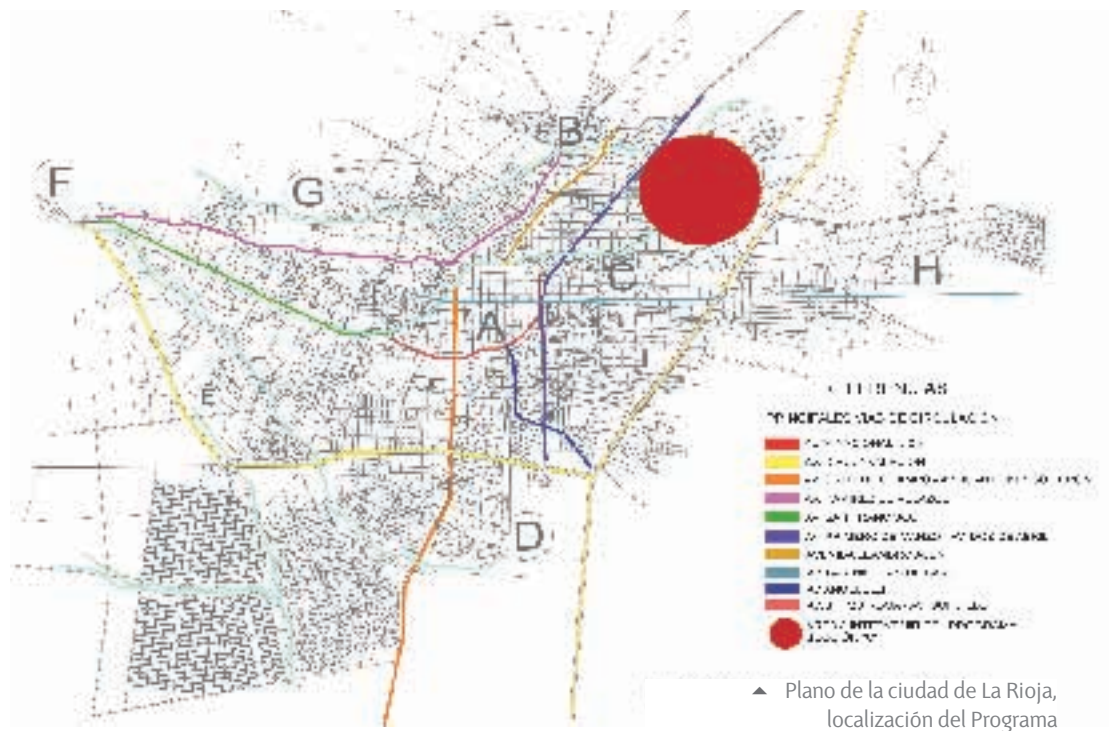




## PROGRAMA DE REFUNCIONALIZACIÓN Y REMODELACIÓN DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES, PROGRAMA 176 VIVIENDAS, BARRIO ANTÁRTIDA ARGENTINA III. LA RIOJA CAPITAL



### INTRODUCCIÓN

En la ciudad capital de la Rioja, la problemática de vivienda no se instala solamente en la demanda de nuevas soluciones habitacionales sino que se plantean nuevas complejidades relacionadas a programas ejecutados en la década de los '90, tales como los complejos habitacionales multifamiliares, donde se daba una mayor respuesta a la demanda habitacional con menor ocupación del suelo.

Impulsado por el administrador ingeniero Carlos Crovara, y con el objetivo de generar una mejor calidad de vida, se implementa el programa "Refuncionalización

y Remodelación de Viviendas Multifamiliares, Programa 176 Viviendas Barrio Antártida Argentina III", a fin de dar respuesta a las necesidades de las familias desde la problemática jurídica, social y habitacional que en la actualidad presenta.

Para desarrollar este programa se designó a un equipo de trabajo interdisciplinario desde lo institucional conformado por licenciados en Trabajo Social, arquitectos, ingenieros civiles, abogados y organizaciones no gubernamentales cuyos objetivos son responder a las necesidades planteadas en las diversas variables investigadas.

Estudiado el tema desde la problemática social y técnica constructiva que nos ocupa para dar una mejor



Situación habitacional que en la actualidad presenta desde la calle Jubany Sur ▼ Jubany Norte ▲

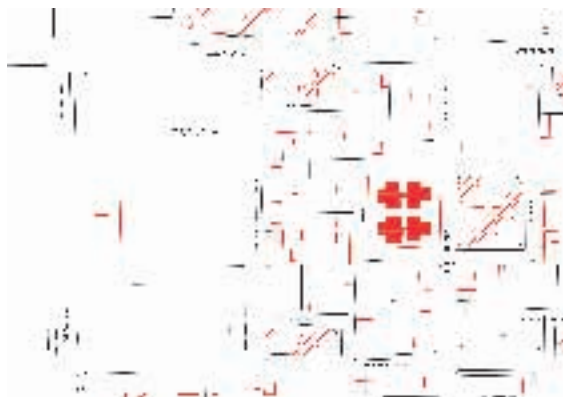


calidad de vida a los usuarios y ante la imposibilidad de entregar viviendas individuales por la creciente demanda en el padrón, podemos diagnosticar que unas de las causas notables que prevalecen en este estilo de propiedad son la indiferencia y la falta de pertenencia por parte de las familias que ocupan los departamentos, ya que los mismos se encuentran vulnerables al uso de personas ajenas que transitan por las peatonales (espacios comunes de torres) que atraviesan los complejos, generando así todo tipo de violencia con las familias habitantes.

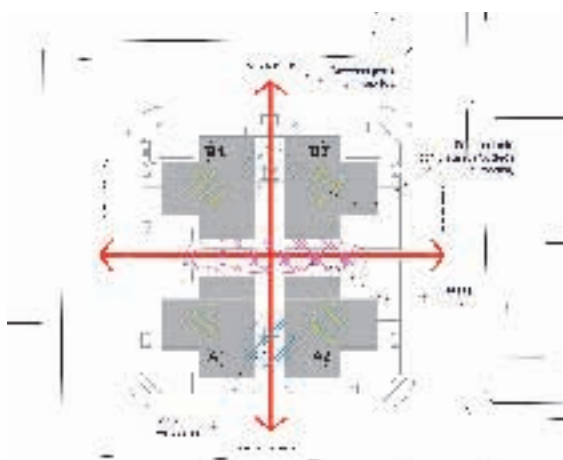
Dado lo descrito, se propone dar respuesta a las principales demandas planteadas, como la problemática ambiental, la inseguridad, la violencia en todos sus aspectos (violencia de género, violencia intrafamiliar, violencia infantil, etc.) y la delincuencia que se da en la población más joven.

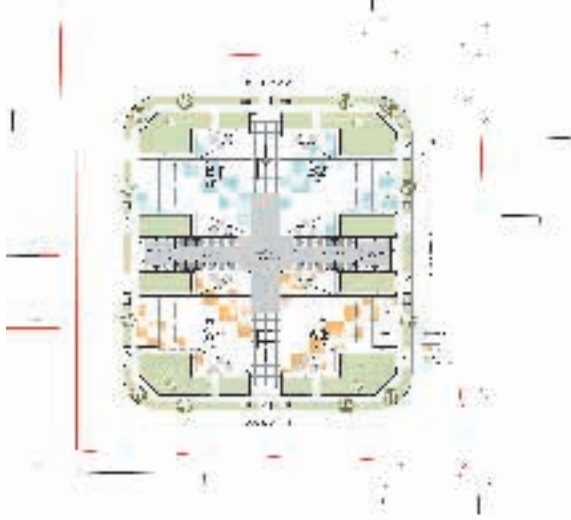
Ante estas problemáticas planteadas se da el fenómeno de la desocupación de los departamentos, favoreciendo la usurpación, la ocupación por préstamo, la compra-venta, el alquiler y en algunos casos las familias tomaron los departamentos para ser luego relocalizados en programas de vivienda sociales. Estas son irregularidades que traen la pérdida de sentido de pertenencia, dando paso a los graves problemas constructivos que se verificaron con los relevamientos (ver fotos) y nos llevan a repensar en una nueva dimensión social.

Plano de la ubicación del sector a intervenir del barrio Antártida III, del Programa 176 Viviendas ▼

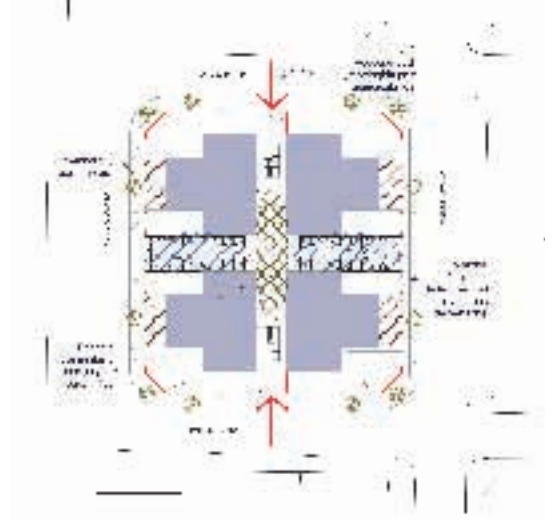


▼ Estudio funcional del complejo actual





▲ Proyecto general, manzana N° 762 a intervenir



▲ Propuesta funcional del complejo

## OBJETIVOS GENERALES DEL PROGRAMA

- Generar y fortalecer mediante el trabajo familiar, grupal y comunitario el sentido de pertenencia con el propósito de fomentar el mantenimiento y el cuidado de la nueva solución habitacional.
- Ejecutar por etapas las obras de refuncionalización y remodelación de las viviendas multifamiliares de acuerdo al proyecto planteado.
- Propiciar la regularización dominial de la propiedad horizontal garantizando la seguridad jurídica de la tenencia.
- Conformar consorcios, medios que permitirán una mejor administración de la propiedad horizontal.

habitacional y sus problemáticas.

- Generar espacios de talleres y reflexión sobre la terminación y remodelación del programa a ejecutar y la conformación de consorcios para mejorar la calidad de vida habitacional de las familias integradas al programa.
- Instalar una modalidad de trabajo articulado con ambas disciplinas, áreas institucionales, nuevas instituciones provinciales y el centro vecinal.

**Al asumir este nuevo desafío se genera el compromiso del organismo a cumplir con los objetivos propuestos en el proyecto, que exige considerar a las familias que habitan en propiedad horizontal.**

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS INTRA-INSTITUCIONALES

- Instalar y promover una metodología de trabajo interdisciplinario técnico, social y jurídico que permita tener una amplia relación para la elaboración del programa a ejecutar.
- Crear y sistematizar herramientas y procedimientos de trabajos.
- Promover la información existente respecto del déficit

## PROYECTO

Para llevar a cabo los trabajos planificados tanto jurídicos como sociales y técnicos se planteó la siguiente metodología de trabajo:

- Taller a cargo del área Social con la presencia del administrador de la APVyU y beneficiarios del Programa 176 Viviendas. El administrador presentó el alcance del programa con sus soluciones jurídicas, sociales y





▲ Planta baja, "Torre A", sector A1



▲ Planta 1° y 2° piso, "Torre A", sector A1

arquitectónicas, iniciando así la puesta en marcha del proyecto.

- El equipo Técnico y Social realiza los relevamientos en los veinticuatro (24) departamentos que conforman la manzana N° 762 a los fines de tomar conocimiento de la realidad que vive cada familia y diagnosticar la situación de vulnerabilidad que presentan y así poder designar las familias a erradicar para dar inicio a los trabajos constructivos.

Además, este equipo trabaja llevando el proyecto planteado en base al requerimiento social a los fines de generar seguridad, pertenencia y fortalecimiento de vínculos sociales entre los propietarios, planteando una planificación de la obra en etapas y una rotación en la ocupación de las viviendas.

## PROCESO DE DISEÑO

A los fines de concretar el proyecto, el equipo Social realiza la evaluación de las familias que se erradicar, siendo un total de seis, desocupando así la primera torre, designada como "Torre A1". Allí se interviene y posteriormente pasarán las familias de la "Torre A 2", y así sucesivamente se continuará con las torres "B1" y "B2", concretando así la rotación y la propuesta.

Las familias relocalizadas son nuevos adjudicata-

rios del Programa 52 Viviendas Urbano N° 40 Barrio Ciudad Nueva.

El equipo Social, con un permanente monitoreo de la situación familiar, trabaja en la contención, fortalecimiento y necesidades del grupo familiar para que el equipo Técnico pueda dar concretas respuesta habitacionales.

Se plantean talleres de trabajo con el equipo Jurídico, que es el encargado de regularizar el estado dominial, garantizando la seguridad jurídica de la tenencia con el concepto de que "todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el hostigamiento u otras amenazas", y llevando a cabo la entrega de la escritura pasarán a ser un vecino más de la ciudad, con todos los derechos y obligaciones que le asisten en todos los aspectos: impositivos, legales, sociales y económicos.

También se trabajará en la conformación de consorcios para que las familias tengan seguridad en el complejo habitacional.

Es importante resaltar el rol del trabajador social y el acompañamiento técnico, dado que el programa se destaca por el abordaje cotidiano con las familias y es allí donde se verifican las reales situaciones sociales y problemáticas que deterioran la calidad de vida de las mismas.



### ASPECTO SOCIAL

La Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo tiene sus objetivos claros. Entre ellos, mejorar la calidad de vida y la confortabilidad habitacional de las familias no sólo desde lo edilicio y lo constructivo sino también desde la asistencia y la promoción social de cada familia. Es por eso que ante esta diversidad de problemáticas que las mismas presentan necesitamos repensar en un trabajo interdisciplinario.

Es relevante la problemática social y edilicia que se presenta con las familias que son parte del Programa 176 Viviendas: la situación económica precaria de las mismas no les permite mejorar desde su propio esfuerzo los deterioros edilicios y constructivos que existen, así como tampoco los factores sociales como la drogadicción, el alcoholismo, la violencia intrafamiliar, de género y en todos sus aspectos que se da en el hábitat cotidiano y hace imposible la vida comunitaria.

Plantear esta planificación con equipos interdisciplinarios institucionales e inter-institucionales es un desafío para la administración y un fortalecimiento para la construcción social.

### ETAPA DE DIAGNÓSTICO

Teniendo presente el tema que nos preocupa, en el diagnóstico social investigado se rescatan dos variables importantes: los tipos de familias convivientes y los ingresos familiares, que pertenecen al programa en ejecución:

### TIPOS DE FAMILIAS

Los grupos familiares que prevalecen son de tipo nuclear (familias constituidas por padres e hijos) y mono-parental (compuestas por alguno de los jefes de hogar, padre o madre, que se encuentra a cargo de los hijos), y si bien hay una igualdad en estos dos tipos de familia no podemos dejar de resaltar que existen más de ocho integrantes por cada grupo familiar conviviente.

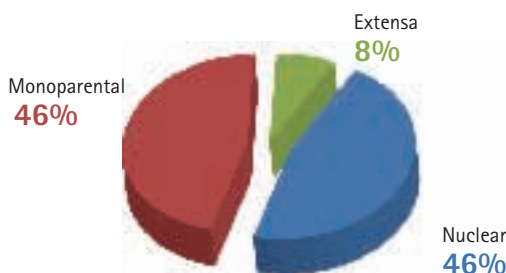
### INGRESOS ECONÓMICOS

Los ingresos del grupo familiar son precarios e insuficientes, por lo que no alcanzan a cubrir las necesidades básicas de las familias, encontrándose bajo la línea de pobreza.

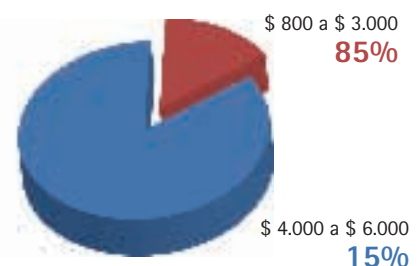
La situación de carencia y deterioro no sólo compromete el presente, con el debilitamiento de la trama social, sino que involucra a las generaciones futuras en las perspectivas de la transferencia inter-generacional de la pobreza.

- El ingreso del grupo familiar oscila en su mayoría entre \$ 800 y \$ 3.000, siendo un ingreso insuficiente para cubrir la canasta básica de bienes y servicios que presentan los integrantes del grupo familiar convivientes.

#### TIPOS DE FAMILIAS



#### INGRESOS ECONÓMICOS



## Memoria técnica



- **REMODELACIÓN DE VIVIENDAS:** en cada departamento que integra las seis torres se realizarán trabajos de demolición de muros, tabique durlock, revoques, carpinterías, redes sanitarias, gas, electricidad, pinturas, cubiertas y nuevas instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas, independizando cada departamento a los fines de que cada familia sea la encargada del mantenimiento y la funcionalidad. Se propone una nueva ubicación a los locales de cocina, baño y lavadero para lograr una mejor funcionalidad y ventilaciones, y la construcción de todo el deterioro existente.

- **ESPACIO EXTERIOR:** se ejecutarán muros perimetrales de los departamentos de planta baja para lograr una independencia con la zona urbana.

*Ejecución de cocheras para motos*, ya que es imposible que los usuarios las guarden en los departamentos.

*Espacio técnico* destinado a albergar las instalaciones de gas, agua y electricidad individuales para cada departamento.

*Accesos:* se proponen accesos individualizados y cerrados para técnicos y accesibilidad a las viviendas en planta baja, teniendo estas un acceso en directa relación con el espacio urbano, logrando así disminuir el número de habitantes a usar el espacio de acceso común a departamentos del primero y el segundo piso, los cuales tendrán un hall cerrado con portones donde cada propietario dispondrá de una llave para acceder.



## EVALUACIÓN PRELIMINAR

El lanzamiento del programa generó en las familias un impacto positivo, entusiasmo, participación activa y responsable. Ese cambio de actitud relevante y de disposición a adaptarse a la modalidad propuesta por el administrador ingeniero Carlos Crovara y el equipo coordinador hace visualizar la concreción del objetivo en un mediano plazo.

La meta del equipo coordinador del programa es crear una vida social colectiva de identidad que contribuya a la incidencia de la gente en actos que mejorarán su calidad de vida y alejarán la desconfianza y la inseguridad de la convivencia cotidiana.

### II EQUIPO COORDINADOR:

**ARQUITECTA LILIANA ARÉVALO**  
**ARQUITECTO GERARDO LUQUE**  
**ARQUITECTA MARÍA JOSÉ OLIVERA**  
**LICENCIADA FANNY MARÍA BRIZUELA**