

Dossier de Prensa:

START-Ivry: Un manifiesto en forma construida. Aquí comienza una nueva cultura de la vivienda

Por STAR strategies + architecture

CONTENIDO:

1_Texto de presentación – START-Ivry

- Repensar la vivienda desde el interior: una nueva generación de viviendas sociales y privadas, donde la vivienda se adapta a sus habitantes... y no al revés
- Reconciliar las formas de vivir y las viviendas: una sociedad diversa frente a planos estandarizados
- Principios fundamentales de START
- Una arquitectura narrativa: cuando el interior define el edificio
- Programa: superficies y diversidad social
- Sostenibilidad: ¿de qué sirve una vivienda adaptada al clima si no está adaptada a quienes la habitan?
- Proceso Inverso de diseño: romper con el statu quo
- Ivry-sur-Seine: una ciudad pionera en vivienda

2_Créditos cortos

3_Ficha completa del proyecto

4_Lista de Premios START-Ivry

5_Sobre STAR strategies + architecture

6_Pies de foto + copyright

NOTAS:

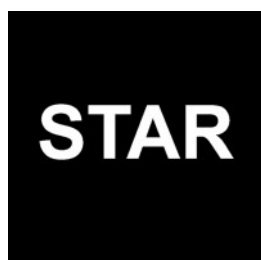
- Invitamos a los periodistas y escritores a ponerse en contacto con nosotros antes de la publicación para cualquier aclaración, solicitud de material adicional o entrevista. Respondemos en un plazo de 24 horas. Esto ayuda a garantizar la precisión y evitar errores de atribución. Incluso si no se prevén modificaciones, igualmente nos gustaría tener noticias, ya que seguimos con gran interés las publicaciones sobre nuestro proyecto. ¡Gracias!

- Para evitar confusiones entre **STAR** y **START**:

> Nombre del estudio: **STAR strategies + architecture** (de **ST**ategies y **AR**chitecture); abreviado **STAR**.

> Nombre del proyecto: **START-Ivry** (de *Social, Transformable, Affordable and Resilient Typologies*); abreviado **START**.

Por lo tanto: **START-Ivry, diseñado por STAR strategies + architecture**



Contacto:

Danae Zachariaki
contact@st-ar.nl

STAR strategies + architecture

Kipstraat 7B
3011 RR Rotterdam, NL
t 0031 (0) 102135630

START-Ivry: Form follows *life*

- Repensar la vivienda desde el interior: una nueva generación de viviendas sociales y privadas, donde la vivienda se adapta a sus habitantes... y no al revés

START-Ivry aspira a redefinir la cultura de la vivienda. Rechaza la estandarización dominante en la producción residencial y responde a la diversidad creciente de los modos de vida contemporáneos. Replantea la vivienda desde dentro —a partir del habitante—, devolviendo al diseño del plano su papel central y revirtiendo audazmente el proceso convencional al comenzar por la arquitectura: primero se seleccionó al arquitecto, y después los promotores compitieron entre sí. START encarna así un verdadero cambio de paradigma.

START responde a “Sociales, Transformables, Asequibles y Resilientes Tipologías” (*Social, Transformable, Affordable and Resilient Typologies*)- soluciones residenciales que responden a la realidad de la vida contemporánea. Situado en Ivry-sur-Seine, una ciudad históricamente vinculada a la innovación arquitectónica, START abre el camino a un nuevo ciclo de experimentación en vivienda. START es a la vez un manifiesto y una demostración: prueba que es posible hacer mucho mejor en materia de vivienda sin aumentar las superficies y dentro de presupuestos extremadamente ajustados. Un proyecto piloto. Una vanguardia.

En la confluencia de los ríos Sena y Marne, en Ivry-sur-Seine, dentro del Gran París, los cinco edificios de START disfrutan de un emplazamiento excepcional, integran 288 viviendas —incluyendo vivienda protegida de carácter social, de régimen intermedio y vivienda libre— y dibujan una nueva silueta urbana para la ciudad.

** START-Ivry ha recibido varios premios, tanto nacionales como internacionales, entre ellos el Premio Nacional Francés de Mujeres Arquitectas ARVHA 2024 en la categoría “Obra Original” y, más recientemente, dos galardones en los AZ Awards 2025, organizados por la revista canadiense *AZURE*.**

- Reconciliar las formas de vivir y las viviendas: una sociedad diversa frente a planos estandarizados

Las formas de vivir y las viviendas han evolucionado siguiendo lógicas completamente distintas, generando un desfase paradójico entre los espacios y las personas que los habitan.

– Las *formas de vivir* se han vuelto extremadamente diversos: familias monoparentales, familias reconstituidas, jóvenes en paro, personas mayores que necesitan asistencia, hijos “boomerang”, cohabitaciones no familiares, teletrabajadores...

– Las *viviendas*, por su parte, han seguido otra dinámica: estandarizadas por cifras y prescripciones, responden mucho más a la lógica de los promotores que a las realidades de los modos de vida. Después se revisten con fachadas atractivas, a menudo para ocultar la falta de ambición en el interior.

La sociedad contemporánea, con todas sus contradicciones y su diversidad, no puede quedar reflejada en la uniformidad de un plano estandarizado. START se apoya en esta riqueza: un proyecto que parte de los habitantes y de sus modos de vida para desarrollar viviendas adaptadas a sus circunstancias y capaces de acompañarlos en sus cambios vitales. Se amplía la vivienda para anticipar la llegada de un hijo; se desplaza la cocina para crear un dormitorio adicional; los cuartos de los niños se transforman en un estudio para alquilar; se compra la vivienda contigua para ampliar la propia.... En este proyecto, es la vivienda la que se adapta a sus habitantes, y no al revés.

- Principios fundamentales de START

El proyecto ofrece una amplia gama de tipologías y soluciones, desde estudios hasta viviendas de cinco dormitorios, incluyendo muchas configuraciones intermedias denominadas « bonus » y « plus ». Se estructura en tres conjuntos complementarios de principios:

- Los 10 Principios de Adaptabilidad garantizan la flexibilidad y la resiliencia de las viviendas a lo largo del tiempo. Ejemplos: viviendas grandes divisibles, alcobas « plus » pensadas especialmente para familias monoparentales o para quienes trabajan desde casa, salones modulares y viviendas de dos dormitorios super-adaptables capaces de acoger todo tipo de convivencias.

- Los 8 Principios de Calidad, como cocinas y baños con iluminación natural, maximización del espacio de almacenamiento o minimización —o activación— de los pasillos.

- Los 10 Principios para una Buena Torre establecen las condiciones para una densidad positiva y deseable, bien integrada en su contexto — como circulaciones comunes de calidad, espacios y terrazas compartidas, y un rico diálogo tanto con el suelo como con el cielo.

- Una arquitectura narrativa: cuando el interior define el edificio

La geometría de los volúmenes, el ritmo de las ventanas y los acentos de color —elementos centrales de la identidad de START— nacen de su universo interior. Aquí, la riqueza interior da forma al exterior, y no al revés. El resultado es una arquitectura viva, en la que forma, uso y significado son inseparables —una arquitectura que transforma lo ordinario en extraordinario.

La geometría está al servicio de los habitantes: la calidad de la vivienda determina la profundidad de los volúmenes. De una esbeltez excepcional —apenas 14 metros de fondo para edificios de hasta 56 metros de altura—, las torres maximizan la variedad tipológica, la luz natural, la ventilación y las vistas. El 90 % de las viviendas cuentan con doble o triple orientación, la mayoría con vistas al Sena o al Marne. Cada torre se estructura en tres partes distintas, ofreciendo tres lecturas: calle, ciudad y cielo, mientras que una “banda” turquesa de espacios comunes en la séptima planta introduce un ritmo horizontal en la verticalidad.

Las fachadas no siguen una trama rígida: ventanas, balcones, ‘plugs’ y logias se disponen en función de los usos domésticos, desde optimizar el almacenamiento hasta facilitar la adaptabilidad. Lo que podría parecer un “desorden” se convierte en expresión arquitectónica de la vida: como la de sus habitantes —a veces controlada, a veces imprevisible—.

Los acentos de color funcionan como un código arquitectónico: una paleta cromática revela las funciones interiores, desde puertas codificadas por tipología hasta jambas coloreadas según el uso que esconden. Los tratamientos principales —hormigón visto y pintura roja— evocan la historia arquitectónica de Ivry, en particular sus emblemáticos edificios de hormigón y ladrillo.

- Programa: superficies y diversidad social

Con una superficie total de 22.863 m², de los cuales 19.700 m² corresponden a vivienda, START-Ivry se desarrolla en cinco torres de entre 13 y 19 plantas (incluida la planta baja) e incorpora un basamento comercial con 14 locales evolutivos, creando un polo de actividad en la intersección de varios equipamientos clave de la zona en proceso de regeneración urbana.

Se prevé que restaurantes, gimnasios, panaderías, farmacias, supermercados y peluquerías den servicio tanto a los residentes como al barrio.

El programa incluye 288 viviendas —hasta 350 en caso de divisiones futuras—, de las cuales la mitad son en propiedad, el 34 % de vivienda social y el resto de vivienda intermedia. Dos de las cinco torres son mixtas,

combinando distintos regímenes de vivienda, incluso en el mismo rellano —una configuración poco habitual en Francia que START ha decidido explorar.

Todas las viviendas de START —privadas, de protección social e intermedias— comparten el uso de espacios comunes, entre ellos salas polivalentes y habitaciones de invitados, así como más de 2.000 m² de terrazas distribuidas a distintas alturas.

START crea 2.600 m² de nuevos espacios públicos a nivel de calle: una plaza central frente al Sena y dos pasajes peatonales que atraviesan el basamento comercial, conectan la plaza con la avenida principal y crean vistas hacia la icónica pasarela de cables sobre el Sena.

- Sostenibilidad: ¿de qué sirve una vivienda adaptada al clima si no está adaptada a quienes la habitan?

START reduce un 20 % el consumo energético respecto a las normas vigentes y emplea un 20 % de hormigón de bajas emisiones que actúa como estructura y fachada, disminuyendo materiales y carbono incorporado. La calefacción se alimenta con energía geotérmica.

Pero START va mucho más allá del rendimiento ambiental. Hoy, un edificio puede obtener certificaciones “verdes” y, sin embargo, ignorar las realidades de la vida contemporánea. START introduce una dimensión a menudo olvidada en el debate sobre sostenibilidad: el habitante y sus necesidades espaciales cambiantes.

La obsesión por las certificaciones energéticas relega a un segundo plano cuestiones reales: un hijo adulto que vuelve, un cuidador interno, habitaciones vacías tras la marcha de los hijos, las dificultades de familias monoparentales, un divorcio, una familia reconstituida, el teletrabajo... Para ser sostenible, la vivienda debe adaptarse a estas situaciones.

START sitúa al habitante en el centro del diseño, integrando las dimensiones sociales y económicas en la sostenibilidad. Viviendas divisibles, super-adaptables, tipologías “plus” y “bonus” lo demuestran. Por ejemplo, una vivienda divisible (≥ 3 dormitorios) reúne los tres pilares:

- Social: se adapta a las necesidades espaciales cambiantes de la familia.
- Ambiental: crea una nueva vivienda sin consumir recursos adicionales.
- Económica: genera ingresos alquilando o vendiendo la nueva unidad.

- Proceso Inverso de diseño: romper con el statu quo

Desafiando las convenciones, START-Ivry nació gracias a un método pionero —el Proceso Inverso— ideado por el gestor municipal de suelo y perfeccionado junto al arquitecto. A diferencia de las prácticas habituales, aquí se seleccionó primero al arquitecto —en base a una propuesta metodológica, y no a simples renders— y posteriormente se invitó a los promotores a competir a partir de su proyecto. El pliego de condiciones, por tanto, no lo redactó el promotor, sino el arquitecto.

Durante ocho meses, talleres de diseño mensuales reunieron a todos los actores —gestor de suelo, arquitecto, ayuntamiento, urbanistas, futuros promotores (junto a sus constructoras y consultores)— en torno a un proyecto común. Todos los aspectos se abordaron de forma colectiva: diseño, construcción, gestión, modos de vida, mantenimiento, ...

El promotor ganador fue elegido por su capacidad de alinearse con el proyecto del arquitecto. El contrato del arquitecto se transfirió a este promotor, mientras el gestor de suelo mantuvo un papel activo para garantizar la continuidad, incorporando los principios de diseño en el contrato de compraventa y salvaguardando el papel central del arquitecto.

Sin el Proceso Inverso, START-Ivry simplemente no habría sido posible.

- Ivry-sur-Seine: una ciudad pionera en vivienda

START, situado en Ivry-sur-Seine, se inscribe en un legado de experimentación urbana que siempre ha defendido una arquitectura pública ambiciosa como herramienta de transformación social. Este contexto dio lugar a proyectos residenciales visionarios —en particular, las obras de Jean Renaudie y Renée Gailhoustet— y llevó a la ambición de acoger START, un proyecto piloto que, al repensar a fondo el proceso de diseño y trabajar con minuciosa atención los planos de viviendas, propone nuevas soluciones habitacionales. Gobernada casi sin interrupción por el Partido Comunista Francés desde 1925, Ivry aplica una política de “precios controlados” que permite a una amplia gama de hogares acceder a viviendas de calidad en un mercado de otro modo inaccesible.

- - -

2_Créditos cortos

START-Ivry por STAR strategies + architecture

- Nombre: **START-Ivry**
- Localización: **Ivry-sur-Seine**, Gran París
- Fecha: **2015 – 2025** (últimos acabados en curso)
- Arquitecto: **Beatriz Ramo / STAR strategies + architecture** — Autora: **Beatriz Ramo López de Angulo** — Jefa de proyecto: **Danae Zachariaki** — Equipo: Efraín Pérez Del Barrio, Iván Guerrero, Geoffrey Clamour, Syeva Roest, Javier Cuartero, Bittor Arrillaga, María Castillo, Iris Ramas, Marc Coma
- Paisajista / espacio público: **Bernd Upmeyer / BOARD, Bureau of Architecture, Research and Design**
- Programa – Superficie: **22.863 m²** SC de los cuales 19.701 m² son de vivienda (≈53 % vivienda libre, ≈33 % vivienda protegida de carácter social y ≈13,5 % vivienda de régimen intermedio) – **288 viviendas** (hasta 350 tras posible división); 3.163 m² SC de comercios; 2.600 m² de espacios exteriores en planta baja; 2.000 m² de espacios exteriores en altura.
- Coste de construcción (2020): **43.367.730 €** sin IVA
- Promotor: 1ª fase: **SADEV 94**; 2ª fase: **SOGEPROM Réalisations**

3_Ficha completa del proyecto

START-Ivry por STAR strategies + architecture

- Nombre: **START-Ivry**
- Localización: **Ivry-sur-Seine**, Gran París
- Fecha: **2015 – 2025** (últimos acabados en curso)
- Arquitecto: **Beatriz Ramo / STAR strategies + architecture** — Autora: **Beatriz Ramo López de Angulo** — Jefa de proyecto: **Danae Zachariaki** — Equipo: Efraín Pérez Del Barrio, Iván Guerrero, Geoffrey Clamour, Syeva Roest, Javier Cuartero, Bittor Arrillaga, María Castillo, Iris Ramas, Marc Coma
- Paisajista / espacio público: **Bernd Upmeyer / BOARD, Bureau of Architecture, Research and Design**
- Sector: **Vivienda colectiva** (social, intermedia y privada) + Comercio + Espacios públicos
- Programa – Superficie: **22.863 m² SC**, de los cuales 19.701 m² son de vivienda (≈53 % vivienda libre, ≈33 % vivienda protegida de carácter social y ≈13,5 % vivienda de régimen intermedio) – **288 viviendas** (hasta 350 tras posible división); 3.163 m² SC de comercios; 2.600 m² de espacios exteriores en planta baja; 2.000 m² de espacios exteriores en altura.
- Coste de construcción (2020): **43.367.730 €** sin IVA
- Promotor: 1ª fase: **SADEV 94**; 2ª fase: **SOGEPROM Réalisations**
- Gestor de suelos: **SADEV 94**
- Ayuntamiento: **Ivry-sur-Seine**
- Entidades gestoras de vivienda social e intermedia: **Coop' Ivry, VALOPHIS, IN'LI**
- Fotógrafos: **Nicolas Grosmond, Nicolas Trouillard, Kamel Khalfi, Vladimir Partalo**
- Estado: **Entregado** (últimas intervenciones en curso)
- Ingeniería: **EDEIS** (fase de diseño)
- Dirección de ejecución: **HOME**
- Oficina de control técnico: **BTP Consultants**
- Agricultura urbana: **TOPAGER**
- Administración de fincas: **FONCIA**
- Topógrafo: **Gexpertise**
- Asistencia técnica CERQUAL: **CITAE**
- Constructora: **BOUYGUES BÂTIMENT**
- Notaría: **Cheuvreux Notaires**
- Precios de venta incluyendo plaza de aparcamiento (2019): Precio “muy controlado”: **3.327 €** sin IVA/m² útil (precio fijo); precio “controlado”: **3.638 €** sin IVA/m² útil (precio medio); precio libre: **4.407 €** sin IVA/m² útil (precio medio)

4_Lista de Premios START-Ivry

2025

- Ganador de los **DNA Paris Design Awards** 2025 en la categoría « Vivienda »
- Ganador Platino de los **Houzee Awards** 2025 en las categorías « Vivienda social », « Vivienda colectiva », « Vivienda asequible », « Vivienda accesible e inclusiva », « Paisajismo urbano », « Diseño de patios y terrazas »
- Finalista de los **BCIA British Construction and Infrastructure Awards** 2025 en la categoría « Proyecto internacional » (*en curso*)
- Ganador del Premio del Jurado y del Premio del Público en los **AZ Awards** 2025 en la categoría « Urban Design – Built Developments »
- Mención especial en los **Architizer A+ Awards** 2025 en la categoría « Vivienda asequible »

2024

- Ganador del **Premio ARVHA Mujeres en la Arquitectura** en la categoría « Obra original »
- 3er Premio en el **GADA Award** (RTF – Re-Thinking the Future, India) en la categoría « Vivienda (más de 5 plantas) – Construido »
- Ganador del Premio **Défis Urbains (Innovapresse)**, en la categoría « Modos de habitar »
- Ganador del Premio **Classement des Promoteurs (Innovapresse)** en la categoría « Reversibilidad / modularidad »

5_Sobre STAR strategies + architecture

STAR es un estudio que aborda la arquitectura en todas sus formas.

Fundado en Róterdam en 2006 por la arquitecta española Beatriz Ramo (1979), **STAR strategies + architecture** se interesa por todos los temas directa o indirectamente relacionados con la arquitectura, desarrollando proyectos e investigaciones a cualquier escala en los campos de la arquitectura y el urbanismo, y asumiendo todas las fases del proceso, desde el concepto hasta la realización.

El estudio ha obtenido premios en concursos internacionales de vivienda, equipamientos públicos y planificación urbana en Francia, Países Bajos, China, Islandia, Líbano, Noruega y España, así como varias distinciones, entre ellas premios otorgados por Architizer, Archello, FRAME, Azure Awards, Architectenweb y MIX Interiors, y el Premio Nacional Francés ARVHA para Mujeres Arquitectas en 2024.

Su portafolio abarca una amplia gama de proyectos, desde *El Cabanon* — un minipiso de 7 m² totalmente equipado con spa en Róterdam — hasta un complejo híbrido que combina noria y estación ferroviaria en Elche. Durante la última década, STAR ha llevado a cabo una amplia investigación en torno a la vivienda colectiva adaptable y evolutiva, que se ha materializado en START-Ivry, un proyecto experimental de 288 viviendas colectivas en Ivry-sur-Seine, Gran París.

La obra de STAR ha sido ampliamente publicada en medios internacionales como *The New York Times*, *El País*, y en reconocidas revistas de arquitectura como *Arquitectura Viva*, *Casabella*, *AA Files*, *Arch+*, *Le Moniteur*, *Domus*, *Abitare* y *Deutsche Bauzeitung*.

Beatriz Ramo es editora manager de *MONU – Magazine on Urbanism* y fue miembro del Comité Científico del AIGP- Atelier International du Grand Paris (2012–2016), asesorando al gobierno francés en materia de vivienda.

Beatriz es una voz crítica reconocida en el ámbito de la vivienda colectiva. Cuestiona la constante estandarización de la producción de vivienda. Su investigación y su obra construida defienden diseños adaptables que respondan a la diversidad y a la evolución de las necesidades de los hogares contemporáneos —una posición que ha contribuido de forma significativa al debate sobre la calidad de la vivienda.

START-Ivry es la materialización de las teorías sobre vivienda desarrolladas por STAR strategies + architecture, fruto de casi una década de investigación sobre las condiciones residenciales en el Gran París. El proyecto cuestiona dogmas obsoletos, se opone a la tendencia dominante hacia la estandarización y ofrece respuestas concretas para la creación de estructuras sociales resilientes.

Como prolongación de este trabajo, STAR prepara actualmente un libro sobre su investigación y teorías de vivienda, en el que START-Ivry se presenta como un caso de estudio de una nueva forma de concebir y producir la vivienda.

6_Pies de foto + copyright

1 - Una nueva silueta urbana para Ivry-sur-Seine y las riberas del río Sena.

La esbeltez de las torres, la modulación de las alturas y la permeabilidad entre volúmenes ofrecen mejores vistas, una multiplicidad de orientaciones y una rica diversidad de tipologías residenciales.

© Nicolas Grosmond

2 - Fachadas narrativas: las jambas de las ventanas siguen un código de colores que refleja las funciones interiores, mientras que los colores de las logias destacan las diferentes partes de la torre.

© Nicolas Grosmond

3 - Con unas dimensiones en planta de 13,5 x 16,5 metros, la torre de vivienda social es la más alta y esbelta de los cinco edificios.

© Kamel Khalfi

4 - Las fachadas transmiten la riqueza y diversidad de las tipologías interiores.

© Nicolas Trouillard

5 - Cada torre se estructura en tres partes, generando tres lecturas verticales que favorecen su integración en tres contextos distintos: la calle, la ciudad y el cielo.

© Nicolas Grosmond

6 - Las fachadas siguen una lógica narrativa, reflejando las funciones interiores e integrándose en el paisaje y el contexto urbano.

© Kamel Khalfi

7 - Los tratamientos principales de las fachadas — hormigón visto y pintura roja — evocan la historia arquitectónica de Ivry, en particular sus emblemáticos edificios de hormigón y ladrillo.

© Nicolas Grosmond

8 - Una planta baja densamente programada. Las villas urbanas y los locales comerciales se abren a los dos nuevos pasajes peatonales.

© Nicolas Grosmond

9 - Los espacios comunes, junto con sus terrazas compartidas turquesa, se sitúan en la 7ª planta.

© STAR strategies + architecture

10 - Los espacios comunes y sus terrazas turquesa articulan la escala de las torres y permiten una lectura horizontal de los volúmenes.

© Nicolas Grosmond

11 - START ofrece doce terrazas comunes distribuidas en varios niveles.

© Vladimir Partalo

12 - Las logias azul claro marcan el punto de encuentro con el cielo.

© Vladimir Partalo

13 - Vista desde un balcón Plug en la torre 2 hacia la torre 5, con el río Sena a la izquierda.

© Vladimir Partalo

14 - En el interior de un Plug (balcón convertible) – vista hacia el río Sena

© Vladimir Partalo

15 - Los 10 Principios de Adaptabilidad por STAR.

© STAR strategies + architecture

16 - Los 8 Principios de Calidad por STAR.

© STAR strategies + architecture

17 - Los 10 Principios para una *Buena* Torre por STAR.

© STAR strategies + architecture

18 - START – Ejemplo de una vivienda DIVISIBLE (≥ 3 dormitorios).

© STAR strategies + architecture

19 - START – Principio de adaptabilidad II: Vivienda super-adaptable (2 dormitorios).

© STAR strategies + architecture

20 - Vistas interiores de START: apartamentos con doble (88 %) y triple orientación (26 %), salones modulares, terrazas privadas y riqueza espacial — cualidades derivadas de los principios de vivienda concebidos por STAR.

© Nicolas Grosmond – Vladimir Partalo

21 - Ejemplos de planos de los edificios de START.

© STAR strategies + architecture

22 - START – Diagramas: Espacios comunes, Terrazas comunes, Programa, Organización de las torres.

© STAR strategies + architecture

23 - START – Plano de situación y plano de emplazamiento, 7ª planta.

© STAR strategies + architecture

24 - START – Renders-collages.

© STAR strategies + architecture

25 - La “sección ideal” diseñada por STAR genera los cinco edificios del proyecto START-Ivry.

© STAR strategies + architecture