

¿Es posible re-valorizar el costo del suelo en la vivienda de interés social? *

Francisco Magnone y Luciano López

* Este trabajo fue realizado en el marco de
Anteproyecto 3, Segundo Semestre, Taller Schepps.
Docente responsable: Mario Báez.
Los autores agradecen la colaboración del Arq. Juan
Francisco Cammá, del Centro Cooperativista Uruguayo

LOS ESTUDIANTES PROPONEN

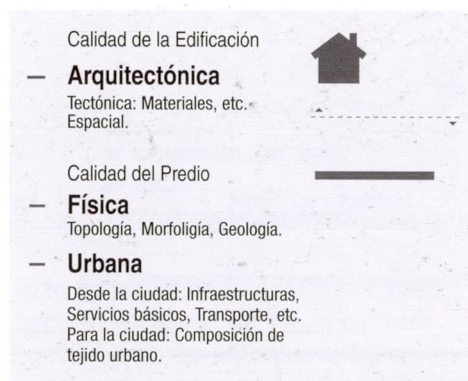
Vivienda como Producto

En la lógica de la ciudad contemporánea, hablar de la vivienda nos obliga a interpretarla como la óptima hibridación entre el predio en el que será ubicada y la edificación a realizar. De este modo, realizar una edificación de calidad será igual de relevante que adquirir un predio de adecuadas condiciones, evaluando en esta comparación las fluctuaciones propias de sus distintos usuarios.

Valorando la complejidad que involucra el habitar, el Producto Vivienda de calidad deberá tener en cuenta en primera instancia las necesidades relacionadas a la edificación (protección, higiene, etc.), como también las relacionadas al predio y a la porción urbana que lo inscribe (centros de educación, salud, etc.).

¿Un predio de calidad “cuesta más”?

“¿Qué racionalidad tiene comprar tierra periférica supuestamente barata por los organismos del Estado para adjudicarla con grandes subsidios, cuando la extensión de la infraestructura implica un costo final superior al de la tierra ubicada en área intermedia consolidada o aún en áreas centrales deprimidas, que cuentan no sólo con los servicios



Factores influyentes en la calidad de la vivienda desglosados en Edificación y Predio

básicos, sino con todos los servicios sociales complementarios?”¹

La ubicación del predio es uno de los factores más influyentes en la calidad de vida de sus usuarios. El desplazamiento forzado a un predio periférico no sólo puede resultar negativo en relación a las situaciones particulares de sus habitantes, con exacerbados costos y tiempos de transporte, lejanía de servicios básicos, etc.; sino que también colabora con la exclusión social.

¹ Extracto de “El factor valor de la tierra y costos de infraestructura en Montevideo”, Teresa Buroni, Vivienda Popular N° 12, 2003.

Del mismo modo, el crecimiento exagerado de las ciudades consolidadas puede considerarse una patología urbana desde el punto de vista de la economía del Estado: a corto plazo, extensión de líneas de servicios, multiplicación de infraestructuras, construcción de nuevos centros de educación y salud, mientras que a largo plazo, el inabarcable mantenimiento de la vialidad, las edificaciones, entre otras construcciones nuevas, como también el detrimento de los servicios existentes.

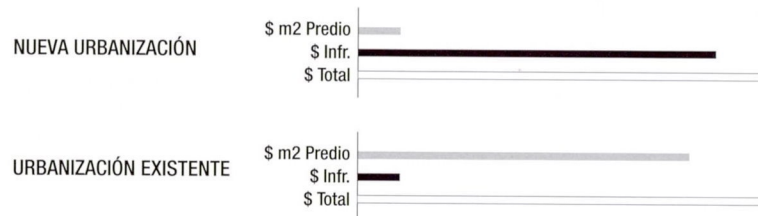
Basándonos en un análisis realizado en Junio de 2002², es posible extraer conclusiones concretas a la hora de evaluar los costos del predio en relación a la construcción de vivienda social:

- un metro cuadrado de suelo urbanizado nuevo, incluyendo el valor de las infraestructuras a construir, le costaba a la Intendencia Municipal U\$S 50, lo mismo que el precio del metro cuadrado en barrios consolidados dentro del tejido urbano, a no más de dos kilómetros del centro de la capital (por ejemplo Goes, Palermo, etc.);
- en caso de reciclajes, en un barrio como Palermo, si bien el precio de compra del sitio fue 139 veces superior al precio de compra del metro cuadrado de tierra para urbanizar en el interior del país, la inversión final fue apenas

² Buroni, op. cit.



Vacíos urbanos en la ciudad de Montevideo. Extraído de 12 Seminario Montevideo: Existenzmaximum, 2010



Relación a costos de m2 de predio y costos de infraestructura mediante urbanizaciones nuevas y existentes

25% superior a la inversión para un Núcleo Básico Evolutivo;
 -era posible estimar un costo cercano a los U\$S 100/m² de ciudad urbanizada nueva si se incluyen los servicios básicos y sociales que requiere.

Montevideo urbano como oportunidad

Frente al disgregado vaciamiento que presenta la ciudad de Montevideo en los últimos quince años, trabajar en la ocupación de intersticios de

la trama urbana podrá no solo fomentar la interrelación social mediante la identificación de los ciudadanos con el barrio, sino también contribuir con la revitalización generalizada de la ciudad.

Dichos vacíos urbanos pueden ser calificados como:

-estructuras edilicias abandonadas, las cuales luego de cesar su función se ven deshabitadas, sea tanto por vacíos legales o por mera especulación inmobiliaria;

-estructuras "esqueléticas", donde la edificación puede no alcanzar nunca niveles mínimos habitables o por el posterior desmantelamiento de alguna de sus partes;
 -predios sin construir o baldíos, sean propiedad de privados o del Estado.

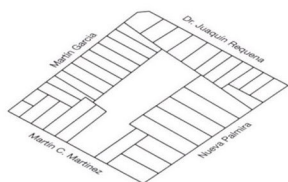
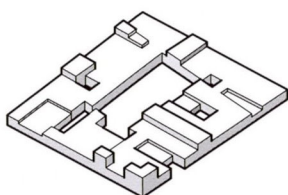
Generalidades en la trama urbana consolidada

Diversas zonas de la trama urbana dentro de Montevideo presentan características similares en cuanto a densidad de población y regularidad de padrones. Así, La Comercial es uno de los barrios cuya trama está lentamente comenzando a densificarse en la medida correcta a través de planes de interés estatal. Presenta un gran potencial, no sólo por la cercanía a los principales puntos neurálgicos de la ciudad, sino también por la gran cantidad y calidad de la infraestructura.

La Teja, a su vez, presenta la cualidad de ser uno de los barrios más antiguos de la capital y revela una trama urbana claramente heredada del régimen colonial. Cuenta con servicios sociales de buen nivel e infraestructuras no utilizadas en todo su potencial. A pesar de su relativa distancia con puntos centrales de la ciudad pueden reconocerse fuertes vínculos sociales entre sus habitantes.

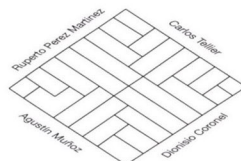
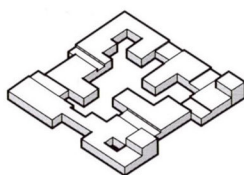
La zona de Barrio Sur y Palermo es favorecida por la cercanía a núcleos centrales urbanos, donde se encuentra todo tipo de servicios sociales. Con una infraestructura subutilizada, permite una redensificación a corto plazo sin necesidad de grandes inversiones estatales. En su globalidad, podemos reconocer dentro de la ciudad las siguientes singularidades³:

³ Información basada en "Correlación entre Densidades y Morfologías", ITU, Facultad de Arquitectura, Udelar, 1993.



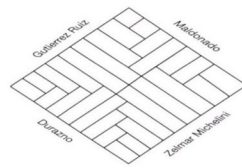
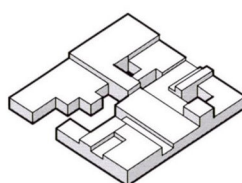
La Comercial

Densidad media: 150 - 300 Hab/Há



La Teja

Densidad media: 150 - 300 Hab/Há



Barrio Sur y Palermo

Densidad media: 150 - 300 Hab/Há

-*regularidad de padrones.* A pesar que sólo el 18.5% de la superficie urbana representa el tejido regular caracterizado por manzanas de tipo cuadrícula (85m x 85m), dicho trazado corresponde con el 42,6% del amanzanado. Es posible reconocer constantes que se repiten en toda la ciudad, predominantemente por padrones angostos y alargados (p. ej.: 9x40m);

-*variantes de densidad.* Aunque la trama urbana no presenta igual densidad prediaria, existe una correlación entre ésta y la densidad de población, pudiéndose constatar que la densidad de población disminuye gradualmente desde las zonas centrales de la ciudad hacia la periferia;

-*variantes de vacío.* Se detectan dentro del tejido ciertos vacíos repetitivos. Si bien se diferencian, ya sea por el loteo llevado a cabo, por el ordenamiento territorial o por la ocupación

informal de la población, en todos los casos aparecen similitudes. Así, nos encontramos repetidas veces con corazones de manzana, terrenos pasantes, predios en "L" o esquineros.

Propuesta alternativa para cooperativas de vivienda

Tipología básica referencial 60 m²

Se utiliza como referencia tipológica material proporcionado por el CCU: 60 m²-2 dormitorios, con posibilidad de expansión y encastre (variabilidad a 3 y 4 dormitorios).



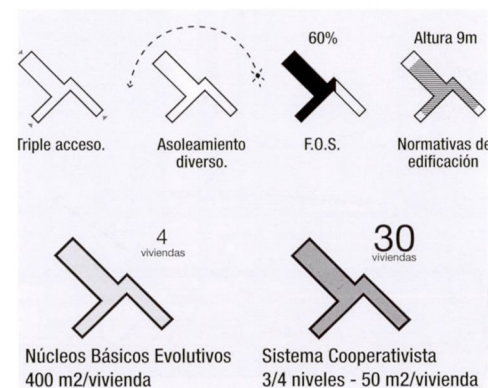
Posicionamiento concreto, propuesta variable

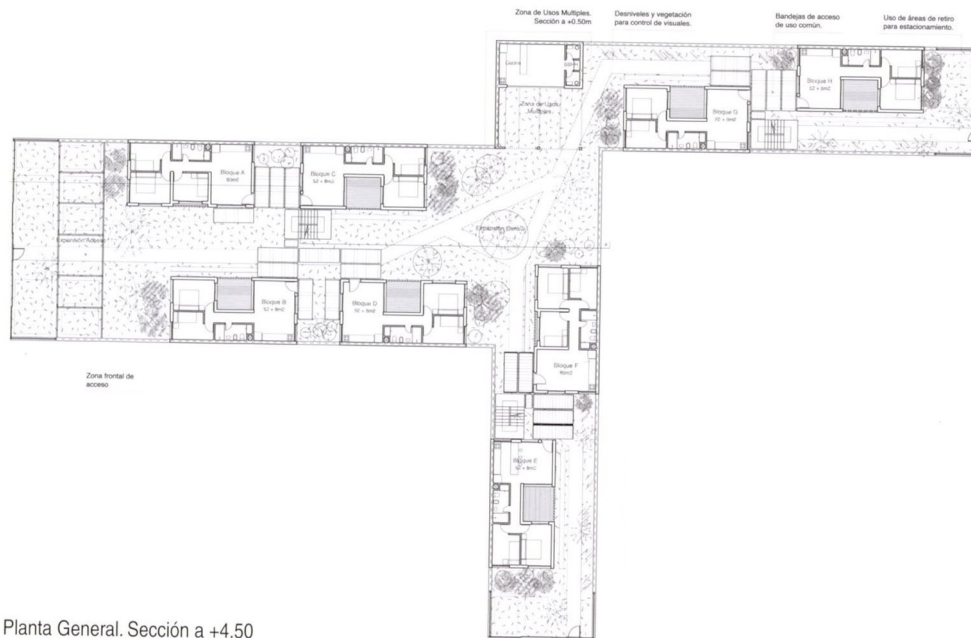
Dentro de la trama urbana consolidada se constatan vacíos generalizables y se concretiza una situación prediaria al azar.



Valorización y aprovechamiento del suelo urbano consolidado

De las características primarias del predio (accesos, asoleamiento, F.O.S., etc.) se reconoce la posibilidad de construcción de un máximo aproximado de hasta 30 viviendas en un área de 1300 m².



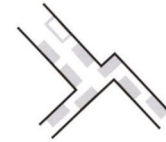


Planta General. Sección a +4.50

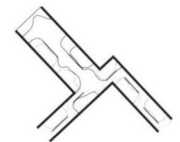


Detalle de Sector Singular. Sección a +4.50

Estrategias



DISPERSIÓN DE BLOQUES



ESTRUCTURACIÓN TOPOGRÁFICA

La contradictoria relación entre lo vernáculo y lo incorporado propone un sistema con materialidad poco singular, estrechamente vinculado a lo local, que se formula siguiendo pautas de distantes referentes de muy extrema densidad. La dispersión de los bloques es la estrategia básica de posicionamiento, liberando la estructuración del sistema mediante la topografía y la vegetación.

Ligado fuertemente por la condición estructural, el sistema se compone por elementos rígidos que ponderan lo individual persiguiendo una economía de la construcción, ligados a elementos móviles que permiten la estrecha vinculación del colectivo.

Elementos Rígidos – Tipología

Se establece una nueva tipología a partir de una referencia básica en donde, manteniendo los 60 m², espesores de muros y dimensiones de aberturas, se reformula la potencialidad del espacio mediante una modulación que permite posicionarse en terrenos más estrechos, directamente ligada a una posterior colocación de los elementos móviles.



