



POLÍTICA DE VIVIENDA



TALLER HÁBITAT EN CENTROS HISTÓRICOS LATINOAMERICANOS: LA RECUPERACIÓN HABITACIONAL DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO

Camagüey, Cuba – Junio 2013

El Taller, desarrollado en Camagüey (Cuba) en junio del presente año, fue organizado por:

- **Vivienda Social y Ciudad** (Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, Argentina)
- **Centro de Estudios de Conservación de Centros Históricos -CECONS-** (Facultad de Construcciones, Universidad de Camagüey, Camagüey, Cuba)
- **Asignatura Políticas de vivienda** (Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina)

El mismo contó con el aval de:

- **RED AVI** (Red Arquitectura Vernácula Iberoamericana, PCI AECID)
- **HIC AL** (Coalición Internacional del Hábitat, América Latina)
- **Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social Padre Mujica** (Jefatura de Gabinete de la Nación Argentina)



Participaron del mismo 50 estudiantes de grado, posgrado y graduados de Arquitectura pertenecientes a las universidades argentinas (Universidad Nacional del Litoral y Universidad de Buenos Aires) y cubana (Universidad de Camagüey) participantes, así como integrantes de otras instituciones (Oficina del Historiador de la ciudad de Camagüey, Dirección de Planificación Física y Arquitectos de la Comunidad) insertas en ambos ámbitos territoriales.

El Taller se planteó como **objetivo general** el reconocimiento y análisis de las manifestaciones habitacionales desarrolladas en centros históricos latinoamericanos, atendiendo al fortalecimiento técnico y la articulación interactoral ligada al desarrollo de acciones propositivas en tal contexto.

El Taller contó en términos generales con dos instancias: una ligada a la discusión de conceptos, temáticas y acciones vinculadas a la intervención en el centro histórico y la problemática habitacional en los mismos (que asimismo tuvo un carácter abierto a la comunidad de Camagüey toda) y otra de reconocimiento analítico e indagación proyectual (destinada exclusivamente a los participantes del taller).

Los grupos de trabajo se conformaron atendiendo a la diversidad de origen y formación de los participantes, promoviendo la articulación y el intercambio entre los mismos. A cada grupo le fue asignada un fragmento del centro histórico, al cual analizaron en términos urbanos y en el que reconocieron situaciones habitacionales diversas, tanto a partir de la lectura técnica de las mismas, como del intercambio con los habitantes de las mismas.





POLÍTICA DE VIVIENDA



1. Las presentaciones conceptuales y temáticas

Las presentaciones se centraron en aspectos que confluyen en las problemáticas habitacionales, del centro y su intervención. En este sentido, el Dr. Arq. Henry Mazorra Acosta (CECONS, UC) presentó las características generales del emplazamiento desde su fundación como Puerto Príncipe, sus elementos urbanos y sus tipologías residenciales más significativas.



Maira Valdiviezo y Paola Bagnera (VSyC, UNL) presentaron los elementos centrales que dan cuenta de la importancia de la presencia de la vivienda popular en el logro de centros vivos. El recupero social del patrimonio construido en dicho marco se convierte en una herramienta para el acceso a la vivienda y el ejercicio del derecho a la ciudad.

Por su parte, el Dr. Arq. Oscar Prieto (CECONS, UC) presentó una serie de estrategias de intervención en la vivienda camagüeyana y de otros contextos problematizando acerca de las diversas aproximaciones proyectuales a la cuestión.

La Dra. Lourdes Gómez (CECONS, UC) presentó las estrategias de intervención en los centros históricos cubanos haciendo énfasis en su modelo de gestión y particularizando en el caso del centro de Camagüey.

Por otra parte, la Arq. Paola Bagnera (VSyC, UNL) presentó el modelo de gestión uruguayo promovido en la Ciudad Vieja de Montevideo como alternativa a la producción de vivienda social en áreas centrales bajo el esquema cooperativo. Asimismo, presentó una serie de relaciones que visualizan la factibilidad de su consideración para el caso cubano.

Asimismo, los arquitectos David Rodríguez García y Ariel García Gómez (Arquitectos de la Comunidad) plantearon los principios metodológicos de su trabajo atendiendo al abordaje proyectual en viviendas del centro histórico así como a instancias de mejoramiento y mantenimiento edilicio.

Estos aportes conceptuales permitieron movilizar la discusión en el trabajo de los grupos, hecho que se suma a las particulares y enriquecedoras lecturas que significó la posibilidad de interactuar entre pares de diversa procedencia y miradas respecto de la cuestión.

2. El trabajo de campo: problemáticas y valoraciones detectadas

El trabajo de los grupos permitió evidenciar las características urbanas de cada fragmento de análisis y su rol respecto del centro todo, así como las características del patrimonio construido, su valoración y asimismo,

las condiciones de habitabilidad que dichos espacios reproducen. En cada sector de trabajo, los grupos reconocieron y analizaron ciertas tipologías que se constituyen en características del hábitat camagüeyano en su centro histórico: viviendas de alto valor patrimonial, escasa ocupación poblacional y ciertas condiciones de precariedad; viviendas tugarizadas o cuarterías con altos niveles de precariedad habitacional; viviendas que poseen habitaciones para la renta con fines turísticos; viviendas a punto de a punto de colapsar o demoler, así como vacíos urbanos resultado de una demolición.

En este sentido, vale destacar una serie de elementos que configuran el hábitat de los camagüeyanos en el centro histórico y que fueron enunciadas en los grupos de trabajo:

Situaciones diferenciadas respecto de la seguridad jurídica en la tenencia, aunque mayoritariamente se reconoce la propiedad de las unidades o la existencia de documentación que respalda la ocupación.

Presencia de unidades habitacionales con ciertos problemas respecto *al acceso a redes infraestructurales básicas* (agua, electricidad, desagües).

Problemas económicos para el mantenimiento de las viviendas, particularmente las de mayor escala y valor arquitectónico. Por otra parte, aquellas que reconocen en la vivienda *una estrategia de sostenibilidad económica* (ej. renta) invierten en su mantenimiento, muchas veces en acciones carentes de adecuación respecto del inmueble y sus características originarias.

Respecto de las condiciones de habitabilidad, se evidencia por lo general una adecuada superficie disponible, sobre todo en los inmuebles de mayor antigüedad, sin embargo esta es una de las características que se pierden en el caso de las viviendas subdivididas espontáneamente y destinadas a vivienda colectiva (cuarterías). Se manifiestan ciertas deficiencias de ventilaciones e iluminación natural debido a las subdivisiones realizadas (tanto en cuarterías como en casas de renta). Presencia de elementos de valor significativo, muchas veces en mal estado de conservación (arcos, aventanamientos, cubiertas, etc.)

Respecto de la apropiación o adecuación cultural, las viviendas se constituyen en espacios de alta valoración por parte de sus habitantes, así como su relación y pertenencia al centro histórico.

La localización en el centro, por otra parte, se constituye en un hecho que garantiza el acceso a equipamientos (servicios) básicos respecto a la educación, la salud, el comercio, la recreación, etc. siendo un aspecto muy valorado por sus habitantes.



3. Las propuestas para la intervención en el hábitat



El Taller perseguía entre sus objetivos una intencionalidad proyectual, que incluyó plasmarla en una serie de ideas para la resolución del hábitat en el centro histórico camagüeyano.

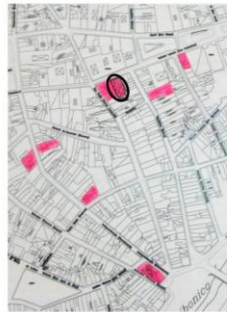
Dichas ideas -construidas por cada grupo de trabajo seleccionando uno o varios de los casos de análisis realizados- pueden sintetizarse en estos términos en cada sector:

En el sector “calle San Pablo” el grupo verde¹ propone generar créditos que permitan a los cuentapropistas de la zona mejorar su comercio, creando un fondo común con la devolución de las tasas que sea reinvertido en mejorar condiciones de habitabilidad de otras viviendas, así como en nuevos créditos para cuentapropistas. Se entiende que apoyar el trabajo de los cuentapropistas les permitiría mejorar su propia condición habitacional así como la de aquellos que no posean viviendas productivas.

¹- El grupo verde está integrado por: Alejandrina Echarte, Carlos Javier García Campos, Eliana Lemes, Giselle Forcada Carmona, Lidyz Morales Carmenates, Ma. Florencia Fierro, Maira Valdiviezo, Oscarín Prieto Bonilla, Yaxely González Carmenates, Yenis Bárbara Guerrero.



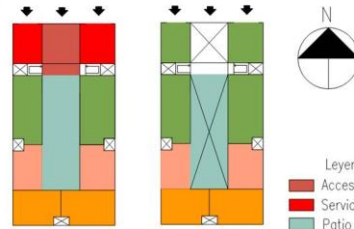
Propuesta



Alto grado de hacinamiento y turgización: 9 Ciudadelas.
Derrumbes parciales y mal estado técnico constructivo.

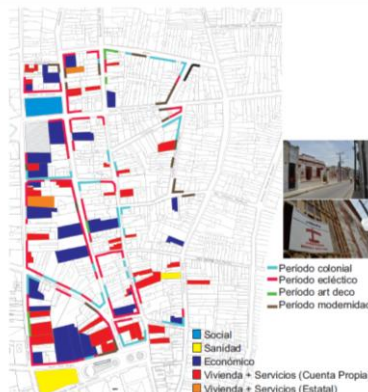
Generar + viviendas habitables incorporando servicios.

Propuesta zonificación por niveles.

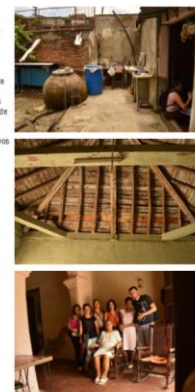


- Legenda
- Acceso
 - Servicios
 - Patio Interior
 - Apartamentos de 2 dormitorios
 - Apartamentos de 3 dormitorios
 - Apartamentos Duplex

En el sector “San Fernando” el grupo magenta² reconoce al menos dos áreas, una de mayor centralidad y otra de uso predominantemente residencial, entendiéndose que la primera abastece a toda la ciudad en su conjunto requiriendo intervenciones en el espacio con carácter más público; mientras que la segunda, respondiendo al fragmento, requiere una intervención urbana pensada para las familias del barrio. También las lógicas de intervención en lo habitacional se presentan diferenciadas, proponiéndose, para la segunda, densificar el área y promover las viviendas de tipo productivas.



Se propone en una primer etapa:
Reforzar la estructura de madera de la cubierta y realizar los elementos de la cubierta hechas de ser recuperados, como las tejas.
Reconstruir los aleros desde el patio.
También reubicar el baño existente, de condición precaria, buscando una mejor solución.
Colocar un nuevo baño exclusivo para la habitación de renta.
En etapas sucesivas se plantea solucionar problemas secundarios a cargo de la familia, con las ganancias de las rentas, tales como: averías, pisos, revestimientos, etc.
Tanto la ubicación de la vivienda, como al de los nuevos baños, se decidirá conjunto con la familia.



El grupo Azul³, en el área del “Teatro Principal” reconoce una gran actividad cultural que puede potenciarse. Para ello proponen como acción urbana generar un eje estructurador de los espacios culturales ya existentes acentuando su posicionamiento como polo cultural, revitalizando y cualificando el espacio público. En la escala habitacional proponen redirigir los fondos recaudados por la oficina del historiador para generar intervenciones puntuales que posibiliten un uso más eficiente y racional del área habitable.

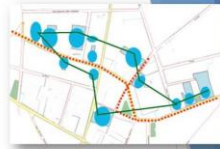
² El grupo magenta está integrado por: Mairene Acosta, Marisabel Almeida, Cristina Balbis, Lisnet Casares, George Castellano, Robiel Hernández, Emilia Luque, Alberto Mancebo, Mariela Mercke, Martín Motta, Sabrina Ponce, Laura Romero, Belkis Soñora, Marisabel Torrens.

³ - El grupo azul está integrado por: Alexis Rios, Ariel García Gómez, Grettel, Guillermina Albornoz, Henry Mazorra Acosta, Keira Felix Rodríguez, Manuel Varela Pinares, Olivia Gavilán, Pablo Poeta, Yoanys Pestana Alfonso.



PROPUESTA URBANA

- Se potencia el polo cultural de la ciudad en general.
- Se logran espacios de permanencia.
- Triángulo como forma pregnante en el diseño
- Se propician recorridos con estructuras que protegen de la radiación solar y a su vez conectan los centros de cultura.



PROPUESTA DE INSERCIÓN

- Fueron ocupadas las dos viviendas en total deterioro de su estructura.
- Se logra una propuesta de rehabilitación que se integra a la imagen urbana.
- Una remodelación de los espacios logrando 2 niveles y 4 apartamentos.



En el área de San Juan de Dios, el grupo Cyan⁴ reconoce que mientras el plan fachada avanza en el fragmento sólo logra un mejoramiento externo, evidenciándose una importante precariedad habitacional, así como numerosas viviendas demolidas o a medio demoler y viviendas colocadas para la renta o venta. Ante este panorama proponen un sistema por etapas para el recupero habitacional a partir de una primer experiencia piloto de conformación de una cooperativa mixta (ayuda mutua + cooperativa ya existente) comenzando con recursos de tres tipos: subsidio, préstamo y aporte de materiales a precio de producción. La primera intervención sería la recuperación de una vivienda tugurizada mejorando su habitabilidad relocalizando a algunas familias en una de las viviendas a medio demoler que se interviene. En ambas acciones se propone combinar el uso residencial con algún uso comercial (habitaciones para renta) como forma de obtener recursos que permitan la devolución del crédito y así seguir generando rédito para nuevas intervenciones. De esta manera el subsidio inicial podría ser cada vez menor. Para asegurar que el uso comercial no desplace el habitacional se piensa en la propiedad colectiva del inmueble y por tanto del comercio generado. La estrategia, aunque articula con los organismos burocráticos ya existentes y arquitectos de la comunidad obliga al replanteo de nuevos actores, funciones y roles de los mismos.

MODALIDAD DE GESTIÓN
Experiencia piloto; conformación de una primer cooperativa de ayuda mutua en un proceso que se replica.

FINANCIAMIENTO

- ✓ Subsidio inicial
- ✓ Préstamo: Vivienda productiva: residencial con local comercial – genera ingreso para devolución del préstamo. La cooperativa por ayuda mutua trabaja en la segunda etapa como forma de devolución del préstamo.
- ✓ Disminución de costos: materiales a precio de producción un porcentaje de la mano de obra generada por ayuda mutua.

ACTORES INTERVINIENTES:

- ✓ **Organismos burocráticos existentes:** articulaciones entre Plan Maestro, ONAT - órgano de trabajo. Generar una dependencia específica encargada de la administración de las cooperativas y sus órganos de funcionamiento.
- ✓ **Cooperativa:** conformación mixta, familias con necesidad de vivienda y cooperativa ya existente.
- ✓ **Arquitectos de la comunidad:** conformar un equipo técnico multidisciplinar (incorporar contador - psicólogo) particularizado para trabajar con la cooperativa; proyecto arquitectónico construido entre arquitectos - familias; gestión del mismo, acompañamiento y capacitación técnica y en cooperativismo.

PROPUESTA

Materiales
Mano de obra

ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN

Intervención en Vivienda en demolición
6 viviendas
2 habitaciones para renta
2 parques para auto
1 parqueo bicicleta

Recupero

PROPUESTA

⁴ - El grupo cyan está integrado por: Admel Pérez Oliver, Andrés González Carmenates, Diallo Boubacar, Fernanda Briasco, Liset Bichili Hernández, Lissette Almaguer González, Ma. Belen Pennisi, Melisa Elizalde, Miguel Grande Rondón, Norberto Meza.



POLÍTICA DE VIVIENDA



Finalmente, el grupo amarillo⁵ propone para el área de “Hermanos Agüero”, a nivel urbano, una relocalización de los servicios / equipamientos en el fragmento. Mientras que a nivel habitacional plantean un recupero a partir de tres elementos estructuradores: mejorar las condiciones habitacionales de las familias alojadas en una cuartería para un número adecuado, realojar a algunas familias en un edificio a recuperar cercano a la cuartería y recuperar el Bar “3D” potenciándolo como bar temático “cooperativo” como estrategia de generación de actividades de sustentabilidad económica (obtención de recursos para el sostenimiento de las acciones y a la movilización y presentación de experiencias cooperativas).

<p>Hábitat en centros históricos latinoamericanos: El recupero habitacional del patrimonio construido</p>  <p>LAS 3D COOPERATIVA</p>	<p>OBJETIVO: Mejoramiento habitacional de las familias alojadas en la cuartería</p> <p>ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN: Articulación de acciones tendientes a:</p> <ul style="list-style-type: none"> Recuperar el edificio destinado a un número adecuado de familias, tendiendo a la optimización de la resolución espacial. Generar vivienda nueva que permita alojar a la población proveniente de la cuartería intervenida Resolver una actividad dinamizadora y que aporte sustentabilidad a la intervención
<p>Hábitat en centros históricos latinoamericanos: El recupero habitacional del patrimonio construido</p> 	<p>Tres viviendas</p> <p>Unidades habitacionales en dúplex de un dormitorio. Rescate del volumen original, implantación de nueva función.</p>

En todos los casos, se piensan modelos de gestión que viabilicen las propuestas. Con la especificidad en cada fragmento, en términos generales se apunta a la importancia de la participación de los vecinos, a la organización comunitaria de los mismos, y a la búsqueda de anclajes y adaptaciones de las oficinas y programas estatales ya existentes.

En el mismo sentido, todos plantean estrategias para el financiamiento factible de las propuestas. Las mismas se basan en captación y reinversión de plusvalías, en esquemas por etapas en el tiempo para abarcar las diferentes situaciones de precariedad urbana habitacional y en el cooperativismo y organización comunitaria como opción más factible para su concreción.



⁵ - El grupo Amarillo está integrado por: Cecilia Stamati, David Rodríguez, Kenia Suárez Gerard, Lester Enrique Alonso, Lisandra Pérez Pasichnik, Luis Enrique Milán Boza, Melina Silvestre, Miguel Enrique Miranda, Paola Bagnera, Sebastián Inglese, Vladimir García González.



El taller, en este “capacitarnos y aprender / construir con los otros” permitió repensar proyectualmente en contextos distintos de los acostumbrados a trabajar por ambos grupos. Compartir aquello que se hace aquí con lo que se hace allá intentando puntos de acuerdo, de contacto, articulaciones posibles. Repensar en escenarios diferentes pero donde el principal actor continúa siendo el mismo: las familias; la opción más sustentable para que un proceso se mantenga en el tiempo: la participación comunitaria (ya sea formalizado en cooperativas o desde otras formas de organización). Y nosotros y nuestro rol en este continuo aprender a pensar, proyectar y construir con el/l@s otr@s.