



“MODELO DE GESTIÓN ARQUITECTÓNICA, TECNOLÓGICA Y SUSTENTABLE EN VIVIENDAS DE DENSIDAD MEDIA”

EJE 2. TECNOLOGÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE

Medina Dario ¹

¹ Latec. FAU. UNLP. Argentina.

rmedina@fau.unlp.edu.ar

RESUMEN

El presente trabajo es parte del proyecto de investigación “Estrategias para un abordaje del hábitat urbano desde la complejidad del proyecto: territorio-región, ciudad-vivienda, tecnología-resolución constructiva.” desarrollado en el Latec, Laboratorio de Tecnología y Gestión Habitacional, y enmarcada en dos de las escalas de investigación planteada en el proyecto, ciudad-vivienda y tecnología-resolución, pretende generar un modelo de intervención tecnológica sustentable a las viviendas de densidad media.

El conjunto elegido es un ejemplo clásico de las políticas de viviendas de media y alta densidad llevadas a cabo hasta la década de los 80 en nuestra región. Comunidades trasladadas a viviendas departamentos, espacios ajenos a su historia y costumbres.

La apropiación del espacio público ha llevado a detectar distintas intervenciones de diferentes grados, por ejemplo, delimitación de un área para guardar el vehículo, construcción de un semicubierto para guardar un vehículo, delimitación espacial en planta baja para uso de patio de expansión, ampliación de superficie en planta baja, construcción de local comercial, cocheras y construcciones de viviendas aisladas.

Del análisis se desprende las distintas intervenciones físicas y ante esta situación se ha tipificado las distintas problemáticas para dar una respuesta integral y generar un modelo de intervención de la problemática de crecimiento, vinculación y recalificación de la vivienda.

Del relevamiento de necesidades se desprende la falta de espacio de expansión de actividades al aire libre, de los departamentos en niveles superiores, de crecimiento de los mismos y de readecuación tecnológica de la envolvente general del sector y de cada vivienda en particular.

Entendemos que el desafío de estos tiempos es ser propositivos en cuanto al adecuado uso de los recursos energético y fundamentalmente al ahorro energético, y generar espacios habitables con bajo consumo energéticos es uno de los caminos.

El presente trabajo da cuenta de las primeras aproximaciones a un modelo de gestión arquitectónica, tecnológica y sustentable, que contemple los distintos requerimientos y

posibilidades de crecimiento y adecuación a las nuevas condicionantes socio-económicas-políticas de conjuntos habitacionales de densidad media, propendiendo a una mejor calidad

PALABRAS CLAVE: GESTIÓN - VIVIENDA - SUSTENTABLE - TECNOLOGIA

1. INTRODUCCIÓN

En el presente artículo pretendo analizar las consecuencias espaciales y tecnológicas de la política habitacional llevada a cabo bajo el programa, Fondo Nacional de la Vivienda, FONAVI creado en 1970 por el gobierno de facto de Juan Carlos Onganía con el objeto de disminuir el déficit habitacional y construir viviendas económicas para sectores de bajos recursos, casas o edificios de departamentos a los que llamados monoblocks.

El FONAVI, creado por la ley 19.929 en 1970 y luego reglamentada por ley 21.581 del 1972, donde se determina sus actividades, la construcción de viviendas individuales y colectivas, la urbanización e infraestructura y el equipamiento comunitario como así también el sistema de conformación del fondo mediante el aporte del 2,5% de los salarios de los beneficiarios, más adelante aumentaría el aporte de los beneficiarios y el aporte de otras fuentes como el impuesto a los combustibles.

La conformación de estos conjuntos habitacionales establecía espacios comunes, espacios privados y espacios públicos. Sobre esta interrelación y fundamentalmente el espacio público es sobre lo que pretendo discernir, ya que la mutación que estos espacios están sufriendo en conjuntos de densidad media¹, basados en el abandono, apropiación, cambio de uso y construcción de nuevas unidades vuelve a estos conjuntos que por el paso el tiempo fueron perdiendo el mote de guetos urbanos a pasar ser tierra de nadie.

Enfrentado el estado de situación energética de nuestro país y con ello el desafío de la gestión entendida por el cambio o readecuación tecnológica que deben afrontar estos conjuntos habitacionales es que pretendo establecer una lógica de intervención o al menos de la discusión de la problemática y sus posible avancen en el tema.

Sabemos que la gestión no requiere de recursos monetarios pero ciertas adecuaciones tecnológica si tiene un costo al usuario y debemos etapabilizar estos procesos, y debemos generar estadios de crédito para poder realizarlo en ciertos sectores de nuestra sociedad y en especial a los integrantes de este tipo de vivienda colectiva de densidad media.

Por un lado, la gestión del uso de los recursos y readecuación de ciertos artefactos y por el otro desarrollar estrategias de adecuación constructiva, de reposición y generación de nuevas estrategias de intervención.

2. DESARROLLO

El caso: Barrio 5 de Mayo, Ensenada, Provincia de Buenos Aires, Argentina. Figura 1.

El Barrio 5 de Mayo, es un complejo de viviendas colectivas de densidad media, divididas por las torres o escaleras, como se lo denomina comúnmente, son de planta baja y 3 pisos altos. Inaugurado por el año 1982, conformado por 4 sectores y atravesado por un arroyo y una calle interna, ubicado entre las calles Quintana, Contarelli, Bolivia y Pasaje Bernardo de Irigoyen, partido de ensenada

El “5 de mayo” está dividido en 4 sectores y en total posee 598 unidades funcionales. Los departamentos son de 2 (dos) y 3 (tres) dormitorios, con baño completo², estar comedor cocina y

² Se denomina al servicio sanitario compuesto por lavatorio, inodoro, bidet y ducha.



un lavadero con balcón. El acceso es a través de una escalera donde está instalado la cisterna, en planta baja y los tanques sobre el núcleo de escalera donde también se encuentran los medidores de luz y de gas.

Los departamentos de 2 dormitorios poseen doble orientación dentro del bloque y los de 3 dormitorios están apareados y poseen solo una orientación.

Fig.2 Cantidad de unidades funcionales. Elab. Propia.

Los beneficiarios fueron trabajadores de las empresas locales, empleados públicos municipales

	Unidades de 2 dormitorios	Unidades de 3 dormitorios	Total de unidades habitacionales
Sector A	78	64	142
Sector B	104	96	200
Sector C	16	96	112
Sector D	32	112	144
	230	368	598

y provinciales y población general, la selección de los beneficiarios fue realizado por el Instituto, el municipio y áreas sociales de los mismos. Un cálculo somero establecería una población de 2400 habitantes.

La infraestructura social que posee el barrio es una escuela primaria, un jardín de infantes, Una capilla, un club de futbol, 12 locales comerciales, un centro comunitario y tres plazas con juegos infantiles. Cada sector posee dársenas de estacionamiento.

El Fondo Nacional de la Vivienda nace por Ley 19.929 (1972), a partir de ahora FONAVI bajo una dictadura militar³ con la imposibilidad de los vecinos o beneficiarios de decidir sobre los espacios, el programa y la conformación física de su comunidad. No fueron consultados sobre las necesidades espaciales, sociales ni de forma de vida de los mismos, muchos de ellos pasaron de una casilla con patio y un gallinero a un tercer piso con balcón.

Estado de situación

La calificación y cualificación del proyecto primigenio establece, espacio privado, un espacio común un espacio verde o de esparcimiento un sector de estacionamiento de vehículos, una infraestructura complementaria con un jardín de Infantes, una escuela primaria, una la capilla, el club de futbol, una centro social y áreas de juegos infantiles.

En cuanto a la apropiación del espacio público se detectaron distintas formas de uso, a saber, delimitación de un área para guardar el vehículo, construcción de un semicubierto para guardar un vehículo, delimitación espacial en planta baja para uso de patio de expansión, ampliación de superficie en planta baja, construcción de local comercial, cocheras y construcciones de viviendas aisladas.

Ante esta situación se ha tipificado las distintas problemáticas para dar una respuesta integral y generar un modelo de intervención de la problemática de crecimiento, vinculación comunitaria y recalificación de la vivienda de densidad media.

En esta etapa de análisis solo no referiremos a la conformación física de estas intervenciones, las razones o razonabilidad de las mismas requerirán un estudio más profundo, contraponiendo la idea de hábitat de estos conjuntos habitacionales con la ley de acceso justo al hábitat⁴ y la conformación de la nueva agenda urbana⁵.

Ante estas premisas debemos decir que estas construcciones en un comienzo se desarrollaban bajo tecnologías temporales baja muy baja complejidad o utilizaban construcciones realizadas por la empresa constructora que habían dejado, las primeras, hechas en chapa y madera fueron a través del tiempo consolidándose con mampostería y tecnologías accesibles.

Las mutaciones del “5 de Mayo”, se presentan en 4 estadios que podemos detallar.

Estado 1. El espacio esta delimitación mediante un cerco verde o postes de madera y alambre lindante a la construcción en planta baja o la construcción de un semi cubierto colindante a la unidad funcional Fig.3

Estado 2. El espacio está delimitado y se ha construido una ampliación de superficie cubierta lindante a la unidad funcional. Fig.4

Estado 3. En el espacio se ha construido un garaje, quinchos o distintos anexos al uso vivienda, que no están colindantes con la vivienda en planta baja sino que pueden ser de cualquier propietario sin distinción de niveles. Fig.5

Estado 4. En el espacio se ha construido un local destinado a negocios particulares. Fig.6

La tecnología aplicada al conjunto es de estructura portante de hormigón armado, entepiso de losetas prefabricadas y cerramiento de ladrillo cerámico hueco, con recubrimiento de aislación hidrófuga exterior y revoque grueso interior y exterior, con salpicret color claro Fig. 7

Es sistema de cerramiento es de marcos de chapa y hoja de aluminio con cortina de enrollar de plástico.



Fig. 3



Fig. 4



Fig. 5



Fig. 6

⁴ Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, sancionada el 29 de noviembre de 2012

⁵ Nueva Agenda Urbana. Aprobada por Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.

El estado del conjunto presenta distintas patologías, deterioros estructurales en los sistemas de accesos vertical (escaleras), las micro fisuras iniciales se han transformado en desprendimiento de



Fig. 7

la capa de recubrimiento del H A y presenta un deterioro avanzado.

La cubierta de Tejas Francesas, presente en todo el conjunto, presenta a nivel general un gran porcentaje de faltante de piezas y en varios lugares fue remplazado o colocado, encima del mismo, membrana asfáltica. Hay presente deformaciones del plano de la cubierta que genera una duda en cuanto a deterioro de la estructura de madera de la misma.

Los cerramientos presentan oxidación y bajo mantenimiento, las cortinas de enrollar son de plástico y han sufrido grandes daños por el granizo de los últimos años.

El Conjunto en general presenta muy bajo mantenimiento y debido al cambio en ciertos parámetros del clima, los cerramientos tantos móviles como el fijo (muros de cerramiento) no cumplen con la función deseada o responden deficitariamente.

La propuesta se basa en la aplicación de la Ley 13059.

ARTICULO 1.- La finalidad de la presente Ley es establecer las condiciones de acondicionamiento térmico exigibles en la construcción de los edificios, para contribuir a una mejor calidad de vida de la población y a la disminución del impacto ambiental a través del uso racional de la energía.

Ante esto debemos generar las condiciones sociales, los parámetros de gestión de los actores intervinientes, los habitantes, el municipio, el gobierno provincial, los agentes de crédito y determinar las acciones a desarrollar y fundamentalmente las etapas del mismo.

3. CONCLUSIONES

Las políticas públicas a través de los años van abandonado la protección, evolución y crecimiento de los conjuntos habitacionales, los primeros cambios se visualizan en el cambio de dominio de las unidades funcionales ya que construidos en terrenos municipales pasan al mismo una vez

que se titularizan los dominios y pasan a control del estado municipal, dejan de estar en la esfera provincial con infraestructura y recursos humanos que controlan el crecimiento del barrio a un municipio con escasos recursos y sin personal para estos fines.

Esto implica que los resguardos de la conformación física del conjunto no tienen el control ni la injerencia acorde a la idea de urbanidad preestablecida por la idea del proyecto arquitectónico, sin perder la noción de la época en que se construyó y el tiempo político en el que fue concebido.

¿Cómo integramos estos conjuntos habitacionales a la ley de acceso justo al hábitat?

¿Cómo establecemos garantías de igualdad en el hábitat?

La falta de un criterio preestablecido de expansión de los departamentos tanto para actividades al aire libre como de crecimiento de funciones requiere de un modelo de crecimiento que contemple no solo la planta baja de los edificios sino el resto de los niveles o departamentos que se encuentran en altura.

Es la generación de un modelo de intervención arquitectónica, tecnológica y de gestión política y social que contemple y proponga un crecimiento y adecuación y apropiación del espacio, con la visión de una igualdad social y pretendiendo una equidad social, con el solo objetivo de una mejora en la calidad de vida.

Las herramientas están dadas, los instrumentos legales establecidos, falta decisión política y acciones conjuntas para el mejoramiento antes mencionado.

BIBLIOGRAFÍA

Ley Nacional 19.929 (1970) creación del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI)

Ley Nacional 21.581 (1972) Reglamenta la 19.929.

Ley Provincial 14.449. Acceso Justo al Hábitat. Noviembre de 2012. Buenos Aires

Ley Provincial 13059. Acondicionamiento Térmico en la construcción de edificios de uso humano.

Y su Decreto reglamentario 1030/10

Nueva Agenda Urbana - Habitat III. habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf