural en la concepción del hogar que han demostrado seguir los diferentes grupos de edad de la pirámide.

Si consideramos la edad del matrimonio como la de la formación del primer hogar, podemos comprobar que ha subido casi seis años, tanto en los hombres como en las mujeres, entre 1975 y 2008. Por otro lado, el número de hijos nacidos de mujeres no casadas ha pasado de ser el 2% en el año 1975 al 33% en el 2008, y la edad del pico en la tasa de fecundidad también ha variado considerablemente: si en 1975 estaba entre 25 y 29 años, en 2008 se situaba entre 30 y 34, siendo la tasa casi igual entre las de 25 y 29 años que entre las de 35 y 39 años. Estos datos ratifican cambios en las conformaciones de los grupos familiares: matrimonios tardíos que pueden significar mayor estancia en casa de los padres, períodos de compartir vivienda con amigos, de vivir individualmente o de convivir sin casarse. Todo ello habla de otros contratos o pactos matrimoniales basados en la igualdad de los cónyuges, sin jerarquías ni cuestiones legales impuestas en la formación de una familia. La edad en que se tiene el primer hijo nos habla de dificultades económicas y, a la vez, de vidas con diversos objetivos, en las que la maternidad no es la única elección. Por lo tanto, no podemos pensar, como ocurría antes de la década de los setenta, en una solución única de vivienda para una familia nuclear, de jóvenes que salían de casa de sus progenitores para formar un nuevo hogar, réplica del que dejaban. El abanico de elecciones de formas de vida se ha ampliado considerablemente.

### **Principales rasgos que definen las nuevas dinámicas**

Podríamos sintetizar estos rasgos en:

- a) La población se estanca pero la cantidad de viviendas necesarias aumenta, ya que la media de habitantes por vivienda decrece.
- b) Los hogares unipersonales son los que experimentan un crecimiento mayor.
- c) Los jóvenes cambian sus pautas de emancipación.
- d) La composición de los hogares se modifica más a menudo y más bruscamente en la medida en que aumentan las convivencias provisionales.
- e) Se incrementa la autonomía residencial de las personas mayores.
- f) Los hogares son de composición numérica variable tanto en el tiempo como simultáneamente.