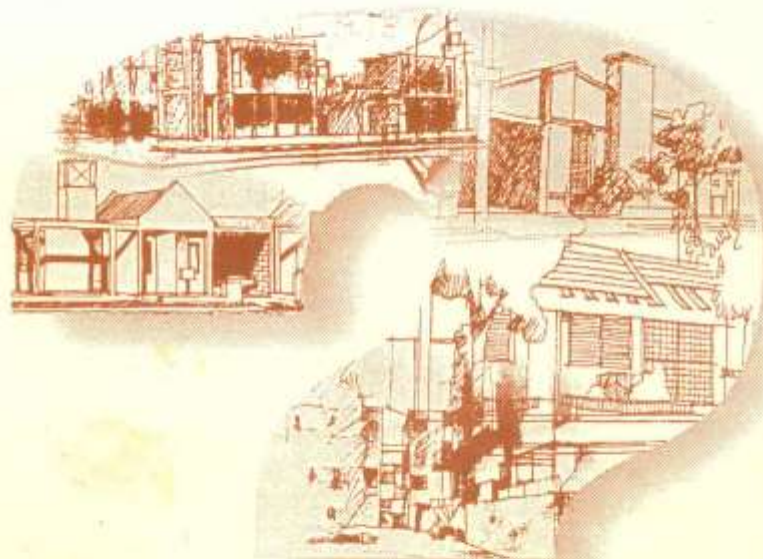


EL DISEÑO DE LA VIVIENDA PROMOVIDA POR EL ESTADO



Mario Forné - María Cecilia Marengo
compiladores

INSTITUTO DE INVESTIGACION DE LA VIVIENDA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO.
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA

El diseño de la vivienda promovida por el Estado

**Mario O. Forné
María Cecilia Marengo
compiladores**

*Edición en computadora
María Cecilia Marengo
Dibujos en computadora
Soledad Pandolfi*

**INSTITUTO DE INVESTIGACION DE LA VIVIENDA
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA**

El diseño de la vivienda promovida por el Estado / Elsa Chanaguir ... [et al.];
compilación de María Cecilia Marengo; Mario Forné; ilustrado por Soledad
Pandolfi. - 1a ed compendiada. - Córdoba: Editorial de la Facultad de
Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba,
2022.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-8486-23-9

1. Viviendas de Interés Social. 2. Diseño de Vivienda. I. Chanaguir, Elsa. II. Marengo,
María Cecilia, comp. III. Forné, Mario, comp. IV. Pandolfi, Soledad, ilus.

CDD 728.3

Indice

PRÓLOGO	7
INTRODUCCIÓN	9
Mario Forné	
I. POLÍTICAS SOCIALES Y VIVIENDA	19
Elsa Chanaguir	
II. LA DISPONIBILIDAD DEL SUELO URBANO EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA Y SU PROSPECTIVA EN CUANTO A LA CAPACIDAD DE SOPORTE PARA EL ASENTAMIENTO POBLACIONAL Y SU CRECIMIENTO	25
Diego A. Riva	
INTRODUCCIÓN	25
EVOLUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	26
NUEVOS ESCENARIOS	29
VARIABLES CONSIDERADAS.....	30
SUPERFICIE URBANA DISPONIBLE POR SECTORES Y SUBSECTORES URBANOS – AREA PERIFÉRICA.....	33
POBLACIÓN	35
PRINCIPALES CONSIDERACIONES RESULTANTES EN LOS ANALISIS EFECTUADOS	37

III. LA OPERATORIA FONAVI EN SUS CONTENIDOS Y VARIABLES DETERMINANTES..... 41

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

EVOLUCIÓN DE LAS NORMAS EN SUS ENUNCIADOS. ASPECTOS RELEVANTES DE DICHA EVOLUCIÓN	43
1- <i>Emplazamiento</i>	43
2- <i>Uso del suelo</i>	47
3- <i>Condiciones de diseño</i>	50
4- <i>Equipamiento comunitario</i>	53
5- <i>Infraestructura</i>	53
6- <i>Diseño de la unidad de vivienda</i>	54
CONSTANTES DETECTADAS EN LA FORMULACIÓN DE NORMAS DE DISEÑO	57

IV. REVISIÓN CRÍTICA DE LAS ACCIONES EN VIVIENDA DESARROLLADAS CON RECURSOS FONAVI 59

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

DEFICIENCIAS ADMINISTRATIVAS, CONTABLES Y JURÍDICAS	61
REFORMULACIÓN DE LA POLÍTICA HABITACIONAL.....	62
<i>Plan de acción a implementar</i>	64

V. LA PRODUCCIÓN HABITACIONAL EN CÓRDOBA EN EL PERÍODO 1977-1994 69

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

CONSIDERACIONES INICIALES.....	69
IMPLEMENTACIÓN DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN CÓRDOBA	72

VI. CONCLUSIONES DE LA APLICACIÓN DE NORMAS DE DISEÑO EN CONJUNTOS HABITACIONALES..... 75

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

ASPECTOS DE DISEÑO URBANO	75
1- <i>Emplazamiento</i>	75
2- <i>Uso del suelo</i>	80
3- <i>Condiciones de diseño, tipología urbana y edificación</i>	83
4- <i>Equipamiento comunitario</i>	102
ASPECTOS DE DISEÑO TIPOLÓGICO	103
1. <i>Diseño de la unidad de vivienda</i>	103

VII. LAS TRANSFORMACIONES OPERADAS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.....	111
M. Cecilia Marengo	
CONSIDERACIONES INICIALES.....	111
1- CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DE LOS CASOS SELECCIONADOS	112
2- ALTERNATIVAS DE ORGANIZACIÓN Y POSIBILIDADES DE CRECIMIENTO.....	135
3- LOS CRECIMIENTOS Y LAS TRANSFORMACIONES REALIZADAS POR LOS HABITANTES ...	141
4- VALORACIÓN DE LAS POTENCIALIDADES DE CRECIMIENTO Y USO.....	145
VIII. LA NORMA, EL DISEÑO Y EL USO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. DOS CASOS DE ESTUDIO.....	153
M. Clara Olivera	
INTRODUCCIÓN 153	
1- MARCO REGULATORIO.....	154
2- NORMAS DE DISEÑO Y RESPUESTAS PROYECTUALES	157
3- PREVISIONES NORMATIVAS, PROPUESTAS PROYECTUALES Y USO DE LA VIVIENDA.....	172
IX. RECOMENDACIONES.....	181
Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir	
ASPECTOS DE DISEÑO URBANO.....	181
1- <i>Emplazamiento</i>	181
2- <i>Uso del Suelo</i>	183
3- <i>Condiciones de diseño, tipología urbana y edificación</i> 184	
4- <i>Equipamiento comunitario</i>	189
ASPECTOS DE DISEÑO TIPOLOGICO.....	189
BIBLIOGRAFÍA.....	197

Prólogo

El trabajo aquí presentado es el producto de las investigaciones realizadas en el Instituto de Investigación de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, creado en 1985 con el retorno de la democracia al país, por iniciativa del Arq. Bernardino Taranto, Decano de esta Casa de Estudios. Consecuente con este espíritu, los trabajos del Instituto representan una reflexión permanente sobre la producción habitacional promovida por el Estado destinada a resolver la demanda de vivienda (o por lo menos parte de ella) de los sectores que carecen de recursos para satisfacerla por sus propios medios.

Cuando relativizamos la operatividad del Estado, para solucionar el déficit existente, nos referimos a que buena parte de la demanda insatisfecha por esta vía, se canaliza a través de otras formas de producción que tampoco resuelven el problema del déficit y que carecen de formas de racionalidad productiva (ausencia de proyecto y conducción técnica, compra de materiales al menudeo por lo tanto costosos, localización inadecuada sujeto a la disponibilidad de recursos económicos del usuario) en síntesis, la modalidad de producción de la vivienda espontánea.

En contraposición, la producción del Estado intenta resolver con mayor racionalidad estos problemas, a través de normas que condicionan la localización, el diseño de los conjuntos y sus unidades, fijan prescripciones técnicas, que garantizan además una economía de escala y posibilitan el crédito a largo plazo y bajo interés para acceder a la vivienda. Es así el Estado, un medio para dar respuestas masivas al déficit de viviendas.

Los trabajos que se incluyen, son todos de integrantes del Instituto de Investigación de la Vivienda.

Elsa Chanaguir aporta, desde el punto de vista teórico, la influencia sobre las políticas de vivienda que ha tenido la transformación en la concepción del Estado (del Estado de bienestar al de libre mercado).

Diego Riva ofrece un amplio panorama sobre la disponibilidad de suelo urbano en la ciudad de Córdoba.

María Cecilia Marengo indaga sobre el diseño, el uso del espacio habitacional, los crecimientos y las transformaciones que efectúan los habitantes en viviendas unifamiliares.

María Clara Olivera aporta sobre evaluación de vivienda colectiva, aspectos normativos y modos de uso del espacio habitacional.

Mi propia contribución, en la conducción del trabajo conjunto como así también, la experiencia desarrollada en las oficina técnicas del Instituto Provincial de la Vivienda que permitió aportar a las investigaciones.

Estos trabajos constituyen el material que alimenta este libro, el cuál no hubiera sido posible sin la invalorable colaboración del cuerpo técnico y de conducción -en los distintos periodos- del Instituto Provincial de la Vivienda de Córdoba que siempre demostraron espíritu generoso para poner a disposición todo el material necesario.

La Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de Córdoba y el Consejo de Investigaciones Científicas y Tecnológicas de la Provincia de Córdoba aportaron con subsidios parte de los recursos necesarios para financiar la investigación (en los años 1995, 1996 y 1997), y el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas avaló el trabajo de los becarios.

Nuestro agradecimiento a las autoridades de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño, arqs. Miguel A. Roca, Ramiro Galvez y Olga G. de Castelló, por su predisposición para llevar adelante esta publicación. Además, de la pasión por la temática y el trabajo sostenido de los integrantes del equipo que hicieron posible este libro.

Arq. Mario O. Forné
Director
Instituto de Investigación de la Vivienda
FAUD - UNC

Introducción

Mario Forné

Aunque la vivienda no representa actualmente un problema de discusión ni de difusión central de los medios masivos de la arquitectura constituye el soporte básico de la estructuración del espacio urbano y social, el espacio democrático de los más. Al contrario de lo que fue en las décadas del 50, 60 y 70, dominadas por la publicación de prototipos de vivienda y su modo de producción (auge de propuestas industrializadas), la discusión del problema habitacional se ha desplazado al espacio urbano, en la medida en que la demanda de espacios habitacionales no es una prioridad en los países centrales y se centra en los espacios y edificios públicos. No así, en los países latinoamericanos caracterizados por déficits acumulativos y crecientes, donde las políticas neoliberales que surgen a partir de los '90 tienden a disolver la responsabilidad del Estado en su solución, desplazandola a municipios, ONGs, y al libre juego de la oferta y la demanda. Sin embargo es cada día mayor el número de demandantes que acuden a los servicios del Estado en busca de soluciones que sin duda constituyen una alternativa lenta en sus respuestas pero efectiva como posibilidad al alcance de la economía de grandes sectores populares.

Nos encontramos frente a una sistema permanentemente amenazado por sectores privados, que pretenden administrar recursos que tienen ya más de 20 años de producción habitacional, donde en el transcurso se efectuaron transformaciones en base a la experiencia acumulada y las sucesivas modificaciones en la implementación de los cambios de políticas y en consecuencia, sobre los sectores que prioritariamente deben ser favorecidos.

La resolución de esta demanda constituye un espacio de la arquitectura que se expresa en dos vertientes: una, la normativa que la rige —motivo

La resolución de esta demanda constituye un espacio de la arquitectura que se expresa en dos vertientes: una, la normativa que la rige —motivo del estudio— y la otra, una práctica proyectual que se alimenta de los paradigmas profesionales de la disciplina, y la adecuación a la modalidad de producción que condicionan las decisiones y resoluciones. Desde este punto de vista, el trabajo representa una puesta a prueba de estos dos factores, el normativo y el paradigmático de la disciplina.

Si bien existen ciertas tendencias a separar la vivienda producida por el Estado como un hecho propio, ajeno a la producción de gestión privada, la reiteración de problemas comunes a ambos sistemas establece el nexo necesario al evidenciarse el eslabón que alimenta a ambas producciones.

Los medios de difusión transmiten como elementos modelizantes la vivienda de los sectores de ingresos altos, reproduciendo el esquema clásico que ha sido la clave dominante en el concepto de vivienda; descripción incompleta, con acento en las calidades espaciales y formales, la autorrealización y la autorepresentación.

Dimensión que no está representada en la vivienda de amplios sectores populares y que indica la persistencia de los sistemas de difusión clasistas de la arquitectura del siglo XIX, que siguen vigentes y poniendo un interrogante sobre la concepción democrática de la producción y difusión arquitectónica.

Por el contrario, la difusión de las soluciones de la vivienda de producción masiva con sus estándares de 40 m² a 50 m² limitados a la mejor o peor solución de un ordenamiento de locales, la disposición funcionalista de los muebles y sus espacios de uso, sólo en pocas oportunidades con datos referentes a los potenciales destinatarios, y estos datos en términos genéricos como erradicación de villas, sectores de bajos ingresos, le corresponden soluciones de igual categoría, presunciones respecto a esos sectores apoyadas por reflexiones sobre comportamiento, generalmente "humano - climático", interpretativos de fenómenos y comportamientos sociales, son las características propias de la disciplina que se asienta como una hipervaloración de los factores innovativos estético - formales (o adhesión a determinadas corrientes en tal sentido).

Es evidente que el espacio vacío existente entre estos polos extremos que responden a las necesidades de amplios sectores de la población, que abarca a los sectores medios predominantes cuantitativamente de alguna manera debieran ser cubiertos por bases informativas que refieran a hábitos de vida y sus comportamientos en el espacio y las demandas específicas sectorizadas.

Estos condicionamientos disciplinarios expuestos hacen de la obra arquitectónica una obra cerrada que concluye en el proyecto y la ejecución, sin evaluaciones sistemáticas, ni conclusiones *a posteriori* sobre el uso y el comportamiento en el espacio y reflexiones sobre él;

tampoco existe la comparación entre las posibilidades de apropiación de distintos prototipos con las mismas áreas estipuladas. Menos aún sobre el comportamiento de distintos sectores en el espacio, dejándolos librados a la intuición y experiencia del arquitecto diseñador.

Es allí justamente donde esta investigación busca el punto de anclaje para estos interrogantes que ofrece la vivienda construida por el Estado. En la medida que las soluciones que ella aportó y aporta fueron distribuidas entre una gran diversidad de sectores sociales, su carácter prototípico permite — en primer lugar — la comparación de comportamientos distintos en el uso del espacio; en segundo término, el análisis de cada uno de los usos particulares. En tercer lugar, al ser parte de ellas viviendas individuales, efectuar un seguimiento de las transformaciones y los crecimientos realizados aporta datos sobre hábitos de vida y demanda de espacios y sistemas relacionales preferidos y finalmente, ya que el usuario hace sus intervenciones sin asistencia profesional, tienen el carácter de espontáneas -sin la influencia de supuestos modelos de organización vigentes (paradigmas profesionales)- , aportan autenticidad.

Otro de los preconceptos existentes en la problemática habitacional sobre el dualismo de viviendas ricas con aportes expresivos y viviendas mínimas funcionales, consiste en colocar al problema sólo en las demandas de los sectores de menores recursos, problemática que no por insoslayable deja de ocultar el problema acuciante del *parque habitacional* en su conjunto: estado, posibilidades de reutilización y mejoramiento. Más cuando este espacio económico - urbano es incontrolable, está en manos del libre juego de la oferta y la demanda y no tiene posibilidades de regulación y orientación.

En consecuencia, el espacio de la arquitectura pobre y para pobres es el perímetro urbano con las peores condiciones de hábitat en cuanto a servicios y equipamientos.

Coexisten simultáneamente localizaciones de barrios cerrados en lugares privilegiados por condiciones paisajísticas que la misma constructora se encarga de realizar, con viviendas individuales en lotes que superan los 2.000 m², con características de pequeñas urbanizaciones, con el retorno de la vida para adentro, al interior de la vivienda y con el propio sector social que la circunda, con el paso de lo público a lo privado.

Ambas realidades aportan un nuevo elemento de distorsión a la estructura habitacional en su conjunto, y por ende dos modelos de aspiraciones: una vivienda mínima construida por el Estado para los sin recursos que aporta estabilidad y seguridad jurídica y un *country* para los sectores con poder económico, que garantiza homogeneidad y seguridad de bienes.

Un espacio urbano en deterioro e inseguro donde el Estado municipal interviene sólo en lo externo y fija reglas internas incontrolables; por ende, espacio de la transgresión.

En consecuencia, el aislar el problema habitacional de la estructura urbana en su conjunto da como resultado el deterioro de lo urbano, con disminución de la calidad de vida del conjunto. En lo económico pierde efectividad la inversión efectuada en vivienda porque es incontrolado sus efectos en lo urbano y las futuras movilizaciones que esa inversión debiera producir.

Otro elemento a considerarse es la movilidad social, con las transformaciones producidas en la estructura familiar y la manera en que estos cambios se trasuntan en la organización del espacio desde el momento en que la concepción tipológica anula sus posibilidades de expresión dentro de organizaciones del espacio creadas hace setenta años.

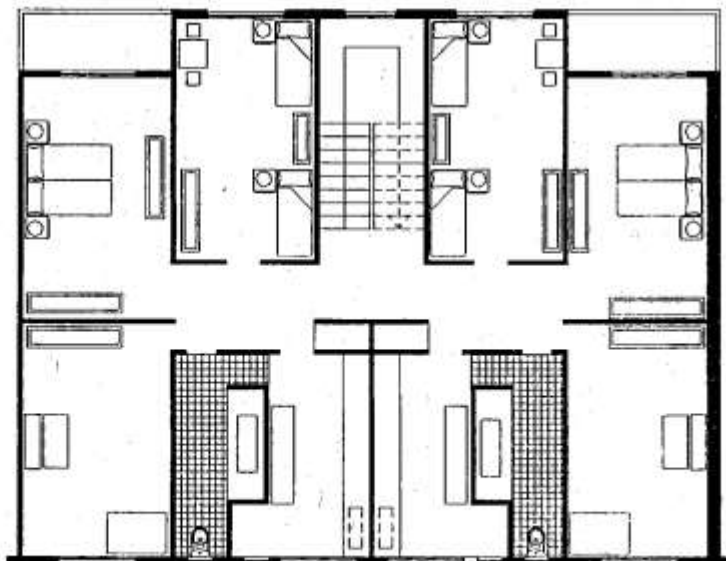
Los datos estadísticos de la realidad social en Argentina muestran que el 30% de los matrimonios se divorcian, a los que deben agregarse los formados de hecho; tres de cada diez matrimonios son de segundas nupcias, con aporte de hijos; un millón 200 mil hogares son monoparentales, pero en ocho de cada diez la figura materna es la rectora y la que aporta el sustento. Cada día mayor cantidad de mujeres se incorpora al mercado laboral, disminuye la cantidad de hijos y aumentan los divorcios. Las tendencias señalan que los hijos permanecen con la madre y comparten con sus sucesivas parejas, las que a veces también agregan sus hijos. Sin contar además las otras formas de relaciones estables de convivencia por otras preferencias sexuales.

Frente a este panorama, el diseño habitacional permanece en sus aspectos normativos como en su práctica, ignorante de las transformaciones de la concepción de la familia, ajena a sus ciclos de desarrollo y estático en la consideración de la familia mononuclear. Este modelo se remonta al Movimiento Moderno europeo de los años 20 y continúa vigente.

Al final de la primera Guerra Mundial y ante las grandes crisis económicas la preocupación fue cubrir las necesidades sociales y el gran déficit de viviendas, rompiendo con la tradición de diseño y construcción del siglo XIX. De ahí el planteamiento de la vivienda mínima para los estratos de bajos ingresos. Heinrich de Fries propone en sus viviendas del futuro 1919, cuatro habitaciones: cocina, estar, dormitorio para los padres y dos cuartos de niños en una superficie de 55 m² a 75 m². (Gráfico 1)

A estos estándares corresponde las viviendas centroeuropeas de la década del 20. La crisis económica del 29 reduce aún más la superficie

bajo la consigna "vivienda para un mínimo de existencia". Ernest May¹ la propone de 38 m² a 40 m². Estos estándares en la actualidad aún vigentes, y menores aún fueron impuestos en el sistema nacional por los técnicos del Banco Mundial con motivo de la Operatoria BIRF, nunca sustanciada, pero con la suficiente influencia como para marcar las tendencias de la vivienda social a partir de los años 90.



VIVIENDA TÍPICA DE HAMBURGO. 1920

Gráfico 1 - El hall de distribución garantiza autonomía de uso de locales

Esta concepción de la vivienda tiene su sustento ideológico en la afirmación de Walter Gropius:

"...dada la mejor aireación y asoleamiento, el hombre, desde el punto de vista biológico, sólo necesita un mínimo de espacio, sobre todo si éste está correctamente organizado técnica y funcionalmente"(...) "Entonces el precepto reza: agrandar las ventanas, achicar el espacio" (...) "Muchos ven la salvación del sistema de viviendas erróneamente en locales más amplios y en dormitorios más grandes".

¹ Las citas de los autores alemanes de los años 20, corresponden al artículo de Gerd Kaehler, *De la cápsula a la planta libre y retorno* en revista *Werk -Bauen + Wohnen*, N° 4, 1968, p.18-24

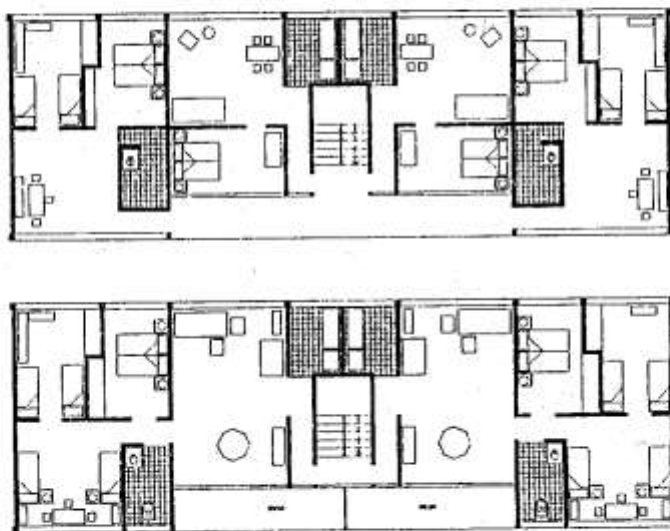
Este criterio establece determinantes totales en el modo de apropiación del espacio. Por ejemplo, Bruno Taut opone a la vivienda con dos o más ambientes: "Un tipo de tal suerte que cada rincón está completamente predeterminado en su función. La sala de estar sirve para vivir, y una cápsula dormitorio para dormir y no para otra función. Como aquel ingeniero que ve a la familia tipo con tres hijos como un establecimiento industrial para el que construye las máquinas y las fabrica Ford Taylor y sucesores.

Las consecuencias de este tipo de solución no pasa inadvertida a los técnicos de la época, quienes proponen un concurso de viviendas de 40 m² pero que con el tiempo, pasada la emergencia, cada dos viviendas se reunirán en una. (Gráfico 2)

La vivienda así pensada, hace que se proyecten de adentro hacia afuera. "La función es la forma". "La configuración exterior refleja el acontecer interior", decía Ernest May.

La organización urbana está fundamentada en la captación de la luz y el sociólogo Sigfried Gideon propone que el fundamento de la construcción urbana debe ser la orientación del sol.

Esta concepción de la organización del espacio pervive con escasas desviaciones desde hace setenta años, aunque las condiciones de la



PROYECTO VIVIENDAS MÍNIMAS MODIFICABLES. K. SCHNEIDER (1927)

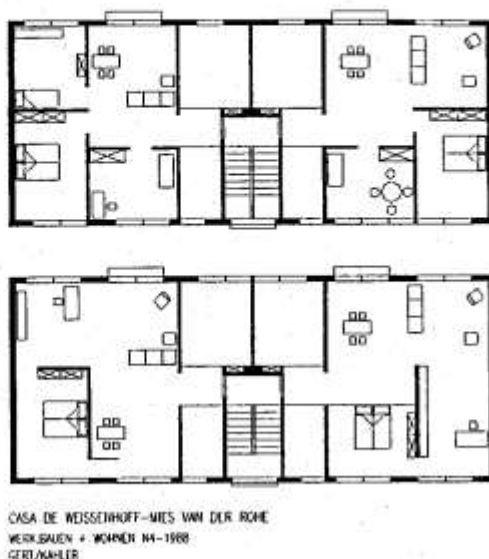
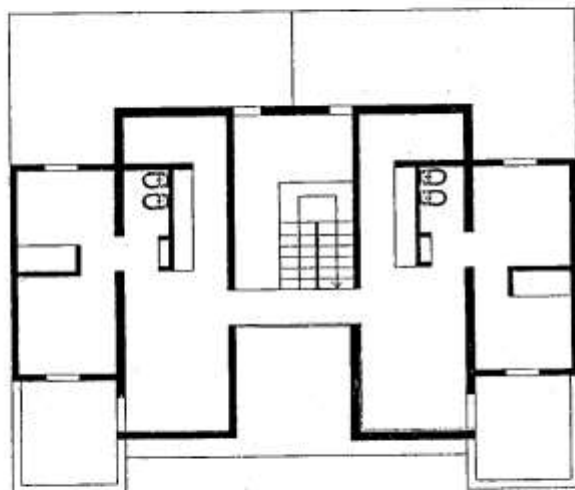


Gráfico 3 – Vivienda flexible Mies Van der Rohe

segunda postguerra mundial y la década de los 50 producen sucesivos aumentos de superficie y algunas mejoras en el confort, pervive en los estándares de vivienda de los años 70 y en las normativas de transferencia francesas. Como en París, pero con algunas variaciones que comprometen el modelo.

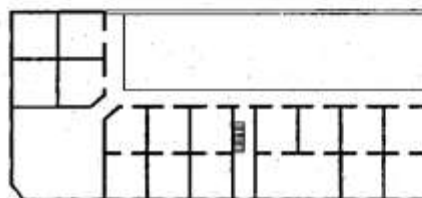
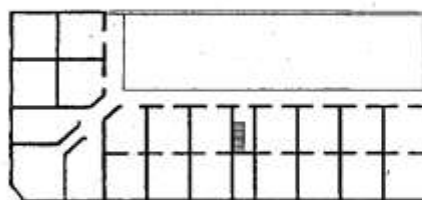
Mientras el modelo original planteaba estar comedor independiente, y autonomía de todos los locales, (Gráficos 1 – 3) sin circulación de paso, la versión vernácula plantea el estar comedor con funciones de ingreso y pasante a los demás locales de vivienda, lo que rigidiza aún más el modelo, agregado a la especialización de los locales. (Gráfico 4) Se cumple el precepto taylorista como absoluto, y se transfiere como modelo tipo para sectores de clase media estándares de 70-80 m² a 100 m² para tres dormitorios, en las viviendas de los planes hipotecarios de las décadas de los 60, 70, y 80, y a posteriori, FONAVI.

Gráfico 4 - Vivienda con servidumbre de paso Conjunto Panamericano - Córdoba

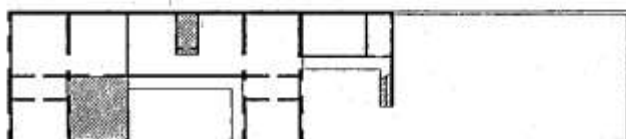
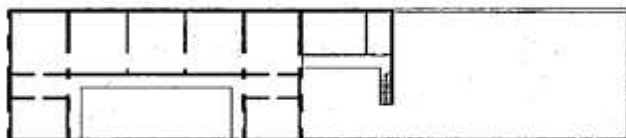


El modelo en los siglos XVIII y XIX, opuesto a la concepción de la década del 20, de habitaciones continuas sin diferenciación dimensional y de mayor tamaño de los locales con vinculaciones directas entre ellos e ingreso autónomo cada uno, permitía una gran flexibilidad en cuanto a la organización familiar, al tipo de familia, la cantidad de sus miembros y la calidad de sus vínculos. Por otro lado, servía de control de los recursos familiares en épocas de crisis, ya que se alquilaban algunos locales o se subalquilaban frente a dificultades económicas transitorias. (Gráfico 5)

La nueva arquitectura taylorista presupone una concepción de la familia y del vivir, la estandarización de los hábitos de vida bajo los servicios de "familia completa", con la negación a las minorías del derecho a diferenciarse. A este criterio se agrega una visión urbana expresada por la elite de la época.



TRES COMENTARIOS EN MAR DEL PLATA- ROBERTO U. COMA
RENGER DINA



VIVIENDAS ROSARIO I- (DIRECTO VIGNER)

Gráfico 5 – Habitaciones continuas sin diferenciación dimensional

En 1923 Walter Neidel en **Hombre, tipo, norma** dice:

"Expresión natural del espíritu englobante y ordenador del hombre queda necesariamente sólo esa totalidad urbana, simétrica, regular, unitaria y colectiva, articulada arquitectónicamente en forma centralizante: el ordenamiento planificado de las masas".

Despojados de los trasfondos ideológicos temporales, los criterios de ordenamiento tipológicos y urbanos dirigidos a sectores de bajos

ingresos continúan siendo los mismos, pero sustituidos por la racionalidad productiva del promotor, la maximalización de beneficios para el ejecutor, el rédito por la cantidad de viviendas construidas para políticos y tecnócratas, y el acceso a una vivienda segura y de bajo costo para los sectores populares.

Este espacio que tiende a desaparecer para ser sustituido por organismos privados de bien público que reemplazan al Estado en sus fines específicos, restituye las máximas del siglo XIX, "vivienda de caridad" para los que no pueden.

La instauración del modelo se sacraliza a través del modelo habitacional chileno promovido por el gobierno de Pinochet, presente hasta la actualidad y difundido como imperante para la región por el Banco Mundial: viviendas mínimas en lotes mínimos con condiciones técnicas también mínimas; que combinan ahorro y subsidio por el Estado y ejecutadas por capitales privados que logran gran adhesión popular. Pero el sistema entra en crisis durante 1997. Buen número de viviendas no logran soportar los embates climáticos de la corriente del Niño. Aquellas que fueron consideradas "pie de casa", cuando tuvieron que crecer no cumplieron las condiciones técnicas para soportar las transformaciones. Por sus localizaciones y condiciones de servicios mínimos y la extensión de la ciudad que genera, se transforma en un factor constituyente del caos urbano.

En el proceso de análisis de este trabajo se evalúan viviendas desde los comienzos del Plan FONAVI hasta el año 1994, en el que las sucesivas disminuciones de superficie significaron el retorno a los modelos propuestos en la vivienda mínima de 1920, y aún menores, como en las construidas por el plan municipal de erradicación de villas.

La composición familiar muestra la diversidad de tipos que refrendan las estadísticas; más aún en las más antiguas, con la presencia de varias familias; padres e hijos con sus propias familias que permanecen o retornan por desocupación a la casa paterna, generando hacinamiento. La concepción de la organización del espacio también persiste en el tiempo viviendas dormitorio.

Tal vez estas consideraciones aporten su contribución para una reflexión profunda tanto de las normas como de las concepciones de diseño de la vivienda y a la administración del sistema.

CAPITULO I

Políticas Sociales y ViviendaElsa Chanaguir²

La Constitución Nacional establece como una obligación del Estado "otorgar los beneficios de la seguridad social que tendrá carácter de integral e irrenunciable" y agrega que, "en especial la ley establecerá la protección integral de la familia, la defensa del bien de familia, la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna" (art. 14 bis).

El derecho a la vivienda, considerada como un bien social, adquiere jerarquía constitucional y compromete al Estado como garante del acceso a un techo.

Esta caracterización - bien social y servicio avalado estatalmente - se inserta en una determinada concepción del Estado: el del Welfare State, o Estado de Bienestar o Estado de Compromiso, Estado Providencia, cuya justificación teórica encuentra su explicación en la crisis económica mundial de 1929, crisis que puso al descubierto la incapacidad del mercado como ordenador y regulador único de la vida económica y social. La salida de esta crisis se buscó en la intervención del Estado en la regulación de la actividad económica.

El Estado de Bienestar marca un nuevo giro en la relación entre Estado, Mercado y Sociedad Civil, concediendo al primero un papel preponderante en la gestión de la economía. Claus Offe lo define como "una serie de disposiciones legales que dan derecho a los ciudadanos a percibir prestaciones de la seguridad social obligatoria y a contar con servicios estatales organizados en una amplia variedad de situaciones

² Profesora adjunta, Centro de Estudios Avanzados UNC, Investigadora Instituto de Investigación de la Vivienda FAUD - UNC

definidas como de necesidad y contingencia".³ Pero, en su base fundacional podemos considerarlo un pacto social implícito o explícito entre trabajadores y empresarios, hecho posible por la aplicación de los postulados de la economía keynesiana que, al decir de Laura Golbert implicaba para los primeros "la aceptación de la lógica de la ganancia y del mercado como principios legítimos de asignación de recursos" y para los segundos "conceder, además de incrementos de salario en paralelo con los aumentos de productividad, cierta seguridad en el empleo y derechos sindicales".⁴ Por esto Offe sostiene que la existencia de este pacto global entre clases ha contribuido a la compatibilidad entre democracia y capitalismo.⁵

Pero, lo más importante es que, a partir de esta ideología y de la aplicación de los postulados keynesianos, "el bienestar del conjunto de la población se convirtió en un asunto concerniente a la política pública"⁶

Para Keynes la expansión del gasto público promueve la recuperación económica y sin duda, los veinte años posteriores a la segunda guerra mundial, parecieron darle la razón en cuanto, la aplicación de estos principios, trajo aparejado un crecimiento extraordinario en todos los países capitalistas centrales. Este período de crecimiento económico sostenido que se ubica, entre las décadas del 50 al 70, el llamado de Los Treinta Gloriosos, es en el cual el Estado de Bienestar alcanza su mayor desarrollo y se consideró, en el orden económico, indisociable del intervencionismo en materia de gestión de la economía nacional.⁷ Política económica keynesiana, crecimiento económico y Estado de Bienestar están funcionalmente ligadas, según la conclusión de Offe⁸; por eso podemos decir que esta forma estatal dio al capitalismo reaseguro fundado en la instrumentación de políticas sociales (entre las cuales se incluye las relativas a la vivienda) sostenidas en la adopción de criterios universalistas de seguridad social, que se diferencian del "principio contributivo - asegurador", en el cual el beneficio responde a un aporte. "Los destinatarios de las medidas sociales son aquellos sujetos involucrados en la relación laboral", en tanto cuando nos referimos al Estado Bienestar, las políticas sociales que él implementa amplían su acción a los excluidos del sistema y tendrán que ver con el

³ Clauss Offe, Partidos políticos y nuevos movimientos sociales. Editorial Sistema, Madrid 1992, pag.74

⁴ Laura Golbert, "El welfare state a la Argentina" en La Ciudad Futura N° 12, pag. 14, Bs. As

⁵ Conforme Clauss Offe, citado en nota 3

⁶ Idem, nota 2

⁷ De acuerdo a Jean Paul Fitoussi y Pierre Rosanvallon, La nueva era de las desigualdades, Editorial Manantial, Bs. As. 1997

⁸ Clauss Offe Idem Nota 3

desempleo, la educación y la vivienda. Es decir que en un caso el criterio es selectivo (principio contributivo - asegurador) y en el otro universalista.⁹

Entre las transformaciones que trae aparejada la adopción del modelo del welfare state, debemos señalar las fuertes modificaciones en la sociedad civil que pasan por un aumento en la burocratización, la terciarización de la economía, el desarrollo del corporativismo como sistema representativo de intereses que acompaña al sistema de partidos (y la presencia de partidos de masas) y una cultura "demandante" hacia el Estado de mayores beneficios sociales.

Este modelo estatal entró en crisis y con él también las políticas sociales que implementó y el criterio universalista que las inspiraba. ¿Cuáles fueron las razones de esta crisis? Las democracias occidentales vieron estancado su crecimiento; la aguda crisis petrolera de los setenta, la recesión, la espiral inflacionaria y un creciente déficit, dificultaron las respuestas a las demandas sociales, produciéndose recortes cada vez mayores en el presupuesto destinado a las políticas sociales y abandonando el Estado su papel intervencionista protagónico.

Sin duda los ajustes y cambios en las economías occidentales tienen un efecto determinante en las políticas sociales, amortiguadas en muchos casos por tratarse de países ricos y con reservas, en donde efectivamente rigieron esas políticas. En cambio, en los países del tercer mundo, que nunca accedieron integralmente al Estado de Bienestar, los efectos fueron desbastadores. Como bien dice Fernando Henrique Cardoso "en nuestra región nunca hubo un Estado de Bienestar social. Lo que predomina es lo que podríamos llamar un Estado de "malestar social" un estado omnipresente, contaminado por los intereses privados, buenos o malos; y además paralizado por las fuerzas corporativas que surgen de su interior, por la burocracia"¹⁰. Es dable aclarar que Cardoso se refiere al conjunto de los países de América Latina; deberíamos decir que, Argentina, fue probablemente donde se aproximó más al modelo europeo sin llegar, por cierto a alcanzarlo.

La crisis del Estado de Bienestar no ha sido resuelta y las propuestas de salida han variado según las políticas puestas en práctica hayan dado prioridad a uno u otro de los términos del vaivén Estado - Mercado en el marco internacional de la globalización económico que ha incorporado nuevas variables a la dicotomía.

La aplicación fundamentalista de recetas de la derecha neoliberal y de los propulsores del Estado mínimo han dado resultados poco halagüeños

⁹ Conforme Mónica Bifarello, en "Estado Social: apogeo y crisis" en Cuadernos N° 3 de la Universidad Nacional de Rosario.

¹⁰ Fernando Henrique Cardoso, en "Estado, Comunidad y Sociedad en el desarrollo social" en Revista de la CEPAL N° 62, Agosto 1997.

cuyos efectos determinaron una vuelta de tuerca en los principios y la necesidad de revisarlos. El regreso a las fórmulas estatistas absolutas ha sido también descartado porque los Estados no están hoy en condiciones de asumir la intervención directa en todos los planos de la producción; es casi un valor aceptado que el dirigismo estatal absoluto en la economía ha fracasado, pero también que el mercado es incapaz de regular la vida social y productiva.

Cualquiera de las dos alternativas planteadas como dogma se han visto desmentidas en la práctica y no se han revelado como solución a los problemas de las crecientes desigualdades sociales.

Es también aceptado por los expertos que ambos términos- Mercado y Estado - no pueden considerarse alternativas sustituibles, en tanto sus naturalezas son diferentes, aunque en la realidad muestran un carácter complementario. Como sostiene Eugenio Lahera "mientras el primero corresponde a la manera de organizar la producción de bienes y servicios, normalmente por agentes privados, el segundo es un arreglo institucional social en cuyo marco se desarrolla la actividad económica, además de la política, social y cultural. Sus agentes son públicos". Y concluye: "en verdad el Estado y el mercado son imprescindibles para la sociedad y ambos son recíprocamente dependientes y complementarios"¹¹

Claramente, lo que no puede ser puesto en cuestión es que el sector público tiene un rol fundamental e indiscutido en la tarea de compensar las desigualdades. Por eso también las políticas sociales - especialmente las de salud, vivienda y previsión, son y constituyen las tareas esenciales del gobierno. En este sentido, el mismo Lahera afirma: "en la medida en que los aumentos de la productividad aumentan la separación de los niveles de ingreso en la sociedad, el Estado tiene un papel distributivo y habilitador insustituible".¹²

La vivienda, como parte de esas políticas sociales, ha sufrido los vaivenes de la concepción del Estado. Más Estado o más Mercado, como mentores absolutos, no han sido meros slogans para este bien social que, en sí mismo, importa un complejo juego de intereses económicos que no pueden ser dejados de lado en cualquier consideración y análisis del problema.

Los nuevos paradigmas que rigen las políticas sociales, en consonancia con las nuevas reglas económicas, han planteado diversas y variadas formas de enfrentar el problema de la carencia de este bien y del derecho ciudadano a su acceso. Descentralización tanto en cuanto a los actores sociales que participen en el proceso de su producción, y en el de su financiamiento, como oposición a políticas centralizadas que no tengan en cuenta las diferencias culturales y regionales; éste es un

¹¹ Eugenio Lahera, "El papel del Estado y el gobierno en el desarrollo. Una mirada desde la CEPAL" en Análisis político N° 32, Diciembre 1997, Colombia.

¹² Idem nota 11

concepto clave en las nuevas políticas, pero conlleva el peligro de la marginalización de distintos sectores de la población, si no son parte de una estrategia de desarrollo donde el Estado no abandone su rol de regulador del proceso.

La tendencia a la focalización excesiva como criterio opuesto al de la universalidad, es también otro de los peligros de las nuevas concepciones. Muchas veces conduce a la propuesta de cubrir las "necesidades mínimas" o "básicas", sin que sepamos bien quien y como se establecerán los umbrales constitutivos de esos "básicos". Emilio Tenti, en un meduloso artículo sostiene que si bien es legítimo "reivindicar para el conjunto de la población la satisfacción de aquellas necesidades que son básicas en la medida en que son imperativas para la reproducción de la vida" se corre el riesgo de constituir un mini bienestar de estado para pobres.¹³

La influencia que la intervención estatal, en los límites señalados puede tener en la solución del problema de la vivienda, no se limita a políticas globales, o a modos o tipos de planificación urbana, o de falta de planificación, sino que se reflejará también, en la calidad del objeto vivienda como artefacto material adecuado a las condiciones, costumbres y requisitos culturales de los destinatarios.

¹³ Emilio Tenti, "Contra el estado pobre para los pobres" en La ciudad Futura N° 12, Bs. As. 1988

CAPITULO II

La disponibilidad del suelo urbano en la ciudad de Córdoba y su prospectiva en cuanto a la capacidad de soporte para el asentamiento poblacional y su crecimiento

Diego A. Riva¹⁴

Introducción

La presente investigación fue realizada durante una Beca de Maestría otorgada por la Secretaría de Ciencia y Tecnología (Se.C.yT.) - U.N.C., en el período 1995 - 1997, la cual consistió en estudiar la situación hoy existente (estimación actual), sobre la disponibilidad del suelo urbano, ya sea para su extensión o consolidación y una prospectiva de la situación del territorio urbano en cuanto a su capacidad de soporte para el asentamiento poblacional y su crecimiento previsto; a partir de que las normas urbanas aplicadas desde 1985 y su reciente modificación con la Ordenanza N° 9091, produjo un congelamiento de las posibilidades de extensión urbana fuera de los límites definidos.

Todos estos estudios, correspondientes al área de influencia de los Centros de Participación Comunal (C.P.C.), se analizaron por sectores y sub-sectores, con su disponibilidad de suelo y su potencialidad futura para el asentamiento poblacional. Lo cuál permitiría una recualificación

¹⁴ Arquitecto, Docente de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba y de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Córdoba. Becario de SECYT – UNC Investigador del Instituto de Investigación de la Vivienda FAUD-UNC

del espacio urbano, en función de que cada uno absorba el 10% de la población futura - según la política de descentralización implementada en la ciudad de Córdoba- y así poder tener los elementos bases para poder realizar una definición de los límites de influencia de cada uno de los C.P.C, posibilitando además, la toma de posición con respecto a la extensión de tierras urbanizables, la consecuente política de distribución de la población y ocupación del suelo y la priorización de inversiones en la provisión de infraestructura (agua, cloacas, desagües pluviales) según su distribución espacial, considerando la extensión de las urbanizaciones futuras.

Evolución de la urbanización

El centro fue el foco de crecimiento de la ciudad desde su fundación, alterando su imagen colonial con la llegada del ferrocarril, en al última década del siglo pasado, siendo uno de los más importantes agentes de transformación (Gráfico 1).

La ciudad amplía sus límites, transformando en barrios a una serie de asentamientos diseminados en su contorno, superando sus fronteras geográficas (Río primero, La Cañada, Barrancas).

Este período se extiende hasta la mitad del presente siglo durante el cual la extensión urbana representó un crecimiento equilibrado con respecto al incremento poblacional.

A partir de esos tiempos, se acelera el ritmo, al crearse una serie de industrias militares y luego la implantación de las grandes industrias privadas que contribuyeron a su expansión, incentivando y renovando sus roles tradicionales (centro administrativo provincial y proveedor de servicios) y adquiriendo nuevos roles producto de su transformación económica. Estas, generaron un extraordinario impulso económico-social llevando a una expansión física de la mancha urbana, hasta entonces contenida, en diversas direcciones a través de urbanizaciones que se extienden en nuevas zonas, construidas con todas las categorías y funciones entremezcladas, siguiendo los accidentes topográficos o las barreras artificiales como el ferrocarril.

Esta expansión irregular e inicialmente fragmentada hace difícil la caracterización de la ciudad por zonas, agravandose con la aparición de barrios carentes de infraestructura y equipamiento, así como el abandono del suelo a la especulación, distorsionando y encareciendo la infraestructura general de la ciudad.

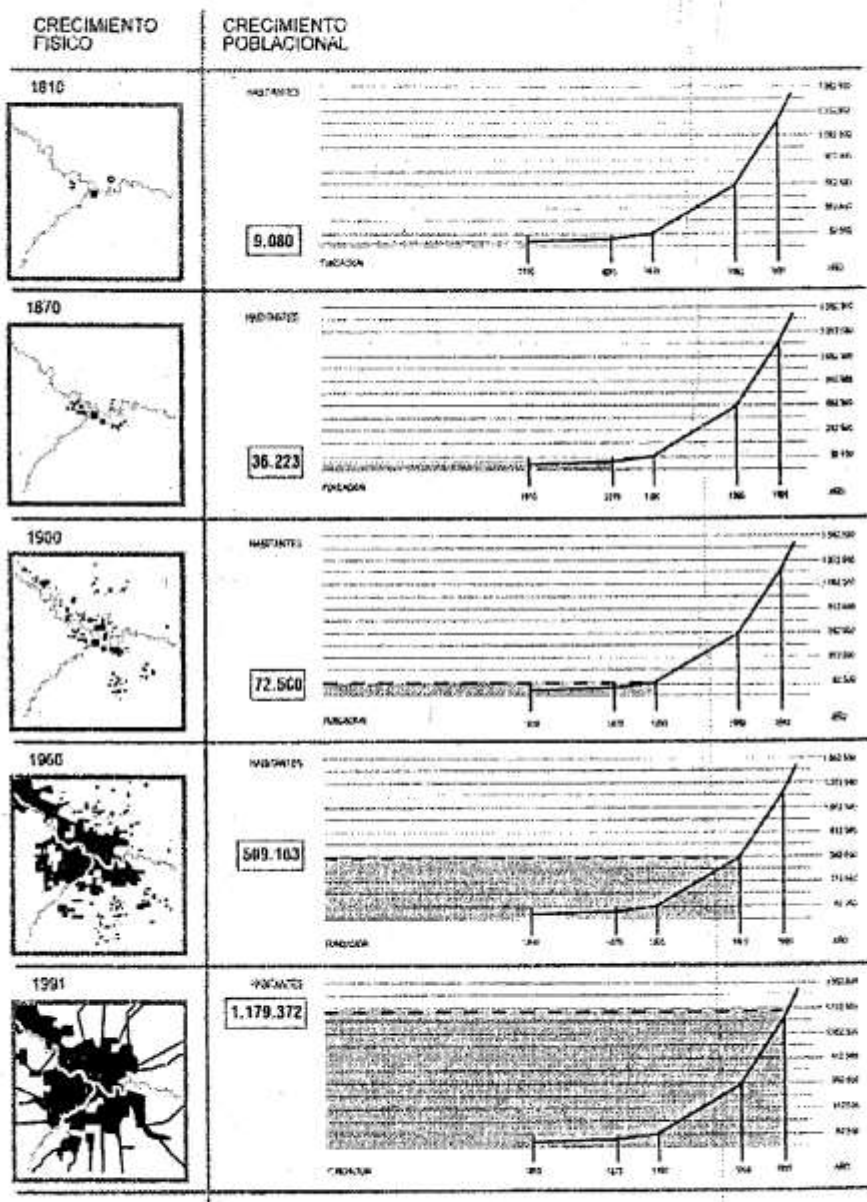


Gráfico 1- Fases de la extensión urbana y el consecuente crecimiento poblacional

Las normas urbanas intentaron un control de dicha expansión, tales como las aplicadas desde 1985 (8060/85 FRACCIONAMIENTO DEL SUELO y 8256/86 OCUPACION DEL SUELO), con las modificaciones en 1993 y las recientes por Ord. N° 9091/93 de OCUPACION DEL SUELO y 9089/93 de FRACCIONAMIENTO DEL SUELO, que produjeron el congelamiento de las posibilidades de extensión urbana fuera de los límites definidos por esas normas. (Gráfico2)

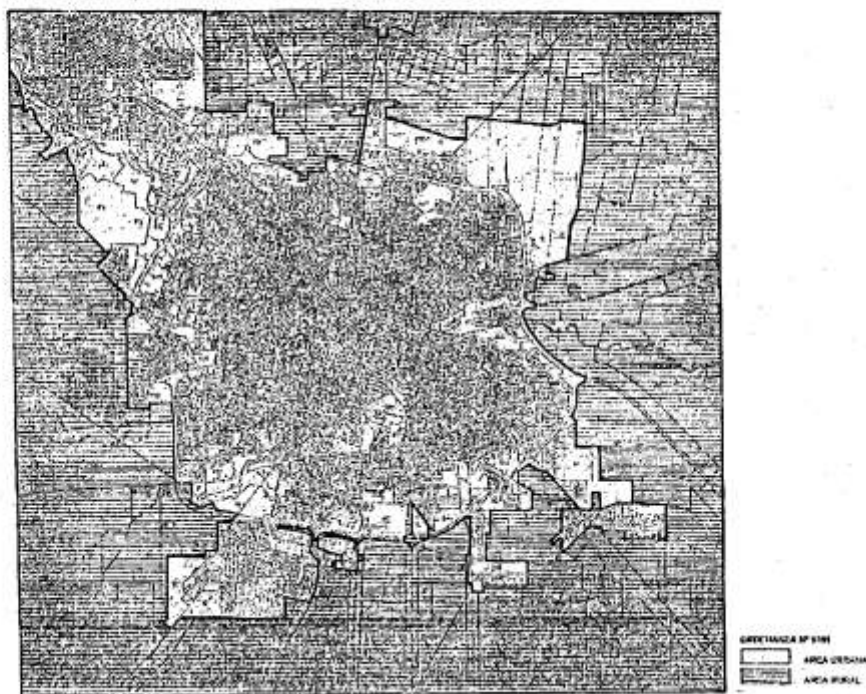


Gráfico 2: Límites establecidos según ordenanzas

Nuevos escenarios

Las últimas décadas de este siglo presentan cambios tan dinámicos como sustantivos en lo social, en lo político y en el contexto económico mundial:

a) Se impone un nuevo orden en las relaciones económicas internacionales, caracterizados por la integración de grandes bloques de naciones que se asocian desdibujando las fronteras nacionales. A este fuerte proceso de globalización económica la Argentina también asiste uniéndose con otros países de la región en un mercado común (MERCOSUR).

b) A su vez la crisis generalizada de la economía caracterizada por el desempleo y la recesión, ha incrementado superlativamente los niveles de pobreza y los conflictos sociales.

c) La caída del "Estado del Bienestar", basado en un alto grado de intervención reguladora y en la producción directa de bienes y servicios con el objeto de obtener el pleno empleo, ha dado lugar a un proceso de achicamiento del sector público y de modificación de sus roles.

d) Por otro lado, se dan al interior de los estados nacionales procesos descentralizadores, que además de redistribuir funciones y responsabilidades a los niveles regional y local, generan nuevas relaciones en la sociedad (esta vez más horizontales) y obligan la aplicación de novedosas metodologías de planificación.

Relacionando los aspectos característicos de los nuevos escenarios que se nos presentan podemos manifestar que, a medida que se intensifican los procesos de integración y la economía se globaliza, el papel de las ciudades y la competencia entre ellas se vuelven más significativas.

La ciudad, en esta nueva perspectiva, tiene hoy un papel de gran preponderancia. En el Caribe el 65% de la población vive en áreas urbanas, en Centroamérica el 71% vive en ciudades y pueblos y en Sudamérica el 81% vive en zonas urbanizadas. Pero no debemos dejar de considerar que el Banco Mundial prevé que al final de la década en América Latina cerca del 90% de la población en situación de pobreza absoluta estará viviendo en ciudades.

Es desde esta concepción que el municipio debe "asumir un papel generador y de promoción del desarrollo local". Consecuentemente, un gobierno local moderno, además de ser prestador de servicios urbanos (transporte, limpieza, ordenamiento del tránsito, tratamiento de residuos cloacales) y proveedor de infraestructura básica y equipamiento urbano,

debe asumir un rol de carácter proactivo, orientado fuertemente a la promoción y gestión de los procesos de crecimiento y desarrollo económico y social a escala local.

Estos rápidos e impredecibles cambios sociales y territoriales, hacen imperioso prever escenarios alternativos de urbanización mediante metodologías estratégicas de objetivos cercanos.

Para el desarrollo de estos nuevos criterios de planificación es fundamental estudiar tanto las posibilidades de crecimiento y necesidades, así como la situación actual sobre la disponibilidad de suelo tanto urbano como rural para poder determinar aquellos suelos de carácter estratégico con futuras posibilidades de crecimiento de la ciudad. Es por ello que se considero necesario entonces analizar la situación hoy existente sobre la oferta de suelos disponibles.

Variables consideradas

El presente análisis comprende variables que puedan dar una estimación actual de la situación del territorio urbano en cuanto a su disponibilidad de suelo.

Dicho territorio puede visualizarse como un complejo de mercados (de mano de obra, del suelo, de capitales, de vivienda, de productos, de servicios, etc.), los que dan lugar a un incremento de la importancia relativa de la actividad de servicios a medida que aumenta el tamaño de la ciudad, debido a la creciente demanda de los mismos que plantea la actividad industrial y el propio crecimiento poblacional.

Si bien entendemos que hay una fuerte correlación entre la OFERTA y la DEMANDA de suelos, en el presente trabajo estudiaremos a la OFERTA que la ciudad presenta en cuanto a superficies aptas para la localización poblacional, recalcando que uno de los factores destacados al momento de la localización de un asentamiento poblacional, así, como de una actividad económica, se hace imperioso un estudio referido a la disponibilidad de suelo urbano.

A los fines de la ejecución del presente trabajo se adoptó la división territorial que representa los períodos principales del proceso de crecimiento de Córdoba, esto es Area Central, Areas Intermedias o Barrios Tradicionales y Area Periférica.

El Area central y gran parte de las Areas Intermedias revisten un nivel de consolidación muy cercano al 100 % y son las receptoras del crecimiento por renovación. Que si bien fueron analizadas en sus

posibilidades de ofertas de suelo (168 has.), por sus bajos valores en relación al resto de la ciudad (2,6 %), no se tomarán para el estudio de investigación (Tabla 1). También se desestimó la cuantificación de lotes en el área periférica cuya densidad fundiaria supera el 60%

SECTORES DE ESTUDIO	SUP. URBANA DISPONIBLE (HAS)		%
	BRUTA	NETA	
Area central		33,2	0,5
Area intermedia		134,92	2,1
Area periférica int. Av. Circunvalación		2929,18	45,5
Area periférica ext. Av. Circunvalación	4.176,48	3341,18	51,9
TOTAL		6438,48	100

Tabla 1 – Superficie disponible por sectores de estudio

El análisis corresponde a la división en **sectores y subsectores de la llamada Área Periférica** de la Ciudad, tomando la actual división de áreas de influencia correspondiente a los Centros de Participación Comunal, como política del Programa de Desconcentración - Descentralización enmarcado en el Plan de Modernización del Estado Municipal. (Gráfico 3)

El Área Periférica urbana presenta dos situaciones:

-Espacios urbanizados no ocupados, conformado por múltiples lotes baldíos con mayor o menor concentración según la zona de que se trate, donde es factible considerar el potencial de crecimiento mediante su consolidación futura. Considerándose todos aquellos loteos legalmente autorizados.

-Espacios a urbanizar, considerados según la normativa como suelo de crecimiento pues posibilitan la extensión de nuevos asentamientos previa dotación de la correspondiente infraestructura.

A su vez se distinguieron los espacios "internos" y "externos" a la traza actual o prevista de la Avenida de Circunvalación.

Para la estimación de la superficie urbana disponible se partió de los datos sobre Recursos Tributarios suministrados por el SIM (Municipalidad de Córdoba) que se actualizaron con las aerofotos de 1996.

SECTORES Y SUBSECTORES DE ESTUDIO



Ia

SECT. SUBSECT. AREA PERIFER

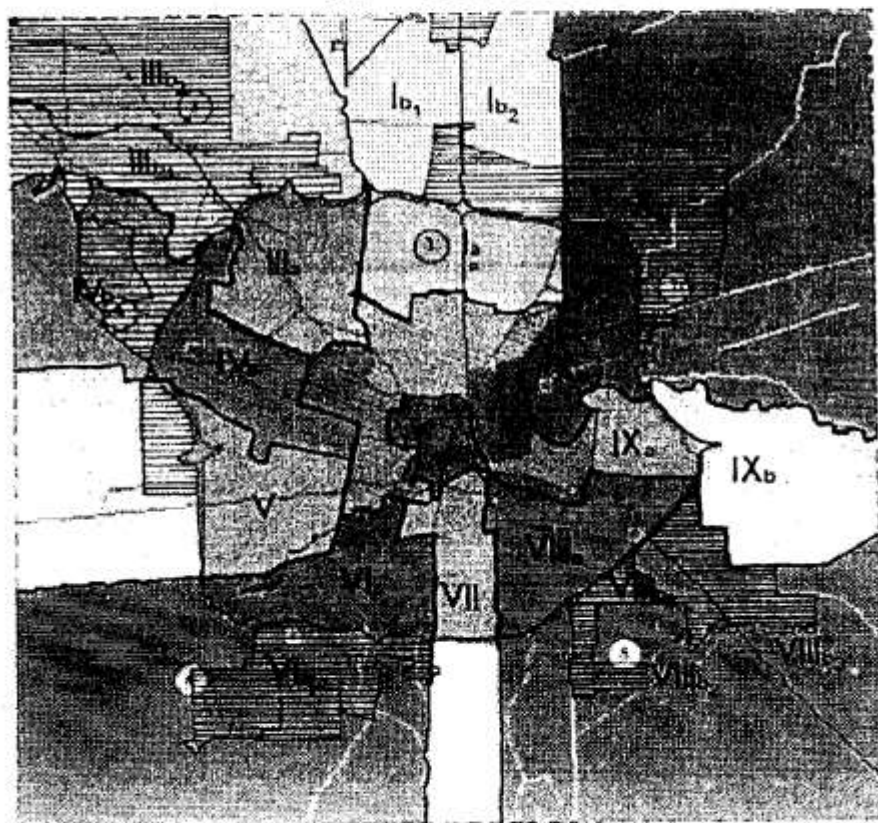


Gráfico 3 -sectores y sub-sectores de estudio

Superficie urbana disponible por sectores y subsectores urbanos – area periférica

Las normas vigentes establecen un límite a la extensión territorial posible para el asentamiento poblacional. Es la calificada como "área urbanizable" (Grafico 2).

Dicho límite de la Superficie urbanizable está actualmente fijado por normas como la Ord. 8060/85 y 9089/93 (urbanización, fraccionamiento del suelo) y 8256/86 y 9091/93 (ocupación del suelo) e implica un total de aproximadamente 25.000 has. (43% del ejido municipal), dentro de las 57.600 has. del ejido municipal (siendo éste uno de los mayores de América Latina).

Teniendo actualmente una Superficie urbanizada ocupada de 18.000 has. (31% del ejido municipal).

La Sup. Urbanizada disponible (lotes baldíos) corresponde a 2.582 has. netas.

Las 4.523 Has brutas restantes se compone de tierras donde la falta de provisión de infraestructura y la subdivisión actual en grandes predios, la sitúan en la categoría de "**áreas no urbanizadas**", las cuales, en general se encuentran concentradas en superficies considerables y están distribuidas por diferentes sectores urbanos. Estimando por sustracción de urbanización (red vial, espacio verde y equipamiento) en un 30% sobre la superficie bruta, se llega a determinar la oferta de **suelo no urbanizado en 3.618 Has netas.**

A continuación se presentan las tablas comparativas sobre la cantidad de suelo disponible en cada uno de los sectores y subsectores de cada zona, diferenciando suelo urbano y a urbanizar (Tabla 2) y las tablas síntesis de suelo disponible por zonas (Tabla 3 y 4).

AREAS		SUELO DISPONIBLE				
Sector	Sub sector		Urb (has)	%	A urb(has)	%
I	I a		62,57	0,9	242	3,4
	I b	I b 1	19,11	0,2	24	0,3
		I b 2	79,28	1		
III	III a		119,64	1,7	33	0,5
	III b	III b 1	225,62	3,1	21	0,3
		III b 2	463,57	6,6	466	6,7
IV	IV a		252,03	3,6	184	2,6
	IV b		10,95	0,1	255	3,7
V	V a		302,68	4,3	93	1
	V b		158,51	2,2	74	1
VI	VI a		101,39	1,3	356	5
	VI b		186,2	2,6	556	8
VII	VII a		11,52	0,2	250	3,5
VIII	VIII a		90,97	1,3	394	5,7
	VIII b	VIII b1	15,35	0,2	97	1,4
		VIII b2	42,65	0,6	84	1,2
		VIII b3	163,16	2,3	234	3,3
IX	IX a		63,8	0,9	174	2,5
X	X a	X a 1	109,41	1,4		
		X a 2	87,68	1,2		
	X b		16,75	0,2	983	14
	Stotal		2582,84	35,9	4523	64,1
			TOT		7105,84	100%

Tabla 2 – Suelo disponible por sectores y subsectores de estudio

C.P.C.	Superficie Urbana Disponible (Has)					Subtotal
	Areas Urb. (Has)	%	Areas a urb.(Has)		%	
			NETA	BRUTA		
I C.P.C. Zona N°1 Centroamérica	161	2,6	213	267	3,4	total
III C.P.C. Zona N°3 Arguello	809	13,2	417	521	6,7	1225,5
IV C.P.C. Zona N°4	263	4,3	352	440	5,6	614,58
V C.P.C. Zona N°5	461	7,5	134	167	2,1	594,73
VI C.P.C. De Zona N°6 Villa del Libertador	288	4,7	730	912	11,7	1017,2
VII C.P.C. Zona N°7	11,5	0,2	200	250	3,2	211,52
VIII C.P.C. Zona N°8 Empalme	312	5,1	646	809	10,4	959,63
IX C.P.C. Zona N°9	63,8	1,0	139	174	2,2	203
X C.P.C. Zona N°10 Pueyrredón	214	3,5	787	984	12,6	1000,7
Sub-Total	2583	42,0	3618	4523	58,0	6201

Tabla 3 – Superficie urbana disponible por zonas de CPC

Sectores de estudio	Area Intern. (Has)	%	A.Periférica Int. Av. Circunvalación	%	A.Periférica ext. Av. Circunvalación		%
					Neta	Bruta	
					CPC Zona 1 Centroamérica	18,55	
CPC Zona 3 Argüello			153,15	2,4	941,2	117,6	
CPC Zona 4 Av. Colón	86,86	1,3	436,23	6,9	213	266,2	3,31
CPC Zona 5	10,35	0,2	386,63	6,2	186,1	232,4	2,89
CPC Zona 6 V.Libertador			457,39	7,1	593,7	742,1	9,22
CPC Zona 7			261,52	4,1			
CPC Zona 8 Empalme			485,19	7,6	509	636,3	7,91
CPC Zona 9	10,72	0,2	237,8	3,8			
CPC Zona 10 Pueyrredón	8,44	0,1	197,09	3,2	800,2	1000	
Sub total	134,92	2,1	2929,18	45		4176,5	51,9
			TOTAL		6405		100

Tabla 4 – Clasificación en intermedia y periférica de la sup. Urb. disponible por zonas de CPC

Población

A efectos de estimar la población actual por sectores y subsectores urbanos pertenecientes a áreas de influencia de los CPC, se partió de la información parcial disponible por radios y fracciones censales (Fuente: Estadística de la Provincia, Censo '91, datos procesados y suministrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano) y se reordenaron por áreas de influencia de los CPC.

Se estimó la demanda futura al año 2020 considerando dos hipótesis de crecimiento, la más optimista adopta la tasa de crecimiento intercenso 80-91 (16,2%) lo que arrojó una población de 1.911.658 habitantes y la segunda reconoce un menor ritmo de crecimiento según lo registrado en las dos últimas décadas, arrojando un total de 1.692.038 habitantes.

La estimación de la población admisible por consolidación para áreas urbanizadas se realizó con la hipótesis de una vivienda por parcela libre y con la media de composición familiar de 3,57 habitantes por vivienda (Censo 91) y para estimar la población por extensión para las áreas no urbanizadas se partió de la superficie neta resultante y se trabajó con los patrones existentes según ordenanzas de ocupación del suelo y la densidad permitida por normativa.

Se consideraron para cada caso dos alternativas de mínima y máxima densidad según lo permitido normativamente.

En planilla adjunta (Tabla 5) se detalla para cada sector de análisis la población actual (censo '91) la absorción de población en las dos

instancias analizadas - **consolidación**, en áreas urbanizadas y **extensión**, en áreas no urbanizadas.

POB. CENSO 91 Y ADMISIBLE POR SECTORES. ÁREA PARIFÉRICA								
SEC	POBLACIÓN (HABITANTES)							
	CENS 91	%	EXTEN	ADMIS. CONSOLD	TOTAL	%	CENS. 91 + ADMIS	%
I	85387	11,8	19315 34380	14865 20265	34180 54645	7,4 7,7	119567 140032	10,1 9,8
III	140062	19,4	40975 58940	51375 68175	92350 127115	20,1 17,9	232412 267177	19,7 18,6
IV	72085	10,0	50629 103028	45910 68870	96539 171898	21,0 24,2	168624 243963	14,3 17,0
V	94670	13,1	21360 37360	6670 12370	28030 49730	6,1 7,0	122700 144400	10,4 10,1
VI	118038	16,4	42790 79155	5120 6940	47910 86095	10,4 12,1	165948 204133	14,0 14,2
VII	62461	8,7	21340 32070	2630 2630	23970 34700	5,2 4,9	86431 97161	7,3 6,8
VIII	54890	7,6	15058 29870	54118 35596	69176 65466	15,0 9,2	124066 120356	10,5 8,4
IX	38133	5,3	4172 8680	8232 10444	12404 19124	2,7 2,7	50537 57257	4,3 4,0
X	55872	7,7	52443 98152	3120 4530	55563 102682	12,1 14,4	111435 158554	9,4 11,1
TOT	721598	100	268082 481635	192040 229820	460122 711455	100 100	1181720 1433053	100 100

Tabla 5 - Población (Censo 91) y admisibles por sectores y sub-sectores área periférica.

La oferta de suelo concentrada asciende a 3.618 Has. (un 58% de la sup. urbana disponible), oscilando una población admisible entre 268.082 y 481.635 habitantes (un 68% de la población a incorporar), según la modalidad de ocupación consideradas, de donde resulta una densidad bruta promedio de 76 a 136 Hab./Has.

La oferta de suelo distribuida (lotes baldíos) asciende a 2.583 has (un 42% de la sup. urbana disponible), admitiendo por consolidación una población de entre 163.240 y 229.820 habitantes (correspondiendo a un 32% de la población admisible total).

A continuación se muestra la población actual más la admisible de los sectores que ya poseen CPC (Tabla 6) y el porcentaje que cada sector absorbería de la apoblación futura (Tabla 7).

CENTRO DE PARTICIPACIÓN COMUNAL (C.P.C.)	POBLACIÓN	POBLACIÓN ADMISIBLE (*)	POBLACIÓN + ADMISIBLE
CENTRO AMÉRICA (SECTOR I)	213289	34180	247469
ARGUELLO (SECTOR III)	132131	92350	224481
PUEYRREDÓN (SECTOR X)	149763	56833	206596
AV. COLÓN (SECTOR IV)	94296	96539	190835
EMPALME (SECTOR VIII)	132254	40376	172630
VILLA EL LIBERTADOR (SECTOR VI)	111991	46910	158901

Tabla 6 (*) Dato resultante de considerar la mínima densidad permitida por normativa.

C.P.C.	POBLACIÓN ACTUAL + ADMISIBLE(*)	%
CENTRO AMÉRICA	247469	19,0
ARGUELLO	224481	17,0
PUEYRREDÓN	206596	16,0
AV. COLÓN	190835	14,7
EMPALME	172630	13,3
VILLA EL LIBERTADOR	158901	12,2

Tabla 7 Porcentaje de población en relación a la población global futura que absorbe cada CPC. (*) Dato resultante de considerar la mínima densidad permitida por normativa.

Principales consideraciones resultantes en los análisis efectuados

Analizando los datos resultantes sobre la disponibilidad de suelo urbano y la capacidad de incorporación de población y confrontándolos con variables tales como: las nuevas políticas municipales, estrategias de densificación, oferta de infraestructura, transporte y equipamiento y el grado de condicionamiento para la ocupación,¹⁵ nos permite arribar a algunas conclusiones :

¹⁵ Fuente: Córdoba, Crecimiento Poblacional y Extensión de Tierra Urbana, Secretaría de Desarrollo Urbano - Subsecretaría de Planeamiento y Coordinación - Dirección de planeamiento Urbano, Municipalidad de Córdoba

- El conjunto de terrenos libres aptos para ser urbanizados suma un total de 3.618 has. netas -58%-, y los terrenos libres urbanizados suman 2.583 has. -42%-. Lo que hace un total de 6.200 has netas, correspondiendo al 11% del ejido municipal y al 25% de la superficie urbanizable total (s/ ordenanza).
- La población admisible por extensión, oscila entre 268.082 y 481.635 habitantes (un 68% de la población a incorporar), de donde resulta una densidad bruta promedio de 76 a 136 Hab./ha. Admitiendo por consolidación una población de entre 163.240 y 229.820 habitantes (correspondiendo a un 32% de la población admisible total).
- Si consideramos el total de la población admisible por consolidación y extensión, tanto con la hipótesis de máxima como de mínima, para la superficie urbana disponible total -área urbanizada y a urbanizar (Tabla 6) estaríamos aproximándonos al incremento poblacional al año 2020, sobre todo si consideramos que en este estudio no se ha tenido en cuenta el incremento de población por renovación del área central e intermedia y aquellas áreas periféricas cuya densidad fundiaria supera el 60%, lo que nos indicaría que no sería necesario extender el suelo urbanizable.
- El sector IV - C.P.C. de Av. Colón (Gráfico 3) presenta un patrón que posibilita la localización de viviendas colectivas, de mediana densidad, y con incorporación de espacios verdes privados y públicos. El Sub-sector IVa, interno a la Av. de circunvalación - emplazado sobre la Av. Colón- concentra una oferta de suelo de 252 has. (3,6% del total disponible), que sumado al Sub- sector externo a la Av. de circunvalación llegan escasamente al 10 % del suelo disponible. lo que se traduce en una capacidad de soporte de población que supera los 170.000 hab., correspondiendo a un 24% del soporte total de población. La fácil accesibilidad con respecto al Area Central agrega ventajas a dicho sector. Asimismo la tendencia a localización de equipamientos a escala urbana y de sectores sobre vías como Av. Colón supone la posibilidad de consolidar importantes ejes de servicio a la población.
- El sector que ofrece la más importante capacidad de suelo vacante, es el identificado como sector III - zona del C.P.C. de Arguello, sumando un total de 1.225 has un 20% de la superficie urbana disponible, con un soporte poblacional de 127.000 hab., donde se distingue un área escasamente condicionada en su ocupación (IIIb1 al Sur del ramal ferroviario), con una oferta de 242 has., presentando la otra, (IIIb2 al Norte de dicho ramal), una situación muy crítica derivada de la necesidad de obras adicionales para la provisión de agua potable y de la ejecución de importantes obras de desagües pluviales para sanear la situación actual, con una oferta de 760 has netas, lo que hace a un soporte de mas de 115.000 hab., que sumado a la población censo '91, alojaría este sub-sector casi el 14 % del total de la población futura. El parcelamiento preexistente

en gran parte de éste sector, lleva como destino futuro del mismo la consolidación de lo ya urbanizado.

- Los dos sectores mencionados (III y IV) conforman el principal eje de crecimiento de la mancha urbana, absorbiendo el 40% de la población admisible.
- Los sectores Sudeste y Sudoeste –Sector VIII y Sector VI-, también ofrecen una gran capacidad de absorción de población (20%), no obstante se encuentran entre los mas condicionados en su ocupación. Desde el punto de la provisión de agua, el condicionante más fuerte es en éste caso, la obra en ejecución del Alimentador Sur, permitirá revertir parcialmente la situación, mientras que la concreción de las restantes obras previstas resolvería integralmente la problemática, por lo que las normas actuales posibilitaron una ampliación considerable de lo urbanizable hacia el sudeste.
- El sector Sudoeste (zona del C.P.C. de Villa el Libertador), que nuclea barrios Villa El Libertador, Comercial, Santa Isabel, etc., se transformó así en una de las áreas con mayor extensión de zonas a urbanizar en la ciudad, correspondiendo a 730 has. (20%), junto con el sector VIII (zona del C.P.C. de Empalme) al sudeste (18%), y el X (zona del C.P.C. de Pueyrredón) al noreste con 790 has. (22%). Si consideramos además las áreas disponibles ya urbanizadas, el sector VI (zona del C.P.C. de Villa el Libertador) haciende a una oferta de 1.018 has netas (16,5% del total disponible), reuniendo una población de 62.000 hab. según el último censo, presenta una importante capacidad de absorción de población que asciende a 86.000 habitantes (12%), que sumadas a la del censo '91 llega a mas del 15% de la población futura.
- El sector Sudeste (zona del C.P.C. de Empalme), en cambio, se localiza actualmente poca población ya que los problemas de provisión de agua y otros servicios han diferido su urbanización. No obstante, en una visión dinámica, de futuro, ofrece un potencial notable, basado en las obras mencionadas, donde la mayor expectativa se centra en la provisión de agua, en la extensión de los servicios cloacales con derivación de una nueva planta de depuración e inversión en redes de desagües pluviales. A ello se suma, para el caso del sector sudeste (Coronel Olmedo, Cárcano, Ferreyra y áreas colindantes) la posibilidad de un servicio de transporte rápido a través de la implementación del sistema ferrourbano. Se transforma así en una de las principales candidatas a la ocupación de zonas urbanizables existentes que hacienden a 647 has netas, que sumadas a las ya urbanizadas llegan a las 960 has., correspondientes a un 16 % de la oferta total de la ciudad. Lo que permitiría por su capacidad de soporte poblacional duplicar la población actual del sector, ascendiendo al 10 % de la población total admisible.

- Otro de los sectores que se vieron favorecidos por la nueva normativa, para la extensión de áreas urbanizables es el Sector X (zona del C.P.C. de Pueyrredón), correspondiendo su mayoría al sub-sector Xb, incorporando 984 has brutas, transformables en 787 has netas (13% del total ofertado).
- Por último, tomando la actual división de áreas de influencia correspondiente a los Centros de Participación Comunal (C.P.C.) - coincidente a la división en sectores y subsectores realizada-. Y estableciendo un total aproximado de 1.250.000 habitantes al mes de Julio de 1.994, inscribiendo a la ciudad de Córdoba como "ciudad mediana" en el concierto mundial, cada C.P.C. con su jurisdicción por áreas de influencia, se plantea para servir aproximadamente a un diez por ciento de la población total, según la política Municipal, y si consideramos los resultados del análisis entre la capacidad de soporte de población y el nivel de condicionamiento para la ocupación, que sumada a la población actual determina, por ej.: el CPC de Centro América absorbería el 19% de la población total, seguidos por los CPC de Argüello y Pueyrredón con el 17% y 16% respectivamente, haciendo la salvedad que en estos porcentajes falta considerar la población de las áreas no estudiadas (Tabla 7); sería necesario realizar una nueva recualificación del espacio urbano, acompañado con un planteo actualizado del Programa de Desconcentración - Descentralización, no solamente enmarcado en el Plan de Modernización del Estado Municipal en cuanto a su administración y servicios, sino considerar además la hipótesis respecto de la ciudad policéntrica, mediante la posibilidad de redefinir las relaciones entre las partes a través de la construcción de nuevos lugares centrales situados en nodos estratégicos, que apoyando a los actuales CPC, abastezcan las necesidades del total de la población estimada.

Frente a las consideraciones realizadas y partiendo de los datos obtenidos en la investigación sobre la disponibilidad de suelo, habilitaría a un estudio posterior que consistiría en determinar el patrimonio público del suelo y ponerlo en relación al patrimonio privado, con una idea de poder determinar criterios y opciones de gestión del territorio. Así también poder diferenciar aquellos suelos disponibles de alto valor natural tanto urbanos como rurales que permitan un planeamiento y gestión de los espacios naturales a modo de plan especial de protección del medio urbano y rural de la ciudad.

Esto nos permitiría salvaguardar los terrenos que tienen un alto valor tanto natural como aquellos que permitan futuras posibilidades de crecimiento de la ciudad, garantizando un adecuado destino del suelo.

CAPITULO III

La operatoria FONAVI en sus contenidos y variables determinantes

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

En mayo de 1977 se sanciona la Ley 21.581 llamada Ley FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda) que modifica la anterior Ley 19.929/72. Los considerandos, reconocen una sostenida tendencia al crecimiento del déficit habitacional. Se parte de la necesidad de atender a los sectores de recursos medio - bajos y bajos en función del deterioro de la situación económico financiera general.

En la misma, se establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dependiente del Ministerio de Acción Social, será la encargada de la planificación general, de la distribución de recursos, y de la fijación de normas generales, particulares, técnicas y administrativas. La responsabilidad operativa se descentraliza, transfiriéndola a los respectivos organismos de vivienda provinciales quienes tendrán a su cargo la ejecución y administración de los distintos programas. (Hasta esa fecha, el Estado Nacional a través de la Secretaría de Vivienda o del Banco Hipotecario Nacional ejecutaba centralizadamente los programas de vivienda)¹⁷

Los recursos a disponer se duplican prácticamente con relación a la ley anterior, aumentando la contribución al 5% sobre las remuneraciones y el 20% de los aportes de los trabajadores autónomos, como los fondos más importantes. Postula que los gobiernos responsables de cada jurisdicción asuman la obligación de reintegrar al FONAVI los aportes que corresponden en concepto de amortización garantizada con la afectación de sus impuestos federales.

¹⁷ Jimenez, L. Mabel, "Nuevas líneas de acción desarrolladas por los organismos provinciales," aporte al Seminario Internacional: Política Habitacional en la Argentina, reestructuración global y desarrollo sustentable. Nuevos consensos y propuestas, Bs. As, 1995 (mimeo).

La capacidad socio - económica de la demanda a atender por los programas del FONAVI, se establece a partir de una subdivisión del espectro socio - económico del país en cuatro sectores:

- 1- el que puede acceder a la vivienda por sus propios medios,
- 2- el que puede acceder a través de préstamos de bancos privados,
- 3- el que tiene capacidad de ahorro pero requiere financiamiento a largo plazo, con intereses mínimos (B.H.N.),
- 4- el que no puede pagar el costo de la vivienda ni el financiamiento, considerado "población de recursos insuficientes" porque no puede cubrir la amortización de la vivienda en un plazo de 30 años y con el interés más bajo que fija el Banco Hipotecario Nacional, específicamente este sector constituye la demanda del FONAVI.

Durante este período se fueron sucediendo, diferentes resoluciones reglamentarias, que ampliaron, modificaron y mejoraron muchos aspectos del diseño urbano y habitacional, producto de revisiones y evaluaciones realizadas en el marco de la Secretaría de Vivienda.

A los fines del presente estudio se analizan las resoluciones reglamentarias: N°1, 16, 41, 89, 98, 99, 100, 112 y 130 por ser las más significativas que regularon específicamente aspectos de diseño urbano y habitacional.

Las variables consideradas en las resoluciones reglamentarias con relación a los aspectos urbanos y tipológicos son las siguientes:

- 1-Enplazamiento
 - 1.a-Referencia al núcleo urbano
 - 1.b-Condiciones de localización
 - 1.c-Condiciones de aptitud del terreno
- 2-Uso del suelo
 - 2.a-Subdivisión del suelo
 - 2.b-Ocupación del suelo
- 3-Condiciones de Diseño
 - 3.a-Tipología urbana
 - 3.b-Tipología edilicia
- 4-Equipamiento
- 5-Infraestructura
- 6-Diseño de la unidad de vivienda

Evolución de las normas en sus enunciados

Aspectos relevantes de dicha evolución

1- Emplazamiento

a- Referencia al núcleo urbano

Res. N° 1. (1977):

Se definen tres tipos de áreas: Area urbana consolidada (A.U.C.), Area urbana a consolidar (A.U. a C.), Area urbana de reserva (A.U.R.)

Res. N° 16. (1979):

Se definen básicamente los tres tipos de áreas de la resolución anterior (N°1) con el agregado de mayor especificidad en cuanto a la definición de esas áreas, recomienda la localización de los conjuntos en A.U.C. o A.U. a C., haciendo especial advertencia de que en caso de localizaciones en áreas a consolidar o de reserva, se debe incorporar previamente algún servicio o infraestructura.

Res. N° 41. (1981):

Mantiene sin modificaciones la resolución anterior (N°16) sobre áreas urbanas consolidada y a consolidar, (los conjuntos deberán localizarse en estas áreas). En relación con la localización en A.U.R. advierte más enérgicamente que sólo se admitirán si el conjunto implica la construcción de 500 viviendas como mínimo y es fundamentado el proyecto en estudios de factibilidad económica que deberán ser aprobados por las organizaciones de desarrollo urbano.

Res. N° 89. (1986): Sin modificaciones

Res. N° 98. (1987):

Sin modificaciones en general (A.U.C. - A.U. a C.), aunque redefine A.U.R. como aquella área que presenta interés para la radicación de futuras actividades urbanas con la incorporación de servicios básicos por parte de organismos municipales o provinciales con incumbencia en desarrollo urbano.

b- Condiciones de localización

Res. Nº 1. (1977): Establece:

- a) Los conjuntos deberán estar localizados en zonas destinadas a uso predominantemente residencial.
- b) En un área de 500 m de los límites de los conjuntos habitacionales no deberán existir usos que produzcan perturbaciones funcionales y ambientales.
- c) Vinculación del conjunto al sistema urbano vial principal a no más de 300 m. de sus límites.
- d) Los conjuntos habitacionales no deberán distar a más de 500 m de las redes troncales de provisión de agua, desagües cloacales, etc. Si carecen de los mismos, los costos no serán mayores al 10% con respecto al costo total del conjunto de obras del proyecto.

Res. Nº 16. (1979):

- a) Se agrega con relación a la resolución anterior:
Los conjuntos deberán ajustarse a los códigos y/o cualquier otra norma vigente en materia de uso, subdivisión y ocupación del suelo, no ocupar zonas que se hallen afectadas a preservación.
- b) Modifica la resolución anterior restringiendo el área a 100 m de radio.
- c) Modifica en "estar conectadas" al sistema vial principal
- d) Modifica en "estar próximos a las redes".

Res. Nº 41. (1981):

Sin modificación a la anterior excepto en:

- C) En el área de implantación no deberán existir, ni preverse usos que produzcan perturbaciones funcionales y ambientales que resulten incompatibles con el uso predominantemente residencial, tales como: industrias nocivas o peligrosas.

Res. Nº 89. (1986):

Sin modificaciones de aspectos anteriores con excepción de:

- c) Los conjuntos deberán estar conectados a las redes troncales de provisión de agua, gas, y líneas de provisión de electricidad cuando las hubiera en la localidad o localizarse en las áreas previstas por los organismos prestatarios de servicios como una expansión y desarrollo inmediato en sus planes, en caso de necesitar nexo la jurisdicción deberá arbitrar los medios para su realización y financiación.

Res. Nº 98. (1987):

Introduce las siguientes modificaciones:

- a) Los conjuntos serán localizados en áreas urbanas consolidadas o áreas urbanas a consolidar. Explicita en qué casos se admitirá la

localización en áreas urbanas de reserva: por proximidad a servicios públicos, equipamiento, etc. y existiendo estudios que justifiquen este emplazamiento que deberán ser aprobados.

Agrega:

Se considerarán preferentemente las localizaciones en áreas consolidadas o a consolidar que impliquen la construcción de viviendas en manzanas construidas o parcialmente edificadas, ocupando terrenos vacantes para favorecer el completamiento del tejido urbano aprovechando así racionalmente los servicios y obras de infraestructura existentes.

La localización de un conjunto habitacional deberá ser precedida por un estudio que permita verificar la existencia de una demanda adecuada al tamaño del conjunto propuesto.

Res. N° 130:

Explicita:

Conjuntos ubicados en áreas urbanas consolidadas o a consolidar preferentemente que presenten disponibilidad de infraestructura y servicios urbanos existentes en capacidad para atender al conjunto proyectado, pudiendo también estar en áreas de expansión urbana colindantes con áreas urbanas servidas.

En síntesis, la evolución de la norma demuestra la intención de no implementar conjuntos en áreas de reserva, sino en áreas que cuenten con infraestructura y servicios básicos. En el último período, procura que los conjuntos completen áreas vacantes en el tejido existente.

c- Condiciones de aptitud del terreno

Res. N° 1. (1977) Establece:

Sobre la capacidad portante del terreno: se exigirán fundaciones convencionales cuyo costo no exceda al 8% con respecto al costo total de la obra. Sobre topografía del terreno: el punto más bajo del terreno deberá estar sobre la cota de la máxima inundación registrada.

Res. N° 16. (1979)

Se reitera sobre la adecuada capacidad portante del terreno con relación al costo total de las obras. Se recomienda especialmente sobre condiciones de topografía y niveles del terreno que no impliquen la

ejecución de obras complementarias y que signifiquen costos adicionales. Cuando las pendientes superen el 15% el emplazamiento deberá ser debidamente justificado.

Disponibilidad permanente de agua en buenas condiciones de potabilidad ya sea por fuente superficial o subterránea.

Se agrega: en caso de zona sísmica deberá contar con la correspondiente autorización del organismo competente.

Res. Nº 41. (1981):

Sin modificaciones importantes con respecto a la resolución anterior excepto en cuanto a que las pendientes deberán ser menores que el 30%.

Res. Nº 89. (1986):

Modifica: las pendientes deberán ser menores que del 25% y no requerir movimientos de tierra o rellenos extraordinarios al fin de que los costos por estas obras guarden relación con respecto al costo final del programa propuesto.

Agrega: El terreno deberá tener dimensiones, formas y proporciones que aseguren un aprovechamiento integral del mismo, evitándose áreas residuales.

Res. Nº 98. (1987):

Reitera sobre la necesidad de contar con estudios de suelo y recomendaciones acordes con el tipo de obra a construir y que la capacidad portante del suelo permita fundaciones cuyo costo guarde relación con respecto al costo total de las obras. En zonas sísmicas, las condiciones del suelo deberán permitir estructuras y fundaciones cuyo costo total guarde relación con el costo total de las obras. Reglamento vigente CIRSOC 103 (1983)

Reduce la pendiente permitida que será menor al 20%

Res. Nº 130:

Reitera que se deberán presentar estudios de aptitud, calidad y capacidad portante del suelo, topografía y niveles, no inundabilidad ya que en ningún caso se autorizará los adicionales derivados de condiciones no previstas del suelo.

En términos generales se observan criterios más racionales, mas pautadas pero sin dejar el carácter general y de recomendación. En consecuencia, al no ser su aplicación compulsiva deja librado a la interpretación que cada Instituto haga de la misma.

2 - Uso del suelo

a- Subdivisión del suelo

Res. N° 1. (1977):

Hace referencia al tamaño del conjunto en relación con el equipamiento a contar.

Res. N° 16. (1979):

I.- Tamaño del conjunto:

Idem resolución N°. 1 con el agregado: se distinguen conjuntos entre 100 y 200 viviendas según planilla de equipamiento.

II.- Dimensiones de bloques:

Sup. Min. 20.000 m². Los bloques deberán diseñarse asegurando continuidad de las vías de interconexión del área urbana.

III.- Dimensiones de las parcelas:

Recomienda frente y ancho mínimo 10 m Sup. Min. 200 m². Pueden ser menores mediante subdivisión en propiedad horizontal.

IV.- Porcentaje de calles:

Máximo 20% de la superficie total del terreno, en caso de superar el 20% se tenderá al englobamiento de los bloques.

Res. N° 41. (1981):

I.- Idem Res. nro.16

II.- Dimensiones de bloques: Superficie mínima idem resolución N° 16, con el agregado de lado mínimo 100 m

III y IV.- Idem resolución N° 16.

Res. N° 89. (1986):

I.- Tamaño del conjunto: Hasta 400 viviendas establece la Categoría A. En este caso, no financia equipamiento.

Hasta 300 viviendas establece las Categorías B, C, D.

II.- Idem Res. N°. 16.

III.- Idem Res. N° 16 con el agregado:

En subdivisión en P.H. se deberá presentar anteproyecto

Se reducirán al mínimo las superficies libres mancomunadas

En lotes esquina, el frente mínimo es de 12 m

IV.- Porcentaje de calles: Máximo 30% de la superficie total del terreno, en caso de superar el 30% se tenderá al englobamiento de bloques.

Res. N° 98. (1987):

- I.- Recomienda el tamaño del conjunto hasta 500 viviendas
 II.- Idem Res. N°16. Lado mayor ídem Res. N° 89. - Lado menor: 50 m. min.
 III y IV - Idem Res. N° 16

Res. N° 130:

- I.- Recomienda el diseño del conjunto habitacional, máximo de 250 viv.
 II.- Recomienda un diseño compatible con la trama urbana existente.
 III.- Se recomienda subdivisión en P.H. posibilitando parcelas con superficie y frente inferior a las previstas para lotes individuales en normas municipales.
 IV.- Reducir al máximo posible.

En síntesis, se formulan recomendaciones sobre una reducción paulatina del conjunto habitacional (en cantidad de viviendas) y discriminación por tipología edilicia (vivienda individual, colectiva, mixta).

En relación con la localización, se llega a una clara recomendación de ocupación en áreas consolidadas, utilizando terrenos vacantes para el completamiento del tejido.

Cuando se formulan las alternativas de subdivisión en P.H. no se tienen en cuenta los costos que tal modalidad genera y el sector social al que está dirigido.

b- Ocupación del suelo**Res. N° 1 (1977):**

Habit.	Dens.	FOT	FOS %	Resd. %	Equip	Calles Serv. %	Calles sec.Estac.	Verde publico %
2.000	250							
Min	(350)	0.4	38	17,5	0,5	31	18,5	12,5
Max	400 (600)	0.6	20	19,5	1	47	13	19,5
4.000	250							
Min	(450)	0.43	43	36	7,5	22	15	19,5
Max	350 (900)	0.7	17	7	10,5	31	24,5	27
10.000	250							
Min	(450)	0.4	43	37,5	6,5	17,5	18,5	20
Max	400 (1100)	0.7	17	8	9,5	26	27	29,5

Res. N° 16 (1979):

Establece densidades (hab/ha) entre 150 min. y 600 max.
Establece valores máximo de FOS: 60% - FOT: 1

Res. N° 41 (1981):

- Fija densidades para:

Vivienda unifamiliar: min. 150 hab/ha. max 300 hab/ha;

Vivienda colectiva: min. 450 hab/ha. max 600 hab/ha;

Solución combinada: min. 300 hab/ha. max 450 hab/ha.

- Fija FOS y FOT:

Vivienda individual sin equipamiento: 60%

Vivienda colectiva c/equipamiento: 35%

Vivienda colectiva torre c/equipamiento: 15%

FOT máximo: 1

En caso de viviendas con previsión de crecimientos se calculará el FOS en función del máximo crecimiento.

- Superficie libre mínima:

Vivienda individual: 6 m²/hab. ; Vivienda colectiva: 10 m²/hab.

(Incluidos espacios verdes, circulaciones peatonales y esparcimiento).

Res. N° 89 (1986):

Densidad: idem res. N° 41, excepto para vivienda unifamiliar, que fija 135 hab/ha.

Res. N° 98: (1987)

Densidad: Idem resolución N° 41, agrega: "la densidad mínima puede disminuir en localizaciones en pequeños núcleos urbanos, centros de servicios de áreas rurales o centros menores de 5.000 hab."

Res. N° 130:

Densidad FOS/FOT: de no existir normas municipales o provinciales se fijarán en acuerdo entre el Organismo ejecutor y la Municipalidad local. Otros aspectos idem resolución N° 41.

Se observa, tendencia a reducir la densidad, tanto la mínima como la máxima, global y por tipología edilicia (conjuntos de viviendas individuales, colectivas, mixtas), se toma en consideración el tipo de núcleo urbano (pequeños poblados).

Tendencia a disminuir el FOS y FOT según tipología edilicia.

Es evidente que las normas tienen un grado de generalidad que en este caso no toman en cuenta localización geográfica, condiciones topográficas (relación dimensión – topografía).

3- Condiciones de diseño

a- Tipología urbana

Res. Nro. 16 (1979):

a) Separación entre edificios:

Min. 6m para viviendas individuales o colectivas de P.B. y un piso alto.
Para alturas mayores de 2 plantas la separación es de una vez la altura del edificio.

b) Parquización:

Áreas de sombra en esparcimiento, circulaciones peatonales, estacionamientos y paradas de transporte. Conservación de vegetación existente. Plantación de especies autóctonas, adaptables a la región y en lo posible rústicas.

c) Circulaciones y estacionamientos:

La distancia máxima entre vivienda y circulaciones vehiculares o estacionamientos será de 80 m

Ancho mínimo de calzada: ≤ 180 viviendas, será de 6 m. A partir de 180 viv. será de 7 m

Calles sin salida llevarán tratamiento paisajístico.

Módulo de estacionamiento: 1 cada 6 viviendas.

Superficie para auto: 18 m² para ensanche de calzada, y 25 m² para playas. Se deberán evitar encuentros peligrosos.

Res. Nro. 41:

a) y b) Idem res. N° 16

c) Idem res. N° 16 excepto que:

El ancho de calzada será de 8 m cuando el conjunto tiene más de 180 viviendas.

Módulo de estacionamiento deberá ser de 1 auto cada 4 viviendas.

d) Distancia máxima entre vivienda y equipamiento de 30 a 50 m

e) Tipología:

En función del tamaño del conjunto y emplazamiento:

Conjuntos de hasta 120 viviendas pueden ser sólo de vivienda individual con una densidad máxima de 300 hab/ha.

Para más de 120 viviendas la solución deberá ser combinada (Vivienda individual y colectiva)

Res. N° 89 (1986):

a) y b) Idem res. N° 16

c) Idem res. N° 16, excepto que la distancia máxima entre la vivienda y la circulación vehicular o estacionamiento será de 50 m

e) Solución combinada a partir de 70 viviendas individuales y 150 viviendas colectivas, o sea adoptar dos tipologías como mínimo. Para emplazamientos en áreas centrales con más de 50.000 habitantes la vivienda colectiva debe tener una densidad bruta mínima de 300 hab/ha.

Res. N° 98 (1987):

a), b) y c) Idem res. N° 16, en esta última agrega que el estacionamiento debe ser fraccionado.

e) Solución combinada ídem res. N° 41.

Emplazamiento en áreas centrales: ídem resolución N° 41 excepto densidad bruta mínima 450 hab/ha.

f) Espacios exteriores:

Escala, tamaño y delimitación del espacio exterior común por grupos de viviendas. Contacto desde las viviendas con los espacios exteriores para control de uso. Facilidad de mantenimiento.

g) Espacios exteriores comunes:

Distribución en sectores para permitir la formación de consorcios por grupos de unidades de viviendas, encargadas del uso y conservación.

Res. N° 130:

a) Deberá asegurar el asoleamiento mínimo que fijan las normas municipales o provinciales, de no existir lo establecerán el municipio y el organismo ejecutor.

b) Forestación con especies autóctonas rústicas, su disposición contemplará el control y protección de los agentes climáticos.

c) Se deberán establecer en el pliego de condiciones particulares.

e) Para soluciones combinadas: para más de 100 viviendas, vivienda unifamiliar y colectiva.

f) Delimitación por usos según reglamento de copropiedad.

En síntesis: mayor especificidad en los contenidos de los enunciados normativos tendientes a mejorar las condiciones generales de diseño del conjunto con relación a las distancias de los estacionamientos, la cantidad de estacionamientos, la mixtura de tipologías, forestación.

A partir de la resolución N° 41 aparece una nueva variable normativa que se refiere a la relación: Tipología edilicia, en función del tamaño del conjunto, y emplazamiento.

Aparición de la problemática de los espacios exteriores, relación con la vivienda, conformación y sectorización para mejor uso de los mismos. Las recomendaciones se incluyen en los pliegos como una forma de asegurar su cumplimiento.

Como en los casos anteriores, no se toman en cuenta los factores de ubicación geográfica, sector social destinatario, ó la diversidad de regiones y sectores sociales a los que está dirigida la norma.

b- Tipología edilicia

Res. Nº 41 (1981):

Se sugiere: vivienda individual de 1 o 2 plantas o dúplex las que pueden ser apareadas en tiras o agrupadas; vivienda colectiva: monobloques de P.B. y 2 ó 3 plantas sin circulación vertical mecánica; edificios en torre: PB más 9 pisos.

Res. Nº 89:

Idem resolución Nº 41, excepto para viviendas en esquina donde se establece que la tipología debe estar acorde con la ubicación dentro del lote.

Res. Nº 98:

Idem resolución Nº 41. Para vivienda colectiva en edificio en altura de perímetro libre, fija como máximo P.B. y 14 pisos.

En síntesis: Se observa en general, un aumento en la especificidad de la normativa y una mayor discriminación en la diversidad de situaciones que se plantean por la amplitud de la jurisdicción normativa.

Se recomienda emplazamientos en áreas consolidadas, construcción de viviendas en manzanas constituidas ocupando terrenos vacantes para favorecer el completamiento del tejido (lo que hace a la calidad de vida de los habitantes y a otros aspectos de carácter económico y financiero).

Constituyen aspectos favorables de la evolución de las normas FONAVI:

- la integración física de los conjuntos en el campo de áreas urbanas vacantes,
- el trazado,
- la continuidad de las vías vehiculares existentes,
- la reducción gradual del tamaño de los conjuntos,
- la administración y mantenimiento de los espacios comunes,
- la necesidad de una clara delimitación de los espacios comunes.

En todos los casos, no se toma en cuenta el tamaño del núcleo urbano, el sector social destinatario y la ubicación geográfica de los conjuntos.

En tanto la responsabilidad de las condiciones del parque habitacional es en primer término municipal, gran parte de los aspectos que se norman deberían ser considerados en el ámbito municipal. Se observa que en muchos casos, se producen

superposiciones contradictorias entre la esfera nacional y municipal, conduciendo a dificultades de aprobación de los conjuntos y conflictos de poderes.

4- Equipamiento comunitario

Las subvariables consideradas en la normativa son las siguientes:

1-Niveles de equipamiento para umbrales de población.

2-Ejecución del equipamiento

(Relación entre equipamiento - tamaño del conjunto (habitantes y porcentaje de viviendas)

3-Equipamiento Comunitario:

Recreación.

Educación (nivel pre escolar, primario, secundario).

Servicios sociales (guardería, centro comunitario).

Comercio minorista.

Comercio complementario.

Servicios públicos (estafeta, cabina telefónica, seccional de policía).

Sanidad.

Se fijan superficies por habitantes, radios de influencia y distancias.

En el último período analizado, se abandonó la ejecución de equipamientos comunitarios, generando conflictos de distancia de servicios, sobresaturación del equipamiento próximo existente y conflictos sociales.

5- Infraestructura

1-Provisión de agua potable.

2-Desagüe cloacal.

3-Desagüe pluvial.

4-Red eléctrica.

5-Alumbrado público.

6-Red vial.

Desde la Res. N° 16 a la 41:

Recomienda: Que el conjunto debe estar próximo a las redes troncales, sin especificar distancias.

El costo de las redes de infraestructura no debe ser mayor al 15% con respecto al costo total de las obras del conjunto habitacional.

Que debe tener fácil acceso a las redes a fin de que su mantenimiento y reparación resulte económica.

Res. Nro. 89: (aparición de las Operatorias - Categorías: A, B, C, y D)

Operatoria A: financiable hasta porcentajes tope de incidencia respecto del precio de las viviendas. Si la densidad de vivienda por ha es de 30, la incidencia porcentual sobre el costo de la vivienda será del 22%, si la densidad fuera de 40, el porcentaje será el 20%

Operatoria B: para densidades que varían entre 30 y 110 viv/ha la incidencia sobre el costo de vivienda variará entre 22 y 9,5 %.

Operatoria C: para densidades idem a la anterior, la incidencia porcentual sobre el costo de la vivienda varía entre 17,5 y 7%

Distancia a redes troncales: estar conectado cuando las hubiere o localizarse en áreas en que los organismos prestatarios prevean la expansión inmediata del servicio.

Res. Nro. 130:

- Infraestructura, si se requiere se financia dentro del paquete global, y su valor no superará los precios máximos establecidos.

- Alumbrado público: 15 lux promedio en el centro de calzada.

- Red vehicular y peatonal: incluye apertura de calles, cordón cuneta, enripiado de calzada, sendas y pasajes con senderos pavimentados. -

- Senderos y/o veredas: ancho 0.60m.

6- Diseño de la unidad de vivienda

En cuanto a las pautas de diseño con relación a la unidad de vivienda citamos las siguientes resoluciones:

Res. N° 1:

Se retoman las pautas de diseño de las normas de 1974: "Normas mínimas de habitabilidad" del Ministerio de Bienestar Social, por zona bio climática tanto para vivienda individual como colectiva (15% de superficie común) observándose ya una reducción de superficie en m² por persona.

Estas normas pautan:

- Tamaño mínimo total de la vivienda fijando superficie mínima útil por tipología.
- Define tipología por la cantidad de dormitorios que puede contener una vivienda.
- Fija índices de ocupación de la vivienda fijando cantidad de personas a habitar por tipología.
- Recomienda medidas de espacios o tamaños de los locales de la siguiente manera: fijando superficies de locales, por superficies globales según funciones a desarrollar en los mismos, fijando alturas y anchos mínimos de los locales.
- Recomienda en términos generales e indicativos, relaciones aconsejables entre ámbitos y la realización de determinadas actividades entre ellos.

Res. N° 16:

Agrega a la resolución N° 1 la fijación de 2 categorías de viviendas (A y B) según niveles mínimos diferenciados de terminaciones y dotación de equipamiento fijo. Ambas categorías tienen igual superficie.

Res. N° 41:

Se fijan categorías de viviendas I-II-III y IV, costo máximo de vivienda por categoría y niveles de terminación. Distintas superficies según categoría.

Res. N° 64:

Se flexibiliza la superficie de la Categoría IV, para mayor adaptación a distintas regiones.

Res. N° 89:

Se fijan 4 categorías para obra nueva: vivienda individual, vivienda cáscara, vivienda progresiva, vivienda individual industrializada, vivienda categoría III y IV.

Norma una Categoría única de vivienda: Categoría II: sin infraestructura, completamiento de núcleo fijo.

Res. N° 98:

Esta resolución reemplaza la número 41 de 1983. En ella se retoman los aspectos ya abordados y se agregan otros complementarios, entre éstos mencionamos los siguientes:

- En lo que hace a las condiciones generales de diseño de los conjuntos: proponer soluciones que respondan a los requerimientos de los habitantes, a sus características socio - demográficas y a su capacidad de pago,
- En lo que hace a las condiciones específicas de diseño: en el caso del espacio exterior generar "la adecuada integración del espacio con

la vivienda de modo que los habitantes se identifiquen con los espacios exteriores comunes, teniendo en cuenta la facilidad de mantenimiento, el contacto visual (por motivos de seguridad y uso), la resolución debería posibilitar una utilización variada y flexible y la escala, tamaño y delimitación del espacio exterior responder a un criterio de estructuración por sectores,

- En lo que hace al régimen de subdivisión en P.H.: se incorpora como condición muy importante "el régimen de subdivisión en condominios" que posibilita la identificación de sectores para la formación de consorcios por grupos de unidades de vivienda. Esta condición afecta no sólo la resolución del espacio exterior sino también el diseño de las redes de infraestructura.

Con relación a la unidad de vivienda, se agregan específicamente "condiciones funcionales y de diseño de las unidades".

Estas se proponen como recomendaciones con relación a:

- la distribución interna y el dimensionamiento de locales a los fines de promover el máximo aprovechamiento de áreas, incrementar superficies útiles y reducir circulaciones,
- evitar servidumbres de paso en dormitorios, baños y toilettes,
- unificar locales húmedos por panel sanitario,
- dimensiones mínimas para galerías,
- equipamiento y mobiliario previsto en dormitorios (2 camas no superpuestas y espacio de guardado).

Cuando las alternativas contemplen la posibilidad de crecimiento se establece que: no se modificará el núcleo húmedo al crecer en viviendas de 1D, 2D, o 3D. El crecimiento se efectuará sin generar servidumbres de paso por dormitorios, baños, toilettes y sin dejar locales sin iluminación y ventilación, se efectuará sin demolición y deberán preverse dinteles en el caso de aperturas de vanos, también el ingreso de muebles no desarmables en todos los locales.

Res. Nro. 99 (1987):

Establece exigencias tecnológicas de seguridad, habitabilidad y durabilidad.

Res. Nro. 100 (1987):

Fija 3 categorías: categoría A de menor superficie, categorías B y C. Establece superficies mínimas útiles según zona bioclimática, niveles mínimos de calidad en las terminaciones de las viviendas y precios máximos por vivienda sin infraestructura ni equipamiento. Estas resoluciones no se desarrollan con más profundidad puesto que no profundizan sobre aspectos de diseño de las unidades.

Res. Nro. 112 (1987):

Incorpora una nueva categoría de vivienda: FONAVI D, se trata de un núcleo básico con un ambiente único divisible más un núcleo sanitario integrado por baño, cocina y pileta de lavar ropa, que debe poder ampliarse y subdividirse. La superficie útil mínima es de 26 m², la escala máxima financiable: 50 unidades y los niveles de terminación mínimos los correspondientes a la categoría A de la resolución FONAVI 100.

Res. Nro. 121:

Establece las categorías: TM, TAB, VI, ó PB + 3 pisos

En resumen: Idea de vivienda terminada funcional y constructivamente.

Idea de conjunto habitacional (con relación a las operatorias anteriores)

Normas de carácter "flexible"

Incorporación de modificaciones que significan mejoras y correcciones a la luz de las experiencias.

Con los ajustes, empieza a aparecer otro tipo de "soluciones habitacionales" (pie de casa, ambiente único más núcleo húmedo).

Constantes detectadas en la formulación de normas de diseño

En la descripción efectuada sobre aspectos de diseño urbano o tipológico contemplados en las resoluciones del FONAVI, se detectan algunas constantes normativas. Entre ellas se mencionan las siguientes:

- La centralización normativa, no contempla la diversidad de situaciones que se presentan (condiciones geográficas, climáticas, demográficas entre otras), imposibles de ser consideradas en una sola normativa. Si bien, se reconoce la necesidad de lineamientos generales (marco regulatorio general), no existieron normativas específicas regionalizadas a lo cuál se suma una debilidad en la capacidad de poder de policía a los efectos de controlar los productos ejecutados.

- La norma se basa en relaciones binarias, opera generalmente por vinculación de dos factores: como por ejemplo cuando menciona que la incidencia de los costos de infraestructura no debe superar el 8 %, desdeñando relaciones más complejas como localización urbana, relación con la estructura urbana total, tipología edilicia.
- En términos generales puede decirse que no se toman en cuenta aspectos conceptuales que le den sentido a la totalidad y al mismo tiempo se prodiga en particularidades que pretenden controlar vicios de diseño, de localización en un marco de falta de especificidad en lo regional, local y geográfico. Se deberían considerar lineamientos conceptuales que den un marco común para la intervención del Estado en la producción de viviendas, necesariamente complementados con lineamientos específicos a establecer conjuntamente entre el municipio, el organismo ejecutor y demás organismos intervinientes. Por ejemplo en el caso de fijar parámetros normativos cuantitativos (superficie de calles, porcentaje de espacios verdes, número y cantidad de equipamiento) estos deben ser regulados específicamente acorde a las características y dinámica de la localidad en la cual se interviene.
- Criterio dormitorioista. Concepción que la vivienda se define por cantidad de dormitorios.
- En cuanto a los aspectos de resolución funcional, no hay diferencias en la resolución que contemplen las particularidades de los sectores sociales involucrados, hábitos de vida y uso del espacio.
- Presupone una concepción organizativa de la vivienda, sin contemplar la diversidad de situaciones familiares, de usos y la dinámica de los sectores destinatarios (que plantean características de movilidad social cambiantes por causas económicas o sociales), lo cuál y teniendo en cuenta la experiencia de las evaluaciones realizadas, en muy pocos casos verifica la hipótesis que plantea la norma.

Se presentan diversidad de situaciones respecto a:

- La composición del grupo familiar - en sectores sociales medios predomina la familia nuclear, en sectores sociales medio - bajos o bajos, predomina la familia extensa. Se observa que no se contemplan las relaciones extra familiares indirectas y se opera sobre un modelo de familia nuclear que no se corresponde con la composición de la demanda.
- La situación de los sectores con actividades productivas que necesitan ámbitos para desarrollar actividades laborales o remunerativas en la vivienda.

CAPITULO IV

Revisión crítica de las acciones en vivienda desarrolladas con recursos FONAVI

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

Se incorpora a los fines de una visión global una síntesis de la revisión crítica de las acciones en vivienda desarrolladas en el marco de la aplicación del recurso FONAVI, extractada del Informe que realiza la Secretaría de Vivienda de la Nación, Decreto N° 690 del Poder Ejecutivo Nacional, Abril 1992, Anexo I, Folio 16 y siguientes.

Esta evaluación de los programas desarrollados posibilita detectar algunas constantes de las políticas aplicadas e identificar los principales problemas.

Entre las primeras menciona:

- - "la rigidez de la oferta habitacional para responder a las demandas cada vez más diversificadas y complejas en las que se expresan las necesidades de alojamiento y hábitat".

Si bien se implementaron soluciones pilotos tendientes a diversificar el producto vivienda en términos de alternativas de costos, superficies y niveles de terminación, alternativas de gestión de los procesos constructivos o de financiamiento y promoción de la industrialización de los procesos constructivos, las valoraciones no son positivas "no en razón de las características específicas de los programas sino, y antes bien, por el marco del proceso inflacionario e hiperinflacionario que condicionó la aplicación de las operatorias y por la falta de aptitud de las estructuras normativas de la acción pública para adecuar los instrumentos a la velocidad del cambio de las condiciones globales de la economía que en sus anteriores y fallidos ajustes ha acumulado saldos sociales negativos."

Otros factores de importante incidencia han sido: la falta de financiación de largo plazo y el deterioro de la capacidad adquisitiva de los hogares.¹⁸

Entre los principales problemas (experimentados por la Secretaría de Vivienda y el Banco Hipotecario Nacional) de las acciones desarrolladas en materia de vivienda con la aplicación del recurso FONAVI señala:

- Las deficiencias operativas de la Secretaría de Vivienda y Calidad Ambiental, como por ejemplo la discontinuidad institucional.

La rotación de autoridades ha inhibido parcialmente las iniciativas, generando descreimiento en la capacidad del sector público para efectuar acciones y conducir políticas y aumento en los tiempos de tramitación, ejecución y concreción de las soluciones habitacionales.

- La falta de eficacia del FONAVI y el bajo nivel de recupero:

A través del FONAVI el Estado ha invertido 10 mil millones de dólares desde 1976 a 1992. "Con esa suma se intentó dar respuesta al problema del déficit habitacional que en 1980 se estimaba en 2.050.000 unidades y en la actualidad alcanza a la cifra de 3.000.000". De lo cuál se desprende que la inversión realizada no ha sido eficaz para la resolución de problema.

"El propósito que el Fondo Nacional de la Vivienda se renovase con el recupero de los créditos otorgados no se ha cumplido totalmente.

El nivel de recupero ha sido históricamente muy bajo debido, en gran parte a la ineficiencia administrativa del sistema"

- La inequidad del sistema actual:

El sistema no ha sido equitativo porque no respondió a la necesidad de vivienda de los sectores de menores recursos, siendo beneficiarios grupos con necesidades menos apremiantes (lo cuál implica la existencia de subsidios no explícitos).

- La falta de transparencia:

"Si bien el sistema preveía que las unidades construidas debían asignarse en función de las necesidades objetivas, y posibilidades económicas de los beneficiarios, la experiencia demostró que junto a un desplazamiento del perfil de la población destinataria, se hizo uso de criterios discrecionales y poco transparentes para tales adjudicaciones, excluyéndose los principales destinatarios de los recursos del Fondo"

- Inadecuada distribución geográfica:

"Los mecanismos actuales de distribución de recursos entre Provincias, han determinado que la construcción de vivienda no se localice

¹⁸ Ibid Decreto N° 690

conforme a criterios que privilegien las áreas en que las carencias son masivas y notorias como en las grandes concentraciones urbanas.

Deficiencias administrativas, contables y jurídicas

En el informe realizado por la Secretaría de Vivienda y Calidad ambiental que se acompaña como Anexo1 al Decreto del Poder Ejecutivo Nro. 691 con fecha abril 1992, se señalan las deficiencias administrativo - contables, jurídicas y de control interno que existen en el sistema FONAVI y obstaculizan sus fines específicos.

Entre ellas se señalan:

- **Exceso reglamentarista:**

"Las normas que rigen el sistema son diversas en número y complejidad, al punto de haberse dictado en más de una oportunidad normas contradictorias al calor de los cambios de gestión.

El tiempo promedio de ejecución de los trámites previos de las operatorias individuales es elevado con motivo de las sucesivas adecuaciones que deben realizarse a los proyectos habiéndose afectado varias veces obras licitadas y adjudicadas a terceros con la consiguiente generación de costos y gastos que luego serán soportado por los adjudicatarios.

El exceso reglamentarista ha quitado claridad al sistema y posibilitado la utilización discrecional de sus normas considerando cumplidos requisitos de compleja interpretación o de difícil ejecución.

La Secretaría se ha visto obligada a destinar gran parte de su personal a verificar al cumplimiento de recaudos de carácter formal, que limitaron en los hechos su capacidad de gestión y la de los organismos ejecutores estableciendo exigencias que no resultan de la Ley 21.581 de creación del FONAVI."

- **Independencia informativa de los Institutos provinciales de vivienda.
Déficits informativos**

"Los Institutos provinciales de vivienda, son unidades independientes que utilizan procedimientos de información heterogéneos, con el consiguiente perjuicio.

No existe un sistema integrado de información entre ellos y la SVCA, consecuentemente SVCA en sus sectores técnicos y administrativos -

financieros, carece de información confiable de los Institutos, conclusión que se agrava si se considera que no ejerce eficaz y periódicamente el control de aquellos a través de auditorías.

- Deficiencias en el recupero

"El principal obstáculo que se ha opuesto al recupero de los créditos es la ineficaz y casi nula gestión de cobro, los vicios administrativo - contables y de información... La heterogénea interpretación acordada por los institutos a la normativa vigente, la propia deficiencia de estos en la cobranza,... y el incumplimiento de los adjudicatarios."

"Resulta asombroso comprobar que quién ha invertido en la solución del déficit habitacional alrededor de 10.000 millones de dólares no haya desenvuelto eficazmente la programación de la cobranza, su gestión, los procesos de información imprescindibles y la jerarquización de todos y cada uno de los tramos en que tal gestión se desenvuelve."

En el mismo documento, se señala la necesidad de un replanteo global de los mecanismos del FONAVI, a encararse sobre la base de:

- a) desarrollo de operatorias con destino a los sectores más carenciados.
- b) continuidad para el perfeccionamiento creciente de las acciones encaradas.
- c) apertura a una mayor diversidad de soluciones.
- d) participación activa de todos los sectores intervinientes en la oferta y demanda de soluciones habitacionales.

Sobre este último punto menciona especialmente la necesidad de que el sector público coordine sus acciones con los sectores inversores, productivos, y organizaciones intermedias donde participa activamente la población para alcanzar condiciones habitacionales más equitativas.

Reformulación de la política habitacional

La Secretaría de Vivienda y calidad ambiental se propone reformular la política habitacional, para lo cuál comienza por redefinir el rol del Estado en la materia:

"La definición del papel del Estado en materia habitacional debe seguir los siguientes criterios":

- a) el Estado debe asumir un rol orientador, promotor, normativo y financiador encuadrado en el principio de subsidiariedad.
- b) dentro de esta concepción, corresponde al sector público la responsabilidad indeclinable en la solución de las necesidades habitacionales críticas de los sectores de menores ingresos,

estableciendo reglas de juego claras, que faciliten el protagonismo de los usuarios, de las organizaciones no gubernamentales, de cooperativas, agentes financieros y empresas".¹⁹

Reformula la política habitacional a implementarse con el fin de:

a) diversificar las soluciones habitacionales para atender a los distintos tipos de demandas (viviendas nuevas, provisión de infraestructura, viviendas progresivas, lotes urbanizados, regularización dominial, etc.)

b) descentralizar la ejecución de los programas y diversificar los agentes ejecutores, reduciendo costos, brindando transparencia y buscando los mecanismos más eficaces para llegar a la población en situación de mayor carencia.

c) coordinar con nuevas modalidades operativas que, a través del sistema financiero, estimulen el ahorro y la canalización de recursos hacia la construcción de viviendas con eficiencia transparencia y eficacia social.

Objetivo principal:

Generar un cambio estructural en el sector de su competencia de manera de superar las inflexibilidades y los obstáculos del sistema actual, para poder otorgar una respuesta eficiente y rápida particularmente a los sectores de bajos y muy bajos ingresos.

Estrategias:

Para instrumentar los objetivos se han diseñado estrategias tendientes a:

Fortalecer la integración social,

Apoyar las formas asociativas de la comunidad,

Promover la acción coordinada en el ámbito nacional y provincial (criterios de federalización y descentralización),

Inducir a la administración municipal y a las comunidades a convertirse en propulsoras de acciones en materia de tierras, infraestructura y vivienda.

Apoyar programas de generación de fuentes de trabajo

Apoyar el desarrollo de tecnologías y materiales locales, capacitación de mano de obra y racionalización o industrialización de procesos constructivos.

Ofrecer soluciones alternativas acorde a la capacidad económica de los destinatarios.

Promover la movilización del ahorro para vivienda en aquellos sectores de población cuyos ingresos lo permitan.

¹⁹ Decreto N° 690 del Poder Ejecutivo Nacional Abril de 1992 - Anexo 1 Folio 19 y siguientes

Impulsar acciones de rehabilitación de unidades.
Impulsar políticas de recupero de los fondos.
Transformación del FONAVI en un fondo rotativo con equilibrio financiero.

Destinatarios de las acciones sociales:

Población con necesidades críticas, en asentamientos precarios o marginales, o localizada en áreas con situaciones de emergencia, o en situaciones especiales: discapacidad, ancianidad, niños de la calle, madres solteras. Se priorizarán los hogares que no pueden amortizar los sistemas de adjudicación de viviendas vigentes.

La reformulación de las acciones en vivienda implica también la modificación de la estructura organizativa de la Secretaría de Vivienda y Calidad ambiental.

Plan de acción a implementar

Engloba dos aspectos principales:

1-Acciones sociales: Comprende

- la finalización de los programas sociales y las obras en curso,
- la incorporación de nuevas operatorias.

2-Mejoramiento del FONAVI:

a- Nuevas Operatorias

Se elaboraron distintos tipos de propuestas para atender a las demandas de los sectores de menores recursos.

"A tal efecto la SVCA, deberá":

- Desarrollar una activa participación en el "Programa Federal de Solidaridad"; en los aspectos que le competen.
- Coordinar con el programa Arraigo de la Comisión de Tierras fiscales nacionales de la Presidencia de la Nación, la instrumentación de los programas donde la regularización dominial de la tenencia del suelo sea el primer requisito para iniciar el proceso de regeneración urbana tendiente a sentar las bases de solución integral del deterioro del hábitat.

En ese sentido la SVCA deberá encara 3 líneas de acción principales:

- Financiamiento de obras de rehabilitación de asentamientos precarios.
- Asistencia técnica a los organismos municipales para la formulación de los proyectos de mejoramiento urbano.
- Tramitar la obtención de un nuevo préstamo del BID (250 millones) que junto a recursos locales por igual monto permitirá formular un programa de inversiones sociales para el período 1993-1995.²⁰

b- Características de las nuevas operatorias

1-Urbanización de tierras y provisión de lotes con servicios

Se trata de operar con fracciones de tierra en condiciones aptas para el asentamiento de población, dotándola de la infraestructura necesaria. Una vez subdividida de acuerdo a las normas vigentes las parcelas quedarán en condiciones de incorporarse a algunas de las modalidades propuestas para la ejecución de la solución habitacional.

El producto a obtenerse con esta modalidad puede incluir además de la tierra urbanizada, el proyecto de construcción en cada lote de un núcleo sanitario a realizarse por autoconstrucción asistida sobre la base de mano de obra del adjudicatario y provisión de materiales por la Entidad responsable de la implementación del proyecto.

El proyecto podrá comprender el total de las obras de infraestructura, el completamiento de algunas existentes o la construcción de sólo algunas de las redes para lograr las condiciones de tierra urbanizada.

Se desarrollará a partir de tierras fiscales o de propiedad de entidades intermedias, será implementado por la Municipalidad local o la Entidad Intermedia propietaria (en el marco de los proyectos de promoción comunitaria Integral, del Programa Federal de Solidaridad) Monto Máximo: \$ 4.000 por parcela urbanizada, reintegrables sin interés en un plazo de 10 años.

2-Rehabilitación de áreas urbanas deterioradas y de asentamientos precarios

Esta dirigido a atender la demanda de sectores de bajos ingresos que cuenten con una unidad habitacional básica y/o precaria. Se propone evitar la "erradicación" de los beneficiarios. Mediante la rehabilitación la totalidad de viviendas existentes deberán quedar compuestas como mínimo por: cocina - comedor, dormitorio y baño, con posibilidad de

²⁰ Ibid, Folios 24-26

ampliación posterior, si ya se cuenta con esta célula básica se podrán construir 2 dormitorios más si las condiciones del grupo familiar lo requiere.

El programa será implementado por la Municipalidad local, Institutos provinciales o Entidades intermedias en relación con los anteriores.

La entidad responsable:

- realizará las tareas de promoción y capacitación,
- un estudio socio - económico de las familias a asistir,
- las tareas técnicas de: relevamiento, evaluación, estudio y diseño de cada una de las viviendas proponiendo la solución técnica para su rehabilitación.
- capacitará y entrenará a los interesados promoviendo su participación en los equipos de trabajo.
- asumirá la dirección técnica, la administración de los recursos y la gestión de cobro.

Las tierras podrán ser de propiedad de la Entidad responsable o de terceros involucrados en la operatoria.

Monto máximo: \$ 4.000 por unidad reintegrables en un plazo de 10 años sin interés.

3-Línea de crédito para vivienda deficitaria en lote propio

Financia obras de ampliación, terminación, refacción, instalación domiciliaria de agua, cloacas, electricidad, infraestructura de servicios.

Destino del crédito: - Mano de obra, - Provisión de materiales o ambas cosas. Monto máximo: \$ 4.000 reintegrable a 10 años, con un interés del 3% anual.

Analizando las nuevas líneas de políticas propuestas desde la Secretaría de Vivienda de la Nación, se observa que éstas están fundamentalmente dirigidas a ampliar la accesibilidad de sectores de bajos ingresos a soluciones habitacionales.

Desde otro punto de vista, podría decirse que pierde importancia el Tipo de Solución que se aplique, partiendo de un supuesto que el aspecto numérico es el más importante, que el aspecto tipológico y el futuro de la vivienda tienen una solución en sí misma (espontánea) y que el problema habitacional es fundamentalmente un problema de "políticas habitacionales", no tomando en cuenta las consecuencias que tales políticas tienen sobre el ordenamiento territorial urbano.

En la Resolución FONAVI N° 152 (30 Abril 1992), se incorporan las nuevas operatorias antes descriptas.

En los considerandos de la misma se hace mención a:

- La necesidad de ajustar el funcionamiento del FONAVI a los objetivos y criterios operativos fijados por el Gobierno Nacional,
- La necesidad de proponer soluciones habitacionales diversas que incorporen los esfuerzos y respuestas con que los diversos sectores de la comunidad procuran resolver la problemática habitacional.
- La asistencia financiera con la que el FONAVI pretende concretarlas reconoce el esfuerzo autogestionario de la comunidad y su capacidad de ejecución, para optimizar recursos,
- Integrar los aportes de las entidades intermedias para programas de saneamiento básico,
- Atender a asentamientos precarios,
- Apoyar las iniciativas particulares para la construcción de vivienda propia.

En los anexos se desarrollan los siguientes aspectos: Objetivos, Requisitos para el otorgamiento del crédito, características particulares y técnicas de los proyectos, núcleo sanitario inicial, documentación, ejecución de obra y avance financiero.

En 1995 se dicta la LEY FEDERAL DE VIVIENDA, Ley 24.464 que asegura la transferencia de recursos a los Institutos provinciales y crea el Sistema Federal de Vivienda. Tiene como objetivos:

- Transformar los Institutos de Vivienda:
preocuparse por recuperar recursos, ya que uno de los inconvenientes de los programas financiados por el FONAVI es la falta de recupero rompiéndose la cadena solidaria al no pagar la cuota de la vivienda,
- Aportar soluciones por el lado de la demanda.

Los lineamientos sobre política habitacional establecidos por la Subsecretaría de Vivienda tienen como premisa la segmentación de la demanda de soluciones habitacionales por tipo de déficit y por niveles de ingreso.

Basándose en este criterio se intenta superar las deficiencias detectadas en períodos anteriores por:

"- la ausencia de un plan que defina cuáles son las necesidades a satisfacer y su correspondencia con la población - objeto,

- la escasa alimentación y realimentación desde la realidad hacia las políticas y el desfasaje con las demandas reales de la población".²¹

Jimenez, Mabel (op. cit) al analizar la diversificación de los programas ejecutados en el periodo 1991-1995, señala dos aspectos importantes:

1-) Observa una mayor diversificación de las acciones en vivienda, incrementándose el espectro socio - económico al que van dirigidas las soluciones habitacionales [los programas de financiamiento compartido incorporan sectores de mayor capacidad económica, por otra parte los programas de núcleo básico incorporan a aquellos sectores que no pueden acceder al financiamiento de una vivienda completa].

2-) La diversificación es menor si se analiza el tipo de déficit que las operatorias tienden a resolver, prevaleciendo las soluciones habitacionales nuevas por sobre las líneas de crédito para ampliación y refacción.

Evidentemente, esta Ley marco amplía el horizonte de alternativas, pero está condicionada en cada caso, a la aplicación que efectúen los agentes de las diferentes jurisdicciones. Contempla específicamente el problema de la vivienda pero está inserta en una política económica global que mediatiza el verdadero alcance de las acciones.

²¹ Subsecretaría de Vivienda, Secretaría de Desarrollo Social, Presidencia de la Nación, "Bases de una política integral de Vivienda", 1995, pg.7.

CAPITULO V

La producción habitacional en Córdoba en el período 1977- 1994

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

Consideraciones iniciales

Las propuestas implementadas en el período 1980-1990 se rigen por el marco normativo establecido por la LEY FONAVI 21.581 de 1977 y sus resoluciones complementarias. En éstas, se abordan aspectos referidos al financiamiento de los planes, las relaciones institucionales entre diversos organismos, aspectos económicos - costos máximos por categoría de vivienda, actualizaciones -, sistemas de adjudicación, aspectos de diseño urbano de los conjuntos y de diseño de la vivienda entre otros.

A pesar que en la Ley 21.581 existía una descripción categorizada de la demanda habitacional, ésta no se materializó en "líneas de acción diferenciadas, y se caracterizó por brindar una sola respuesta sin tener en cuenta la diversidad de situaciones que caracterizan la realidad habitacional del país. Prácticamente no se desarrollaron programas alternativos destinados a una demanda segmentada".²²

Con relación a la producción de viviendas por el sector público en Córdoba se observa que:

"En el período intercensal 1980-1991, los distintos organismos del estado (IPV, BHN, Ministerio de Desarrollo Social, Municipalidad de

²² Jimenez, L. Mabel, Op. cit.

Córdoba, Municipios del Interior) produjeron 50.836 unidades de vivienda de distintas características.

- El Instituto Provincial de la Vivienda de Córdoba (hoy Dirección de Vivienda) construyó 22.658 viviendas lo que representa el 45% de los construido. Fueron financiadas con recursos del FONAVI y se trató en la mayoría de los casos de viviendas llave en mano.²³

Estas dos características constituyen los aspectos más relevantes del período FONAVI:

- **La falta de programas para dar respuesta a la diversidad de situaciones que integran la demanda, entendiendo que el déficit habitacional se compone sólo de nuevas viviendas a construir,**
- **La preeminencia de las soluciones de vivienda terminada sin intervención del usuario.**

En 1984- se incorporan al financiamiento FONAVI las entidades sin fines de lucro -ESFL- (cooperativas, sindicatos, mutuales, etc.) y se logran concretar planes de difícil materialización en la ciudad de Córdoba ante la falta de disponibilidad de tierras,²⁴ (estos planes comparten las características antes mencionadas).

En 1987, de acuerdo a los principios de la nueva Constitución, el estado provincial inició un proceso de descentralización político administrativa, otorgando nuevas competencias y mayores recursos a los municipios y comunas. Con relación al tema vivienda se crea la Secretaría de Vivienda dependiente del Ministerio de Desarrollo Social.²⁵

En 1989, con el cambio institucional, los IPV asumen funciones más independientes. La Secretaría de Vivienda de la Nación, introdujo disposiciones por las cuales facultaba a los IPV a evaluar la aptitud técnica y financiera de los proyectos.

Estas funciones más independientes no pueden ser vistas solo desde la faz técnica, debe vincularse simultáneamente con el desvío de fondos básicos destinados a vivienda, para otros fines.

²³ Falú, A., Llinás, G., Rainero, L., "Escenarios cambiantes? Política habitacional en Córdoba 1980-1994". Aporte al seminario Política habitacional en Argentina reestructuración global y desarrollo sustentable. Nuevos consensos y propuestas, 1996, (mimeo), pg.18.

²⁴ "... De allí surgieron interesantes experiencias de trabajos en común con estas entidades las cuales en ciertos casos aportaron el proyecto siendo éste controlado y aceptado por el Instituto. Estos planes se encuadraron en una operativa llamada de "Grandes Centros Urbanos" que favoreció la localización de los mismos en ciudades de más de 100.000 habitantes. Nuevas demandas por parte de las ESFL con una elevada cantidad de proponentes y terrenos localizados dentro del oído urbano ya estructurado generaron nuevas líneas de trabajo que proponen un incremento en el uso de las densidades y originaron el desarrollo de nuevas alternativas tipológicas"...

Extractado de la revista Summa Temática Nº 22, Diciembre 1987, pg. 38.

²⁵ Falú, A., Llinás, G., Rainero, L., op., cit. pg. 12

Con relación a los parámetros normativos aplicados precedentemente, en cierto modo puede decirse que los criterios de diseño de los conjuntos surgen de la evaluación de los proyectos construidos en la etapa anterior. Se insinúa una preferencia por la vivienda individual por sobre las soluciones colectivas.

En 1991, se firma el pacto fiscal. Se modifica la Ley 21.581 de 1977 y se establece que el organismo de aplicación de la misma será la Subsecretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental y el Consejo Federal - creado para dicha finalidad- estará facultado para dictar las normas reglamentarias y aclaratorias que considere necesarias para el cumplimiento de los objetivos del Fondo Nacional de la Vivienda. La firma del pacto fiscal marca, en cierta forma, un nuevo período caracterizado por la descentralización de la política habitacional y la diversificación de los programas de vivienda a ejecutarse.

En 1992 se avanza con la descentralización del FONAVI y se transfieren los recursos del mismo a los Institutos provinciales sin ningún tipo de condicionamientos que normaticen la utilización de dichos fondos por parte de los correspondientes organismos provinciales.

El objetivo es desburocratizar y acercar los recursos a la comunidad para su mejor control. Se establece que con relación al Fondo Nacional de la Vivienda será responsabilidad exclusiva de los organismos ejecutores de cada jurisdicción provincial el otorgamiento de aptitudes técnicas y financieras de cada proyecto como toda otra facultad de orden reglamentario que regirá a partir de la fecha de suscripción del acuerdo. (Acuerdo entre el gobierno nacional y los gobiernos provinciales - Ley 24.130 - Primer Pacto fiscal).

"De esta manera la gestión de los planes se simplifica, ya que diversas autorizaciones que debían solicitarse desde la presentación del expediente hasta la asignación de recursos quedan eliminadas."²⁶

Sin embargo, en la práctica muchas veces estos objetivos no se concretan.

La descentralización si no se corresponde con medidas de planificación de la distribución habitacional en el territorio y se realiza en relación con distintos sectores sociales, puede diluir los efectos positivos que la misma teóricamente tiene.

Se crea al FOVICOR - Fondo para la Vivienda de Córdoba- con aportes del presupuesto general de la provincia, los recuperos de los créditos otorgados hasta ese momento y recursos provenientes del FONAVI.

²⁶ Ibid, pg. 10

Implementación de la política habitacional en Córdoba

La implementación operativa de la política habitacional en Córdoba considera los siguientes parámetros:²⁷

1-Los recursos:

Se señalan tres fuentes principales de financiamiento:

-FONAVI: los que corresponden a la provincia por Ley Nacional N.24.464, ratificatoria del Pacto Federal que distribuye los recursos provenientes de la Ley Nacional Nro. 23966. Los recuperos por el cobro de cuotas de obras ejecutadas con recursos del FONAVI.

-FOVICOR: los que corresponden a recursos provinciales por Ley Nro. 8186 y Decreto reglamentario Nro. 2358. Los recuperos por el cobro de cuotas de obras ejecutadas con recursos del FOVICOR.

- Préstamos nacionales o internacionales.

2-La demanda:

Para la programación y evaluación de las acciones tendientes a reducir el déficit habitacional se contará con: un registro único y permanente de la demanda provincial (RUyP) y con un registro único y permanente de adjudicatarios a nivel provincial (RUyPA).

La participación de las distintas categorías de demandantes en el registro único y permanente del IPV, se representa en el cuadro que se transcribe a continuación:

Categoría	Total por categoría	Porcentaje de participación
1:< 200\$/mes	641	7,5
2:<460\$/mes	3895	45,70
3:<561\$/mes	1071	12,70
4:<861 \$/mes	1639	19,30
5: sin limite	1018	2,90
6: pers. solas	246	100
TOTAL	8510	

Fuente: Marta Carrozzi, Política habitacional provincial (mimeo) 1995

²⁷ Fuente: Marta Carrozzi, Política habitacional provincial, Curso de Postgrado "Sistemas de producción de vivienda para sectores de recursos insuficientes" Instituto de Investigación de la Vivienda FAUD – UNC y Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Cba, 1995 (mimeo).

3-Las normas reglamentarias:

El uso de los recursos FONAVI se rige por resoluciones de la Secretaría de Vivienda, los recursos FOVICOR se rigen por la normativa elaborada por los IPV.

En Córdoba las operatorias a implementar por el IPV son las siguientes:

Fuente: Marta Carrozzi, Política habitacional provincial (mimeo), 1995

Operatorias Ex Secretaría de Vivienda - IPV (Hoy Subsecretaría de Vivienda, Obras y Servicios Públicos - Dirección Provincial de Vivienda)

1. FONAVI, tradicional "llave en mano", con licitación de vivienda e infraestructura, FONAVI TM más infraestructura y otro prototipo que con modificaciones técnicas redujera el precio de la vivienda. Se implementó un FONAVI para localidades con grandes demandas con contratación directa de la municipalidad.
2. FOVICOR con programas de:
 - FP1-HTE, Hogares para la tercera edad, consiste en la asignación de créditos con un monto de \$28.600 para la construcción de hogares de tercera edad.
 - FP2-CS, Centros de salud. Consiste en créditos por un monto de \$16.600 para la construcción de centros de salud.
 - FP3-SHB, Soluciones habitacionales básicas: consiste en créditos para construir viviendas básicas compuestas por cocina, baño instalado y espacio destinado a dormitorio y/o estar. Monto \$ 6.000 por vivienda.
 - FP4-CV, Conjuntos de vivienda. Créditos para la construcción de grupos de viviendas completas en terrenos de las comunas. Monto del crédito: \$ 10.500 por viviendas de 2 dormitorios (máximo: conjunto de 16 viviendas)
3. Créditos de completamiento y rehabilitación: se dio prioridad a las viviendas que carecieran de núcleo húmedo.
4. Créditos hipotecarios para vivienda nueva o vivienda que no tiene elementos básicos.
5. Financiamiento compartido: programa de asistencia financiera parcial a entidades que atienden a sectores con capacidad de ahorro para aportar en forma conjunta con el Estado los fondos para la ejecución de viviendas.

CARACT. DENOM	PROP TIER	REQ. INFR.	SUP (M2)	MONT. A FINC. (\$)	PLAZ AMR. AÑOS	CUOT.	GEST	DEST PRES	AREA GEOG
FONAVI VIV +INFR	Munic	no	40 2 Dor	15.000	25	300 de 122 \$	IPV	EMPR	CBA CAP
FONAVI TM + INFR	Munic	no	40 2 Dor	19.000	25	300 de 155 a 180	IPV	EMPR	CBA CAP/ INTER
FONAVI CONT.DI RECTA	Munic	no	40 2 Dor	15.000	25	122	MUN	MUN	CBA CAP/ INTER
FOVIC FP1 - IITE	Munic	si	p/prot otip	28.600	5	552	MUN	MUN	INTER
FOVIC FP2 - CS	Munic	si	p/pro totip	16.600	5	342	MUN	MUN	INTER
FOVIC FP3 - SHB	Munic Priv.	si	p/pro totip	6.000	10	75	MUN COM	MUN COM	INTER
FOVIC FP4 - CV	Munic	si	42.90 2 Dor	10.500	10	131	MUN COM	MUN COM	INTER
CRED COMPL. REHABIL.	Priv.	si	18exis 1 max 70 m2	5.000	10	66	PERS FISIC	PERS FISIC	CBA CAP/ INTER
CRED HIPOTEC.	Priv.	si	38 1Dor 50 2 Dor 62 3dor	12.000 15.000 17.000	12	134 168 197	PER FISIC	PERS FISIC	CBA CAP/ INTER
FINANC. COMPARTIDO (DE 10 A 120 vlv)	Priv.	si	42 útil 2 Dor PB colect 3 PLT 52 útil 3 Dor dupl colect 3 PLT	14.515 Int 15.257C ap 16.200 17.500 16.800 18.500 19.400 22.400	8 (2 años de gracia)	200	ESFL.	ESFL.	CBA CAP/ INTER

CAPITULO VI

Conclusiones de la aplicación de normas de diseño en conjuntos habitacionales

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

Aspectos de diseño urbano**1- Emplazamiento**

Con respecto al Emplazamiento de los conjuntos se observan transgresiones a la norma en los siguientes puntos:

a- Conjuntos ubicados en distancias mayores a las establecidas por la norma

Estos exigen extensiones en infraestructura que deriva en un mayor costo que debe ser absorbido por el estado.

Como ejemplo²⁸ se menciona un Conjunto de 450 viviendas y equipamiento en Alta Gracia (Gráfico 1) donde los certificados de factibilidad del municipio indicaban que el punto de conexión a la red se encontraba a 300 metros del terreno. Sin embargo, resultó una

²⁸ Rainero Liliana, "Impacto de los planes masivos de vivienda en centros urbanos" CONICET, Instituto de Investigación de la Vivienda, FAUD - UNC, 1986-1988 (mimeo)

extensión final de 1900 metros y múltiples complicaciones técnicas, que debió afrontar el IPV implicando además, costos complementarios.

b- Soluciones no efectivas en infraestructura

Cuando las soluciones no son efectivas, implican un retorno del estado a hacer mayores inversiones.

Otro ejemplo es el caso del Conjunto de 256 viviendas localizado en Deán Funes (Pcia. de Córdoba) y el Conjunto Ejército Argentino localizado en la ciudad de Córdoba.

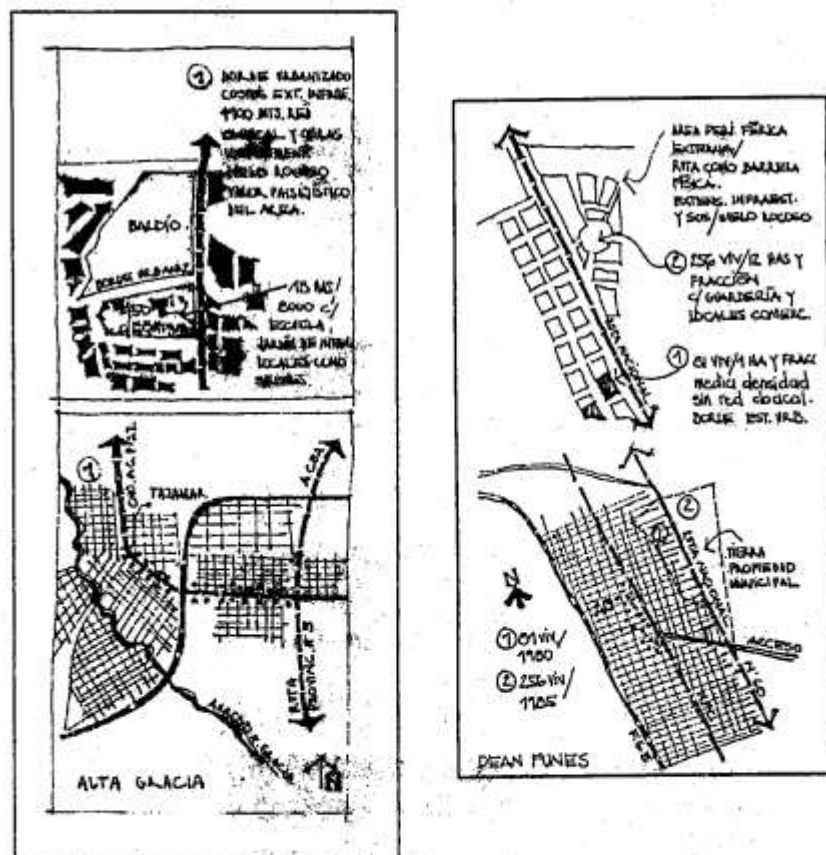


Gráfico 1- Conj. 450 viviendas en Alta Gracia - Conj. 256 viviendas en Deán Funes.

El Conjunto de 256 viviendas localizado en Deán Funes²⁹, se construyó sobre tierra de propiedad municipal en un área periférica de la estructura urbana. La ruta nacional existente actúa como barrera física entre el nuevo conjunto y la localidad, como en el caso anterior hubo que efectuar una extensión de la red de infraestructura.

Como el conjunto se implantó sobre suelo rocoso, implicó problemas en el funcionamiento de los desagües cloacales por la permanente necesidad de desagotar las perforaciones.

En el caso del Conjunto Ejército Argentino (Gráfico 2) se observa:³⁰

Datos generales del Conjunto:

Ubicación: Localizado al sur de la ciudad, a 2 km. del área central, entre Av. Las Rosas y Av. Vélez Sarsfield.

Tamaño: 433 viviendas, construido en dos etapas: 1ra. etapa 208 viviendas e infraestructura, 2da. etapa 225 viviendas y equipamiento.

Población: 2056 habitantes.

Indicadores urbanísticos del conjunto:

Factor de ocupación FOS: 24,90%, FOT: 1

Densidad de población: 450 hab/ha.

Tipología: tiras de cuatro niveles, PB y tres pisos.

Fecha de habilitación de la obra: 1981.

Operatoria: FONAVI 1978

Diseño urbano y arquitectónico: Oficina Técnica del IPV/Córdoba

Desagüe cloacal: la magnitud del conjunto a implantarse con una densidad poblacional elevada para la zona, sumado a las características colapsibles del suelo - que impedía realizar pozos absorbentes individuales lo que a su vez obligó a fundar con pilotes de 13.00 m de profundidad - exigía que los líquidos se evacuaran a la red cloacal de la ciudad pero ésta, en su momento, no llegaba hasta el área.

En principio el IPV consideró la posibilidad de conducir los líquidos previamente tratados, hasta el lecho de la Cañada, solicitándolo en 1979 a la Dirección Provincial de Hidráulica, cuando ya el conjunto estaba en construcción. Pero esta institución le informa que la solución debería ser conectarse a la red cloacal de la ciudad cuyas colectoras próximas no tenían la capacidad para receptor el efluente y por lo tanto había que esperar la construcción de nuevas instalaciones.

²⁹ Para ampliar remitirse a Rainero Liliana, *Ibid.*

³⁰ Nota: Los datos aportados que ejemplifican el apartado b- Soluciones no efectivas en infraestructura, en el caso del conjunto Ejército Argentino fueron desarrollados por: Olivera María Clara, Evaluación de las normas funcionales que se aplican en Córdoba, Instituto de Investigación de la Vivienda FAUD - UNC CONICET (mimeo) 1991

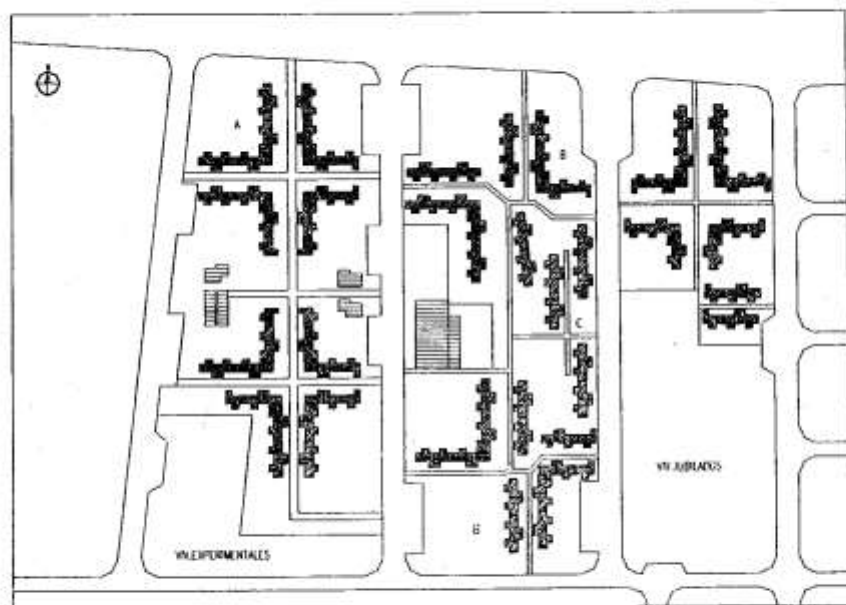


Gráfico 2 - Planimetría del Conjunto Ejército Arg. - 433 viviendas colectivas

Se sugiere entonces que hasta tanto esto suceda se podría utilizar el Río Primero, siempre que se cumpliera con lo establecido en la Ley 4560. La Dirección propone materializar la descarga en el desagüe pluvial de la Bajada Pucarà, cuyo tramo superior construido por la Municipalidad de Córdoba, comienza en Villa Revol y el tramo inferior está próximo a las instalaciones del balneario Pucarà. Esta Dirección accedía a lo anteriormente expuesto, en forma transitoria si la Municipalidad otorgaba el permiso de utilizar el primer tramo.

En septiembre de 1980 la DPH aprobó que los líquidos, canalizados por una red colectora interna del conjunto hasta una cámara depuradora, se vertieran luego en un conducto de desagüe pluvial ubicado en Av. Madrid (Ex- Camino a San Carlos)

Esta fue la solución adoptada pero el mal funcionamiento de la cámara trajo aparejado algunos problemas debido a que las bocas de desagüe de Av. O'Higgins emanaban fuertes y desagradables olores. Problemas que afectaron los barrios vecinos al empalme con el desagüe pluvial.

A raíz de esto la Municipalidad le solicita a la Empresa Provincial de Obras Sanitarias, en enero de 1984, una solución al problema, la que propone volcar los líquidos en la colectora del SEP (conjunto ubicado

sobre el Camino a San Carlos) Asimismo el IPV se compromete a realizar un estudio técnico - económico, convirtiéndose al mismo tiempo en el responsable de cualquier problema originado por el mal funcionamiento de la cámara depuradora. Esta debía mantenerse, según lo indican las normas de la DPH mediante contratación de personal debidamente adiestrado.

Para ejecutar la conexión a dicha colectora era necesario construir aproximadamente 2500m de cañería de 150 mm de uso exclusivo del conjunto y una estación de bombeo de caudal suficiente para evacuar los líquidos, cuyo costo superaba las posibilidades económicas del IPV y de los entes oficiales consultados.

Hasta 1994, año en que se conectó el conjunto definitivamente a la red cloacal recién construida en el sector, se mantuvo la situación en su estado original. La cámara depuradora funcionó mal por ser inadecuada y por tener un mantenimiento insuficiente (por los altos costos que exigía).

Constituyó el problema de mayor gravedad que tuvo el conjunto e incidió negativamente sobre los habitantes, generando conflictos a raíz de los olores desagradables que emanaban y la contaminación que producían.

Conforme a lo manifestado por los habitantes, principalmente los del sector A 3, esta situación se reflejaba en problemas tales como la resistencia al pago de las expensas comunes y sus permanentes quejas.

c- Vinculación del conjunto al sistema vial

Cuando la norma menciona que la vinculación del conjunto al sistema vial principal no debe ser superior a 300 m de sus límites, no hace referencia a la escala del asentamiento o de la localidad en la cuál se implementa.

La norma en alguna forma, debería proponer que en todas las localidades existan planes de ordenamiento territorial que se comprometan y contemplen las condiciones de localización establecidas.

d- Completamiento del tejido

Esta variable se correlaciona con la disponibilidad de suelo urbano. En el caso del conjunto de 256 viviendas en Deán Funes (Gráfico 1 – Página 76) si bien el municipio disponía de terrenos al borde de la estructura existente, optó por la utilización de los existentes del otro lado de la ruta generando extensión de infraestructura, alejamiento de las nuevas viviendas, del equipamiento existente en la comunidad agravado por la barrera física constituida por la Ruta Nacional N° 60. Al mismo tiempo, al producirse la extensión de infraestructura se convierte en un polo de atracción de otros conjuntos habitacionales promovidos por otras operatorias, generando un sector habitacional carente de los equipamientos necesarios para el desarrollo de la comunidad.

e- Selección del sitio en relación con la estructura productiva

Cuando la localización habitacional está desvinculada de la ubicación de actividades productivas y es más cuando la relocalización de población no contempla la relación con la fuentes de empleo preexistentes, se producen conflictos entre localización habitacional y distancia, modalidad, tipos, tiempos y costos de transporte, que afectan especialmente a sectores de bajos ingresos.

Como por ejemplo, se mencionan los sucesivos conjunto de viviendas localizados en el barrio Argüello Norte, donde los habitantes de bajos ingresos se ven obligados a desplazarse grandes distancias para acceder a los lugares de trabajo, debiendo tomar dos y a veces tres líneas de transporte. La localización de grupos numerosos de vivienda debería prever sistemas de transporte masivos y de múltiples vinculaciones.

2- Uso del suelo

En relación con el uso del suelo se observa:

a- Previsiones de disponibilidad de suelo

En los conjuntos evaluados se observan los resultados de las distintas políticas que contemplan o no la previsión de equipamiento a través del tiempo. En el primer caso: previsión de equipamiento como por ejemplo en el Conjunto Ejército Argentino, cuenta con escuela primaria, jardín de infantes y comercio.

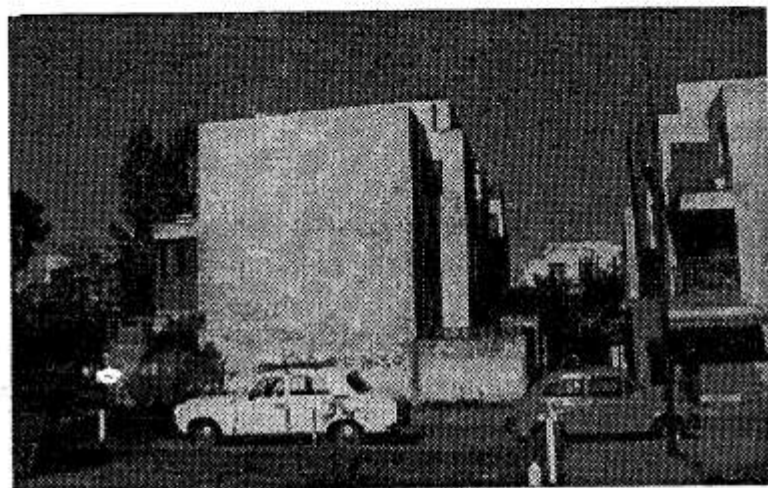
La modalidad de organización impide la subdivisión del suelo para los distintos usos al no ser accesibles por calles públicas. En cuanto a los sectores comerciales, impiden la privatización de la unidad generando conflictos continuos para el promotor (IPV) en la administración, debiendo asumir una función que no le compete. (Ver Gráfico 2: Planimetría Conjunto Ejército Arg. Página 78)

Cuando no existe el equipamiento, tampoco existen las provisiones de suelo para la futura ubicación del mismo y se descuenta a través de una factibilidad que toma en cuenta la proximidad de la localización y no la capacidad de absorción de la demanda generada, dando como resultado saturación e imposibilidad de absorción por parte de los equipamientos próximos en el sector.

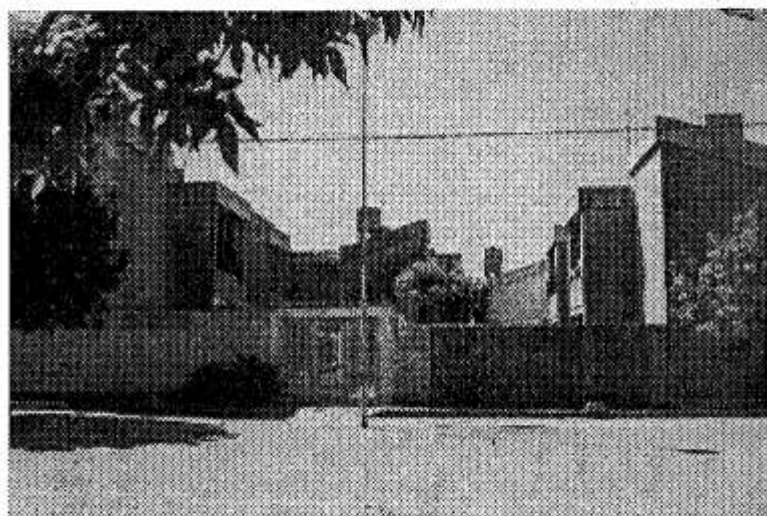
b- Tejido urbano

En los conjuntos analizados en la ciudad de Córdoba e interior de la provincia, prevalecen criterios innovativos que generan fractura de la continuidad vial, modificaciones arbitrarias de los anchos de calles, incorporación de calles peatonales innecesarias y abandonadas, modificación los criterios de amanzanamiento, modificaciones de las densidades existentes en el sector sin elementos de transición que resuelvan la integración con el entorno existente, no correspondencias entre tejido vial e infraestructura.

Por ejemplo se observa que, a los fines de bajar costos en el tendido de redes, éstas se trazan paralelas en una dirección, sin conexiones transversales, dando como resultado que las mismas carecen de frente y están surcadas por tapias divisorias cerradas, lo que deteriora la imagen urbana del conjunto.



Conjunto Ejército Arg. Vista lateral de las tiras de vivienda sobre la calle de circulación interna. Obsérvese que hacia la calle predominan los planos ciegos de fachada .



Conjunto Panamericano, el tejido edilicio resuelve la integración con el entorno en un solo sentido, generando en consecuencia, una fachada ciega. Los habitantes modifican esta situación mediante el ingreso al patio posterior y las ampliaciones de locales complementarios.

3- Condiciones de diseño, tipología urbana y edilicia

a- Tamaño del Conjunto, escala y previsión de equipamiento

En la norma FONAVI, se verifica una reducción paulatina de los tamaños de los conjuntos y en sus principios generales, las nuevas normativas tienden al criterio de vivienda individual construida en lote propio, que favorece el llenado de la trama existente y el mejor aprovechamiento del equipamiento e infraestructura.

La iniciativa de Conjuntos mayores corre por cuenta de Cooperativas (que los construyen bajo operatorias de financiamiento compartido) que cuentan con lotes propios, generalmente periféricos y a escalas diversas. Por lo general, estos proyectos de mediana escala al contar con acuerdos municipales, no contemplan las necesidades de equipamiento para su población (no se toman las previsiones necesarias de tierra para la futura ubicación del equipamiento).

Muchas veces, transgreden las condiciones de escala que fija un límite de 250 viviendas, a través de presentaciones por etapas, sin resolver lo que son exigencias de equipamiento y servicios para la cantidad final de viviendas a construir. (Como por ejemplo Conjunto de 512 viviendas: Cooperativa el Libertador, en barrio Villa Azalais Córdoba ó los sucesivos conjuntos en barrio Argüello, donde si bien existieron previsiones de suelo para algunos equipamientos, las demoras en la concreción de los mismos dieron como resultado conflictos para los habitantes del sector).

Es de tomar en cuenta que la falta de disponibilidad de equipamiento produce una mayor frecuencia de uso del transporte lo cual, complejiza los desplazamientos urbanos, y deriva en problemas de seguridad, deserción escolar por distancia y falta de recursos y desigualdades entre los distintos sectores sociales en el sector.

Con relación a la escala del conjunto habitacional, prevalece el criterio de satisfacción de respuestas inmediatas a necesidades emergentes, sin tomar en cuenta las consecuencias desde el punto de vista social y de organización del territorio urbano. Los conjuntos de grandes

dimensiones generan problemas de impacto en el sector de intervención y uso del equipamiento existente, que se convierte en insuficiente -. Por el contrario, cuando se efectúan las provisiones de suelo y no se construye el equipamiento previsto, el espacio disponible se convierte en tierra de nadie, es un lugar abandonado con problemas de seguridad, mantenimiento, etc.

En el caso del Barrio Argüello Norte, se observa:

Datos Generales:

Localización: Zona periférica de la ciudad, ubicado al oeste de la ciudad, entre Av. Panaholma y Canal Maestro Norte (Argüello), a 10 km. del área central.

Emplazamiento: Su forma de inserción respecto a la estructura general de crecimiento de la ciudad se produce ocupando un Area libre del tejido urbano. La zona está en lento proceso de consolidación rodeada de amplias extensiones de terrenos baldíos.

Tipología edilicia: viviendas individuales en lotes de aproximadamente 200 m²

Tamaño del conjunto: Comprende 3 conjuntos realizados por el IPV de Córdoba:

360 viviendas: Población: erradicación de villa de emergencia. Año de habilitación: 1984. Proyecto: Oficina Técnica del IPV. 164 viviendas - Población: demanda global FONAVI. Año de habilitación: 1989. Proyecto: Concurso nacional de proyectos. 227 viviendas - Población: demanda global FONAVI. Año de habilitación: 1989. Proyecto: Oficina Técnica del IPV. Al barrio se le suma además de estos conjuntos otro sector construido por el Ministerio de Asuntos Sociales de la Provincia de Córdoba, conformado por el lote y pie de casa (una habitación) y servicios de infraestructura mínima.

Infraestructura:

La infraestructura básica realizada difiere de un sector habitacional a otro.

Agua potable: El sector "360 viviendas" cuenta con alimentación directa desde un tanque de agua general, lo que ocasiona problemas de provisión por falta de presión en la red (muy pocos habitantes han colocado tanque de reserva individual a sus viviendas). En lotes con habitación, sin conexión domiciliaria)

Electricidad: conexión domiciliaria y alumbrado de cal.

Eliminación de residuos cloacales mediante pozos absorbentes individuales.



Gráfico 3 - Planimetría del Conjunto IPV Bo. Argüello Norte Cba.

Red vial vehicular: Las calles son de tierra con cordón cuneta en algunos sectores y en regular estado de conservación. La calle principal está pavimentada y por ella circula el transporte público.

Servicio de transporte urbano deficitario: Hasta el año 1993 conectaba el sector a la ciudad una sola línea de ómnibus, con frecuencia distanciada. A partir de esa fecha se agregó una línea más.

Teléfono: No tiene. En el año 1994 se instaló una cabina de teléfono público en el local del Centro Vecinal para toda la población.

Equipamiento:

Guardería infantil (cooperativa), subvencionada por el Ministerio de Asuntos Sociales.

Escuela primaria municipal (construida en 1988) y dos escuelas primarias provinciales (construidas en 1993 y 1994). Carencia de escuela secundaria.

Centro de Salud: construido en 1994. Hasta ese momento el sector contaba únicamente un dispensario materno - infantil que no podía cubrir todas las necesidades del sector.

Posta policial.

Escaso equipamiento comercial, localizados puntualmente en algunas viviendas. El sector carece de farmacia y de servicios de correo.³⁰

Al momento de la habilitación del primer sector de viviendas (360) en el año 1984, el barrio no contaba con ningún tipo de equipamiento comunitario. La primera escuela primaria municipal se construyó en el año 1988, lo que implicó gastos y problemas para los adjudicatarios que debían viajar con los niños a otros barrios y que en muchos casos significó la pérdida del año lectivo. Esta situación se agravó con la habilitación, 5 años más tarde, del resto de los sectores. (Los tres conjuntos construidos por el IPV totalizan 751 viviendas)

El impacto de este gran conjunto habitacional, construido periféricamente en terrenos baldíos, desprovisto y alejado de todo servicio y equipamiento urbano y comunitario, repercutió negativamente durante casi 10 años sobre la población adjudicataria. Se necesitó de una gran inversión pública, de muchas gestiones y créditos internacionales para el mejoramiento de estas carencias básicas en servicios habitacionales, que aún hoy no están totalmente resueltas.

³⁰ Nota: los datos citados fueron extraídos del Informe de Investigación:

Desarrollo de instrumentos de información técnica y específica para mejorar el uso y mantenimiento de la vivienda (mimeo) 1993-SECyT

Director: Arq. Graciela Maffrand - Co-director: Arq. Benjamín Elkin

Becaria: Arq. María Clara Olivera

En el caso del Conjunto Ejército Argentino, que cuenta con equipamiento de escuela y comercios ubicados relativamente centrales al conjunto. El lote destinado a escuela no accede a calle pública por lo cual no es posible subdividir y efectuar la entrega al ente correspondiente, generando ambigüedad en el mantenimiento y futuros planes de crecimiento, etc. (Gráfico 2 – Página 78)

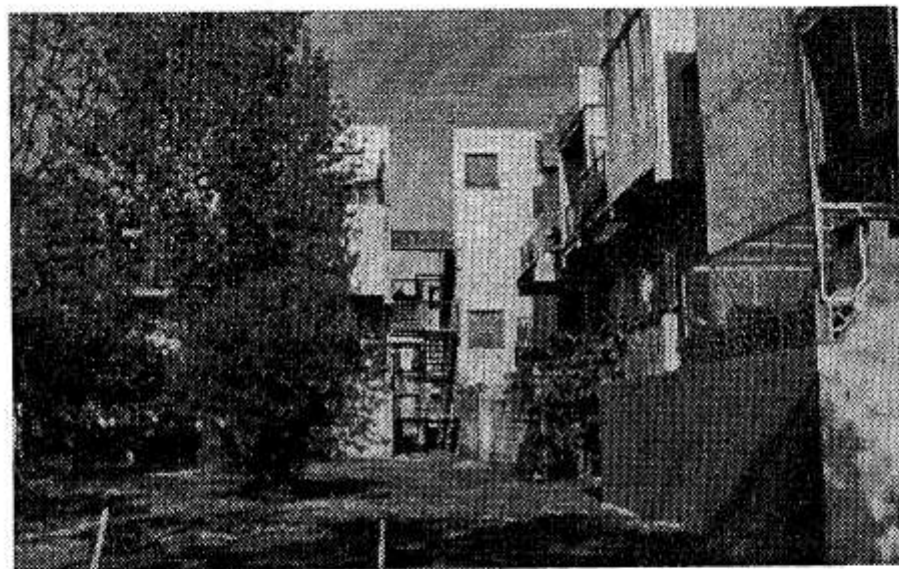
b- Superficies libres

La norma establece criterios cuantitativos en lo que hace a la definición del espacio exterior y especificaciones muy generales que tratan de cualificarlo, siendo necesarias pautas más precisas que orienten sobre las condiciones de diseño del mismo para evitar situaciones conflictivas en el uso del suelo.

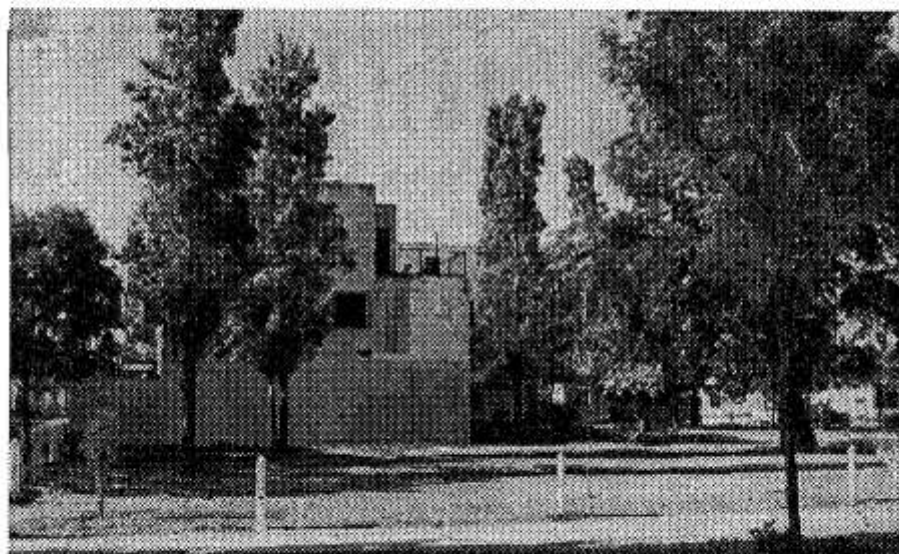
En el caso del Conjunto Ejército Argentino, se observa que el espacio colectivo del conjunto limita con espacio público. El diseño adoptado no favorece la apropiación del espacio verde para un grupo de unidades, por la relación que existe entre espacios peatonales de acceso a las unidades de vivienda y la ausencia de vinculación directa entre circulación colectiva (escalera) y el espacio público que está organizado en forma de patio trasero.

La falta de configuración y tratamiento de las áreas verdes no favorece su uso. La organización de la planta y la circulación peatonal de acceso a las unidades deriva en conflictos de frente - fondo, ya que prevalece el criterio de orientación lo que determina que se enfrenten zonas de estar y locales principales con zonas de servicio (lavaderos y balcones de servicio que no presentan protección visual y en la mayor parte de las viviendas funcionan como depósitos a cielo abierto).

En las encuestas realizadas se obtuvieron las siguientes Estadísticas de privacidad visual: sólo el 38% de la población entrevistada consideró tener privacidad en sus espacios exteriores, los de PB dicen tener más privacidad, los de Planta Alta dicen tener menos privacidad. En planta baja, en general la población realizó reformas como techado de patios elevación de tapias, que también satisfacen otras necesidades como territorialidad, seguridad, etc. Es de tener en cuenta que la distancia entre bloques, la ubicación de ventanas enfrentadas y locales de distinto uso (servicio y locales principales), sumado a deficiencias en las aislaciones acústicas se combinan para configurar una situación conflictiva. (Esta situación se agrava por la heterogeneidad social de los adjudicatarios, con distintas pautas de vida y uso del espacio).



Conjunto Ejército Argentino, vista de los espacios exteriores. La falta de vinculación directa desde los espacios comunes de circulación condiciona su uso



En términos generales, no se favorece la apropiación de los espacios verdes, no hay acceso directo en todos los casos y la falta de control en zonas de juegos de niños condiciona su uso.

El 64% de las familias con niños utiliza estos espacios, el resto por problemas de control o falta de accesibilidad no los usa, lo cuál es un problema serio en el barrio porque los espacios dentro de la vivienda son muy reducidos.

En el relevamiento efectuado se observa que no hay espacios de juego para niños mayores lo que también genera problemas porque se deben ir fuera del conjunto o molestan a los vecinos, se registran invasiones con construcciones, apropiación para uso personal, o por parte de vecinos que se encargan de su mantenimiento y no permiten el acceso a otros vecinos.

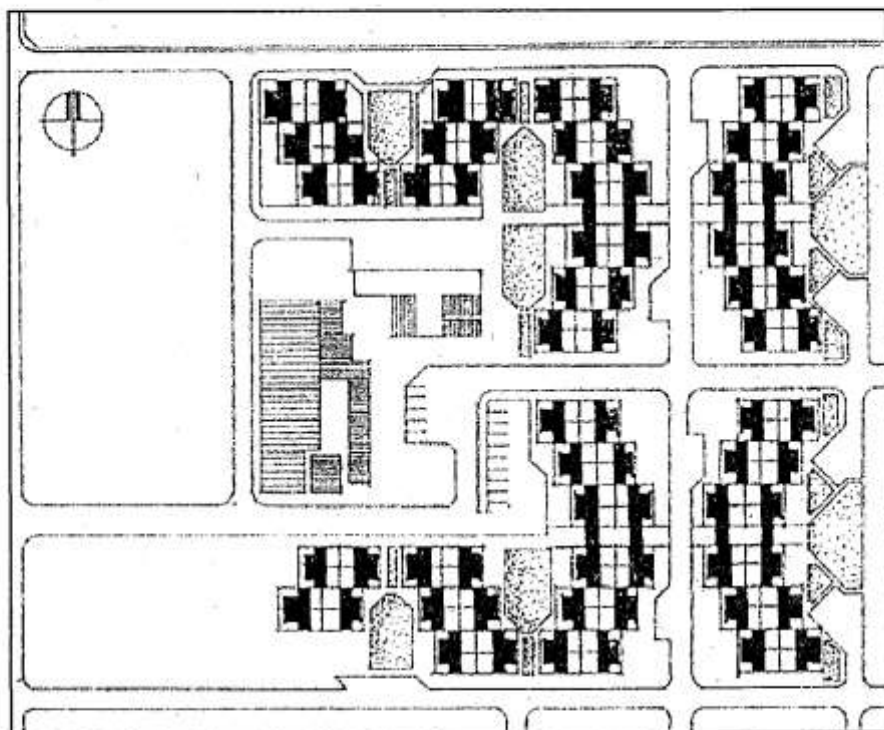


Gráfico 4 - Planimetría del Conjunto Panamericano (234 viviendas colectivas)

En el centro del conjunto se ubican una escuela primaria y comercios. Los estacionamientos se resuelven mediante el ensanche de calles o cuando éstas no tienen continuidad, en cul de sack. Los espacios exteriores se intercalan entre dos bloques de viviendas y se prevén dos vinculaciones peatonales en sentido transversal.

Datos generales del conjunto

Ubicación: Localizado al norte de la ciudad próximo a la Ruta nacional N° 9 norte

Población: 1376 habitantes

Tamaño: 374 viv. Sector A: 264 viv. colectivas, Sector B: 110 viv. individuales

Proyecto: Oficina técnica del IPV (1979) Año de habilitación 1982

Densidad de población: 182 hab /ha

Tipología de edificación: tiras articuladas de PB y un piso.

Las tipologías de vivienda se enfrentan con un criterio de frente fondo (sobre el frente se ubican zonas de estar y sobre la parte posterior, zonas de servicio). Existe graduación de espacios públicos, semipúblicos y privados. La falta de claridad en el destino y uso de los espacios colectivos que limitan con calles públicas deriva en la apropiación y cercado de jardines por parte de algunos vecinos, invasión del espacio verde con construcciones y/o ampliaciones de cocheras.

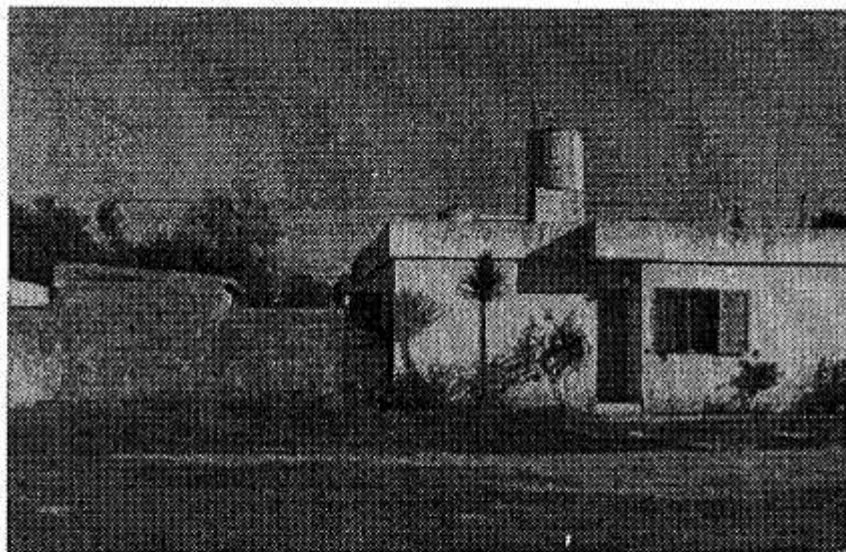


Vista de los espacios exteriores comunes. Obsérvese que las ampliaciones de cochera se efectúan invadiendo los espacios exteriores (en la foto se observa la reja y muro perimetral de la vivienda de planta baja), y desmantelando los lugares de juego previstos.

c- Espacios verdes y circulaciones

En los conjuntos evaluados, existe en términos generales poca claridad en cuanto al sistema de distribución de las actividades en el espacio y las relaciones existentes entre espacios exteriores, edificaciones y sistemas circulatorios, lo que da como resultado un uso no apropiado de los distintos sistemas. Como por ejemplo: sistema peatonal que se convierte en vehicular, estacionamientos en desuso por falta de control de seguridad, invasión de espacios verdes y proliferación de estacionamientos privados en el entorno, espacios verdes que por la ubicación, dimensión, relaciones existentes con los ingresos a los edificios a que debieran servir e imposibilidad de subdividirse en consorcios para garantizar su mantenimiento, no cumplen sus funciones y se convierten en tierra de nadie por la imposibilidad de mantenimiento especialmente aquellos no inmediatos a los edificios.

En conjuntos de viviendas individuales, si el mantenimiento del espacio exterior no ha sido asumido por el municipio, es inexistente ya que los usuarios sólo se sienten responsables del mantenimiento del lote privado o de uso privado.



Conjunto de 70 viviendas unifamiliares en Holmberg Pcia. De Córdoba. El mantenimiento del espacio exterior común es inexistente.

En conjuntos de viviendas colectivas, la falta de claridad en los límites de espacios verdes, y en las relaciones existentes entre edificación y espacio exterior, deriva en una zona "gris" (intermedia consorcial) donde los habitantes de las plantas bajas efectúan crecimientos para resolver la insuficiencia del espacio interno, y también como control de seguridad sobre el territorio consorcial.



Conjunto SEP I, apropiación del espacio verde condominial por parte de los habitantes de las plantas bajas

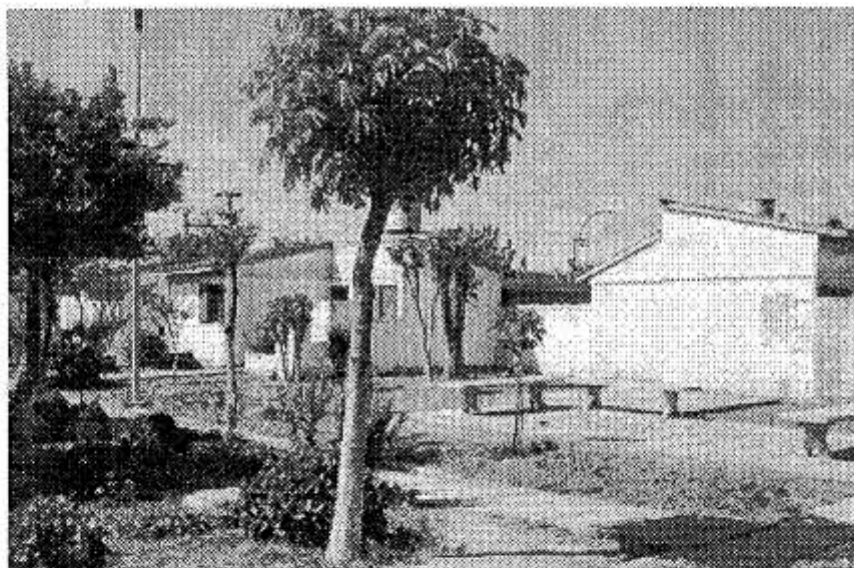
Como contrapartida, se observa que en aquellos conjuntos donde la disposición y resolución morfológica de lo construido conforma zonas verdes legibles e identificables y prioriza la creación de espacios condominiales con límites claros en términos de pertenencia, la apropiación por parte de los habitantes es mayor y no se registran situaciones conflictivas.

La ausencia de vinculación directa desde los edificios (palieres en planta baja) al espacio de expansión, deriva en desuso y en abandono de las áreas verdes. (Esta situación se registra en el conjunto Ejército Argentino donde se debe rotar a lo largo de edificio para ingresar al área verde por no existir una vinculación directa desde el hall del mismo) Las situaciones de paso a través del espacio verde, entre consorcios limitan las posibilidades de control de seguridad de los territorios, a su

vez cuando esa situación de paso es el único acceso a la calle pública impide la subdivisión en propiedad horizontal de cada consorcio.

Por otra parte, se observa que el mantenimiento no es el mismo en los espacios verdes que se abren a calles públicas sino que este depende de la jerarquía de la misma: aquellos que se abren sobre calles principales tienen mejor mantenimiento (representación).

Los espacios verdes internos limitados en el perímetro por edificios ciegos sin aventanamientos o ingresos y en consecuencia sin control visual, dan como resultado abandono e inseguridad. Cuando los espacios verdes no han sido conformados a través de frentes de edificios, quedan encerrados por tapias medianeras y adquieren las características de baldíos de fondos.



Conjunto Panamericano, Córdoba - Sector de viviendas individuales. Espacio verde limitado por tapias medianeras

Los límites perimetrales del conjunto sobre calles y veredas públicas cuando carecen de delimitación materializada, generan problemas de seguridad por falta de control en los ingresos a los edificios. Son frecuentes en estos casos reformas como: vallado, cierre de escaleras exteriores con muros provisionales, rejas y también contratación de guardias privadas de control que sobrecargan los costos de consorcio.

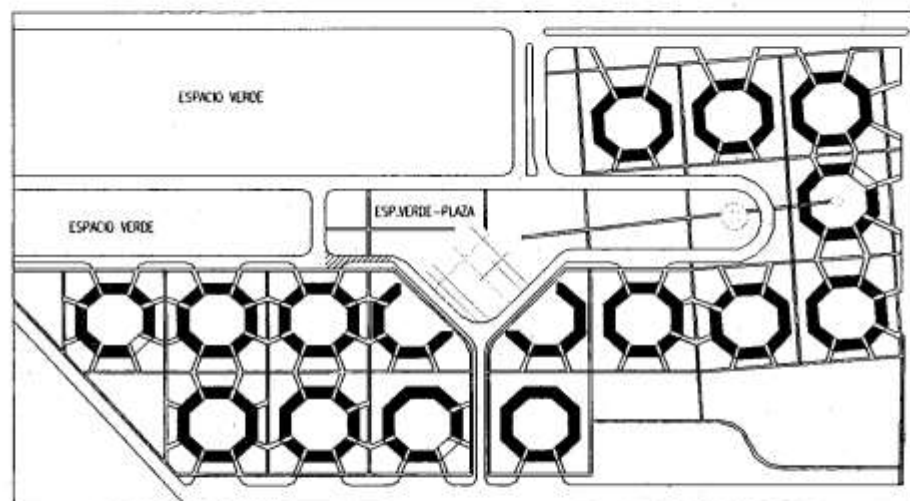


Gráfico 5 – Planimetría del Conjunto SEP II



Vista de los espacios exteriores en el Conjunto SEP II, la resolución de un espacio condominial favorece la apropiación por parte de los habitantes

d- Calles peatonales

El relevamiento y análisis de los conjuntos efectuados revelan que, el trazado de calles peatonales resulta inadecuado cuando no son acordes a la densidad del conjunto y existe disociación entre lo vehicular y lo peatonal. En estos casos, éstas se transforman en espacios subutilizados o directamente abandonados y no se constituyen en lugares de encuentro y relación entre vecinos como pretendía la propuesta.³¹

En los conjuntos observados donde no existen calles de acceso restringido y hay solamente circulaciones peatonales, estas fueron invadidas para acceder a las viviendas, se han anulado barreras y árboles o trasladado juegos infantiles para ingresar con el auto hasta la puerta de la vivienda. El criterio de control (seguridad) del bien, prevalece sobre los criterios de diseño, - o lo que el diseño no toma en cuenta -. Aún más: en algunos casos se accede con el auto por los senderos peatonales localizándose estacionamientos cubiertos en los espacios verdes.

Los bordes de las peatonales limitados por paredes sin aberturas, (ausencia de porosidad de bordes) con iluminación insuficiente y recorridos excesivamente largos, dan como resultado permanente inseguridad. Aquellas que no unen puntos significativos en los recorridos cotidianos o que compiten con la calle - vereda, no son utilizadas y no tienen mantenimiento.

En el caso del Conjunto Ejercito Argentino: la trama peatonal se localiza al interior de la manzana; es pasante longitudinal y transversalmente. En el encuentro de peatonales la edificación libera plazoletas sin una lectura clara en términos de pertenencia y de bordes ciegos. En las tiras orientadas en sentido E-O se enfrentan sobre la calle peatonal, zonas de estar y locales principales, con patios, cocinas y balcones de servicio (que se utilizan como depósitos a cielo abierto) generando discordancia en la imagen y alteración del concepto Frente - Fondo (locales representativos - locales de servicio).

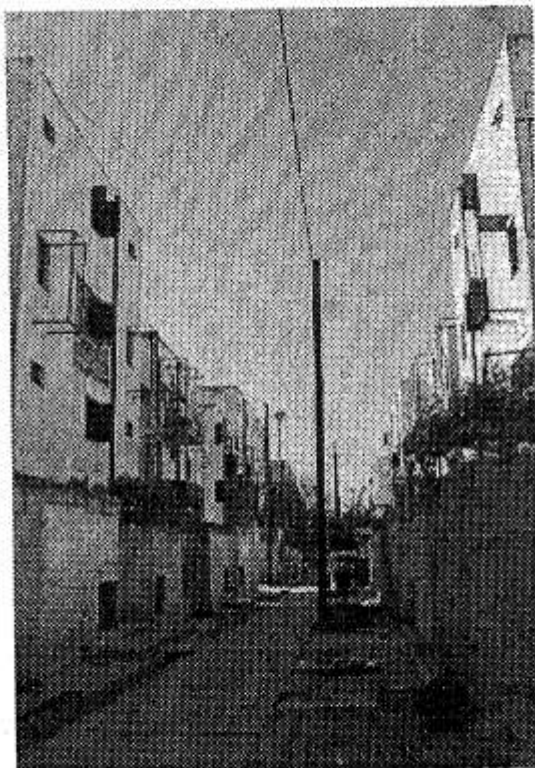
En el caso del Conjunto Panamericano: la red peatonal tiene carácter secundario, aparentemente vincularía las unidades de vivienda con la escuela. Se resuelve como calles ciegas, espacios subutilizados e inseguros que no conectan puntos significativos, convirtiéndose en lugares abandonados, sin uso y sin mantenimiento, en consecuencia

³¹ Para ampliar remitirse a Marengo, María Cecilia "Tipología y modelos de intervención en conjuntos habitacionales promovidos por el Estado", Tesis de Maestría FAUD - UNC 1994 (mimeo)

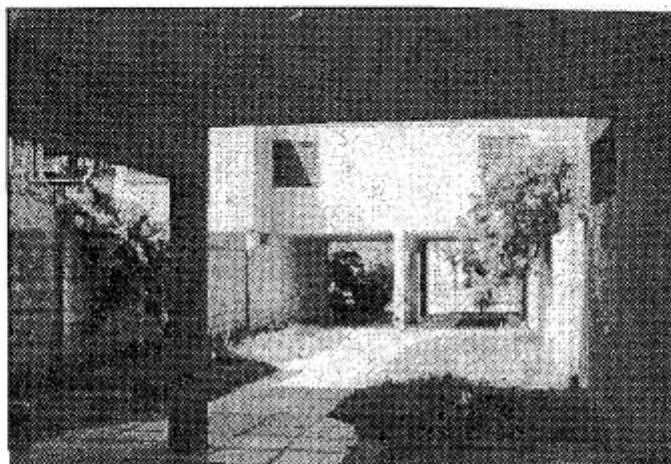
también peligrosos, orientándose la preferencia de circulación por la calle - vereda.

En el caso de 70 viviendas en Holmberg, localidad de 2.500 habitantes, el diseño optó por un sistema de comunicación interno en el barrio a través de peatonales (las únicas existentes en el pueblo) atravesando espacios verdes internos rodeados de tapias, ya que de las 10 viviendas que dan sobre estos espacios sólo cuatro son frentes de vivienda. Se observa que los espacios peatonales sólo se usan para acceder vehicularmente a las cuatro viviendas con frente interno, situación especialmente inadecuada por las características de los destinatarios (sectores sociales de bajos ingresos) la baja densidad y la ausencia de tradición para esa solución en la población. En consecuencia las peatonales están abandonadas y en estado de destrucción.

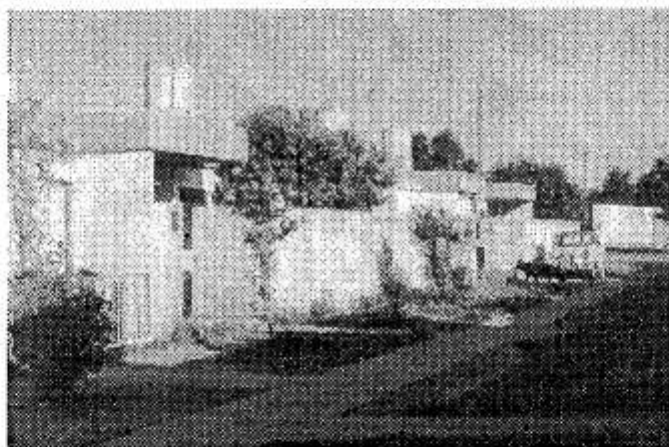
En general, las peatonales que no tienen funciones de acceso directo a las viviendas, y están desvinculadas de los recorridos vehiculares, carecen de mantenimiento, son inseguras y generalmente están abandonadas.



Conjunto Ejército Argentino, vista de peatonal limitada por los muros ciegos de los patios de servicio de la planta baja. Sobre uno de los lados el canal de desagüe pluvial acentúa el carácter inhóspito de la situación urbana.



Vista de circulaciones en el Conjunto Panamericano, se estructuran a través de túneles ciegos (sin aberturas). Los límites de los patios privados fueron tapiados para garantizar la privacidad, generando un espacio sin cualidades urbanas, sin uso y sin mantenimiento.



Vista de las peatonales, de acceso a las viviendas. Obsérvese la invasión de autos sobre el área peatonal, los muros ciegos de los patios de servicio deterioran aún más la imagen urbana, acentuado por la combinación de frente de vivienda con fondos tapiados del lado opuesto y sin ningún tratamiento

e- Circulaciones y estacionamiento

Hay errores y falencias en la concepción normativa con respecto a:

- las distancias entre vivienda y estacionamiento,
- la previsión de los índices auto - vivienda, la cantidad de estacionamientos previstos tanto en la norma como lo ejecutado no responde a las demandas reales.
- el desconocimiento de prácticas sociales que lleva a que en las resoluciones de diseño adoptadas no se tengan en cuenta condiciones climáticas, de organización administrativa, de escalas, de facilidad de acceso, confort y seguridad,
- prejuicios sobre modos organizativos.

Estos factores, combinado con la ligereza de los proyectistas en las decisiones de diseño que no contemplan las condiciones cotidianas de uso del espacio habitacional y de los sectores sociales destinatarios y simultáneamente las modificaciones que durante el proceso de construcción realizan las empresas constructoras a los fines de supuesta racionalidad productiva – trueque de ítems de compensaciones- derivan en productos donde la disconformidad por no resolverse las necesidades imperiosas, provoca transgresión por parte de los usuarios generando múltiples conflictos.

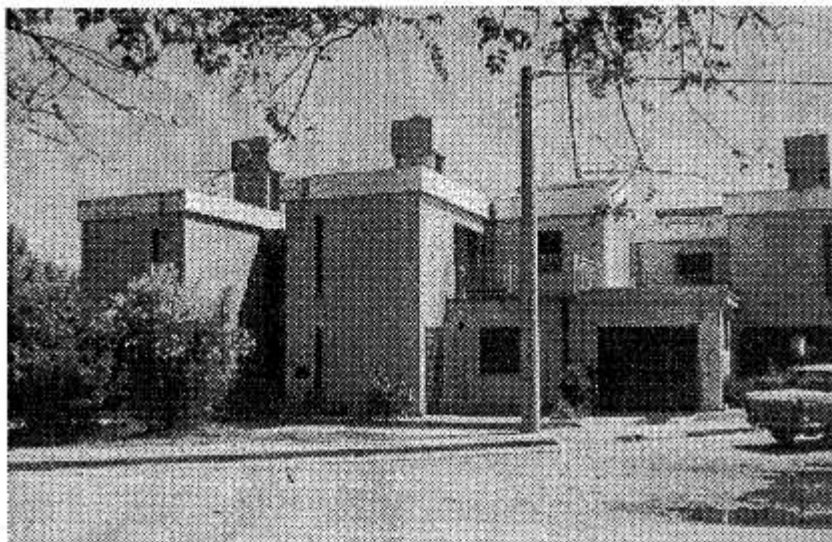
Entre ellos: Invasión de espacios verdes con autos, desmantelamiento de espacios de juego para acceder directamente con el auto a la vivienda, invasión de calles peatonales para usos no previstos, incorporación de vallados, cercos o alambrados para proteger espacios comunes, entre otros.

En el caso del Conjunto Ejercito Argentino, se observa que: no pueden acceder los servicios municipales (barrido, limpieza) porque las calles no tienen dimensión para ser públicas. Los estacionamientos están alejados y son insuficientes por lo que su uso es transitorio. El índice de motorización previsto es del 18% pero el 42% de las familias entrevistadas tiene auto. El 83% lo guarda en cocheras cubiertas ubicadas fuera del conjunto por motivos de seguridad, y el 16% lo estaciona en el conjunto sobre las calles y interiores cerca de su vivienda. En el relevamiento efectuado se registraron invasiones en PB para construcción de cocheras.

En el caso del Conjunto Panamericano, la circulación peatonal se organiza con calles públicas perimetrales a las manzanas, con accesos en cul-de-sac a estacionamientos en espacios colectivos y otros resúmenes como aperturas en las esquinas. Los estacionamientos no dan respuesta a las demandas de la gente registrándose invasión y ampliaciones de garaje en espacios colectivos. Quienes usan el espacio previsto es porque están cerca y tienen control visual sobre el auto y acceso directo a la vivienda.

En general los diferentes tipos de estacionamientos son usados por el 8,33% de la población, el 16% estaciona en el jardín y el 8,33% amplió cochera. En ambos casos los estacionamientos están subutilizados por la falta de seguridad, control y proximidad.

En el caso del Conjunto SEP II: Se registran invasiones de espacios comunes con autos y ampliaciones de cocheras en los espacios comunes para tener control visual sobre los vehículos



Conjunto Panamericano – Previsión de estacionamientos en cul de sac. En el caso de la vivienda de planta baja obsérvese la ampliación de garaje sobre el espacio verde común

f- Tipología edilicia e inversión en infraestructura

La norma contempla porcentualmente la relación entre tipología edilicia e inversión efectuada en infraestructura. A pesar de ello se registran casos de conjuntos donde la inversión efectuada en este aspecto, (por ejemplo cloacas) en condiciones de suelo adversas para la instalación de infraestructura subterránea (suelo rocoso), correspondería a tipologías edilicias de mayor densidad para reducir la incidencia del costo de la misma y, al mismo tiempo, lograr un mejor aprovechamiento de huecos urbanos en zonas consolidadas. (Por ejemplo en el caso del Conjunto de 450 viviendas en Alta Gracia)

g- Tipología edilicia y contexto de intervención

En términos generales se observa que la tipología edilicia propuesta no contempla los condicionantes contextuales donde se implanta. No toma en cuenta los aspectos físico y socio - culturales del medio, como por ejemplo: tamaño del conjunto con relación a la localidad en la cuál se inserta, ubicación geográfica – topográfica, localización urbana, conformación urbana, tipología edilicia existente, conformación social, entre otros aspectos.

Ejemplos claros son los casos existentes en la provincia de Córdoba, en pequeñas localidades donde se registra baja densidad poblacional, disponibilidad de suelo e infraestructura, y a pesar de ello, emergen en la periferia urbana conjuntos de 4 plantas. En estos, se registran problemas de disconformidad social, dificultades en el mantenimiento por costos comunes, exclusión social, (el barrio como descalificación social) entre otros. Muchas de estas decisiones de escritorio, serían revisadas si el municipio en cuestión implementara alguna forma de control sobre las características del conjunto a construirse.

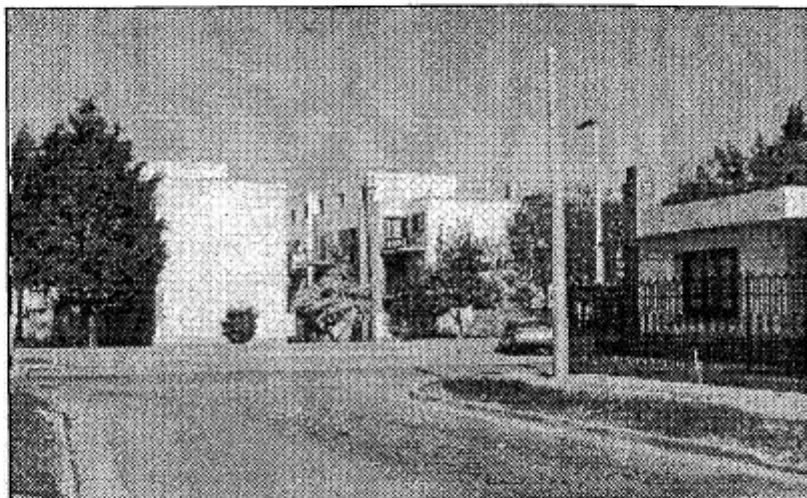
h- Tipología y escalas del agrupamiento

En conjuntos en propiedad horizontal tanto en altura como extendidos, se observa la falta de adecuación entre: la escala de intervención (cantidad de unidades) y la localización urbana, los costos de administración y las condiciones socio - económicas del usuario, lo cuál provoca conflictos, deterioros edilicios y de territorio.

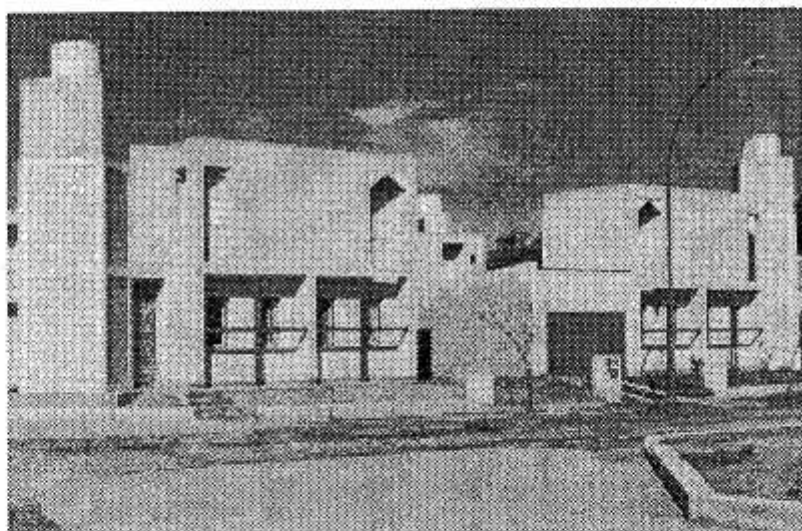
Con respecto a la articulación propuesta con el espacio urbano se observa que los conjuntos analizados se identifican como operaciones autónomas, con tipologías edilicias ajenas al entorno, con una densidad superior a lo que corresponde en su localización relativa, con una modalidad de ocupación que no rescata la matriz espacial tradicional de ocupación en manzanas, ni considera las articulaciones propuestas con el espacio urbano. La falta de integración del trazado vial, de tratamiento de los bordes del conjunto, o el uso de tipologías edilicias que no dan respuesta a las condiciones particulares de emplazamiento acentúa esta situación.

En el caso del Conjunto Ejercito Argentino, (ver gráfico 2 página 78) la periferia de la manzana es abierta, los bordes son permeables: el plano

de fachada está retirado y sobre la calle se ubican estacionamientos, espacios verdes o equipamiento. Los finales de tiras terminan con planos ciegos y no existe continuidad vial con el entorno .



Obsérvese en el caso del Conjunto Ejército Argentino la falta de integración con el tejido edilicio existente en el sector. La esquina opuesta al conjunto muestra la tipología existente en el entorno. En cuanto al tejido vial, las calles no tienen continuidad y las dos existentes que atraviesan el conjunto no tienen ninguna correlación con las existentes.



Conjunto de 107 viviendas en Río Cuarto la resolución en esquina de tipologías dúplex, logra cumplir los propósitos del proyecto y dar respuesta a la situación urbana sin condicionar los futuros crecimientos

En el caso del Conjunto Panamericano: la relación con el entorno inmediato se establece a partir de la continuidad de los sistemas de movimiento vehiculares, la referencia al espacio urbano es parcial: las fachadas exteriores se resuelven en un sólo sentido y no se contempla la resolución de esquinas.

4- Equipamiento comunitario

Esta norma - que perdió vigencia en el período 1984, 1986- proveía de una visión estadística de servicios que en mucho de los casos no logró los objetivos propuestos. El concepto "visión estadística" se refiere a que no contempla lo específico de cada caso y no considera las situaciones del contexto de intervención. Por ejemplo, es el caso de pequeñas localidades donde los umbrales de población no alcanzan los mínimos que establece la norma, pero de todos modos necesitan de equipamiento y servicios.

En los conjuntos analizados puede decirse que en algunos casos, el equipamiento institucional no tuvo el apoyo para su mantenimiento por parte del Estado. Por otro lado, surgen espontáneamente servicios privados (jardines, guarderías) dentro de los edificios de vivienda, que transgreden explícitamente la reglamentación de uso.

En cuanto al equipamiento comercial construido, en términos generales se observa que no tuvo aceptación por no existir una previsión de modalidad de adjudicación y mantenimiento, convirtiéndose en una pesada carga para el organismo administrador.³² Simultáneamente, es importante la cantidad de actividades productivas desarrolladas en la vivienda en detrimento de la función habitar (aproximadamente 25% sobre el total de viviendas encuestadas) que en algunos casos es la única fuente de ingresos para el núcleo familiar.

La ausencia de previsión total de áreas destinadas a actividades artesanales o de servicios, genera una distorsión en la diversidad funcional que demanda la estructura urbana, generando por un lado transgresión y por el otro sectores monofuncionales. Si bien consideramos que al Estado no le compete la ejecución de otro tipo de actividades, las previsiones territoriales deben contemplar las necesidades del conjunto de actividades de la población y no

³² En el caso del Conjunto Ejército Argentino, si bien el equipamiento está ubicado sobre calles, las mismas no tienen las dimensiones de calles públicas (mínimo 9 m según norma municipal) por lo tanto es imposible la subdivisión del suelo como lote independiente del conjunto, no existiendo tampoco la independencia en la provisión de servicios

despreocuparse de formas de promoción que generen actividades productivas y empleo.

Aspectos de diseño tipológico

1. Diseño de la unidad de vivienda

a- Recomendaciones por zona bio - climática

Las recomendaciones previstas en la normativa tienen un carácter generalizante, una concepción abstracta, ya que no contemplan la diversidad de situaciones urbanas y los distintos usos que los sectores sociales hacen del espacio exterior - interior de la vivienda en las regiones y subregiones,

Para la norma, la provincia de Córdoba por ejemplo, está incluida en una región extendida que abarca varias provincias, sin identifica las diferentes subregiones que presentan características climáticas propias.

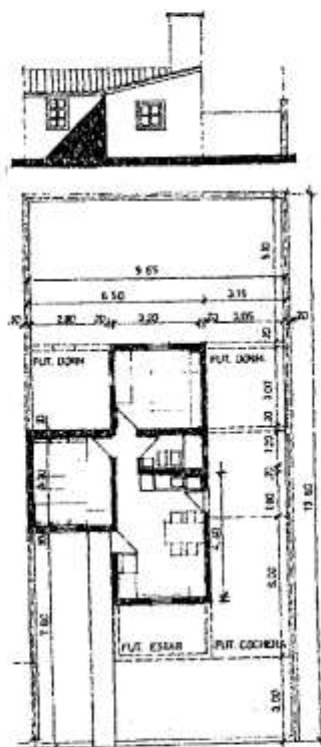
Se observa también que no se contemplan aspectos climáticos que influyen en el diseño. Las modificaciones planteadas por zona bio - climática se traducen en una disminución o aumento de la superficie cubierta, sin tomar en cuenta los sistemas de protección térmica, de vital importancia en regiones mediterráneas - caso Córdoba- que ofrecen amplitudes térmicas en las distintas estaciones y que derivan en consecuencia, en serios deterioros de las condiciones de confort y daños térmicos que afectan la construcción de la vivienda.

Tampoco se consideran en las soluciones de diseño organizaciones del espacio que tomen en cuenta los condicionamientos climáticos y de orientación, por lo general se trata de un número limitado de tipologías (por cantidad de dormitorios) que se localizan dentro del lote frecuentemente sin tomar en cuenta la orientación de los locales y que tampoco se modifican para adecuarse a las características específicas de las distintas subregiones.

b- Solución tipológica y posibilidades de crecimiento

- En el caso de Tipologías unifamiliares:

La concepción de organización tipológica opera sobre modificaciones consecutivas de un núcleo básico, (constituido por el núcleo húmedo: baño y cocina – estar) al que se agregan dormitorios, afectado a su vez, a través del tiempo por sucesivas disminuciones de las áreas. Con la restricción del núcleo básico a sus dimensiones mínimas, la cantidad de dormitorios que se agregan, distorsiona aún más el producto total y condiciona las posibilidades de uso por lo exiguo de las dimensiones.



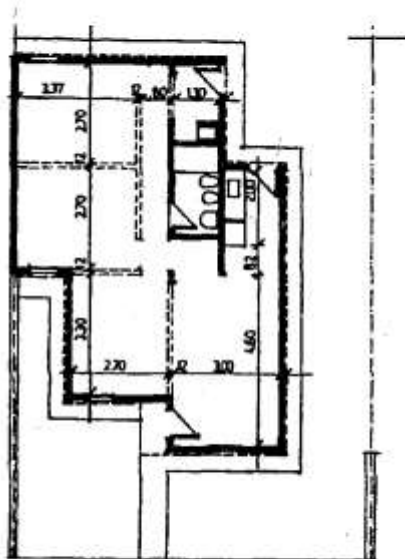
Tipología 2 dormitorios – Superficie cubierta: 39,44 m² (Superficie útil 36 m²) Año de proyecto: 1990 – Barrio Las Palmas, Córdoba. La superficie propuesta es muy inferior si la comparamos por ejemplo, con la tipología de 2 dormitorios de Barrio Quebrada de las Rosas proyectada en 1980, con una superficie útil de 50,16 m² para resolver la misma cantidad de ambientes.

En el caso de los prototipos realizados con anterioridad a 1988, se observa – en términos generales – que no se acatan las resoluciones a los fines de lograr una mayor eficiencia en el uso del espacio. En los proyectos posteriores a esta fecha, las restricciones de superficie son tan estrictas que las soluciones posibles son muy limitadas a pesar de que aún se utilizan tipologías que demandan superficies de circulación desproporcionadas con relación a la superficie total propuesta.

La reducción progresiva de la superficie deriva en un producto que no responde a la concepción tipológica. Al mismo tiempo esta continuación del criterio dormitorioista obliga al uso de recursos que encubren la imposibilidad de diseño en la superficie provista.

Por ejemplo una vivienda de 2 dormitorios de 40 m² donde el segundo dormitorio se propone alternativamente como zona de dormir o estar.

Con la flexibilización normativa se efectúa una flexibilización del espacio interior pero sin abandonar los parámetros originarios, o sea: se mantiene la misma tipología con menor superficie y sin muros divisorios internos. (Como por ejemplo: la tipología de vivienda propuesta en Barrio Ampliación Las Palmas, Córdoba-)

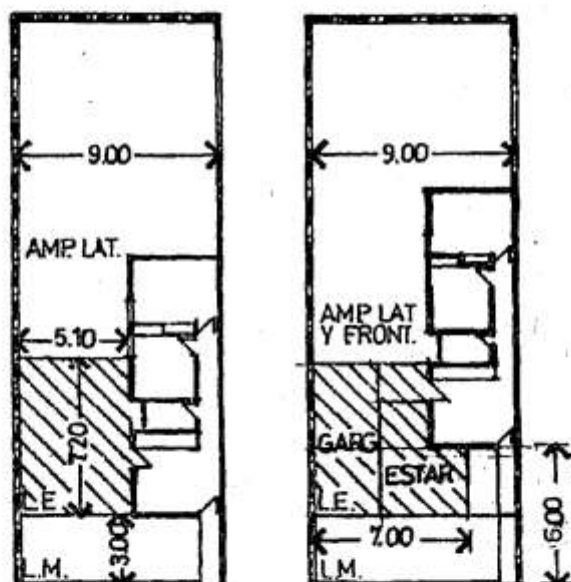


Tipología 2 dormitorios (cáscara) Barrio Ampliación Las Palmas Córdoba. Superficie Cubierta 49 m² Año de proyecto 1986

El uso previsto en la tipología no contempla otras actividades –como por ejemplo productivas- y deficitariamente las actividades básicas del desarrollo familiar.

Si bien es claro que una concepción distributiva, con los recursos disponibles obliga a restricciones en el monto y en las áreas a distribuir, este mismo concepto debiera condicionar de tal forma la concepción tipológica que la unidad provista (pie de casa) permita agregados y modificaciones tanto en los aspectos funcionales como tecnológicos que acompañen las necesidades y posibilidades de los núcleos familiares y simultáneamente anexos crediticios que fomenten el crecimiento de las viviendas (Operatorias dirigidas al crecimiento de la vivienda que en la actualidad son insuficientes).

Al analizar la relación Tipología - Dimensiones del lote en el caso de tipologías de vivienda unifamiliar, se observa que las posibilidades de crecimiento están totalmente condicionadas por las dimensiones y el emplazamiento de la vivienda.



Tipología 2 dormitorios Barrio Villa Azalais. La falta de correlación entre las siguientes variables: resolución tipológica, emplazamiento y posibilidades de crecimiento, condiciona las futuras ampliaciones porque la dimensión lateral libre (5,10m) imposibilita la ampliación de estar y garaje (según se deduce de las demandas que manifestaron los habitantes). La previsión de ampliación frontal, por ejemplo, hubiese posibilitado la ejecución de los dos ambientes.

En términos generales no existe un estudio pormenorizado de la correlación entre estas dos variables que optimice el aprovechamiento de la superficie disponible. La falta de correlación entre tipo de parcelamiento, modalidad de ocupación y modulación funcional de proyecto deriva en un uso ineficiente del lote tanto cuando el ancho es

excesivo (superior a 10 metros) como cuando no se calibra el ancho del lote con relación a los módulos funcionales del proyecto.

Se observa el uso frecuente de tipologías de vivienda unifamiliar donde la única posibilidad de efectuar ampliaciones se desarrolla: A través de la reducción de algunas otras áreas, aún cuando en la norma se recomienda que el crecimiento se efectuará sin generar servidumbres de paso por dormitorios, lo cuál genera gran resistencia por parte de los habitantes a modificar el único ambiente relativamente amplio.

La organización de un núcleo rígido cocina - baño apareado restringe fuertemente las posibilidades de crecimiento, porque condiciona el vínculo entre zonas privadas y públicas dando como resultado que cada una de esas áreas se vean limitadas en su crecimiento autónomo. En aquellos sectores sociales de mejores ingresos es frecuente observar la reubicación de la cocina para incrementar las dimensiones de la zona diurna, lograr mejor vínculo con el comedor (cocina - comedor) e independizar sectores (la cocina comedor del estar que asume la función de local de recepción).

En términos generales, en sectores de menores ingresos se manifiesta también como aspiración futura independizar las zonas de estar (asociado a la representación) y cocina comedor de diario aún cuando la ubicación del núcleo húmedo condiciona las posibilidades de transformación.

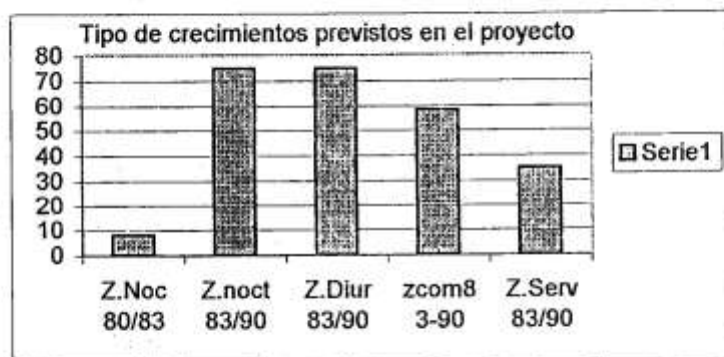
Son frecuentes las tipologías dirigidas a sectores de muy bajos ingresos (radicación de villas) estén conformadas por un único local, al que se abre directamente un baño y una cocina de dimensiones insuficientes. En las evaluaciones efectuadas, esta vinculación directa entre baño y ambiente único es considerada abusiva. La cocina, (resuelta como cocina pasillo) no se usa, siendo frecuente la ampliación de un baño - letrina y de un espacio para cocinar al exterior. Por otro lado, las condiciones térmicas internas en la época de temperaturas extremas, (invierno - verano) hacen que estos locales sean prácticamente inhabitables.

En términos generales la previsión de crecimientos no supone un replanteo global de la tipología de vivienda -sólo crece en cantidad de dormitorios -, sin prever conjuntamente el crecimiento proporcional de las diferentes áreas, observándose que es más frecuente el crecimiento de las áreas diurnas y complementarias (generalmente no previstas en las propuestas de crecimientos) que de las áreas nocturnas.

Se observa que hasta 1983, los crecimientos previstos en el proyecto afectan casi exclusivamente a la zona nocturna de la vivienda. A partir de esta fecha, se incorporan los crecimientos de zona diurna y simultáneamente se reducen las áreas totales por tipología.

Esta situación se grafica a continuación:

Los valores corresponden a una muestra realizada sobre 12 prototipos implementados en Córdoba en el período 1980 – 1990 ³³



Las medidas más frecuentes de mejoramiento son: consolidación del lote, ampliación de un lugar de depósito aprovechando alguna de las esquinas posteriores del lote, ampliación de un espacio de uso múltiple que puede usarse como garaje, comedor, galería etc. cuando existe espacio de crecimiento lateral, ampliación de lavadero cubierto con espacio para otros usos, mejoras en la fachada (jerarquización de la imagen), ampliación de dormitorio y reubicación de cocina asociada con la ampliación del comedor de diario, local para actividades productivas.

Otras variables que condicionan las posibilidades de crecimiento son: la posición y resolución del núcleo húmedo, las condiciones de apareamiento, la modalidad de organización de áreas y la forma en que se resuelve el ingreso. La interrelación entre las mismas no es considerada en el momento del proyecto.

La falta de consideración de todas las alternativas de crecimiento y ocupación posibles que derivan de una determinada modalidad de ocupación y partido proyectual se traduce en modificaciones de la propuesta, condicionamiento de las alternativas posibles de ampliación ó costos adicionales que devienen de la ejecución de crecimientos no previstos en la etapa de proyecto, entre otros aspectos.

³³ Para ampliar la información remitirse a: Marengo, M. Cecilia "Propuestas proyectuales desarrolladas por el IPV de Córdoba, 1980 –1990. Evaluación de los criterios de diseño. Instituto de Investigación de la Vivienda FAUD – UNC, CONICOR (mimeo) 1996

La combinación de todos estos factores que de alguna forma están normados individualmente, derivan en un producto con escasísimas posibilidades de transformación y crecimiento que exigen para su adecuación funcional recortes de locales, circulaciones extendidas e innecesarias, reubicación del núcleo húmedo, cambios de uso entre otras transformaciones significativas. Las concepciones de proyecto de las unidades de vivienda se combinan a partir de la "lógica de los diseñadores" que en términos generales no contempla la realidad y las demandas sociales, y los intereses de las empresas constructoras que frecuentemente proponen cambios en los prototipos para bajar costos.

Es importante un replanteo del problema que permita distintas estrategias para abordar una concepción de la vivienda coherente con aspectos de localización urbana, de sector social, de situación geográfica, y estudio sobre las reales alternativas de crecimiento, para lo cuál es necesario una discusión abierta y formas de participación de los involucrados – especialmente el usuario -.

- En el caso de tipologías colectivas:

Con las áreas propuestas en las normas, queda pendiente la resolución de la vivienda colectiva, dejando fuera el apoyo a las propuestas habitacionales en zonas de concentración urbana donde un correcto aprovechamiento del suelo y la disponibilidad de infraestructura obligaría a soluciones de mayor densidad, imposibles de resolver con los parámetros de superficie actuales y presupuestarios, en los casos de ejecución con consecuencias imprevisibles para el futuro de estos edificios, divididos en numerosos propietarios y sin posibilidades de crecimiento.

Las evaluaciones efectuadas demostraron que los problemas de incapacidad de resolución de las necesidades familiares generaron aún dentro de la vivienda colectiva, crecimientos espontáneos sobre áreas verdes que se superponen sobre varios pisos y sin las medidas técnicas precautorias provocando el colapso de la ampliación.

Simultáneamente se observaron unidades de vivienda de 4 dormitorios sub – ocupadas. El problema de la sobreocupación o la subocupación se combina con los criterios de adjudicación y las modificaciones del ciclo vital de la familia. Son aspectos a considerar que dan cuenta de la multiplicidad de causas que deben ser simultáneamente consideradas en los criterios tipológicos.

CAPITULO VII

Las transformaciones operadas en viviendas unifamiliaresMaría Cecilia Marengo³⁴**Consideraciones iniciales**

Los resultados obtenidos en las evaluaciones de conjuntos habitacionales unifamiliares promovidos por el Estado³⁵ - realizadas en el marco del Instituto de Investigación de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba- demuestran que en un porcentaje significativo de casos las viviendas se transforman y crecen para adecuarse a las necesidades de espacio de los sectores sociales destinatarios. Por otra parte, evidencian que existe un desfase entre las decisiones proyectuales de los diseñadores y las demandas de los habitantes, tanto en lo que respecta a la superficie propuesta - porque superan lo provisto inicialmente- como a la organización y distribución interna - porque las actividades y el uso de la casa van evolucionando en la medida que se producen cambios en la estructura familiar, el ciclo vital, o porque existen situaciones particulares de difícil previsión desde una política pública, como por ejemplo la necesidad de incorporar alguna actividad económica en la vivienda.

³⁴ Arquitecta, Magister en Diseño Arquitectónico y Urbano FAUD - UNC, Becaria de CONICET, Investigadora del Instituto de Investigación de la Vivienda, Docente FAUD - UNC

³⁵ La investigación se desarrolló en el período 1990-1994 con financiamiento de SECyT - UNC y bajo la dirección del Prof. Arq. Mario Forné.

La falta de adecuación de las propuestas proyectuales a las demandas de espacio de los sectores sociales destinatarios se traduce en: inadecuación de las tipologías a la situación socio - económica de los usuarios, (por ejemplo por la imposibilidad de afrontar el mantenimiento de los espacios exteriores, lo cuál deriva en conflictos y problemas entre vecinos) mal funcionamiento de los espacios comunes o usos no previstos, insatisfacción o cuestionamiento de aspectos referidos al diseño, falta de apropiación o deseo de mudarse, modificaciones respecto a las previsiones iniciales de los diseñadores, costos adicionales para adaptar la vivienda a su modo de vida, entre otros aspectos.

La evaluación de las propuestas proyectuales se realizó con la intención de ser un aporte para la reflexión sobre los criterios rectores de la organización del espacio en la vivienda mínima y de este modo, contribuir a definir pautas de intervención que optimicen el aprovechamiento de los recursos y promuevan un uso más eficiente de las exiguas superficies propuestas y contemplen las futuras transformaciones del núcleo habitacional inicial. Los resultados obtenidos, señalan la necesidad de profundizar este tipo de estudios, y de establecer mecanismos que basados en las evidencias empíricas recogidas, retroalimenten el proceso proyectual y faciliten la interacción entre diseño, implementación y posterior evaluación de proyectos.

En el punto 1- se efectúa una caracterización tipológica de los casos seleccionados en relación con tres variables: superficie, valor de uso y crecimientos previstos.

En el punto 2- se sintetizan los resultados obtenidos del análisis de los cambios y reformas realizados por los habitantes, centrando la mirada en la capacidad de los diferentes prototipos para absorber crecimientos o posibles transformaciones.

En el punto 3- se analizan específicamente los crecimientos y las transformaciones, registradas (datos cuantitativos).

En el punto 4- se indaga sobre la valoración de las posibilidades de uso y crecimiento de la resolución arquitectónica propuesta en relación con los sectores sociales destinatarios de estas operatorias (datos cualitativos).

1- Características tipológicas de los casos seleccionados

Los conjuntos habitacionales evaluados están localizados en la ciudad de Córdoba y algunas localidades del interior provincial. En todos los casos, se trata de viviendas unifamiliares o viviendas individuales

agrupadas en lote de uso privado cuando las dimensiones de los lotes son inferiores al mínimo que fija la norma municipal, en consecuencia, están bajo un régimen de propiedad horizontal.

Se listan en primer lugar los planes de vivienda localizados en el interior provincial, y luego los ubicados en Córdoba capital. El año que se cita, corresponde a la fecha de proyecto.

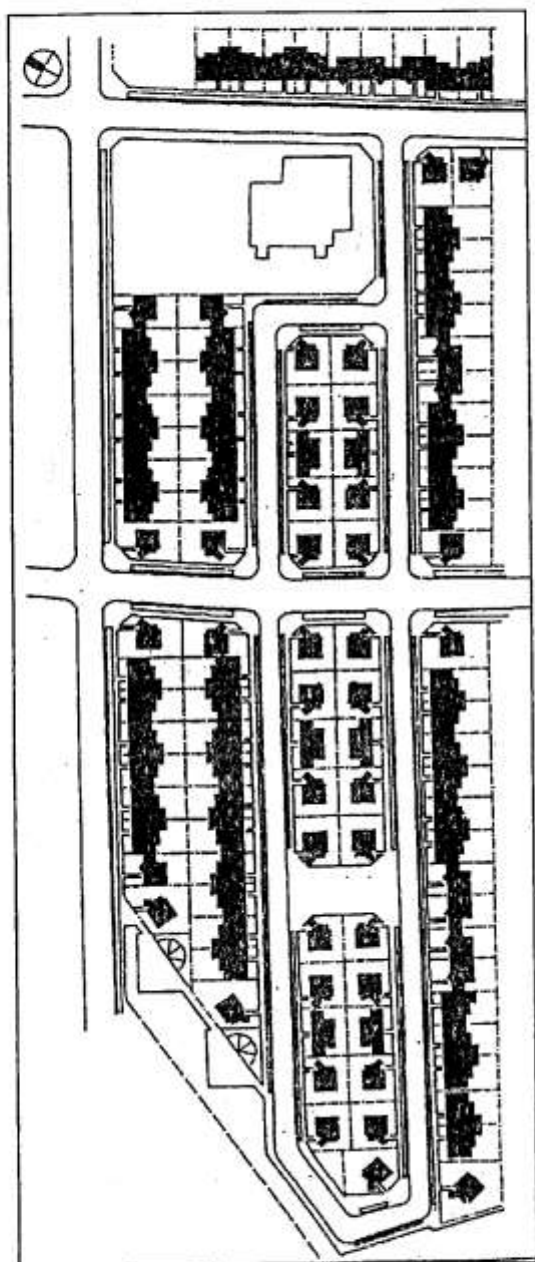
Las tipologías propuestas son compactas, (a excepción de la tipología de 2 dormitorios en barrio Villa Azalais que es de estructuración lineal) obedeciendo a patrones organizativos similares dados por el programa y por las normas dimensionales.

La variable preponderante que se tiene en cuenta para reducir costos por unidad de vivienda son los estándares de superficie, sin que éstos estén acompañados con estudios que evalúen las ventajas comparativas de determinadas propuestas en función de los criterios de racionalidad proyectual. Parámetros como por ejemplo:

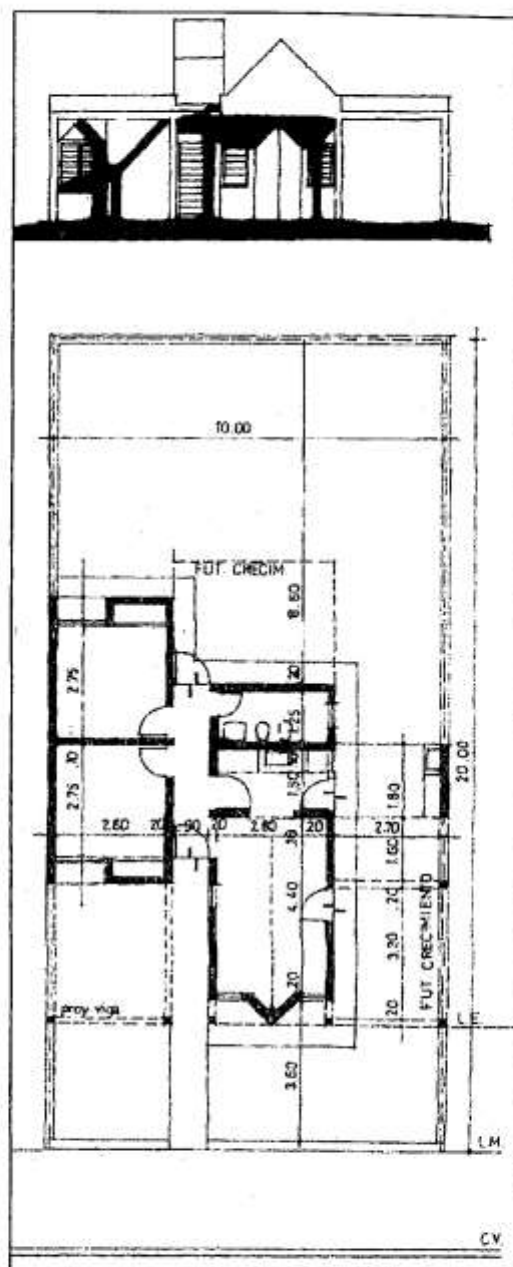
- la eficiencia funcional que se obtiene con una determinada disposición de áreas,
- la reducción de área de circulación y las ventajas en términos de uso que derivan de una resolución del acceso que no genere servidumbres de paso,
- la posibilidad de adaptación interna para diversificar la oferta de espacios,
- la facilidad en lectura y futura ejecución de crecimientos, ó
- la reducción de la incidencia de muros perimetrales adoptando partidos de perímetro compacto, entre otros aspectos, no se consideran como variables que inciden directamente en la mayor o menor eficiencia de los proyectos implementados.

Tip. Nº.	Designación	Tip.	Sup (m ²)	Año Proy.
1	107 viv en Río Cuarto (Prov. de Cba)	2 dorm	40,94	1983
2	70 viv en Holmberg (Prov. de Cba)	2 dorm	43,40	1980
3	114 viv. en Coronel Moldes (Prov. de Cba)	2 dorm	46,80	1980
4	100 viv. en Barrio Quebrada de Las Rosas (Cba)	2 dorm	50,16	1980
5	147 viv. en Barrio Inaudi (Cba)	3 dorm	57,67	1981
6	91 viv. en Barrio Ampliación Las Palmas (Cba)	2 dorm	42,76	1986
7	512 viv. en Barrio Villa Azalais (Cba)	2 dorm	38,20	1987
8		3 dor.	54,43	
9		Dúplex 3 dor dúplex	54,43	

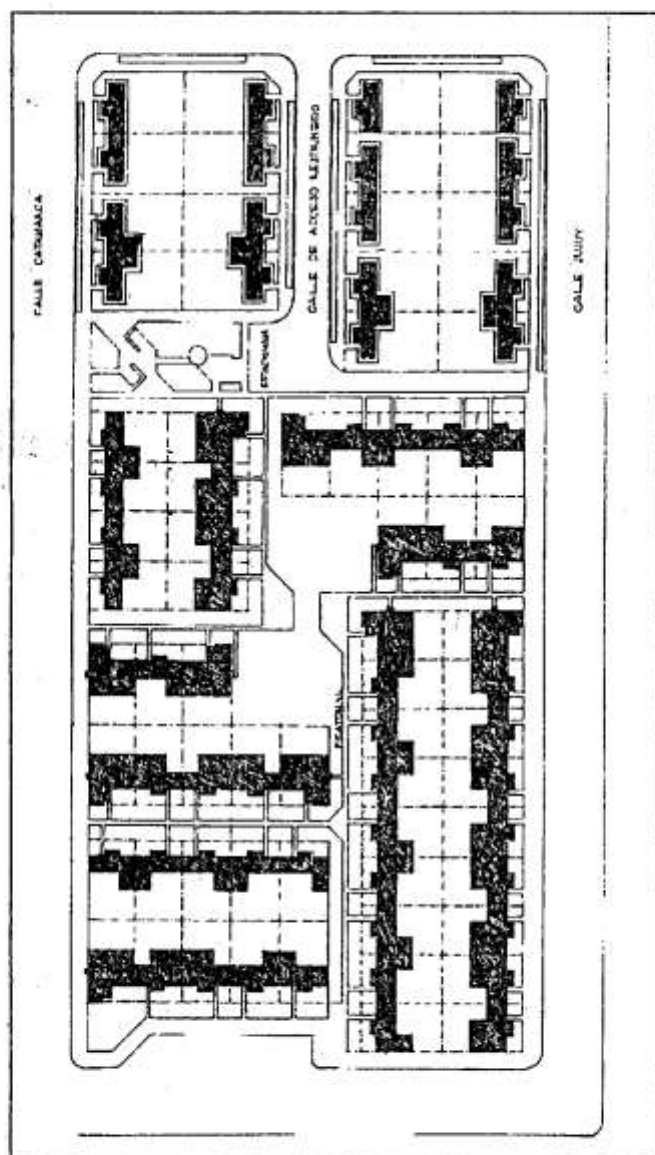
Las planimetrías de los conjuntos seleccionados y las tipologías, son presentadas a continuación:



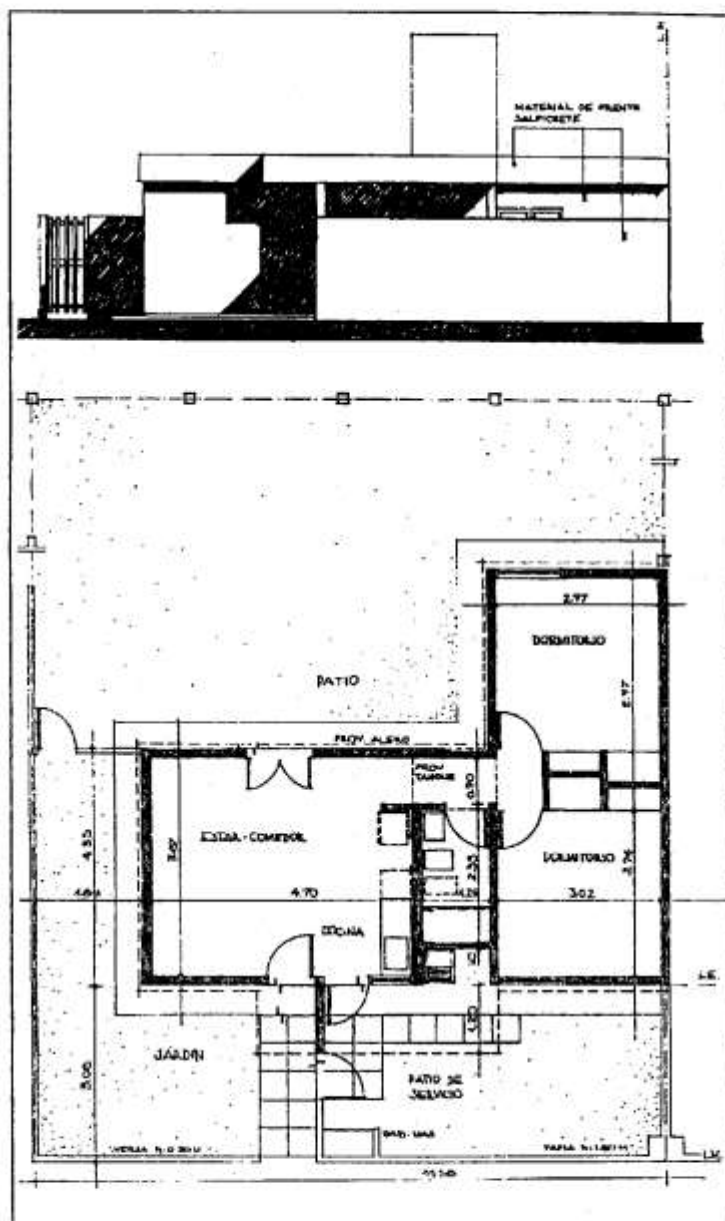
1. Conjunto 107 viviendas en Río Cuarto - Planimetría



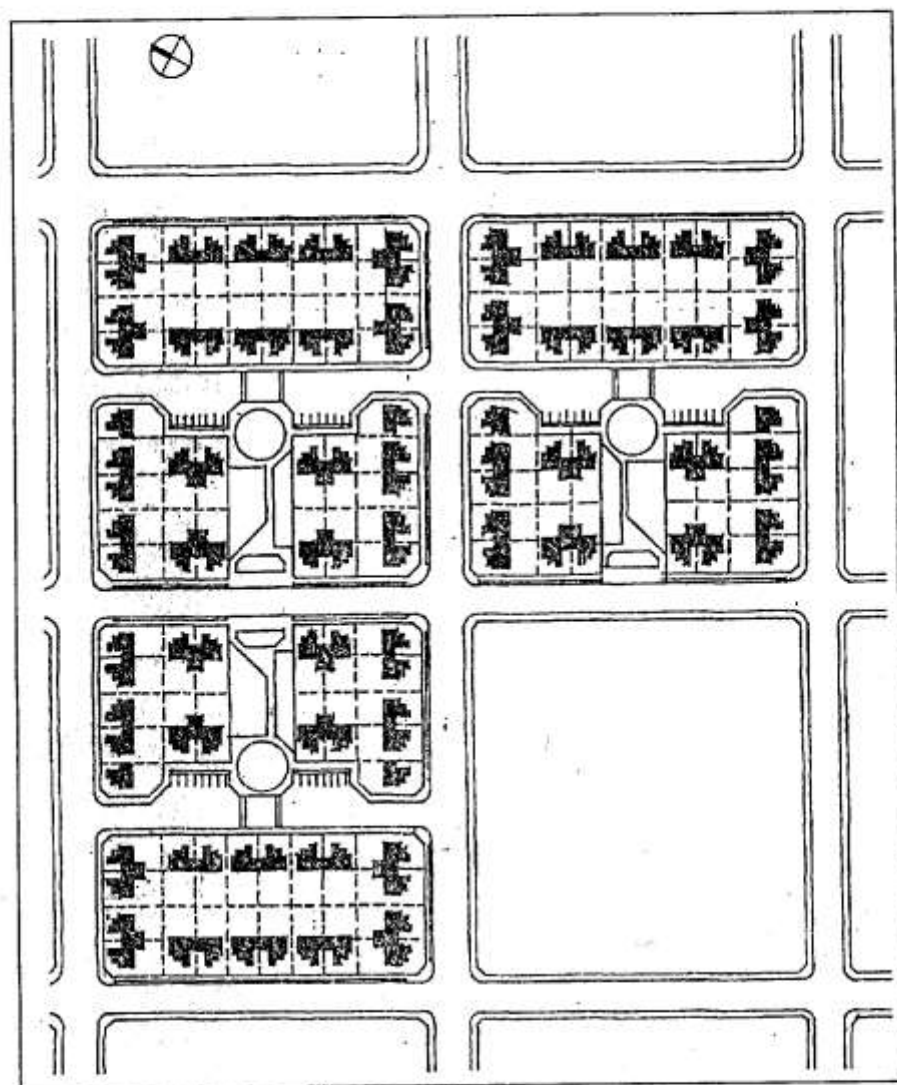
1. Tipología 2 dormitorios – Río Cuarto



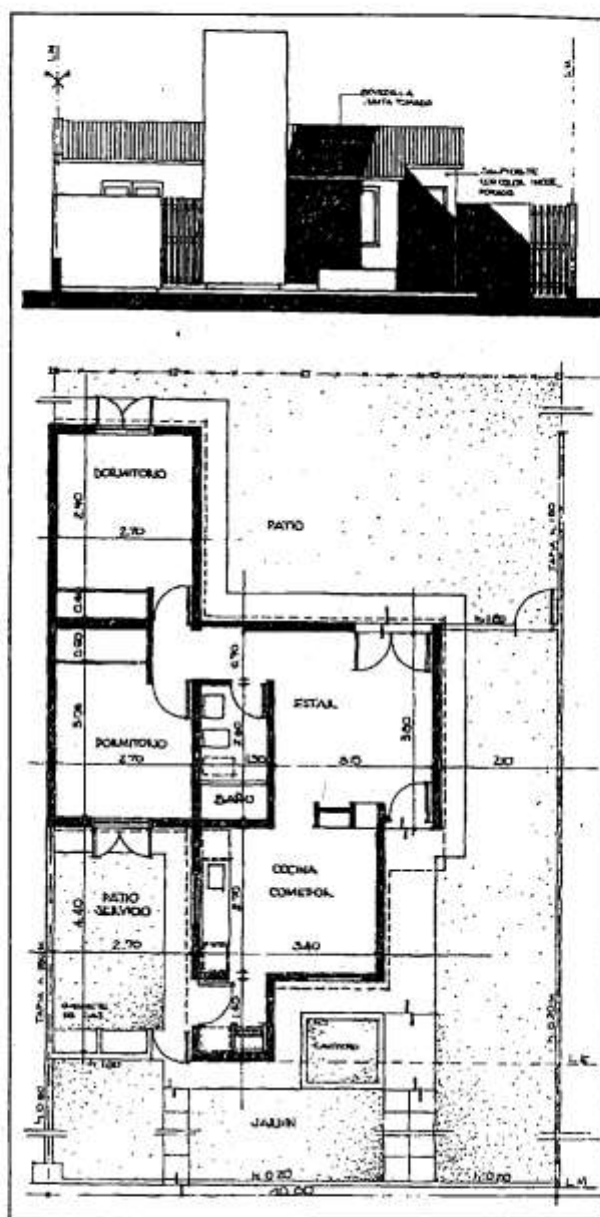
2. Conjunto 70 viviendas en Holmberg - Planimetría



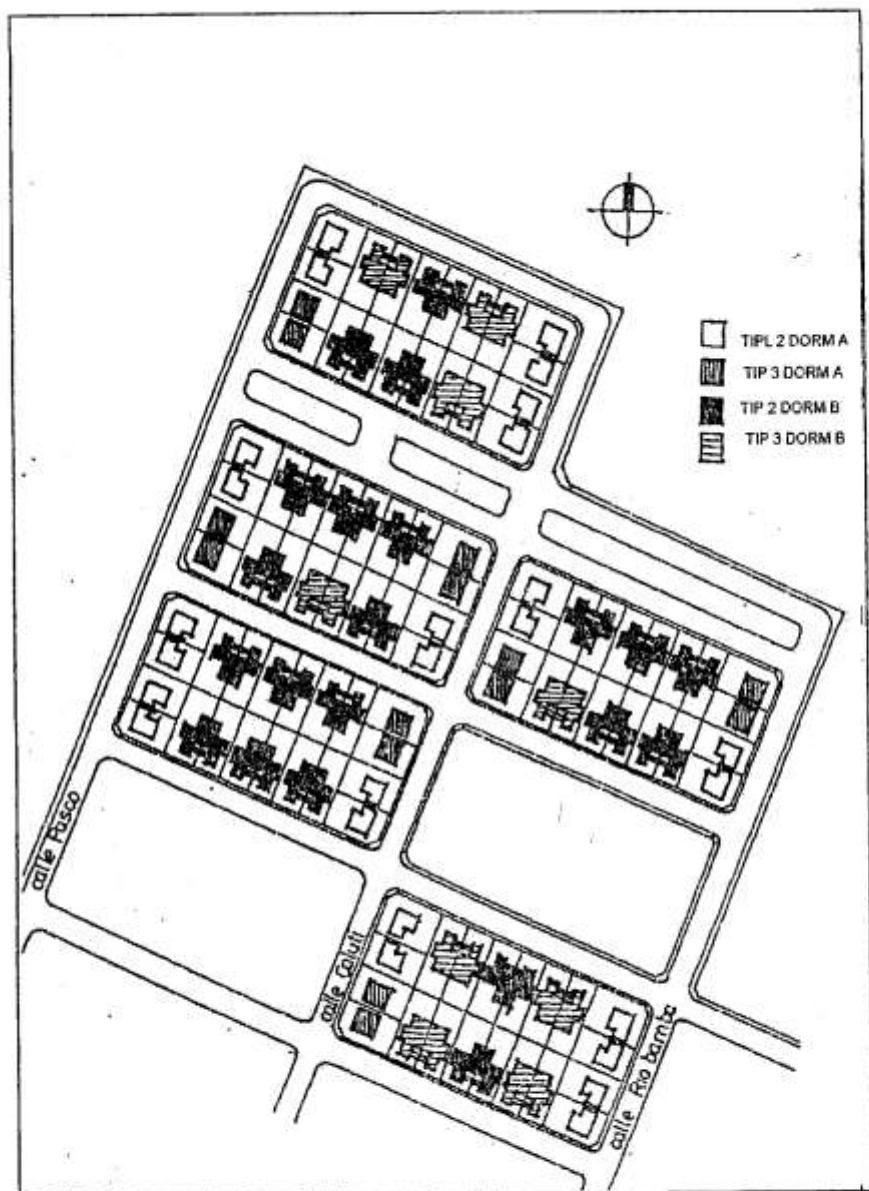
2. Tipología 2 dormitorios - Holmberg



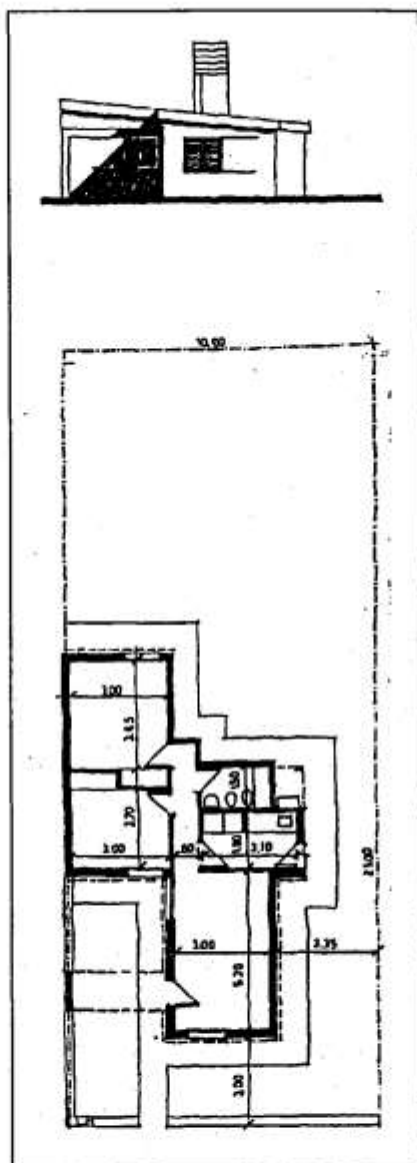
3. Conjunto 114 viviendas en Coronel Moldes - Planimetría



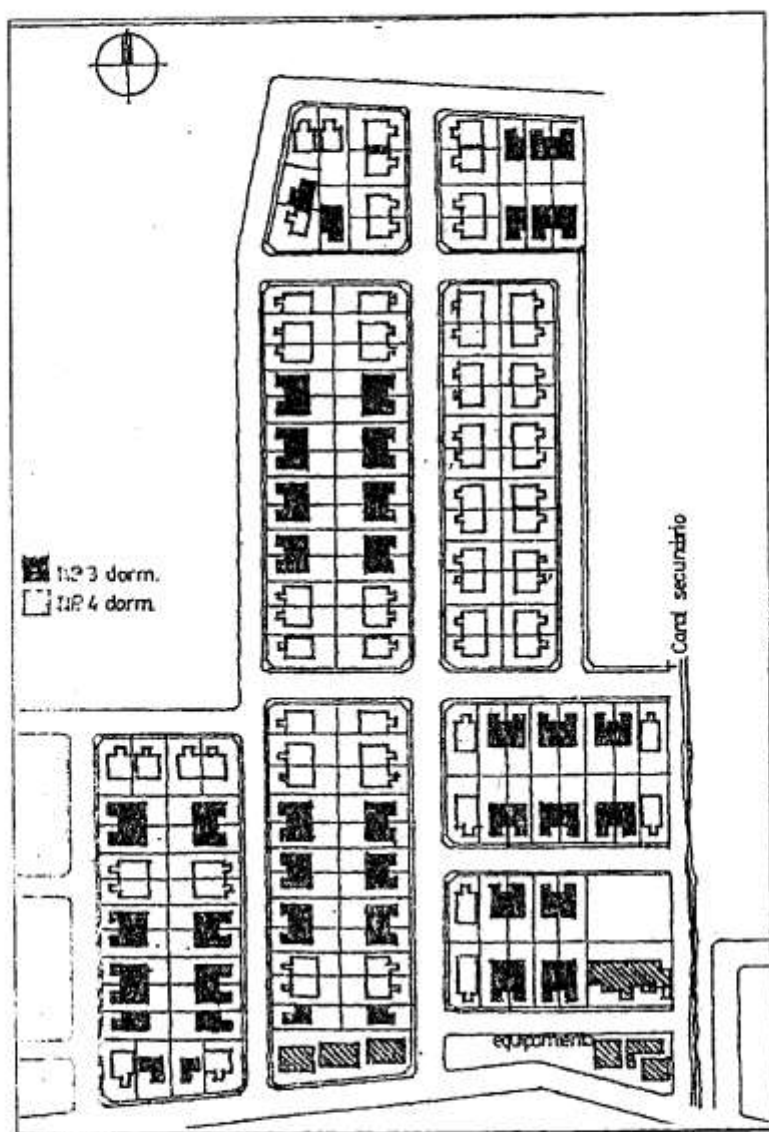
3. Tipología 2 dormitorios - Coronel Moldes



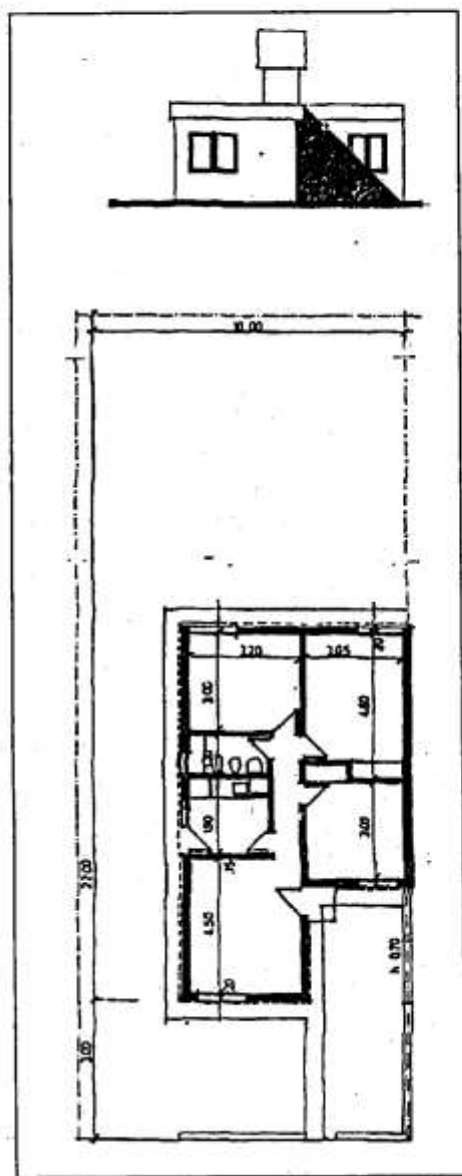
4. Conjunto 100 viviendas en Barrio Quebrada de Las Rosas – Planimetría



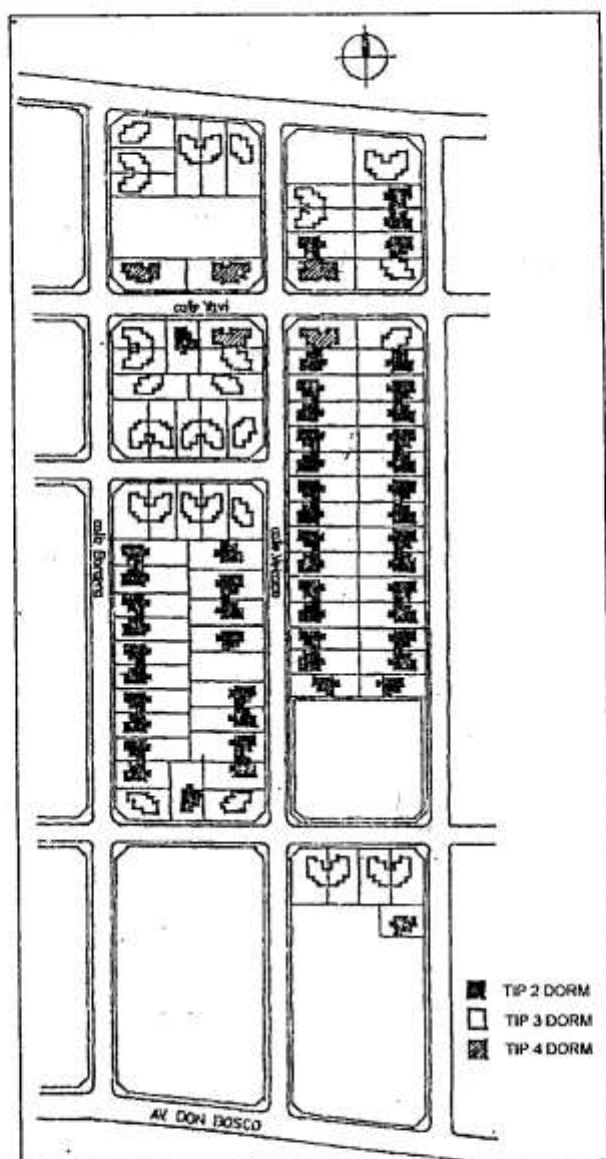
4. Tipología 2 dormitorios – Barrio Quebrada de Las Rosas



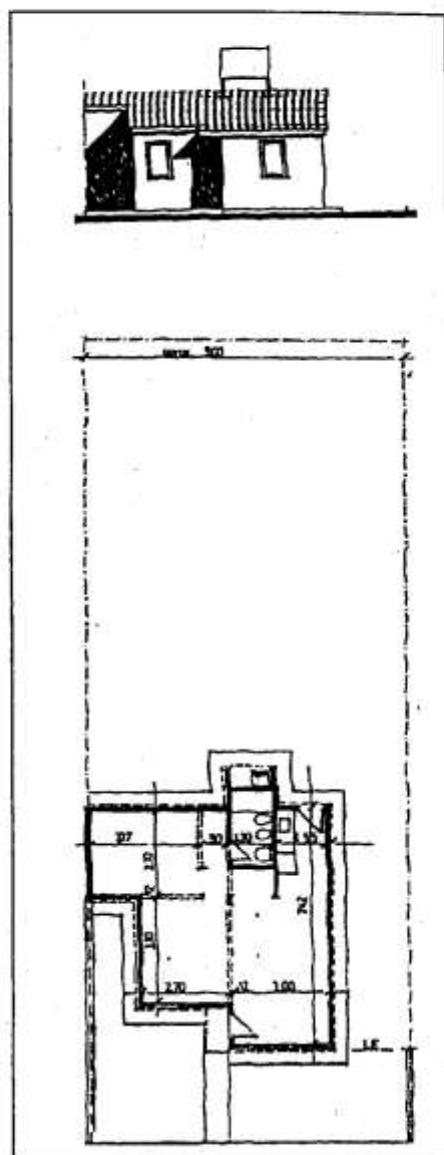
4. Conjunto 147 viviendas en Barrio Inaudi – Planimetría



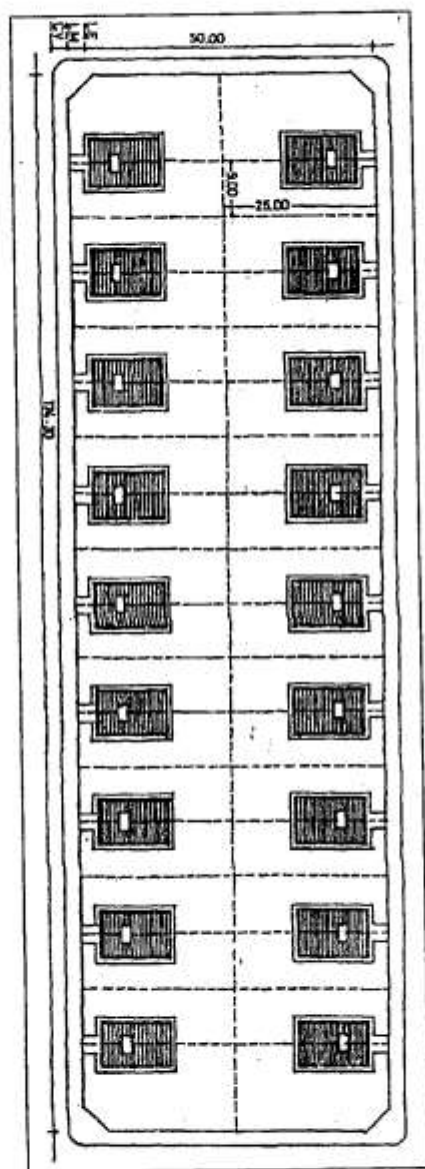
5. Tipología 3 dormitorios - Inaudi



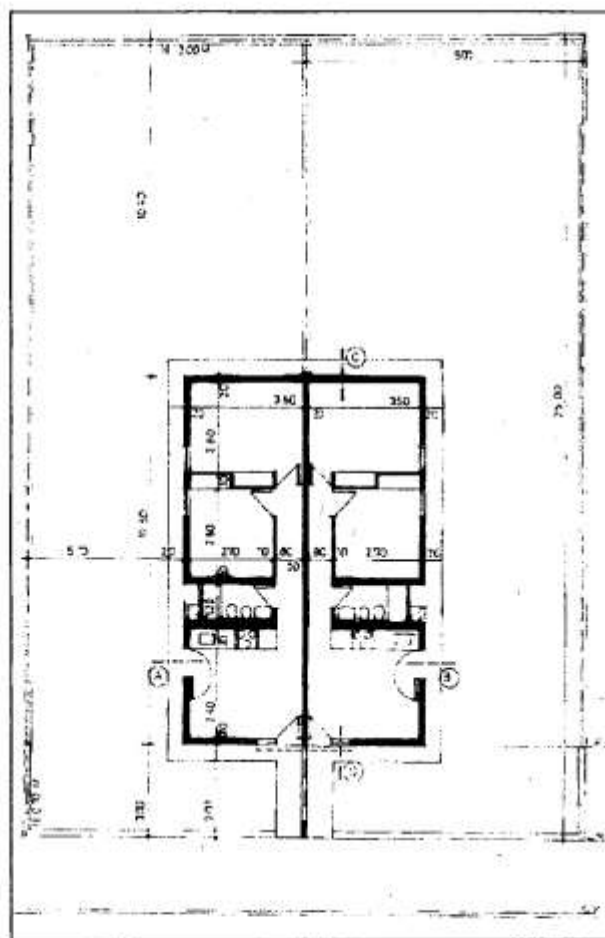
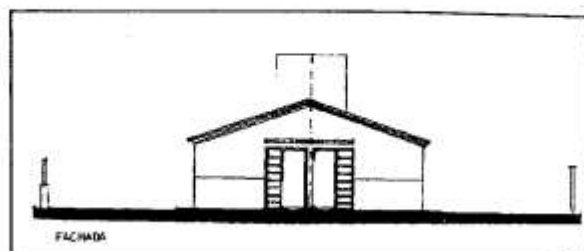
6. Conjunto 91 viviendas en Barrio Ampliación Las Palmas- Planimetría



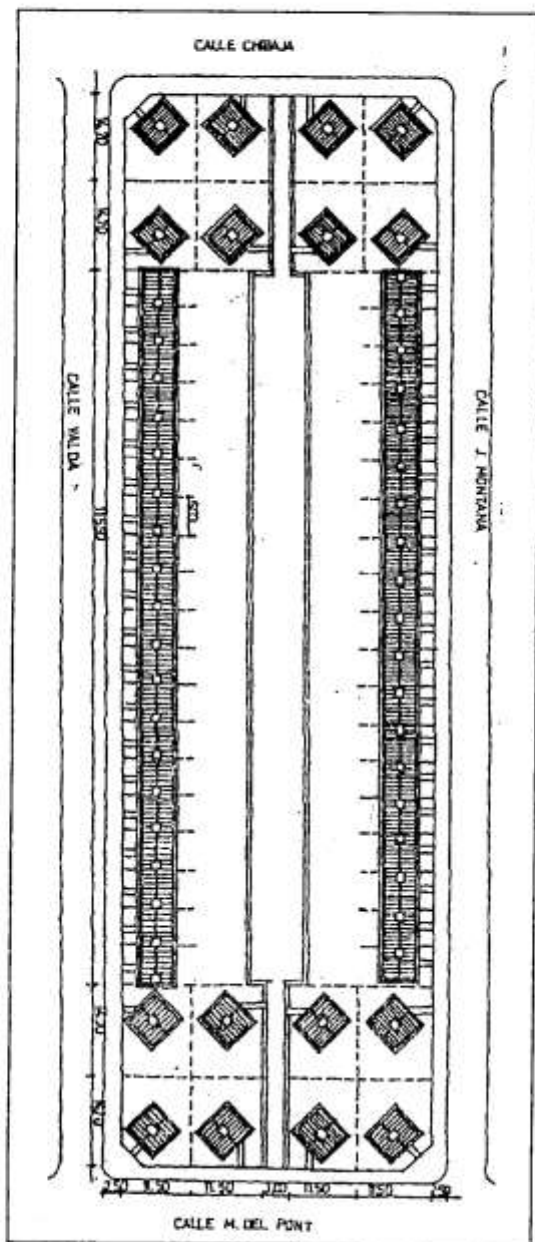
5. Tipología 2 dormitorios – Ampliación Las Palmas



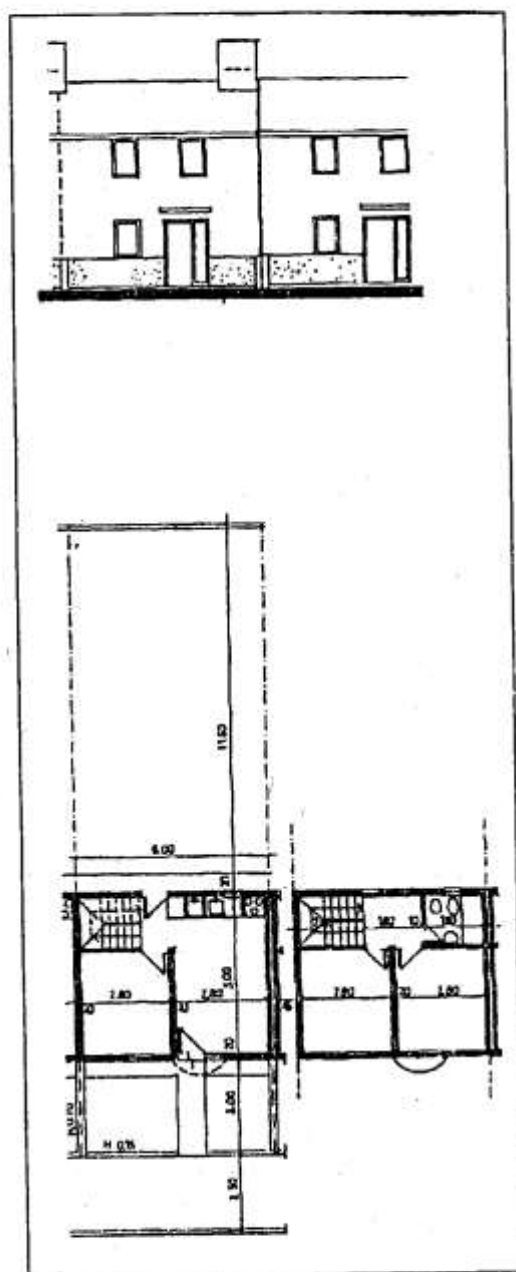
7. Conjunto 512 viviendas Barrio Villa Azalais
Planimetría del sector de viviendas de 2 dormitorios



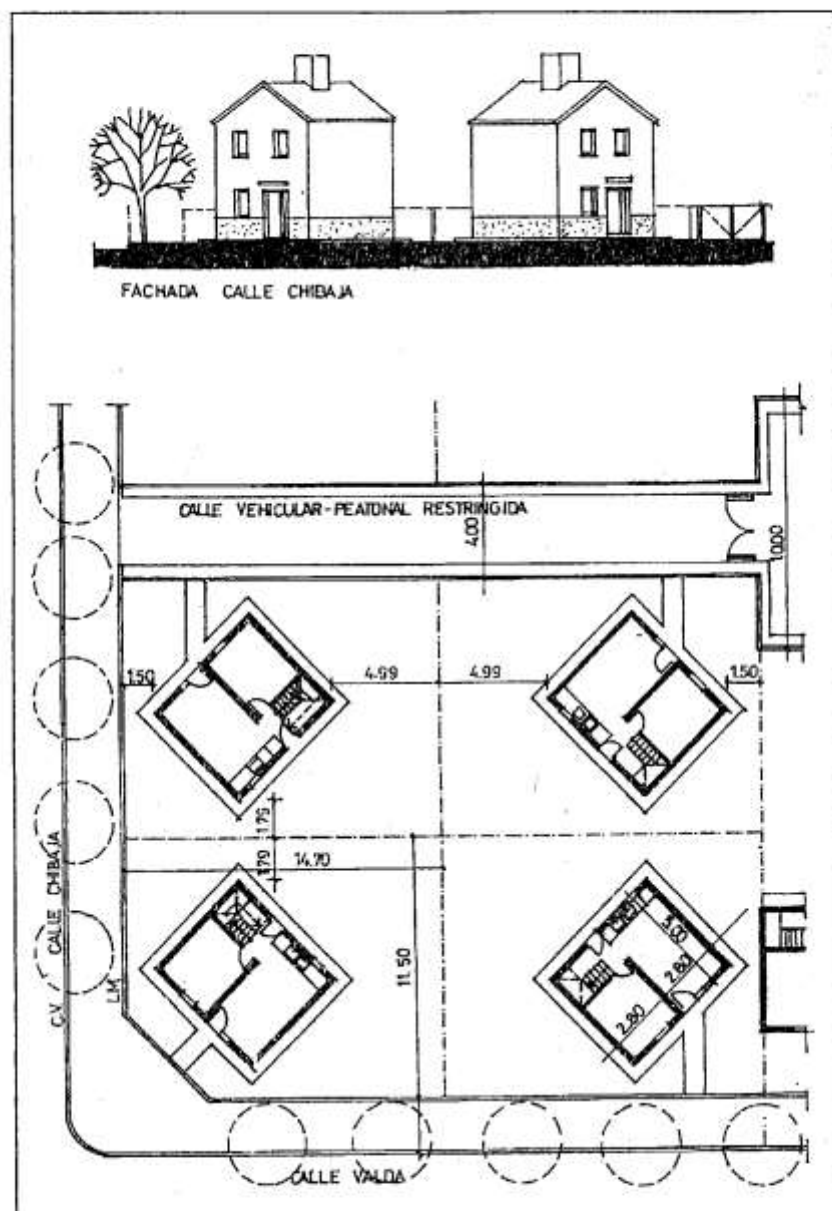
7. Tipología 2 dormitorios – Villa Azalais



8.9. Conjunto 512 viviendas en Barrio Villa Azalais
Planimetría de tipologías 3 dormitorios dúplex



8. Tipología 3 dormitorios dúplex en tiras – Villa Azaláis



9. Tipología 3 dormitorios dúplex rotada – Villa Azaláis

Se evidencia una progresiva reducción de superficie útil por tipología de vivienda (que se hace más evidente en las propuestas posteriores a 1988 porque afecta considerablemente los m² por persona no superando los mínimos establecidos por la normativa de 1977 de 8 m²/pers.) Como contrapartida, no se observa una mayor racionalidad en los criterios de diseño de los prototipos implementados que permita optimizar el uso de los recursos, o mejorar los diseños que se proveen.

- La progresiva reducción de los estándares de superficie total por vivienda afecta en mayor grado al área de estar - comedor (comparativamente con el área de cocina o lavadero). Este, es un espacio subdimensionado y, por otra parte, está afectado por la resolución de esquemas circulatorios que se valen del estar como espacio de distribución y acceso.

- En el caso del área dormitorio: si bien en términos generales las superficies se corresponden con los mínimos establecidos por las normas de diseño, la reducción significativa que afecta a las propuestas desarrolladas a partir de 1988 deriva en la falta de previsión de área de guardado en dormitorios.

- El dimensionamiento del área cocina lavadero, no es el mismo en tipologías de 2 ni de 3 dormitorios, no hay criterio de crecimiento de superficie de servicios cuando la vivienda crece en cantidad de dormitorios. No se observa una tipificación de medidas en la resolución del área cocina - lavadero.

La resolución FONAVI N° 98 de 1987 en su artículo 7 establece las siguientes condiciones funcionales y de diseño:

a- La distribución interna de la vivienda y dimensionamiento de los locales deberá atender al máximo aprovechamiento de las áreas, de manera de lograr una distribución de ambientes que aumente las superficies útiles y reduzca al mínimo las circulaciones.

b- En los dormitorios, baños y toilettes no se admitirán servidumbres de paso.

c- Los locales húmedos deberán unificarse mediante la utilización de célula, tabique o panel sanitario.

d- No se admitirán como galería aquellos espacios que tengan menos de 1,00 m de ancho.

e- Todos los dormitorios deberán tener una superficie útil y una distribución de aberturas que admitan la ubicación de dos camas no superpuestas y espacio para guardado.

Del análisis efectuado se observa que, en términos generales, las propuestas no consideran como premisa de diseño la "eficiencia en el uso de la superficie útil", buscando disminuir la superficie de circulación e incrementar la superficie habitable.

- La incidencia de la superficie de circulación sobre la superficie útil total se relaciona directamente con el partido adoptado, la ubicación del ingreso y forma de distribución. Las propuestas dónde se observa una disminución de

la incidencia de la superficie de circulación, resuelven el ingreso a la vivienda desde una posición central (o mediante un hall distribuidor) relacionado en forma directa con el espacio de distribución. Son muy pocos los casos (Tipología N°1- Página 115) donde el acceso se resuelve de modo de no interferir con el estar - comedor, lo cuál señala la falta de búsqueda de alternativas de resolución que posibiliten un uso más eficiente sin derivar en superposiciones de uso en esta zona, que es la más afectada por la progresiva reducción de superficie.

- Son poco frecuentes los esquemas de partido compacto o inscripto en figuras geométricas simples, donde existe una menor incidencia de muros sobre el total de superficie útil y mayor economía constructiva. Las tipologías de 2 dormitorios, en términos generales, optan por perímetros desplazados o con retranqueos que facilitan la ejecución de futuras ampliaciones pero se traducen en un mayor costo inicial por el desarrollo de un mayor perímetro. (Tipología N°4 – Página 121)

- Las tipologías donde se registra una menor incidencia de muros externos e internos con relación a la superficie cubierta total (lo cuál se traduce en mayor economía constructiva) son de estructuración lineal. Como contrapartida este tipo de resolución resulta muy ineficiente en sus posibilidades de crecimiento y uso, el esquema de distribución adoptado incrementa considerablemente la superficie destinada a circulación y las ampliaciones previstas reducen las posibilidades de equipamiento y las dimensiones de los locales existentes (Tipología N°7 – Página 127)

- Con relación al emplazamiento y las posibilidades de crecimiento se observa:

El análisis de la retícula funcional y organizativa del proyecto, la forma de ocupación del lote y los espacios libres resultantes revela una falta de correlación entre parcelamiento, forma de ocupación (emplazamiento) y tipología edilicia (módulo funcional y posibilidades de crecimiento).

En términos generales las alternativas de crecimiento se limitan al espacio libre lateral por la imposibilidad de efectuar crecimientos frontales y por la falta de vinculación de lo existente con el patio posterior. La imposibilidad de efectuar crecimientos frontales condiciona la posibilidad de personalizar la propia vivienda - en trabajos de investigación anteriores se registró un 20% de casos donde al efectuar las ampliaciones se introducen cambios en la volumetría y en la fachada que significan costos adicionales para los habitantes que podrían ser evitados si se prevén crecimientos frontales-

Por otra parte, la falta de concordancia entre estas variables en algunos casos deriva en espacios libres laterales con dimensiones inadecuadas. El uso del lote es ineficiente tanto cuando el ancho es excesivo (mayor a un módulo e inferior a dos, Tipología N°7 – Página 127) como cuando éste no se calibra en relación con los módulos funcionales del proyecto generando espacios residuales (Tipología N° 3 - Página 119) o de conformación irregular (Tipologías N° 9 – Página 130).

- Con relación a la variable valor de uso, se observa:

Con relación a las posibilidades de uso, se observa una marcada compartimentación del espacio lo cuál reduce su eficiencia funcional porque posibilita sólo la realización de actividades específicas (dormitorio: dormir - guardar, cocina: cocinar - guardar), sin previsión de actividades complementarias. Analizando la resolución de la cocina se observa, por ejemplo, que sólo en el 8,33% de casos se contempla la posibilidad de ubicar una mesa en la cocina. (Tipología Nº 5 – Página 123)

En el caso del estar, dónde se prevé un mayor desarrollo de actividades, el acceso se resuelve en forma independiente sólo en el 16,70% de casos, y sólo en el 8,34% sobre el total de viviendas analizadas es posible independizar las zonas de estar y comedor. En el 83,30% de casos la resolución del acceso interfiere con las actividades del estar - comedor. Cuando se resuelven en un único ámbito las funciones de cocina, estar - comedor la superposición de usos es total, a la exigua superficie propuesta se suman situaciones de acceso y distribución que derivan en servidumbres de paso.

La resolución de lavadero más frecuente es la que prevé una piletta para lavar al exterior pero en términos generales, no contempla la futura ampliación como local lavadero, en consecuencia este deberá ser reubicado o quedar integrado al comedor de diario cuando se realicen las ampliaciones (Tipología Nº4 – Página 121).

En términos generales los criterios de resolución no contemplan como premisas diversificar las posibilidades de uso (posibilidad de integración o separación con la cocina), o posibilitar alternativas de zonificación u opciones de equipamiento que eviten interferencias de circulaciones, accesos y vinculaciones.

La progresiva reducción de los estándares de superficie tiene como contrapartida una intensión proyectual de búsqueda de variabilidad interior o posibles cambios de uso en los espacios propuestos. Sin embargo, las posibilidades reales de diversificar la oferta de espacios - incorporando actividades no previstas o modificando la conformación de los diferentes ámbitos mediante su integración o separación - está condicionada por la fragmentación y compartimentación de espacio interno, el esquema funcional y de ordenamiento de locales, la modulación estructural y la resolución morfológica.

Aún cuando se registran alternativas reales de integración de dos ámbitos y/o cambios de uso, éstas derivan de la particular forma de resolución de cada tipología, no de un criterio común que oriente las búsquedas proyectuales en ese sentido.

- Con relación a la variable crecimientos previstos se observa que:

La resolución FONAVI N° 98 de 1987 en su artículo 7 establece las siguientes condiciones con relación a los crecimientos previstos:

f- En los casos que los proyectos propongan viviendas con posibilidad de crecimiento se deberán cumplir los siguientes requisitos:

En viviendas de 1,2 y 3 dormitorios no se modificará el núcleo húmedo al crecer.

El crecimiento no puede generar servidumbre de paso por dormitorios, baños y toillettes, ni dejar locales sin iluminación ni ventilación reglamentarias.

g- El crecimiento se efectuará sin demolición. Se efectuará por remoción y traslado de paneles de cerramiento o carpinterías y construcción de nuevos techos, pisos, etc. En el caso de muros portantes éstos deberán incorporar carpinterías, paneles removibles o dinteles en los lugares previstos para la ampliación.

Las normas de diseño establecen pautas muy genéricas en relación con los crecimientos. La falta de especificidad en lo que respecta a: el tipo de ampliaciones a considerar, las superficies mínimas de ampliación por local y tipología, y la forma de resolver los crecimientos (constructiva y funcionalmente), lleva a que éstas se efectúen según las posibilidades de cada proyecto modificando en algunos casos, las previsiones iniciales de los diseñadores.

Hacia el final del período considerado (1980-1990) se registra una mayor preocupación por prever ampliaciones de distintos ámbitos. Sin embargo, no hay criterio de crecimiento común a todos los proyectos analizados en lo que respecta a la superficie prevista como ampliación (por ejemplo en el caso del estar se prevén crecimientos que van desde los 5,25 m² a los 17,68 m²) y en lo que respecta a la modalidad de resolución de las ampliaciones. En este sentido se observa una falta de pautas específicas que orienten al proyectista sobre las previsiones a tener en cuenta y cómo resolverlas.

Los crecimientos se proponen como espacios de uso flexible, vale decir que un mismo espacio de crecimiento puede absorber ampliaciones diferentes (cocina – lavadero, garaje, negocio o estar) y de este modo atender a disímiles requerimientos, sólo en el 10% de casos.

La incidencia de la superficie de crecimiento sobre la superficie útil se incrementa hacia el final del período considerado, - llegando en algunos proyectos a igualar a la superficie propuesta- lo cuál señala una mayor preocupación por el estudio de esta variable por parte de los proyectistas, que tiene como objetivo mejorar las condiciones de habitabilidad afectadas por la reducción significativa de los estándares de superficie.

2- Alternativas de organización y posibilidades de crecimiento

Los resultados obtenidos del estudio comparativo de diferentes alternativas de organización espacial y distributiva en función de los crecimientos realizados o las expectativas de crecimiento, consideran los siguientes aspectos:

2.1- La efectividad de una resolución urbanística que posibilita incrementar la densidad edilicia y mantener el lote de uso propio.

En este caso, se trata de tipologías en dúplex de 3 dormitorios (Tipología Nº 8 –Página 129) resueltas en lotes de 6 metros de frente con espacios exteriores comunes ubicados en el centro de manzana desde los que se accede vehicularmente.

La propuesta de resolución urbanística es cuestionada por los habitantes por la falta de acuerdo entre vecinos, - en sectores de ingreso medio y medio bajo -, para el cuidado y mantenimiento del espacio exterior común, lo cuál deriva en problemas de convivencia porque los gastos de mantenimiento son afrontados sólo por algunos habitantes. Se observa que las conductas individuales imperan por sobre lo colectivo y el cuidado del espacio exterior se remite al lote de uso propio.

A pesar de esto, existe conformidad con la resolución tipológica porque prevé un patio posterior de uso propio, alternativas de modificación interna, crecimientos y la posibilidad de guardado del auto en los límites del lote.

2.2- Las ventajas comparativas de las soluciones que incorporan en la etapa de proyecto los posibles crecimientos por etapas y el estudio de la configuración final probable frente a las que no contemplan esta posibilidad.

Se observó que las reformas que realizan los habitantes consideran y optimizan los recursos existentes: se debe tener en cuenta que aleros, vigas, columnas, muros, pasos y vinculaciones son referentes para la ejecución de ampliaciones. En la medida que los crecimientos sean

legibles se ejecutarán según las previsiones proyectuales pudiendo anticiparse la configuración final probable de la vivienda y se evitarán costos adicionales por la falta de integración de lo existente con los nuevos ámbitos, por otra parte cuando se prevén las interrelaciones de los espacios a ampliar con los existentes se facilita la futura ejecución de los mismos por parte del usuario.

Como ejemplo se mencionan tres tipologías donde las ampliaciones afectan en distinto grado la resolución propuesta:

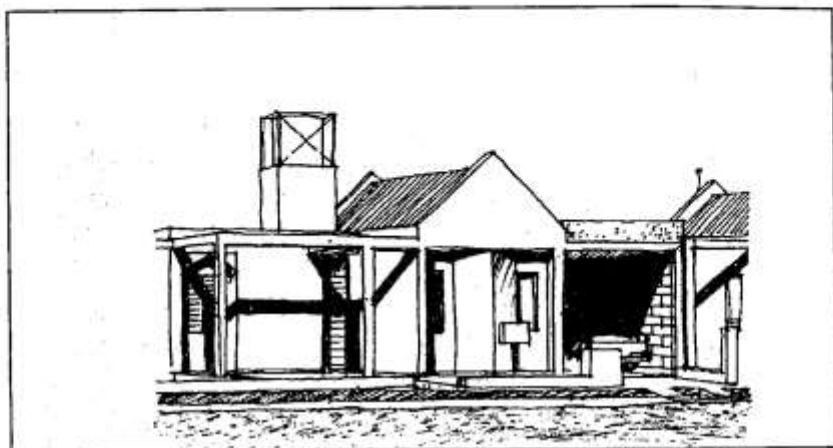
- El primer caso, (Tipología N° 1- Página 115) corresponde a un conjunto de 107 viviendas en Río Cuarto (Concurso Nacional FONAVI 1983) con previsión de crecimientos de dormitorios y un espacio lateral flexible que puede destinarse a estar, garaje, negocio etc. Las futuras ampliaciones están indicadas por vigas y columnas lo cuál se traduce en mayor facilidad de lectura para la ejecución de crecimientos sin que se registren ampliaciones o expectativas de ampliación que modifiquen las previsiones de los diseñadores

- El segundo caso, es un conjunto de 70 viviendas en la localidad de Holmberg (Provincia de Córdoba) diseñado en 1981. El estudio de crecimientos revela que la reforma que se efectúa con mayor frecuencia (15,8 % sobre el total de casos que integran la muestra) es el cierre del lavadero y su anexión a la zona de cocina comedor porque se aprovecha un muro y alero existentes. (Tipología N° 2 – Página 117)

- Por último, en un conjunto de 512 viviendas en Barrio Villa Azalais en la ciudad de Córdoba, integrado por tiras de viviendas en dúplex, dúplex exentos y tipologías de resolución lineal (chorizo).

En estas últimas, se registra un 80% de casos –sobre el total que integra la muestra- que ha efectuado o efectuaría ampliaciones de la zona diurna, aún cuando existe dificultad en la ejecución por la falta de continuidad de la estructura de techos y la imposibilidad de resolver en el espacio lateral previsto el crecimiento de estar y garaje.

Se observa que los crecimientos modifican totalmente el esquema de ordenamiento de locales y la resolución volumétrica propuestos. (Tipología N° 7 -- Página 127)



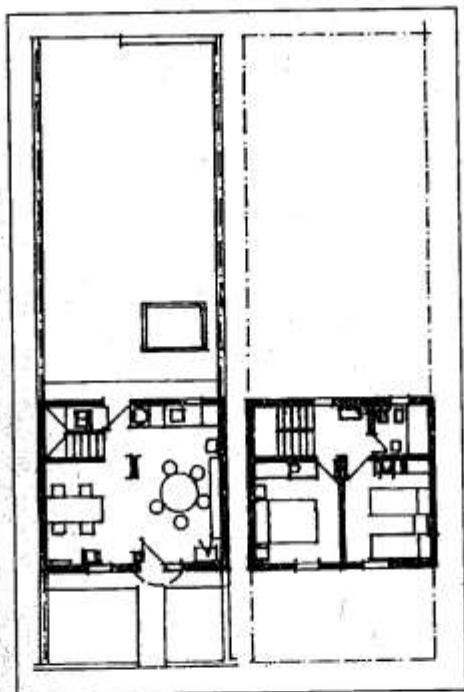
Tipología N° 1, obsérvese que las ampliaciones se realizan según las previsiones de proyecto

2.3- La posibilidad que se efectúen cambios internos, cambios de uso sin modificaciones estructurales- donde los habitantes tengan márgenes de decisión sobre la distribución y re-asignación de áreas y puedan ganar superficie sin la necesidad de efectuar ampliaciones.

En las evaluaciones realizadas se evidencia que es conveniente alentar soluciones tipológicas donde los habitantes tengan márgenes de decisión sobre la distribución y reasignación de áreas y puedan definir el uso del espacio vivienda en función del proceso de desarrollo familiar (ciclo vital – composición y tipo de familia). La posibilidad de incrementar las dimensiones de la zona diurna sin tener que realizar ampliaciones ó definir las interrelaciones entre la cocina, el estar, el comedor (integrar la cocina con el comedor, separar la cocina e integrar el comedor con el estar, etc.) es motivo de satisfacción.

Se mencionan como ejemplo, dos tipologías de planta compacta en barrio Quebrada de Las Rosas e Inaudi, (Tipologías N° 4 y N° 5 – Páginas 121 y 123) donde la baja incidencia de cambios internos (6,25% sobre el total de viviendas que integran la muestra) comparativamente con las ampliaciones ejecutadas (68,75 % sobre el total de viviendas que integran la muestra) señala un alto grado de rigidez en la distribución, con mayor razón si consideramos que el 62,4 % de casos las viviendas estaban subocupadas al momento de efectuar la encuesta.

Como contrapartida, se observa que en las viviendas de 3 dormitorios dúplex en Barrio Villa Azalais (Tipología Nº 8 – Página 129) donde se prevé la ampliación de estar comedor mediante la integración de un dormitorio ubicado en planta baja, se registra un 80% de casos, que efectúan este tipo de modificación.

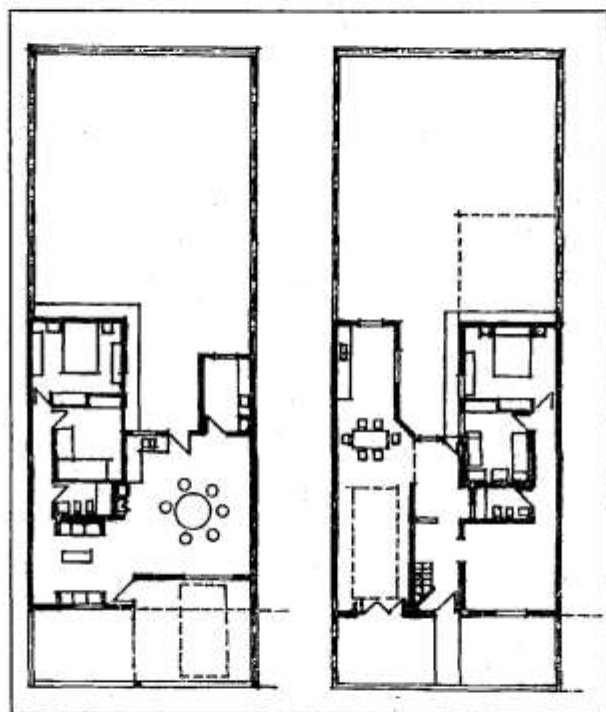


Reforma que se registra en Villa Azalais en el 80% de los casos

2.4- La validez de un esquema lineal de ordenamiento de áreas, estructurado por un eje de circulación interno sobre el muro medianero y un patio lateral pasante desde la calle que posibilita una mayor economía constructiva.

Este esquema no resulta una alternativa válida a la luz de las transformaciones ejecutadas por los habitantes, no aporta a la flexibilización del espacio interno en términos de uso o ampliación, la rigidez del prototipo para absorber cambios y la falta de previsión de las ampliaciones más frecuentes, hacen que la solución lineal prevista inicialmente se modifique estructurándose como una solución de planta compacta.

En el caso de la tipología de 2 dormitorios de Barrio Villa Azalais, (Tipología Nº 7) la modalidad de ocupación del lote y la disposición lineal condicionan la ejecución de ampliaciones, no se prevé el crecimiento frontal, el espacio lateral es insuficiente para ubicar dos ambientes y está acotado por el aventanamiento del primer dormitorio. Se observa que en el 16,66% de los casos encuestados, se reubica la cocina para liberar el espacio delantero para el estar, y en el 26,66% se amplía el comedor existente resignando la posibilidad de contar con el estar separado.

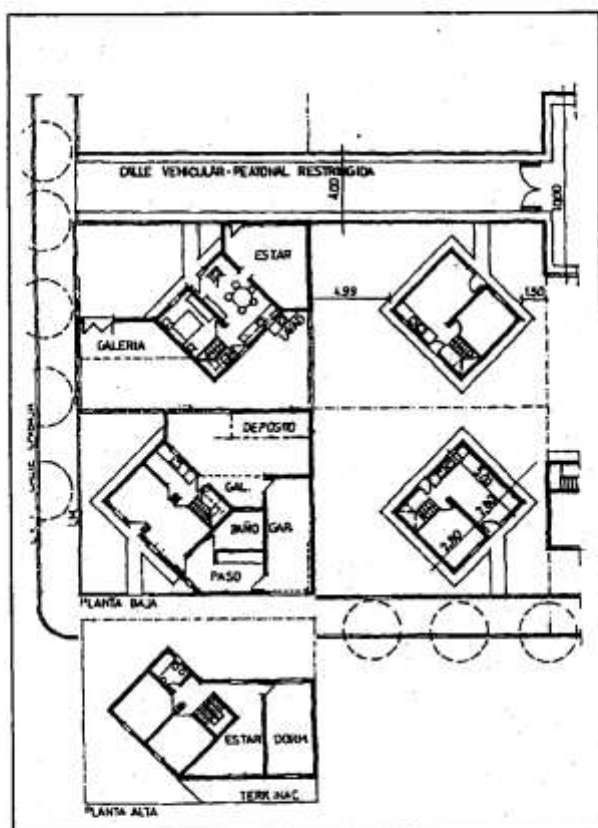


Tipología Nº 7 - 2 dormitorios (chorizo) Reformas introducidas por los habitantes: se reubica la cocina y se destina el espacio delantero a estar, se amplía comedor de diario y lavadero, se reubica el ingreso.

Teniendo en cuenta que el garaje se ampliaría en el 53,34% de casos y el estar y/o comedor en el 80% se ve necesario que el estudio de los futuros crecimientos contemple estos dos ambientes. Por otra parte, la previsión de la ampliación de un tercer dormitorio siguiendo el ordenamiento lineal de locales, no es aceptada por los habitantes porque al continuar el pasillo se reducen las dimensiones del dormitorio existente.

2.5- La correlación entre la forma de ocupación del lote, las posibilidades de crecimiento de la tipología y los espacios libres resultantes.

La falta de correlación entre la forma de ocupación del lote, las posibilidades de crecimiento y los espacios libres resultantes, dificulta la futura adecuación a requerimientos particulares o se traduce en costos adicionales para sectores de bajos ingresos que no pueden acceder a asesoramiento profesional para resolver las ampliaciones cuando se plantean resoluciones geométricas complejas en pequeños locales de difícil resolución tanto de diseño como de construcción con materiales estándares.



Tipología N° 9 reformas introducidas por los habitantes: sobre calle vehicular restringida ampliación de estar y galería. En la esquina opuesta, ampliación en planta baja de depósito, garaje, galería, baño y paso, en planta alta ampliación de dormitorio y estar.

Como ejemplo, se menciona el caso de las tipologías de 3 dormitorios dúplex, con emplazamiento cruzado en el lote (Tipología N° 9 – Página 130).

Se observa que resulta difícil resolver dos direcciones no perpendiculares y quedan espacios residuales sin una función específica que se usan como depósitos, pasillos, etc. Por otra parte, como consecuencia de la posición rotada de la vivienda, el aprovechamiento del lote no es eficiente, una vez ejecutados los crecimientos el patio se subdivide en varios espacios de configuración irregular.

Al interrogar a los habitantes: ¿Que opina de la disposición de la vivienda cruzada en el lote? El 80% de los entrevistados la consideró inadecuada, porque el patio se subdivide en sectores de configuración atípica, hay una percepción de que el patio es chico aún cuando no se efectuaron ampliaciones.

3- Los crecimientos y las transformaciones realizadas por los habitantes

Los resultados que se obtuvieron del análisis de los crecimientos y transformaciones realizadas por los habitantes son los siguientes:

3.1- Porcentaje de viviendas que efectúan crecimientos y transformaciones sobre el total que integran la muestra

En el 50% de casos que integran la muestra de estudio se registraron distintos tipos de transformaciones que innovan sobre lo propuesto inicialmente.

Si consideramos las expectativas de ampliación, se observa que el grado de adecuación real (considerando los casos en que no se tienen expectativas de ampliar porque se está conforme o las expectativas crecimiento son coincidentes con las posibilidades que ofrece la tipología y no derivarían en cambios significativos) es del 35% sobre el total de viviendas que integran la muestra.

3.2- Categorización de los crecimientos en función del tipo y volumen de cambios

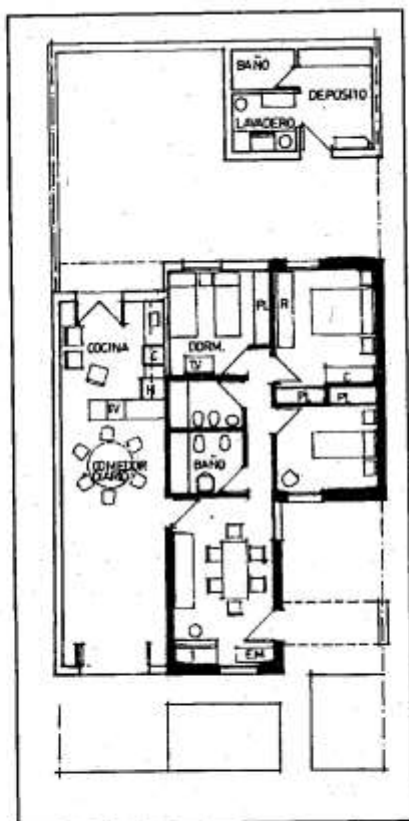
El análisis de las reformas y crecimientos introducidos por los habitantes pueden ser categorizados en función del tipo y volumen de cambios.

- En el 15,15% de casos son reformas significativas que incluyen cambios espaciales y en el destino de los locales propuestos. Representan el mayor grado de modificación y a las reformas de conformación, dimensiones e interrelaciones espaciales se suman cambios que afectan la volumetría propuesta.

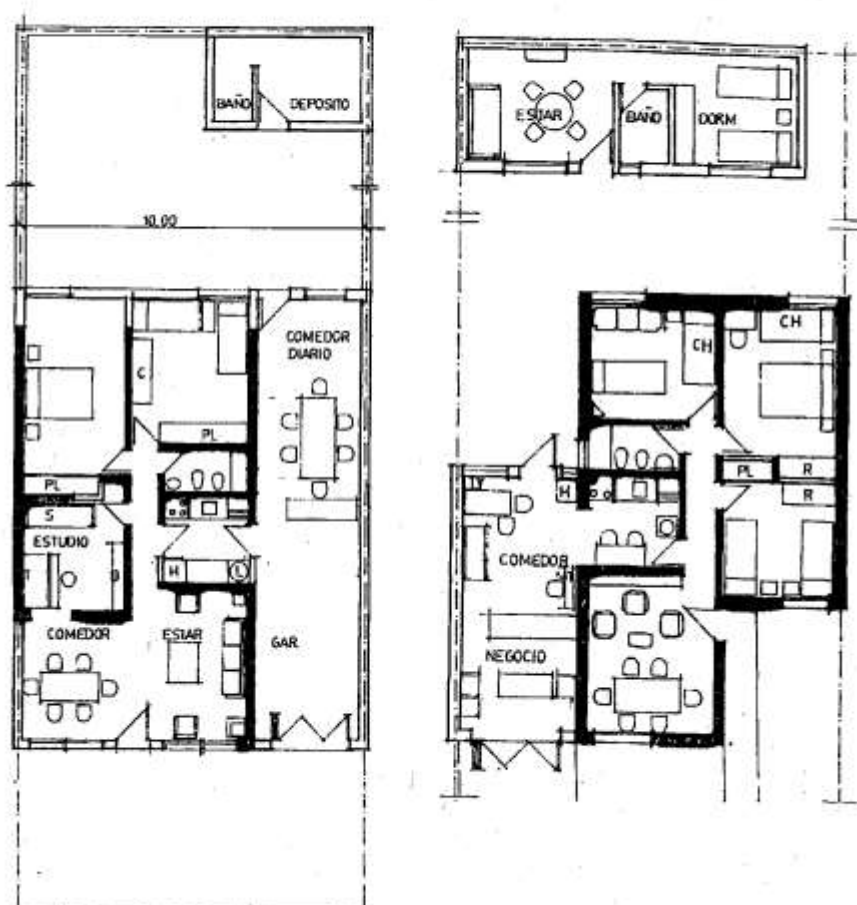
- En el 21,21 % de casos no se producen cambios espaciales que modifican la tipología, o el destino previsto originalmente pero se suman ampliaciones de nuevos ámbitos que generalmente "duplican" la zona diurna de la vivienda.

- En el 10,51 % se observan cambios en el destino de locales sin que se efectúen ampliaciones o reformas (Este porcentaje no considera aquellas tipologías que expresamente prevén cambios de uso)

- En el 3,03% Incluyen cambios para integrar o separa ambientes, sin que se realicen ampliaciones o se modifique el destino previsto de los locales.



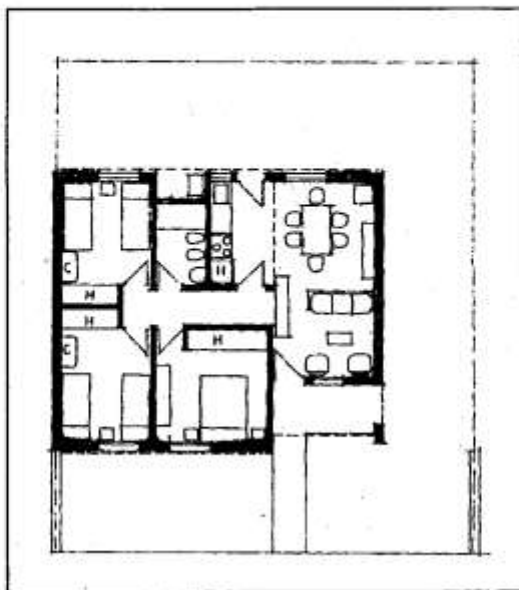
Tipología N° 4 - (3 dormitorios) Barrio Quebrada de Las Rosas. Transformaciones significativas introducidas por los habitantes: se reubica la cocina y en su lugar se instala otro baño, se amplía lateralmente el comedor y el garaje y en la parte posterior del lote un baño de servicio, lavadero y depósito.



Tipología N° 5 B. Inaudi (Página 123 - 3 dormitorios) -Transformaciones significativas realizadas por los habitantes,

En la vivienda de la izquierda, se amplía un comedor que se integra con el estar, el dormitorio delantero se destina a estudio profesional, se reubica la puerta de la cocina para posibilitar mesada sobre ambas caras, se agrandan los dormitorios posteriores y se amplía lateralmente el comedor de diario y el garaje, separado de la vivienda se ubica un depósito con un baño de servicio.

En la vivienda de la derecha, se amplía lateralmente un comedor de diario que se integra con la cocina y un negocio. Separado de la vivienda se amplía un departamento para alojar a los abuelos.



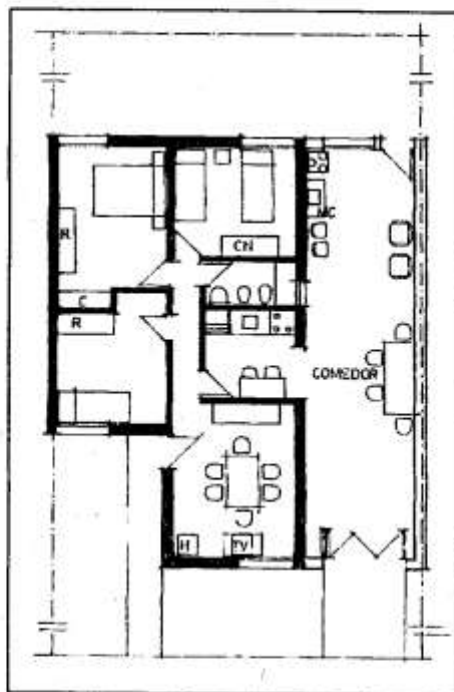
Tipología 3 dormitorios Barrio Quebrada de Las Rosas. Ejemplifica los casos donde se realizan cambios internos para integrar (o separar) ambientes. En este caso, se integra la cocina con el comedor, obsérvese que se anula la vinculación del estar con el pasillo de circulación para tener mayor privacidad de uso y poder ubicar el equipamiento del estar.

3.3- Existe un subdimensionamiento de la zona de uso diurno de la vivienda que se traduce en ampliaciones o reasignación de áreas, y tiene por objetivo ganar mayor superficie para estar o comedor.

En el caso de sectores con un nivel de ingresos medios, cuando se realizan las reformas se modifica la distribución, se introducen cambios en el destino previsto de locales y se amplían ámbitos para usos complementarios como galerías o depósitos. La zona diurna se amplía en el 100% de los casos, la zona de servicios en el 60% (siendo frecuente la reubicación de la cocina y el lavadero y/o la ampliación de otro baño) y la zona nocturna en el 20% de casos. El reasignamiento de los valores porcentuales de las áreas diurnas, nocturna y servicios una vez ejecutados los crecimientos tiende a igualar la superficie de zonas diurna y nocturna.

En el caso de sectores sociales con un nivel de ingresos medio - bajo o bajo, las ampliaciones realizadas afectan a los espacios de uso diurno

que se suman a la propuesta inicial sin interferir o modificar la distribución. Una de las ampliaciones más frecuentes es la que se presenta a continuación:



Tipología 3 dormitorios Barrio Quebrada de las Rosas. Ampliación lateral de comedor de diario.

4- Valoración de las potencialidades de crecimiento y uso

Los resultados obtenidos sobre la valoración que los habitantes realizan de la resolución arquitectónica propuesta son los siguientes:

4.1- La casa individual es el modelo que tiene mayor aceptación porque permite la autodeterminación, modificación y crecimiento.

Indagaciones efectuadas en barrios cuyos habitantes tienen escasa capacidad económica para afrontar transformaciones o ampliaciones, revelan que ésta potencialidad del diseño es una de las condiciones más valoradas, las expectativas de crecimiento son significativamente elevadas aún en sectores sociales con bajos niveles de ingreso.

En el conjunto de 70 viviendas en Holmberg (Tipología Nº 2 – Página 117) cuyos habitantes tienen poca capacidad económica para efectuar ampliaciones –éstas afectan al 31,57% de casos aún cuando el tiempo de residencia supera los 9 años- se registran valores significativos de expectativas de crecimiento, afectan al 68,4% de casos sobre el total que integran la muestra de estudio.

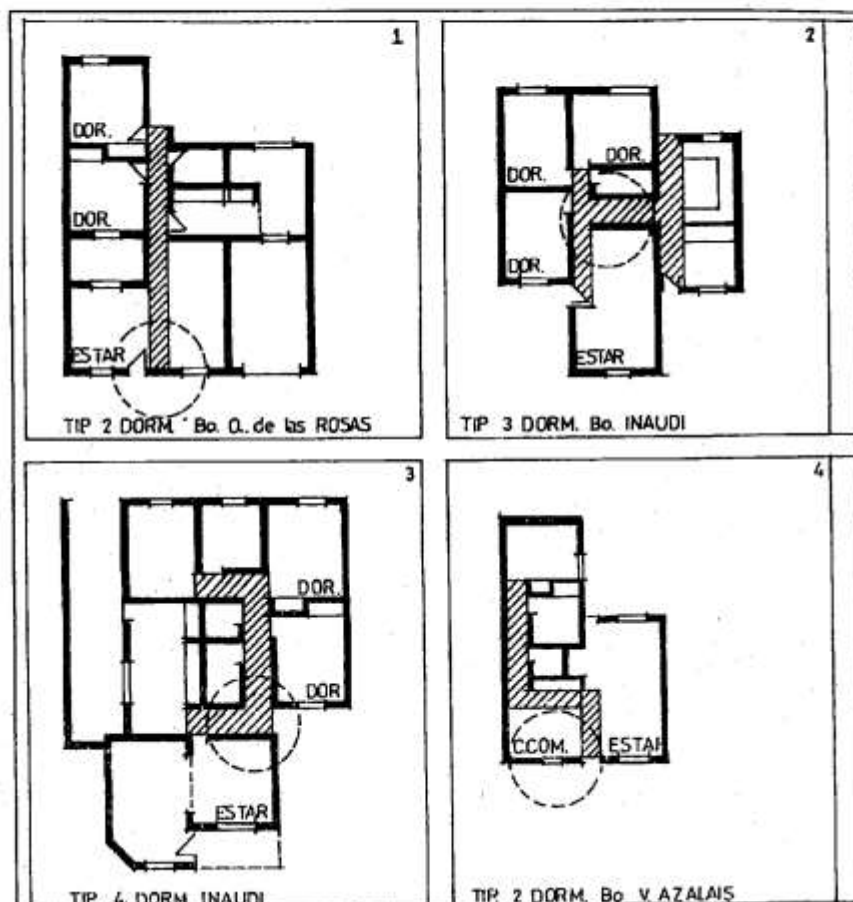
De la evaluación efectuada, se deduce que los niveles de satisfacción son mayores cuando se rescata la "imagen de casa individual" y resuelve volumétricamente la vivienda como una unidad. En el caso de la tipología de 2 dormitorios de barrio Villa Azalais (Tipología Nº 7 – Página 127) la intención de resolver con unidad formal dos viviendas apareadas no es aceptada, se cuestiona el techo inclinado hacia ambos lados porque ofrece mayor dificultad al efectuar las ampliaciones y porque la resolución simétrica, dificulta cualquier acción tendiente a personalizar la propia vivienda. En el 60 % sobre el total de casos que integran la muestra se obtuvo una valoración negativa de la resolución volumétrica propuesta.

4.2- La casa compacta se estructura conforme a un criterio de privacidad creciente desde el ingreso, con una graduación de espacios extrovertidos a introvertidos. Cuando esta condición no tiene respuesta en el diseño, da lugar a modificaciones en la posición del ingreso, incorporación de tabiques ó cuestionamiento de la resolución tipológica.

En el caso de las Tipologías Nº 7 (2 dormitorios, Barrio Villa Azalais – Página 127) si bien el esquema de estructuración lineal no se cuestiona directamente, al interrogar a los habitantes: ¿Reubicarían la puerta de ingreso? El 86,67% de entrevistados respondió que sí lo haría para tener mayor privacidad hacia el interior de la vivienda y respecto al vecino.

En el caso de las Tipologías Nº 4 (Página 121) y Nº 5 (Página 123) se registraron reformas tendientes a lograr una mayor independencia de las zonas pública y privada.

Uno de los motivos de mayor satisfacción con las viviendas en dúplex, es la clara separación entre áreas sociales y privadas por la independencia en el uso que ello implica.



Diferentes tipos de reformas realizadas por los habitantes para obtener mayor privacidad

4.3- La necesidad de diferenciar entre dos tipos de espacios en la zona diurna: los de uso diario y los que se destinan a la representación.

De las preferencias que expresan los habitantes se deduce que las propuestas que resuelven cocina - comedor y estar (Tipología N° 3 – Página 119) tienen mayor aceptación, que las que proponen cocina pasillo y estar – comedor (Tipologías N° 2 y N° 4 – Páginas 117 y 121) estas últimas derivan generalmente en ampliaciones.

Es conveniente promover las alternativas que resuelven cocina – comedor y estar (ó prever la futura ampliación del mismo), frente a las que proponen cocina - pasillo y estar comedor, según se deduce de las ampliaciones y reformas realizadas.

En el caso de los barrios Quebrada de las Rosas, Inaudi y Ampliación las Palmas las preferencias respecto a las relaciones entre cocina, estar y comedor son las siguientes:

- El 33,4% sobre el total de casos encuestados, prefiere cocina y estar - comedor.
- El 57,6% prefiere cocina - comedor y estar separado.
- El 4,5% prefiere los tres ámbitos separados, e igual porcentaje, los tres ámbitos integrados.

4.4 La cocina es valorada como un área intermedia entre las zonas social y privada, demanda privacidad respecto al ingreso y el estar.

Las interrelaciones espaciales están condicionadas por dos situaciones: por un lado, la necesidad que se integre con el comedor - espacio central de la vida familiar - por el otro, que esté separada del estar.

Aún cuando se resuelve como un único ámbito que funciona como cocina - estar y comedor, es conveniente que el área de trabajo no quede expuesta desde el ingreso. Se observa que la falta de contemplación de estos requerimientos en el diseño, deriva en reformas o cuando no es posible realizarlas, constituye un motivo de insatisfacción con la vivienda.

En el caso de la vivienda de 2 dormitorios de organización lineal (Tipología N° 7 – Página 127), el 93,4% sobre el total de casos encuestados manifestó disconformidad por la falta de privacidad de la cocina respecto al ingreso, en el caso de la Tipología N° 4 (Página 121) de barrio Quebrada de Las Rosas una reforma registrada es la integración de la cocina con el comedor que tiene lugar porque la cocina no queda expuesta desde el ingreso. (Afecta al 3,03% sobre el total de casos que integran la muestra).

4.5- La satisfacción con la posibilidad de efectuar completamientos y terminaciones en la vivienda se relaciona con las características socio económicas del sector social destinatario.

En las evaluaciones efectuadas se observó que la participación de los habitantes en la ejecución de tabiques divisorios, colocación de pisos, incorporación de puertas interiores o revestimientos, entre otros, es percibida por los sectores sociales de ingresos medios como un reconocimiento de su capacidad para tomar decisiones referidas al proyecto. Constituye un motivo de satisfacción poder decidir sobre algunos aspectos del diseño como la distribución, o las terminaciones. Los sectores sociales de bajos ingresos, por el contrario, no están conformes. La posibilidad de efectuar completamientos es vivida como carencia o ausencia generando, en consecuencia, falta de identidad y una valoración negativa de la vivienda.

En la evaluación de la Tipología Nº 6 (Página 125) "vivienda cáscara" (que prevé la ejecución de tabiques divisorios por parte del usuario) en barrio Ampliación Las Palmas, se registró un 15% de viviendas desocupadas porque se estaban efectuando tareas de completamiento previas a la mudanza, en estos casos a la satisfacción que brinda la casa propia, se suma la posibilidad de completarla que es vivida como medio de autoexpresión.

Para los sectores con baja capacidad de ahorro, esta alternativa resulta muy incómoda por la necesidad de mudarse lo antes posible y la imposibilidad de efectuar completamientos previos. La falta de privacidad frente a extraños y la falta de terminaciones interiores, condicionan en el 16,7% de los casos el ingreso del encuestador especialmente cuando no se han efectuado las subdivisiones entre el estar y los dormitorios. El 22,2% sobre el total de casos encuestados que consideró inadecuada esta solución, alquilaba vivienda o sea que estaba habituado a niveles de terminación mayores, lo que implica más comodidad y confort.

4.6- La necesidad de identificación y diferenciación de la propia vivienda frente a la de los demás.

Los sectores sociales dinámicos, con recursos y capacidad de ahorro para efectuar reformas, ejecutan transformaciones que modifican radicalmente la imagen - fachada. Se incorporan cambios volumétricos,

(producto de las ampliaciones efectuadas), cambios de aberturas por otras de mejor calidad, aplicación de revestimientos y tratamiento de jardín delantero. La necesidad de autoexpresión lleva a la búsqueda de una identidad formal, relacionada con la impresión que la vivienda transmite tratando de diferenciarse de la imagen de plan habitacional.

Es conveniente que la resolución tipológica adoptada permita márgenes de decisión sobre los aspectos organizativos y expresivos de la vivienda. La unidad formal atenta contra un deseo importante del usuario que es la necesidad de identificación, por lo que el diseño debe prever posibles transformaciones funcionales como de la imagen fachada. La previsión de crecimientos frontales resulta más conveniente en estos casos.

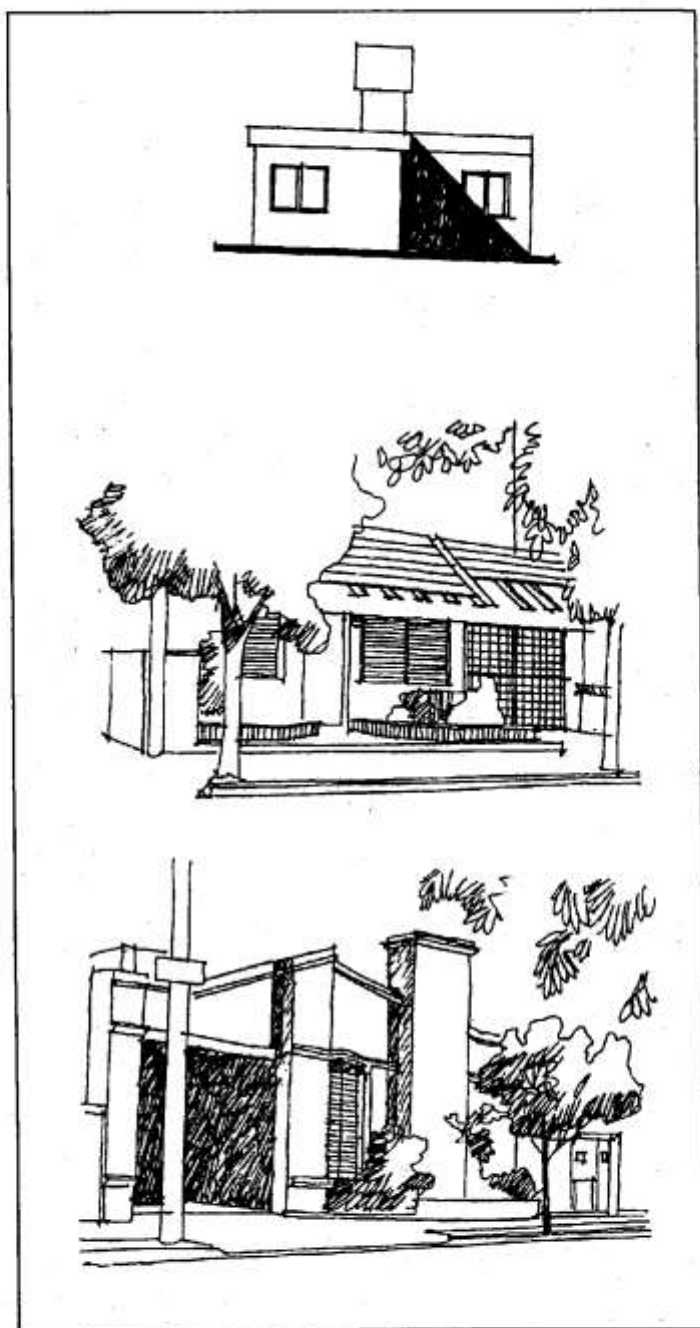
Los sectores sociales con baja capacidad de ahorro e ingresos en términos generales se manifiestan conformes con la resolución volumétrica o la imagen exterior propuesta. Sus inquietudes apuntan a mejorar el tratamiento superficial de la fachada con la aplicación de revestimientos o pintura y se preocupan por la delimitación y mantenimiento del jardín delantero.

4.7- Al ejecutar las transformaciones y crecimientos, los sectores sociales dinámicos optan por un mayor grado de diferenciación en el uso de la zona diurna: se prefiere contar con estar, comedor, y cocina comedor como ámbitos separados.

Los crecimientos modifican las dimensiones y configuración del estar propuesto en el 15,15% sobre el total de casos que integran la muestra. En términos de uso, el estar presupuesto como ámbito central de la vida familiar, se reserva para la representación social y la cocina - comedor es el lugar donde se desarrollan tanto actividades principales como complementarias.

En el caso de los sectores sociales con menores ingresos, existe conformidad con el estar y no se ejecutan transformaciones o ampliaciones del mismo. Se registra sin embargo, un desajuste entre uso previsto y real: el estar previsto como espacio central de la vida familiar se reserva como lugar de representación social, y la cocina comedor, generalmente ampliada, es el espacio congregante. Afecta al 34,75% sobre el total de casos que integran la muestra.

En ambos casos, el estar - comedor propuesto a los fines de un uso más efectivo del espacio no responde a las aspiraciones de los habitantes y reviste un significado diferente para diseñadores y usuarios.



Barrio Inaudi Reformas que modifican radicalmente la imagen – fachada propuesta

CAPITULO VIII

La norma, el diseño y el uso de la vivienda de interés social. Dos casos de estudioMaría Clara Olivera³⁶**Introducción**

Los resultados obtenidos en las evaluaciones de conjuntos de vivienda colectiva promovidas por el Estado, realizadas dentro del marco de investigaciones efectuadas en el Instituto de Investigación de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, muestran la aparición de ciertos problemas comunes que con distinta intensidad se presentan en los casos analizados. Algunos de ellos pueden atribuirse a problemas de diseño, otros se relacionan con las normativas aplicadas, en cuanto a pautas y estándares fijados, o bien a déficit en los contenidos o en la aplicación en el proceso proyectual de las regulaciones.

A partir de reconocer las acuciantes y crecientes necesidades habitacionales – no solo en su aspecto cuantitativo sino también cualitativo, de vastos sectores de la población y la escasez de los recursos públicos, se evalúa con qué pautas regulatorias de diseño el Estado emprende la producción del hábitat de interés social. Problema que no puede reducirse parcializando la multiplicidad de factores que intervienen y tampoco desconociendo el doble carácter de lo demandado: necesidades masivas y diversidad de usos.

La evaluación de los efectos de las reglamentaciones y su aplicación en las características físico - espaciales y en el uso de las viviendas se

³⁶ Arquitecta, Becaria de CONICET, Investigadora del Instituto de Investigación de la Vivienda FAUD – UNC, Docente Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales UNC

realizó a partir de los parámetros de análisis derivados de las funciones instrumentales que la normativa tiene. Por un lado, analizar si las previsiones normativas son suficientes y efectivas para la creación de condiciones ambientales adecuadas para la población destinataria, y por otro lado, si las normas se constituyen en reales directrices y guías referenciales orientadoras del proceso de diseño proyectual. También interesa analizar el nivel de aplicación de las normas en el diseño.

La problemática abordada plantea tres niveles de análisis. El primero analiza los contenidos del cuerpo normativo que opera sobre el diseño. El segundo implica el estudio de la relación norma - diseño, la incidencia de las reglamentaciones en las características físico - espaciales resultantes de la aplicación de normas. El tercer nivel se refiere a la relación que se establece entre propuestas de diseño (previsiones normativas) y el uso real de la vivienda habitada.

El presente artículo se estructura a partir de tres niveles de análisis:

- 1- Estructura y características del marco regulatorio que guió el diseño proyectual de los conjuntos habitacionales analizados.
- 2- Relación entre las normativas de diseño vigentes y las respuestas proyectuales
- 3- Relación entre las previsiones normativas, las respuestas proyectuales y el uso de la Vivienda.

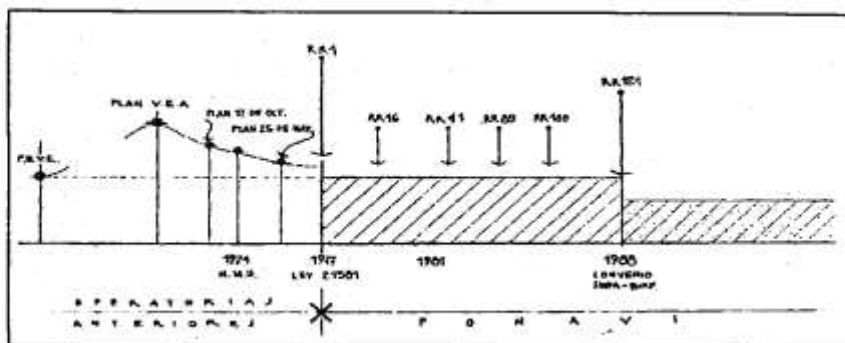
1- Marco regulatorio

Los conjuntos habitacionales analizados: Barrios Ejército Argentino y Panamericano, construidos en la ciudad de Córdoba y habilitados en los años 1981 y 1982 respectivamente, fueron financiados con recursos del FONAVI y se encuadran normativamente bajo esta operatoria.

El FONAVI se reglamenta a través del dictado de resoluciones reglamentarias que regulan todo el proceso productivo de la vivienda (la producción, programación, diseño, adjudicación, etc.). Dentro de este marco normativo se ha analizado específicamente la incidencia de las **normas funcionales** o de **diseño**, vivienda puertas adentro, que corresponden físicamente al dominio privado familiar. Estas regulaciones se refieren a aspectos tales como:

- Atributos dimensionales y de configuración espacial de la vivienda y sus partes.
- Relaciones espaciales entre las partes, vinculaciones.
- Organización general del espacio, organización tipológica.

Los conjuntos analizados fueron diseñados en la Oficina Técnica del IPV, a fines de la década del 70 y comienzos del 80, siendo regulados por las primeras resoluciones reglamentarias FONAVI del periodo 1977-81, que se podría denominar "la primera época del FONAVI"



Sobre el eje horizontal se presentan las distintas operatorias anteriores a la Ley FONAVI y las sucesivas resoluciones reglamentarias de la misma. Sobre el eje vertical se indica el estándar de vivienda de las distintas reglamentaciones medidas en m² por persona.

Las normas de diseño del periodo analizado se estructuran, aunque ya con ciertas reducciones de superficie (medido en m²/pers.) en las Normas de Habitabilidad de 1974. Estas, a su vez, tenían origen en los viejos Planes de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE) de los años '60. El estándar del periodo de estudio, tomando como indicador la superficie cubierta por persona, era de 8 m²/ persona.

La normativa FONAVI, entre 1977-88, se caracterizó en términos generales, fundamentalmente por:

- Idea de conjunto habitacional, en donde la vivienda no aparece solamente como la provisión de un techo sino que admite la importancia de la infraestructura, los servicios y el equipamiento necesario que implica la producción del hábitat. Aspectos que se incluyen en normativas, regulaciones y financiamiento (que luego durante el transcurso de la implementación de la operatoria FONAVI se van reduciendo).
- La prevalencia de la concepción de **vivienda funcional- y constructivamente terminada**, llave en mano, es decir sin la

intervención del usuario en alguna fase de su producción. Sin embargo, se debe señalar que también coexistió simultáneamente y sobre todo, a partir de 1986 con planes menores abocados a diferentes alternativas de vivienda progresiva, pero que solo operaron como planes piloto.

- Normativa de carácter flexible, entendiendo aquí por flexibilidad por un lado que estas regulaciones, aunque dictadas centralmente por la SVOA en Buenos Aires, constituían, según su propio texto en un "cuerpo de estructura flexible, que puede ser modificado por Normas de Habitabilidad Particulares o en Pliegos de Condiciones Particulares de cada licitación". (La SVOA solicitó a los organismos ejecutores fijar dentro de los marcos regulatorios generales, pautas específicas regionales a partir de requerimientos y modos de uso locales - 1979).

En las normas del período analizado se definen espacios según las funciones a desarrollar en ellos, fijando las pautas relativas a las variables de superficie, forma y relaciones de cada uno de ellos de acuerdo al tamaño del grupo familiar. Se adopta la ejecución de planillas tipo por zona de características climáticas diferenciadas del país, variaciones que se manifiestan en la superficie de la vivienda.

Las pautas de diseño pautan:

1. Tamaño mínimo total de la vivienda, fijando superficie mínima útil por tipología.
2. Define únicamente al término tipología por cantidad de dormitorios que puede contener una vivienda.
3. Fija índices de ocupación de la vivienda fijando cantidad de personas a habitar por tipología.
4. Recomienda sobre medidas de espacios o tamaño de los locales, de la siguiente forma: fijando funciones a desarrollar en los mismos y fijando alturas y anchos mínimos de los locales.
5. Recomienda en términos generales e indicativos relaciones aconsejables entre ámbitos y la realización de determinadas actividades en ellos.

Los puntos 1, 2 y 3, sumados a los niveles de terminación y los costos de financiamiento constituyen las pautas "fuertes" de diseño. Los últimos puntos tuvieron carácter de recomendación.

El cuerpo normativo de diseño constituía un marco global de intenciones generales, donde los que se pautaba mas taxativamente eran las superficies y los niveles de terminación, con los márgenes de flexibilidad que ofrecía el financiamiento. El resto constituía un **esqueleto** o una **trama** (que debía ser llenada con pautas regionales y estudios pomenorizados que sirvieran de referentes validos para la proyectación teniendo en cuenta el doble carácter de lo demandado: necesidades masivas y diversidad de usos)

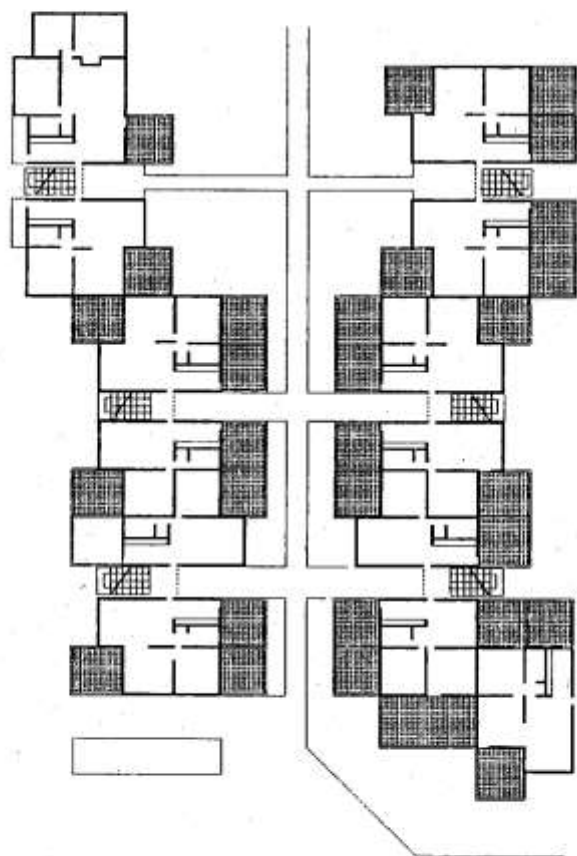
2- Normas de diseño y respuestas proyectuales

El carácter marcadamente de recomendación de las normas implica que las mismas no tienen un efecto taxativo sobre el diseño. Por lo tanto al analizar la incidencia de aquellas en el diseño se verifica no **cual** es el grado de cumplimiento entre norma y proyecto, sino **como** es esa correspondencia. En otras palabras como se apartan o acercan las propuestas proyectuales a las recomendaciones.

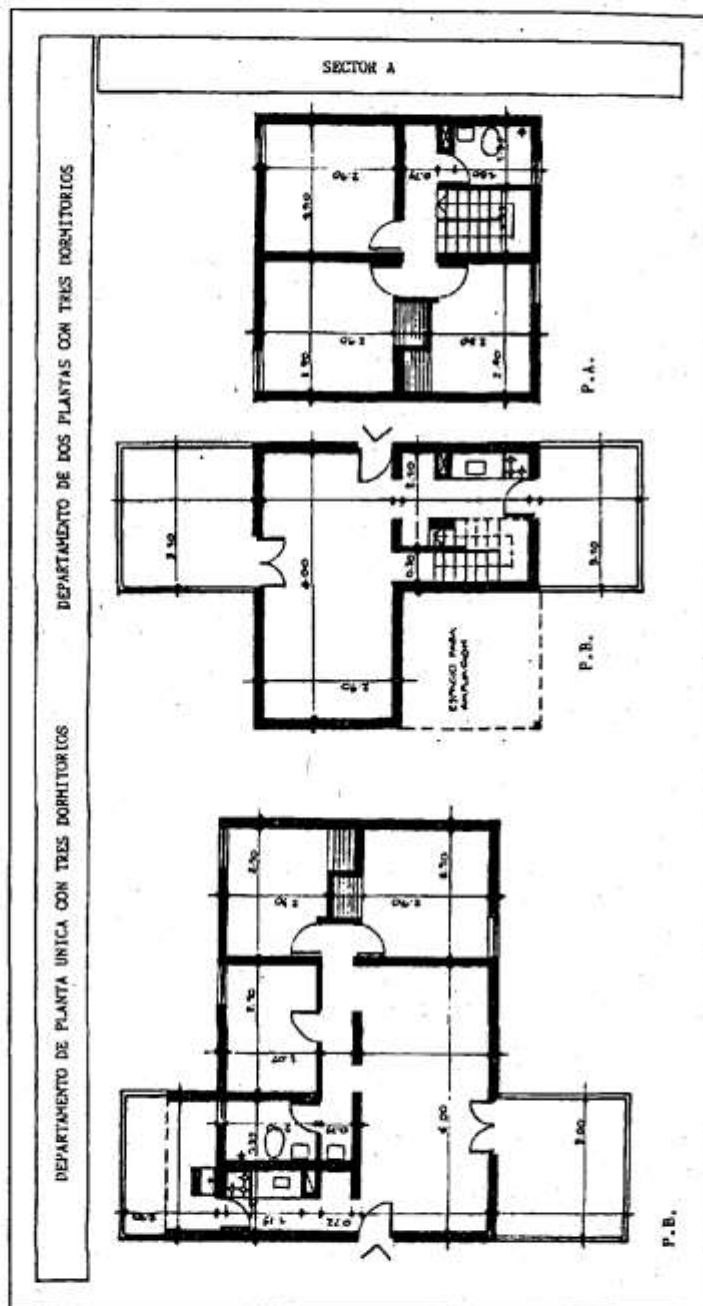
A continuación se presentan los esquemas de agrupamiento y las plantas de las tipologías que corresponden a los barrios Ejército Argentino y Panamericano, localizados en la ciudad de Córdoba.

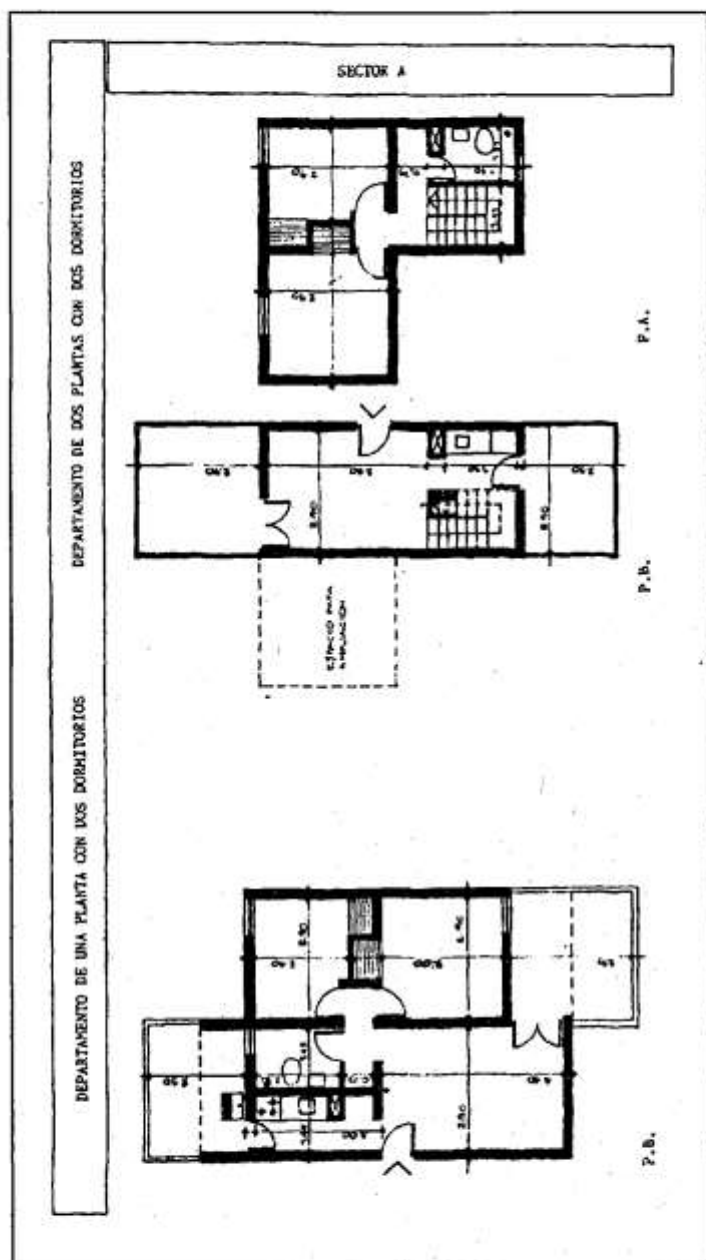


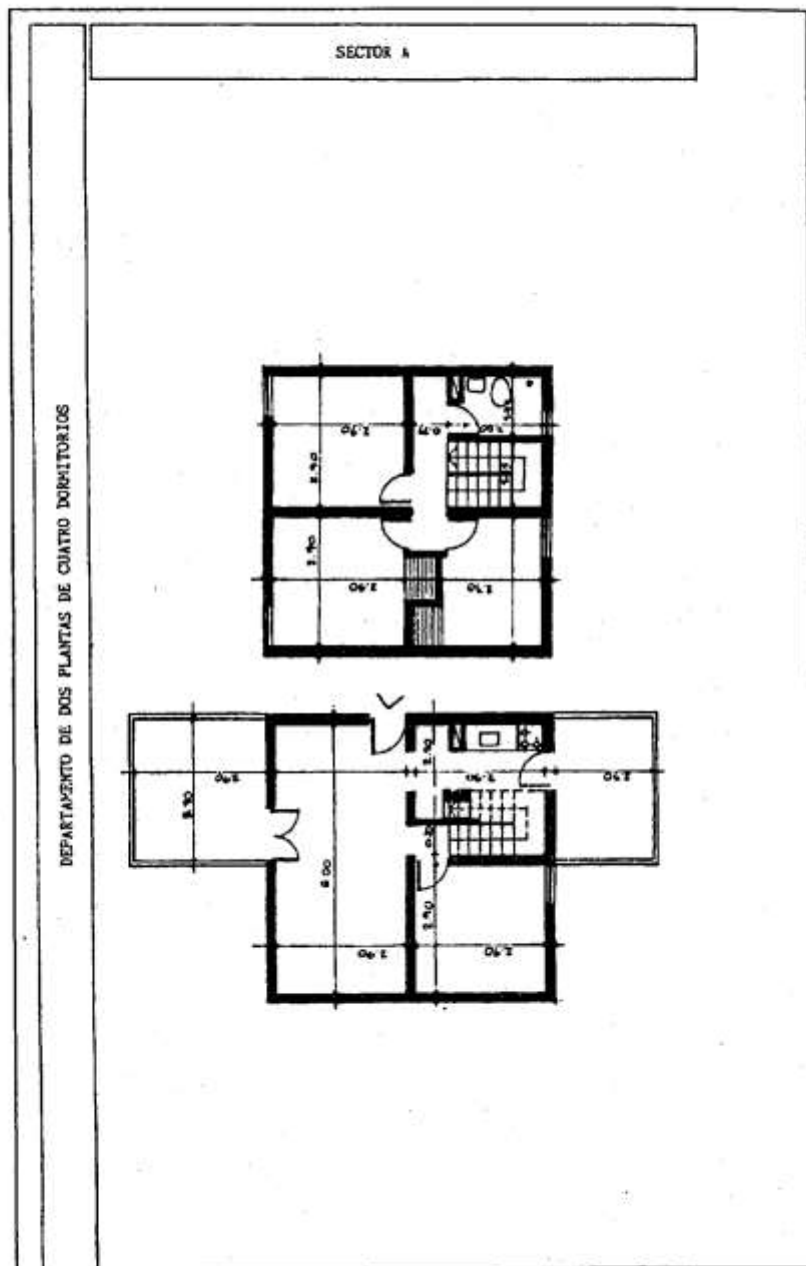
Conjunto Ejército Argentino – Sector A. Planta Baja de tiras y esquinas

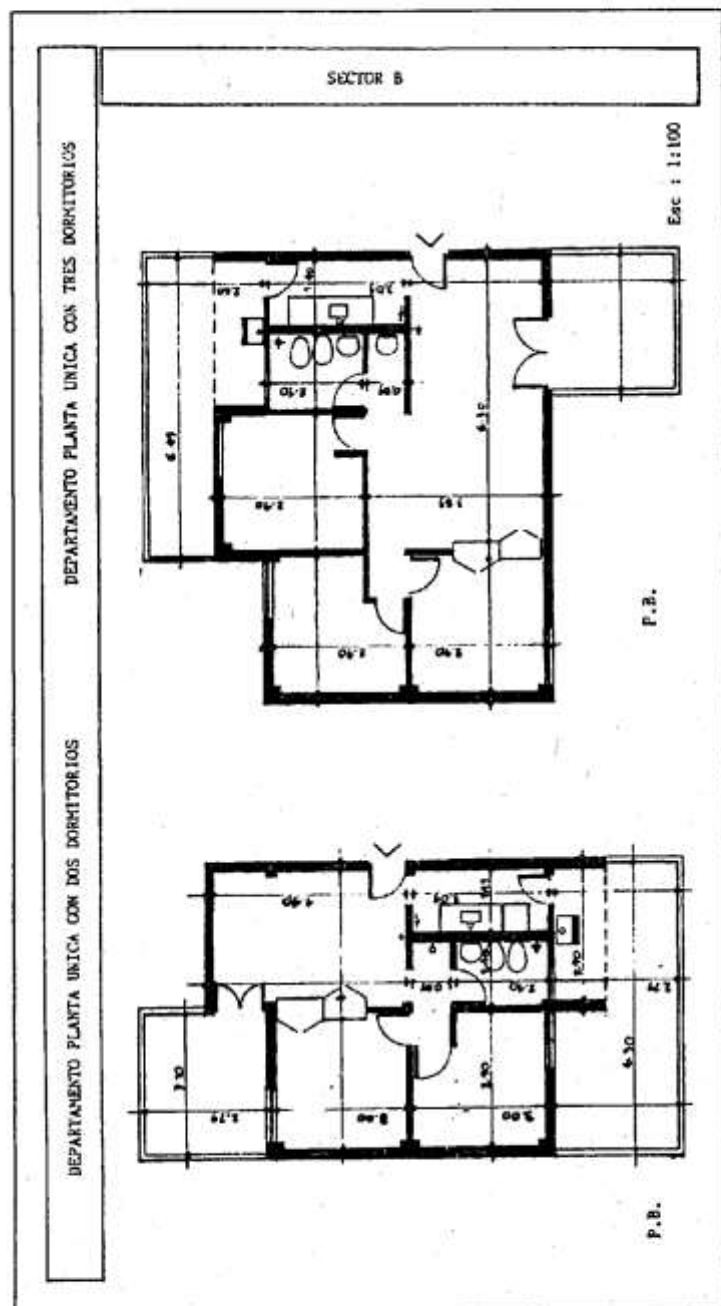


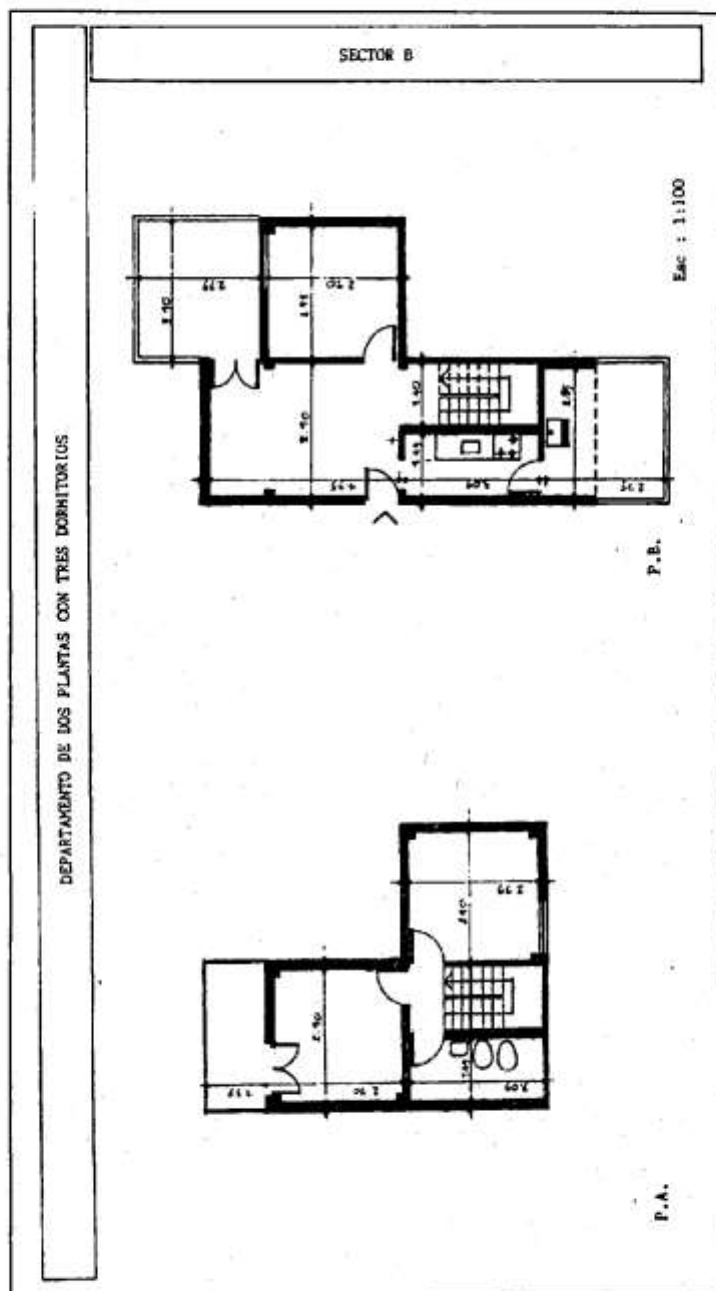
Conjunto 433 viviendas Ejército Argentina Córdoba – Sectores de Tiras centrales

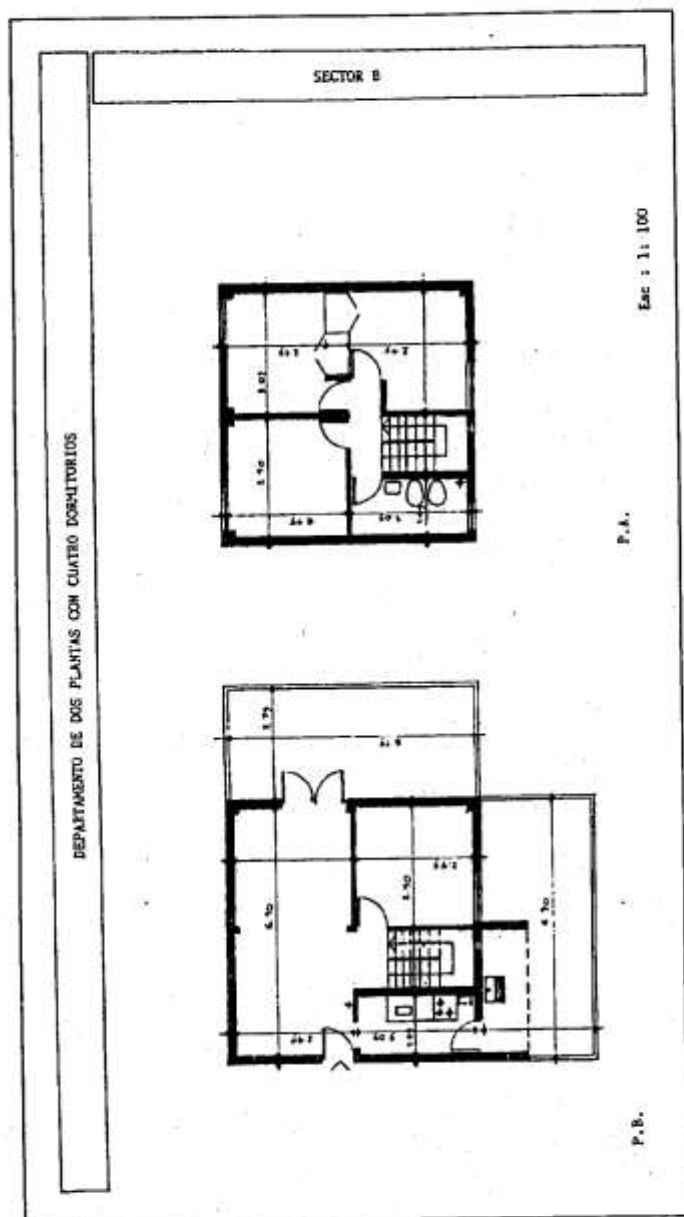


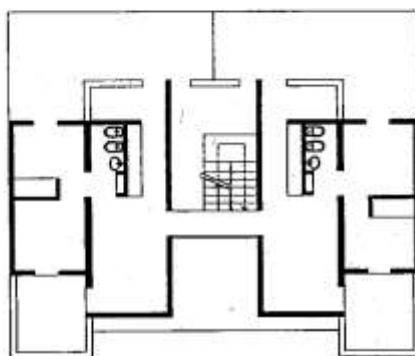
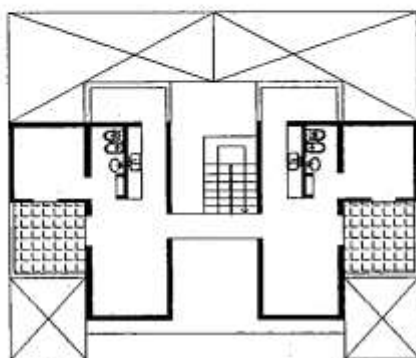












Conjunto Panamericano

Bloque A – Planta Baja Tipologías 2 dorm – Planta Alta Tipologías 1 dorm

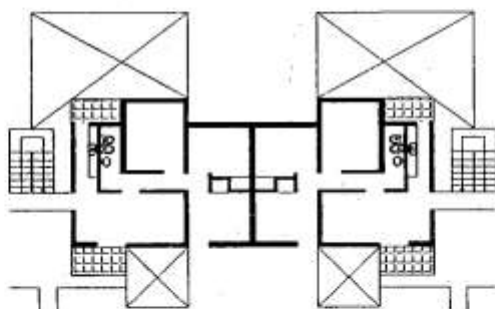


FIG. 27

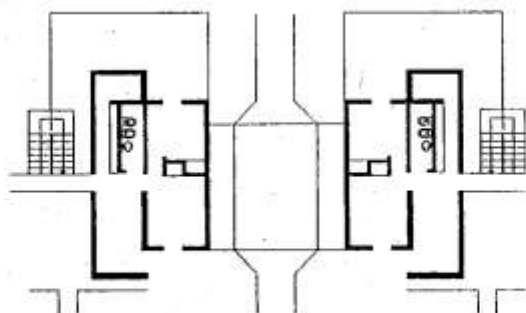
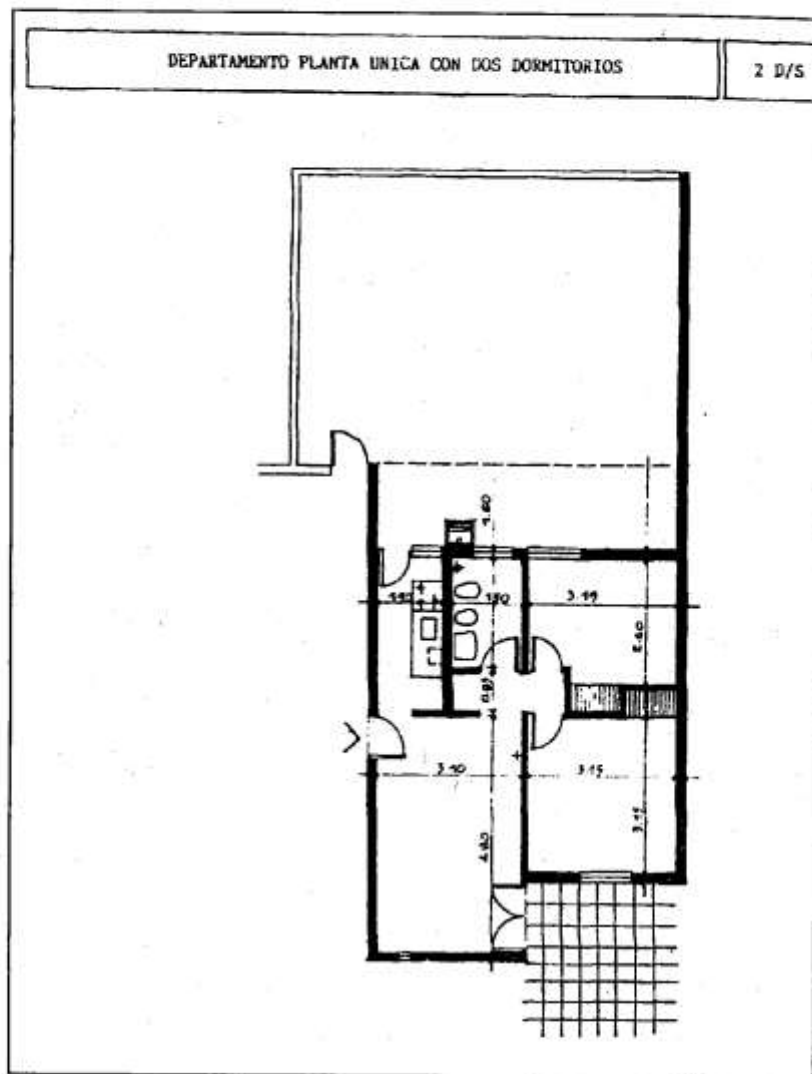


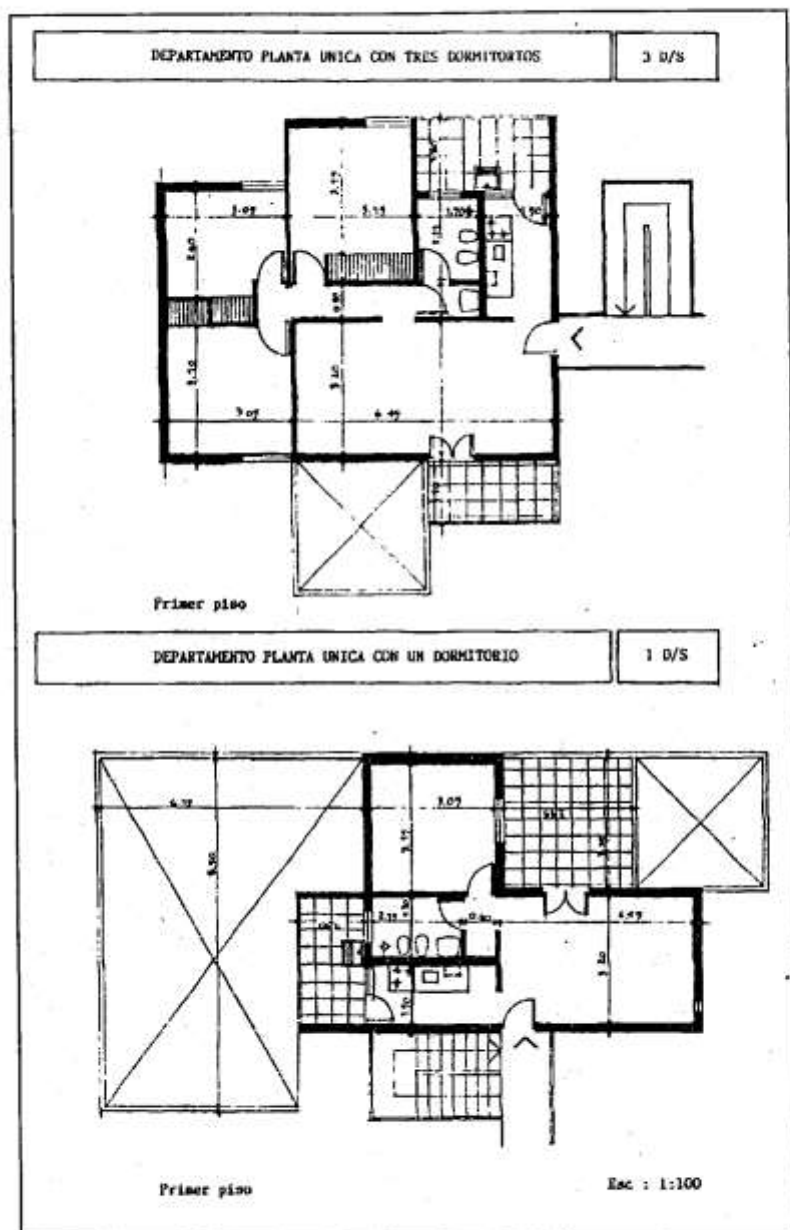
FIG. 28

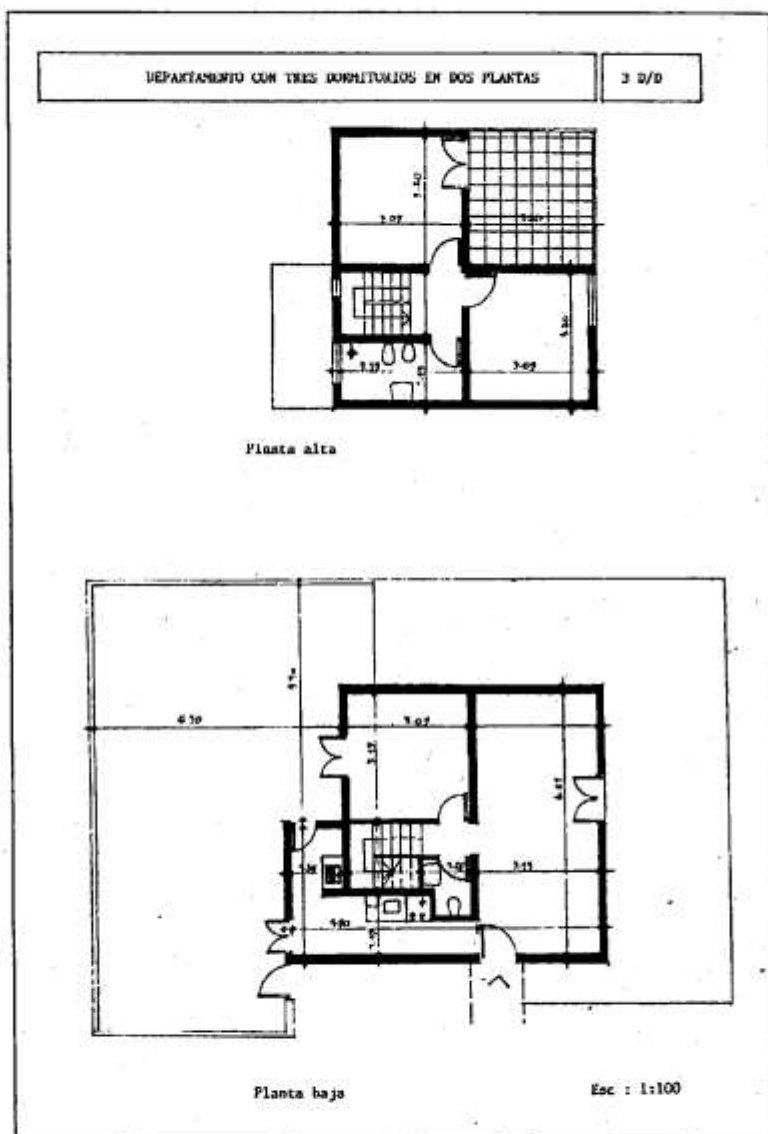
Conjunto Panamericano

Bloque C – Planta Baja Tipologías 2 dorm – Planta Alta Tipologías 3 dorm



Conjunto Panamericano





Superficie útil total promedio por vivienda. Tendencias

Los promedios de superficie útil por tipología (viviendas de igual cantidad de dormitorio) muestran una marcada diferencia entre ambos barrios. Para el barrio Ejército Argentino las superficies se encuentran con poco margen por encima de los mínimos estipulados por las normas (alrededor del 2,2 %). Para el barrio Panamericano los promedios de superficie superan un 26,7% los mínimos FONAVI. Las superficies útiles promedio de todas las tipologías de las viviendas Fonavi de este periodo en todo el país superan en un 10% los mínimos fijados.³⁷

Se demuestra que las pautas sobre superficies totales funcionaron como topes mínimos, dependiendo el producto final del financiamiento de cada obra.

Características dimensionales de los locales de la vivienda. Potencialidades de uso

A pesar que las diferencias de superficies detectadas presentan potencialidades de uso diferentes, estas lo son solo parcialmente, ya que se observa la presencia de ciertas características comunes tales como:

- **Cocina-pasillo:** tipo de cocina de uso restringido (actividades: cocinar y guardar) separada del comedor. En el total de las tipologías (trece) de ambos barrios se propone el mismo tipo de resolución de cocina. En el 62% de todas las viviendas FONAVI ejecutadas en el país en este periodo se propone el mismo tipo de cocina. (La normativa recomendaba integrar la cocina al estar-comedor)³⁸

Relaciones de áreas de la vivienda. Magnitud del incremento de las zonas de uso común cuando crece la vivienda en cantidad de dormitorios.

Se registro una tendencia a respetar las áreas globales de uso nocturno (dormitorios) al crecer la vivienda, no manifestándose la misma situación para la zona de uso diurno (estar-comedor, cocina, lavadero). Muchas tipologías de ambos barrios presentan incoherencias de crecimiento de locales tales como estar-comedor, cocina, lavadero, baños al crecer la vivienda en cantidad de dormitorios. El caso más

³⁷ Paez, Susana, Implementación de la operatoria FONAVI, 1977-1981 SVOA - CESCA, Bs. As. (mimeo) CONICET, 1988

³⁸ Ibid

significativo lo representa la cocina que presenta los mismos valores en todos los tamaños de vivienda.

Igual tendencia se opero en todo el país en las viviendas FONAVI de este período, registrándose incoherencias de crecimiento en general en los ámbitos de uso común.

La normativa proponía un aumento de las superficies de las áreas de uso común cuando la vivienda creciera en cantidad de dormitorios. Sin embargo la norma también presenta incoherencias al no contemplar el crecimiento de la zona de uso diurno, cuando la vivienda crece de 1 a 2 dormitorios, ya que en el uso implica un salto cualitativo importante al adjudicarse la tipología de dos dormitorios a familias con niños.

Esquema circulatorio

El esquema circulatorio de las viviendas se repite en todas las tipologías. El mismo se da con acceso directo al estar de costado y distribución desde allí a todos los ámbitos de la vivienda. La estructura circulatoria adopta la forma de " espina de pescado".

Este esquema se presenta en el 95% de las viviendas FONAVI construidas en el país en el mismo periodo.³⁹

Accesos

El acceso en casi todas las tipologías se da únicamente por el estar – comedor, ámbito desde el cual se distribuye la circulación de la vivienda. Las situaciones de acceso en ambos barrios son similares: accesos de viviendas enfrentados, desde el ámbito donde se localiza la circulación vertical.

La tendencia operada en este periodo en todo el país es similar ya que en el 95% de los casos se presenta al estar como único local de acceso desde el exterior y desde el cual se efectúa la distribución interna.⁴⁰

Ubicación de núcleos húmedos

En todas las tipologías de viviendas en ambos barrios se observo el mismo esquema de unificación de los locales húmedos por panel

³⁹ Ibid

⁴⁰ Ibid

sanitario, situación que se observa en casi el 99% de las viviendas FONAVI construidas en el país en el mismo periodo.

Se observa que las tipologías de ambos barrios, a pesar de la marcada diferencia de superficies que presentan, proponen ciertas características comunes, lo que resulta en tipologías idénticas en cuanto a oferta de espacios, organización y vinculaciones. Por otro lado se verifica que esas características comunes, detectadas en los casos estudiados, representan en gran medida la tendencia proyectual manifiesta de las viviendas FONAVI construidas en el periodo 1977-81.

La tendencia proyectual operada muestra que de todo el marco normativo general, de carácter marcadamente indicativo y de recomendación, se siguieron algunas de sus pautas y se dejaron de lado mayoritariamente otras.

Tal es caso de:

- La integración de cocina - comedor propuesta en normativa (mayoritariamente fue propuesta como ámbitos separados)
- La integración lavadero - cocina propuesta en normativa (mayoritariamente se la propone en forma separada)

Se pudo observar que las pautas que incidieron como condicionantes fuertes de diseño fueron:

- El estándar de superficies (que aun superándolo fue exiguo)
- La propuesta de panel sanitario
- La reducción de superficies de circulación
- El respeto por no generar servidumbres de paso en los dormitorios

3- Previsiones normativas, propuestas proyectuales y uso de la vivienda

Los adjudicatarios de los dos barrios analizados eran, casi en su totalidad, ex – inquilinos afectados por la Ley de Locaciones Urbanas de 1976. El grupo poblacional estaba constituido por lo que se denomina “demanda libre”, es decir no conformaba un grupo homogéneo como en otras realizaciones que se destinaban a miembros de sindicatos o cooperativas. En el barrio Ejército Argentino se destino un cupo reducido de viviendas para pobladores de villas de emergencia y

jubilados y en el barrio Panamericano se adjudicó un sector de viviendas para jubilados.

Los jefes de hogar correspondían a niveles socio – económicos de asalariados bajos y medios – bajos, trabajadores en relación de dependencia, cuentapropistas y muy pocos profesionales. Los niveles educativos alcanzados por los jefes de hogar, en su mayoría, corresponden a primario completo y en menor grado a secundario incompleto.

En general las familias, al momento de la realización de las encuestas, se encontraban en un periodo del ciclo vital correspondiente a lo que se podría denominar "de crecimiento", las esposas de los jefes de hogar menores de 40 años, y con vasta población infantil.







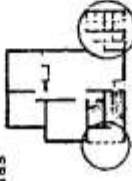
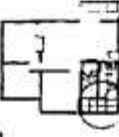
En el análisis de uso de la vivienda colectiva en altura no se pueden desconocer dos hechos:

- Una mayor interdependencia de los distintos sectores funcionales en el funcionamiento general de la vivienda que en el caso de la vivienda individual y colectiva de una planta.
- El funcionamiento de la unidad de vivienda depende en mayor grado de los vínculos establecidos con el resto del agrupamiento que en otras tipologías edilicias.

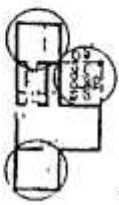
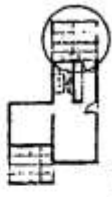
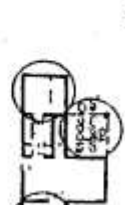



Los problemas detectados en el análisis de las unidades habitacionales en vivienda colectiva, teniendo en cuenta las limitaciones particulares que esta tipología impone, se expresaron de dos formas:

- Como **expresión de insatisfacción** de los usuarios frente a situaciones sentidas como problemáticas.
- Como **reformas** introducidas en las viviendas, de las cuales algunas son de pequeña envergadura y otras constituyen, por su carácter, importantes transgresiones al régimen de Propiedad Horizontal.

Los cuadros que se presentan en las páginas siguientes ejemplifican las reformas:

TIPOLOGIA 2 D/S	TIPOLOGIA 2 D/D	TIPOLOGIA 3 D/S
<p>A) Departamentos ubicados en P.B. El 47,76% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <ul style="list-style-type: none"> - elevación muro perimetral del patio 38% - ampliaciones (cerrando y techando patio de servicio) 38% - ampliación lavadero - construcción asador 22,33% <p>B) Departamentos ubicados en plantas altas El 27,26% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <ul style="list-style-type: none"> - cerramiento balcón lavadero 87% - cerramiento del balcón extensión del estar 13% 	<p>A) Departamentos ubicados en P.D y primer piso El 65,91% de estas viviendas han sido reformadas</p>   <p>P.R.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliación lugar previsto para crecimiento: . uso dormitorio 78% . uso living 22% - ampliación patio apropiándose patio colectivo 16,33% - elevación muro perimetral del patio 10,20% - subdivisión estar 4,08% - modificación escalera interna 4,08% <p>P.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - elevación muro perimetral del patio 10,20% - subdivisión estar 4,08% - modificación escalera interna 4,08% <p>B) Departamentos ubicados en 2º y 3º Pisos El 29,54% de estas viviendas han sido reformadas</p>   <p>Ampliación en el lugar previsto para crecimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uso dormitorio 53,55% - uso living 33,46% - otro uso 7,96% - modificación escalera interna 13,33% 	<p>A) Departamentos ubicados en P.B. El 28,57% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <ul style="list-style-type: none"> - ampliación lavadero (cerrando y techando patio servicio) <p>B) Departamentos ubicados en plantas altas El 19,23% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <ul style="list-style-type: none"> - cierre balcón lavadero 83,33% - ampliación baño incluyendo entebajo 16,66%

CUADRO: FRECUENCIA Y TIPO DE REFORMAS SEGUN TIPOLOGIA

TIPOLOGIA 3 D/D (Sector A)	TIPOLOGIA 3 D/D (Sector B)	TIPOLOGIA 4 D/D
<p>A) Dptos ubicados en P.B y 1º piso El 25% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <p>P.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliación en el lugar previsto para crecimiento 50% - ampliación patio 25% - elevación muro perimetral - reemplazo escalera originaria por caracol (para ampliar lavadero) 25% <p>P.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliación en el lugar previsto para crecimiento 50% - ampliación patio 25% - elevación muro perimetral - reemplazo escalera originaria por caracol (para ampliar lavadero) 25% 	<p>A) Dptos ubicados en P.B. y 1º piso El 31,25% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <p>P.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - elevación muro perimetral de patio 37,5% - ampliación lavadero (techaron patio servicio) 31,25% - eliminación muro interno 25% - cierre del balcón 6,25% <p>P.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliación lavadero: cerrando y techando patio de servicio 33,33% - elevación muro perimetral patio 16,65% - ampliación (apropiación) patio principal 16,66% - patio servicio 16,66% - eliminación muro interno 16,66% 	<p>A) Dptos ubicados en P.B. y 1º piso El 7,41% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <p>P.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliación lavadero: cerrando y techando patio de servicio 33,33% - elevación muro perimetral patio 16,65% - ampliación (apropiación) patio principal 16,66% - patio servicio 16,66% - eliminación muro interno 16,66% <p>P.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliación lavadero: cerrando y techando patio de servicio 33,33% - elevación muro perimetral patio 16,65% - ampliación (apropiación) patio principal 16,66% - patio servicio 16,66% - eliminación muro interno 16,66%
<p>B) Dptos ubicados en 2º y 3º pisos El 25% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <p>P.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - cierre del balcón-lavadero 50% - cierre del balcón estar 25% - eliminación muro interno 25% 	<p>B) Dptos ubicados en 2º y 3º pisos El 18,52% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <p>P.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - cerramiento balcón lavadero o toldo 75% - ampliación dormitorio (eliminación muro placard) 25% 	<p>B) Dptos ubicados en 2º y 3º pisos El 25% de estas viviendas han sido reformadas</p>  <p>P.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliación del lugar previsto para crecimiento 66,66% - cerramiento balcón con toldo metálico 33,33%

CUADRO: FRECUENCIA Y TIPO DE REFORMAS SEGUN TIPOLOGIA

Los cuadros fueron elaborados para el presente trabajo con datos extraídos de un relevamiento efectuado por el IPV en 1987 sobre la totalidad de las viviendas del Barrio Ejercito Argentino. Allí se puede observar que se habían realizado reformas en el 31,87% de las viviendas, aproximadamente un tercio de la totalidad. Las viviendas en planta baja presentan el mayor porcentaje de reformas (modificaciones que se refieren básicamente a: elevación de muro perimetral de patios, cerramiento y techado de patios para obtener nuevos ámbitos y algunas veces con invasión de espacio condominial), en plantas altas se cierran balcones para lograr nuevos ámbitos (muy pequeños) o lograr mayor seguridad y en algunos casos se construye un nuevo ámbito sobre la ampliación de planta baja.

Se pueden sintetizar los problemas de uso detectados en tres grandes grupos (aunque se presentan muchas veces interrelacionados)

- **Problemas derivados directamente del bajo estándar de superficies en las viviendas, manifestándose en:**

- Sobresaturación de uso de ciertos ámbitos de la vivienda, especialmente el estar comedor: en términos generales las actividades que se desarrollan en la vivienda se localizan en los ámbitos previstos (dormir en dormitorios, comer en comedor etc.). Los desajustes, entre lo previsto y el uso real, surgen cuando las viviendas están "subocupadas" (las habitan menos personas de lo que se había previsto para esa tipología). En estos casos las funciones se "desplazan" a otros ámbitos, por ej. se estudia en los dormitorios. Cuando la vivienda esta "sobre- ocupada" también se producen desplazamientos de funciones (por ej. se duerme en el comedor). En los casos de ocupación "óptima" (la vivienda esta ocupada por la cantidad de miembros para la que fue diseñada), casos que son mayoritarios, aparecen desajustes debido a la sobresaturación de uso del ámbito de uso común (estar comedor). Dado que el tipo de cocina propuesta en todas las tipologías (cocina pasillo) que admite solamente el desarrollo de dos actividades – cocinar y guardar- y a lo exiguo de las superficies de los dormitorios, el **estar- comedor** se convierte en el **centro de todo tipo de actividades** de la vivienda, muchas de ellas incompatibles para su desarrollo en lo que respecta a requerimientos específicos de aislamiento o integración.

El estar- comedor es uno de los ámbitos mas cuestionados por la población usuaria, ya que el 72% de las familias entrevistadas manifestó insatisfacción con este ámbito. La población restante (28 %) ya habia realizado reformas o se trataba de viviendas subocupadas donde se destinaba un dormitorio para el desarrollo de algunas actividades (coser, planchar, estudiar, etc.)

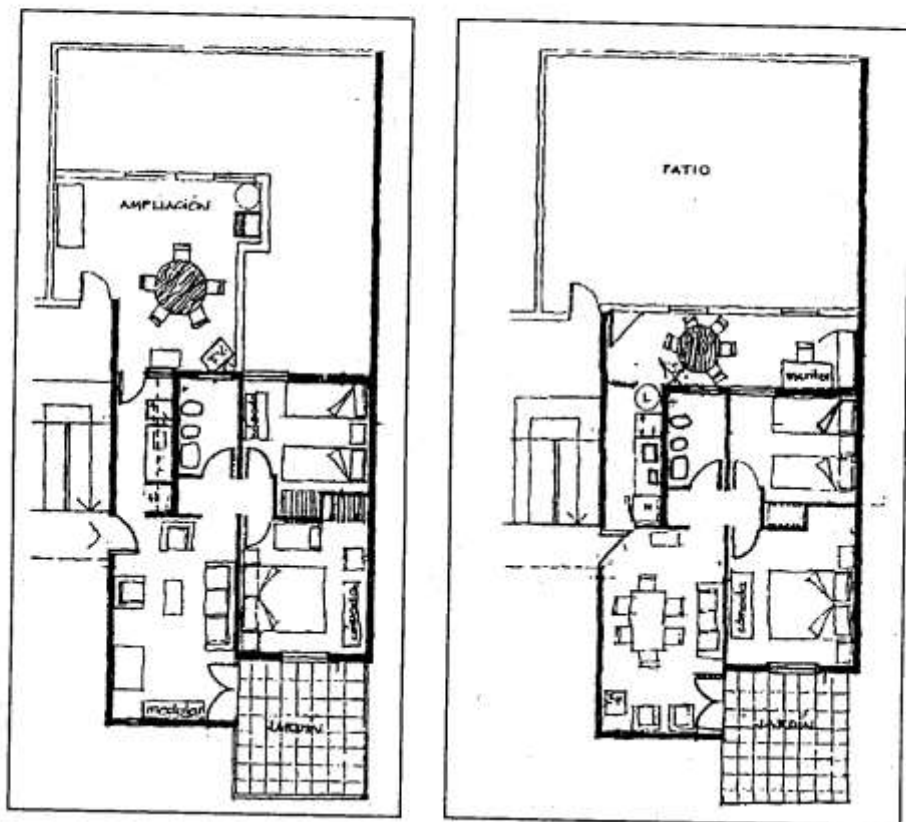
- Falta de espacio para el juego de niños en la vivienda: aproximadamente un 60% de las familias entrevistadas tenían niños menores de 12 años. En su gran mayoría se manifestó falencias en este aspecto, debiendo los niños jugar en estar - comedores, balcones, núcleos de circulación vertical del agrupamiento o espacios exteriores sin control visual desde las viviendas.
- Falta de espacio para el estudio: el 80 % de las familias entrevistadas tenían hijos menores de 18 años. Un tercio de esos niños y jóvenes utiliza el dormitorio para el estudio(en viviendas subocupadas) y el resto el estar - comedor (casos de ocupación óptima).
- Realización de modificaciones y ampliaciones
- **Problemas derivados de la calidad de la oferta de espacio**
 - Problemas de uso y amoblamiento en dormitorios y cocinas. La capacidad de uso y amoblamiento de los **dormitorios** se ve restringida no solamente debido a sus reducidas dimensiones, sino también debido a su configuración y a la ubicación de las aberturas. Los mismos presentan problemas que según manifiestan los entrevistados son: amoblamiento incompleto del ámbito, conflictos con aberturas o anulación de las mismas cuando el cuarto esta amueblado en forma "completa" y problemas para el desarrollo de limpieza del cuarto. El uso de los dormitorios se ve también afectado por la provisión de los "nichos" previstos para futuros placares. Estos espacios no son utilizados eficientemente para el guardado, tal como se ha previsto, ya que los usuarios aun con muchos años de residencia en las viviendas al momento de las entrevistas, todavía no había realizado las subdivisiones internas de los mismos (66%), y un 70% usaba roperos. También se pudo observar que solo un 17% de lo cuartos tenía amoblamiento específico para el estudio (escritorios o mesas de estudio) y un 2% estanterías y bibliotecas. Las camas superpuestas o cuchetas hacen aparición en un 60% de los cuartos.

En el 30 % de las **cocinas** no pueden ubicarse las heladeras en los espacios previstos (0,60 x 0,60 m), ya que la población dispone de artefactos de gran formato, y se las localiza en los ya saturados estar - comedores.
 - Falta de privacidad en algunos ámbitos, por enfrentamientos de aberturas y cercanía entre departamentos de los conjuntos se producen visuales no deseadas entre ámbitos. En consecuencia algunas familias cierran balcones y elevan patios perimetrales. En

- barrio Panamericano las puertas de ingreso se encuentran enfrentadas.
- Falta de seguridad ante la invasión de intrusos en algunos ámbitos, fundamentalmente en lavaderos ubicados en espacios semicubiertos en los patios de planta baja y en los balcones de los primeros pisos. En estos casos los usuarios trasladan el lavarropas a los pasos o baños o se cierran balcones.
 - **Problemas derivados del desajuste entre las potencialidades de uso que la vivienda ofrece y lo que el usuario conoce o percibe como oferta y sus expectativas y hábitos**
 - Falta de aprovechamiento de los lugares previstos de guardado. La población entrevistada manifestó, en su mayoría (62%) que los **lugares de guardado en las cocinas** resultaban insuficientes. Al confrontar estas respuestas con el relevamiento del uso de esos lugares de guardado, se constató que gran parte de la población no había realizado los muebles de cocina, en su totalidad o parcialmente, en los lugares previstos. Similar situación se observó, como se mencionara anteriormente, con los lugares de guardado previstos en los dormitorios (nichos para placares).
 - Propuesta cocina - pasillo separada del comedor: donde se pueden desarrollar únicamente dos actividades cocinar y parcialmente guardar. No poder comer o realizar otras actividades en este ámbito, significaba para muchos entrevistados que sus cocinas eran inadecuadas. El 77,5% de la población encuestada manifestó disconformidad en términos de: deseos de reforma o reformas realizadas, en la medida de las posibilidades que presentaba la vivienda, donde se materializan cocina - comedores.

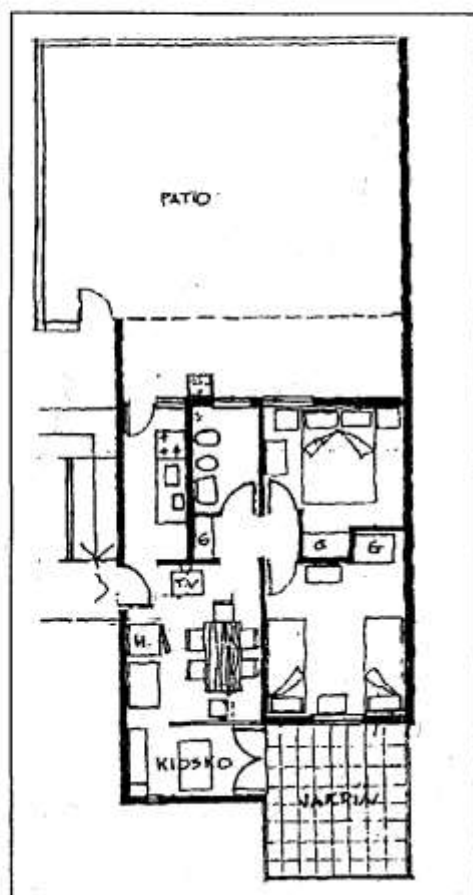
La inadecuación de las normas vigentes en lo que respecta a superficies y dimensiones en general, valores que en sucesivas reglamentaciones posteriores disminuyen aun más, demuestra la dificultad de producir viviendas colectivas de interés social en altura. La concepción de "vivienda tipo" sin adecuación a circunstancias regionales y situaciones particulares es una característica de los proyectos analizados. Tomando en consideración la insatisfacción observada y explícitamente expresada en entrevistas y reformas por las familias usuarias con respecto a muchos aspectos de sus viviendas, pone de manifiesto que tanto la normativa vigente como su forma de implementación en la práctica proyectual fue insuficiente a los fines de garantizar la previsión de diseños más ajustados sobre expectativas y deseos de la población. La normativa, en la forma que operó, no sirvió de fuente de información y directriz real de diseño a los proyectistas. Se observa la necesidad de realizar estudios pormenorizados sobre hábitos y modalidades de uso

particulares de los grupos usuarios que sirvan de base referencial, complementaria a las normativas, a los procesos de programación y diseño habitacional.



Izquierda:
Tipología 2 dormitorios planta baja, Ampliación de un local multiuso que eventualmente se usa para dormir

Derecha:
Tipología 2 dormitorios, planta baja Reforma: cierre del lavadero cubierto para contar con un lugar para estudiar y comer. Un dormitorio queda sin iluminación y ventilación.



Tipología 2 dormitorios planta baja. En el estar comedor se ha instalado un kiosco

CAPITULO IX

Recomendaciones

Mario Forné, M. Cecilia Marengo, M. Clara Olivera, Elsa Chanaguir

Aspectos de diseño Urbano**1- Emplazamiento****a- Conjuntos ubicados en distancias mayores a las establecidas por la norma:**

Referente a localización e infraestructura, dada las características del sistema político municipal que no concuerda con los tiempos de concreción de una obra, se producen desfasajes entre los tiempos políticos y los tiempos administrativos. La escasa continuidad de la gestión técnica da como resultado que los compromisos y pactos efectuados entre los municipios y los órganos ejecutores de vivienda no se cumplan, dando como resultado viviendas ejecutadas sin poder ser adjudicadas por la falta de infraestructura. En consecuencia, la infraestructura (como en cualquier proceso de aprobación normal de un sector urbano) debe ser previa a la ejecución de las viviendas, librando así a ambas partes de responsabilidades incumplidas.

b- Soluciones no efectivas en infraestructura

En cuanto a la localización, se observa que en algunos municipios aún teniendo disponibilidad de tierras en lugares que cumplen con la totalidad de las condiciones, se optó por localizaciones que representaron serios conflictos para la comunidad, que al producirse la extensión de la infraestructura se convirtieron en polos atractivos para nuevas implantaciones habitacionales, generando serias distorsiones en la estructura urbana en su conjunto.

La localización habitacional debe estar fuertemente vinculada a criterios de implantación de la totalidad de las actividades en el espacio urbano, en consecuencia debe fomentarse (o subsidiarse) la ejecución de planes reguladores urbanos que fijen parámetros de localización de las distintas actividades. Además el crecimiento de la mancha urbana debiera seguir secuencias controladas, primero: relleno de los vacíos existentes, y a continuación crecimiento por extensión, evitando las localizaciones aisladas que tienen resultados poco satisfactorios tanto para el municipio como para la comunidad (aumento de los costos de infraestructura y servicios municipales, distancias de transporte y recorridos excesivos para los usuarios, problemas de seguridad, y exclusión social, entre otros)

c- Vinculación del conjunto al sistema vial

La implantación de conjuntos en determinados sectores urbanos, donde se producen sucesivas localizaciones, da como resultado ingresos insuficientes y sobresaturados, con conflictos de sistemas de transportes públicos; planteando la necesidad de una reglamentación más exhaustiva de las condiciones de localización y de conformación del tejido vial, que evite situaciones de saturación de la red vial existente, diversidad de situaciones de ingreso, evitando conflictos con redes de transporte primarias rutas provinciales o nacionales, vías férreas o todo tipo de barrera que impidan condiciones de vinculación fluida con distintos sistemas de actividades del entorno.

El tejido vial y las formas de amanzanamiento no deberían estar libradas a los criterios del diseñador sino que deberían ser producto de una reflexión mayor que considere la ciudad en su conjunto e involucre a los organismos competentes.

d- Completamiento del tejido

La elección de posibles sitios para la localización de los conjuntos debiera estar vinculada a una direccionada formación de los funcionarios y los técnicos comunales - especialmente en las ciudades pequeñas y

medianas- orientada a mostrar las consecuencias de localizaciones incorrectas y los costos (políticos y técnicos) de decisiones equivocadas.

En consecuencia, parte de esa formación debe estar dirigida a impulsar la necesidad de generar bancos de tierra que permitan una elección adecuada del sitio conforme a las características de la estructura urbana y a los intereses de los sectores comprometidos. A tales fines se deberían implementar las herramientas legales correspondientes para la captación de tierra urbana improductiva (por falta de ocupación, por deudas contributivas y de servicios).

Una correcta localización contribuye a proveer calidad de vida a los habitantes dando como resultado réditos políticos y técnicos para la comuna; cada día es más importante la calidad del servicio que se provee (parque habitacional como servicio). Parte de las funciones del técnico es proveer a la comunidad criterios para profundizar sobre las condiciones específicas de vida del conjunto construyendo un pensamiento crítico que actúe como control de la acción política – técnica.

e- Selección del sitio en relación con la estructura productiva

El municipio no puede ser ajeno a la distribución de actividades en el territorio y las relaciones necesarias entre las mismas. En consecuencia, se debiera prever conjuntamente con la localización de viviendas, los espacios necesarios para equipamiento y actividades productivas y de servicio compatibles con la actividad habitacional. Debiera existir un instructivo previo municipal que prevea escalas habitacionales vinculadas con la oferta laboral, con reserva de suelo para actividades adicionales más allá de los servicios básicos con lotes especiales reservados a tales fines con restricciones de uso y dimensiones apropiadas.

2- Uso del Suelo

a- Previsiones de disponibilidad del suelo

Deberá preverse disponibilidad de suelo destinado a futuros equipamientos y fijar criterios de planificación en cuanto a: localización,

tamaño, escala, tomando en cuenta los sectores sociales destinatarios, que regulen las relaciones entre equipamiento, servicios, actividades productivas y sectores habitacionales. Si bien en la actualidad no existen fondos para la ejecución de los equipamientos necesarios, debiera impulsarse un proceso de gestión con los entes públicos correspondientes a fin de encauzar la concreción de los mismos, siempre que la escala de intervención lo justifique ó por el contrario, limitar las escalas de intervención para reducir el impacto que los mismos producen.

Las localizaciones habitacionales deberían no sólo contemplar la disponibilidad de equipamiento sino además adecuarse a principios más generales de calidad de vida urbana (seguridad, identidad, funcionalidad, territorialidad, confort, entre otras).

b- Tejido urbano

La misma relación antes mencionada, deberá tomar en cuenta los condicionantes del tejido urbano existente y el diseño del nuevo tejido a insertar.

La normativa municipal debiera incluir lineamientos básicos o aportar el tejido urbano como variable preexistente, densidades, alturas máximas, y criterios de vialidad, amanzanamiento y usos preferenciales que salvaguarden las relaciones entre el nuevo tejido y el existente.

3- Condiciones de diseño, tipología urbana y edilicia

a- Tamaño del conjunto, escala y previsión de equipamiento

Las intervenciones habitacionales carentes de criterios urbanos, que tomen en cuenta el carácter de los poblados y las condiciones de su oferta - turística, histórica- constituyen una pérdida del valor en los fines económicos básicos.

Los procesos de descentralización contribuyeron, en los municipios con capacidad técnica, a mejorar la oferta normativa, por el contrario aquellos que carecen de un aparato técnico apropiado debieran contar con la asistencia que les brinde el apoyo necesario. Es aún más manifiesta la ausencia de asesoramiento en los municipios pequeños

con características históricas a tomar en cuenta o con interés turístico (como por ej. La Falda, La Cumbre) En este punto es donde deberían incorporarse criterios explícitos de planificación urbana por parte de los municipios que son los encargados de controlar el proyecto urbano.

Frente a las restricciones existentes y la inexistencia de recursos para la ejecución de equipamiento, las transgresiones de los límites de escala (cantidad de viviendas) y los problemas de falta de equipamiento para las grandes escalas, se debería reducir aún más los límites de cantidad de viviendas promocionando conjuntos menores de más fácil absorción en un entorno urbano dado y reducción del impacto sobre el equipamiento existente.

b- Superficies libres

A los criterios para dimensionar el espacio exterior que establece la norma, se suma la necesidad de establecer algunas condiciones que hacen a la definición del mismo como son; control visual, accesibilidad directa, espacios diferentes para responder a actividades diferentes, claridad en la organización vehicular y peatonal, control de los estacionamientos como parte integrante de los consorcios, plena utilización del terreno sin espacios residuales, sistemas de control y seguridad como los déficits más frecuentes que se manifiestan, por ambigüedad de las normas y por falta de previsiones en el diseño que no toma en cuenta estos aspectos.

c- Espacios verdes y circulaciones

La norma FONAVI, en las primeras resoluciones fija criterios cuantitativos en relación con el espacio exterior; en recomendaciones posteriores se observan algunos criterios cualitativos que consideramos debieran ser más detallados explícitos aportando mayor claridad en cuanto al sistema de distribución de actividades y las relaciones entre ellas.

Los parámetros de diseño a considerar son:

- **Subdivisión en consorcio:**

Identificación del espacio verde de pertenencia del consorcio con límites manifiestos, para garantizar su mantenimiento y control de seguridad.

Es conveniente que no existan situaciones de paso a través del espacio exterior y dependencia entre los distintos consorcios, que impidan la subdivisión en propiedad horizontal. (Esta imposibilidad de subdivisión genera dependencia de infraestructura entre los consorcios)

Se comportan mejor las estructuras de la tipología claustral con una clara definición de espacio verde semipúblico externo (privado con restricciones de uso) y espacio verde interno para uso del consorcio con controles de seguridad entre ambos.

- **Claridad en la pertenencia:**

De propiedad del consorcio o pública municipal; en el segundo caso se deberá cumplir con todas las normas exigibles para poder ser recibido por el municipio.

- **Mantenimiento:**

Escala y dimensiones acordes a las posibilidades económicas de afrontar los costos de mantenimiento; en consecuencia deberá tomarse en cuenta al sector social al que está dirigido y sus posibilidades económicas.

Accesibilidad directa de los halles de ingreso de los edificios hacia el espacio verde.

- **Uso:**

Identificación de diferentes escalas de espacios para ser equipados y responder a las necesidades de expansión de los distintos grupos etarios representados, especificando las condiciones a cumplir en cuanto a distancia y condiciones de aislación acústica, control visual y protección del exterior (calles).

- **Relaciones de borde:**

Deberán evitarse los límites hacia las calles perimetrales con aperturas descontroladas como también aquellas donde el espacio semipúblico esta limitado con edificios ciegos, sin control visual por inseguridad.

- **Conformación:**

Los espacios verdes que cumplen una función de plaza, deben estar conformados a través de frentes de edificios o unidades de vivienda y evitar bordes de líneas medianeras que al consolidarse lo convierten en un baldío.

Deberá existir una caracterización de los espacios verdes en función de la jerarquía de las calles perimetrales que limitan el conjunto, reforzando las cualidades que correspondan a las arterias principales.

Las distancias excesivas entre calles y edificios, generan inseguridad tanto en la calle como en el espacio verde por falta de control visual, (edificio - espacio verde - calle) especialmente cuando el límite calle - espacio verde no está materializado.

d- Calles peatonales

Las soluciones de calles peatonales desvinculadas de la red vehicular, aún cuando ofrece alternativas de recorridos más cortos, no cuenta con la adhesión de los habitantes, que en general prefieren los recorridos a través de vías vehiculares y veredas por razones de seguridad, de contacto social, de presencia de locales y negocios, paradas de ómnibus, entre otros, que los hacen más atractivos.

En consecuencia, el sistema peatonal debe estar vinculado o integrado al sistema vehicular y cuando es necesario para acceder a viviendas, deberá tener el carácter de calle vehicular restringida con uso peatonal, que garantice otros usos de servicios fundamentales en conjuntos habitacionales (accesos de emergencia para bomberos, ambulancias, mudanzas y proveedores diarios) con las suficientes medidas de control de velocidad, vallados, etc.

En conjuntos de viviendas individuales de interés social, es conveniente evitar el trazado de calles peatonales porque, al no existir generalmente gastos comunes, no se cuenta con recursos de administración para el mantenimiento se deterioran e inevitablemente son invadidos para usos no previstos.

e- Circulaciones y estacionamiento

Del análisis de los criterios de organización vehicular y estacionamientos se observa que resultan más adecuados aquellos conjuntos donde la disposición edilicia se estructura en función de la calle, con una franca accesibilidad a la vivienda o al agrupamiento.

Es importante que las calles de acceso cumplan con las normas municipales en su totalidad, a fin de que el mantenimiento (alumbrado público, recolección de basura, barrido y limpieza) sea municipalmente garantizado, en caso contrario, deberá correr por cuenta del consorcio o privadamente generando costos adicionales no asumidos. Los diseños ambiguos en tal sentido, son frecuentes.

El aumento creciente de automotores por habitante, demanda mayor número de espacios de estacionamiento.

Si se localizan en el perímetro vial, deberán cumplir con condiciones de seguridad. Serán preferibles los internos al consorcio, próximos a las viviendas y sectorizados, con las previsiones necesarias para que la organización de consorcio efectúe las medidas de protección necesarias.

En conjuntos de baja densidad, las modificaciones introducidas por los habitantes y los usos no previstos del espacio exterior demuestran que es fundamental la necesidad de acceder vehicularmente a la vivienda, y

la disposición de estacionamientos que den respuesta a la condiciones de seguridad, control y proximidad, dentro de lo posible en el lote de uso propio.

f- Tipología edilicia e inversión en infraestructura

Los criterios cuantitativos que fijan las normas debieran estar sometidos a un análisis más global que tome en cuenta las condiciones de localización y el impacto de la intervención inmediato y mediato. No sólo se debería tomar en cuenta la incidencia en porcentualidad de costo sobre la vivienda, sino que la implantación es parte de una estructura urbana como conjunto.

g- Tipología edilicia y contexto de intervención

La elección tipológica debería responder a un detallado patrón de análisis de factores contextuales, que garanticen una correcta integración tanto en los aspectos edilicios urbanos como en los sociales – culturales.

Por otro lado, la evaluación continua de las intervenciones efectuadas debieran aportar parámetros correctores tanto para las tipologías utilizadas como para los criterios de intervención. Así mismo para los mecanismos de producción de los entes públicos, que valoren las distorsiones producidas desde las decisiones iniciales de proyecto y la obra concluida. Sólo la evaluación consecuente de lo efectuado, la reflexión crítica y los mecanismos de difusión interna de los entes públicos pueden lograr una aproximación superadora.

h- Tipologías y escalas del agrupamiento

El impacto que producen las intervenciones está directamente relacionado con la cantidad de unidades y la ubicación relativa urbana, en consecuencia se considerarán las posibilidades que brinda la oferta de tierra dentro de la estructura urbana, aprovechando al máximo la disponibilidad de infraestructura y de equipamiento, diversificando la intervención y tomando en cuenta las condiciones sociales de los emplazamientos existentes en el entorno y del sector social a la está dirigida la intervención, buscando la posibilidad de nexos e intercambios.

4- Equipamiento comunitario

En el caso de las viviendas individuales las previsiones de equipamiento se resuelven como crecimientos, en consecuencia en fundamental las previsiones de crecimiento frontal o lateral con acceso desde la calle.

En el caso de las viviendas colectivas, sería conveniente prever en planta baja una tipología que resuelva simultáneamente vivienda y comercio, lo cuál garantizaría el mantenimiento de la unidad, evitaría transgresiones de uso y locales vacíos en las plantas bajas.

Aspectos de diseño tipológico

1- Diseño de la unidad de vivienda

Viviendas individuales: recomendaciones generales

- **Crecimientos y pautas por sector social**

De las evaluaciones sobre uso de la vivienda, podemos concluir que no existen soluciones socialmente neutras, es decir que el uso a posteriori de la adjudicación está condicionado por el sector social que la habite. En consecuencia, es necesario un estudio pormenorizado de las pautas de vida de los distintos sectores a los que se destinan los planes estatales de vivienda. El mismo, debe ser regionalizado y sectorizado para ser transferido a los prototipos de vivienda.

La tendencia actual es la de provisión de soluciones habitacionales, donde la propuesta funcional y dimensional sólo contempla la respuesta a necesidades elementales y por consiguiente debe ser considerada como la etapa inicial de un proyecto a completar. Es fundamental considerar que las necesidades familiares son bastante más complejas que aquellas que han sido tomadas en cuenta en el proyecto; en consecuencia, las mismas sólo pueden ser resueltas con aumento de superficie y/o modificaciones de la organización funcional. Por lo tanto, se deberá proveer conjuntamente alternativas de crecimiento y modificación del núcleo habitacional inicial, que contemplen los requerimientos y modelos preexistentes de los distintos sectores a quienes están dirigidos.

- Crecimientos y financiación

Existen suficientes antecedentes sobre los crecimientos y transformaciones más frecuentemente realizados por los distintos sectores de usuarios, para prever alternativas de diseños de crecimientos que satisfagan las expectativas de los mismos. Estas previsiones deberán contemplar no sólo aspectos del proyecto sino también la disponibilidad de créditos complementarios que cumplan con una doble función: por un lado, ser motivadores del mejoramiento de la unidad de vivienda (valoración social y urbana de la unidad) y por el otro actuar como un contralor de la calidad funcional y técnica de la mejora realizada y en consecuencia, la valorización económica del capital inicial aportado.

- Proyecto de crecimiento

El proyecto de crecimiento deberá incluir los datos técnicos y constructivos necesarios a fin de garantizar la correcta solución y también recomendaciones de mantenimiento sobre la vivienda (un manual de uso de la misma).

Se detectan dos dificultades, que corresponden al diseño:

A) la utilización de la altura mínima de techos en pendiente, impide un acoplamiento correcto de la ampliación a efectuar y genera dificultades en los desagües pluviales,

B) la ubicación de ventanas y ventilaciones sobre el sector de lote a ampliar, cuando se efectúa el crecimiento los locales existentes quedan sin ventilación e iluminación.

Aquellos esquemas que limitan seriamente las posibilidades de crecimiento por ejemplo: tipologías compactas que abarcan el ancho del lote en su totalidad y no prevén conexión lateral de frente y fondo, o tipologías lineales (chorizo) donde el crecimiento previsto se efectúa a

costa de los locales existentes, (modificando las dimensiones del único dormitorio relativamente amplio) debieran ser replanteadas.

La implantación de la unidad en el lote, debe permitir dentro de lo posible distintas alternativas de crecimiento, con las consiguientes previsiones de espacios para locales adicionales y las dimensiones necesarias a tales fines.

- Posibilidades de Uso

La concepción de diseño de la vivienda con locales destinados a funciones especializadas, (dormitorio, estar, cocina, comedor) con superficies exiguas dificulta la adecuación a la diversidad de usos de los distintos tipos familiares. Los criterios que conllevan estos modelos, debieran ser replanteados de tal forma que las áreas básicas diurna y nocturna sean consideradas como sectores donde el adjudicatario defina la subdivisión o no, de acuerdo a las necesidades de las distintas etapas de la familia. A su vez, es conveniente que estas áreas básicas tengan posibilidades de crecimiento y en consecuencia existan las previsiones de superficie dentro del lote sin infringir normas municipales y permitiendo alternativas distintas para responder al proyecto familiar.

- Participación

Es conveniente alentar una mayor participación de los usuarios desde los comienzos del proceso de diseño, de tal forma que el diseñador conozca las necesidades y actúe como intérprete de la comunidad a quién presta sus servicios, como articulador entre las expectativas y las condicionantes técnicas y económicas. A tal fin, la adjudicación debiera ser previa al diseño y se debería generar formas de organización de los adjudicatarios que eviten los conflictos a posteriori.

Si bien es de conocimiento que las viviendas se adjudican a sectores sociales muy diversificados, la satisfacción de las necesidades y requerimientos de cada uno de ellos, implican inversiones posteriores por parte de los mismos, por lo cuál es importante que la estructura provista tenga la aptitud necesaria tanto técnica como de diseño que incentive y justifique las mejoras futuras, conduzca a soluciones relativamente correctas que incrementen el valor de la unidad de vivienda.

Viviendas individuales: recomendaciones particulares

- Desterrar soluciones de diseño, rechazadas por amplios sectores de la población entre ellas:

- Baño: al que se accede directamente desde el único local de uso diurno (estar).

En las evaluaciones realizadas se observó que cuenta con el 100% de rechazo. Esta propuesta es muy frecuente en soluciones habitacionales para los sectores de más bajos ingresos (radicación de villas) solución aún más deplorable debido a la sobreocupación del único local disponible, por un lado, y por el otro, por no existir con anterioridad el hábito de baño en el interior de la vivienda. Una respuesta posible es optar por el baño como parte de núcleo habitacional pero con acceso desde el exterior cubierto dejando la posibilidad de incorporarlo en el futuro a través del crecimiento.

- Cocina: de organización lineal y dimensiones escasas (ancho 1,50 m). En la mayor parte de los casos evaluados, existe una mayor valoración de la cocina comedor y el rechazo por la cocina lineal (llamada cocina pasillo). En caso de que las superficies sean exiguas deberá preverse un área lateral de crecimiento, de fácil solución.

- Imagen exterior: (Fachada) no debe ser considerado como forma definitiva, y es conveniente evitar las soluciones que homogeneizan el agrupamiento ya que impiden las necesidades de crecimiento con auto-expresión de la imagen propia, debiéndose prever las posibilidades de crecimientos frontales ya que es considerado un signo positivo de identidad la acción de mejoramiento de estos aspectos de la vivienda.

- Garaje: Deberá preverse un espacio de crecimiento para la ubicación de garaje o cochera en los límites del lote y dentro del área reglamentaria municipal posible sin invasión del espacio verde con restricciones de uso.

Viviendas en régimen de propiedad horizontal

- Administración y Consorcio

La experiencia de la provincia de Córdoba, muestra que en aquellos conjuntos que fueron entregados con administración adjudicada por dos

años, éste se constituyó como un factor de organización que al fin del compromiso, tuvo continuación sin dificultades en la administración de los bienes comunes, no así aquellos que fueron adjudicados sin que se constituyera una organización en tal sentido, dejando librado a los adjudicatarios el funcionamiento del consorcio.

- **Subdivisión del Lote**

Aquellos conjuntos que a los fines del mejor aprovechamiento del suelo urbano, se han subdividido en lotes de menores dimensiones que lo que establece la norma municipal y en consecuencia, deben regirse por el régimen de subdivisión en propiedad horizontal, cuando fueron adjudicados a sectores de bajos ingresos los mayores costos de subdivisión en P.H. y escrituración se constituyeron en impedimentos para la legalización definitiva. Para resolver esta situación existen dos caminos posibles, ó el respeto total a la norma municipal (que prevé lotes de menores dimensiones para sectores de bajos ingresos) ó la gestión de regímenes especiales que posibiliten lotes pequeños con escrituración como vivienda individual para viviendas construidas por el Estado.

La subdivisión en lotes de forma irregular, dificulta los futuros crecimientos ya que la mayor parte de ellos se efectúan sin apoyo profesional. Por otro lado el espacio exterior, queda subdividido en fracciones irregulares con escasas posibilidades de uso. Es conveniente que el lote sea de forma regular y que las dimensiones permitan modulaciones de uso frecuente en vivienda.

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal y sector social**

Los proyectos en subdivisión en propiedad horizontal, significan por lo general mayores costos, no sólo por la escrituración como ya se mencionó, sino también por los costos de mantenimiento de las superficies comunes si es que existieran. Por lo tanto, es de prever el nivel de ingresos y la situación de estabilidad laboral de los adjudicatarios que les permita solventar los gastos comunes y evitar conflictos por la incapacidad de pago.

En soluciones habitacionales dirigidas a sectores sociales de bajos y medio – bajos ingresos, es preferible evitar soluciones en proyectos con escalera (departamentos). Ofrecen mejores condiciones aquellos proyectos que optan por disminución del espacio público en beneficio de pequeños lotes de uso individual, evitando núcleos circulatorios,

vecindad vertical, y fundamentalmente costos comunes, permitiendo posibilidades de crecimiento y transformación individual.

- **Privacidad**

Cuando se trata de unidades apareadas, tanto en conjuntos habitacionales como en viviendas individuales, deberán preverse condiciones mínimas de aislación acústica tanto en el sentido de difusión vertical como horizontal.

Deberá tomarse en cuenta que las soluciones de ingreso a las viviendas inmediatas y próximas generan conflictos por la falta de privacidad, registrándose frecuentes modificaciones en tal sentido (reubicación con distanciamiento de ingresos) a fin de modificar la situación de control social que esta situación implica.

En viviendas en altura, deberá preverse distancia suficiente entre cuerpos para garantizar la privacidad, aislación e iluminación suficiente, evitando los enfrentamientos de ventanas.

En la organización de la vivienda, existe un rechazo frecuente por las soluciones de planta que enfrentan la puerta de ingreso al departamento y el baño, situación agravada cuando se enfrentan dos unidades con igual solución.

Las tipologías de edificio que combinan viviendas de 3 y 4 dormitorios en el mismo hall de ingreso de viviendas de 1 sólo dormitorio, derivan en conflictos entre vecinos con familias numerosas y mono o biparentales.

- **Seguridad y privacidad:**

En conjuntos habitacionales con bloques de edificios, los núcleos de escalera abiertos, sin control se tornan inseguros y llevan a los vecinos a invertir en cerramientos, por lo tanto se recomienda escaleras cerradas con halles de ingreso con control de seguridad.

En las evaluaciones desarrolladas se evidencian una cantidad de problemas que son posibles de resolución parcial a través de la corrección de las normativas, siendo conveniente la formulación de recomendaciones y su posterior transferencia para su aplicación a los organismos encargados de la planificación y proyectación de soluciones habitacionales. Se pone de manifiesto la necesidad de profundizar los estudios de evaluación - de modo de poder sistematizar y transferir los resultados de las investigaciones - y el conocimiento de la realidad social, las demandas de los habitantes, comportamientos y usos del espacio.

Los errores no sólo son producto de las falencias normativas sino muy frecuentemente de su falta de aplicación y/o su transgresión. Por ello, no sólo debe actuarse sobre la normativa sino sobre los sistemas de transmisión y ejecución involucrados, más los consiguientes mecanismos de control sobre la producción con acciones específicas de premios y castigos como garantía de su correcta aplicación.

Más allá de las limitaciones del marco económico y de las tendencias privatistas, es posible actuar en la búsqueda de herramientas eficaces que posibiliten el cumplimiento de los objetivos constitucionales de una vivienda digna.

Bibliografía

CARROZI, Marta, *"Política habitacional provincial"*, 1995, (mimeo), aporte al Curso de Postgrado: Sistema de producción de viviendas para sectores de recursos insuficientes.

CUENYA, Beatriz, NATALICCHIO, Marcela (Compiladoras) *Evaluación de proyectos de hábitat popular y desarrollo social*, Bs. As. Centro editor de América Latina, 1994.

Decreto Nº 690 del Poder Ejecutivo Nacional Abril de 1992 - Anexo 1 Folio 19 y siguientes

CLAUDE CHALIM, *La Dinámica Urbana*.

FALU, A., LLINAS, G., RAINERO, L., "Escenarios cambiantes? Política habitacional en Córdoba 1980-1994", aporte al seminario Política habitacional en Argentina reestructuración global y desarrollo sustentable. Nuevos consensos y propuestas, 1995, (mimeo), CISCESA

FITOUSSI Jean Paul, ROSANVALLON Pierre, *La nueva era de las desigualdades*, Editorial Manantial, Bs. As, 1997

JIMENEZ Lydia Mabel, "Nuevas líneas de acción desarrolladas por los organismos provinciales", 1995, (mimeo). Aporte al seminario internacional Política habitacional el Argentina, reestructuración global y desarrollo sustentable.

LEY 21581 "FONAVI" y Resoluciones reglamentarias número 1, 41, 97, 99, 100, 112, 130.

MARENGO, María Cecilia, "Estudio comparativo entre las expectativas de modificación y las modificaciones reales de planes ejecutados por el

IPV de Córdoba", Editado por el Departamento de Publicaciones de la FAUD - UNC, 1992, pág. 90.

MARENGO, María Cecilia, "Crecimientos y transformaciones: Estudio de casos: barrios quebrada de Las Rosas, Inaudi y Ampliación Las Palmas", Editado por el Departamento de Publicaciones de la FAUD - UNC, 1995, pág. 82.

MARENGO, María Cecilia, "Tipología y modelos de intervención en conjuntos habitacionales promovidos por el Estado", Tesis de Maestría, FAUD - UNC, 1994 (mimeo)

MARENGO, María Cecilia, "Análisis de tipología y evaluación de los criterios de diseño" 1995, (mimeo) CONICOR

OFFE Clauss, Partidos políticos y nuevos movimientos sociales. Editorial Sistema, Madrid 1992

OLIVERA María Clara, "Evaluación de las normas de diseño que se aplican en Córdoba", 1990, (mimeo) CONICET

OLIVERA, María Clara "Desarrollo de instrumentos de información técnica y específica para mejorar el uso y mantenimiento de la vivienda" (mimeo) 1993-SECyT

PAEZ, Susana, "La producción estatal FONAVI, evaluación desde el punto de vista del diseño proyectual"1977-1978, (mimeo) CONICET

PANERAI, Elementos de análisis Urbano.

RAINERO Liliana, "Impacto de los planes masivos de vivienda en centros urbanos" CONICET, Instituto de Investigación de la Vivienda, FAUD - UNC, 1986-1988 (mimeo)

SUBSECRETARIA DE VIVIENDA, Secretaria de Desarrollo Social, Presidencia de la Nación, "*Bases de una política integral de vivienda*", Bs. As. 1995

Taller de evaluación e intercambio sobre Evaluación de procesos de desarrollo social con énfasis en lo socio habitacional, 1990, (mimeo) CEVE,

Metodología de investigación

CHALMERS, Alan, "*Que es esa cosa llamada ciencia?*" ,Madrid, Ed. Siglo XXI, pg., 246.

CHANAGUIR, Elsa, "*Introducción a la metodología de investigación*", 1991, (mimeo) IIV - FAUD - UNC

ECCO UMBERTO, Como se hace una tesis- Técnicas y procedimientos de investigación, estudio y escrituras.

PARDINAS, Felipe, "Metodología técnicas de investigación en Ciencias Sociales",

México, Ed. Siglo XXI, pg, 242.

Publicaciones periódicas

BIFARELLO, Mónica "Estado Social: apogeo y crisis" en Cuadernos N° 3 de la Universidad Nacional de Rosario

CARDOZO, Fernando Henrique "Estado, Comunidad y Sociedad en el desarrollo social" Revista de la CEPAL N° 62, Agosto 1997.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, SIM: Sistema de Información Municipal, Sección Estadística. Año 1 - N° 2 Noviembre de 1994. Municipalidad de Cba.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, PLANIFICACION PARTICIPATIVA, Seminario taller: "Planificación estratégica de ciudades-elementos conceptuales-Dr. Jordi Borja. Año 1 - N° 3 Febrero de 1995. Municipalidad de Cba.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, DESARROLLO ECONOMICO, La ciudad de Córdoba y un moderno Plan de Desarrollo. El Plan Estratégico para la Ciudad (PEC). Cr.Tobías Israilevich-Cra. Analía Nievas. Año 1 - N° 4 Julio de 1995. Municipalidad de Cba.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, DESARROLLO ECONOMICO, El rol del Gobierno Municipal en la promoción del Desarrollo económico.Ing. Carlos Lucca- Lic. Guillermo Marianacci. Año 1 - N° 4 Julio de 1995. Municipalidad de Cba.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, DESARROLLO ECONOMICO, Políticas Municipales, Urbanismo y Desarrollo Económico a nivel local. Arq. Eduardo Reese. Año 1 - N° 4 Julio de 1995. Municipalidad de Cba.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, DESARROLLO ECONOMICO, Sección Estadística. Año 1 - N° 4 Julio de 1995.Municipalidad de Cba.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, DESARROLLO URBANO,El desarrollo Urbano de la ciudad de Cba. Arq. Miguel Salgado. Año 2- N° 5 Octubre de 1995. Municipalidad de Cba.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, DESCONCENTRACION Y DESCENTRALIZACION MUNICIPAL, La experiencia de descentralización en Córdoba. Lic Guillermo Marianacci. Año 2- N° 6 Noviembre de 1995. Municipalidad de Cba.

CORDOBA Ciudad y Desarrollo, DESCONCENTRACION Y DESCENTRALIZACION MUNICIPAL, Sección Estadística. Año 2- Nº 6 Noviembre de 1995. Municipalidad de Cba.

CORDOBA, CRECIMIENTO POBLACIONAL Y EXTENSION DE TIERRA URBANA- Secretaría de Desarrollo Urbano-Subsecretaría de Planeamiento y Coordinación-Dirección de Planeamiento Urbano. Municipalidad de Cba.

GOLBERT, Laura "El welfare state a la Argentina" en La Ciudad Futura Nº 12, Bs. As

REVISTA SUMMARIOS 82-83, octubre noviembre de 1994.

REVISTA SUMMA TEMÁTICA Nº, 22, diciembre de 1987.

REVISTA WERK – BAUEN + WOHNEN, Nº4, 1988

"Algunos resultados de la evaluación de conjuntos habitacionales" en Revista De La S.C.A. nro.133, junio 1985, pg 31-36.

KRATZ, Rosa, COHEN, Nestor, "Algunas reflexiones a cerca de la evaluación de conjuntos habitacionales "en revista de la S.C.A. , nro.133, junio 1985, pg 37-42.

COHEN, E., FRANCO, R., "Racionalizando la política social: evaluación y viabilidad" en revista de la CEPAL Nº, 47, agosto de 1992 pg, 177-186.

TENTI, Emilio "Contra el estado pobre par los pobres" La ciudad Futura Nº 12, Bs. As. 1988

Editado e impreso por el Departamento de Publicaciones de la Facultad de
Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, en el
mes de agosto de 1998.

ISBN 978-987-6486-23-9



9 789878 486239