

Densidad edilicia y calidad residencial desde la perspectiva de la vivienda colectiva



Cecilia Marengo, Alejandra Ochoa, Alicia Casas, Mara Sícoli,
Claudia von Lucken, Abel Gallardo, Victoria Díaz

I. Satisfacción residencial y diseño habitacional (presentación de la problemática)

El presente trabajo tiene por objetivos presentar algunos resultados preliminares en relación a la temática de la Calidad en el hábitat residencial, desde una mirada analítica que centra la problemática en los conjuntos de vivienda colectiva y en su viabilidad como alternativas proyectuales de densificación edilicia.

Desde hace varias décadas, los estudios urbanos se han focalizado en las transformaciones de los asentamientos urbanos derivadas de los procesos de globalización y reestructuración económica que han producido cambios significativos en la sociedad y en el espacio que habitamos. Uno de los efectos físicos, en los países desarrollados como en los que no lo son, es la extensión de la urbanización con una densidad muy baja de ocupación, asociada a un incremento en el consumo de suelo por habitante, movilidad generalizada que prioriza el transporte privado, difusión y acceso a las tecnologías de información y comunicación, entre otros. En los países en desarrollo, esto no ha significado una mayor accesibilidad de la población al suelo urbanizado y la vivienda, que se ha encarecido en las ciudades consolidadas y en las localizaciones centrales, impulsando lo que De Mattos (2010) menciona como proceso de metropolización expandida.

Frente a estas condiciones que están presentes en el espacio urbano, el debate sobre ciudad extendida – ciudad compacta, recupera vigencia en los estudios residenciales. En la investigación en curso, nos interesa plantear este dilema desde la perspectiva de los modos de producción habitacional, confrontando alternativas de proyectos colectivos de vivienda que a la vez que proponen una utilización del suelo más eficiente, ofrecen formas de organización espacial con niveles diferentes en términos de calidad edilicia del conjunto y grado de satisfacción residencial de los habitantes-residentes.

Se pretende que los estudios sobre la calidad residencial y la densificación edilicia puedan aportar al diseño de políticas de vivienda, en el ámbito de las disciplinas que estudian la ciudad, la residencia, y el proyecto arquitectónico, ofreciendo indicadores válidos para el diseño de entornos residenciales óptimos.

En nuestro contexto, las políticas habitacionales impulsadas desde las últimas dos décadas, han estado centradas en soluciones mínimas para atender al déficit cuantitativo. En términos generales, sin previsibilidad sobre las posibilidades de crecimiento futuro, cuestión central cuando se trata de conjuntos de viviendas individuales, de mínimas superficies. Los conjuntos de vivienda colectiva, por otra parte, ofrecen una variedad de alternativas que desarrollados por la inversión inmobiliaria privada, nos plantea interrogantes en términos de densidad edilicia, calidad / satisfacción residencial y aceptación social.

La densidad como indicador cuantitativo -relación entre hab./sup. (viv/ha-hab./ha)-, permite conocer y comprender el fenómeno urbano y posibilita, como herramienta, operar en la ciudad (Vicuña del Río: 2013). Para numerosos autores (Jacobs, 1973; Lopéz de Lucio, 2007) la densidad es la variable más relevante, pero no la única, para mejorar la calidad urbana, reconociendo la importancia de la existencia de otros usos afines a la vivienda, como espacios verdes, espacios públicos, equipamiento, etc. En función de ello, proponen valores mínimos de densidad, que “aseguren” intensidad de usos y relaciones, y al mismo tiempo generar cierta masa crítica que posibilite un uso más eficiente del transporte público, entre otros elementos, considerando la densidad como indicador de calidad urbana.

Un ámbito residencial no solo abarca el interior de la vivienda, sino también el espacio físico y social donde se inserta. Si bien la calidad de un ámbito residencial puede objetivarse a través de la caracterización y definición de sus atributos físicos y sociales, este se vuelve subjetivo tras ser evaluado y valorado por el residente. Teniendo en cuenta este último aspecto, se considera calidad residencial como la “percepción y valoración que diversos observadores y participantes le asignan al total y a los componentes de un conjunto habitacional, en cuanto a sus diversas propiedades o atributos en sus interacciones mutuas y con el contexto en el cual se inserta, estableciendo distintas jerarquizaciones de acuerdo a variables de orden fisiológico, psico-social, cultural, económico y político” (INVI-MINVU, 2001, en Toro Blanco, Jirón Martínez, Goldsack Jarpa, 2003). En la valoración de la calidad residencial entran en consideración principalmente dos dimensiones: 1) las condiciones objetivas como los entornos físicos, las estructuras de los conjuntos, tipología de vivienda, servicios e infraestructuras, entre otros (aspectos cuantitativos) y 2) la percepción que de estas condiciones objetivas tengan los residentes (Aspectos cualitativos) (Toro Blanco, Jirón Martínez, Goldsack Jarpa, 2003).

A través de la psicología ambiental observamos la satisfacción residencial como un indicador subjetivo de la calidad de vida, y es definida como “actitud o afecto” que produce el hecho de vivir en determinado ambiente-contexto (Aragónés & Amérigo, 1987). Estudios de psicología

social, referidos a la satisfacción residencial, muestran que el grado de satisfacción no depende solo de la vivienda y de sus características y dimensiones físicas, sino también del espacio físico y social donde se inserta, y que en él también influyen tanto aspectos objetivos físicos y sociales, como subjetivos, interacción social y entorno-contexto.

Podemos enumerar algunos criterios relacionados con la Satisfacción Residencial:

1. Físicos y sociales, relacionados con el espacio de la vivienda/núm. Habitaciones/mantenimiento/vegetación/
2. Subjetivos, relacionados con la seguridad/percepción del área que rodea a la vivienda/sentido de comunidad/relación con la administración.
3. Interacción, vinculados a la propinquidad- amistades (relación con habitantes)
4. Personales, relacionados con ser propietario/inquilino- tiempo de residencia- ciclo vital- clase social.

II. Los casos de estudio: la valoración cuantitativa y primeros resultados

En la búsqueda de factores que puedan explicar la Calidad Residencial se han relevado inicialmente quince conjuntos habitacionales (de producción pública y privada) construidos en la ciudad de Córdoba, en un período temporal que va desde 1976 a 2011. Estos responden, a diferentes criterios de organización formal-espacial y concepciones sobre la vivienda colectiva atendiendo a las ideas vigentes en cada período histórico.

En una primera etapa, se midieron algunas las variables cuantitativas consideradas con una incidencia directa en la creación de un Índice de Calidad Residencial. Entre ellas:

1. Metros cuadrados de superficie residencial por habitante.
2. Índice de estacionamiento (plazas/vivienda).
3. Tiempo de Movilidad (Distancia al centro, en minutos desde el conjunto hacia el área central)
4. Accesibilidad (medida en función de la cantidad de líneas de transporte público en el área donde se localiza el conjunto).
5. Metros cuadrados de espacio abierto por habitante en el conjunto residencial.
6. Metros cuadrados de espacio verde por habitante en el conjunto residencial.

Inicialmente se analizó cada variable por separado, arribando a las siguientes conclusiones:

- a) Con el transcurso de los años se da una tendencia a la utilización de mayores espacios para habitar. Así, la Superficie Residencial por Habitante crece desde el año 1997 de 12,5/19,50 m² Res/Hab. hasta 29 m² Res/Hab. casi duplicando su valor.
- b) De la misma forma, se aprecia el crecimiento del índice de estacionamiento por vivienda, relacionado al hecho de mayor disposición de vehículos por parte de la población, con el paso de los años.

c) En relación a la accesibilidad, se observa que aquellos conjuntos con densidad mayor a 300 hab/ha. disponen de 3 y 4 líneas de transporte, número que podría considerarse bajo, siendo que hay otros casos en los que se accede hasta por 6 líneas. No está correlacionada esta realidad, en general, con el Índice de Estacionamiento del cual disponen esos conjuntos cuyo valor es bajo. Sale de la regla el conjunto Villa Sol, cuyo índice es de 1,74 y podría leerse que se ha considerado al vehículo particular como alternativa al transporte público.

d) Se analizó también en qué medida los espacios abiertos se desarrollan como espacios verdes, pensando en la importancia de este Índice en la calidad de vida. Los mayores porcentajes de Espacios Verdes en relación al Espacio Abierto (más de 66%), se observan en los conjuntos ejecutados hasta el año 1997, de gestión pública. Esto sin dudas responde a expresiones del diseño en particular, ya que en el presente la normativa no exige una cantidad específica de espacios de permeabilidad del suelo entre aquellos destinados a esparcimiento y expansión de la vivienda.

Posteriormente se construyó el Índice de Calidad Residencial, tomando como base las variables las cuantitativas descriptas.

Variables en 2° ponderación	Porcentaje de incidencia	Signo	Valores Máx.
M2 sup. Residencial/habitante	45%	+	29
Índice de estacionamiento/vivienda	10,00%	+	1,74
Distancia al centro en minutos	15,00%	-	54
Transporte público cantidad de líneas	10,00%	+	6
Espacio abierto m2/habitante	20,00%	+	35,4

Como se observa, se prioriza la variable M2 de Superficie Residencial/Habitante, considerada como un elemento fundamental en la elaboración del ICR.

III. La mirada cualitativa: los conjuntos evaluados. La calidad y satisfacción residencial

El enfoque cualitativo hace hincapié en la recolección de datos a partir de descripciones, observaciones, encuestas o entrevistas; con el objetivo de poder reconstruir la realidad de la manera en la que la observan, viven y sienten los sujetos sociales indagados. En este caso, se buscó conocer como los residentes de distintos conjuntos de viviendas colectivas viven, experimentan y opinan acerca de la calidad de la residencia. “Los estudios cualitativos (...) se fundamentan más en un proceso inductivo (exploran y describen, y luego generan perspectivas teóricas). Van de lo particular a lo general”. (Sampieri Hernández et al, 2003: 15). En este sentido, en la presente investigación además de realizar encuestas, consideramos relevante llevar a cabo observaciones en los diferentes conjuntos, a los efectos de registrar los usos de los espacios exteriores, los desplazamientos de las personas en el mismo, los tipos de comercios y equipamientos con los que cuentan, el estado de la edificación y el mantenimiento de los diferentes espacios.

En una etapa posterior, se determinó la importancia de indagar en otros aspectos de tipo cualitativo, que pudieran resultar esenciales para la determinación del Índice de Calidad Residencial.

Se organizó una encuesta que fue realizada en cinco de los Conjuntos estudiados. En términos de criterios de elección, se buscó integrar diferentes alternativas de gestión pública y privada, diferentes modelos de tipología edilicia y fechas en que fueron construidos. Por otra parte, la indagación tuvo en cuenta la factibilidad de acceso de los encuestadores, en los conjuntos analizados.

En este trabajo se presentan los resultados obtenidos en los conjuntos IPV Juniors y Alto Villasol, considerados como ejemplos diferentes, tanto en su año de ejecución, financiamiento y ubicación, aunque de similar densidad.

En principio se observa que se trata de dos segmentos de población diferentes:

En IPV Juniors, prevalecen las personas casadas (40%) con educación universitaria de grado y posgrado. Alto Villasol, en cambio posee mayoría de personas solteras (60%) y con niveles de estudios diversos entre Universitario completo, Incompleto y Terciario (20%*c/u*).

Se observa que prima en ambos conjuntos el segmento de Ocupación Ejercicio Profesional. A dichos porcentajes siguen un 27% de personas Empleadas en relación de dependencia y 20% de Jubilados en IPV Juniors, y 22% de Comerciantes y 21% de estudiantes en Alto Villasol.

En lo que respecta a la Cantidad de Habitantes de la vivienda, se evidencian diferencias, primando en IPV Junios con un 60% dos habitantes. En el caso de Alto Villasol el 71% se divide en tres grupos similares: uno, dos, y tres habitantes por unidad habitacional.

Respecto del régimen de tenencia de la vivienda, se observa que en tanto que el 53% de la población alquila en Alto Villasol y ese mismo porcentaje es propietario de la unidad en IPV Juniors.

Podrían definirse como variables que inciden en la Calidad Residencial, los elementos expresados como “Motivo de elección del lugar para vivir”. En este caso, se encuentran diferencias. En IPV Juniors, prima el hecho de haber tenido la oportunidad de acceso a la vivienda por medio de un crédito. En Alto Villasol, en cambio, las variables preponderantes son los servicios disponibles en el lugar y la seguridad.

Ante la consulta sobre si la vivienda es cómoda para las necesidades del grupo familiar, la mayor respuesta positiva (93%) se encuentra en IPV Juniors. Se considera que son suficientes los servicios de vivienda para la cantidad de personas que la habitan, como base de esa respuesta. Sin embargo, en respuesta a ¿Qué le modificaría? El 53% de los consultados responde que sería el tamaño y un 29% no modificaría nada.

En Alto Villasol un grado de disconformidad mayor en (27% no la encuentra cómoda). El motivo radica en que la unidad de habitación dispone de poco espacio, siendo este un elemento que modificarían. Cabe hacer la aclaración que ambos conjuntos poseen áreas residenciales similares.

Ambos conjuntos disponen de una superficie similar de Espacio Abierto por Habitante. Esta es otra variable que asociamos a la calidad habitacional, por lo que se indagó sobre su utilización. En ambos conjuntos el 91% de los consultados los utiliza, preponderando su uso para recreación.

Respecto de las locaciones para estacionamiento, los dos conjuntos difieren fuertemente, con un Índice de Estacionamiento/vivienda de 0,20 en IPV Juniors, siendo que el 53% dispone de

vehículo con lo que se evidencia la insatisfacción de este atributo. En Alto Villasol, en cambio, la oferta del conjunto es elevada (1,74 IE/V), siendo el 67% de los consultados propietario de vehículo.

En lo referido a la movilidad y transporte público, ambos conjuntos también se presentan como alternativas idénticas, utilizando el sistema público el 33% en IPV y 40% en Alto Villasol.

IV. Síntesis y líneas de abordaje a futuro

Conclusiones

En este nuevo estadio de la investigación, la incorporación de una medición cualitativa, nos permitió identificar variables que nos permitieran acercarnos más a esta calidad residencial (alto grado de subjetividad per se). Por otro parte, nos aportó datos que no acordaban con algunos resultados obtenidos en la etapa anterior de la valoración/medición cuantitativa. Esto sumó a la nueva complejidad.

A partir de aquí iniciamos una nueva fase de indagación en donde la variable demográfica y socio-económica debería ser incorporadas en esta matriz que en un futuro compondría el modelo de simulación diseñado para nuestro trabajo.

La participación en este modelo de variables subjetivas como el grado de satisfacción de los habitantes de estos conjuntos, nos permitirá poder aportar con mayor eficiencia a la planificación en términos de calidad y tiempo.

Bibliografía

- Aragónes, J & Américo, M (1978) Satisfacción residencial: Un concepto de calidad de vida. Revista de Estudios Sociales y Sociología Aplicada. Documentación Social. nº 67
- López de Lucio, R (2007). Construir ciudad en la periferia. Criterios de diseño para áreas residenciales sostenibles. Ed. Mairea. Ed. Digital.
- García-García, D. M. (2014). Calidad, satisfacción y demografía residencial. Una revisión conceptual a de los enfoques y tensiones de las teorías. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 7(14), pp. 260-275. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.CVU7-14.csd>
- Jacobs, J. (1973). Muerte y vida de las grandes ciudades. Ed. Península. Madrid
- Sampieri Hernández et al. (2003). Metodología de la investigación. McGraw-Hill Interamericana. México, D. F.
- Toro Blanco, A; Jirón Martínez, P; Goldsack Jarpa, L. (2003). Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de las viviendas sociales en Chile. Propuesta metodológica para un enfoque integral de la calidad residencial, en Calidad del hábitat residencial. Boletín del Instituto de la Vivienda Nº 46, vol. 18. (enero). Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/435>
- Vicuña del Río, M. (2013). Las formas de la densidad residencial. El caso del Gran Santiago, Chile, en UPCOMMONS. Portal del coneixement obert de la UPC. Colecciones: Seminario internacional de

investigación en urbanismo - V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Buenos Aires, (Junio). <http://upcommons.upc.edu/handle/2099/14741>

