

Creatividad en lo habitacional desde las normas urbanas. Alternativas y posibilidades



Virginia A. Gaete

Resumen

La problemática habitacional reinante en la ciudad de Córdoba, no difiere de su contexto latinoamericano. Su tendencia hacia la expansión urbana como solución, versus la densificación de áreas consolidadas, tampoco. Actualmente, la concepción del habitar colectivo ha oscilado entre productos asociados a unidades mínimas de resguardo de capital e imponentes semipisos, dirigidos a la reducida demanda de las clases acaudaladas.

Ante la falta de alternativas habitacionales más adecuadas a sus necesidades sociales, económicas y ambientales, el gran segmento de la clase media, muchas veces beneficiados con el otorgamiento de créditos hipotecarios, se han visto obligados a migrar hacia la periferia en búsqueda de resolver su morada.

Actualmente, el sistema normativo de la ciudad ha incorporado una serie de instrumentos, no muy explorados, que inducen e incentivan el desarrollo de viviendas más habitables, favoreciendo la existencia de superficies de expansión, áreas comunes, flexibilidad y adaptabilidad tipológica, sin por ello renunciar a la situación de centralidad urbana.

Este trabajo intenta indagar sobre proyectos, casos construidos y/o experimentales de nuestra ciudad que aborden el tema de la casa conjunta, con miras de constituir un ábaco de alternativas de resolución y aplicación pasibles de ser replicados en nuestro contexto urbano.

Introducción

La arquitectura como disciplina tiene como objetivo primordial, el de producir espacios habitables que den soporte a las necesidades de un conjunto de sujetos inmersos en un espacio y un tiempo determinados.

En este sentido, la aplicación de técnicas y saberes instrumentales propios de la disciplina son fundamentales pero no suficientes para contener la vida humana. Se requiere además, un reconocimiento de las relaciones —no siempre constantes— entre los modos de habitar y los modos de producción del espacio social a escala doméstica que es la casa.

En otra dirección, nuestra disciplina nos obliga a cuestionar el modo en el que la producción de espacios habitables afecta a la configuración física de nuestras ciudades.

En este aspecto, la problemática habitacional reinante en la ciudad de Córdoba no difiere de su contexto latinoamericano. Su tendencia hacia la expansión urbana como solución *versus* la densificación de áreas consolidadas, tampoco.

Actualmente, la ciudad —definida como lugar de la vida colectiva— atraviesa grandes procesos de transformación, a partir de las constantes y aceleradas demandas territoriales, la crisis de los sistemas de movilidad y el monstruoso proceso de urbanización.

El modelo de desarrollo urbano ha favorecido un continuo proceso de anexión de suelo a la mancha urbana por sobre la densificación de la ciudad construida.

Según datos de la Dirección de Estadísticas y Censos¹, de los 414.237 hogares existentes en la ciudad al año 2014, sólo 96.038 m² corresponden a casas tipo departamento (bajo el régimen de propiedad horizontal), lo que representa un 23% del total. Este indicador resulta bastante alto, si lo comparamos con la media del país, que ronda un 12% de la población², pero resulta poco sustentable si lo comparamos con otras grandes ciudades del país, como Buenos Aires (73%) o Mendoza (42%) y Rosario (27%).

Si bien desde hace décadas la producción inmobiliaria desarrolla un proceso de densificación edilicia abrumador, la oferta tipológica propuesta no parece satisfacer las demandas del grueso de la población capitalina.

Actualmente, la concepción de vivienda colectiva, ha oscilado entre productos asociados a unidades mínimas de resguardo de capital e imponentes semipisos, dirigidos a la reducida demanda de las clases acaudaladas.

Ante la falta de alternativas habitacionales más adecuadas a sus necesidades sociales, económicas y ambientales, el gran segmento de la clase media, muchas veces beneficiados con el

¹ Córdoba, una ciudad en cifras. Guía estadística de la Ciudad de Córdoba. Córdoba, 2014.

² <https://www.indec.gov.ar>

otorgamiento de créditos hipotecarios, se han visto obligados a migrar hacia la periferia en búsqueda de resolver su morada.

Actualmente, el sistema normativo de la ciudad ha incorporado una serie de instrumentos, no muy explorados, que inducen e incentivan el desarrollo de viviendas más habitables, favoreciendo la existencia de superficies de expansión, áreas comunes, flexibilidad y adaptabilidad tipológica, sin por ello renunciar a la situación de centralidad urbana.

Este trabajo intenta indagar sobre proyectos, casos construidos y/o experimentales de nuestra ciudad y otras ciudades latinoamericanas, que aborden el tema de la casa conjunta, con miras de constituir un ábaco de alternativas de resolución y aplicación pasibles de ser replicados en nuestro contexto urbano.

El habitar colectivo en nuestro contexto territorial y cultural

Los procesos de diseño en general y el diseño de casas en particular traen aparejada, consciente o inconscientemente, la investigación histórica³. Así, el estudio de la cultura, la idiosincrasia y los hábitos de los ciudadanos nos sirven para comprender ciertas prácticas instituidas a lo largo del tiempo.

La ciudad de Córdoba forma parte de la región argentina conocida como llanura pampeana, y se localiza en el límite con las sierras pampeanas, al pie del monte⁴. Su clima se caracteriza por su carácter templado subtropical, y posee un invierno seco.

Esta condición geográfica, le otorga al clima cordobés condiciones muy propicias para el desarrollo de la vida al aire libre. Comúnmente se dice que en Córdoba podríamos pasar al menos nueve meses al año bajo una galería, y estaríamos en zona de confort.

Es en la relación con el exterior, donde el habitante encuentra la satisfacción del cobijo. El patio, la galería, el asador forman parte de la casa, tanto o más que el living o la cocina.

La Docta es, además, la segunda ciudad más poblada después de Buenos Aires, con 1.330.023 habitantes.⁵ Cuenta con un inmenso número de personas que la habitan de día (circulan, trabajan, utilizan sus servicios), muchas de las cuales deben retornar por la noche al área metropolitana o a otros centros urbanos cercanos para descansar. Por otro lado un importante centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento de la región.

Las áreas residenciales de la ciudad se encuentran diseminadas por todo el ejido, con densidades muy diferentes y características tipológicas antagónicas, desde el centro de la ciudad a la periferia.

El centro histórico de la ciudad está rodeado por los denominados "barrios pueblo", cuya peculiaridad es la de contar con todos los servicios de la ciudad (por su proximidad al área de central), pero con una densidad de población deficiente. Si bien todo indicaría que en estos barrios podrían ser encontrarse la respuesta a la problemática habitacional reinante, varios son los factores por los cuales esto no sucede. El elevado valor de la tierra (debido a la especulación inmobiliaria), normas de ocupación, hasta hace poco, no muy alentadoras y la falta de innovación

³ Marchisio, Mariela. *Domesticalidades* (2010:46).

⁴ Fuente: <https://es.wikipedia.org>

⁵ INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

en las propuestas del “habitar en conjunto”, por parte de los profesionales y desarrollistas del sector de la construcción, son algunas de las causales de este fenómeno.

Las alternativas que ofrece el mercado actualmente en materia de vivienda agrupada o colectiva, en la mayoría de los casos y por todo lo antes dicho, no llegan a cumplir con las expectativas de estos habitantes potenciales, sometidos a optar entre lo soñado y lo posible. Esto significa que, quienes finalmente se decidan a vivir en estos barrios de calles anchas, servicios múltiples y cercanía al centro, deberán resignar comodidad, espacialidad y la preciada relación con el exterior desde una variedad mayor de espacios, tanto propia como común.

Afortunadamente, recientemente la normativa cordobesa ha incorporado una serie de instrumentos que podrían ser aplicados en pos de dar soluciones de proyecto a este habitar en conjunto de los barrios pericentrales de la ciudad, aumentando progresivamente su densificación (optimizando servicios) y dando la solución habitacional tan esperada.

La normativa urbana como insumo de nuevos proyectos

Desde hace más de tres décadas las diferentes instancias de planificación y regulación del parque edificatorio de la ciudad, han recalcado la necesidad de compactar y consolidar el área urbanizada a efectos de lograr un mayor equilibrio de la densidad efectiva de población⁶. La normativa de ocupación del suelo (Ordenanza N° 8256), sancionada a mediados de la década del 80 y todavía vigente hasta nuestros días, definió un régimen de alturas, densidades y usos, que, en conjunto con un ambicioso plan de obras públicas, guió el desarrollo urbano de la ciudad durante las últimas tres décadas⁷.

Recientemente, y a raíz de un reconocimiento y una asimilación de las profundas transformaciones urbano-territoriales que afronta nuestra ciudad y su contexto metropolitano, el municipio difundió el desarrollo de un programa de revisión y actualización de la normativa urbanística que, “tiene entre sus objetivos el de adaptar las formas posibles de edificación, a las condiciones reales de producción de ciudad, propendiendo a una diversificación de la oferta tipológica y las alternativas de densificación de la ciudad construida”⁸.

Entre los productos emergentes del programa, se destaca la Ordenanza N° 12.483/15, una herramienta que aspira a profundizar el modelo de renovación y densificación del modelo normativo anterior, aunque con un foco en la necesidad de producir nuevas formas de entender el habitar colectivo.

Particularmente, el artículo 36º de dicha norma, incorpora el concepto de la “superficie deducible” para edificaciones de vivienda colectiva en entornos pericentrales (Zonas C3, E y D del plano de zonificación), un concepto que permite descontar de la superficie máxima edificable admitida por norma aquellas superficies que generen situaciones de “expansión” de los ambientes habitables, siempre que se trate de superficies semi cubiertas.

⁶ Desarrollo Urbano: Reflexiones y acciones. Iros, Guillermo. 1987.

⁷ Municipalidad de Córdoba. Documento Ordenanza N° 12.483/15. Córdoba, Agosto 2017.

⁸ Flores, Alejandro. Las Formas de la Densidad. Revista R1. CAPC – Regional 1. N° 1, Junio, 2017.

Según este concepto, las áreas destinadas a cocheras en planta baja, galerías, balcones, recovas y/o terrazas cubiertas, quedarán excluidas del cómputo del Factor de Ocupación Total (FOT) aplicable a la parcela, y por ende, no incidirán en el valor del suelo.

Es de suponer que esta medida, contribuirá a incentivar el desarrollo de superficies semi cubiertas, favoreciendo ampliamente el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, confort térmico y bienestar del habitar en conjunto.

Algunas experiencias proyectuales

Dentro de las posibilidades que la normativa ha establecido por años, algunos ejemplos de vivienda indagaron sobre la generación de “espacios intermedios” como generadores de la “calidad espacial” tan buscada y difícil de lograr.

Mediante la utilización de materiales alternativos, de técnicas innovadoras y de recursos proyectuales experimentales, muchos profesionales han intentado ganar la batalla planteada por las normas versus las necesidades espaciales de los destinatarios, generando productos amigables y posibles.

Partiendo de una superficie intermedia cero (que sería la más adecuada económicamente en términos de rentabilidad especulativa), se analizan otras opciones que, si bien para la norma no implican superficies computables en (términos de FOT), para el habitante cotizan en alta, en lo que a calidad espacial y relación interior – exterior se refiere.

PH Alternativo:

Autores: Estudio Mts3, arqs. Paola Arce + Tristán Ossola Piazza.

Ubicación: B° Güemes, Córdoba.

Superficie Cubierta: 370 m²

Superficie intermedia aproximada: 50 m²

Fotografías: aportada por los autores a la Revista 30-60 (ejemplar AGRUPADAS)

Los arquitectos plantean este proyecto de vivienda colectiva (4 departamentos en dúplex) con la premisa de incorporar espacios de relación con el entorno. Ubicados frente a uno de los atractivos de la ciudad, La Cañada, genera espacios de circulación, terrazas, patios y balcones materializados con malla metálica a fin de no ser considerados “superficie cubierta”, ganando en espacios intermedios y en calidad espacial.



Cuatro departamentos.

Autores: Estudio A+3

Ubicación: B° San Martín, Córdoba.

Superficie Cubierta: 234 m²

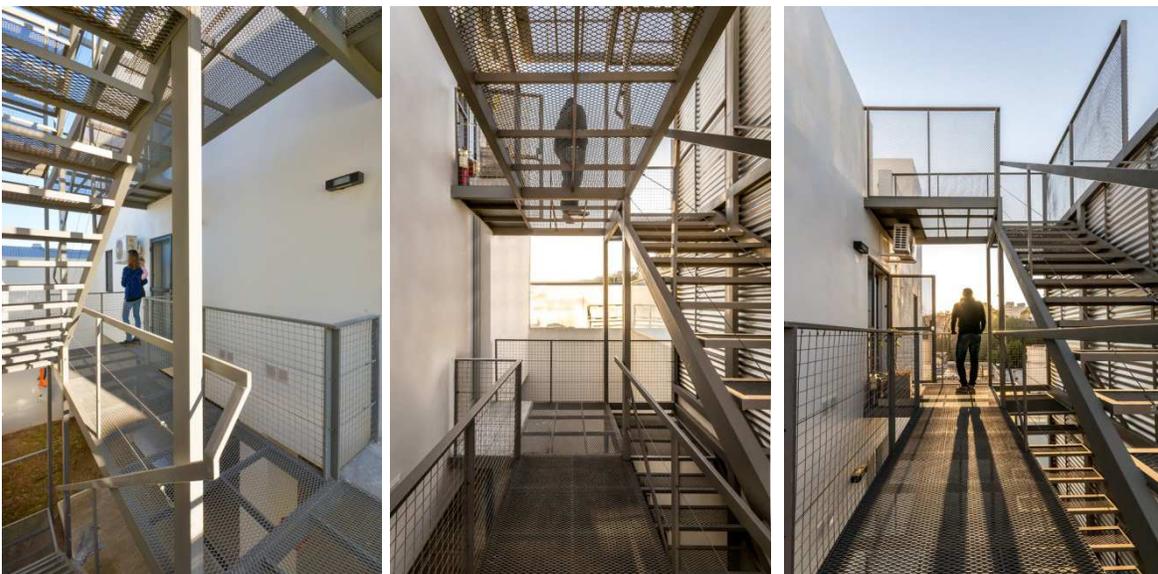
Superficie intermedia aproximada: 90 m²

Fotografías: Gonzalo Viramonte.

Con miras de conservar los modos de habitar del barrio que lo alberga, este proyecto apuesta a la generación de espacios de encuentro. Debido a su escasa superficie, dichos espacios se concentran, a modo de “vereda”, en el recorrido de cada habitante al ingreso de su unidad, convirtiendo toda la circulación en un espacio de cruce, charlas y bellas vistas.

La planta baja tiene la peculiaridad de ser libre, destinada durante el día como espacio común (y de dilatación de la vereda) y de noche al guardado de los vehículos.

La terraza se compartimenta a fin de otorgar a cada unidad un espacio propio en relación al exterior, funcionando de tender, patio y mirador.



Corazón de Manzana:

Autores: Arq. Pablo Dellatorre + Mar Pattochi

Ubicación: B° Güemes, Córdoba.

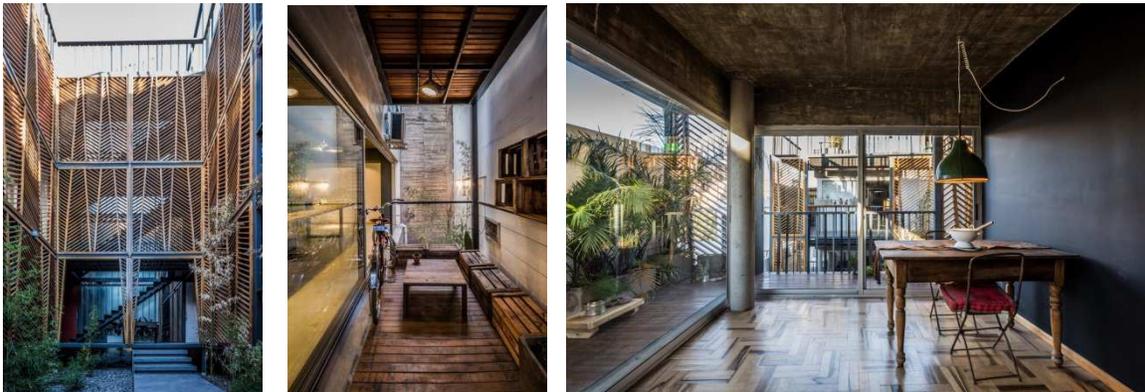
Superficie Cubierta: 504 m2.

Superficie intermedia aproximada: 144 m2

Fotografías: Gonzalo Viramonte.

Edificio de viviendas/ ateliers dedicadas a artistas, ubicada en la zona bohemia de la ciudad. Cada una de las 12 unidades, de tan sólo 42mts2, se ve acrecentada por un espacio intermedio (terraza/deck) de 10 mts2, formando una unidad entre el exterior y el interior, cualificando el espacio y expandiendo sus límites.

Con un aporte artístico significativo, esta propuesta logra equilibrar la privacidad de lo doméstico con lo social de distingue a este sector de la ciudad. Cada terraza aporta valor al espacio común de circulación, mancomunando lo propio y lo ajeno, lo individual con lo colectivo. Esta vez se acude a entramados de madera, delicadamente diseñados, para delimitar los espacios sin por ello aportar superficie cubierta.



Bibliografía

CABA. Código de Planeamiento Urbano. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

<http://ssplan.buenosaires.gob.ar/documents/cpu2013/tomo%201.pdf>

CABA. Borrador del Nuevo Código Urbanístico (Versión 10). Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Agosto 2017.

<http://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/nuevo-codigo-urbanistico>

Flores, Alejandro. Las Formas de la Densidad. En Revista R1. Regional N° 1 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba. N° 1, Junio, 2017.

Irós, Guillermo. Desarrollo Urbano: Reflexiones y acciones. Córdoba, 1991.

Municipalidad de Córdoba. Ordenanza de ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos. Córdoba, 1987.

Municipalidad de Córdoba. Córdoba, Ciudad en Desarrollo. Planes, proyectos y obras de la Secretaría de Desarrollo Urbano. Córdoba, Mayo 1999.

Municipalidad de Córdoba. Córdoba, una ciudad en cifras. Guía estadística de la Ciudad de Córdoba. Dirección de Estadísticas y Censos. Córdoba, 2014.

Municipalidad de Córdoba. Promoción, densificación y reestructuración urbana. Políticas de actuación en la ciudad construida. Ordenanza Nº 12.483/15. Córdoba, Agosto 2017.

ONU. Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Cumbre Mundial sobre Desarrollo Sostenible. Nueva York, Septiembre 2015. <http://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>

Plataforma Arquitectura <https://www.plataformaarquitectura.cl>

Revista 30-60. Cuaderno latinoamericano de arquitectura. Ejemplar Agrupadas http://www.30-60.com.ar/index.asp?id_ejemplar=v0Ts6mbfIKTqRdd6

Strahman, Edith - Marchisio, Mariela (Compiladoras). Domesticalidades. Paradojas del habitar. Córdoba, 2010.

ISBN 978-987-4415-32-5

