

LA VIVIENDA Y EL ESTADO

De la unidad vecinal a los conjuntos habitacionales

José del Carmen Palacios Aguilar

Esta investigación ha intentado evaluar y analizar cómo se han desarrollado los programas de vivienda social promovidos por el Estado, desde las unidades vecinales hasta los conjuntos habitacionales como las Torres de Limatambo. Ambos logros son proyectos de vivienda social de interés surgidos desde la gestión política del gobierno en su afán por resolver el déficit de vivienda social colectiva en Lima. Hoy las políticas de gobierno promueven proyectos que contemplan el aprovechamiento del recurso basado en la obtención del valor del suelo, desde el Ministerio de Vivienda (Fondo Mi Vivienda).

El estudio trata de determinar de qué manera los fundamentos urbano-arquitectónicos que se plantearon en su momento podrían servir como pauta para evaluar ciertas condiciones de habitabilidad (optimización de área útil y de circulación, espacialidad, confort, distribución, etcétera). Si bien se realizaron evaluaciones cuantitativas y cualitativas, se puso el énfasis en las áreas útiles, de circulación, de estancia permanente, etcétera. Los proyectos de vivienda, desde la unidad vecinal hasta

los conjuntos habitacionales, no solo han aportado a la definición de una condición urbana para el lugar, sino también a la tipología arquitectónica de la vivienda en Lima, porque mantuvieron una infraestructura administrativa y política que cautelo en el tiempo la utilización adecuada de los recursos hasta la entrega del bien inmueble.

Hoy es importante encontrar una pauta común en los proyectos analizados que pueda servir como herramienta para el diseño de nuevas estructuras tipológicas de vivienda social. Para ello, han sido evaluadas todas las tipologías arquitectónicas (características similares, dimensión, áreas, número de viviendas y programa arquitectónico), con el fin de obtener índices de optimización espacial (índice cuantitativo), que es el resultado de dividir el área útil (área que utilizamos para habitar sin alterar nuestra organización) entre la suma del área de circulación más muros. El propósito de esta operación matemática es obtener un factor numérico que cuantifique y establezca en cifras cómo está distribuida la calidad del espacio desde su óptimo uso. Hacer, mediante este valor, una medición en las nuevas tipologías permitirá obtener resultados distintos (formales y funcionales) y, por ende, desarrollar objetivamente propuestas diversas que se adecúen a los factores de cambio en la vida de los usuarios.

Foto: José del Carmen Palacios Aguilar



Es pertinente considerar que el Estado tiene una gran responsabilidad en los estudios sobre la vivienda y no solo en la infraestructura que se entrega y, por ello, debe planificar permanentemente, plantear alcances y ayudas (modelos teórico-prácticos) en el diseño de los conjuntos o agrupaciones de viviendas colectivas, integrarlos a los barrios, generar inclusión para asegurar el desarrollo social en comunidad. El reflejo social de estas acciones y disposiciones debe permitir elaborar, desde la vivienda, una organización y distribución eficiente de los espacios habitables desde lo urbano y lo tipológico como parte esencial en la generación del tejido urbano que compone las condiciones habitables en cada parte de la ciudad. ❖

Magister en Teoría y Análisis de Proyectos de Arquitectura por la Universidad Politécnica de Cataluña

✉ jpalacio@ulima.edu.pe