

ACE 40

Electronic offprint

Separata electrónica

EL ALOJAMIENTO UNIVERSITARIO: UNA OPORTUNIDAD SOCIAL Y UN RETO PARA EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA

Joan Lluís Zamora i Mestre

Cómo citar este artículo: ZAMORA I MESTRE, J. L. *El alojamiento universitario: una oportunidad social y un reto para el sector de la arquitectura* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: ACE: Architecture, City and Environment, 14 (40): 261-274, 2019. DOI: <http://dx.doi.org/10.5821/ace.14.40.6772> ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

UNIVERSITY RESIDENCES: A SOCIAL OPPORTUNITY AND A CHALLENGE FOR THE SECTOR OF ARCHITECTURE

Key words: University residences; student housing; residential facilities; architecture

Structured abstract

Objective

The objective of this article is to introduce the reader to the current architectural dimension and the near future of the university housing service. The author frames this dimension of university housing within the broader framework of the residential system in the Spanish state and the university mobility system. The architecture of Spanish university residences must be aligned with the changes that are occurring and will occur in the Spanish university, in relation to the campuses themselves and the multiplicity of ways of residing in the city.

Methodology

A brief historical overview of the Spanish context is made, the requirements that concur in this residential service are also listed and its function is contextualized within the framework of the evolution and maturation of the higher education system. The reader is introduced in the contingencies of the provision and accessibility to this service, which significantly influence the functional and architectural program that must be executed in each case. Finally, some urban, architectural and construction challenges are introduced that go beyond the functional framework of university accommodation but emphasize its function of creating an equitable, sustainable and lively city. Finally, under the heading of trends we want to point out how this type of accommodation is strongly influenced by social trends that affect the young western population and that are reflected in the style of inhabiting these buildings.

Conclusions

The university housing includes a varied and diverse set of architectural and functional types of great educational and urban relevance for society. In spite of this, there is a lack of a proper legislative framework that establishes clear and sustained rules over time so that a consistent, varied and flexible demand arises to sustain a differentiated and recognizable offer of quality in the field of university accommodation.

Originality

The interest and originality of the article lies in the broad and integrated vision of the different vectors that intervene in the location, configuration and materialization of the architectural dimension of the university accommodation. To complement this vision, the reader is given access to the final section of references to an international sample of cases compiled by the author with his students.

EL ALOJAMIENTO UNIVERSITARIO: UNA OPORTUNIDAD SOCIAL Y UN RETO PARA EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA

ZAMORA I MESTRE, Joan Lluís ¹

Remisión inicial: 19-12-2018
Remisión final: 20-02-2019

Aceptación Inicial: 06-02-2019
Aceptación definitiva: 06-06-2019

Palabras clave: Residencias universitarias; tipologías; tendencias

Resumen estructurado

Objetivo

El objetivo de este artículo es introducir al lector sobre la dimensión arquitectónica actual y del futuro próximo del servicio de alojamiento universitario. El autor enmarca esta dimensión del alojamiento universitario dentro del marco más amplio del sistema residencial en el estado español y del sistema de movilidad universitaria. La arquitectura de las residencias universitarias españolas debe alinearse con los cambios que se están produciendo y se producirán en la universidad española, en relación con los propios campus y la multiplicidad de formas de residir en la ciudad.

Metodología

Se realiza un breve vistazo histórico del contexto español, se enumeran también las exigencias que concurren actualmente en este servicio residencial y posteriormente se contextualiza su función en el marco de la evolución y maduración del sistema de educación superior. Se introduce al lector en las contingencias de la prestación y accesibilidad a este servicio, las cuales influyen notablemente en el programa funcional y arquitectónico que se debe ejecutar en cada caso. Finalmente se introducen algunos retos urbanos, arquitectónicos y constructivos que trascienden el propio marco funcional del alojamiento universitario pero que hacen hincapié en su función de generar una ciudad equitativa, sostenible y viva. Finalmente, bajo el epígrafe de tendencias se quiere hacer notar como este tipo de alojamiento está fuertemente influido por tendencias sociales que afectan a la población joven occidental y que se reflejan en el estilo de habitar estos edificios.

Conclusiones

El alojamiento universitario engloba un conjunto variado y diverso de tipos arquitectónicos y funcionales de una gran relevancia educativa y urbana para la sociedad. A pesar de ello se encuentra a faltar un marco legislativo propio que establezca unas reglas claras y sostenidas en el tiempo para que surja una demanda consistente, variada y flexible para sostener una oferta diferenciada y reconocible de calidad en el ámbito del alojamiento universitario.

Originalidad

El interés y originalidad del artículo reside en la visión amplia e integrada de los diversos vectores que intervienen en la ubicación, configuración y materialización de la dimensión arquitectónica del alojamiento universitario. Para complementar esta visión, se da acceso al lector en el apartado final de referencias a una muestra internacional de casos recopilada por el autor con sus alumnos.

¹ Doctor Arquitecto. Profesor Titular (UPC) e investigador en el Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña (ITEC). Correo electrónico: joan.lluis.zamora@upc.edu

1. Introducción

Desde el punto de vista del sector residencial, el alojamiento universitario constituye un sistema claramente diferenciado de la vivienda permanente y con muchos puntos de contacto con el sistema hotelero temporal. La residencia universitaria presta un servicio colectivo de habitabilidad orientado habitualmente a dar cobijo a un grupo social homogéneo y específico, bien por edad, conducta o intereses. En la residencia universitaria conviven actualmente diversos subperfiles:

- Usuario individual, adolescente, en fase inicial de emancipación respecto del núcleo familiar original y con perspectiva de necesidad de alojamiento por periodos superiores a un año y que debe de adaptarse a un entorno climático, cultural y ambiental que le es extraño y probablemente no ha escogido sino seleccionado.
- Usuario joven con educación avanzada, proactivo, autónomo y colaborativo tras experiencias previas de convivencia residencial y que ha alcanzado el destino que perseguía.
- Usuario adulto, de paso, con o sin pareja estable, con intensa actividad profesional emergente centrada alrededor de actividades universitarias emergentes de excelencia.

Estos diversos perfiles coinciden en buscar activamente la admisión a una actividad universitaria acorde con sus expectativas y recursos; tras alcanzarla, deben buscar en poco tiempo un alojamiento altamente condicionado y subordinado a la primera decisión. La oferta disponible consultada (UPC, 2011) se caracteriza normalmente por:

- Un edificio, casi siempre satélite de otro más principal que es la Facultad, el Campus o la Universidad. Este edificio residencial puede, a su vez, tener otros edificios satélites destinados al ocio, servicios o deporte.
- Unos servicios de limpieza, mantenimiento, seguridad, restauración, etc. altamente colectivizados y rígidos a la hora de personalizar el servicio, como es el caso de los horarios
- Una oferta de alojamiento altamente condicionada por periodos de tiempos subordinados al calendario académico.
- Unas reglas de régimen interno establecidas por el administrador permanente y que afectan al ruido, las visitas, horarios, actividades, etc.
- Una oferta de actividades sociales paralelas “paraeducativas” que promueven la transmisión de valores sociales virtuosos como sucede en el caso de otros sistemas colectivizados de alojamiento: albergues, conventos, cuarteles, etc.

2. Antecedentes históricos

Arcas-Abella (2013) en su tesis doctoral describe brevemente como las residencias universitarias nacieron originalmente bajo la figura de colegios vinculados a la formación superior, instituciones que podrían ser consideradas como predecesoras de las propias universidades. Estos primeros establecimientos se fundan en la alta edad media y surgen de la mano de instituciones religiosas con el objetivo de formar a sus miembros en el conocimiento de los estudios que les son propios.

En centros universitarios británicos de prestigio aun se ha conservado la denominación original de colegio o *college*. Estos centros eran creados y patrocinados por nobles o eclesiásticos para amparar la formación superior y protegerla de las vicisitudes propias de la época. Las agrupaciones de estos colegios dieron lugar a las universidades que hoy en día conocemos. Esta agrupación favorecía el intercambio de conocimientos y enriquecía la formación de los estudiantes que concurrían a las ciudades universitarias que las albergaban. El acceso a dichos colegios se reservaba a los estudiantes de mérito, independientemente de su riqueza, por lo que los colegios, gracias a sus patricios, otorgaban alojamiento y sustento a sus estudiantes. (Viguer, 2011; Serra, 1998)

La denominación castellana Colegio Mayor se generalizó en los siglos XV y XVI para diferenciar el rango de aquellos Colegios considerados de mayor categoría intelectual dentro de una misma universidad y que como consecuencia de ello disfrutaban de mayor autonomía y privilegios. Con el transcurso del tiempo estas instituciones evolucionaron hacia la formación elitista y las plazas disponibles fueron progresivamente monopolizadas por la aristocracia, la nobleza y los letrados de la corte, ostentando los colegiales un papel relevante en la administración del poder en la corte.

Así pues, se produjo una traslación de la jurisdicción eclesiástica hacia la jurisdicción real. En los siglos posteriores, las ideas de la ilustración vieron en estas instituciones un adversario intelectual en la implantación de los cambios propuestos. La expulsión en 1767 de la Compañía de Jesús fue el prelude de la disolución de los Colegios Mayores decretada en 1798, en el marco de la reforma de las universidades.

No es hasta el siglo XX que los Colegios Mayores vuelven a irrumpir en el escenario educativo español con la creación del Colegio Mayor de España en París (1935) y la promulgación del Decreto de 21 de septiembre de 1942 (BOE, 1942) por el que se organizan los Colegios Mayores Universitarios. Se crean, a partir de esta normativa, hasta 50 colegios mayores públicos y privados, pero con una identidad de mera residencia universitaria donde fomentar la convivencia y las iniciativas conjuntas culturales y científicas de los estudiantes allí congregados por sus estudios.

El marco normativo actual (BOE, 1983; BOE, 1973) es pues marcadamente universitario y su régimen y características se definen con respecto al vínculo que guardan con las universidades, con más hincapié en la formación que en el alojamiento. Su construcción se halla amparada en la figura de alojamientos protegidos regulada por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Se encuentra a faltar pues una regulación específica de estos centros como prestadores de servicios residenciales al mismo nivel que el alojamiento turístico.

Sin embargo, el recorrido histórico en Europa ha sido diferente en cada país, principalmente desde el momento en el que los estados abordan por sus propios medios el desarrollo de la educación superior para toda la población sea cual fuere su ubicación en el territorio. Un modelo próximo al del estado español es el italiano tal como se puede consultar en (Chiarantoni, 2008).

3. Contexto

En los próximos años se dirimirán en el Estado Español aspectos relevantes que implicarán al futuro del parque residencial de alojamiento universitario:

¿Las universidades serán focos formativos presenciales o no? ¿La disponibilidad de alojamientos universitarios, acreditados, será estratégica para la atracción de los mejores estudiantes? ¿La formación denominada “dual” tomará también protagonismo en los estudios universitarios, especialmente en las maestrías? ¿La formación universitaria pivotará más sobre el individuo, sobre la promoción de estudiantes de su curso o sobre la interdisciplinariedad del campus que propugna el nuevo Espacio Europeo de Educación Superior (EEES)? ¿El incremento del número de los alumnos y profesores visitantes, la expansión de la formación continuada, la mayor colaboración con las empresas, etc. llegaran a expandir en el tiempo y el espacio la presencia de la Universidad?

¿Los centros universitarios, facultades y escuelas, formarán parte del tejido urbano o serán satélites de oportunidad, situados en la periferia urbana, ensimismados y especializados como los centros comerciales o los polígonos industriales que se vacían cuando cierran su actividad?, ¿surgirán ciudades con aureola universitaria, capaz de atraer talento lejano por la calidad de sus estudios impartidos?

¿El piso de estudiantes será en el futuro una solución de habitabilidad viable y sostenible para este desarrollo de la formación educativa superior, complementaria pues de otros mercados inmobiliarios o bien se propiciará un paso adelante y se abordará la creación de una red de equipamientos de accesibilidad universal como fue en su día el sistema sanitario? ¿la demanda de alojamiento universitario continuará débil porque ni la mayor parte de las familias ni el sistema universitario público acometerán el esfuerzo económico suplementario que supone dormir en la universidad tras ir a clase y trabajar con tus compañeros de curso?

4. Exigencias

En el caso del alojamiento universitario se plantean unas exigencias específicas propias del servicio que se presta a una población concreta en un periodo muy delimitado. A continuación, se enumeran algunas de ellas que marcan intensamente el perfil de la arquitectura que constituye el alojamiento universitario.

4.1 Ocupación

La ocupación de estos alojamientos es desigual a lo largo del año al alternarse los periodos lectivos con los no lectivos, los días laborables con los fines de semana. Para mejorar sus condiciones de explotación y reforzar la viabilidad económica en los periodos no académicos (fin de semana, navidad, vacaciones, etc.) las residencias de estudiantes alojan en parte del tiempo o del espacio, otras actividades complementarias que permiten aumentar su aprovechamiento, como es el caso de los albergues de juventud, o bien promocionar un régimen de funcionamiento alternativo, el denominado stand by de verano. Esta debilidad es

compartida por todo el sistema universitario por lo que las actividades formativas paralelas como las *summer schools* o los *workshops* son cada vez más fomentadas.

4.2 Personalización

El alojamiento universitario presenta una mediana rotación (estancias entre 1 año y 4 años) lo cual aconseja propiciar una personalización del espacio que sea fácilmente reversible cuando un residente nuevo substituye a un graduado. Esta demanda de personalización es mayor cuando más lejana es la procedencia del estudiantado que proviene de culturas domésticas distintas a la de la sociedad donde está insertada la universidad.

4.3 Uso y mantenimiento

Hay que formar periódicamente a los nuevos residentes en unas reglas de convivencia y colaboración capaces de ser asumidas y respetadas. En este sentido, la implicación del residente en el correcto uso y mantenimiento del edificio es imprescindible. Algunas residencias ofrecen incentivos económicos para ello ofreciendo a algunos estudiantes puestos de trabajo o responsabilidad en la misma residencia.

4.4 Perfil de servicio

El alojamiento universitario está orientado a proporcionar un triple servicio:

1. Sustituir al domicilio familiar en la prestación de los servicios más básicos de la habitabilidad:
 - Descanso nocturno tranquilo, estable y continuado
 - Gestión de las pertenencias personales: salvaguarda, reposición y almacenamiento
 - Limpieza diaria de los espacios comunes y semanal de los espacios privativos
 - Alimentación ordinaria del estudiante mediante cocina o restaurante
 - Aseo personal con máxima privacidad
 - Limpieza y cuidado de la ropa personal y doméstica
 - Seguridad personal frente al hurto, intromisión, daños para la salud, etc.
 - Confort ambiental favorable en cada espacio: luz, sonido, clima
 - Personalización del ambiente privado
 - Prestación de ropa doméstica: sábanas y toallas

El nivel de esta sustitución puede ser más o menos intenso en función de la autonomía personal deseada o adquirida previamente por el estudiante (capacidad para adquirir alimentos, cocinar, limpiar su recinto, cuidar de la ropa, etc.)

2. Prestar servicios específicos personales propios de un campus universitario:
 - Acceso universal a servicios de telecomunicación inalámbricos
 - Auxilio a la gestión: trámites políticos, sanitarios, de transporte, etc.
 - Espacios ambientados para el estudio personal y colectivo

- Instalaciones deportivas con posibilidad de cesión de equipos y acceso a pistas
- Economato para la adquisición de bienes fungibles de necesidad inmediata
- Servicios de correos y recogida de paquetería
- Información turística
- Formación y capacitación en idiomas
- Acceso a servicios religiosos

3. Ofrecer oportunidades de socialización y convivencia:

- Organización de actos culturales y deportivos propios o concertados (programa de eventos)
- Inmersión en el contexto social mediante actividades al aire libre
- Acceso a servicios religiosos
- Espacios para la convivencia informal (*chill out*)

Los diferentes colectivos residentes (alumnos de grado, de postgrado, así como profesores visitantes) presentan habitualmente distintas expectativas de confort y autonomía. La conciliación en un mismo edificio puede ser aun más compleja si conviven con sus parejas y descendientes. En algunos distritos urbanos se añaden también algunos apartamentos temporales para personas ajenas a la universidad afectadas de vicisitudes sociales que requieren un periodo de acogida. Tal es el caso que cita (Broto, 2014) de la residencia diseñada por los arquitectos Combarel y Marrec en Saint Leu que incluye en su programa apartamentos para mujeres maltratadas.

4.5 Gestión

Un panorama internacional (UPC, 2011) nos muestra que el perfil del prestador del servicio de alojamiento universitario colectivo es actualmente muy diverso lo que enriquece el perfil de la oferta, pero al mismo tiempo permite la concurrencia de intereses diversos y modos operativos distintos:

- Universidades, que actúan directamente o mediante entes o empresas creados por ellas. En este caso los precios del servicio son protegidos (tasados) y las instalaciones, normalmente, están ubicadas más cerca del centro de los campus.
- Redes centralizadas de alojamientos distribuidos por todo un mismo territorio y que facilitan la movilidad dentro de la propia red con ámbito regional o estatal.
- Alojamientos puestos estacionalmente a disposición de la comunidad universitaria pero que forman parte de otras redes de alojamiento residencial como los albergues de juventud, los alojamientos turísticos familiares de vacaciones, las residencias deportivas, etc.
- Comunidades religiosas u otras instituciones sin afán de lucro (fundaciones) cuya actividad principal no es dar alojamiento sino dar una formación educativa a través de la convivencia bajo un mismo techo donde rigen unas normas comunes inspiradas en valores humanos. Los edificios provienen a menudo de otros usos residenciales pretéritos. Ofrecen actividades culturales y de convivencia entre los residentes que refuerzan los valores propios de la entidad que promueve la residencia.
- Empresas privadas, normalmente de origen hotelero, que implantan divisiones específicas de explotación dedicadas a este perfil de negocio complementario de su actividad y que

ofrecen economías de escala. Estos operadores de alojamiento universitario a menudo trabajan en red para mejorar su eficiencia, pero no resulta evidente que el estudiante prefiera estas cadenas.

- Colaboraciones mixtas público-privadas, que levantan edificios especializados para residencias universitarias en suelo de equipamiento público poniendo las instalaciones a disposición de la universidad por un largo periodo de tiempo (concesionarios), recibiendo como compensación un canon. Estas residencias universitarias son concesiones administrativas de las Universidades de cada ciudad como consecuencia de la colaboración entre Administraciones, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento, Universidades y el agente privado.
- Operadores inmobiliarios pequeños, experimentados en la gestión del alquiler y compra de pisos, que promueven pequeñas residencias (hasta 20 plazas) en pisos o locales disponibles de tamaño medio (plantas bajas, plantas entresuelos y plantas principales).
- Algunas residencias tienen dificultades para satisfacer la demanda cualitativa y cuantitativa que reciben al estar situadas en edificios urbanos muy consolidados que hacen imposible su crecimiento y expansión. Un modelo de crecimiento es la incorporación en sus cercanías de pisos y apartamentos del parque residencial común pero que pasan a ser tutorizados y complementados en servicios desde el edificio central. Estos pisos vinculados a una residencia universitaria están diseñados para dotar de mayor independencia al residente, pero al mismo tiempo permitirle continuar disfrutando de los servicios comunes y actividades propias de la residencia universitaria. La residencia por su parte se compromete a facilitar un buen ambiente de convivencia aportando la presencia de un decano -joven profesional o estudiante de cursos avanzados- que coordina la convivencia del grupo. La residencia se responsabiliza del servicio integral de alojamiento como si de una extensión de la residencia se tratara (seguridad, alimentación, limpieza, etc.). Esta fórmula permite fidelizar al residente conforme por edad y formación adquiere mayor autonomía y medios.

4.6 *Delimitación del perfil residencial*

Desde el punto de vista arquitectónico y urbano, el alojamiento universitario constituye un sistema claramente diferenciado de la vivienda permanente y con muchos puntos de contacto con el sistema hotelero temporal. La residencia presta un servicio colectivo de habitabilidad orientado habitualmente a dar cobijo a un grupo social homogéneo y específico, bien por edad, conducta o intereses. En la residencia universitaria conviven diversos sub-perfiles:

- Usuario individual, adolescente, en fase inicial de emancipación respecto del núcleo familiar original y con perspectiva de necesidad de alojamiento por periodos superiores a un año y que debe de adaptarse a un entorno climático, cultural y ambiental que le es extraño y probablemente no ha escogido sino seleccionado.
- Usuario joven con educación avanzada, proactivo, autónomo y colaborativo tras experiencias previas de convivencia residencial y que ha alcanzado el destino que perseguía.
- Usuario adulto, de paso, con o sin pareja estable, con intensa actividad profesional emergente centrada alrededor de actividades universitarias emergentes de excelencia.

Estos diversos perfiles coinciden en buscar activamente la admisión a una actividad universitaria acorde con sus expectativas y recursos; tras alcanzarla, deben buscar en poco

tiempo un alojamiento altamente condicionado y subordinado a la primera decisión. La oferta disponible se caracteriza normalmente por:

- Un edificio, casi siempre satélite de otro más principal que es la Facultad, el Campus o la Universidad. Este edificio residencial puede, a su vez, tener otros edificios satélites destinados al ocio, servicios o deporte.
- Unos servicios de limpieza, mantenimiento, seguridad, restauración, etc. altamente colectivizados y rígidos a la hora de personalizar el servicio, como es el caso de los horarios
- Una oferta de alojamiento altamente condicionada por periodos de tiempos subordinados al calendario académico.
- Unas reglas de régimen interno establecidas por el administrador permanente y que afectan al ruido, las visitas, horarios, actividades, etc.
- Una oferta de actividades sociales paralelas “para educativas” que promueven la transmisión de valores sociales virtuosos como sucede en el caso de otros sistemas colectivizados de alojamiento: albergues, conventos, cuarteles, etc.

5. Retos urbanos y arquitectónicos

5.1 Soporte urbano

La ubicación en la ciudad del alojamiento universitario es una decisión que viene derivada fuertemente de cómo los propios edificios universitarios principales se ubican en ella. La ubicación de los edificios universitarios, en general, se polariza alrededor de dos posibilidades: bien la ubicación en entornos urbanos centrales junto a las escuelas y facultades históricas o bien en los propios campus periurbanos, colaborando en este caso a la consolidación residencial de estos espacios gracias a la alternancia de usos que los mantienen constantemente ocupados. En el primer caso sobresale la experiencia italiana, acreditada por multitud de casos de éxito [9]. Excepcionalmente el alojamiento universitario puede recuperar residencias masivas derivadas de eventos muy puntuales como el caso ejemplar de los apartamentos universitarios que ocuparon la Villa Olímpica citados por (Broto, 2014) tras los juegos olímpicos de Múnich 1972.

Hay ciudades que son muy conscientes que el alojamiento universitario conforma una buena parte de su contenido urbano; tal es el caso de Bolonia. Esta ciudad, en el año 2000, mientras ostento su papel de ciudad europea de la cultura, organizó un concurso internacional sobre innovación en las residencias universitarias dirigido hacia estudiantes de las disciplinas de diseño, arquitectura y urbanismo, cuyo resultado ha sido recogido en una interesante publicación (AA.VV. 2000).

El perfil joven del alojamiento universitario lo hace susceptible de integrarse en planes urbanos más amplios de soporte social a la emancipación, la emprendeduría, la formación de núcleos familiares, etc. Es por ello que en muchos Estados las residencias universitarias son financiadas también dentro de programas de vivienda protegida, de rehabilitación de barrios con población envejecida o de inclusión de colectivos discapacitados. La disponibilidad de estos fondos públicos favorece la reconversión de edificios con valor patrimonial en paralelo a su rehabilitación para su optimización energética o la eliminación de barreras arquitectónicas.

Los alojamientos universitarios de pequeño y mediano tamaño presentan por sus especificidades y peculiaridades una actitud favorable hacia la reconversión de edificios existentes de oportunidad, céntricos pero obsoletos para otros operadores públicos o privados. Este es el caso citado por (Broto, 2014) de la residencia diseñada por el arquitecto Louis Paillard en colaboración con A+D en París.

La mayor parte de las promociones de residencias universitarias en el centro de las ciudades se realizan sobre edificios procedentes de la reconversión de otros usos. En cambio, las implantaciones de mayor tamaño se sitúan en las zonas periurbanas más bien comunicadas con los campus de nueva planta. Este es el caso citado por (Broto, 2014) de la residencia diseñada por BVN Architecture en Melbourne.

En cualquiera de estos casos, se exige a la ubicación urbana las siguientes condiciones básicas:

- Disponibilidad de servicios urbanos comunes suficientes en la proximidad del emplazamiento previsto (energía, tratamiento de residuos, movilidad, etc.)
- Disponibilidad de oferta próxima de otros equipamientos existentes a nivel de campus o de municipio, que permitan exonerar de estos servicios (deporte, cultura, comercio, ocio, restauración, cuidado de la ropa, etc.) al alojamiento universitario.
- Facilidad de acceso a las edificaciones académicas, bien directamente, o con servicios accesibles de movilidad compartida.
- Disponibilidad de espacios exteriores libres, próximos o inmediatos al edificio (patios, jardines, pistas, etc.), que fomenten la relación al aire libre entre los alojados, y de estos con el resto de estudiantes del campus o los visitantes.

5.2 Soporte edificado

Las soluciones constructivas en este tipo de edificios deben ser perfectibles a lo largo de su periodo dilatado de explotación: debe ser posible incorporar nuevas prestaciones en el futuro, aunque las de partida sean básicas, especialmente por lo que se refiere a los interiores. En este apartado de los sistemas constructivos interiores se preferirán aquellos que permiten atender mejor la diversidad de los alojados, permitiendo la posibilidad de “personalizar” cada uno de los ambientes interiores según las necesidades de cada usuario (diversidad de cultura, de capacidades, duración de la estancia, etc.). Cabe en este sentido apreciar la diversidad de espacios interiores del edificio citado por (Broto, 2014) que manifiesta la residencia en Siegmunds Hof House 13 de Susanne Hofmann en Berlín.

Se deben potenciar dentro de lo posible la aplicación de aquellas soluciones constructivas que estimulan el tejido empresarial más próximo, tanto durante la fase de ejecución como durante la fase de mantenimiento y explotación, evitando el síndrome del barco atracado en el puerto.

Se debe alcanzar la máxima eficiencia energética del edificio mediante:

- Sistemas de reducción de la demanda (posibilidad de desconectar energéticamente partes del edificio cuando no están ocupadas)

- Implementación de sistemas energéticos pasivos (sin mantenimiento ni consumo durante la fase de explotación)
- Monitorización y seguimiento del comportamiento energético del edificio a medio y largo plazo.
- Incorporación de energías de bajo impacto ambiental.
- Implantación de una gestión integrada del ciclo del agua en el edificio que permita ajustar los consumos, favorecer el reuso y ajustar los vertidos a la red.

Durante toda su fase activa de explotación se debe garantizar, en cualquier caso:

- Máxima accesibilidad universal de las personas a la totalidad del edificio.
- Excelente aislamiento y acondicionamiento acústico para favorecer la convivencia, especialmente dentro de los espacios comunes a compartir.
- Posibilidad de segregar fácilmente el edificio en zonas para favorecer así que su oferta volumétrica se ajuste a una demanda de alojamiento variable, no en su conjunto sino más probablemente en cada uno de los subconjuntos (profesores visitantes, parejas, alumnos de grado, alumnos de postgrado, etc.)
- Un plan de mantenimiento ajustado (pocas operaciones, rápidas y de baja intensidad en tiempo y recursos) aprovechando las paradas e interrupciones previsibles del régimen del edificio (fin de semana, mañanas, vacaciones, etc.)

Las soluciones constructivas planteadas en el proyecto de construcción deben ser fácilmente reversibles (desconstrucción) para facilitar el reciclaje de los productos retirados del edificio a lo largo de su vida con motivo de sustituciones o derribos parciales y para reducir los tiempos de reconversión.

En este sentido se priorizará la implementación de sistemas constructivos industrializados que permitan reducir las habituales incertidumbres de coste, plazos y calidad que afectan a la edificación convencional. Es de remarcar el ejemplo citado por (Broto, 2014) de la residencia de data AE – H arquitectes para la Universitat Politècnica de Catalunya en Sant Cugat del Vallès. En cualquier caso, es recomendable que la edificación facilite la posibilidad futura de reconversión del edificio hacia otros usos universitarios no residenciales.

En el caso del reuso o aprovechamiento de edificios ya existentes, se debe tener muy en consideración:

- Evitar actuar sobre edificios con deficiencias o anomalías estructurales severas que implican trabajos costosos de consolidación generales o refuerzo de techos.
- Sopesar rigurosamente las ampliaciones de volumen edificado, bien bajo la rasante (nuevas plantas subterráneas) o bien las remontas en altura (adición de plantas).
- Valorar prudentemente el impacto arquitectónico de la incorporación de nuevos servicios en el edificio (movilidad, tratamiento de residuos, etc.) anteriormente inexistentes.
- Ponderar las intervenciones sobre edificios con elementos arquitectónicos catalogados o protegidos culturalmente de forma intensa y extensa.
- Considerar positivamente la aptitud del edificio pre-existente para incorporar energías renovables (biomasa, micro eólica, energía solar, etc.)

6. Tendencias

Según (Aranyi, 2017) la configuración de las futuras residencias de estudiantes va a evolucionar de acuerdo con los patrones sociales emergentes de las nuevas generaciones que acceden al sistema universitario. Estos estudiantes están inmersos en las redes sociales online, provienen de familias menos numerosas y perciben distinto el medio ambiente. En general, estos estudiantes llegan a la universidad con unos límites de privacidad y preferencias de estilo de vida distintas a las de cualquier generación anterior.

6.1 *Espacios privados*

La privacidad se está convirtiendo en una de las condiciones más solicitadas, ya que la mayoría de los estudiantes de primer año nunca han compartido antes una habitación. Los estudiantes quieren elegir cómo y cuándo socializarse, y aunque es poco probable que los espacios compartidos desaparezcan por completo, las residencias incluyen cada vez más niveles de privacidad superior, generando más transiciones entre la habitación y la calle, como patios (interiores o exteriores), amplios corredores o halls a diversas alturas, como en el caso citado por (Broto, 2014) de la residencia en Ljubljana del arquitecto Bevk Perovic.

No parece que se consoliden los espacios exteriores privados como balcones o galerías puesto que el estudiante tiene pocas oportunidades para disfrutar de los exteriores en privado. Para disponer de una amplia visión de las tipologías de habitaciones se recomiendan aquellas publicaciones como (Bellini, 2015) que intentan extraer lugares comunes de la abundante casuística internacional que en diferentes culturas y situaciones se plantea el caso del alojamiento universitario.

6.2 *Espacios comunes*

Las residencias universitarias crean espacios comunes de ocio y convivencia con el objetivo de fomentar el compromiso social, mejorar la retención, ayudar a los estudiantes a construir relaciones y establecer nuevas conexiones, y en última instancia, fomentar el éxito académico. Las áreas comunes deben ser flexibles y deseables: el mobiliario y el equipamiento pueden reconfigurarse o moverse fácilmente para acomodar diferentes tipos de eventos, tanto improvisados como planificados. A los tradicionales patios, plazas y claustros resguardados se han incorporado los espacios de estudio compartido.

El nuevo enfoque del EEES promueve el trabajo autónomo del alumno, bien individual o en grupo. Este trabajo autónomo requiere de nuevos espacios que aun no están plenamente implementados en los campus. Los expertos apuntan que los entornos informales de las residencias universitarias son mejores para el aprendizaje autónomo que el entorno académico tradicional. Se están impulsando áreas de estudio colaborativo en las propias residencias para proporcionar a los estudiantes el acceso a instalaciones de estudio equipadas. El modelo de comunidad donde vivir y aprender al mismo tiempo mejora la experiencia del estudiante y parece que facilita su éxito.

6.3 *Estilo de vida*

Los usuarios de estos equipamientos son unos ciudadanos jóvenes, receptivos a la novedad y altamente formados, capaces de aceptar nuevos estilos de alojamiento, nuevos materiales y sistemas constructivos no convencionales, como en el caso de las residencias citadas por (Friedman, 2016) desarrolladas con contenedores en Keetwonwn por el equipo de Temphousing Global y en El Havre por Charlotte y Alberto Cattani. Las residencias universitarias plantean la oportunidad de servir como monitores de aprendizaje de conductas más sostenibles además de proporcionar alojamiento. Las condiciones de los espacios en los que viven los estudiantes impactan en su conciencia y comprensión de la sostenibilidad. Sirva como ejemplo el citado por (Broto, 2014) de la residencia diseñada por Lipsky + Rollet en Comtes de Champagne.

6.4 *Conectabilidad*

Las residencias universitarias deben necesariamente proporcionar un servicio de alta velocidad de acceso a la red para permitir una experiencia positiva de los estudiantes cara a la eficiencia de su aprendizaje. Igualmente, importante es la disponibilidad de enchufes eléctricos para proporcionar la energía y autonomía de los dispositivos móviles.

6.5 *Dimensión y programa*

Se recomienda actualmente no superar el valor máximo de 200 plazas por residencia ni quedar por debajo de un mínimo de 80 plazas, con el fin de salvaguardar la calidad de las relaciones humanas sin comprometer el coste de los servicios asumible por la población alojada.

Las dimensiones de la unidad de alojamiento (habitación estricta) pueden variar dentro de una horquilla entre 8 a 12 m² en función de la habitualidad del uso (periodos cortos o largos) y de la autonomía de cada usuario. Al tratarse de personas en proceso social de emancipación es recomendable situar los servicios diarios (cocina, lavadero, sala de estar) próximos a las habitaciones con una dimensión tal que permitan ser compartidos por unidades grupales reducidas (4-8 personas).

Se aconseja habilitar espacios de almacenamiento opcional (a la demanda de cada usuario y que este debe sufragar con sus medios particulares) para depositar temporalmente sus pertenencias básicas o adicionales, en periodos lectivos o no lectivos. Se debe procurar favorecer la existencia de espacios para la acogida de visitas de otros colectivos universitarios y así favorecer los contactos con el resto de estudiantes del campus. En este mismo sentido cada vez resulta más imprescindible ofrecer salas de estudio y trabajo universitario en grupo, de diferentes dimensiones y formatos, para favorecer la interacción mutua entre los residentes y también con estudiantes no residentes.

6.6 *Acreditación*

No existe aún un código normativo específico para el alojamiento universitario que lo identifique y segregue claramente en las diversas categorías de albergue, colegio mayor, apartamento y piso universitario. Ello impide acreditar estos equipamientos, como si que sucede en el régimen

hotelero o el régimen sanitario. El alojamiento universitario «oficial», aquel que tiene una relación directa con la universidad, ya sea por ser propiedad de ésta —suelo, edificación— y gestionada por ella o en régimen de concesión administrativa, coincide en la oferta con servicios asimilables prestados por fundaciones u órdenes religiosas. La acreditación afronta diversas cuestiones importantes:

- Ofrece al usuario, y especialmente a la familia, garantías de calidad de la instalación y control en la gestión del servicio (limpieza, mantenimiento, reducción de conflictos, control social del uso del alojamiento...)
- Otorga un distintivo de calidad que puede ser exhibido y garantizar la transparencia de la oferta.
- Abre la posibilidad de acceder a futuras ayudas, bien a la institución o bien al estudiante, que faciliten su acceso universal.
- Permite a la administración local un control sobre la red de alojamiento universitario y, con ello, la posibilidad de prever y regular ciertos conflictos que, ahora, escapan de su control.

6.7 Contratación y prestación

Se recomienda (Catalano, 2013), que en la valoración de las amortizaciones i la repercusión de costos del alojamiento se separe aquellos elementos de larga duración (a cargo del promotor de la construcción) respecto de aquellos elementos de más corta duración (a cargo del explotador del servicio de alojamiento).

En esta misma tendencia de segregar costos y modular los ingresos se recomienda establecer una carta de servicios básica y una carta de servicios opcionales que permita a cada usuario establecer el equilibrio deseado de coste y calidad para su perfil de alojamiento. Se procura también repercutir de forma individualizada el coste de los fluidos (energía, agua y residuos) directamente al residente para favorecer su implicación en la estrategia de explotación sostenible del edificio.

7. Conclusiones

- El alojamiento universitario engloba un conjunto variado y diverso de tipos arquitectónicos y funcionales de una gran relevancia educativa y urbana para la sociedad.
- Su desarrollo cuantitativo en el estado español ha sido siempre limitado, en comparación con otros sistemas universitarios internacionales más avanzados (UPC, 2011) con una larga trayectoria y prestigio universitario que han apostado desde hace años por un fuerte sistema de alojamiento universitario capaz de atraer estudiantes y ofrecerles durante su estancia un marco de habitabilidad estable que les permita rendir al máximo para aprovechar la experiencia formativa.
- Ahora que la movilidad universitaria se contempla como un factor propiciador de la excelencia, se encuentra a faltar un marco legislativo propio que establezca unas reglas claras y sostenidas en el tiempo para que surja una demanda consistente, variada y flexible para sostener una oferta diferenciada y reconocible de calidad en el ámbito del alojamiento universitario.

- La diferenciación progresiva de la vivienda según las diversas etapas de la vida de los ciudadanos constituye para el sector inmobiliario una oportunidad de valor añadido en el futuro inmediato, pasando de la prestación de habitabilidad por cesión a la de disponibilidad.

Bibliografía

AAVV, *Abitare da studenti: concorso internazionale per studenti universitari*, Centro Studi Oikos, Alinea Editrice, 2000.

ARANYI, P. *Behind 7 Trends Shaping Student Housing on College Campuses*. 15.12.2017. Disponible en: <<https://www.clarknexus.com/trends-shaping-student-housing-college-campuses>>

ARCAS-ABELLA, J. *Cap a una redefinició de l'habitabilitat des de la diversitat*, Tesis doctoral dirigida por A. Cuchí, Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), 2013.

BELLINI O. E. et al., *Learning and living. Abitare lo Student Housing*, Collana Ricerche di tecnologia del l'architettura FrancoAngeli 2015.

BOE, Decreto de 21 de septiembre de 1942 por el que se organizan los Colegios Mayores Universitarios. España. Boletín Oficial del Estado, 1 de octubre de 1842, núm. 274, p. 7763.

BOE, Ley Orgánica 11/1983, de 25 de agosto, de Reforma Universitaria, España, Boletín Oficial del Estado, de 1 de septiembre de 1983, núm. 209, p. 24034.

BOE, Decreto 2780/1973, de 19 de octubre, por el que se regulan los Colegios Mayores Universitarios. España. Boletín Oficial del Estado, de 10 de noviembre de 1973, núm. 270, p. 21721.

BROTO, X. *Student residences*, Ed. Linkbooks, Barcelona, 2014.

CATALANO G. et al., *Gestire le residenze universitarie. Aspetti metodologici ed esperienze applicative*, Il Mulino, 2013

CHIARANTONI C. *La residenza temporanea per studenti: Atlante italiano*, Alinea editrice Firenze 2008

FRIEDMAN, A. *Innovative Student Residences: New Directions in Sustainable Design*. The Images Publishing Group, Victoria, Australia, 2016.

SERRA, M. *Alojamiento universitario: Guía de los colegios mayores, complejos residenciales y residencias universitarias públicas*. Barcelona: Publicacions de la Universitat de Barcelona, 1998. 322 p. ISBN 8447520390.

UPC. *50 fichas de residencias universitarias recientes*, trabajo de curso 2010-11 de las asignaturas de tecnología de la construcción en la ETSAV (UPC). Disponible en <https://ocw.upc.edu/curs_publicat/290111/2010/1/treballs-destudiants>

VIGUER, J. *Régimen jurídico y desarrollo urbanístico de las residencias universitarias*. Actualidad jurídica Uría Menéndez, 2011, núm. Extra, p. 155-162.