

El valor social de la vivienda

La vivienda tiene como objetivo primordial ser un hábitat donde se cumpla en todo su alcance la función de instrumento de cambio en el desarrollo del individuo y su medio, lo que se traduce también en un amplio y constante progreso social para la familia en su afán de lograr un mejor estilo de vida.

Si hacemos un poco de historia, recordemos que la vivienda como bien material tuvo su origen en el instinto de conservación propio del hombre que lo llevó a construir un refugio donde defenderse de las inclemencias del tiempo. A este refugio se lo denominó vivienda, la que fue progresando paulatinamente, satisfaciendo cada vez más sus necesidades psicológicas y sociológicas.

Precisamente, para la sociología la vivienda es el principal aspecto de la cultura material de la institución familiar, por lo que la falta de vivienda es un problema social con profundas connotaciones económicas, máxime si consideramos que durante los últimos años para los argentinos resultó difícil superar el abismo socioeconómico en el que cayó el país por las desacertadas decisiones que adoptó el último gobierno radical.

Sin embargo, hoy el derecho de tener una vivienda digna es tan valedero como el derecho a no tener hambre, a educarse y a preservar la salud, y estas acciones se ven reflejadas en la acertada medida implementada por el Gobierno nacional en coordinación con las provincias, especialmente con Jujuy, que con la gestión del gobernador Eduardo Fellner logró acceder a un importantísimo cupo para construir soluciones habitacionales, que no sólo responde a la necesidad social de la familia sino también posibilita la apertura de nuevas fuentes laborales y de un movimiento importantísimo en la actividad comercial interna.

El programa de emergencia habitacional, de solidaridad habitacional, Plan Federal construcción de vivienda plurianual, Promeba y otros impulsados por el Gobierno del presidente Néstor Kirchner, muestran que la norma social del derecho a acceder al techo propio, que implica la toma de decisiones responsables por parte de los poderes públicos y la realización de políticas habitacionales dirigidas a los distintos sectores de la población inmersos en estas problemáticas, hoy es ya una realidad.

Sin lugar a dudas que el desarrollo de políticas adecuadas en planes de viviendas se refleja en el progreso y en la evolución social y cultural de un pueblo, y en esto Jujuy dio mues-



tras claras en los últimos años de que la prioridad para la gestión de gobierno fue la de estar cerca de las familias que necesitan de un espacio de intimidad desde donde proyectar todas sus aspiraciones y sustentar el crecimiento de su familia, como es la casa propia, que ya benefició a más de cinco mil jujeños desde diciembre de 1999.

De allí la trascendencia que toman las claras decisiones adoptadas por el directorio del Instituto de Vivienda de Jujuy en la programación de políticas habitacionales para la provincia, posibilitando la participación activa de toda la comunidad involucrada con la construcción, incluso dirigentes gremiales y trabajadores del sector.

Lo importante es dejar en claro que el Estado no es el único que debe garantizar el acceso a la vivienda. También es responsabilidad de las familias que ya fueron adjudicadas con el pago mensual de las cuotas, que permita mejorar el recupero y lograr ampliar las inversiones genuinas que a su vez le brinden igualdad de oportunidades a otras familias que aún no pueden tener la casa propia, lo que se traduce asimismo en un acto social solidario destacable porque todos somos protagonistas en esta misión para que los argentinos, que confían en los gobiernos nacional y provinciales, accedan en el menor tiempo posible a una vivienda con todos sus derechos.

Ing. Alberto Busignani

Presidente del Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy

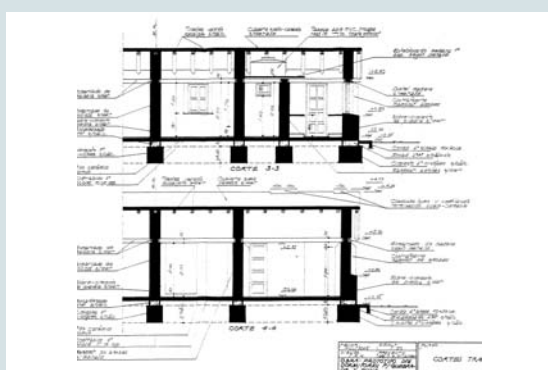
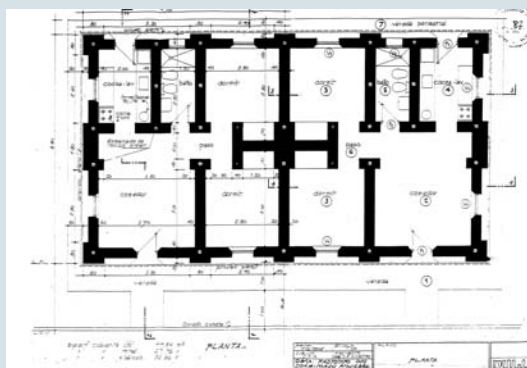
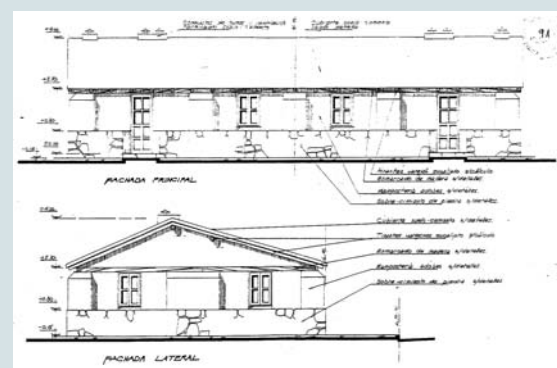
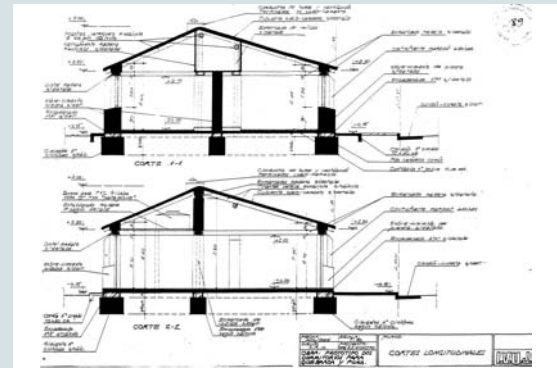


Normas de diseño

Las premisas consideradas por el Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy para las normas de diseño son la utilización de tecnología de tierra cruda como adobes, torta de barro, difusión en área de Quebrada y Puna, influencia en área de Quebrada de Humahuaca, de la declaración como Patrimonio Cultural por parte de la UNESCO y el riesgo sísmico para la aplicación de normas INPRES CIRSOC -103.

Para el desarrollo, en territorio jujeño, se debe aplicar una conjunción de técnicas artesanales y populares con criterio profesional a partir de un diseño específico, correcta utilización de materiales disponibles para lograr las mejores condiciones de habitabilidad adecuadas a las características climáticas y reduciendo el riesgo sísmico en la región que corresponda.

Podemos observar en los gráficos siguientes determinadas características en la planificación de obras a construir y una relación de masas, previo estudio del medio ambiente físico, social y cultural antes del diseño de los prototipos, adecuándolos a las necesidades del lugar de emplazamiento.



Premisas

1. Utilización de tecnología de tierra cruda: la propuesta gira en torno a la utilización de la Tecnología de Tierra Cruda (adobes y torta de barro) que responde a pautas tanto del medio físico como de aspectos sociales y culturales. Son ampliamente conocidas entre los profesionales de la arquitectura las bondades del comportamiento del adobe para el acondicionamiento térmico de la vivienda.

2. Influencia en la declaración como Patrimonio Cultural a la Quebrada de Humahuaca: En el área de Quebrada y Puna de Jujuy esta tecnología se encuentra ampliamente difundida tanto por razones prácticas como sociales y culturales. Además, y tras la declaración de Patrimonio por la UNESCO para el área de la Quebrada de Humahuaca, la Secretaría de Turismo y Cultura de la provincia, en cumplimiento de una ley provincial, reglamentó varios aspectos para la edificación de la zona.

3. Riesgo sísmico: Por tratarse de áreas en donde el riesgo sísmico es alto existen reglamentaciones a nivel nacional que exigen el cumplimiento de estrictas normas, específicamente IMPRES-CIRSOC-103. Se estudia la adaptación del sistema a las normas más elementales.

Elaboraron las propuestas y proyectos en vivienda de interés social, normas de diseño y otros, los arquitectos Silvia Tolay, Osvaldo Níscastro y Andrés Perkons.

4. Difusión en áreas de Quebrada y Puna: esta experiencia permite utilizar un buen porcentaje de mano de obra local con experiencia en la preparación, elaboración y construcción con adobes y torta de barro.

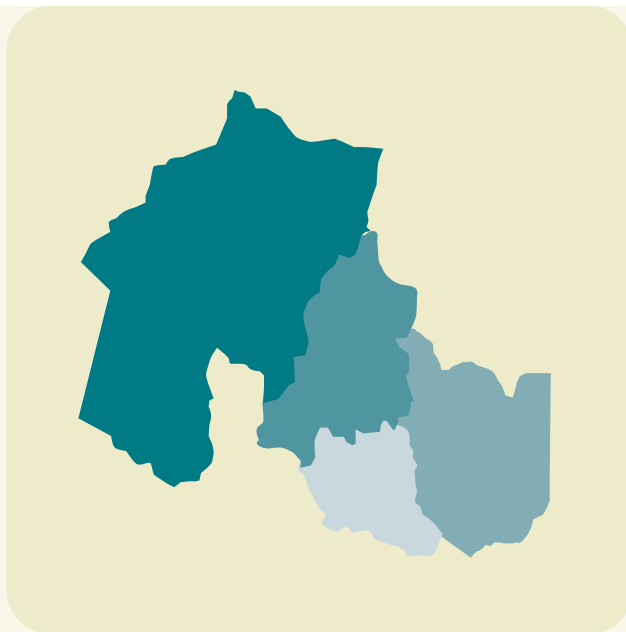
DESARROLLO

1. Conjunción de técnicas artesanales con profesionales de la construcción: la experiencia trata de tomar las técnicas populares, técnicas que se manejan a nivel artesanal, extraer sus mejores posibilidades y aplicarlas con criterio profesional. Tomando como premisa fundamental que un buen diseño y una correcta utilización de los materiales disponibles redundan en la economía de la obra a ejecutar, en la mejor utilización del espacio construido y en lograr condiciones de habitabilidad aceptables y adecuadas a las características climáticas de la zona en que se localizará.

2. Correcta utilización de materiales disponibles: desde este punto de vista es de trascendencia la tecnología de tierra cruda (adobes y tortas de barro), utilizada desde tiempos remotos en todo el territorio nacional. Se estima que es rescataable el uso de esta tecnología por las posibilidades ambientales y económicas que brinda, siempre y cuando se puedan solucionar algunos inconvenientes tales como la prevención sísmica y la conservación.

3. Partida de un diseño específico: con respecto a la prevención sísmica el diseño tiende a lograr condiciones que reduzcan el riesgo sísmico a situaciones manejables, tratando de lograr plantas con tendencia al cuadrado y con una distribución simétrica y equilibrada de las masas. En altura no deben superar el lado mínimo del rectángulo que inscribe a la planta, trabajando sólo en planta baja. Se buscará una buena traba entre muros ortogonales mediante contrafuertes y refuerzos flexibles a través del uso de rodillos de madera en sentido vertical y vinculaciones horizontales a nivel de dinteles. Se evitarán los elementos puntuales tales como altas chimeneas o torretas para tanque de reserva de agua. Las aberturas serán de dimensiones mínimas, ubicadas en las áreas centrales de los paramentos.

4. Mejores condiciones de habitabilidad: para las condiciones de mantenimiento se incorporan materiales nuevos que mejoren su comportamiento frente a los fenómenos atmosféricos y que puedan mantener y/o mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.



PUNA: altura media 3.000 s.n.m.
Clima: árido andino puneño - vientos constantes.
T°: máx verano + 30° C mín invierno -20° C
Flora: matorrales de tolas y yaretas.
Fauna: manadas de vicuñas - llamas y guanacos
Producción: minerales (cinc-plomo-estaño-plata-sal)

QUEBRADA: 1.500 a 3.000 m.s.n.m.
Clima: semi árido - lluvias estivales ocasionales.
T°: media verano 16° C media invierno 10° C
Flora: cactáceas y churquis.
Fauna: llamas - liebres - zorros - pumas
Prod: cultivo hortícola-frutal y artesanías.

VALLES: 600 a 800 m.s.n.m.
Clima: templado, lluvias entre 400 y 900 mm anuales
T°: media verano 21° C media invierno 10,5° C
Flora: monte
Fauna: aves, pumas y jaguares.
Producción: cultivos intensivos de tabaco. Industrias

RAMAL: 300 m.s.n.m.
Clima: subtropical mediterráneo - 1.100 mm año
T°: verano + de 40° C mínima invierno 16° C
Flora: selva serrana y matorrales.
Fauna: corzuelas-charatas-pavas del monte-monos.



Viviendas de Interés Social

La Vivienda de Interés Social (VIS) como obra pública y política social permite el mejoramiento del hábitat al sector urbano y rural, facilitando la descentralización y participación multi-sectorial, una reactivación económica a distinta escala, generación de puestos de trabajo, distribución equitativa de ingresos y capitales e inclusión social de la familia sin techo propio.

Estos principios son ampliamente contenidos en el artículo primero de la Ley 24.464 (Fonavi), que impone "facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos suficientes, en forma rápida y eficiente, y el acceso a la vivienda digna", como prevé también el artículo 14 de la Constitución Nacional.

Ahora bien, existen antecedentes históricos del VIS, ya que la arquitectura, especialmente de la vivienda, refleja la situación general y particular de la época en que surgen. Por ello proponemos un breve análisis histórico de prototipos: Prototipo BHN y aparición de TM 1 y 2. Décadas del '70 al '90. Los '90 y la nueva etapa.

En esta última observamos programas de alto contenido del VIS, como concursos de prototipos por región auspiciados por el Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy (IVUJ) en zona de Quebrada de Humahuaca, patrimonio cultural y mayor participación de profesionales enfocando la política habitacional a sectores sociales de escasos recursos.

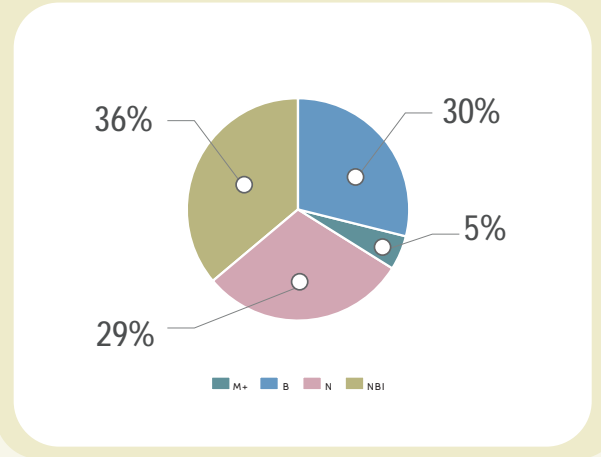
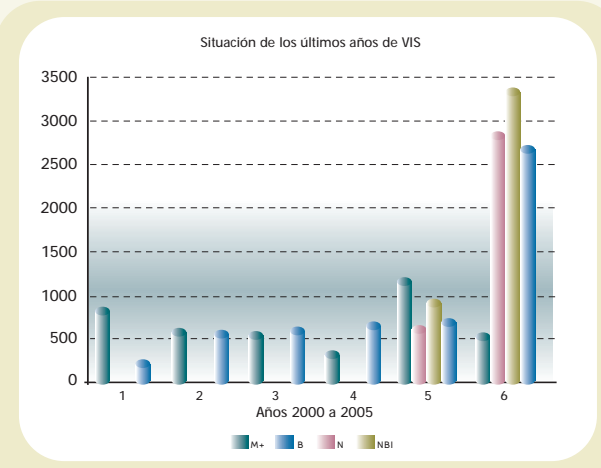
Los gráficos que observamos en esta página describen detalladamente la situación en los últimos años del VIS en nuestra provincia, datos muy alentadores para el trabajo que desarrollamos con los proyectos que se impulsan desde el IVUJ y en la ejecución de los diversos programas habitacionales que provienen de Nación.

A esto se suma la planificación de nuevos prototipos que tengan en cuenta las necesidades propias del lugar de emplazamiento y un estudio exhaustivo del medio ambiente físico, social y cultural, que a su vez contribuyan a superar las dificultades que se presentan cuando se detectan patologías en las obras.

Por ello evaluamos también continuamente las características ambientales por región de nuestra provincia, ubicada en zona sísmica III, una de las más altas del país, lo que nos lleva a proponer mayor control en la construcción y un mejor mantenimiento durante la ocupación de las viviendas, entre otras con-

sideraciones que contribuyan a superar diversas dificultades como las que se consideran en bases de licitación y patologías.

- Marcado Incremento en el desarrollo de VIS.
- Evolución comparativa, en cantidad total de viviendas construidas independientemente de la clase beneficiada.
- Análisis de Incidencias en año con mayor construcción.
- No se incluye la incidencia de Obras complementarias y su efecto en el Mejoramiento del Hábitat.
- La construcción de viviendas en el 2005 se enfoca en población de escasos recursos, destinando el 65 % de las viviendas.
- A efectos del análisis están incluidas viviendas y soluciones habitacionales (terminación y núcleos húmedos)



Retroalimentar bases de licitación

Desde el Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy (IVUJ) estamos convencidos de que frente a los defectos y deterioros en las viviendas o patologías es necesario revisar y retroalimentar las bases de licitación, ejercer mayor control de documentaciones técnicas y en la ejecución y llevar a cabo un correcto mantenimiento durante la ocupación, en la búsqueda de mayor calidad y mejor estándar en la construcción de viviendas, lo que indudablemente contribuirá a evitar mayores costos.

Todo esto impone contar con mayor presupuesto, ya que la planificación de los nuevos modelos de viviendas requiere de un gran valor económico esencialmente y de otras pautas que deben regularse desde los propios organismos de contralor, en nuestro caso desde el IVUJ, de manera que puedan superarse las diversas patologías que se observan en los edificios.

Así lo planteamos en el reciente Foro de Diseño y Construcción de Viviendas de Interés Social del NOA, que se realizó en la ciudad de Tucumán, donde las provincias de Catamarca, Salta, Tucumán, Santiago del Estero y Jujuy coincidimos en impulsar cambios a corto y mediano plazo, lo que implicaría mayor presupuesto y modificar las pautas establecidas en los pliegos licitatorios de manera que comprometan también a las constructoras a observar detalles de la construcción que impidan la aparición de patologías y evitar que los defectos y deterioros en las viviendas causen problemas futuros y exijan mayores inversiones de las previstas.

Estos cambios deben ser previamente consensuados y planificados desde cada región, donde también debemos propender a la utilización de tecnologías y materiales de la zona, considerando que las mismas se adecuan a las reales necesidades de habitabilidad para la familias y conservando la arquitectónica del lugar donde se construyen las unidades habitacionales.

En Jujuy observamos la necesidad de avanzar en estas modificaciones no sólo por estar ubicada en una zona sísmica III sino también por la diversidad ambiental que se presenta en las regiones que componen la provincia, como podrá comprobarse en la descripción que realizamos en JUJUY Y SUS REGIONES y soluciones que proponemos cuando hablamos de PATOLOGÍAS.

PATOLOGÍAS

Actualmente el tratamiento de las enfermedades se conoce como "patologías de las construcciones", nueva forma de designar los defectos, vicios o deterioros. En síntesis, es la disciplina que estudia sistemáticamente los problemas constructivos que

aparecen en el edificio después de su ejecución.

La información surge de la inspección ocular, la que debe tomarse con reservas y únicamente como un juicio más. La evaluación del daño determina si corresponde reparación o reemplazo parcial total, previa investigación de las causas de la patología detectada.

Es importante también tener en cuenta los conceptos relacionados con la vida o duración de los edificios, como el deterioro, vida física, vida económica, vida útil, mantenimiento, adaptabilidad, expectativa, obsolescencia y decrepitud.

Otro de los factores a observar son los agentes que provocan deterioro en los materiales y en los componentes de edificios. Por ejemplo, en caso de patologías de derrumbe, colapso y otros, la reparación requiere de un diagnóstico previo con reconocimiento de su origen, evolución y cuadro sintomatológico, así como decidir cuándo es oportuno reparar o demoler y cuál es límite de costo entre reparar y rehacer.

SOLUCIONES

Diagnosticada la patología, estamos abocados a estudiar las posibles soluciones. La intervención se encamina a corregir la deficiencia. Actualmente el Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy está dando soluciones constructivas, principalmente en las viviendas con graves problemas estructurales ocasionados por acción del terreno, como la arcilla expansiva que se encuentra en el barrio Alto Comedero en San Salvador de Jujuy y otras zonas de la provincia de acuerdo a sus características.



Reacondicionamiento de junta de elemento premoldeado en una vivienda de la ciudad de Palpalá, Jujuy.