

# Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2020

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



DOCENCIA  
INVESTIGACIÓN  
EXTENSIÓN  
GESTIÓN

## Comisión evaluadora

### Dirección General

Decano de la Facultad  
de Arquitectura y Urbanismo  
Dr. Arq. Miguel A. BARRETO

### Dirección Ejecutiva

Secretaria de Investigación  
Dra. Arq. Venettia ROMAGNOLI

### Comité Organizador

Herminia ALÍAS  
Andrea BENÍTEZ  
Anna LANCELLE  
Patricia MARIÑO  
Lucrecia SELUY  
Cecilia DE LUCCHI

### Asistentes - Colaboradores:

Carlos Ariel AYALA CHABAN  
César AUGUSTO

### Coordinación editorial y compilación

Secretaria de Investigación  
Dra. Arq. Venettia ROMAGNOLI

### Diseño y Diagramación

Marcelo BENÍTEZ

### Corrección de texto

Cecilia VALENZUELA

### Edición

Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional del Nordeste  
(H3500COI) Av. Las Heras 727.  
Resistencia. Chaco. Argentina  
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

María Teresa ALARCÓN / Jorge ALBERTO / María Teresa ALCALÁ / Gisela ÁLVAREZ Y ÁLVAREZ / Abel AMBROSETTI / Guillermo ARCE / Julio ARROYO / Teresa Laura ARTIEDA / Milena María BALBI / Indiana BASTERRA / Claudia Virginia BENEYTO / Gladys Susana BLAZICH / Bárbara Celeste BREA / Walter Fernando BRITES / César BRUSCHINI / René CANESE / Sylvina CASCO / Mónica Inés CESANA BERNASCONI / Daniel CHAO / Rubén Osvaldo CHIAPPERO / Enrique CHIAPPINI / Mauro CHIARELLA / Susana COLAZO / Mario E. DE BÓRTOLI / Patricia DELGADO / Patricia Belén DEMUTH MERCADO / Juan Carlos ETULAIN / Claudia FINKELSTEIN / María del Socorro FOIO / Pablo Martín FUSCO / Graciela Cecilia GAYETZKY de KUNA / Claudia Fernanda GÓMEZ LÓPEZ / Elcira Claudia GUILLÉN / David KULLOCK / Amalia LUCCA / Sonia Itatí MARIÑO / Fernando MARTÍNEZ NESPRAL / Aníbal Marcelo MIGNONE / María del Rosario MILLÁN / Daniela Beatriz MORENO / Martín MOTTA / Bruno NATALINI / Claudio NÚÑEZ / Patricia NÚÑEZ / Susana ODENA / Mariana OJEDA / María Mercedes ORAISÓN / Silvia ORMAECHEA / María Isabel ORTIZ / Jorge PINO BÁEZ / Nidia PIÑEYRO / Ana Rosa PRATESI / María Gabriela QUIÑÓNEZ / Liliana RAMIREZ / María Ester RESOAGLI / Laura Liliana ROSSO / Mario SABUGO / Lorena SÁNCHEZ / María del Mar SOLÍS CARNICER / Luciana SUDAR KLAPPENBACH / César VALLEJOS TRESSSENS / Luis VERA

---

### ISSN 1666-4035

Reservados todos los derechos. Impreso en Vía Net, Resistencia, Chaco, Argentina. Septiembre de 2017.

La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores.

Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.



# ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES FÍSICO-ESPACIALES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS SOCIALES PRODUCTIVAS DEL AMGR

**María L. PUNTEL**

lau\_mp8@hotmail.com

Arquitecta. Becaria doctoral del CONICET (IIDV FAU-UNNE / IIDTHH CONICET-UNNE). Doctoranda en Arquitectura (FAUD-UNC). Docente interina JTP de TDyGU (FAU-UNNE).

## RESUMEN

Las soluciones habitacionales estatales no dan respuestas a los hogares de bajos recursos que usan sus viviendas como unidades de producción y reproducción de la vida con efectos negativos en las condiciones de habitabilidad. A partir del análisis de los aspectos físico-espaciales de las condiciones de habitabilidad de las viviendas sociales productivas de dos casos de estudio localizados en el periurbano del Gran Resistencia, se establecieron resultados del impacto de las prácticas económicas en el hábitat residencial, como aporte para ajustar los parámetros de producción de la política habitacional actual, a favor de la resolución adecuada del problema.

## PALABRAS CLAVE

Viviendas productivas; condiciones de habitabilidad; aspectos físico espaciales.

## OBJETIVOS

- Presentar el marco teórico de las condiciones de habitabilidad para problematizar la relación entre habitar y trabajar en el hábitat residencial.
- Analizar los resultados de las condiciones físico-espaciales de habitabilidad del trabajo de campo realizado en las viviendas productivas de dos barrios estatales del Gran Resistencia.

## INTRODUCCIÓN

La producción de vivienda social actual en los conjuntos habitacionales de promoción estatal ubicados en el periurbano de muchas ciudades latinoamericanas, como los situados en el Área Urbana Deficitaria Crítica (AUDC) del Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR), Chaco, Argentina, no satisface las necesidades de habitar de sus destinatarios, particularmente las de los hogares de bajos recursos que utilizan sus viviendas como unidad reproductiva y productiva de la vida. Esto es, como sitio destinado a las funciones estrictamente residenciales y aque-

llas relacionadas con las actividades económico-productivas, comerciales o de servicios de obtención de ingresos para llevar adelante sus vidas (Barreto, Benítez & Puntel, 2015).

Esta *desadecuación* de usos se evidencia a través de las distintas transformaciones no planificadas, efectuadas por los propios usuarios en los espacios residenciales, sin asesoramiento técnico y profesional, mediante las que pretenden adecuarlos a sus necesidades y aspiraciones en relación con su ciclo vital familiar (Torrado, 2003), así como con sus prácticas económicas de subsistencia. Generalmente, las modificaciones no se adaptan a los estándares, parámetros y normativas, por lo que afectan sobremanera las condiciones de habitabilidad de la propia vivienda, así como la calidad de vida de los hogares que las habitan.

El plan de trabajo<sup>1</sup> en el marco del cual se presenta esta comunicación forma parte de dos proyectos de investigación relacionados<sup>2</sup>, en los que se está trabajando el concepto de Áreas Urbanas Deficitarias Críticas (AUDC) del Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR) como unidades integrales de planificación. De acuerdo con ello, se procedió a la indagación de los casos de programas habitacionales estatales, seleccionados dentro de la AUDC Golf Club, y se observó cómo es el impacto de las prácticas económicas en el hábitat residencial, con la hipótesis de que, mediante soluciones habitacionales adaptadas a estas necesidades, es posible mejorar las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de los sectores sociales. Estos aportes están destinados a la elaboración de proyectos, programas y políticas habitacionales, a partir de la contradicción que se da

entre la lógica destinatario y la lógica del planificador, para la resolución adecuada del problema en favor de un hábitat digno (Barreto, 2010).

## RESULTADOS

El interés por las condiciones de habitabilidad en el hábitat residencial ha sido estudiado por numerosos autores. Atendiendo su carácter subjetivo, se refieren a las condiciones de habitabilidad como una meta de bienestar (Moreno, 2002) o considerándolo un estado generado a partir de las cualidades satisfactorias del espacio según las necesidades y aspiraciones de sus residentes (Castro, Romero, Borré y Anguiano, 2001), lo que determina una adecuación entre el usuario y su entorno en distintas escalas (Jirón, Toro, Caquimbo, Goldsack & Martínez, 2004; Mejía, 2007; Gómez Azpetia, 2007), que contribuye la sensación de bienestar de residir en un hábitat determinado (Naciones Unidas, 1991).

Desde una perspectiva objetiva, otros autores relacionan la habitabilidad con un conjunto de atributos del espacio destinados a satisfacer las necesidades habitacionales de la población (Marengo & Elorza, 2010; Landáruzi & Mercado, 2004). Salas (2007), por su parte, lo asocia al conjunto de equipamientos en sus escalas individual y colectiva, así como en los factores de seguridad y salubridad, respecto de las condiciones de higiene y calidad del espacio (Torres Ramírez, Pérez Pérez et al., 2011) que satisfacen las necesidades básicas de sus residen-

tes. Según una visión más integral, Colavidas y Salas (2004) definen la habitabilidad desde una perspectiva de desarrollo humano y del ejercicio ciudadano de pleno derecho, como la satisfacción de necesidades básicas en ámbitos residenciales y no residenciales en sus distintas escalas. Otros autores (Mena, 2011 y Saldarriaga, 1981) la asocian a los factores físicos y no físicos, que contribuyen a proveer un ambiente residencial óptimo para el desarrollo digno del usuario. Alcalá (2007) la conceptualiza en términos de integración de espacios urbanos de calidad, de acuerdo con la generación de nuevas centralidades y programas de usos mixtos. Zulaica y Celemin (2008) entienden la habitabilidad como oferta y demanda entre el hábitat y el habitar, cuya satisfacción depende de un marco contextual.

Estas consideraciones permiten inferir que el concepto de habitabilidad tiene dos enfoques. La perspectiva objetiva, que remite a las condiciones físico-espaciales fijadas a partir parámetros y estándares socialmente consensuados, plasmados en los marcos legales normativos que supervisan la calidad del hábitat residencial. Su adopción es de carácter obligatorio a nivel internacional, nacional o local. Y desde la perspectiva subjetiva, está asociado a los aspectos psico-sociales del conjunto de percepciones, valoraciones y sentidos que las personas le atribuyen a su hábitat, ya sea para construirlo o modificarlo. Pueden tener diferentes grados de correspondencia con los

---

1. Beca doctoral del CONICET "Hábitat social e informalidad laboral. Condiciones de habitabilidad a partir del análisis de un sector periurbano del Área Metropolitana del Gran Resistencia (Chaco), Argentina". (2017-2022). Director: Dr. Arq. Miguel Ángel Barreto.

---

2. PICT 2014. "Las AUDC como unidades de planificación e intervención de una política integral del hábitat social". Proyecto Tipo A ANPCYT (FONCYT). Resp.: Dr. Miguel Ángel Barreto (2015–2018). PI UNNE PI 16C004. "Hábitat, desigualdad social y políticas urbanas. Desarrollo de pautas de intervención urbana para la integración social en el AMGR". 970/16 CS UNNE 23/11/16. Directora: Mgter. Arq. Andrea Benítez. (IIDVI-FAU-UNNE). (2017-2020).



marcos normativos que regulan la calidad del ámbito residencial.

La investigación aborda una metodología exploratoria de tipo cuantitativa/cualitativa. La información con la que se ha trabajado fue recabada en las viviendas productivas<sup>3</sup> de dos barrios estatales, Nuevo Don Bosco y Mujeres Argentinas<sup>4</sup>, ambos ubicados al nordeste, en la periferia del Gran Resistencia. Se implementaron técnicas de recolección de información basadas en encuestas —aplicadas según un muestreo no probabilístico de tipo discrecional o intencional— y en el registro gráfico de las condiciones habitacionales de los hogares —mediante muestreos probabilísticos por observación directa—, así como técnicas de procesamiento y análisis para la sistematización de encuestas. De acuerdo con el concepto de habitabilidad que remite a las dimensiones objetivas (físico-espaciales) y subjetivas (psico-sociales) que intervienen en la definición del hábitat, en esta instancia se consideraron las variables objetivas definidas en función del hábitat productivo.

Sobre la *percepción del estado de la vivienda*, el 87,1% manifiesta que tiene un estado satisfactorio, el 9,7 % menciona que presenta un muy buen estado y el 3,2% sostiene que presenta un estado precario. En cuanto a las *formas de ocupación de la vivienda*, el 54,8 % son propietarios, el 38,7 % son ocupantes de hecho con algún trámite de regularización del dominio y el 6,5 % son ocupantes sin trámite

de regularización del dominio. Respecto de la *tipología de viviendas*, un 67,7 % de los hogares encuestados residen en viviendas de tipo individual, un 12,9 % en viviendas mixtas y un 19,4% en viviendas colectivas. Esto permite establecer la facilidad de adaptación de la tipología individual a estas prácticas económicas. Las *actividades que se realizan en las viviendas* de usos residenciales mixtos incluyen los siguientes porcentajes: el 48,4 % de tipo económica (comercial); el 19,4 % de tipo mixta económica (productiva); el 16,1 % de tipo económica (servicios); el 9,7 % de tipo económica (productiva y comercial); el 3,2 % de tipo económica (productiva, comercial y servicio) y el 3,2 % de tipo económica (productiva) y religiosa. En cuanto a la *superficie de afectación de la actividad económica en la vivienda*, se observa que un 50 % tiene un impacto bajo (menos del 20 %), mientras que el 31,8 % presenta un impacto medio (entre el 21 % y el 50 %), en tanto un 9,1 % tiene un impacto alto (entre 51 % y 80 %) y el 9,1 % no contestó. Con estos datos se puede observar que las actividades, por lo general, son de escasa escala e impacto en la superficie destinada a los espacios de habitar.

Considerando la *presencia de controles y habilitaciones* de las actividades económicas en el ámbito residencial, un 68,2 % de las viviendas encuestadas no tiene ningún tipo de regulación; el 22,7 % presenta controles de tipo legales y técnicos y el 9,1 % no contestó. Esto permite inferir

que, en su mayoría, el desarrollo de las actividades económicas implementadas por los destinatarios en sus unidades de viviendas se da por fuera de los marcos normativos vigentes, ya sea por incumplimiento de los usuarios o bien por falta de seguimiento y control de este tipo de prácticas económicas por parte de los organismos a cargo. Los *espacios de la vivienda que utilizan para trabajar o almacenar* son principalmente exteriores en el 40,9 % de los casos; exteriores e interiores en el 36,4 % de los casos; el 9,1 % no ha contestado; el 4,5 % representa a ocupación de espacios de transición, exteriores y de transición, interiores y de transición. Estos resultados demuestran que en la mayoría de los casos los espacios de habitar no cuentan con espacios alternativos para incorporar usos distintos de los estrictamente residenciales, por lo que los destinatarios deben recurrir a ampliaciones o cerramientos de espacios exteriores.

---

3. De las 344 encuestas realizadas en el área de estudio, 98 correspondieron a viviendas de promoción pública. Dentro del total de encuestas realizadas en estos conjuntos, 76 corresponden a casos de viviendas predominantemente no productivas y 22 casos de viviendas productivas.

---

4. El barrio Nuevo Don Bosco consta de 207 viviendas individuales. Fue inaugurado en el año 2013 y ejecutado por la Subunidad de Obras y Programas Especiales (SUOPE). El conjunto habitacional del barrio Mujeres Argentinas estuvo a cargo del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), en el que se construyeron 1000 viviendas individuales, dúplex y colectivas, entregadas en el año 1991.

Considerando las *modificaciones constructivas y la asistencia técnica* para estos fines, el 72,7 % realiza reformas sin asistencia técnica y el 9,1 % representa de igual modo a quienes no realizan modificaciones, realizan modificaciones por asistencia técnica, no contestan. Teniendo en cuenta el *modo de resolución de los espacios de habitar para la incorporación de actividades económicas*, el 72,7 % son reformas; el 9,1 % no contesta, el 4,5 % está representado de igual modo por quienes realizan reformas y superposición de actividades, reformas y cambios de funciones, superposición de actividades, cambio de funciones y otros, cambio de funciones y otros.

## CONCLUSIONES

A partir del análisis de los casos de estudio, se pudo constatar que los usuarios tienen una percepción satisfactoria sobre el estado de sus viviendas y la seguridad de tenencia, siendo, por lo general, propietarios. El uso de las viviendas para actividades mixtas residencial y económica (comercial) es preponderante, y se da mayormente en las de tipología individual, demostrando presentar condiciones favorables para estos usos, las que coincidentemente tienen un impacto bajo en la superficie de la vivienda. Un elevado porcentaje de estas prácticas carece de controles o habilitaciones técnicas o legales, lo que demuestra

las condiciones precarias en las que son llevadas a cabo. Para las actividades, en su mayoría, se utilizan espacios exteriores, los que se deduce fueron ocupados mediante reformas constructivas, principalmente sin asistencia técnica.

Es evidente que las viviendas asignadas por el Estado constituyen una ayuda importante para el desarrollo de estas actividades; sin embargo, la realización superpuesta de las actividades económicas en las viviendas afecta sus condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de los destinatarios. Como se verificó en muchos casos, la confrontación entre las condiciones objetivas (físico-espaciales)



**Figura 1.** Afectación de las condiciones de habitabilidad a partir de las modificaciones de los espacios de habitar para la incorporación de prácticas económicas. Fuente: elaboración propia

y subjetivas (psico-sociales) que intervienen en la definición del hábitat es evidente, y genera una tensión que las políticas habitacionales deberían contemplar.

## REFERENCIAS

**ALCALÁ PALLINI, L.** (2007). Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina. *Boletín del Instituto de la vivienda INVI*, 22 (59), 35-68.

**BARRETO, M. Á.** (2010). El hábitat digno como meta de una política integral de áreas urbanas deficitarias críticas, para la integración social desde los derechos humanos. *Re-*

*vista INVI N.º 69*, Volumen 25, Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, pp.161-187. Santiago de Chile.

**BARRETO, M.; BENÍTEZ, A. & PUNTEL, L.** (2015). Vivienda social y estrategias de sobrevivencia. Soluciones adecuadas a partir de un estudio de caso (Resistencia, Argentina, 2013). *Revista INVI 84* (5).

**CASTRO, R. M.; ROMERO C. L.; BORRÉ, A. C. & ANGUIANO, R. C.** (2001). Habitabilidad, medio ambiente y ciudad. *Revista Ciudades. Análisis de la Coyuntura, Teoría e Historia Urbana* (51).

**JIRÓN, M. P.; TORO, B. A.; CAQUIMBO, S. S.; GOLDSACK, J. L. &**

**MARTÍNEZ, M. L.** (2004). *Bienestar habitacional: guía de diseño para un hábitat residencial sustentable*. Santiago de Chile: Universidad de Chile-Universidad Técnica Federico Santa María-Fundación Chile.

**MARENGO, C. & ELORZA, L.** (2010). Calidad de vida y políticas de hábitat. Programa de mejoramiento barrial en Córdoba, Argentina. Caso de estudio: Barrio Malvinas Argentinas II. *Revista Bitácora Urbano Territorial*. Vol. 2. Núm. 17. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

**MORENO, C.** (2002). *Relaciones entre vivienda, ambiente y hábitat*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

**NACIONES UNIDAS** (1991). *El derecho a una vivienda adecuada*. Observación general 4. Washington: Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos.

**SALDARRIAGA ROA, A.** (1981). Habitabilidad. Colombia: Fondo Editorial Escala.

**TORRES, R.; JORGE, E.; PÉREZ, E. & RÍOS, L.** (2011). Las necesidades habitacionales de los hogares bogotanos: una mirada que trasciende el déficit convencional de vivienda. En: *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. Vol. 5, No. 9, enero-junio 2012: 104-122. Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional (Cenac).

**COLAVIDAS, F. & SALAS, J.** (2005). Por un Plan Cosmopolita de Habitabilidad Básica. *Revista INVI*.



02.10.2004. Opiniones. Mayo 2005. 20 (53). Pp. 226-229. Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.

**ZULAICA, L. & CELEMÍN, J. P.** (2008). Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial. *Revista de Geografía Norte Grande. Otros temas*. 41: 129-146. ■

