



Sobre el devenir temporal en el desarrollo de la vivienda mínima. Ideas para viviendas del barrio Obispo Angelelli en Córdoba

Lara Belén Wolfenson ¹

Resumen

El programa habitacional "Mi Casa Mi Vida" implementado en Córdoba entre 2003 y 2010 tuvo como objetivo relocalizar familias de asentamientos informales en zonas de riesgo de inundación, mediante la construcción de 9.870 viviendas unifamiliares en 47 nuevos barrios.

A pesar de su éxito en términos de cantidad de viviendas construidas, el diseño estandarizado y el enfoque de bajo costo no consideraron las necesidades específicas de las familias, lo que resultó en altos niveles de hacinamiento. Las viviendas, de 42 m², fueron construidas en lotes de 300 m², sin prever posibles ampliaciones o transformaciones a lo largo del tiempo.

El análisis de los barrios Obispo Angelelli I y II, realizados en el marco de una investigación sobre las transformaciones espaciales en viviendas sociales, revela que la mayoría de los habitantes realizaron ampliaciones autogestionadas sin la asesoría de profesionales, utilizando materiales como bloques de cemento. En algunos casos, se observaron viviendas compartidas por múltiples núcleos familiares, lo que pone en evidencia la insuficiencia del diseño original para satisfacer las necesidades habitacionales reales. Además, la falta de

regulación en las ampliaciones y el uso del suelo genera preocupaciones sobre el deterioro de la calidad de vida y el posible agotamiento de la capacidad de los lotes.

¹ Arquitecta FAUD UNC. Becaria CIN 2022. Directora Dra Arq. Cecilia Marengo

El estudio, enmarcado dentro de la investigación de las condiciones habitacionales en contextos de urbanización social, propone dos esquemas de densificación para optimizar el uso del espacio disponible y permitir el crecimiento ordenado de las viviendas. Estas propuestas sugieren la creación de unidades independientes en dos niveles, con el fin de mejorar la distribución del terreno y garantizar la privacidad de las familias. Este trabajo destaca la importancia de revisar el diseño de futuras viviendas sociales para considerar la flexibilidad y la adaptabilidad a largo plazo, con el fin de evitar la reproducción de condiciones precarias de vida en contextos de expansión urbana autogestionada.

Palabras clave

vivienda social, ampliaciones autogestionadas, hacinamiento, densificación urbana, urbanización, política habitacional.

Acerca del programa Mi Casa Mi Vida

En la ciudad de Córdoba, entre 2003 y 2010, se llevó a cabo el programa habitacional “Mi Casa Mi Vida”, con el objetivo de relocalizar familias radicadas en asentamientos informales con riesgo de inundación. Para esto se construyeron un total de 9870 viviendas unifamiliares en 47 nuevos barrios, de los cuales once son denominados “barrio-ciudad”, por su escala y dotación de equipamiento (Marengo et al., 2021, p. 541). Dicha operación tuvo la finalidad de producir el mayor número de viviendas con el menor costo posible, edificando unidades estandarizadas a través de empresas constructoras.

El programa, acotado por el valor mercantil de la vivienda, no contempló en el diseño las posibles transformaciones del prototipo inicial, o futuros crecimientos de la superficie habitable. Tampoco atendió a los requerimientos reales de la población a la cual estuvo dirigido, al basarse en un patrón estándar de necesidades, se generaron altos niveles de hacinamiento en los hogares que fueron relocalizados. A este grupo multitudinario de familias con conformaciones y hábitos diversos, le fue brindado un único modelo de vivienda mínima sin nociones de flexibilidad y con pocas previsiones sobre futuras ampliaciones y crecimientos.

El núcleo inicial se construyó con una superficie de 42 m², emplazado de manera

aislada en un terreno amplio (alrededor de 300 m²), con un retiro frontal de 3,5 m y con una distancia a las medianeras laterales de 0,80 m hacia un lado y 2,50 m hacia el otro. En relación al diseño de la tipología, se compone de dos dormitorios, un estar-comedor-cocina integrados y el baño. Sobre el frente de la vivienda se ubica la puerta de ingreso y dos ventanas (del estar y un dormitorio), mientras que en la fachada posterior la ventana del dormitorio restante. El núcleo húmedo (cocina y baño adyacentes) se ubican en la esquina superior derecha y ventilan hacia el espacio libre lateral. La disposición espacial del volumen en relación al lote, y de los ambientes con sus ingresos y ventilaciones, es de gran importancia, ya que facilita o condiciona la posibilidad de futuras ampliaciones.

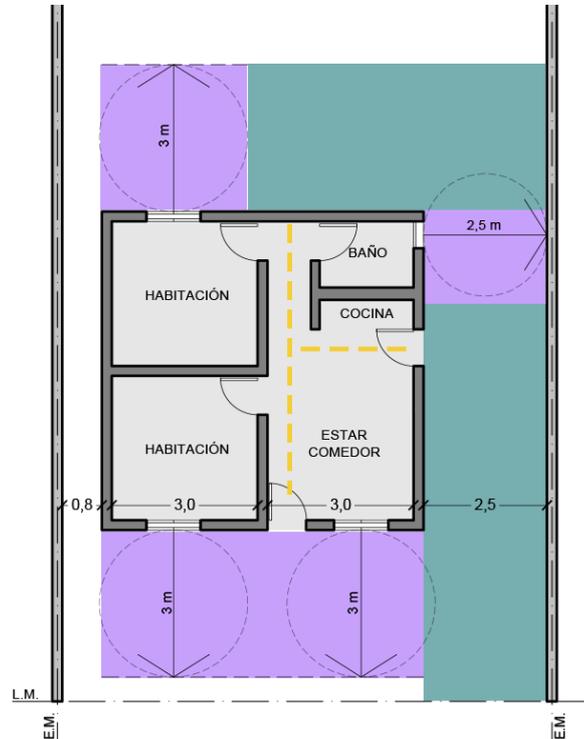
En referencia a la transformación incremental de viviendas, Kostourou menciona que la densificación edilicia se relaciona con el tamaño de la vivienda original, ya que, cuanto más pequeña es ésta, mayor el potencial y la necesidad subsecuente de adaptaciones y, si el diseño lo permite, mayor la tendencia a crecimiento volumétrico. (Kostourou, 2021, p. 62). Considerando que cierta parte de las familias residentes de estos barrios son numerosas, las necesidades habitacionales reales, en algunos casos, apuntan a viviendas de más de dos dormitorios. Los datos del CENSO 2010

reflejan esta situación, revelando un hacinamiento en 12% en las viviendas del barrio Obispo Angelelli I, y 11% en las de O. Angelelli II (urbanizaciones analizadas en este trabajo)

Observando la planta del diseño propuesto, advertimos que se producen áreas en las que sólo sería posible la

ampliación de ambientes ya existentes (señalados en lila, FIG 1); y áreas en las que realmente sería posible generar nuevas habitaciones (señalado en celeste, Fig 1) sin comprometer la ventilación e iluminación de los ámbitos ya existentes y dar respuesta a la necesidad real de estas familias numerosas.

Figura 1. Análisis de limitaciones y posibilidades del diseño original.



Fuente: Elaboración propia.

Indagaciones sobre la situación actual de las viviendas

En este trabajo² se tomaron como casos de estudio los barrios Obispo Angelelli I y II, ubicados en la zona sur de la ciudad, por fuera del anillo de Circunvalación. Se llevaron a cabo entrevistas con ocho vecinos de O.A.I, para obtener información en relación a las modificaciones efectuadas en sus hogares. Se consultó sobre la situación familiar actual (cantidad

de habitantes y núcleos familiares) y con respecto a la vivienda y sus ampliaciones (decisiones de diseño, materialidades y mano de obra).

De los entrevistados, siete ampliaron la vivienda original y solo una vecina aún no realizó ninguna modificación en su hogar, ya que vivía con un hijo que actualmente se mudó por su cuenta. En relación a las transformaciones efectuadas, la mayoría realizó tanto el diseño como la construcción

² El trabajo de investigación "Ampliaciones y crecimientos en las viviendas de interés social. El caso del programa Mi Casa, Mi Vida en Córdoba" (dirigido por la Dra. Cecilia Marengo) se desarrolló en el marco de una beca EVC-CIN (convocatoria 2022), vinculado al proyecto: "Transformaciones

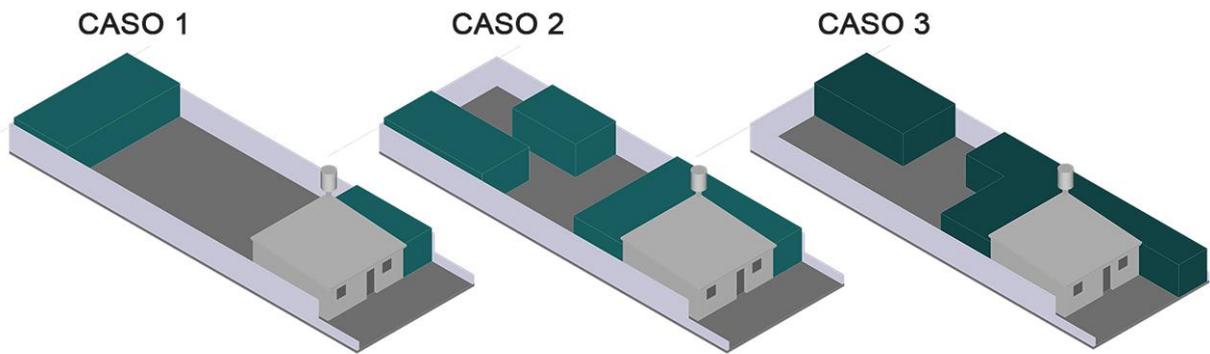
territoriales, políticas públicas, y espacios periféricos. Conjuntos de vivienda social en Córdoba (Argentina) a una década de su materialización" dirigido por la Dra. Cecilia Marengo, (subsidiado por SecyT - UNC 2018-2023).

por medios propios, es decir, sin la contratación o consulta con un profesional de la construcción calificado, utilizaron todo un sistema de vía húmeda (en su mayoría bloque cementicio y losa de viguetas).

Otro asunto de importancia que aportaron las entrevistas, fue la cantidad de personas y núcleos familiares (n.f.) que habitan cada lote. En cinco de los casos solo hay un único n.f. ocupando la vivienda, sin

embargo, en una de las entrevistas se mencionó que eran dos n.f. coexistiendo en el mismo lote, con viviendas independientes entre sí. Se destacan dos casos en donde los entrevistados mencionaron que se encontraban tres n.f. cohabitando la misma parcela, además de ser los únicos que actualmente se encuentran efectuando nuevas ampliaciones.

Figura 2. Tipos de ampliaciones relevadas.

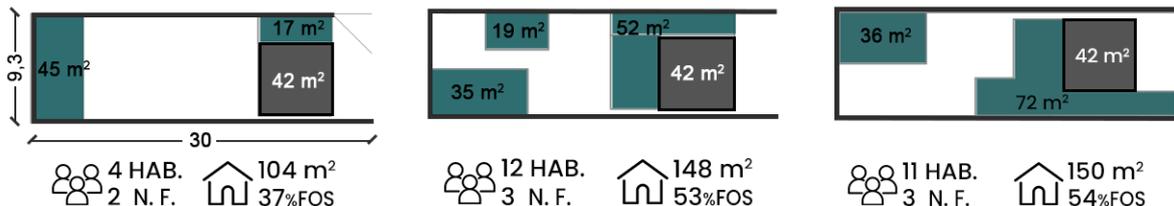


Fuente: Elaboración propia.

Se profundizó en el análisis de los casos mencionados anteriormente, realizando un relevamiento de implantación edilicia en las parcelas mediante imágenes satelitales de Google Earth, para entender cómo ha sido la estrategia que ampliación llevada a cabo (Figura 2). Es importante resaltar la situación detectada en los dos últimos

casos del gráfico, mientras que los habitantes entrevistados expresaron la necesidad de más espacio para acoger a la familia en crecimiento, la superficie cubierta del lote se aproxima al límite del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 60% (Figura 3).

Figura 3. Datos de población y edificación relevados.



Fuente: Elaboración propia.

Estas situaciones mencionadas podrían dar indicios de problemas venideros en las lógicas de viviendas mínimas con ampliaciones autogestionadas, vinculados al deterioro de la calidad habitacional y los niveles de vida debido a las ampliaciones progresivas y desreguladas.

Reflexiones finales y propuesta de densificación

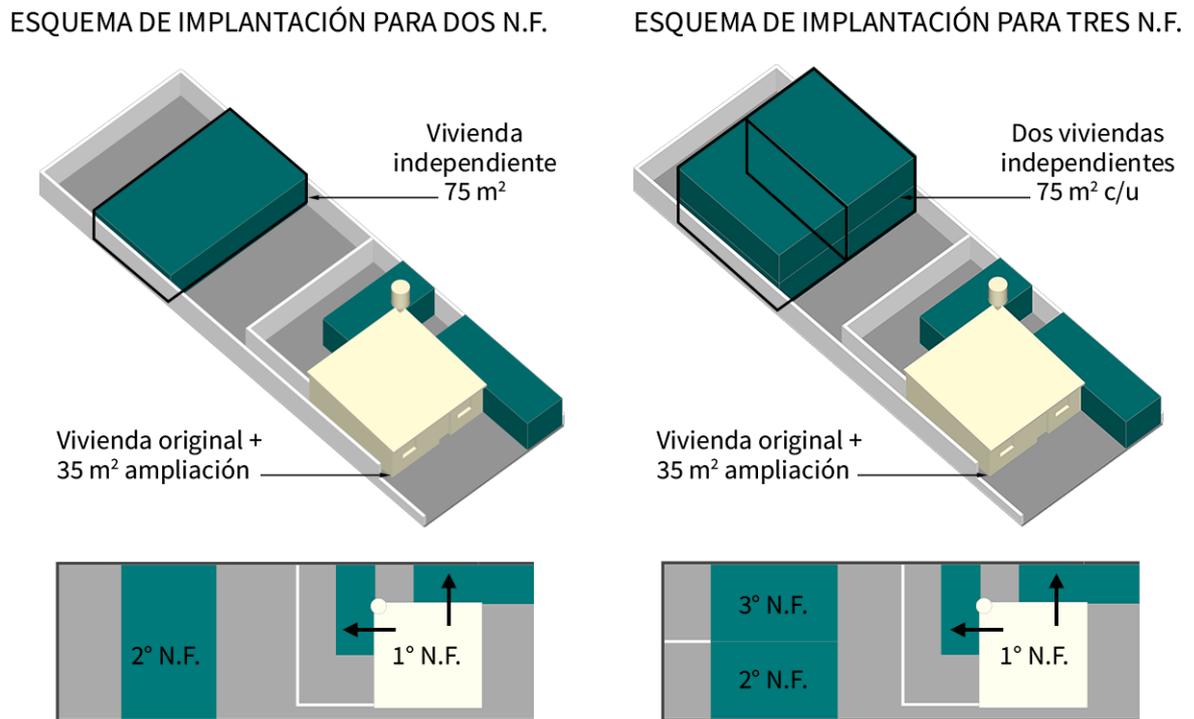
A partir de las indagaciones realizadas, se pudo constatar la capacidad de los habitantes para ampliar sus residencias y la importancia de atender el desarrollo de estas construcciones. Los datos muestran una preponderancia de la superficie autoconstruida por sobre la planificada desde el estado (en algunos casos duplicando o triplicando el área original), por lo que consideramos necesario reflexionar y problematizar el diseño de las futuras edificaciones.

Ante la situación relevada, se plantea la necesidad de estudiar propuestas que orienten las ampliaciones atendiendo a las limitaciones que proponen este modelo de vivienda mínima en un lote amplio, a fin de controlar el riesgo de reproducción de condiciones de vida precarias. Si bien se considera que el modelo fue exitoso ya que permitió la transformación incremental de la vivienda y hasta posibilitó la generación de nuevas unidades independientes; a casi dos décadas de su construcción podríamos empezar a ver fallas debido a la falta de lineamientos sobre cómo ocupar eficientemente el lote.

Se proponen dos esquemas hipotéticos de implantación para un uso más óptimo del espacio libre que ofrece la parcela (Figura 4). En ambos casos se sugieren ampliaciones del núcleo inicial (atendiendo a las posibilidades que su diseño permite) y un cerramiento posterior que dé privacidad a la unidad. En el primer esquema se plantea la edificación de una nueva vivienda independiente de un nivel, para albergar a un segundo n.f., con acceso por el lateral libre de 0,8 m. El volumen se adosa a ambas medianeras laterales y se aleja de la posterior para generar un patio privado de 1° categoría. Adicionalmente se propone un vacío entre ambas unidades para permitir un espacio tipo jardín en la nueva unidad.

En el segundo se estudia la posibilidad de incorporar una dos unidades independientes, para lo cual se toman las mismas estrategias ya mencionadas, pero ampliando la altura de los volúmenes. Se proponen las dos unidades en dos niveles para asegurar que ambas cuenten con patio y fachada en planta baja (posibilitando la aparición de nuevas funciones que generen ingresos para el hogar).

Figura 4. Propuestas de densificación.



Fuente: Elaboración propia.

Bibliografía

Carrasco, S., & O'Brien, D. (2021). Beyond the freedom to build: Long-term outcomes of Elemental's incremental housing in Quinta Monroy. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13, e20200001. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200001>

Kostourou, F. (2021). Housing growth: Impacts on density, space consumption and urban morphology. *Buildings and Cities*, 2(1), 55-78. <https://doi.org/10.5334/bc.75>

Marengo, M. C., Sosa, M. F., Lüken, C. V., & Avalos, P. (2021). *Transformaciones espaciales en los barrios de vivienda social como estrategia para mejorar las condiciones habitacionales*. En II Encuentro Red de Asentamientos Populares-ENRAP: pandemia, crisis y oportunidades para el hábitat popular, Junio 2021.