

Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2022

Docencia
Investigación
Extensión
Gestión



DOCENCIA
INVESTIGACIÓN
EXTENSIÓN
GESTIÓN



Dirección General

Decano Facultad de Arquitectura y
Urbanismo

Dr. Arq. Miguel A. Barreto

Dirección Ejecutiva

Secretaria de Investigación

Dra. Arq. Venettia Romagnoli

Comité Organizador

Herminia María ALÍAS

César AUGUSTO

María Victoria CAZORLA

Cecilia DE LUCCHI

Anna LANCELE SCOCCO

María Patricia MARIÑO

Aníbal PAUTAZZO

Lucrecia Mariel SELUY

Ludmila STRYCEK

Corrección de estilo

Cecilia VALENZUELA

Diseño y Diagramación

Marcelo BENÍTEZ

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>

> Comisión evaluadora

ISSN 1666-4035

Reservados todos los derechos.

Resistencia, Chaco, Argentina. Octubre de 2023.

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.



**Aguirre, María O.
y Galli, María C.**

otiliaaguirre@gmail.com

arq.carlagalli@gmail.com

- Profesora jefa de Trabajos
Prácticos TFC, UPB, FAU-
UNNE.

- Profesora jefa de Trabajos
Prácticos Interina de
Arquitectura IV, UPB, FAU-
UNNE.

LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN DE LA ARQUITECTURA. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS TIPOS PRODUCTIVOS EN DIFERENTES TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS EN EL NORDESTE ARGENTINO

Palabras clave

Arquitecto; vivienda unifamiliar nueva; comitente.

INTRODUCCIÓN

Esta comunicación tiene por objeto ensayar una primera aproximación al estudio y análisis de la **vivienda nueva**, uno de los tipos productivos caracterizados en la planilla síntesis. La estructura de análisis propuesta constituye una hipótesis de trabajo, para este continuo productivo, e intenta una primera aproximación para cada una de las categorías de análisis y de sus variables relevantes. Dentro de estos procesos (o formas de producción), los arquitectos adquieren roles diferentes, seguramente importantes, pero nunca excluyentes ni autónomos, y las características de estos procesos acotan su labor y dejan su impronta sobre los **objetos arquitectónicos** materializados. Sin embargo, se manifiestan y adquieren mayor o menor relevancia, en función del tipo arquitectónico productivo específico.

1. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO

La razón que fundamenta la necesidad de abordar este objeto de estudio es su relevancia directa en la relación del arquitecto con el comitente/cliente, para resolver su hábitat, el cual comprenderá un tipo de producción particular, de menor escala, pero con la inter-

vención de distintos actores para llevarla a cabo.

1. 1. Características y/o variables del proceso productivo de estudio

1.1.1. Tema frecuente o más representativo

Vivienda nueva de categorías media/alta. Este tipo productivo es la temática central de la carrera de Arquitectura; es uno de los tipos arquitectónicos que el estudiante supone y aspira en su futuro profesional. En nuestros contextos, la generación de estos tipos arquitectónicos productivos está orientada en su mayor medida a determinados sectores socioeconómicos, destinados a satisfacer su demanda habitacional.

1.1.2. Disponibilidad del suelo urbano: fundamental/condicionante

La inserción urbana y la elección de su localización, para este tipo productivo y arquitectónico: vivienda nueva (residencial).

El suelo urbano, con servicios e infraestructuras, con buena accesibilidad, es un bien escaso, que a medida que la ciudad crece y densifica, la necesidad de encontrar un solar adecuado, que además esté disponible y sea económicamente accesible para el comitente, implica

una serie de variables e intereses que es necesario articular. Al componente “suelo urbano” en este tipo de proceso productivo, en su gran mayoría, se accede mediante la compra directa, eligiendo su localización dentro de la ciudad de acuerdo con los gustos, necesidades y fundamentalmente la disponibilidad económica del comitente.

Dentro de esta variable, se deben destacar los contextos de las distintas ciudades del NEA, las cuales tendrán la disponibilidad de infraestructuras en lo inmediato o están desprovistas, y será en el mediano o largo plazo poder resolver esa cuestión. Esta última característica es la más predominante debido a la extensión de las ciudades sin la inversión en paralelo de las infraestructuras necesarias.

El valor del suelo urbano es alto, al ser una demanda con poca oferta, aunque este estuviera en las condiciones anteriormente citadas, es decir, sin las condiciones óptimas de suelo servido. En otros casos, el acceso al suelo urbano es a través de una herencia o regalo familiar. En el menor de los casos el arquitecto es consultado para la adquisición del terreno, **aprovechando su experiencia en la consideración de los factores externos determinantes** de su conveniencia o no, ponderando

este con los valores resultantes. Generalmente el terreno está definido.

Las condicionantes del diseño parten de la relación del predio con el entorno, no solo con las redes de infraestructura de energía, agua, cloacas, pluviales, transporte, equipamientos urbanos cercanos, sino también las condiciones de orientación como reguladores de la ventilación, iluminación y asoleamiento.

1.1.3. Incidencia de las normativas urbanas: fundamental / excluyente

El segundo factor con alto grado de importancia en la concreción de este proceso productivo son las normativas urbanísticas específicas que van a condicionar, permitir y/o restringir las posibilidades edificatorias para un solar urbano determinado. Por otra parte, como es evidente, existe una estrecha relación entre este componente y el anterior: dimensiones del solar, proporciones de la parcela, situación urbana, valor del suelo, normativa urbana y capacidad edificatoria constituyen las primeras variables que requieren para realizar una aproximación al proyecto.

1.1.4. Financiamiento: fundamental / condicionante

Cualquier emprendimiento archi-

tectónico, por más modesto que sea, implica la necesidad de movilizar recursos económicos: monetarios, financieros, y naturalmente con ellos, materiales y mano de obra. Las modalidades de financiamiento pueden ser las siguientes:

Recursos propios, como ahorros, ventas de inmuebles y/o muebles.

Préstamos sujetos a tasas de cada banco acordes con el sueldo del solicitante.

Promociones de tarjetas para compra de materiales con subsidios.

Préstamos hipotecarios vigentes.

Préstamos personales para construcción de la única vivienda.

Estas opciones pueden darse solas o en conjunto. La mayor dificultad en la actualidad que tienen este tipo de desarrollos —y sin duda también gran parte de la actividad relacionada con la construcción y la arquitectura— es la complejidad que implica planificar y poner en marcha inversiones muy importantes en un contexto inflacionario prácticamente permanente. No es un dato menor, en nuestro país, el crédito hipotecario de largo plazo es casi una rareza, en la actualidad prácticamente solo existe esta oferta desde el Estado, con tasas de interés subsidiadas. En este contexto el arquitecto recurre a la *etapabilidad* como estrategia para poder

cumplir objetivos de habitabilidad básica en un primer momento y dar las respuestas a un crecimiento en coherencia con el presupuesto. La adecuación actual a esta *etapabilidad* requiere un cuidadoso estudio de estas para posibilitar etapas que se puedan mantener en el tiempo, sin deterioros ulteriores o gastos de mantenimiento adicionales, es decir, un plan de obras que combine las etapas con procesos completos de cada sistema independiente o componentes relacionados.

1.1.5. Modo de inclusión en el mercado

La producción de este tipo de arquitectura, vivienda residencial nueva, está orientada a comitentes particulares y es por encargo. Es decir, no hay oferta destinada a insertarse en el mercado, sino un servicio profesional que da respuesta "a medida" a la demanda habitacional específica de los comitentes.

1.1.6. Estructura de toma de decisiones: compartida, a cargo del profesional contratado y comitante

Por lo general, estos tipos productivos se generan y desarrollan desde un estudio profesional independiente, el cual concentra casi todos los roles y las diferentes etapas del proceso productivo: desde la génesis del proyecto, su

aprobación, planificación y finalmente la dirección técnica de obra. Estos profesionales, que se encargan del desarrollo, por lo general suelen complementarse con otros especialistas en diferentes áreas. La toma de decisiones más importantes, por lo general, recae en el propietario y el profesional a cargo de la dirección de obra, que es quien proyectó la vivienda.

1.1.7. Control nal de costos: impreciso/variable

En este tipo de desarrollo productivo se parte de un presupuesto estimado, no cerrado, que va fluctuando de acuerdo con los cambios que se realizan durante la ejecución de la obra. Estos imprevistos, además de demandar más mano de obra o cambios de sistemas constructivos, tecnologías o terminaciones, modifican los tiempos previstos planificados, que pueden tener un costo más alto. Los costos los asume el propietario, pero pueden afectar al profesional en la disponibilidad de su tiempo y generar nuevos honorarios.

1.1.8. Tipo de consumidor y/o usuario final: comitante/ cliente/ familia

Este tipo de producto tiene un usuario definido, un comitante que encarga un hábitat a medida y a gusto, una unidad funcional óptima a sus

necesidades del momento y de un futuro inmediato, con definiciones estéticas particulares. Podríamos decir que también hay una referencia simbólica de lo que quiere expresar a través de la obra arquitectónica.

1.2. Rol del arquitecto (antes y después)

1.2.1. Captación de clientes/ promoción del estudio / arquitecto

A partir de la globalización y el avance de las tecnologías, surgieron nuevas formas de comunicar los trabajos profesionales, a partir de las redes de comunicación inmediatas, no tradicionales. Esta posibilidad aumenta las probabilidades de estar en el segmento de oferta laboral en este tipo de proceso productivo, pudiendo crear un método de trabajo que puede repetirse.

1.2.2. Relación laboral del arquitecto: acuerdo de trabajo

La relación del arquitecto y el comitante comienza en una serie de entrevistas para identificar necesidades y posibilidades de este y las ofertas de los servicios profesionales pertinentes, llegar a un acuerdo de trabajo, una encomienda formal, que definirá las prestaciones, tiempo, condiciones, obligaciones y responsabilidades. En una primera

instancia el trabajo estará en la ida y vuelta entre las partes para elaborar propuestas de croquis preliminares y anteproyectos, para llegar al proyecto final convenido. La formalización del proyecto se realizará con la confección del legajo técnico o documentación de obra, para su presentación ante las entidades de control correspondientes, donde el arquitecto asume su rol como proyectista y director de obra.

1.2.3. Requerimiento al arquitecto: respuesta al comitante

El servicio del arquitecto está en dar respuesta en una propuesta según sus saberes y experiencia que responda a las necesidades y deseos del comitante, sus posibilidades económicas y disponibilidades financieras, las normativas vigentes, el contexto físico-social-cultural y a una adecuada resolución funcional, estética y constructiva.

1.2.4. Servicio profesional: respuesta al comitante

El adecuado servicio profesional incluirá la información suficiente al cliente para el uso del espacio arquitectónico, en cuanto al cuidado en las **condiciones operativas y de mantenimiento** de su vivienda. Asimismo la necesaria intervención profesional en las **reparaciones y/o reposiciones** de sus componentes.

La armónica relación permitirá además el asesoramiento **en ampliaciones o modificaciones funcionales** que el paso del tiempo determine para la familia. En otros casos habrá **refuncionalización o readecuación y eventualmente nuevas ambientaciones** ante nuevos requerimientos.

1.3. Del objeto arquitectónico

1.3.1. Carga simbólica: moderada/relevante

Expresada en los párrafos anteriores, la carga simbólica puede estar dada por el comitente de lo que quiere expresar o representar ante la sociedad y/o amalgamar su obra con el contexto que lo circunda. El profesional puede expresar su impronta o un estilo arquitectónico particular característico que lo defina como un referente en el medio.

1.4. Del proceso productivo continuo

1.4.1. Etapas de construcción del objeto: actores/ plan de trabajo

En la construcción de este proceso productivo, intervienen diferentes actores importantes para poder llevarlo a cabo, y tienen que ver con los rubros específicos que integran la composición de la vivienda, dadas por distintas especialidades, como ingenierías, instalaciones

sanitarias, instalaciones eléctricas, sistemas o componentes especiales, etc.

CONCLUSIONES

Como se señaló al inicio en este documento, las variables relevantes caracterizadas anteriormente constituyen la hipótesis de trabajo y el punto de partida para esta línea de investigación en particular, que conjuntamente con otras líneas de trabajo definidas aportará el análisis de otros tipos productivos, para conformar conjuntamente una mirada mayor sobre este proyecto de investigación. Las instancias siguientes previstas están orientadas a elaborar las estrategias y metodologías de trabajo para validar o no estas hipótesis.

SÍNTESIS PRELIMINAR DE LA HIPÓTESIS DE TRABAJO

- Elaborar una metodología exploratoria para abordar el universo de estudio, definido y acotado, espacial y temporalmente.
- Elaborar un procedimiento preciso para relevar y medir cada una de las variables relevantes establecidas en la hipótesis de trabajo.
- Poner en marcha el trabajo de investigación propiamente, estableciendo formas y estrategias de acción.

d) Recoger, ordenar y sistematizar la información recabada.

e) Analizar y evaluar la información y datos recogidos, contrastar con las hipótesis de partida, ratificar y/o rectificar los postulados iniciales a la luz de la información estudiada.

BIBLIOGRAFÍA

De La Portilla, C. (2022). *Enseño a los arquitectos las claves para ejercer como independientes de forma libre, estable y próspera*. <https://www.caterinadelaportilla.com/>

Litwin, B; Sorondo, R. & Uriburu, J. (1985). *Pasos hacia una metodología de diseño*. De Belgrano.

Livingston, R. (2021). *Arquitectos de Familia: El método. Arquitectos de la comunidad*. Nobuko.

Livingston, R. (2021). *Cirugía de casas*. Nobuko.