



# La vivienda protegida

Arq. Luis Diego Barahona\* A-15450

## REPLANTEAMIENTO

La vivienda social como la conocemos conviene redefinirla. Esta revisión beneficiaría a la sociedad costarricense y al desarrollo urbano nacional.

En Costa Rica hay una política estatal de "vivienda social" dirigida a la clase baja, existe una oferta de viviendas para la clase alta, pero carecemos de una política sólida enfocada en dar soluciones de viviendas para la clase media (un 70% de la población).

Dentro de este escenario, la clase media queda desprotegida. Esta gran parte de la población que podríamos conocer como los "mildolaristas" pertenece a una franja que oscila dentro de un salario familiar de alrededor de US\$1.000.

Resulta oportuno cuestionarnos, ¿cuánto puede solicitar en el banco una familia "mildolarista" para construir su vivienda y cómo es esta solución habitacional? La respuesta se aleja de las "torres de condominios" y de las "casas de interés social" y se acerca más a los "bloques de viviendas protegidas" construidos en Europa. Estos edificios son de mediana altura, plantean una solución urbana y económica, optimiza el suelo, promueve el espacio público y respeta la escala humana.

Las nuevas directrices habitacionales costarricenses podrían considerar el giro europeo que evolucionó de la "vivienda social" a la "vivienda protegida". Los diseños habitacionales deben generar una sociedad mixta e integrada en todos los niveles. El hecho de fortalecer un nuevo accionar que proteja la vivienda en nuestro país consolidará nuestros valores simbólicos, individuales, sociales y comunitarios.

Los programas habitacionales que continúan construyendo "viviendas de interés social" ocasionan un crecimiento horizontal de la ciudad y dificulta la labor de llevar energía,



Sector del Barrio de Santa Caterina. Destaca la apertura de la "Avenida Frances Cambó", la cual comunica el Sector de Santa Caterina con la Plaza de la Catedral (Barcelona). Al fondo se observan las viviendas protegidas diseñadas por Bravo & Contempomi (1998-2003) y las proyectadas por Aranyó Ensenyat Tarrida Arquitectura S.L. Fotografía Luis Diego Barahona.

servicio e infraestructura a estos conjuntos habitacionales. A su vez, este crecimiento fomenta la creación de guetos que poco suman a la ciudad abierta y socialmente integrada que requerimos.

## VIVIENDA DIGNA

La vivienda digna debe ser un derecho de todo costarricense. En Europa, la Constitución Española de 1978 definió que: "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una

vivienda digna y adecuada". Este derecho constitucional obliga al estado español a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para resolver el problema de vivienda de los ciudadanos.

En nuestro país no contamos con un artículo similar en nuestra constitución, pero podríamos promover la inclusión de los sectores más desfavorecidos socialmente (para adquirir vivienda), como los jóvenes y los ancianos. En el caso de las "viviendas protegidas"



europas, se erigen para dar solución a estos y otros sectores socialmente sensibles, no necesariamente a los de menos recursos económicos.

El escenario actual invita a actuar en dos líneas. La primera promueve la vivienda de autoconstrucción para los sectores con menos posibilidades económicas. Dentro de esta tendencia sobresalen los concursos en Manila, Previ en Lima y Elemental en Chile.

La segunda línea busca dar respuesta a un sector de la población que requiere contar con algún tipo de protección oficial para acceder a una vivienda, pero que no pertenece a ninguno de los programas existentes en el país.

Estas personas podrían acceder a "viviendas protegidas", las cuales tienen las ventajas en el precio -inferior a las del mercado, un costo fijado por ley y un apoyo económico para adquirirlas. En Costa Rica este sector se encuentra principalmente en la clase media.

Una modalidad valiosa adicional son las "viviendas protegidas de alquiler". En Europa estas representan un 18% de las viviendas protegidas. Dicha situación de "inquilino temporal" facilita que los usuarios permanezcan por un período, mientras su realidad económica mejora para adquirir una vivienda propia. Tiempo después, se cede la vivienda a otros usuarios que continúan empleándola de la misma manera.

### COMPACTACIÓN URBANA.

Por sostenibilidad, por ahorro energético, por reducción de gastos de transporte y para fomentar la convivencia social, debemos compactarnos. Un punto de equilibrio es generar edificios de mediana altura o "bloques de viviendas protegidas" que respondan a un urbanismo basado en el "uso mixto" y no tanto en las "zonificaciones" heredadas por el urbanismo moderno.

Estas obras de "uso mixto" (vivienda, comercio, espacio público, etc.) serían el punto medio entre los edificios de altura que se construyen en San José y las viviendas unifamiliares de uno o dos pisos ubicadas por doquier..

### NUEVOS USUARIOS

Las viviendas deben adaptarse a las nuevas conformaciones familiares y sociales. A diferencia del siglo pasado, el contexto actual presenta una nueva sociedad heterogénea. Ahora contamos con un amplio índice de inmigrantes, jóvenes buscando viviendas temporales, parejas con baja capacidad de endeudamiento, ancianos sin ofertas de viviendas colectivas, incremento de madres solteras y de personas que trabajan en casa.

Las viviendas costarricenses, para dar respuesta a estos nuevos usuarios, podrían considerar los enfoques de los arquitectos Josep Maria Montaner y Zaida Muxí planteados en su libro "Habitar el Presente". Ellos definen la importancia de privilegiar los espacios sin jerarquías y sin discriminación de género, fomentan la flexibilidad, los espacios internos más abiertos y el fortalecimiento del espacio público.

### HABITAR EL PRESENTE

La vivienda se soluciona creando ciudad, por lo que debemos habitar el presente precisando nuestro nuevo escenario habitacional y gestando la ciudad contemporánea costarricense. La realidad nos invita a revisar nuestra ciudad, redefinir los proyectos habitacionales e incorporar sistemas de protección para vigorizar el desarrollo de la vivienda costarricense del siglo XXI.



Edificio de 59 Viviendas Protegidas en Santa Caterina diseñadas para personas mayores por Enric Miralles y Benedetta Tagliabue EMBT (Barcelona, 1999-2005). Fotografía Luis Diego Barahona.



Viviendas Protegidas Santa Caterina adjuntas al Mercat de Santa Caterina (EMBT, Barcelona). Fotografía Luis Diego Barahona



Detalle de fachada de las Viviendas Protegidas Santa Caterina (EMBT, Barcelona). Fotografía Luis Diego Barahona

## Fe de Erratas



El Consejo Editor de la Revista Habitar presenta sus disculpas a la Lic. Virginia Vargas, por haber omitido en el artículo "Proyecto Barrios de Costa Rica" de la edición #62, su nombre como coautora del artículo.