



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

DECLARA:

Que vería con agrado que el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda tenga en cuenta las recomendaciones efectuadas por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación en el Informe de Auditorías FONAVI y Programas Federales Ejercicio 2014 y que se consideren especialmente las siguientes consideraciones que figuran en las Conclusiones del punto 3 “Aspectos tecnológicos y urbanos”, que se reproducen a continuación:

“Aspectos urbanísticos

Del mismo modo que se indicaba en el anterior informe se reitera la necesidad de efectuar estudios previos de impacto urbano-ambiental que contemplen adecuadas regulaciones del uso del suelo como así mismo una planificación de crecimiento y desarrollo en áreas de futuros asentamientos. Se ha podido verificar numerosos barrios de viviendas entregadas que carecen del equipamiento necesario. Por tal motivo se deberá prever el equipamiento (centros de salud, educación, seguridad, espacios verdes y sectores comerciales) cuya ejecución acompañe al de las obras de viviendas con el fin de garantizar el normal funcionamiento de los barrios. Para garantizar la entrega de viviendas en tiempo y forma se recomienda sanear los predios en cuanto a los aspectos legales, infraestructura básica y obras de nexo antes de dar inicio a la ejecución de las viviendas.

Aspectos tecnológicos - proyectuales

Se recomienda un minucioso estudio de los proyectos a fin de que estos respondan con un adecuado diseño a la región bioclimática donde se implantan, considerando aspectos tales como: orientación, vientos dominantes, topografía, etc. Por otra parte, para garantizar un mayor confort y ahorro energético es indispensable la correcta elección de materiales regionales que cumplan con las calidades establecidas en los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social”. Con respecto al diseño de las viviendas, se reitera la necesidad de emplear prototipos que permitan realizar ampliaciones sin afectar las características técnicas - constructivas y funcionales y optimizar el uso de superficies. Se recomienda incluir en la entrega de las viviendas un manual de usos y mantenimiento como así también la documentación que indiquen claramente las posibilidades de ampliación más ventajosas, lo cual redundara en una imagen más homogénea del barrio y lograr así mantener la identidad del mismo. Se deberán verificar los coeficientes de Transmitancia Térmica y de Riesgo de Condensación para todos los cerramientos en contacto con el exterior para lo cual es de exigencia el cálculo de Transmitancia Térmica y de Riesgo de Condensación de acuerdo con el “Documento Higrotérmico” según Normas IRAM 11601, 11603, 11605 y 11625). Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los Convenios Marco en referencia a la obligación de que cada obra”.-

ARTUSI

FUNDAMENTOS

Honorable Cámara:

En la página web de la Secretaría de Vivienda y Hábitat de la Nación, actualmente en la órbita del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, pueden consultarse, en la sección Documentos, los informes de las auditorías realizadas por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a los organismos ejecutores integrantes del Sistema Federal de la Vivienda, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 9° de la Ley N° 24.464, así como del Decreto N° 2483/93, correspondientes a los ejercicios comprendidos entre 2001 y 2014.

En la Introducción del Informe Síntesis correspondiente al año 2014 se señala que el informe es “la continuación de los Informes Síntesis correspondientes a los ejercicios 1993 a 2013 publicados por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, los cuales han sido remitidos oportunamente a las Comisiones de Vivienda de ambas Cámaras del Poder Legislativo. Cabe aclarar fundamentalmente que la información obrante en el presente documento se refiere exclusivamente a la relevada en los Institutos Provinciales de Vivienda; por lo tanto no incluye la relacionada con transferencias de recursos remitidos por la SSDUV a terceros (municipios, cooperativas, anticipos a empresas, etc.) como así tampoco las intervenciones físicas resultantes en las que no intervengan directa o indirectamente aquellos organismos ejecutores.”

En lo vinculado con lo que podríamos denominar una evaluación cualitativa de los conjuntos de viviendas gestionados por los institutos provinciales y las políticas públicas que éstos llevan adelante, estos informes reiteran desde hace años un conjunto de recomendaciones y sugerencias que, sin embargo, en general, parecen caer en saco roto y no generan las necesarias rectificaciones y modificaciones en el diseño de los planes, programas y proyectos tendientes a dotar de una vivienda digna como un derecho humano a las personas y familias que la necesitan.

A modo de ejemplo, en el punto 3 del Informe 2014 se señala, entre otras consideraciones, que “el tema de las deficiencias en el aislamiento de los muros exteriores es el que tiene un peso fundamental con un 23,95% sobre el total de las patologías más relevantes. Ante esta situación, se deberá verificar por parte de los Institutos, si dichos elementos cumplen con los índices de transmitancia térmica y de riesgo de condensación superficial e intersticial establecidos en las Normas IRAM 11603, 11605 y 11625. **El principal factor de esta deficiencia esta ocasionado por el no cumplimiento con los mínimos índices de aislamiento requeridos, contemplados en los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social”,** por falta de verificación de su funcionamiento mediante los cálculos de transmitancia térmica y de riesgo de condensación superficial e intersticial, según Normas IRAM 11625.”

Con respecto a la infraestructura “**se reitera lo informado en auditorías anteriores con relación a la falta de planificación integral, previsión y coordinación entre los organismos que intervienen en la aprobación y ejecución de las obras de infraestructura básica** para el normal funcionamiento de los barrios. Si bien ha disminuido respecto a años anteriores, esto se ve reflejado en un apreciable número de predios donde se construyen los nuevos barrios los cuales no cuentan con los servicios básicos antes de ser iniciadas las obras de viviendas, situación que genera importantes atrasos en las entregas. Así mismo, en los casos en que es necesaria la ejecución de obras de nexo, estas no solo incrementan los plazos de obras, sino también los costos de estas; situación que en muchos casos, no se advierte en etapas de proyecto y de aprobación de las factibilidades de servicios. Se recomienda, como en informes anteriores, tomar las medidas pertinentes a fin de evitar las falencias mencionadas dando intervención a los organismos competentes para realizar un adecuado análisis de las condiciones de los predios en cuanto a la infraestructura con la que cuentan y a las posibles obras de nexos que se deben realizar para conectarse a las redes existentes en la zona.”

En relación al equipamiento comunitario, se señala que “**los espacios previstos para dicho equipamiento, se transforman muchas veces, en espacios residuales**, sin uso específico debido a que la ejecución de estos no se realiza en forma simultánea con el de las viviendas. La

mencionada situación de falta de equipamiento comunitario al momento de la adjudicación de las viviendas, genera un incremento en la demanda de los centros de salud y de educación, periféricos a los conjuntos. **Esto se agrava cuando se trata de numerosos conjuntos agrupados que se constituyen en sectores urbanos de cierta magnitud, obligando a sus habitantes a recorrer importantes distancias para acceder al equipamiento.** Por lo expuesto, es imprescindible que los distintos sectores involucrados en la planificación, desarrollo y ejecución de estas obras tomen las medidas necesarias a fin de que los conjuntos de viviendas cuenten al momento de la entrega, con el equipamiento básico para su normal funcionamiento.”

En referencia a los aspectos proyectuales, se consigna que “los nuevos barrios que se generan a través de los distintos programas en desarrollo se caracterizan, en general, por constituir una yuxtaposición de conjuntos, **desvinculados o con escasa conexión al tejido urbano consolidado. Esta situación supone la ausencia de una elaborada planificación urbana que tenga en cuenta las condiciones emergentes de una nueva intervención como por ejemplo, la conexión con el transporte público, previsión del servicio de recolección de residuos, adecuada conexión con los centros de salud, educación, y de seguridad.** Asimismo se deberán analizar las condiciones de accesibilidad a estos futuros sectores urbanos. Sobre este particular, se ha observado que las vías de conexión no cuentan con los mínimos requerimientos para un tránsito vehicular normal, situación que hace prever circunstancias de intransitabilidad en períodos de precipitaciones. En referencia a la trama vehicular interna de los conjuntos, si bien esta cuenta, en general, con cordón cuneta y badenes, las calles no se pavimentan y solo se ejecuta algún tratamiento superficial de consolidación, situación que permite el tránsito en condiciones climáticas normales pero que se tornan intransitables en temporada de lluvias. En lo concerniente al diseño urbano, se emplean modelos de manzanas que permiten trabajar con lotes en espejo de dimensiones tales que generan terrenos que varían entre 200 y 300 m² de superficie. **Estos se repiten casi sin grandes variaciones sin tener en cuenta la topografía, orientación, asoleamiento, ambiente social, estética, etc.** En referencia a los prototipos adoptados, en general de planta baja e implantados en formas apareada no se consideran factores tales como adecuada orientación que garantice un mínimo asoleamiento en ambientes principales, y aprovechamiento de las características topográficas del lugar. Sobre esta situación, es necesario que, en etapa de proyecto se tengan presentes los mencionados factores a fin de lograr una disposición más flexible del conjunto con un óptimo aprovechamiento de las orientaciones y de las características particulares del predio. **Será conveniente combinar tipologías de viviendas agrupadas de media densidad y baja altura que permitan procurar el uso racional y lógico del terreno. Resulta tan perjudicial dilapidar el uso de las tierras como ajustar las dimensiones excesivamente** provocando problemas de hacinamiento en la convivencia entre las familias adjudicatarias.” (El resaltado es nuestro).

Podríamos decir que está ausente en estos informes la cuestión de la localización de los terrenos destinados a los conjuntos de viviendas, y los mecanismos de gestión utilizados a los efectos de lograr la disponibilidad de suelo urbanizado. En general, lamentablemente, se puede apreciar una tendencia a localizaciones cada vez más periféricas y en áreas degradadas, con las lógicas consecuencias negativas que de ello se derivan, y como producto de la falta de políticas eficaces de suelo por parte de municipios y gobierno provincial. Esa cuestión escapa a los alcances del presente proyecto, y deberá ser objeto de otras iniciativas, tendientes a dotar a gobiernos locales y a la administración provincial de instrumentos novedosos para intervenir de manera virtuosa en el mercado de suelo urbano a los efectos de contar con parcelas adecuadas para la localización de conjuntos de viviendas.

De todos modos, consideramos que constituiría un notable avance que se tengan en cuenta las recomendaciones de los informes de auditoría mencionados.

Por todo ello solicitamos el pronto y favorable tratamiento del presente proyecto.-

José Antonio Artusi