



Hábitat Inclusivo

AUTOR/A:

arq. Nahuel Russo

Coordinador Regional de Proyecto Centro y Cuyo Secretaría de Hábitat, Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat
Coordinador Equipo Técnico Hábitat y Ciudad, Colegio de Arquitectos/as de Córdoba, Regional 1
Docente, Faud, UNC

Arq. Patricio Baldracco

Técnico evaluador de proyectos, Ministerio de Obras Públicas
Co-coordinador Equipo Técnico Hábitat y Ciudad, Colegio de Arquitectos/as de Córdoba, Regional 1

CONTACTO:

arq.nahuelrusso@gmail.com
arq.diogenesbaldracco@gmail.com

Palabras Claves:

(In) Habitabilidad
Vivienda
Estado
Ciudad

Keywords:

(In) Habitability
Dwelling
State
City

(IN)HABITABILIDAD y VIVIENDA.

Las transformaciones urbanas en nuestras ciudades no son ajenas a los cambios territoriales que se dan en el resto de América Latina; la complejidad que les aporta el capitalismo y la economía global se refleja en su crecimiento y expansión territorial, que produce un modelo de ciudad extensa-difusa. En múltiples casos se genera un estado de (in)Habitabilidad de las mismas, dando lugar, en materia de investigación, a diversas teorías, manifiestos o conceptos respecto de cómo repensar el hacer ciudad.

escrito propone analizar y comparar la relación entre la (in)Habitabilidad y la Vivienda, teniendo en cuenta los nuevos paradigmas mundiales que nos traen palabras tale como: Habitabilidad, Sustentabilidad, Resiliencia, etc. Se refieren a cómo deberían ser nuestras ciudades, especialmente en cuanto a su relación con las personas que las habitan.

*Estos puntos se enmarcan en el concepto de "Derecho a la Ciudad"*1 y la Nueva Agenda Urbana ONU-Hábitat*2, base sobre la que se desarrollarán las ideas.*

La vivienda en el contexto

El "derecho a la ciudad", definido como el derecho de la población urbana a construir, decidir y crear la ciudad y hacer de ésta un espacio privilegiado, como lo menciona y desarrolla el autor del concepto, busca resolver o replantear la ciudad capitalista a la que hemos llegado, dado que los hechos han demostrado qué, el Estado, el Mercado y/o el Privado por cuenta propia, muchas veces de manera articulada, no siempre desarrollan el crecimiento de las urbes de manera satisfactoria y equitativa para toda la comunidad. En ello radica la importancia de la ciudadanía y del empoderamiento de la misma en los procesos de construir, decidir y crear el entorno físico.

Si analizamos el Derecho a la Ciudad, y/o todos los escritos que derivan de éste, como la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad*3, vemos que en todos los casos se habla de lo Urbano-Social-Económico-

1 Henri Lefebvre, 1968. *Derecho a la Ciudad.*

2 ONU.-Habita, 23 de diciembre de 2016. *Nueva Agenda Urbana, consenso firmado Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), en Quito, Ecuador, (A / RES / 71 / 256).*

3 Ortiz Enrique, HIC-LA, 2011. *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad.*

Habitacional-Político y del espacio público, reconociendo que no es posible dejar de hablar de ellos como una integralidad, si queremos referirnos a una ciudad sostenible o plena.

Ampliando los conceptos anteriores, con la NUA*4, haremos referencia a los puntos de Equidad, Resiliencia, Habitabilidad, Sostenibilidad, Seguridad y Participación, refiriéndonos específicamente a los temas a tratar en dicho escrito.

La vivienda como tema de discusión en lo Socio-Político, desde la Planificación de un modelo de ciudad, no es igual en toda Latinoamérica. En algunos Estados la vivienda es un derecho por constitución (Argentina, México, Uruguay), en otros no lo es (El Salvador), y hay otros que lograron recientemente una ley de vivienda (caso Guatemala); pero las problemáticas Sociales, de Localización, Valor de Suelo Urbano, Especulación Inmobiliaria, etc., se perciben y funcionan de manera similar en toda la región.

Como ya hemos aclarado, la economía global ha llevado a una globalización de ciertas problemáticas territoriales sin importar las fronteras. El modelo engloba el tipo de Gestión y Producción Habitacional, así como también el régimen de tenencia o carácter de la propiedad.

Cuando hablamos de búsqueda de Equidad, Resiliencia, Habitabilidad, Sostenibilidad, Seguridad y Participación en relación al tema de la Vivienda, existen grandes diferencias según el escenario jurídico de cada lugar.

No es lo mismo un Estado en el que sea un derecho, con legislaciones o normas que la regulen y que en cierta forma posibiliten que aquellos conceptos se puedan aplicar total o parcialmente, a un Estado que no reconozca a la vivienda como un derecho o bien social, en donde encontraremos probablemente mayores desigualdades en términos de producción del Hábitat.

4 ONU.-Habitat, 2016.Nueva Agenda Urbana, conceso firmado Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), en Quito, Ecuador.

El Valor simbólico de la Vivienda

En Latinoamérica preexiste la cultura y tradición de la producción habitacional en lote individual, con superficies amplias, patios privados, baja densidad, siendo ésta una particularidad de uso y apropiación del suelo urbano que deriva en una relación vivienda-ciudad-territorio insostenible en el tiempo, considerando la escases de recursos generalizada en la actualidad.

Si tomamos el caso de la Argentina y su diversa producción de Vivienda, tanto del sector público como del privado, se lo podrá analizar desde lo propuesto en el “Derecho a la Ciudad” y la Nueva Agenda Urbana.

A partir de aquí tomaremos el concepto de (in)Habitabilidad como eje principal de análisis por considerarlo integrador de los demás, teniendo en cuenta que para realizar una vivienda plenamente Habitable, a criterio de los autores, el proyecto debe tener en cuenta a los usuarios y la diversidad de hogares que aquellos integran.

Este tipo de diseño habitacional permite que el proyecto se amolde a los diferentes tipos de hogares y a sus necesidades en concreto (tanto del sector público como del privado), generando positivos índices de equidad, sustentabilidad y seguridad. Además podemos decir que debe permitir el acceso a una calidad de vida socialmente aceptable, alcanzando los beneficios de la ciudad formal, que supone Servicios Asistenciales, Culturales y Educativos así como de Infraestructura, Espacio Público, Seguridad y Accesibilidad para todos sus habitantes (niños/as, adultos/as mayores, personas con capacidades diferentes, diversidad de género), etc., reconociendo por último las escalas de lo individual a lo colectivo, de la vivienda a la ciudad.

La producción de Vivienda en Argentina, así como en otros países, se puede clasificar (en líneas generales) según; Valor de Uso (por parte del sector Público-Privado) o Valor de Cambio/Mercancía (por parte del sector Privado), conduciendo estas formas a una relación Hábitat-Vivienda-Espacio Público muy diferentes una de otra, lo que se evidencia en la mutación que aquella fue sufriendo en el tiempo debido a los cambios de paradigmas y a las (no)intervenciones por parte del Estado.

Al analizar la vivienda del sector privado, como ya se mencionó, podemos hacer dos clasificaciones. Con **valor de uso**, la construye el futuro usuario/propietario tras el fin de obtener su propia morada como factor satisfactor de una necesidad primaria. Con **valor de cambio o mercancía***5 la lógica es económica en la cual el constructor busca generar ganancia con la vivienda como producto (teniendo en cuenta la diversidad de construcciones que se pueden llevar a cabo, desde una sola vivienda a conjuntos habitacionales y/o edificios) favoreciéndose económicamente de dicho intercambio.

Haciendo referencia a las clases sociales más vulnerables y estratos medios de nuestras ciudades, podemos decir que siguen optando por la forma tradicional de lote individual, en sectores periféricos, atribuyendo el origen del comportamiento a cuestiones culturales, además de dificultades de acceso al suelo urbanizado en localizaciones de mayor proximidad a centros y subcentros urbanos, ya que el costo del mismo es el factor primordial a la hora de decidir sobre la Localización*6. Sin embargo no siempre las periferias urbanas cuentan con todos los servicios, infraestructuras, equipamientos, etc. Es de destacar que el modo de vida resultante de dicha extensión de la ciudad supone una importante demanda en cuanto a tiempo de traslado de las personas a sus trabajos, lo que implica un alto gasto económico y de tiempo en el transporte, además de producir mayor contaminación ambiental por los sistemas de movilidad.

En relación al espacio público producido por las periferias en su crecimiento, podemos decir que no siempre ofrece condiciones satisfactorias para tal fin, dado que suelen carecer de programa, diseño, participación y apropiación, lo que lleva con el transcurso del tiempo a su degradación, convirtiéndose en espacios vacíos, vacantes, inseguros, violentos, tanto para su propio sector como para los usuarios de paso.

Las clases sociales más pudientes, no son ajenas a estos problemas urbanos. Esta situación deriva en una forma de construcción tipológica diferente, que se viraliza en los años 90°, es decir, las urbanizaciones cerradas, urbanizaciones residenciales especiales o *countries**7.

Hay una búsqueda de la tradición y cultura de la extensión, de lote propio en

5 Reese Eduardo, 2017. MGDH, faud, UNC.

6 Falú Ana, 2018. Políticas Habitacionales. MGDH, faud, UNC.

7 Marengo, 2001-2010. Ciudad dispersa y Fragmentada.

entornos verdes, que busca resolver al mismo tiempo los problemas de inseguridad y privacidad. Este tipo de urbanizaciones siguen acentuando el tema de la extensión urbana, necesidad de provisión de infraestructura y servicios (principalmente por la bajísima densidad de ocupación del suelo), pero sobre todo generan una gran fragmentación socio-territorial. La utilización que hacen de muros, vallas y seguridad privada genera un distanciamiento social, además de un límite físico peatonal muy fuerte, que intensifica la sensación de inseguridad en la vía pública, en negativo de lo que ocurre hacia adentro del barrio cerrado.

A diferencia de otras clases sociales, éstas poseen el poder económico-político para materializar las infraestructuras-servicios faltantes, aunque son cargas que por lo general asume el Estado, significando una redistribución inequitativa de la riqueza de la ciudad, de la valorización públicamente creada.

Avanzando en el tiempo se generan urbanizaciones en altura, proponiendo una nueva forma de habitar que va mutando según la lógica inmobiliaria. En la ciudad de Córdoba el gran boom inmobiliario se da con la tipología de departamentos asignada para resolver la demanda habitacional estudiantil, concentrada en el centro de la ciudad, con una lógica de apropiación totalmente distinta e incompatible con la de los hogares de familias en sus diversos tipos.

A partir de los nuevos paradigmas de sostenibilidad esta forma de construcción ha mutado a grandes barrios cerrados, de torres compuestas por tipologías que se asemejan a la vivienda tradicional, ubicadas en zonas pericentrales, con buenas condiciones ambientales, equipamientos y servicios, en un intento de rememorar la imagen del lote propio, el verde, la extensión, la seguridad, etc., con la consecuencia de que, al seguir siendo cerradas, continúan reproduciendo la fragmentación urbana que generaban los barrios cerrados de vivienda tradicional, y la escasa relación con el espacio público y los usuarios transeúntes.

Independientemente de la clase social, pero sí con incremento en los sectores más vulnerables, todos los habitantes de la ciudad están atravesados por problemas de **(in)Habitabilidad**, ya sea por la propia producción de vivienda-ciudad o como consecuencia de sucesivas decisiones urbanas desfavorables

para el conjunto.

Hablando de vivienda social promovida por el Estado, considerando que la vivienda es un derecho constitucional y un bien de necesidad primaria, podría entenderse la lógica y necesidad de su producción en serie y de manera masiva, tal como se aborda extendidamente el problema así en Argentina como en Latinoamérica toda. Esta lógica productiva proviene del modelo chileno, que busca resolver la mayor cantidad de viviendas posibles, donde prevalece el interés de lo cuantitativo sobre lo cualitativo.

La lógica de repetición de modelos tipológicos genera mayor economía en su producción/construcción, dejando de lado el reconocimiento y abordaje de la diversidad de hogares y sus formas de habitar, conduciendo a una apropiación de las mismas generalmente no deseada.

Si cruzamos los diseños con la variante de accesibilidad, encontraremos un gran déficit en la consideración de niños/as, adultos/as mayores, personas con capacidades diferentes u otros grupos, dado que al realizar una vivienda tipo o estándar como sucede en la gran mayoría de los casos, se niega o no se visibilizan los requerimientos y necesidades específicas, que son elementos primordiales para el desarrollo y goce pleno de la vivienda y del habitar mismo.

Podemos hacer otro análisis de jefes/as de hogar lo que arroja otra forma y necesidad de estructuración de la vivienda. Esta variante no suele contemplarse total o profundamente; por lo general son viviendas que, en relación a las necesidades de sus destinatarios, cuentan con deficiente cantidad de habitaciones, dimensión de cocina, dimensión de parcela, y posibilidad de ampliación eficiente (en muchos casos las ampliaciones dejan sin ventilación ambientes previos). Citamos como (no)ejemplo el caso del Plan Eva Perón *8.

8 *Plan Eva Perón, para jefas de hogar, ciudad de Villa María, Córdoba.*

Merece su espacio de análisis en este desmenuzar de la (in)habitabilidad, la carencia de espacio público de calidad. No hablamos de espacio verde ni mucho menos vacante, sino más bien de aquel con diseño adecuado, equipado, cualidades espaciales adecuadas, considerándolo como instrumento de integración-articulación social, de expresión política,

promotor de reforzar identidades y sentido de ciudadanía de las comunidades, para evitar que sean sectores carentes de apropiación y legitimidad y que se conviertan en espacios residuales de violencia, inseguridad y vandalismo.

Es muy importante este punto, porque el concepto de vivienda propia y aislada que se genera desde el Estado, alienta al no debate o reflexión de la forma de vivir y construir socialmente el territorio, cuando en el mundo se habla de la Función Social de la Propiedad, y la importancia de entender que el suelo no es un recurso ilimitado ni un derecho divino y aislado, sino más bien un recurso escaso y un derecho colectivo y necesario para el justo desarrollo de las ciudades.

Los mecanismos de adquisición de lote-tierra y la Gestión-Producción de vivienda promovida por el Estado, no debería limitarse a un único formato. En relación al suelo urbano el mecanismo más utilizado es el de compra directa de nuevo suelo, por lo general en las periferias, o a través de la expropiación de lotes ya sea por plan estratégico o derivado de alguna situación irregular, asentamientos populares, situaciones de riesgo, etc. En este accionar generalizado se dejan de lado otros instrumentos de igual validez pero por lo general no considerados, como la generación de suelo, recuperando lotes urbanizados ociosos o vacantes producto del encuentro de tramas urbanas, hechos naturales (ríos, barrancas, etc.), lotes en engorde, recuperación de infraestructuras obsoletas, aprovechamiento de infraestructuras-lotes Estatales mal utilizados o aprovechados, entre otros. Todo lo dicho puede promoverse generando un banco de tierra estatal contemplando todas las variantes posibles que permitan reducir el costo del suelo al Estado, garantizando a la vez una producción de vivienda de mayor calidad-cualidad.

Al analizar la Política de Erradicación de Villas de Emergencia, práctica que ONU-Hábitat considera mala e ilegítima, que se traduce muchas veces en planes de vivienda social promovidos por el Estado localizados en periferias urbano-rurales, vemos cómo se reproduce la **(in)Habitabilidad** al aplicarse en ellos la lógica del mercado. Este accionar común, conlleva en sus lugares de emplazamiento a problemáticas o situaciones tales como la gentrificación o expulsión de ciertos sectores de la población, en este caso de los más vulnerables, siendo ocupados por grupos con mayor capital económico y/o

cultural, todo producto de los procesos urbanos desencadenados por la inversión financiera de origen privado o público.

En estas secuencias se avasalla el derecho de la población a permanecer, no contemplando su identidad, tejido socio-cultural y la relación de la vivienda con el entorno socio-económico-productivo. La reestructuración de tejidos resultantes conduce a los reubicados a situaciones de mayor vulnerabilidad en cuestiones básicas como el acceso a la vivienda -propia o en alquiler- y la actividad económica de las familias, marginando aún más su situación inicial.

Es una lógica de mercado que desarrolla tanto el sector Público como el Privado, en la generación o reconstrucción de la ciudad, que suele devenir de malos enfoques o falta de voluntad pública-política además de carencia-deficiencia de herramientas técnicas o de regulación. Se produce así una disputa del espacio urbano, con practicas Legales y Legítimas, Legales e Ilegítimas, No Legales pero Legítimas y No Legales e Ilegítimas*9.

Todo lo expuesto anteriormente deriva en la **(in)Habitabilidad** de las viviendas, dado que desde el Estado no se garantizan las condiciones óptimas para el buen desarrollo de la vida, tanto de manera individual como colectiva, problemática que se complejiza si consideramos que todas las falencias son evitables, de establecerse dicho concepto como fundamental al comienzo del desarrollo y no como problema futuro a resolver.

1 dra. Puga Mariela, 2017. Gestión Jurídica en los Proyectos Habitacionales, modulo en la MGDH, faud, UNC.

Reflexiones Finales

Cuando se plantea la **(in)Habitabilidad** y su relación con la Vivienda, no sólo se hace referencia al tipo de Gestión y Producción, sino también a la integralidad de todas las variables que hacen a la vida y al habitar.

Surge la necesidad de pensar que el Espacio Público además de ser el contenedor e integrador social de un barrio, de las viviendas, es el nexo -entre la ciudad y todos sus habitantes- que garantiza en gran medida su seguridad y apropiación.

La Localización de las Viviendas, aspecto central para el desarrollo de la vida en la ciudad, aparece ligada a la obligación pública de generar un banco de suelo, siendo esta una importante herramienta para evitar procesos indeseados como la gentrificación o expulsión urbana, y garantizar a la vez el justo/equitativo acceso a la tierra. Además influye no solo en el tipo de espacio público y la actividad que debería albergar, sino también en la economía de la población, en el sistema de transporte y la conexión entre las áreas, pudiendo mejorar o agudizar las brechas socio-culturales e incluso agravar la situación de infraestructura y servicios de la ciudad.

El Estado como máximo regulador y actor territorial debe establecer normas, acciones y diversos mecanismos de regulación y control del uso del suelo y de la especulación inmobiliaria/financiera, buscando generar equidad en la redistribución de la tierra urbanizada, para garantizar la Habitabilidad plena de toda la comunidad, pretendiendo conjuntamente mitigar y revertir la fragmentación, extensión e insostenibilidad de las ciudades.

Bibliografía

AUTOR 1, (AÑO). "Nombre del libro o publicación", Datos de la edición y/o pág. de la cita en cuestión. Seleccione y reemplace este texto para conservar el formato/estilo

Planificación e instrumentos de gestión DEL TERRITORIO, autores: Eduardo Reese¹ y Andrea Catenazzi² con la colaboración de Romina Doi³

Extensión urbana e intervenciones habitacionales. El caso de la ciudad de Córdoba (Argentina). autores: Cecilia Marengo

Ciudad dispersa y fragmentada. Lecturas de forma urbana en emprendimientos habitacionales privados, Córdoba 2001- 2010. autores: Cecilia Marengo – Martin Lemma

Apuntes del modulo de Gestión **Jurídica en los Proyectos Habitacionales** en la Maestría en Gestion y Desarrollo Habitacional, FAUD UNC. autores: dra. Puga Mariela. <https://es.unhabitat.org/> pagina oficial ONU-Hábitat

El Derecho a la Ciudad ISSN 1870-4697 // NUEVA ÉPOCA • SEPTIEMBRE, 2017 autores : Jordi Borja

Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, Primera edición: junio de 2010. CDMX.

Sin política de suelo, no hay política de vivienda. autor: Silvana Pisano