

LA VIVIENDA SOCIAL EN SANTO DOMINGO
Oportunidades de reciclaje del parque construido

TESIS DOCTORAL. NATALIA ULLOA CÁCERES

DIRECTOR: JOSÉ MARÍA LOZANO VELASCO



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

DEPARTAMENTO DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS

Septiembre 2017



A mis padres siempre entregados y amorosos, de quienes entre tantas cosas aprendí a no ignorar lo que pasa a nuestro alrededor.

A mis amigas y amigos por ser familia, a mi familia por ser amigos.

A mi director, José María Lozano, gracias por despejar mis constantes dudas y creer que era posible. Y gracias, sobre todo, por compartir las inconformidades que motivaron este trabajo.

Resumen

La vivienda social en Santo Domingo. Oportunidades de reciclaje del parque construido

Los primeros programas identificables como vivienda social en República Dominicana se remontan a la época de la de Trujillo (1930-1961) y se inician como parte de la política social del régimen. La política habitacional de la época, creó los llamados “Barrios de Mejoramiento Social”, estaba orientada a dar estabilidad en la vida de los obreros desde una visión paternalista que institucionalizó el rol del gobierno como proveedor. Además de la construcción de los barrios de vivienda social en la segunda mitad del siglo XX, se produce una proliferación de asentamientos informales en la capital y se empiezan a ocupar otras áreas hasta entonces no urbanizadas.

Con la llegada al poder del Dr. Joaquín Balaguer (1966), se inicia un nuevo período en la producción de vivienda, dentro del marco de la política característica de sus gobiernos, conocida como “varilla y cemento”. A partir de ese periodo se pueden identificar varias etapas en la producción de vivienda social, etapas que han estado definidas especialmente por los cambios políticos y el modelo económico implementado por el partido de turno.

A pesar de las variaciones y momentos clave de la producción de vivienda pública de Santo Domingo en ningún momento el ritmo de las construcciones ha logrado solucionar las carencias habitacionales. Actualmente el cálculo del déficit habitacional nacional establece que existe un déficit de 972.925 unidades de viviendas, cifra bastante elevada teniendo en cuenta que en este mismo censo la población del país se contabilizó en 9.445.281 habitantes. Este análisis enfoca el déficit habitacional en sus dos dimensiones: cualitativo y cuantitativo.

Estas cifras evidencian la necesidad de creación de un plan de producción de nuevas viviendas y de recuperación del parque construido. Para ello es necesario conocer no solo la magnitud del déficit sino también el panorama general del marco legal y las entidades que conforman el sector vivienda, que en la República

Dominicana, se caracteriza por la fragmentación de las inversiones, la dispersión institucional la duplicidad de las funciones.

En dicho contexto, se exploran las distintas formas en las que se puede abordar la problemática expuesta. Se parte de la idea de que es posible buscar soluciones al déficit habitacional de Santo Domingo mediante interviniendo en los barrios surgidos a partir de la construcción de vivienda social. Se plantean unas estrategias cuya aplicación, (de forma particular o combinada) sirva para aprovechar la actual integración de estos barrios al tejido de la ciudad.

El objetivo general establecido en este trabajo es estudiar la génesis de los conjuntos habitacionales de vivienda social de Santo Domingo y resaltar su potencial para servir como eje en la formulación de una política de vivienda que pretenda la eliminación del déficit habitacional a partir de la puesta en valor del tejido residencial existente.

Se entiende que es necesario actuar sobre los barrios producidos a partir de la construcción de vivienda social y superar el desajuste entre las normativas y los criterios contemporáneos. De esa manera se produciría un aumento del inventario de viviendas consideradas parte del déficit habitacional cualitativo lo que supone una mayor visualización de la problemática. También se refuerza el argumento a favor de la elaboración de los planes de producción de nueva viviendas urbanas y recuperación del *stock* construido.

Al potenciar el reciclaje del tejido residencial se aprovecha la capacidad instalada en las zonas servidas de la ciudad, se utilizan las inversiones realizadas en redes de infraestructura, equipamientos, espacios públicos y servicios en general; con lo cual existe también una ventaja económica. Los barrios a intervenir también pueden ser aquellos en donde los valores de las edificaciones son significativamente bajos respecto a los precios del suelo, por lo que una actuación tendría también un sentido de aprovechamiento económico de una localización ventajosa.

Abstract

Social housing in Santo Domingo. Recycling opportunities for the built inventory.

The first programs identified as social housing in the Dominican Republic dates back to the Trujillo's era (1930-1961) and were initiated as part of the dictatorship social policy. The housing plans of that time, created the so-called "Neighborhoods of Social Improvement", and were oriented to produce stability in the worker's life from a paternalistic point of view that institutionalized the role of the government as a provider of the welfare state.

In the second half of the twentieth century, in addition to the construction of social housing neighborhoods, there was a proliferation of informal settlements in the capital and other areas that were previously undeveloped.

When Dr. Joaquin Balaguer became the president (1966), a new period of public housing production began, establishing the characteristic framework of his government's policy, commonly known as "steel and concrete." From this period onwards, various stages can be identified in the chronology of social housing's production. Each period can be defined by the political changes and the economic model implemented by the party on rule. In spite of the variations and key moments of the massive urban dwellings production, any government has been able to solve the deficit since the housing need have always been increasing.

The current measures of national housing needs establishes that there is a lack of 972,925 housing units, a very high number considering that in the same period the population of the country was counted in 9,445,281 inhabitants. The estimate deficit is based in its two terms: qualitative and quantitative.

In the Dominican Republic, the general picture of the legal and institutional framework involved within the housing sector is characterized by the fragmentation of investments, the institutional dispersion and the overlap of responsibilities. That situation, the census statistic, among other indicators, exhibits the need to create a new housing and the rehabilitation plan.

In this context, the different ways in which the problem can be addressed have been explored, based on the idea that it is possible to provide solutions to the housing deficit of Santo Domingo by intervening in neighborhoods created from the social housing's developments. The application of the proposed strategies, (in a particular or combined form) aim to take advantage of the actual position of these neighborhoods, currently integrated consolidated city.

The general objective pursued in this investigation is to study the genesis of housing developments in Santo Domingo and to point out its potential to serve as the axis in the formulation of a housing policy. Using the existing residential inventory as a base, the propose aim to reduce the housing need. It is believed that it is necessary to work on the neighborhoods produced from the construction of social housing to overcome the gap between normative and contemporary life styles standards. By doing so, an increase in the inventory of the houses units considered inadequate will result. Consequently, that rise can help to highlight the urgency of the elaboration of a new urban dwellings production and a recovery housing plan.

By promoting the recycling of the residential fabric, the installed capacity of the city can be used and the served areas revalued. At the same time, it makes possible to take benefit of the public funds' investments that have been made for decades in infrastructure networks, equipment, public spaces and services in general, which also imply an economic advantage.

La vivenda social a Santo Domingo. Oportunitats de reciclatge del parc construït

Els primers programes identificables com a vivenda social a República Dominicana es remunten a l'època de Trujillo (1930-1961) i s'inicien com a part de la política social del règim. La política habitacional de l'època, va crear els anomenats "Barris de Millorament Social", estava orientada a donar estabilitat a la vida dels obrers des d'una visió paternalista que va institucionalitzar el rol del govern com a proveïdor. A més de la construcció dels barris de vivenda social en la segona mitat del segle XX, es produïx una proliferació d'assentaments informals a la capital i es comencen a ocupar altres àrees fins eixe moment no urbanitzades.

Amb l'arribada al poder del Dr. Joaquín Balaguer (1966), s'inicia un nou període en la producció de vivenda, dins del marc de la política característica dels seus governs, coneguda com a "vareta i ciment". A partir d'eixe període es poden identificar diverses etapes en la producció de vivenda social, etapes que han estat definides especialment pels canvis polítics i el model econòmic implementat pel partit de torn.

A pesar de les variacions i moments clau de la producció de vivenda pública a Santo Domingo en cap moment el ritme de les construccions ha aconseguit solucionar les carències habitacionals. Actualment el càlcul del dèficit habitacional nacional estableix que hi ha un dèficit de 972.925 unitats de vivendes, xifra prou elevada tenint en compte que en este mateix cens la població del país es va comptabilitzar en 9.445.281 habitants. Aquest anàlisi enfoca el dèficit habitacional en les seues dos dimensions: qualitatiu i quantitatiu.

Aquestes xifres evidencien la necessitat de creació d'un pla de producció de noves vivendes i de recuperació del parc construït. Per això és necessari conèixer no sols la magnitud del dèficit sinó també el panorama general del marc legal i les entitats que conformen el sector vivenda, que a la República Dominicana, es caracteritza per la fragmentació de les inversions, la dispersió institucional i la duplicitat de les funcions.

En aquest context, s'exploren les distintes formes en què es pot abordar la problemàtica exposada. Es partix de la idea que és possible buscar solucions al dèficit habitacional de Santo Domingo per mitjà d'intervenir als barris sorgits a partir

de la construcció de vivenda social. Es plantegen unes estratègies, l'aplicació de les quals (de forma particular o combinada), servisca per aprofitar l'actual integració d'estos barris al teixit de la ciutat.

L'objectiu general establert en aquest treball és estudiar la gènesi dels conjunts habitacionals de vivenda social de Santo Domingo i ressaltar el seu potencial per a servir com a eix en la formulació d'una política d'habitatge que pretenga l'eliminació del dèficit habitacional a partir de la posada en valor del teixit residencial existent.

S'entén que és necessari actuar sobre els barris produïts a partir de la construcció de vivenda social i superar el desajust entre les normatives i els criteris contemporanis. D'eixa manera es produiria un augment de l'inventari de vivendes considerades part del dèficit habitacional qualitatiu el que suposa una major visualització de la problemàtica. També es reforça l'argument a favor de l'elaboració dels plans de producció de noves vivendes urbanes i recuperació de l'estoc *construït*.

Al potenciar el reciclatge del teixit residencial s'aprofita la capacitat instal·lada en les zones servides de la ciutat, s'utilitzen les inversions realitzades en xarxes d'infraestructura, equipaments, espais públics i servicis en general; amb el que existix també un avantatge econòmic. Els barris a intervenir també poden ser aquells on els valors de les edificacions són significativament baixos respecte als preus del sòl, pel que una actuació tindria també un sentit d'aprofitament econòmic d'una localització avantatjosa.

Índice

Introducción	1
Objetivos	5
Cap. 1	
Fundación y Evolución Urbana de Santo Domingo.....	7
1.1 Fundación	7
1.2 La ciudad amurallada	8
1.3 La ciudad extramuros	11
1.4 El urbanismo del régimen de Trujillo.....	19
1.5 El tiempo de la transición.....	24
1.6 La Reforma Urbana	29
1.7 Crecimiento horizontal, una constante histórica	41
1.8 La Ciudad Contemporánea. División administrativa territorial	43
1.9 Crecimiento vertical: ¿aceptación de un modelo más denso?	45
Cap. 2	
La vivienda social en la República Dominicana	47
2.1 Antecedentes y primeros proyectos.....	47
2.2 La vivienda social en la democracia	54
2.3 Producción y reproducción masiva	61
2.4 Actualidad	69
2.5 Plantas representativas de los periodos de producción habitacional	78
2.6 Localización de los proyectos de vivienda de promoción pública.....	82

Cap. 3

Vivienda de interés social.....	85
3.1 Sobre el concepto de vivienda.....	85
3.2 Vivienda: ¿social, digna, prioritaria, mínima, máxima?.....	87
3.3 Indicadores de innovación en la vivienda de promoción pública	99

Cap. 4

Marco legal e institucional de la producción de vivienda en República Dominicana	101
4.1 Leyes y normativas que inciden en la política habitacional	101
4.2 Instituciones que intervienen en la producción de vivienda de promoción pública	108
4.3 Conclusiones parciales.....	118

Cap. 5

Déficit habitacional y política de vivienda.....	121
5.2 Política de vivienda.....	127
5.3 Perfil demográfico y carencias habitacionales en el Distrito Nacional.....	131

Cap. 6

Alternativas para la disminución del déficit habitacional cuantitativo	143
6.1 Nuevas viviendas urbanas.....	143
6.2 Generación y recuperación de suelo urbano	159
6.3 Crecimiento interior- <i>Urban infill</i>	165
6.4 Densificación a pequeña escala: arquitectura parásita	171

Cap. 7

Alternativas para la disminución del déficit habitacional cualitativo	179
---	-----

7.1 Reciclaje urbano	179
7.2 Reciclaje del tejido residencial.....	186
7.3 Auto-reciclaje, procesos espontáneos de transformación en los conjuntos residenciales de Santo Domingo	195
7.4 Rehabilitación integral urbana	203
7.5 Cohousing.....	212
Cap. 8	
Alternativas de acceso y tenencia	219
8.1 Viviendas de alquiler.....	223
8.2 Cooperativas de viviendas.....	226
8.3 Cooperativas de vivienda, la experiencia uruguaya	231
8.4 Cooperativas en República Dominicana.....	236
Cap. 9	
Intervenir en un conjunto construido	241
9.1 Antecedentes.....	243
9.2 Viviendas colectivas	246
9.3 El barrio General Antonio Duvergé cuarenta años después.....	252
9.4 Ejercicio de intervención.....	255
Cap. 10	
A modo de conclusión	265
Listado y procedencia de las ilustraciones.....	269
Bibliografía	280

7.1 Reciclaje urbano	179
7.2 Reciclaje del tejido residencial.....	186
7.3 Auto-reciclaje, procesos espontáneos de transformación en los conjuntos residenciales de Santo Domingo	195
7.4 Rehabilitación integral urbana	203
7.5 Cohousing.....	212
Cap. 8	
Alternativas de acceso y tenencia	219
8.1 Viviendas de alquiler.....	223
8.2 Cooperativas de viviendas.....	226
8.3 Cooperativas de vivienda, la experiencia uruguaya	231
8.4 Cooperativas en República Dominicana.....	236
Cap. 9	
Intervenir en un conjunto construido	241
9.1 Antecedentes.....	243
9.2 Viviendas colectivas	246
9.3 El barrio General Antonio Duvergé cuarenta años después.....	252
9.4 Ejercicio de intervención.....	255
Cap. 10	
A modo de conclusión	265
Listado y procedencia de las ilustraciones.....	269
Bibliografía	280

Introducción

Entre 1966 y 1978 el Gobierno de la República Dominicana, con Joaquín Balaguer en la presidencia, asumió el sector construcción como línea de inversión prioritaria de su política económica, por lo que puso en ejecución un programa de obras sin precedentes que incluyó el levantamiento de numerosos conjuntos de viviendas de interés social en todo el país, concentrando una mayor inversión en Santo Domingo. Durante las décadas siguientes surgen nuevas tipologías de viviendas unifamiliares y multifamiliares con las que se fueron urbanizando las zonas periféricas de la ciudad y creando nuevos barrios que promovieron un desmedido crecimiento de la ciudad capital.

En la actualidad, muchos de los sectores surgidos a partir de la construcción de viviendas de promoción pública se encuentran en una posición de centralidad; muchos de estos proyectos presentan signos de degradación o carecen de servicios y equipamientos suficientes y adecuados. Esto es debido, en parte, al cambio de las condiciones socioeconómicas y demográficas del país y al surgimiento de nuevas actividades y necesidades, así como nuevos estándares de calidad relacionados al hábitat respecto al momento en el que fueron proyectados. Las viviendas de otros conjuntos que han evolucionado hacia mejores condiciones forman parte de la especulación del sector inmobiliario, quedando fuera del alcance de una buena parte de la población de menos ingresos y que históricamente se ha visto obligada a desplazarse a urbanizaciones y asentamientos periféricos.

Por otro lado, pese al gran volumen de viviendas construidas durante la época del desarrollismo, el actual déficit habitacional en República Dominicana es de aproximadamente un millón de unidades, con un aumento de la demanda habitacional de cerca de 30 mil viviendas por año. En contraste a esto, se estima que en la última década la producción anual de viviendas (sumando las construcciones del sector público y el privado), no supera las 8.000 unidades. A día de hoy, los complejos habitacionales de nueva construcción se localizan, en su mayoría, en terrenos periféricos. Por este motivo la construcción de vivienda

de obra nueva sigue siendo una práctica que consume territorio, favorece la expansión de la ciudad y niega a una parte de la población el derecho a una vivienda digna bien localizada.

Este trabajo parte de la premisa de que es necesario buscar soluciones al déficit habitacional de Santo Domingo mediante la intervención en los barrios surgidos a partir de la construcción de proyectos de vivienda social, a fin de aprovechar su actual posición integrada al tejido urbano de la ciudad, producto de la evolución y crecimiento, al tiempo que se busque la igualdad territorial de todos los segmentos de la población. Al fomentar la reutilización del tejido residencial existente se aprovecha la capacidad instalada en las zonas servidas de la ciudad, se utilizan las inversiones con fondos públicos realizadas durante décadas en redes de infraestructura, equipamientos, espacios públicos y servicios en general.

Con la conciencia adoptada en los últimos años sobre la insostenibilidad de prolongar un modelo de ciudad que crece y consume territorio de forma descontrolada, se hace cada vez más fácil encontrar ejemplos de intervenciones que se contraponen a ese modelo ofreciendo soluciones alternativas al urbanismo de expansión. Alrededor del mundo encontramos un sin número de intervenciones, de actuaciones sobre lo existente, que aun sin presentarse bajo la etiqueta de reciclaje urbano sirven de referencia para ilustrar la variedad de acercamientos con la que se puede intervenir en la ciudad existente. Manteniendo el enfoque hacia el tema habitacional, el conocimiento de esas referencias aporta una idea sobre cuáles resultados se pueden perseguir y qué tipo de análisis es preciso realizar para estar en posición de hacer planteamientos en el ámbito local. Se pretende que el conocimiento de distintos proyectos y formas de proceder se vincule a la variedad de enfoques con los que podemos abordar la realidad existente para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

En ese contexto, se exploran las distintas formas en las que se puede abordar la problemática expuesta mediante la aplicación de unas estrategias de intervención que de forma particular o combinada se organicen en torno a una política oficial para la eliminación del déficit habitacional, tanto en su dimensión cualitativa como cuantitativa.

Debido a la extensión y complejidad actual de la ciudad de Santo Domingo y a la cantidad de sectores que serían objeto de estudio, según la delimitación temporal del tema, se hace un mayor énfasis en describir la situación de la vivienda del Distrito Nacional, centro geográfico y funcional del Gran Santo Domingo y único término administrativo totalmente urbano. De esta manera, se presenta los datos oficiales que permitan describir el actual panorama de la situación de la vivienda de los centros urbanos de la capital.

Es importante señalar que en el presente trabajo se hace un esfuerzo por dejar de lado las consideraciones estéticas al momento de valorar las transformaciones y referencias presentadas. Con esto se aspira conseguir un nivel de objetividad que conduzca a un entendimiento y comprensión de la problemática habitacional local a partir de necesidades cotidianas, las condicionantes propias y externas, y la idiosincrasia de los barrios capitaleños. Se pretende, con este enfoque, reconocer el valor de la acción popular entendida como informal, que constituye una mayor proporción de lo que se construye en las ciudades de países en vía de desarrollo y para que, manteniendo una necesaria postura crítica, se pueda aprovechar la inteligencia colectiva plasmada en muchas de esas actuaciones de autoproducción, mirando más allá de su resultado formal, incluso de su legalidad.

En resumen, se buscará aproximarse a estos hechos desde una postura abierta y desprejuiciada, para demostrar la oportunidad de actuar desde lo existente integrando a todos los actores implicados a fin de aportar ideas a la solución del problema habitacional en la ciudad de Santo Domingo y del país.

La investigación está estructurada en tres bloques temáticos:

1. La primera parte está orientada a la contextualización espacial y temporal que se ha considerado necesaria para un mejor entendimiento del problema de la vivienda en la ciudad de Santo Domingo. Esta sección está compuesta de dos capítulos. En el primero se presenta una cronología de la evolución urbana de la ciudad de Santo Domingo y se enfoca a conocer su estructura haciendo énfasis en los momentos en los que surge algún tipo de desarrollo urbano relacionado a la arquitectura habitacional. En el capítulo dos se presentan los antecedentes y el desarrollo de los proyectos de vivienda social, de modo que se entiendan

las principales particularidades y momentos claves que han marcado la producción de vivienda, punto de partida imprescindible para entender cómo estas operaciones se han venido realizando desde los primeros desarrollos oficiales, el tipo de arquitectura y barrios que se han producido desde sus inicios hasta la actualidad.

2. En la segunda parte se presenta el panorama actual de la producción residencial; para esto se han dispuesto tres capítulos. El tercero es una reflexión sobre el concepto de vivienda y sobre los distintos matices que de una forma u otra intervienen en la forma, en lo que se entiende como vivienda social o adecuada en el país. Se continúa con el capítulo cuatro en el que se compila el marco legal que en términos generales regula la construcción y gestión habitacional. En este capítulo también se describen las instituciones públicas cuyas funciones las hacen participes de la política de vivienda. Para terminar con la segunda parte, en el capítulo cinco se presenta la realidad actual del déficit habitacional, primero a nivel nacional y luego del Distrito Nacional como área de estudio elegida. Para esto se hace una recopilación de las estadísticas oficiales disponibles.
3. Por último, en la tercera parte se plantea como un trabajo exploratorio con carácter propositivo. En el capítulo seis se exponen algunas estrategias que se han considerado oportunas para ser usadas como referencias al tipo de intervenciones adaptables al Distrito Nacional para la disminución del déficit habitacional cuantitativo, es decir, se enlistan distintas modalidades bajo las cuales se podría construir nuevas viviendas dentro de los límites actuales de la provincia. En esa misma línea se presentan en el capítulo siete otras alternativas, esta vez dirigidas a la disminución del déficit cualitativo. Finalmente, el capítulo ocho reflexiona sobre la necesidad de que las alternativas expuestas en los dos capítulos anteriores se complementen con el impulso de otras modalidades de tenencia y gestión.

Objetivo general:

Estudiar la génesis de los conjuntos habitacionales de vivienda social de Santo Domingo y su potencial para servir como eje en la formulación de una política de vivienda que pretenda la eliminación del déficit habitacional a partir de la puesta en valor del tejido residencial existente.

Objetivos específicos:

- Describir el panorama institucional y legal del sector oficial involucrado producción habitacional para determinar en qué medida este favorece o dificulta la implantación de una política habitacional eficiente para el posterior señalamiento de las líneas de mejora.
- Contribuir con el debate a nivel local sobre la posible obsolescencia de las tipologías construidas a raíz de los cambios demográficos y los patrones de conducta de la sociedad así como su relación con las transformaciones hechas a las viviendas.
- Explorar las posibilidades reales de ofrecer una solución habitacional a la población actual de los centros urbanos de la zona metropolitana de Santo Domingo como alternativa a la nueva urbanización.
- Identificar nuevas líneas de investigación la sobre la vivienda social dominicana, proponer temas de estudios para la obtención de información de utilidad para la elaboración de planes específicos.

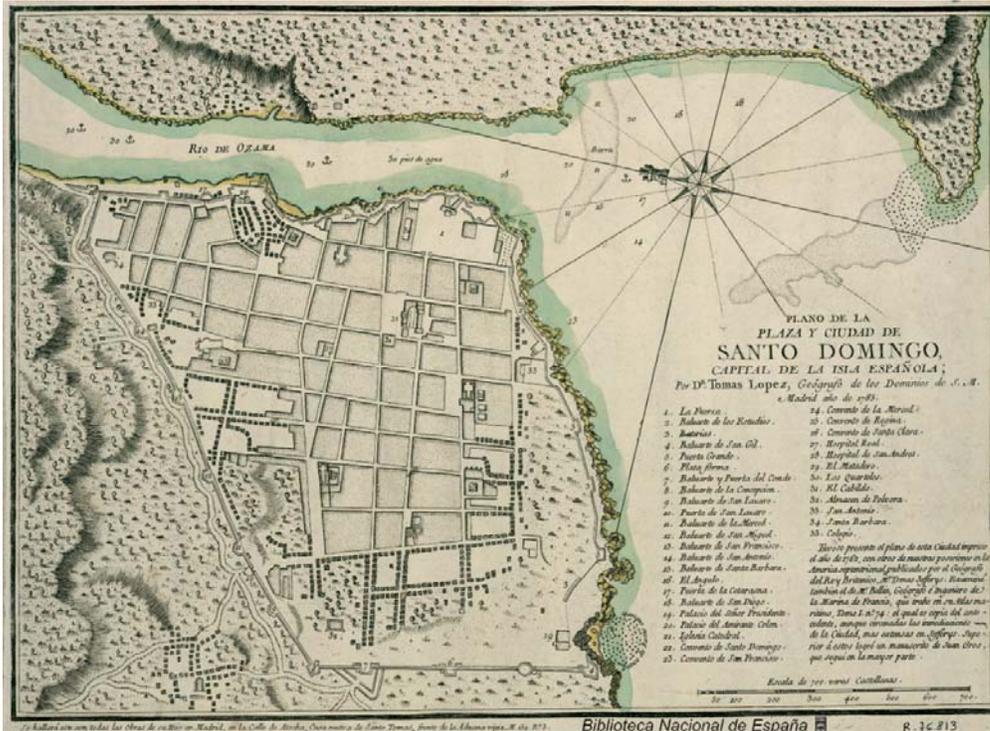


Fig. 1 Plano de la Plaza y Ciudad de Santo Domingo, Capital de la Isla Española en el 1785, del Geógrafo Tomás López. (1730-1802). En el ángulo inferior derecho se encuentra el título, la clave y una nota que informa sobre los documentos utilizados para la realización del mapa: "Tuvose presente el plano de esta Ciudad impreso el año de 1762, con otros de nuestras posesiones en la América Septentrional, publicados por el Geógrafo del rey Británico Mr. Tomas Jeferys Fuente: biblioteca digital hispánica. <http://bdh.bne.es/bnearch/detalle/bdh0000036042>

Cap. 1

Fundación y Evolución Urbana de Santo Domingo¹

1.1 Fundación

La Isabela fue el primer asentamiento español en establecerse en la isla La Hispaniola, que sus pobladores originales conocían como Quisqueya, Haití o Bohío, siendo la fecha estimada de fundación de esta nueva ciudad el año 1493 y la orilla del río Bajibonico, en la actual provincia de Puerto Plata, el lugar elegido por Cristóbal Colón para establecerse al momento de su segundo viaje. El almirante, con una flota de diecisiete naves, trajo consigo a artesanos de distintos oficios ligados a la construcción: carpinteros, albañiles, alfareros, entre otros; hombres a los que se encargó la tarea de levantar las primeras edificaciones en lo que sería la primera capital de las Indias Occidentales.² Hacia el 1498, motivado por el oro encontrado al sur de la isla, Colón inicia la construcción de una nueva ciudad en la margen oriental del río Ozama. A este nuevo asentamiento se le conoce como Nueva Isabela y desde su fundación se convirtió en sede del virreinato y centro administrativo de la conquista española. En 1502 Nicolás de Ovando llega a la isla tras su nombramiento como gobernador y emprende el traslado de la ciudad hacia la margen occidental del río Ozama.

Para la construcción de las edificaciones se aprovechó la abundancia de piedra caliza utilizándose además tapia, ladrillos y tejas, tal vez primer fruto de la experiencia de los artesanos que acompañaron la fundación de la ciudad.

¹ Me permitiré, aun a riesgo de que resulte simplificador y excesivamente sintético, incluir estas notas breves sobre la fundación y evolución urbana de la ciudad de Santo Domingo, que sitúen al lector no conocedor de la misma, en los antecedentes necesarios para su mejor comprensión.

²Eugenio Pérez Montás, 'Los Espacios de Europa En América: Arquitectura Y Urbanismo 1492-1844', en *Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana, 1492-2008*, ed. por Gustavo L. Moré (Santo Domingo: Grupo León Jimenes, 2008),p.85.

El trazado de la ciudad se fundamentó en el uso de líneas rectas, la cuadrícula fundacional (Leyes de Indias) heredera del castro romano; se dispusieron cuatro calles en dirección norte-sur (paralelas al río) y cuatro calles perpendiculares a éstas. En los siguientes años Santo Domingo fue creciendo gracias a la continua llegada de españoles atraídos por la riqueza minera, unos doce mil para el año 1509³, según algunas estimaciones. Para el 1543 se inicia el levantamiento de una muralla y sus respectivos portones de acceso en todo el perímetro de la ciudad. Se trataba de una estructura militar que tenía como objetivo proteger a la capital de los ataques de piratas y conquistadores ingleses, franceses y portugueses. Entre los años 1502 y 1508 se construye la Fortaleza Ozama en el tramo correspondiente a la margen occidental del río Ozama. La construcción de toda la muralla y su conjunto se prolongaron hasta el siglo XVIII.⁴

1.2 La ciudad amurallada

Cuando se logra la Independencia Nacional, en el año 1844, Santo Domingo continuaba siendo una ciudad amurallada de esquema hispánico con un trazado urbano en retícula pero con una parcelación irregular. Los edificios de la época estaban volcados al interior y contaban, en su mayoría, con patios cerrados que evidenciaban la importación del modelo de casa patio español con adaptaciones al clima tropical. En cuanto a la forma de organizar el territorio, la franja central de la ciudad estaba formada por los sectores de Pueblo Nuevo y El Centro, constituyendo este último el sector más pudiente a nivel económico y político. Los modelos de viviendas variaban según el estrato social, adoptando expresiones distintas de acuerdo con su ornamentación, la ordenación de sus espacios interiores, su materialidad y las técnicas empleadas en su construcción. Según las áreas dispuestas para los jardines, fuentes y caballerizas, se creaban espacios libres con linderos más o menos amplios entre los edificios. San Lázaro, San Miguel, San Antón y Santa Bárbara formaban una franja barrial a lo largo de la muralla norte y la mayor parte de las casas que componían estos sectores eran ranchos o bohíos⁵ construidos con paredes de troncos finos leñosos, cañas o bambúes ensamblados con ligaduras y techos de

³ López Penha y Ramón Báez, José, *Porqué Santo Domingo Es Así* (Santo Domingo: Fundación Falconbridge, 1992).

⁴ Pérez Montás, Eugenio, *op. cit.*, p.106.

⁵ Vivienda típica de los taínos, (primeros habitantes de la Isla), habitualmente construida de madera, ramas, paja y caña.

yagua o cana⁶, a dos o cuatro aguas. Buena parte de sus residentes se dedicaban al pequeño comercio, lo que hacía que el sector tuviera cierta vitalidad.

Los espacios públicos abiertos estaban constituidos por plazas o plazoletas de configuración cuadrangular que se mantenían baldíos, desarbolados y dispersos. En Santo Domingo estaban: la Plaza Duarte, Plaza de San Miguel, Plaza Juan de Dios, Plazoleta del Carmen, Plaza de Santa Bárbara y los territorios que pasaron a ser las plazoletas de San Antón en la Guerra de la Restauración⁷ (1863-1865). Hasta finales de ese siglo, se mantuvo el trazado urbano en cuadrícula, que se extendió fuera de las murallas, en lo que posteriormente sería Ciudad Nueva. En los barrios populares se produce una reducción en los tamaños de las parcelas aumentando el número de edificaciones, eliminándose los linderos y cerrándose las fachadas de las calles. También disminuyó el tamaño de las manzanas. Como respuesta al aumento de la población y la demanda de viviendas se comienzan a independizar los niveles superiores creando viviendas particulares. Se calcula que para el año 1893 Santo Domingo tenía una población de 14.000 habitantes.⁸

⁶ Material sacado de la base de la penca de la Palma Real o Palma Cana. Se utiliza en la arquitectura vernácula del país como "forro" de cubiertas y paredes, se construye con la superposición de hojas de la Palma Cana sobre una estructura de madera formando planos en pendiente. Actualmente se sigue utilizando en zonas rurales, aunque su uso se asocia a construcciones precarias, lo cual se debe, en parte, a su poca resistencia ante lluvias y huracanes e incendios que crea cerramientos muy vulnerables.

⁷ Guerra de Restauración 1863 a 1865: fue la lucha armada popular mediante la cual se recuperó la soberanía nacional, (tras la anexión del país a España en 1861).

⁸ René Sánchez Córdoba, Santo Domingo 1496-1991 (Santo Domingo: Editora Corripio, 1992). p.48.

1.3 La ciudad extramuros

En el año 1883 se realizan las primeras aperturas a la muralla y entre los años 1888 y 1900 se eliminan los portones de El Conde, La Misericordia y San Diego pero se mantiene la percepción de frontera entre el ámbito rural y urbano. Con la desaparición definitiva de la muralla y la expansión del área urbana, el viejo centro intramuros pasa a ser un sector más de ciudad pero mantiene su importancia como polo productivo, comercial y político.

Esta expansión se produce en dos modalidades. Una obedece a una política oficial que organiza el crecimiento siguiendo la trama de damero en una zona que se conoció como Sabana del Estado o del Rey y que siguió el diseño de unos planos elaborados en 1884. El otro modo de crecimiento fue producto de la urbanización espontánea de estancias extramuros y estuvo caracterizado por la falta de planeamiento. El resultado fue el surgimiento de sectores aislados, desvinculados entre sí, quedando en evidencia que respondieron a criterios variados y que como resultado se crearon fisonomías completamente distintas.

Ciudad Nueva fue el primer barrio extramuros fruto de la expansión oficial organizada. El crecimiento de la ciudad se realizó en dos sentidos geográficos: oeste-noroeste, para los miembros de las clases altas, norte-noreste, para los más humildes. Los nuevos barrios tenían un carácter principalmente habitacional, lo que como compensación ocasionó que se intensificara el uso comercial del suelo de la ciudad intramuros.

La llegada del siglo XX encuentra al país con una industria azucarera en auge. Para esta época Estados Unidos pone mayor atención a la economía dominicana, lo cual se ve reflejado en el aumento del establecimiento de bancos comerciales norteamericanos en el país durante los primeros años de este siglo. El gobierno de Ramón Cáceres (1906-1911) creó la Oficina de Obras Públicas, una nueva instancia gubernamental que dio inicio a un plan de construcción de carreteras a nivel nacional, la restauración y renovación de antiguas edificaciones importantes, así como también la puesta en marcha de la construcción del sistema de alcantarillado. A partir de 1909 comenzó un proceso de transformación de calles y aceras que modificó el aspecto de la ciudad de Santo Domingo. Para la segunda década del siglo ya se habían definido las principales vías de sus barrios extramuros. Otro hito importante es la

construcción (bajo la Ocupación Norteamericana) en el 1917, de un puente de estribos de hormigón sobre el río Ozama, infraestructura que mejoró la comunicación del margen Este con el resto de la ciudad.

Aún después de estas expansiones, el resto del territorio que hoy ocupa el área metropolitana de Santo Domingo era, ya entrado el siglo XX, un territorio rural que mantenía su vocación agropecuaria. La recuperación del auge de la industria azucarera produce una reactivación de los cañaverales, la mejora de algunos antiguos ingenios y la instalación de otros nuevos. Este impulso requirió una modificación en el régimen de registro de las tierras, pues al tratarse de un desarrollo agrícola de relaciones capitalistas, se necesitaba contar con títulos de propiedad debidamente registrados y con las mensuras catastrales correspondientes⁹.

El paso más definitivo hacia el establecimiento de un sistema de registro inmobiliario se produce con la Primera Intervención Norteamericana (1916-1924) y su implantación en el país del sistema registral Torrens.¹⁰ Este cambio en la dinámica catastral creó las bases para la consolidación del modelo de tenencia del territorio; se concentró la propiedad en un pequeño número de familias que pasaron a ser dueñas de una buena parte de los terrenos que en las décadas siguientes dejarían de tener un uso agropecuario y se convertirían en las nuevas zonas urbanas de la clase media y alta, todo esto en un proceso de urbanización liderado por varias iniciativas privadas especialmente desde la segunda mitad del siglo XX.

La primera Intervención Norteamericana también tuvo repercusión en la estructura espacial de la ciudad, principalmente por la construcción de nuevas vías terrestres entre la ésta y otras provincias del país. Este plan de obras públicas favoreció que se acelerara el proceso de expansión urbana que ya había iniciado. Fue también durante este período que se construyeron en la ciudad las primeras edificaciones de hormigón armado de tres y cuatro niveles.

Producto del crecimiento en dirección oeste surgió Gazcue, un barrio que se convirtió en el más elitista de toda la ciudad y que albergó a las familias

⁹ (Rodríguez Domínguez 2004), p.53.

¹⁰ El sistema Torrens tiene su fundamento en que todo inmueble se presume propiedad del Estado y sólo es propietario distinto aquél que aparece con su titularidad en el libro de registro. Es el sistema de registro que se mantiene vigente en el país.

adineradas que tradicionalmente habían vivido dentro de la ciudad amurallada. Este sector se basó en los modelos internacionales de ciudad jardín y en éste se levantaron residencias unifamiliares de estilo ecléctico-victoriano construidas con hormigón armado. Con este tipo de vivienda se introduce una tipología edificatoria que, como explica Mauricia Rodríguez, “se convertiría en el paradigma del bienestar familiar en la República Dominicana.”¹¹ Este modelo de desarrollo urbano se consideraría de gran valor ambiental por estar adaptado al clima local pero se aleja del modelo de la Ciudad Colonial en la que se mantenía una escala y configuración que provoca la mezcla de los distintos estratos sociales y en la que predominaba la circulación peatonal.

Además de las viviendas de Gazcue, con la introducción al país del hormigón armado, se construyen una serie de edificios que cambiaron el aspecto del conjunto urbano. La ampliación de nuevas avenidas propició que otros asentamientos como San Carlos, cercano al centro pero aún desconectado, quedara integrado al centro de la capital.

¹¹ M. Rodríguez. *op. cit.*, p.53.



Fig. 4 Casas de Gazcue en la Avenida Independencia, en el primer anillo extramuros de la ciudad. En esta imagen del 1898 se observa la utilización de unas tipologías y materiales que solo se podían permitir las familias de más recursos. La disposición de un patio frontal de considerable amplitud demuestra la disponibilidad de terreno en las zonas colindantes con el centro de la capital.

Fuente: Archivo General de la Nación. (AGN).

Alrededor del año 1905 se introducen al país los primeros vehículos de motor. El gobierno de la Primera Ocupación Norteamericana introdujo el uso de camiones y autobuses y contribuyó a que se popularizara el uso del automóvil privado. Se estableció la primera gasolinera en la calle Isabel la Católica, esq. General Cabral, y luego otra en la Avenida España (1924). En lo referente a la construcción de equipamientos destaca la reconstrucción a finales de la década de 1920 del Hospital Padre Billini, hasta ese momento único hospital público en Santo Domingo. Como servicio sanitario se usaba mayoritariamente la letrina, y no fue hasta finales de la década de los años 20 cuando se empezó a usar el inodoro entre una proporción más o menos considerable de la población. No es hasta el 1929 cuando se inaugura el primer acueducto de la ciudad.

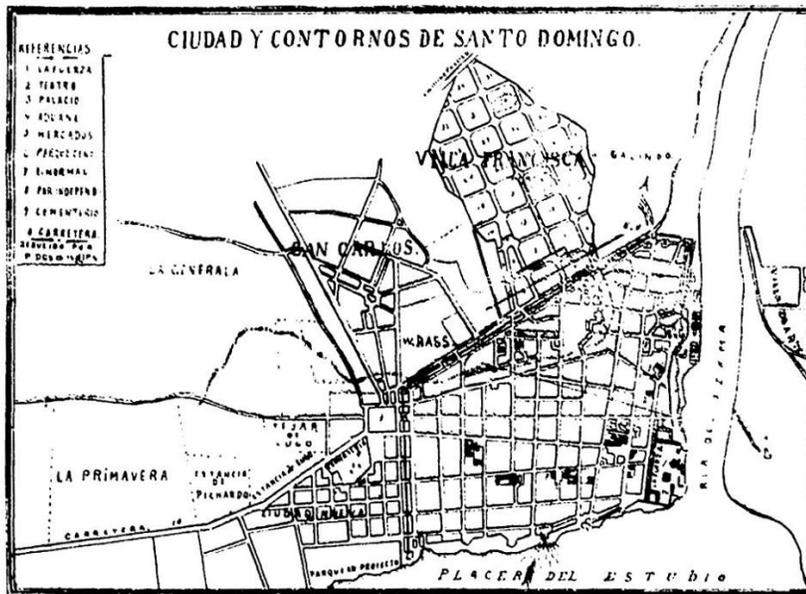
Dentro del primer anillo de crecimiento se encuentra el sector de Villa Francisca, segundo barrio extramuros después de Ciudad Nueva¹², un barrio popular formado por una población más humilde que la de la Ciudad Nueva y Gazcue, y cuyo origen y nombre se ubican en el año 1876. Según indagaciones del escritor y antropólogo Marcio Veloz Maggiolo¹³, el poeta Manuel de Jesús Galván adquirió una estancia a la que nombró en honor a su primera esposa Francisca Velásquez; el nombre que se conservó luego de que el terreno fuera vendido a Don Juan Alejandro Ibarra, quien finalmente impulsa este proyecto urbanístico privado. El poblamiento de estos terrenos se produce como resultado de la caída de los precios internacionales del azúcar, lo que determinó que se perdiera el interés sobre su uso como suelo agrícola y que surgiera la idea de vender la propiedad por solares. Estos terrenos, contiguos a la Ciudad Colonial, que se localizaban al noroeste y que estaban más elevados que ésta, continuaban siendo rurales ya entrado el siglo XX.

¹² Penha y Báez. *op. cit.*, p.195

¹³ Citado en: Miguel A. Hernández Moreno, "*Mapas sociales de Villa Francisca y contexto neoliberal, oportunidad y desafío para la intervención socioeducativa*", Ciencia y Sociedad (INTEC), XXVII.2 (2002) p.196



Fig. 5. Fotografía de algunas viviendas de Villa Francisca en los primeros años de la urbanización.
Fuente: Imágenes de nuestra historia



Estudie Ud. el siguiente plano.
Visite Ud. a Villa Francisca, el ensanche más ventilado y pintoresco. Ocupa una extensión igual a un tercio de la antigua ciudad, con calles y parques amplios que se están urbanizando. Vents de solares espléndidos, a \$ 5,00 mensuales. Desde que abone la primera cuota puede tomar posesión y fabricar. También se construye a p'zos.

Separación N.º 43.

3a (8949) 4-1

JUAN ALB. IBARRA
Propietario

Fig. 6 Plano de Santo Domingo en el que aparece el proyecto de urbanización de Villa Francisca.
Fuente: Imágenes de nuestra historia.

Este modelo de parcelación propició que se produjera un crecimiento hacia los patios interiores de las manzanas, los que con el tiempo fueron colmatados con cuarterías y pensiones, en los que se instaló parte de la población proveniente

del campo. De esta manera se instaura la práctica de ocupar casi la totalidad del suelo, aprovechando al máximo cada espacio disponible mediante la construcción de nuevas viviendas y habitaciones, muchas de las cuales comparten servicios sanitarios.

Este fenómeno es común a otros sectores proyectados con una configuración similar a Villa Francisca, como son Villa Juana y Villa Consuelo, ubicados en la zona contigua a la primera. Esta forma de habitar el interior establece en la cultura urbana la acepción popular de “parte atrás”, en referencia a la vivienda sin derecho de vista al espacio público ni acceso vial. Otro resultado fue la tendencia de la población a compensar las carencias espaciales de las viviendas haciendo un uso más intensivo de las calles y aceras convirtiéndolas en una extensión del espacio privado y comercial. “En el imaginario colectivo, el espacio terciarizado y la condición identitaria de la población de “las villas” serían asociados con el comercio minorista, los almacenes de productos de todo tipo, los servicios terciarios, el deporte y, más tarde, con la delincuencia.”¹⁴

En otros sectores se repite el fenómeno de “parte atrás”. El resultante de reproducción de este patrón fue la consolidación de unos barrios caracterizados por una aparente homogeneidad de la clase socioeconómica de sus habitantes, pero que en realidad albergan una gran variedad de perfiles y un gradiente de situaciones que tienden a la precariedad conforme el acceso a las viviendas se aleja de la calle.

¹⁴ Alfonso Haroldo Dilla y Andrea C. Villalona Núñez, Maribel Catenazzi, *"Santo Domingo: El estado manifiesto de sus mundos paralelos"*, en *Ciudades Fragmentadas, Las Fronteras Internas en el Caribe* (Santo Domingo: Grupo de Estudios Multidisciplinarios Ciudades y Fronteras, 2007), p.50.



Fig. 7 Imagen del estado en que quedó el centro de la ciudad luego del paso del Ciclón San Zenón por el territorio Dominicano el de 3 Septiembre del 1930.
Fuente: AGN.

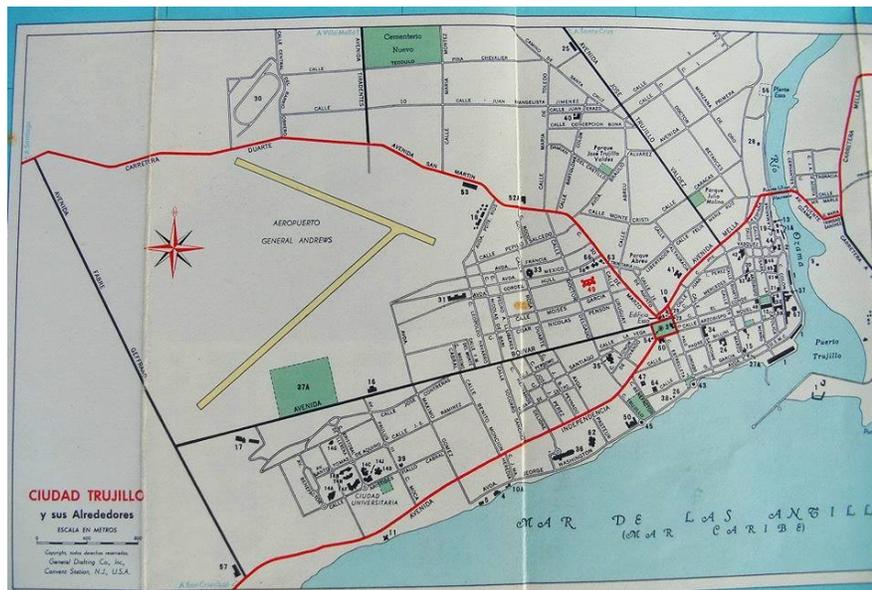


Fig. 8 Plano de "Ciudad Trujillo" en los años anteriores a la construcción de la Feria de la Paz.
Fuente: AGN.

1.4 El urbanismo del régimen de Trujillo

En 1930, Rafael Leónidas Trujillo asume la presidencia del país e inicia una era de régimen dictatorial que se prolongó por tres décadas. El 3 de septiembre de ese mismo año, el ciclón denominado San Zenón golpea la ciudad de Santo Domingo, destruyendo gran parte de las edificaciones, que hasta esa época eran mayormente de madera. Este suceso proporcionó al nuevo gobierno la justificación para la transformación urbana de la capital. La madera empieza a ser relegada como material de construcción y se populariza el uso del hormigón armado.

Durante la dictadura se construyen grandes obras que transformaron la ciudad, convirtiéndola en el escenario de demostración de poder y en la representación física de la imagen de progreso de la “nueva patria”. Pero estos cambios no se producen hasta pasados los primeros años en los que se inicia un periodo de industrialización que además de consolidar el modelo capitalista en la economía nacional, terminó de relegar la importancia como centro de las actividades comerciales de otras poblaciones como Santiago y Puerto Plata.

Esta nueva coyuntura, junto a la anterior construcción de la carretera de unión entre la capital y otras provincias del país, es una de las bases para que se iniciara un continuo proceso de migración hacia la ciudad capital. En el 1935 se realiza un censo de población que establece que en Santo Domingo vivían en ese año unos 71.091 habitantes.¹⁵ Este proceso migratorio tuvo su consecuente aumento de la demanda de vivienda urbana y explica el surgimiento de nuevos barrios de clase obrera. El conjunto de sectores que componen el segundo anillo de crecimiento es conocido como “barrios pericentrales”¹⁶. Uno de éstos es Villas Agrícolas, que también es una iniciativa del emprendedor Juan Alejandro Ibarra, quién se decidió a urbanizar los terrenos de la parte norte de la ciudad, proyecto que denominó con el nombre “Villas Agrícolas e Industriales”. El propósito inicial era formar un sector con solares y calles bien delimitadas en las que las familias construyeran sus viviendas y pudieran conservar parte de los solares como patios y jardines en los que tener su propio huerto. Su ubicación

¹⁵ Base de datos de la Oficina Nacional de estadísticas (ONE).

¹⁶ En Santo Domingo se denominan pericentrales a los barrios geográficamente ubicados en la zona del segundo anillo de crecimiento a partir del centro histórico. Entre los barrios que conforman este anillo están Villa Juana, Ensanche La Fe, Villa Francisca y Villa Consuelo. Pérez, Cesar, *Urbanización Y Municipio En Santo Domingo* (Santo Domingo: INTEC, 1996).p.98

se convirtió en un atractivo para una población obrera que podía emplearse en las industrias y comercios de los alrededores de la Avenida Duarte. En esta parte de la ciudad surgen además otros sectores populares, también con una población motivada por el pujante desarrollo de las industrias y comercios del entorno. Villa Juana, Villa Consuelo y La Fe son otros de los barrios originados en esas circunstancias y su trazado se basó en la creación de lotes de diez por cincuenta metros en los que se esperaba que los pobladores, en su mayoría provenientes de zonas rurales, continuaran con su tradición agrícola y sembraran huertos en sus patios combinando estas labores con las jornadas de sus empleos.¹⁷

En el 1934, con el régimen ya consolidado y una economía luego favorecida por la demanda y el aumento de los precios de los productos locales durante la Segunda Guerra Mundial, se pone en marcha un amplio plan de obras públicas. En el 1936 a Santo Domingo se le cambia el nombre por el de Ciudad Trujillo. El conjunto de obras más representativo de las construcciones llevadas a cabo por la dictadura es la Feria de la Paz. Roberto Segre así describe este proyecto y la política urbana que lo acompaña:

"Uno de los grandes proyectos que cambiaron de manera definitiva la configuración de la ciudad fue la Feria de la Paz (Centro de los Héroes), conjunto arquitectónico diseñado por el arquitecto Guillermo González y construido en el 1955. Uno de sus efectos fue ayudar a consolidar la expansión hacia el oeste de Santo Domingo. "...y el plan de obras públicas de Leónidas Trujillo —los ministerios, la Cárcel Modelo, el Archivo General de la Nación, el Banco de Reservas de la República y el Palacio de Gobierno (1947, Guido D. Alessandro), versión trasnochada del prototipo norteamericano—, conforman la anodina expresión de un poder político ajeno a las necesidades populares y a las manifestaciones auténticas de la cultura nacional".¹⁸

¹⁷ (Haroldo Dilla 2014) p.50.

¹⁸ Roberto Segre, "La arquitectura antillana del siglo XX, capítulo 6: regionalismo y modernidad", *Archivos de arquitectura antillana* : AAA, 4.9 (1999), 98-110.

Como parte de la política social del régimen se inicia la construcción de los llamados “Barrios de Mejoramiento Social”, una modalidad que crea sectores que se unen a las zonas urbanas existentes en desarrollos formados por viviendas unifamiliares construidas con mampostería de bloques de cemento y cubierta de hormigón armado, materiales que en su época representaban un avance respecto al tipo de construcción habitual en las casas de las clases populares. La propaganda oficial se encarga de resaltar el progreso que para la dictadura representaban estas viviendas:

La construcción de estos barrios en zonas urbanas fue iniciada en el año 1946, siendo el primero en Ciudad Trujillo con 229 casas de blocks y concreto, ubicado en un apartado lugar donde únicamente existían chozas maltrechas, sin calles, sin servicios de luz ni de agua y donde el hacinamiento era poco menos que alarmante; hoy este primer barrio de mejoramiento social es una de las más atractivas zonas de la capital, con amplias calles asfaltadas, con escuelas, iglesias, moderno y amplio hospital, comercios, centro de diversiones, etc.; y es la ruta de acceso al moderno puente colgante Juan Pablo Duarte y con el moderno y bien trazado reparto Benefactor.¹⁹

¹⁹ (Presidencia de la República 1961) p. 7.



Fig. 9. Feria de la Paz y el área de nueva urbanización que estableció un eje de crecimiento hacia el oeste de la ciudad hacia. Al fondo el edificio del Hotel Embajador.
Fuente: Imágenes de nuestra historia.



Fig. 10. Mapa de Ciudad Trujillo en la década de los 40. Ya se había construido el aeropuerto General Andrews y estaba delimitada la zona universitaria
Fuente: AGN

En los nuevos sectores residenciales se utiliza un modelo urbano que crea barrios con unas densidades bajas, en una época en la que todavía la ciudad capital tenía una extensión de 13,21 km² y una población de 131,573 hab. (es decir, aproximadamente 100 hb/ha). Algunos de estos proyectos habitacionales de promoción pública fueron el Ensanche Mejoramiento Social (1940), Barrio Obrero (1944) y el Barrio María Auxiliadora (1945).

Además de la construcción de los barrios de vivienda social en la segunda mitad del siglo XX, se produce una proliferación de asentamientos informales de la capital y se empiezan a ocupar otras áreas hasta entonces no urbanizadas. El proceso de industrialización del país se produjo con un gran desbalance regional que concentró en Santo Domingo los centros administrativos e industriales y, por tanto, las oportunidades de empleo formal así como la posibilidad de desarrollar actividades económicas informales para el sustento familiar. En el año 1953, mediante el Decreto 9563²⁰, el gobierno de la dictadura toma medidas para controlar el movimiento territorial de la población. Luego de la caída del régimen parte de la gran cantidad de propiedades acumulada por la familia Trujillo durante las tres décadas de régimen pasó a manos del Estado, facilitando así la ocupación ilegal de terrenos en los que finalmente surgieron nuevos asentamientos informales.

El urbanismo de esa época tuvo una marcada preocupación por los itinerarios y las vistas generadas en los recorridos por la ciudad capital, convirtiéndola en su mayor reclamo para publicitar ante el mundo una imagen de bienestar y progreso, en un intento por ocultar la violenta represión sufrida por los dominicanos durante los 31 años de dictadura. En términos generales, el crecimiento experimentado por la ciudad durante el régimen estuvo caracterizado por la regularidad del trazado, el predominio de una lotificación en

²⁰ Decreto no.9563: Que sujeta a permiso del poder ejecutivo los traslados de residencias desde zonas rurales a centros urbanos (República Dominicana, 1953). De esta forma queda prohibido el libre traslado de los residentes de los campos a los centros urbanos sin los mismos contarán con un permiso que según establecía este decreto tenía que ser expedido por el Poder Ejecutivo y tramitado a través de las alcaldías correspondientes. También incluye una medida retroactiva que ordena el regreso a su anterior residencia de los campesinos que se hubiesen instalado en las ciudades antes del año 1951. Por último se encargan a las fuerzas militares, Ejército y Policía Nacional del cumplimiento de este decreto. Esto lleva a pensar que más que una disposición dirigida a controlar el desbalance de la población urbana y rural se trataba de un instrumento de represión y control sobre la población en un momento en el que ya se empezaban a gestar los grupos de oposición a la dictadura.

cuadrícula, la jerarquización de las vías, la monumentalidad de las edificaciones y la implantación de nuevas normativas urbanas.

1.5 El tiempo de la transición

En los años siguientes al ajusticiamiento de Trujillo (1961) el país se encuentra en una etapa de transición hacia la democracia que puede acotarse hasta el 1965, año en el que se produce la Guerra de Abril²¹. Durante este período la situación política y social del país no deja espacio para la realización de grandes proyectos de urbanismo.

Durante la década de los 60 el fenómeno de la marginalidad urbana se arraigaba; así, además de los barrios populares ya consolidados en el primer extrarradio de la ciudad, surgieron nuevos asentamientos informales que se convirtieron en los espacios receptores de la población campesina que se trasladó a la ciudad. Este proceso, consecuencia del cambio del sistema de producción hacia una economía de servicios, es parte de la materialización en el territorio del desequilibrio geográfico de las inversiones públicas.

Con la suma de esos factores y la indiferencia de los gobiernos de transición hacia la democracia, se fue poblando la margen del río Ozama (terrenos inundables de gran vulnerabilidad y riesgo) en los que hasta el día de hoy se localizan los barrios marginados de La Ciénaga, La Zurza, Guachupita y Los Guandules en su margen Occidental y otros barrios como La Barquita, en la parte Norte.

Un fenómeno característico de la Ciudad de Santo Domingo es que, además de los mencionados sectores ubicados en zonas de riesgo natural, los barrios marginados de la ciudad se han desarrollado en otra modalidad. Se trata de sectores informales en los espacios vacíos de otras áreas ya consolidadas, ocupando terrenos de menor tamaño en los que los límites están definidos por el mismo tejido urbano, bolsas de pobreza y hábitats precarios que son descritos como “islas” dentro de la ciudad formal:

²¹El 27 de Abril en el Puente Duarte tuvo lugar una de las batallas más activas entre el bando civil constitucionalista que en la Guerra Civil del 1965 se enfrentó a las fuerzas de la base aérea de San Isidro (apoyadas por tropas de la OEA y los Estados Unidos) evitando su avance hacia la margen occidental del Río Ozama. Los días 27 y 28 de abril asegura la victoria del bando que defendía la vuelta a la constitución del 1963.

Esto dio pie a un “archipiélago de islas” de asentamientos informales que, insertadas en la ciudad formal, ocupan pequeñas pero importantes áreas de territorio urbano. Estas islas de pobreza e ilegalidad se consolidarían desde entonces, permaneciendo en la mayoría de los casos inamovibles hasta el día de hoy.²²

La extensa área de unos 10 kilómetros cuadrados anteriormente ocupada por el Aeropuerto General Andrew, se mantenía en desuso desde que éste dejó de operar a finales de la década de los 50. La sustitución de éste como aeropuerto principal tras la construcción del Aeropuerto Internacional de Las Américas, en Punta Caucedo (25km al este del centro) fue un hecho determinante para el cambio de uso de suelo y la ocupación definitiva de esa parte de la ciudad.

Luego del reemplazamiento del antiguo aeropuerto se planteó su reconversión en Parque Metropolitano, proyecto que no avanzó, en parte debido a que tras la caída del régimen surgió una demanda para que la propiedad de esos terrenos fuera devuelta a las familias a las que se les había expropiado. De todas formas, una fracción de suelo (unas 55 hectáreas) fue conservada como área verde sobre la que más tarde se construyó el Complejo Deportivo Centro Olímpico Juan Pablo Duarte, en ocasión de la celebración de los Juegos Centroamericanos y del Caribe de 1974.

²² Alfonso Haroldo Dilla y Andrea C. Villalona Núñez, Maribel Catenazzi, ‘Santo Domingo: El Estado Manifiesto de Sus Mundos Paralelos’, en *Ciudades Fragmentadas, Las Fronteras Internas En El Caribe* (Santo Domingo: Grupo de Estudios Multidisciplinarios Ciudades y Fronteras, 2007),p.53.

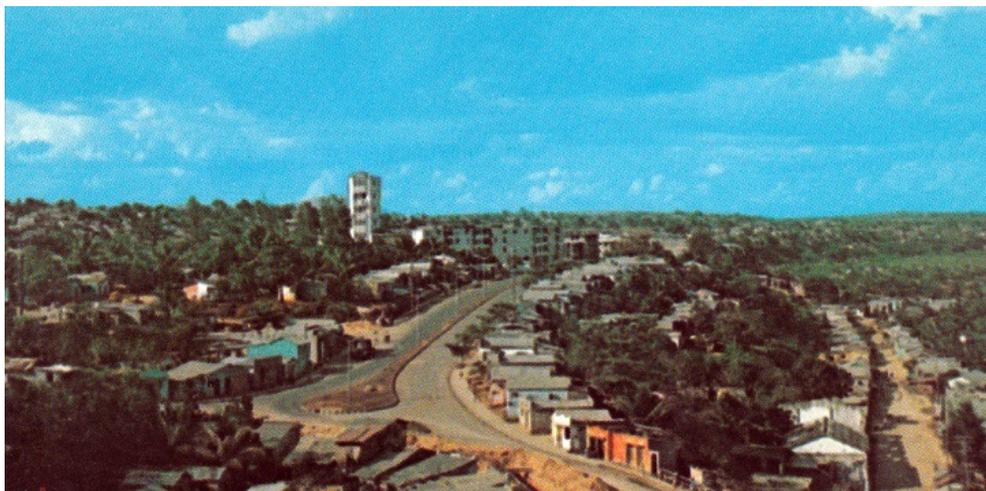


Fig. 11. Vista aérea del sector marginal Guachupita a mediados de los 70. Ya se observa la ocupación de la margen occidental del Rio Ozama pero aún se conservan sin ocupar los espacios centrales de las parcelas, el trazado irregular sigue las cotas del terreno y al igual que en otros sectores se empieza por construir desde los bordes de las calles. Años más tarde los espacios verdes serán ocupados con más viviendas autoconstruidas por la población proveniente, en su mayoría, de zonas rurales. Fuente: Imágenes de nuestra historia.



Fig. 12. Mapa de Santo Domingo en la década de los setenta, en el que se puede constatar la urbanización de los terrenos del aeropuerto luego de su traslado a Punta Caucedo. En ese momento la ciudad se extendía hasta la Avenida Luperón, actual límite del Distrito Nacional con Santo Domingo Oeste.

Fuente: <http://rancier-penelope.blogspot.com.es/>

En otra de las zonas restantes se construyó la urbanización SAVICA (1963), un barrio para militares trazado sobre una de las pistas del antiguo aeropuerto. La existencia de espacio vacante en una zona por consolidar coincide con el momento en el que la construcción empezó a ser rentable como actividad comercial; junto a este sector de promoción pública se desarrolla el proyecto de viviendas de construcción privada llamado NACO. El arquitecto dominicano Gustavo Moré escribe sobre el inicio de la urbanización de esta zona:

El primer trazado urbaniza los terrenos situados al noroeste de la ciudad capital de entonces, colindando con el enorme vacío del Aeropuerto General Andrews. La idea era desarrollar un plan dirigido a dotar de modernas viviendas individuales y espacios públicos para el intercambio comercial a la creciente clase media dominicana. El modelo de la suburbia norteamericana se introduce en NACO.²³

Amparo Chantada, especialista en geografía urbana con gran recorrido en el estudio de la realidad urbana de Santo Domingo, escribe sobre el impacto que tuvo la sociedad capitalina en la consolidación de este sector. Explica que su surgimiento, como respuesta urbana para la clase alta, produjo un cambio de paradigma de vecindario reemplazando lo que Gazcue y la Zona Colonial habían significado en su momento. Afirma que Naco creó una nueva “urbanidad” y otras formas de consumo del espacio, modalidades sociales que se pueden considerar más cosmopolitas. El surgimiento de Naco y demás sectores de clase media y alta, ejercieron una fuerza de atracción hacia el que terminó por constituirse en el nuevo centro comercial de la ciudad.

²³ Gustavo L. Moré y otros, *Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008* (Santo Domingo: Grupo León Jiménez, 2008).p.279

Fig. 13.
Duarte.
previo a
juegos
Fuente:
historia



Algunas de las instalaciones del Centro Olímpico Juan Pablo Fotografía del 1974 la celebración de los Panamericanos. Imágenes de nuestra



Fig. 14. Naco a finales de los años 70. Centro Comercial Galerías de Naco y un bloque de apartamentos. Al fondo la cúpula del Polideportivo de centro olímpico.
Fuente: Imágenes de nuestra historia.

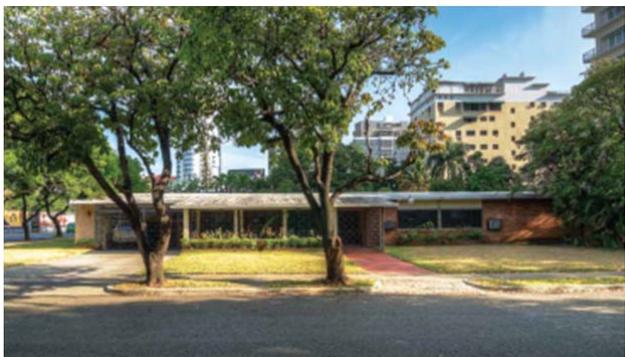


Fig.15. Vivienda unifamiliar en el actual Polígono Central, una de las pocas del sector de Naco que conservan su uso y estado original. Diseño atribuido a Marcial Pou.
Fuente: revista AAA.

1.6 La Reforma Urbana

Desde el 1966 hasta 1978, el país es gobernado por Joaquín Balaguer en un mandato que asumió al sector de la construcción como línea de inversión prioritaria de su política estatal, por lo que puso en ejecución un programa de obras sin precedentes que incluyó el desarrollo de nuevos y numerosos sectores de vivienda social, la construcción de edificios para oficinas gubernamentales, así como equipamientos culturales y de salud, e instalaciones deportivas.

Al iniciarse este período de gobierno, la Guerra Civil del 1965 era un hecho aún reciente en el que la participación activa de la población de barrios populares como Villa Francisca, de tradición obrera y de lucha social, fue determinante. No parece ser un hecho casual que una de las primeras operaciones de renovación urbana de los doce años de mandato de Balaguer fuera la construcción de la Plaza de la Trinitaria, frente al puente Duarte, lugar que fue escenario de uno de los más activos enfrentamientos entre el bando civil constitucionalista contra las fuerzas militares. Dicho esto, se plantea que estas construcciones de “embellecimiento” tuvieron como fin borrar la memoria histórica de dicho lugar.²⁴

Con el diseño de esta plaza se pretendió, además, crear una nueva imagen a la entrada de la ciudad, que estaba delimitada por edificios residenciales de cuatro a cinco alturas, suficientes para ocultar de la vista a los barrios del sector, estableciendo una suerte de escenario en el cual la pobreza no se elimina sino que se esconde.

²⁴ Miguel A. Hernández Moreno, 'Mapas Sociales de Villa Francisca Y Contexto Neoliberal, Oportunidad Y Desafío Para La Intervención Socioeducativa', *Ciencia Y Sociedad (INTEC)*, XXVII.2 (2002),. p.197.

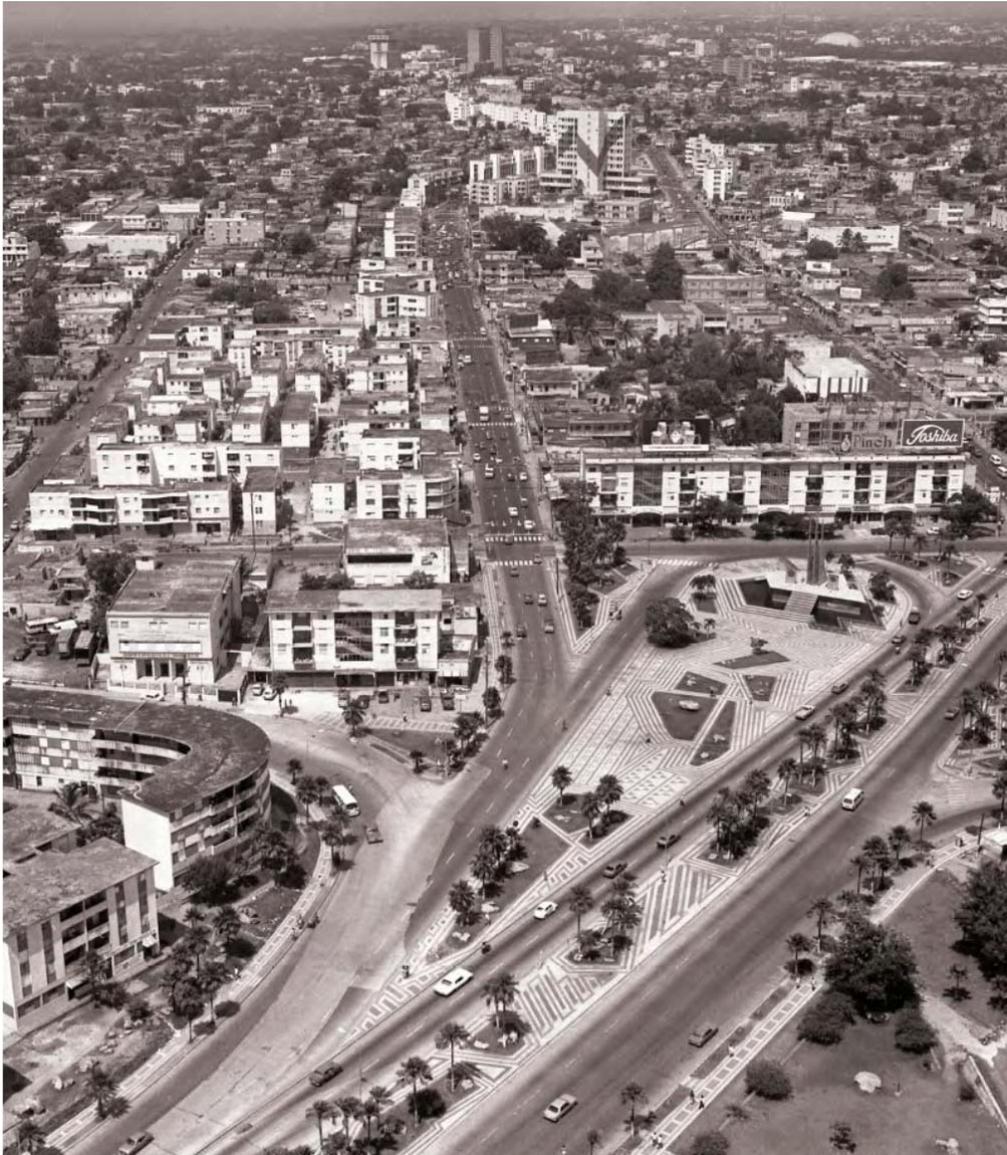


Fig. 16. Santo Domingo 1978. Vista de la Plaza La Trinitaria y las avenidas trazadas que atravesando los barrios de Villa Francisca Y Villa Consuelo. Se observan el conjunto de edificios multifamiliares construidos en el periodo sobre las manzanas arrasadas.1966 /1978. Fuente: Fotografía de Onorio Montás tomada del libro Historias para la construcción de la arquitectura dominicana 1492-2008.

“Construir es la palabra mágica para cualquier gobierno en América Latina.” Con ese título se publica el discurso pronunciado el 27 de enero de 1969 por el aún presidente de la República Joaquín Balaguer, en la inauguración de la VII Conferencia Interamericana de Ahorros y Préstamos en la sede del Congreso Nacional²⁵. En ésta, el gobierno defiende su postura referente al problema de la vivienda y a la construcción de grandes infraestructuras, no como una respuesta a las necesidades sociales, sino como motor de desarrollo económico.

Durante los años de este mandato correspondientes a la década de los setenta, se construyeron una serie de parques urbanos de distintas escalas y tipologías; algunos de éstos especializados como el Parque Zoológico Nacional y el Jardín Botánico Nacional. También se habilita el terreno designado como Mirador del Sur, un parque lineal formado por una extensa franja verde de 10 kilómetros de longitud en dirección este-oeste y que al día de hoy se conserva como uno de los principales pulmones y espacios recreativos de la ciudad. La reserva de estas áreas naturales es sin duda una de las medidas más acertadas de esa gestión.

En este periodo también se construyó la Plaza de la Cultura Juan Pablo Duarte (1970), un conjunto que reunió a los más destacados arquitectos de la época para el diseño y construcción de varios edificios culturales dentro de los que se encuentran el Teatro Nacional y la Biblioteca Nacional, así como los museos de Arte Moderno, de Geografía y del Hombre Dominicano. Estos equipamientos fueron levantados en una parcela de unas 18 hectáreas que en la actualidad se conserva también como parque urbano.

²⁵ Joaquín Balaguer, ‘Discurso: Construir Es La Palabra Mágica Para Cualquier Gobierno En La América Latina.’, en *VII Conferencia Interamericana de Ahorros Y Préstamos*. (Santo Domingo: Dirección General de Información y Prensa de la Presidencia, 1969).



Fig.17. Biblioteca Nacional Pedro Henríquez Ureña (1971), del arquitecto Danilo A. Caro.
Fuente: <http://bnphu.gob.do/index.php/Ms-de-medio-siglo.htm>



Fig.18. Museo del Hombre Dominicano (1973), del arquitecto J. Antonio Caro Álvarez.
Fuente:<http://gosantodomingo.travel/gosd/productos/1/1/1/>



Fig. 19. Museo de Arte Moderno Dominicano (1976), obra del arquitecto José Miniño.
Fuente:<http://www.bureo.com.do/2013/08/29/termometro-nacional-del-arte-dominicano>



Fig. 20. Banco Central de la República Dominicana (1978), obra de Rafael Calventi. Fuente:https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Banco_Central_de_la_Rep%C3%BAblica_Dominicana.jpg

Desde el punto de vista estético y técnico, el resultado del conjunto de la Plaza de la Cultura y de otros edificios públicos contemporáneos a ésta es de indiscutible calidad. Este grupo de edificios forma parte del patrimonio arquitectónico de la historia reciente de Santo Domingo y representan la presencia de muchos de los grandes nombres de la arquitectura local. Así lo hace constar Roberto Segre en su libro *Un Siglo de Arquitectura Antillana*:

En la década del 70, en Santo Domingo, la monumentalidad de la época de Trujillo es sustituida por una arquitectura de fuertes miembros constructores, con superficies textuales y amplios espacios aporricados exteriores que se continúan en el interior de edificios elaborados cuidadosamente en sus detalles formales y constructivos. El Centro Cultural Juan Pablo Duarte es una obra de prestigio que intenta recuperar una imagen social positiva de la iniciativa gubernamental. Está constituido por la Biblioteca Nacional, de Danilo A. Caro; el Museo del Hombre Dominicano, de José A. Caro —macizos edificios brutalistas—; el Teatro Nacional, de Teófilo Carbonell —rememoración del Lincoln Center— y la Galería de Arte Moderno, de J.A. Miniño, la obra más auténtica y creativa del conjunto. Dentro de esta línea se encuentra la sede del Banco Central, de los arquitectos R. Calventi, P. Pina, L. Schiffino y otros, cuyo volumen bajo porticado se integra en una plaza abierta concebida a escala del peatón, equipada con elementos del mobiliario urbano.²⁶

Por otra parte, durante el denominado período “Los 12 años de Balaguer” se registró un sostenido impulso de la construcción en el sector privado y se levantaron nuevos barrios de viviendas unifamiliares de promoción privada, bancos, hoteles, oficinas y centros comerciales.

²⁶ (Segre 1989)



Fig. 21. Faro a Colón y parte del denominado “Muro de la Vergüenza”, que lo separa de las viviendas ubicadas en el sector El Pensador, en Los Mameyes, Santo Domingo.
Fuente: <http://hoy.com.do/pobreza-degradacion-familias-e-inseguridad-atrapan-a-villa-duarte/>

Mientras en el sector privado la actividad constructora se consolida y surge una mayor oferta a la demanda de las clases medias y altas, el Estado invierte parte de los recursos de la construcción de viviendas en desarrollos habitacionales dirigidos a sectores ligados al poder. Se introducen tipologías de viviendas multifamiliares con unas características espaciales y unos acabados, (con su coste superior correspondiente), alejados de lo que podía entenderse como vivienda social y beneficiando a personas con capacidad económica para gestionarse una solución habitacional en el mercado privado. Un ejemplo del tipo de vivienda construida para privilegio de estos segmentos es el conjunto de edificios de apartamentos en el entorno del Hotel El Embajador, construidos en el 1976.

Con la llegada al poder del Partido Revolucionario Dominicano en 1978 y 1986 se cambia la política de inversión pública y se enfoca la economía del país hacia la actividad agropecuaria disminuyendo así la actividad del sector construcción. No obstante, entre 1982 y 1986 el sector público inició la construcción de varios proyectos habitacionales en diferentes puntos de Santo Domingo, siendo uno de los más extensos Invienda Santo Domingo que fue desarrollado en la parte este de la ciudad.

Durante la década de los 80 continúa una dinámica de crecimiento horizontal que provoca la conurbación en el que comunidades antes rurales como Haina (perteneciente a una provincia contigua a la capital, San Cristóbal), Villa Mella, Mendoza y Manoguayabo quedan integradas a la zona metropolitana.²⁷

Cuando en el 1986 el Doctor Balaguer retorna al poder, retoma su política de priorizar el sector construcción, esta vez teniendo un mayor énfasis en Santo Domingo y utilizando como argumento la conmemoración del V Centenario del Descubrimiento de América, a celebrarse en 1992. En esa época se ponen en marcha una serie de transformaciones urbanas frente a las cuales se han posicionado investigadores y académicos de distintas disciplinas.

²⁷ Sánchez Córdoba, René. *Santo Domingo 1496-1991* (Santo Domingo: Editora Corripio, 1992),p.79



Fig. 22. Vista parcial de la avenida México antes de ser intervenida por Balaguer.
Fuente: <http://www.diariolibre.com/noticias/vivienda-politica-sin-fin-NCDL393943>

Tal como escribe Amparo Chantada, la renovación urbana es el instrumento técnico en el que se apoya el Estado para la construcción y prolongación de infraestructuras (Circunvalación interna y externa, el Expreso V Centenario, la avenida México o la avenida Cayetano Germosén) y edificios pantallas que aprovechan y transfieren a particulares la plusvalía creada.²⁸

Estas avenidas se trazan sobre los barrios populares y, tanto por su manera de irrumpir en el territorio como por los fines de controlar el espacio de desarrollo de los movimientos de las luchas populares, resultó en una operación de renovación que Mike Davis compara con la gran transformación urbanística llevada a cabo por Haussmann en el París del siglo XIX:

Además de monumentalizarse a sí mismo, Balaguer quiere "Haussmannizar" los enclaves tradicionales de resistencia urbana. Su objetivo principal era Sabana Perdida, enorme zona de bajos ingresos al noreste del centro de la ciudad. "El Plan", escriben los investigadores que trabajan en Sabana Perdida, "era deshacerse de elementos problemáticos en los barrios de clase obrera de la ciudad alta derivándolos a las afueras. Los recuerdos de la revolución del 1965 y los disturbios de 1984 sugirieron que sería conveniente eliminar el centro de la protesta política y la oposición."²⁹

Como parte del proyecto de renovación, el gobierno comenzó a construir edificios habitacionales tipo multifamiliar en Villa Juana y San Carlos dispuestos en linealmente a lo largo de los recorridos de las avenidas México y Expreso Quinto Centenario. Para ello fue necesario desalojar y demoler parte de las de las viviendas unifamiliares de Villa Juana y Villa Francisca, operación que transformó la fisonomía de esos barrios y fragmentó el tejido social, rompiendo relaciones que en estas comunidades se habían generado por décadas, como resultado de su surgimiento como sectores humildes autoconstruidos y su arraigada tradición de barrios obreros.

No existen informes oficiales que contabilicen el número de personas afectadas por los desalojos llevados a cabo durante los trabajos de renovación. Sin

²⁸ Chantada, Amparo. *Del Proceso de Urbanización a La Planificación Urbana de Santo Domingo (La Política Urbana del Dr. Balaguer 1986-1992)* (Santo Domingo: Editora San Juan, 1998).p.21.

²⁹ Davis, Mike. *Planet of Slums* (Nueva York: Verso, 2006),p.105

embargo, algunos estudios cifran en 30.000 el número de casas destruidas y unas 180.000 personas desalojadas en un periodo que abarca desde el año 1986 hasta el 1992.³⁰ Otros autores se refieren al impacto social de estos desplazamientos, que a pesar de ser conocido resulta más difícil de analizar pues toda la configuración de esa parte de la ciudad actual es, en gran medida, resultante de estas actuaciones. Además de los efectos sobre los propios barrios, las consecuencias de esta renovación sobre el resto de sectores de la ciudad es también objeto de análisis. Chantada analiza los efectos colaterales que esta renovación tuvo en el resto del territorio capitalino:

“Una de las primeras consecuencias más visibles fue el crecimiento físico de Santo Domingo en una primera fase. Después la necesidad de recuperar tierras centrales provocó la expulsión de los barrios y casas enclavadas en la ciudad de los 70. Su localización en las afueras de la ciudad de los 90, liberada de enclaves urbanos de marginalidad (...). El gobierno ha trasladado la pobreza a las afueras de las ciudades, ha construido para sus funcionarios apartamentos de lujo y en general ha acondicionado el espacio urbano del capital financiero de todos los terrenos centrales ocupados por sectores humildes. La capital, después de la renovación urbana emprendida, creció más de 90 km².³¹

La imagen que hoy en día tenemos en vías como la Avenida México en el tramo que va desde la Calle Dr. Delgado hasta terminar en el puente Ramón Matías Mella es una perspectiva ya asumida, especialmente por las generaciones más jóvenes, pues es la única registrada ya que no conocieron estos sectores antes de ser intervenidos y renovados. En ésta resaltan los edificios de las oficinas gubernamentales construidas frente al Palacio Nacional y edificios de viviendas en bloques de cuatro niveles detrás de los cuales queda oculto el tejido

³⁰Edmundo Morel y Manuel Mejía, 'Dominican Republic, Urban Renewal and Evictions in Santo Domingo', in *Evictions and the Right to Housing: Experience from Canada, Chile the Dominican Republic, South Africa Ad South Korea*, ed. by Enrique Azuela Antonio, Duhau Emilio, Ortiz (Ottawa: International Development Research Centre, 1998), p. 85.

Ese cálculo se hace en base a un tamaño de hogar de seis personas, número que resulta bastante alto con relación a la media actual pero más que a un error puede deberse al perfil socioeconómico de la población de esos sectores y en algunos casos a la existencia viviendas con hacinamiento y distintos tipos de allegamiento.

³¹.(Chantada 1998a)

remanente de estos barrios populares y la pobreza que en ellos se alberga. Todos esos problemas de habitabilidad, consecuencia de la densificación espontánea de los interiores de las manzanas, no fueron contemplados en aquellas intervenciones y varias décadas después no solo siguen existiendo sino que tienden a empeorar.

Además de los picos de población alcanzados en los barrios pericentrales, el mayor crecimiento de la ciudad se siguió produciendo en sentido horizontal y en todas las direcciones posibles. La presencia de los ríos Ozama, Isabela y Haina tampoco han podido ser obstáculos para la expansión, pues es precisamente en cada lado de sus orillas donde se ubican buena parte de los asentamientos informales levantados por la población más pobre de la ciudad. Otras zonas que por mucho tiempo se conservaron como estancias agrícolas, pronto serían alcanzadas por una zona urbana de una urbe en constante crecimiento, de espaldas al mar y bajo la mirada indiferente de las autoridades.

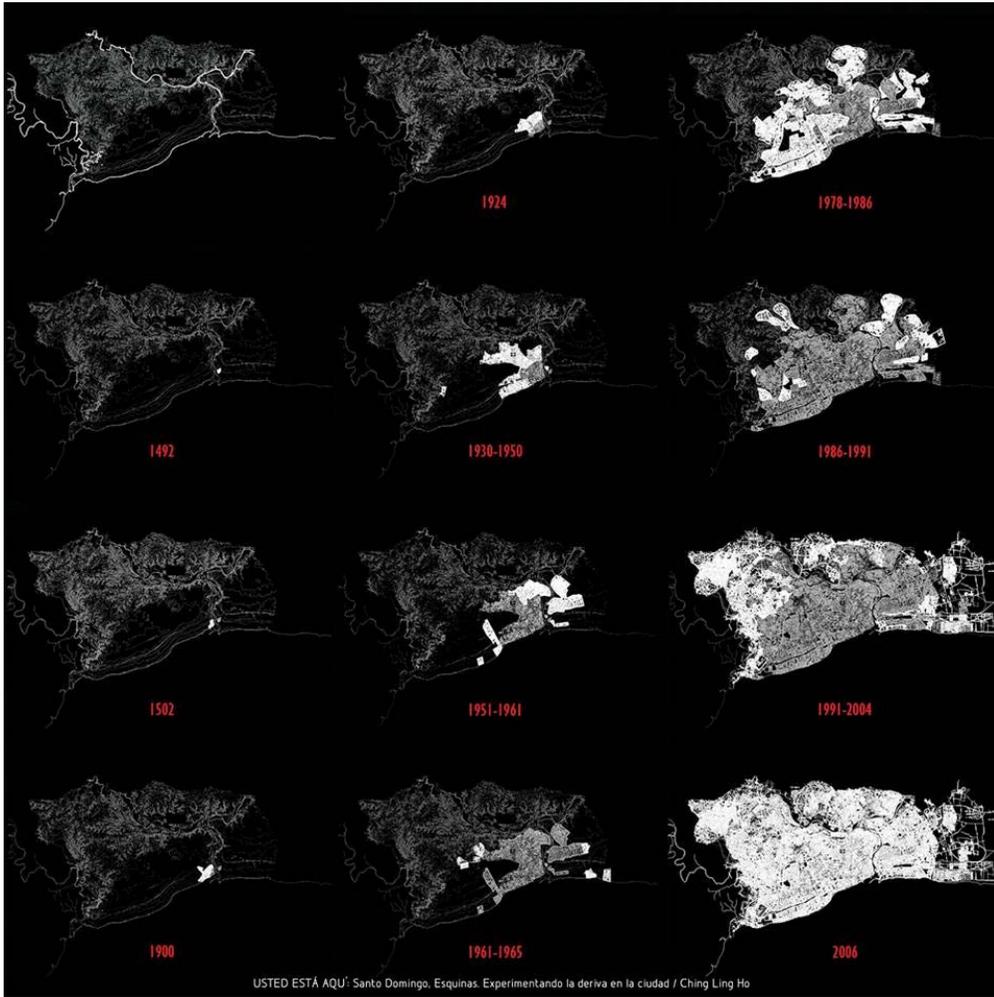


Fig. 23. Plano del crecimiento de Santo Domingo desde su fundación hasta el año 2006.
Fuente: dibujo de la Arq. Ching Ling Ho para el grupo Usted está aquí: Espacio cotidiano, espacio público/ Cómo ubicarse en Santo Domingo?

1.7 Crecimiento horizontal, una constante histórica

Las políticas económicas, el abandono del sector agropecuario y la concentración geográfica de las inversiones permitieron que Santo Domingo se convirtiera en una gran ciudad y en un polo de atracción de la población rural, generándose así las principales corrientes migratorias, que tuvieron su mayor auge durante las décadas de los sesenta y setenta. Según la Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN), desde 1959 hasta 1981 más del 20% de la población realizó desplazamientos entre provincias llevando a un desdoblamiento relativo de muchas zonas rurales.

En todos los periodos de la historia urbana de Santo Domingo la ciudad ha experimentado un crecimiento horizontal constante que ha ido superando incluso los límites naturales sosteniendo una tendencia a la expansión descontrolada que ya ha causado la conurbación con otros centros urbanos, incluso pertenecientes a provincias aledañas. Tal es el caso de Los Bajos de Haina, situada al oeste de Santo Domingo, un municipio de actividad portuaria e industrial perteneciente a la provincia de San Cristóbal. Además de la expansión y la urbanización de nuevos territorios, otro resultado de este proceso en toda la ciudad de Santo Domingo, incluso en los sectores más centrales y con menos índice de pobreza: se encuentran bolsas de pobreza y asentamientos precarios que han crecido a lo interno y fuera de los polígonos consolidados, muchos de éstos quedando ocultos a la vista desde las principales avenidas.

Tanto el crecimiento horizontal como la intensificación del uso de los suelos, han ejercido un impacto negativo en los ecosistemas locales y han producido una ciudad con una extensión y población por encima de la capacidad de respuesta de sus servicios urbanos, servicios que en ningún momento han funcionado de manera eficiente, aun cuando la ciudad no había alcanzado las dimensiones actuales. Esta expansión desmedida ha venido a agravar problemas ya existentes y ha causado la conurbación de la ciudad que se ha convertido en una gran área metropolitana que hoy se conoce como el Gran Santo Domingo.



Fig. 24. Área metropolitana del Gran Santo Domingo. En esta imagen del 2016 se aprecia la conurbación con los centros urbanos de Bajos de Haina (al oeste, provincia San Cristóbal) y el resto de los municipios de la provincia de Santo Domingo como Boca Chica, al Este.
Fuente: Google Earth



Fig. 25. Mapa de la división político-administrativa del Gran Santo Domingo.
Fuente: <https://fc-abogados.com/es/ley-no-163-01>

1.8 La Ciudad Contemporánea. División administrativa territorial

En el 2001 se promulga la Ley No. 163-01, que crea la provincia de Santo Domingo. A partir de ésta, el territorio capitalino queda dividido en un Distrito Nacional y la provincia de Santo Domingo, a su vez dividida en cuatro municipios: Santo Domingo Norte, Santo Domingo Oeste, Boca Chica y Santo Domingo Este, que pasa a ser municipio cabecera de la provincia. Esta ley se establece con el objetivo de descentralizar la administración para lograr una mayor eficiencia en los servicios de las comunidades que integran el Gran Santo Domingo (la suma del Distrito Nacional y la Provincia de Santo Domingo).

El 28 de Julio 2008, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Municipal 176-07, donde se reconoce el derecho a los ayuntamientos de asociarse mancomunadamente, se crea la Mancomunidad del Gran Santo Domingo, formada por los por los Ayuntamientos del Distrito Nacional, Santo Domingo Norte, Santo Domingo Este, Santo Domingo Oeste, Los Alcarrizos, Pedro Brand, San Antonio de Guerra y Bajos de Haina (provincia San Cristóbal).



Fig. 26. Vista aérea del centro de Santo Domingo en la que se advierte el crecimiento vertical y la configuración de un nuevo skyline.

Fuente: http://cdn0.elnacional.com.do/wp-content/uploads/2015/01/1_Actualidad_25_6p01.jpg



Fig. 27. Otra zona en la que se está dando un intenso proceso de crecimiento vertical es la franja correspondiente a la Avenida Anaconda, al norte del parque Mirador Sur. En este sector de la ciudad se construyen torres de lujo y se mantiene un uso exclusivamente residencial.

Fuente: https://farm2.staticflickr.com/1645/24901327005_e00a1d6b5e_b.jpg

1.9 Crecimiento vertical: ¿aceptación de un modelo más denso?

El ejemplo de Naco con sus multipisos y centro comercial es un ejemplo puro de la explicación. Nadie se ha arrepentido del cambio. Todo lo contrario, alaban las facilidades, la seguridad, la tranquilidad y la economía que han obtenido. Tanto es así, como lo dijimos anteriormente, que en todos los solares baldíos bien localizados lo que están surgiendo son torres, tanto habitacionales como para asiento de instituciones y oficinas. Es más, el fenómeno ha llegado más lejos, y ya se está iniciando otra modalidad; la demolición de edificaciones relativamente jóvenes en solares amplios para edificar en altura y aumentar la concentración que a pesar del alto costo al que se venden todos.³²

En el anterior texto, escrito a inicio de los noventa, López-Penha se anticipaba a analizar un fenómeno que pronto se convertiría en la manera generalizada de realizar las promociones privadas, llevadas a cabo espacialmente en las áreas centrales de la ciudad. En poco más de una década la construcción de torres de viviendas u oficinas en los solares antes ocupados por una vivienda, (o en los escasos, ya casi inexistentes, solares vacíos), ha devenido en una total transformación del paisaje urbano de la ciudad, especialmente del Distrito Nacional.

Este fenómeno tiene al Polígono Central como epicentro pero es un proceso ya extendido por el resto de los sectores de clase media y media alta o en aquéllos con condiciones de serlo. La definición legal del polígono central y la creación de unas normativas que permiten la construcción en altura, han sido algunas de las causas que han fomentado este crecimiento vertical que ha hecho que se alcancen unas densidades edilicias que no se ciñen a un plan territorial.

El sector privado de empresas inmobiliarias y de construcción ha sabido aprovechar las actuales condiciones del mercado y ofrece viviendas y plazas comerciales como productos dirigidos a los segmentos más pudientes de la población. Además del valor de uso de éstos, la vivienda y los espacios comerciales como productos, son usados como objetos de inversión pues el

³² Penha y Báez. *o.p. cit.*

crecimiento desenfrenado de la oferta y demanda de estos bienes ha establecido en la percepción popular la idea de que la inversión en construcción es un negocio rentable a partir del pensamiento generalizado de que siempre habrá un alza en los precios de los mismos.

En lo relativo a la vivienda, el producto que el sector privado ofrece en las zonas centrales responde a la tipología de edificios multifamiliares y en torres de apartamentos. Pero esta gran producción no ha tenido un impacto en la disminución del déficit habitacional ni ha contribuido a frenar la expansión de la ciudad, por el contrario, la especulación del sector colabora con el alza de la renta de las áreas centrales creando presión económica sobre la población de clase media, baja y de escasos recursos, que, al no contar con los medios económicos para adquirir el tipo de vivienda ofertada, se ve obligada a desplazarse a urbanizaciones y asentamientos periféricos.

Dentro de este marco, se puede afirmar que la ciudad de Santo Domingo no debe seguir creciendo en superficie indefinidamente y que se hace obligatoria una intensificación de la ocupación del suelo pero desde una política oficial. Para esto es necesario un riguroso estudio mediante el que se puedan identificar espacios con oportunidades y vacíos urbanos en los que plantear alternativas, todo esto acompañado de una firme voluntad por parte de la administración pública y el convenio del resto de los actores involucrados.

De todo esto, una lectura positiva es que la verticalización y densificación del centro de la ciudad aún como proceso descontrolado, ha servido para la creación de unos nuevos paradigmas en materia de vivienda. Lo que a principios del siglo XX representó Gazcue y otros sectores más tardíos de viviendas unifamiliares, ha sido al día de hoy, sustituido por la aceptación del apartamento como modelo válido compatible con la idea de bienestar.

Cap. 2

La vivienda social en la República Dominicana

2.1 Antecedentes y primeros proyectos

Los primeros programas reconocibles como vivienda social en República Dominicana se remontan a la época de la dictadura de Trujillo y formaron parte del conjunto de obras construidas por el régimen en su búsqueda de desarrollar el área urbana de la capital para crear así una ciudad en consonancia a la imagen de progreso buscada por el dictador.

El Barrio Mejoramiento Social (BAMESO), fue el primer proyecto habitacional de carácter social promovido por el Estado Dominicano, un conjunto diseñado por el arquitecto Henry Gazol que fue inaugurado en el año 1940. Posterior a éste se construyó el Barrio Obrero (1944) y el Barrio María Auxiliadora (1945), en el que también se construyó el Hospital William Morgan, un colegio, el Centro Social Obrero y una escuela de artes manuales. En estos primeros grupos se utilizó una tipología de viviendas unifamiliares que estaban conformadas por una sala, un comedor, dos dormitorios y un cuarto de baño con ducha, inodoro y lavamanos; unas soluciones de materiales simples pero que representaban un salto importante con relación a la vivienda popular predominante en la época. En el año 1945 se crea el Banco Agrícola e Hipotecario que incluía entre sus funciones el otorgamiento de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas en todo el país, cuyas condiciones de préstamos establecían unos plazos de hasta 30 años con un interés del ocho por ciento con cuotas fijas.



Fig. 1. Reparto Presidente Machado de la entonces, uno de los barrios obreros construidos en la entonces denominada Ciudad Trujillo. Fotografía del 1961 en la que aparecen parte de las viviendas terminadas y otras en construcción.

Fuente: Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.



Fig. 2. Calle del Barrio Mejoramiento Social en su estado original.

Fuente: Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008



Fig. 3. Sector María Auxiliadora, foto aérea del año 1958.

Fuente: Imágenes de nuestra historia.

La política de vivienda social incluía regulaciones en cuanto al régimen de propiedad de las unidades asignadas; el sistema constituyó en bien de familia la propiedad regulando así las condiciones de transmisión de estas viviendas.³³

En el año 1958 el gobierno pone en marcha el programa Seguro de Vida, Cesantía y Derecho a Adquisición de Vivienda, en sustitución al anterior Seguro de Vida para Empleados del 1957. Para el año 1960 se incluyeron también a los miembros de las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional con su consecuente aumento en la demanda de las viviendas construidas por el programa. En cuanto a las viviendas oficiales de este programa interesa destacar que se basó en la construcción de varios tipos de casas para ser sorteadas entre los asegurados.

Todavía en esa época predominaba el uso de casas unifamiliares, en el caso de ese proyecto, como puede verse en los planos y perspectivas, algunas tenían unas dimensiones generosas, (unos 115m² útiles) y un programa de áreas muy completo. Como cada uno de los modelos estaba dirigido a un nivel de ingreso determinado, es evidente que las tipologías “especiales” estaban concebidas para ser vendidas a empleados y funcionarios de ingresos medios y altos pues es notoria la diferencia de tamaño, e incluso estética, entre éstas y las viviendas construidas en los barrios obreros.

Según los documentos oficiales, la asignación de las viviendas se basaba en la situación económica de las familias. De esta manera, con cada tipo de vivienda se definía un rango de sueldo del futuro adquirente. Otros programas se concibieron para favorecer la adquisición de viviendas de algunos colectivos específicos.

³³Herrera, Milagros. 'Viviendas de Inrerés Social Período 1930-1975', *Vivienda, INVI*, 1981, p.12–21.

TIPO "C"

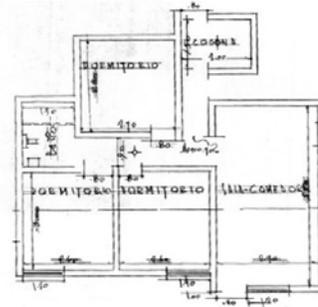
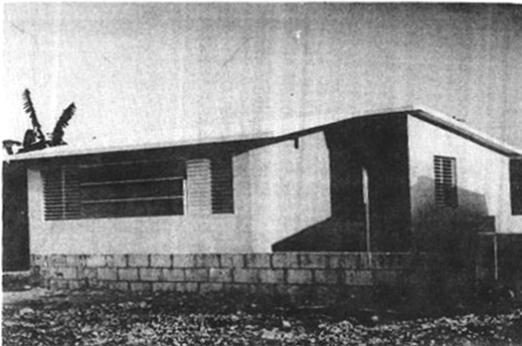


Fig. 4. Modelo de vivienda unifamiliar utilizada en varios de los proyectos estatales dirigidos a empleados públicos pertenecientes al grupo de bajos ingresos.
Fuente: Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.

TIPO "B" MODIFICADA

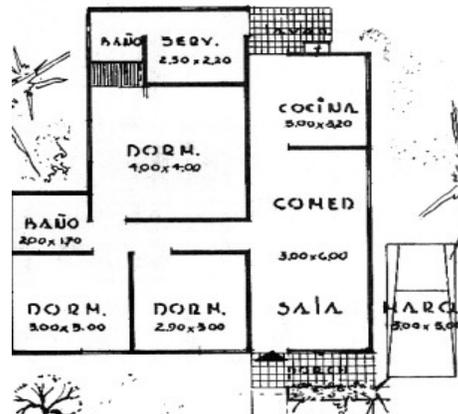
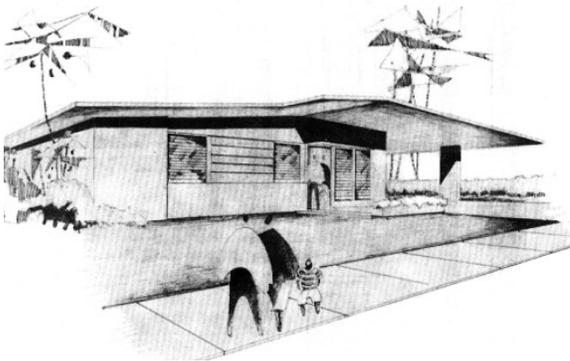


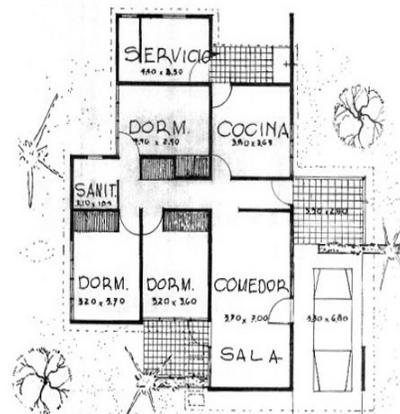
Fig. 5. Otro modelo de vivienda en la que se nota la ampliación de las dimensiones de las estancias en comparación con las construcciones dirigidas al segmento de la población con menos ingresos.
Fuente: Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.

En el 1950 se crea la Junta Pro-Viviendas para Maestros. En este caso no se trataba de un proyecto de construcción, sino de una figura jurídica para la administración de un fondo de ayuda destinado a profesores y funcionarios del sector educación para la adquisición o construcción de sus viviendas, un programa que tuvo un alcance nacional. Las ayudas se asignaban mediante

sorteos celebrados cuatro veces al año tal y como se explica en un reporte del 1958 sobre los programas de viviendas:

Antes de la celebración de los sorteos la oficina de la Junta clasificaba los concursantes en dos grupos: urbano y rural. (...) De acuerdo a las solicitudes de los favorecidos en los sorteos de turno, la Junta procedía a la adquisición o fabricación de viviendas las cuales eran entregadas en uso gratuito a los agraciados, éstas podían arrendarlas en su provecho, pero sin poder gravarlas antes de adquirirlas en propiedad. A partir de la entrega de las casas, los maestros dejaban de pagar el dos por ciento de sus sueldos (...) Esta amortización correspondía al pago de las casas adquiridas en un plazo de quince años.³⁴

Durante la década de los cincuenta se construyeron varios barrios como el Ensanche Benefactor (hoy Ensanche Ozama) que contribuyó a poblar la parte este de la ciudad, ubicada en la margen oriental del río Ozama. Otro ejemplo notable de la política habitacional de esa era fue el Ensanche Luperón (1957), llamado ensanche Julia Molina en el momento de su construcción. El arquitecto Rafael Tomás Hernández estuvo a cargo del diseño de este barrio que se componía de mil viviendas, siendo el desarrollo habitacional más ambicioso del país hasta ese momento. Se diseñaron viviendas unifamiliares de unos 55m² útiles. Estaban prefabricadas en hormigón armado de dos y tres dormitorios, y una cubierta a dos aguas para las que se utilizó asbesto cemento (amianto).



³⁴ Herrera, *op. cit.*, p.19.

Fig. 6. Vivienda Tipo "A" "Modificada, construida por el Estado, este modelo estaba dirigido a empleados públicos de ingresos medios. Contaba con tres dormitorios, salón-comedor, marquesina, cuarto de baño y habitación de servicio.
 Fuente: Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.

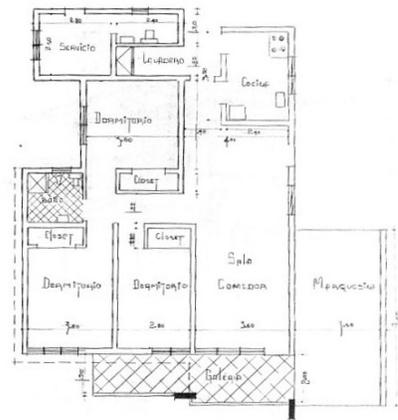


Fig. 7. Vivienda Tipo "A", construida por el Estado, este modelo estaba dirigido a empleados públicos de ingresos medios y bajos.
 Fuente: Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.

Como complemento a los programas de viviendas dirigidos a los empleados públicos y privados inscritos en la Seguridad Social, se crea en el 1958 el Instituto de Auxilios y Viviendas "Fundación Generalísimo Trujillo Molina", definida por el gobierno de turno como una entidad autónoma que tendría por finalidad realizar obras y servicios de mejoramiento social con carácter no especulativo. Dentro de los objetivos enunciados estaba la concesión de préstamos con y sin hipotecas y la participación del Estado como accionista en la construcción de viviendas en cualquier parte del país.

Por la naturaleza de su sistema de financiación, este programa estaba dirigido a dar facilidades económicas para la adquisición de viviendas a las personas insertadas en el sector formal de la economía ya que requerían la demostración de una entrada fija de ingresos y, además, se establecía que la cuota a pagar no sería mayor del veinticinco por ciento de estos ingresos. Para las familias que no cumplieran con estas condiciones se dejaba como opción el Instituto Nacional de la Vivienda, que, subvencionada por el Gobierno, representaría la contrapartida de asistencia social.³⁵ Los fondos para la acción social del instituto se reportaron como donaciones provenientes de la familia Trujillo.

Desde los primeros programas oficiales implicados en la producción de viviendas, el Estado ha utilizado un criterio que ayuda a legitimar las diferencias en la calidad de las viviendas, validando las variaciones en la manera de habitar de las familias según su nivel de ingreso. Desde estas primeras intervenciones se fija la idea de diseñar la vivienda en función del perfil socioeconómico y no de acuerdo a la composición de los hogares.

La política habitacional del régimen de Trujillo estaba orientada a crear estabilidad en la vida de los obreros desde una visión paternalista que institucionalizó el rol del gobierno como proveedor del estado de bienestar, partiendo de beneficiar a la clase trabajadora en un país en el que la mayoría de las grandes empresas eran propiedad de Trujillo. Desde entonces la producción y asignación de viviendas por parte del Estado está más vinculada a una estrategia de política del partido de turno y no a garantizar desde el Estado el cumplimiento y la protección de un derecho fundamental.

³⁵ López-Penha, *op.cit.* p.257

2.2 La vivienda social en la democracia

Luego de la caída del régimen de Trujillo, los años de transición al sistema democrático estuvieron marcados por la política y los cambios sociales cuyo momento cumbre está marcado por la Guerra Civil del 1965. Como se ha dicho anteriormente, este acontecimiento también tuvo su repercusión espacial y marca un punto de inflexión en el ritmo y forma del crecimiento de la ciudad y por tanto en la producción de vivienda social. En julio del año 1961, mediante la Ley No.5574, se suprime el nombre "Fundación Generalísimo Trujillo Molina" al Instituto de Auxilios y Viviendas (INAVI) y al mismo se eleva a una institución de más envergadura. Éste surge a partir de la transformación de la anterior Compañía de Seguros, Auxilios y Viviendas, C por A, (SAVICA). Algunos de los proyectos ejecutados por esa institución a partir de esa nueva etapa, y en distintos periodos de gobiernos fueron: Mirador Sur y Norte, Savica de Mendoza, Ciudad Agraria, Lotería de Sabana Perdida, Eugenio María de Hostos, El Millón, Las Palmas de Herrera, entre otros.

En la primera Constitución Dominicana en la que se menciona el tema de la vivienda, y se desarrolla con claridad el concepto, es en la Constitución del 1963, en la que se establece el derecho de cada familia dominicana de poseer una vivienda propia. "De interés público el establecimiento de cada hogar dominicano en terreno y mejoras propias y que cada familia deberá poseer una vivienda propia, cómoda e higiénica, siendo inalienables e inembargables".³⁶

En el 1963 el Gobierno de Juan Boch crea el Banco Nacional de la Vivienda, lo que da inicio al desarrollo de la actividad de financiación de viviendas:

Desde el cierre de la ventanilla del Banco Agrícola no es hasta 1963 cuando aparece el Banco de la Vivienda y sus Asociaciones de Ahorros y Préstamos, no se financió ningún proyecto porque no existía quién lo llevara a cabo, por lo que la necesidad de vivienda aumentó considerablemente y "La Popular", en Santo Domingo, y "La Cibao" tuvieron una gran clientela por muchos años.³⁷

³⁶ Art. 26 Constitución 1963, Constitución de República Dominicana, proclamada el 29 de Abril de 1963.

³⁷ López-Penha, *op.cit.*, p. 259

Gracias a estas nuevas facilidades de financiación pública y privada, se construyó en Villa Duarte un conjunto habitacional ubicado en terrenos próximos a los Molinos de Santo Domingo, en la margen oriental del río Ozama. En esta urbanización se edificaron viviendas unifamiliares creando un sector de baja densidad, con una disposición similar a la usada dos décadas atrás en los primeros barrios de Mejoramiento Social.

El desarrollo de una estructura financiera de préstamos hipotecarios permitió el crecimiento de la industria de la construcción y su consecuente impacto en la orientación del mercado inmobiliario y la conversión definitiva de la vivienda en una mercancía. Con la llegada al poder del Dr. Joaquín Balaguer (1966), se inicia nuevo un período en la producción de vivienda, dentro del marco de la política característica de sus gobiernos, conocida como “varilla y cemento”.

A principios del 1966 el Estado Dominicano, a través de la Oficina del Secretariado Técnico de la Presidencia, inicia la construcción de varios proyectos habitacionales que creaban nuevos barrios e iban ocupando terrenos entonces periféricos. A pesar de que las tasas de crecimiento de la población comenzaron a descender, la población urbana, y específicamente la de Santo Domingo, continuó creciendo y junto a ella la demanda de vivienda; sin embargo, el ritmo de las construcciones no logró en ningún momento solucionar el déficit habitacional a causa especialmente del gran proceso de migración interna, que se produjo en oleadas en los años sesenta y setenta.

Fig. 8. Vista aérea de la avenida Jiménez Moya en el 1966. A la derecha se ven los primeros edificios multifamiliares construidos por el gobierno, localizados en la que entonces era una zona en pleno proceso de urbanización iniciado con la construcción de la Feria de la Paz.
Fuente: https://imagenesdenuestrahistoria.wordpress.com/2014/06/20/avenidas-y-calles-de-santo-domingo/avenida_jimenez_moya/



El cambio hacia una tipología de mediana altura se produce en 1966 con la construcción de los edificios ubicados en el sector Mata Hambre, continuos al conjunto de la Feria de la Paz. A partir de esa época también surgieron más instituciones privadas que ofrecían préstamos con una mayor tasa de interés pero con mayor facilidad y agilidad en los trámites. La arquitectura habitacional característica de estos años se convirtió en un ensayo en la búsqueda de tipologías de volumetría sencilla y ejecución económica.

Para la época, esos proyectos constituían una arquitectura de vanguardia y totalmente innovadora con relación a lo que se había construido como vivienda social u obrera hasta entonces. Si tomamos en cuenta que aún en la ciudad capital el modelo de casa predominante estaba compuesto por viviendas con una tipología espacial y material más propia de zonas rurales, se entiende la imagen de avance y progreso social asociada a estos proyectos.

En los años setenta se puso en marcha el Plan de Emergencia con el cual se pretendía lograr la transformación urbana de la capital. Se empezó una política distinta a las que se habían ejecutado hasta el momento, se priorizaron los proyectos de renovación urbana caracterizados por la demolición de asentamientos marginales para el trazado de avenidas que marcarían una nueva configuración de ciudad y determinarían el desarrollo y la consolidación de una nueva centralidad. Las vías construidas fueron franqueadas por edificios a los que se les atribuye la función de “muros de la vergüenza”, pues creaban una barrera visual entre el recorrido por las nuevas avenidas y el resto de los barrios marginados sin intervenir.

Al trabajar sobre la base de la eliminación de las viviendas existentes surgía la necesidad de realojar a las familias, con lo que el impacto de esas construcciones en la reducción del déficit cuantitativo se hacía minoritario. Más que la eliminación de este déficit habitacional, la política de la época tenía unos objetivos higienistas y el propósito de crear una nueva imagen para convertir la capital en la postal del desarrollo del país. Como aspecto positivo de estas operaciones cabe destacar que sí se contaba con una visión conjunta de ciudad.



Fig. 9. Sector Los Jardines, construido en la década de los 70. Urbanización de Pablo Mella y diseño arquitectónico de Sanz. En la fotografía se observa la utilización de varias tipologías de vivienda, desde la unifamiliar y varios modelos de bloques multifamiliares de mediana altura.
Fuente: Imágenes de nuestra historia.



Fig. 10. Bloques de apartamentos construidos con el trazado de la avenida 27 de Febrero como parte de la operación de renovación que atravesó Villa Francisca. Estos edificios incluyeron bajos comerciales aprovechando su localización en una zona de gran actividad comercial.
Fuente: Imágenes de nuestra historia.



Fig. 11. Edificios construidos en el entorno del Hotel Embajador en el que se introdujeron 5 tipologías de vivienda colectiva.
Fuente: Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008

Entre los años 1967 y 1978 se construye el proyecto Jardines del Embajador, diseñado por el Arq. Pedro José Borrell Brentz, llamado así por estar ubicado en los terrenos aledaños al Hotel Embajador. Es el primer proyecto de viviendas promocionadas por el Estado en donde se incorporan ascensores y cuyos bloques más altos cuentan con 10 niveles. Se encuentra ubicado en una zona que ha pasado a ser una de las más exclusivas del país. Este proyecto estuvo dirigido a altos funcionarios de Estado, con lo cual la calidad de la vivienda podría considerarse lujosas (en comparación a lo construido en otros proyectos), por sus características espaciales y la riqueza de los materiales de terminación empleados.

En el año 1978 llega al poder el Partido Revolucionario Dominicano con Antonio Guzmán Fernández como presidente del gobierno, quien tuvo que enfrentarse a las consecuencias del paso del Huracán David por la isla en 1979, produciendo gran devastación en las edificaciones, especialmente al sur de la isla por donde tocó tierra. Se registra que este fenómeno causó la muerte de unas 2,400 personas y que destruyó y deterioró miles de viviendas, principalmente a causa de las inundaciones de los barrios ubicados en las márgenes de los ríos. Parte de los daños fueron causados por las fuertes ráfagas de vientos propias de un huracán categoría cinco (con vientos que superan los 250 kilómetros por hora). Esta situación terminó de agravarse cuatro días después con el paso de la tormenta tropical Federico. A partir de esa fecha se produjo un incremento del déficit habitacional y quedó en evidencia la necesidad de utilizar materiales y técnicas constructivas más resistentes a las amenazas que está expuesta una ciudad de costa y de clima tropical. Durante este mandato se construye el proyecto habitacional Juan Pablo Duarte y se inician los proyectos Lotes y Servicios en Sabana Perdida e Invivienda Santo Domingo. Invivienda se proyecta en el año 1978 por el Arq. Manuel Salvador Gautier, siendo el proyecto con mayor número de viviendas planteado hasta la fecha. Se diseñó un sector de trama reticular con manzanas ocupadas con edificios multifamiliares de planta en H.



Fig. 12. Edificio del conjunto de multifamiliares Juan Pablo Duarte, en Santo Domingo Este. Diseño del Arquitecto José Tomás Hernández.
Fuente: Revista AAA.



Fig. 13. Vista aérea del conjunto de multifamiliares Juan Pablo Duarte. A la derecha el río Ozama, a la altura del Puente Duarte.
Fuente: Revista AAA.



Fig. 14. Este edificio, la avenida 27 de Febrero también diseñado por el arquitecto Rafael Tomás Hernández es una muestra de la variedad de las soluciones formales que caracterizó la producción de vivienda colectiva en la década de los 70. Además de la búsqueda de una volumetría más dinámica que la habitual en las construcciones económicas de promoción pública el edificio incorpora la mixticidad de usos disponiendo de la planta baja para el uso comercial.
Fuente: Revista AAA.

Esta tipología continuó utilizándose en otras etapas de este mismo proyecto y en otras localidades del país. Debido a los reajustes económicos a los que tuvo que someterse el país en ese momento, y a una falta de planificación de los recursos, el proyecto fue paralizado en 1984. Iniciado por el gobierno anterior y bajo la dirección del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), el proyecto Sabana Perdida finalmente fue inaugurado en 1989 por el presidente Joaquín Balaguer. Aunque fue proyectado con 1,020 viviendas sólo fueron entregadas 455; de las cuales 323 eran adosadas y 122 tipo vivienda progresiva con dos dormitorios. Esta última modalidad estaba pensada para entregar a las familias una vivienda construida parcialmente sobre la cual se pudieran realizar mejoras y ampliaciones de acuerdo al ritmo de inversión que las familias se pudieran permitir.

Desde un análisis sobre las tipologías utilizadas, los sistemas de agregación, las circunstancias económicas y espaciales de la ciudad, está la última etapa de producción de vivienda oficial acotable dentro del estudio de la evolución y los antecedentes históricos de la producción de vivienda social de Santo Domingo, que va desde el retorno a la presidencia de Joaquín Balaguer (1986) hasta los proyectos de vivienda construidas en el marco de las obras para la conmemoración del Quinto Centenario del Descubrimiento de América (1992).

2.3 Producción y reproducción masiva

El tercer período presidencial de Joaquín Balaguer (1986-1996) inicia con un plan de acción que, al igual que en sus mandatos anteriores, tiene como eje central la ejecución de obras de infraestructura urbana, siendo la construcción de viviendas una de las principales líneas de inversión. Durante la década de los setenta se había popularizado el uso de tipologías habitacionales de vivienda colectiva en edificios de mediana altura, tanto en las obras de promoción pública como privada. En esta nueva fase se pasa de la experimentación y exploración de nuevos modelos a la producción masiva de viviendas dentro de esta tipología, sin que se hiciera una revisión y análisis de las soluciones construidas.

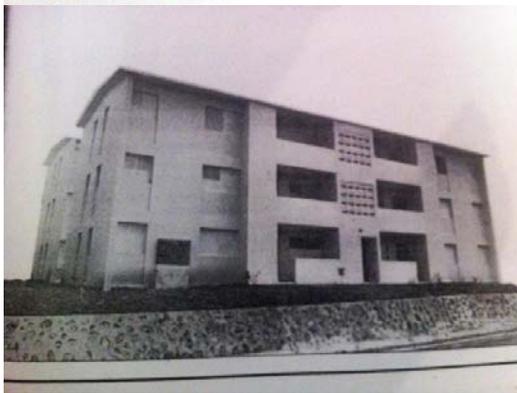
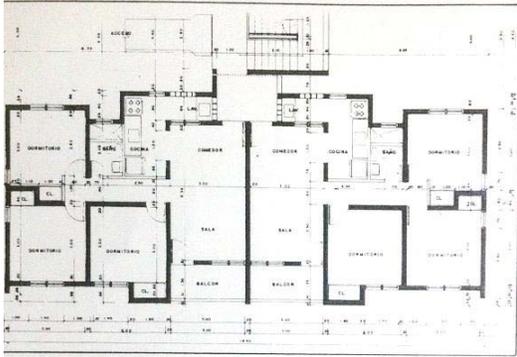


Fig. 15. Planta y fotografía de un edificio de apartamentos "Tipo B", utilizado en varios habitacionales como Hainamosa y Parque del Este. El número de pisos se determinaba de acuerdo a las condiciones de la zona de ejecución del proyecto y variaban entre dos y cuatro.

Fuente: Oficina Coordinadora y Fiscalizadora de obras del Estado.

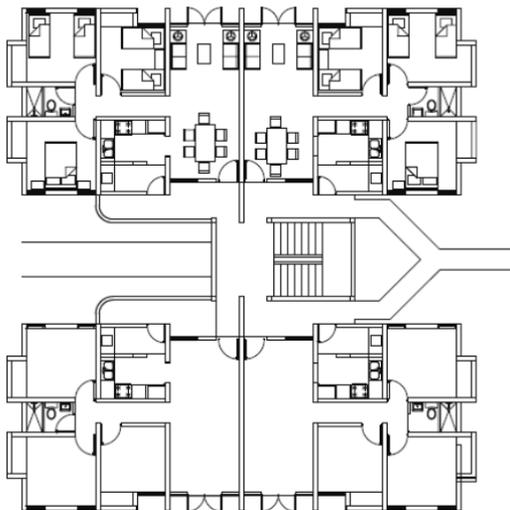


Fig. 16. Plano de un edificio con planta H, tipología utilizada en los sectores de Hainamosa e Invivienda. Habitualmente construidos con cuatro niveles.

Fuente: Archivo INVI.

En este período también se lleva a cabo una operación de renovación urbana para el trazado y ampliación de varias avenidas de Santo Domingo. Uno de los proyectos más agresivos de esta intervención fue la construcción de la prolongación de la Avenida México, promovida por el gobierno como un trabajo de “desarribalización de San Carlos”, barrio popular sobre el cual se proyectó el vial y en el que fueron derribadas las viviendas ubicadas en su paso. Los primeros edificios de vivienda construidos a lo largo de esta avenida (año 1988) consistían en bloques exentos de cuatro niveles. Para el año 1989 algunos de los bloques ya incluyeron locales comerciales en la planta baja.

Otro proyecto de renovación urbana, realizado a costa del desalojo de unas cuatro mil personas, fueron Villa Juana y Villa Consuelo³⁸, proyectos compuestos por unos 2,500 apartamentos (125 edificios de cinco plantas sin ascensor). La construcción de estas viviendas se hizo como complemento de la prolongación de la avenida John F. Kennedy y su unión con la avenida Padre Castellano para la creación de la vía Expreso V Centenario.

En la construcción de ambos proyectos se sigue la lógica utilizada en renovaciones anteriores: la producción de vivienda social no concebida como vía para la eliminación del déficit habitacional sino, en el mejor de los casos, como una medida compensatoria a la destrucción de las viviendas para la implementación de vías rápidas que atraviesan los barrios populares agilizando la comunicación de otras zonas de la capital, como el aeropuerto, los puertos de mercancía, las zonas industriales, las carreteras nacionales. No se sabe con certeza qué proporción de esas nuevas viviendas fueron asignadas a las familias desplazadas.

La anterior descripción no dista mucho de la solución espacial que encontramos en las primeras viviendas unifamiliares de los barrios de Mejoramiento Social de los años cuarenta. Si existe alguna variedad en los modelos diseminados en esos años sería básicamente la incorporación, o no, de un balcón y en los sistemas de agregación (dos o cuatro viviendas por escalera).

³⁸ Chantada, A. *op. cit.*, p.117



Fig. 17. Viviendas unifamiliares, en las inmediaciones del parque Mirador Sur. Fuente: Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008



Fig. 18. Urbanización Las Caobas, edificios multifamiliares de cuatro y dos niveles y viviendas unifamiliares y adosadas. Fuente: Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008

A partir de la mecánica de reproducción de este modelo, las principales variaciones que aparecen en las decenas de proyectos construidos por el gobierno vienen de la implementación en el terreno, en el que se juega principalmente con el giro de la planta del edificio, produciendo, como es lógico, orientaciones opuestas para una misma planta. Producto de los distintos sistemas de agregación se generan los bloques lineales, en H y en cruz, bastantes difundidos en muchos proyectos oficiales.

En definitiva, en esta nueva etapa la producción de viviendas sociales se caracteriza porque los proyectos tienden más al desarrollo de urbanizaciones de viviendas colectivas que se basan en la repetición de un modelo y, a diferencia de la década anterior, no se producen cambios significativos ni una evolución hacia modelos adaptados a las necesidades de la época y a las condiciones físicas de cada sector. Se produce un “estancamiento” en la evolución de las tipologías construidas y se perpetúa el modelo de vivienda colectiva cuyo programa consiste en: un salón-comedor (con acceso directo desde la escalera), una cocina, área de lavado y un pasillo desde el que se pasa a un cuarto de baño y a los tres dormitorios. Esta sería la planta “tipo” de casi cualquier proyecto de viviendas construido a partir de la adopción del bloque multifamiliar como vivienda social “estándar.”

Paralelo a la construcción de viviendas colectivas, se siguieron levantando urbanizaciones de viviendas unifamiliares cuya asignación se continuó haciendo con el criterio de estar dirigidas a colectivos específicos, con diferencias notorias en las dimensiones de las viviendas y en el tamaño de los lotes. De esta manera se elegía un modelo de vivienda, conforme a lo que se entendía adecuado para el grupo beneficiario, y se construía el nuevo complejo habitacional urbanizando zonas periféricas, reproduciendo un modelo de vivienda y extendiendo los límites de la ciudad. De ahí a que los sectores creados bajo esta modalidad fueran originalmente de baja densidad, socialmente homogéneos y sin mixticidad de usos.



Fig. 19. Edificios multifamiliares en Hainamosa, de bloques con forma en H, difundidos en muchos proyectos oficiales.
Fuente: invi.gob.do/Galería.aspx



Fig. 20. Vista aérea del residencial Proyecto José Contreras.
Fuente: Joaquín Balaguer: el estadista de la construcción y el urbanismo.



Fig. 21. Edificios residenciales de Los Mameyes, en Santo Domingo Este.
Fuente: Joaquín Balaguer: el estadista de la construcción y el urbanismo.

En algunos barrios se llegó a utilizar varias tipologías de vivienda pero habitualmente la disposición de éstas dentro de las situaban en zonas y manzanas diferenciadas, creando una especie de sub-barrio dentro del conjunto. Los barrios residenciales de Las Caobas (1978) y Los Jardines del Norte son ejemplos de desarrollos que utilizaron varias tipologías de vivienda. Es importante mencionar que ambos proyectos destacan frente a otros por su adaptación al medio físico. En el caso de Las Caobas se utiliza el núcleo de la escalera como eje en torno al cual se rotan dos bloques de apartamentos de modo que al ser colocados en hilera se fueran adaptando a las cotas de nivel, salvando los desniveles de la parcela en la que se construyeron. Además de esto, se trabajaron los accesos peatonales ofreciendo recorridos alternativos a las vías vehiculares. Por otra parte, en las manzanas ocupadas con bloques multifamiliares de Los Jardines, se tuvo la habilidad y buen criterio de respetar no sólo los desniveles, sino los cauces de las cañadas naturales y la abundante vegetación de la zona, creando una especie de versión local de “ciudad jardín” de baja altura y densidad media sobre la cual valdría la pena realizar un estudio específico.

A finales de los ochenta e inicio de los noventa se continuó con otros proyectos de viviendas sin que se produjeran cambios trascendentales en cuanto al modelo urbanístico utilizado ni en las tipologías habitacionales. Algunos de los proyectos levantados en esa época son parque del Este I y II, en el entorno del Faro a Colón, Los Farallones (1988) y Hainamosa (1988), todos estos en Santo Domingo Este. En el Distrito Nacional, dentro de la operación de renovación urbana, se construyeron edificios de vivienda en San Carlos (1988) y otros en los intervenidos sectores de Villa Juana y Villa Consuelo. Hacia 1992, también en el Distrito Nacional se construyen los proyectos José Contreras y La Fe. A este año también corresponde la intervención realizada en el marginal sector Hoyo de Chulín en el que se construyeron los edificios de viviendas conocidos con el nombre de La Isabela.



Fig.22 Site Plan del complejo habitacional La Nueva Barquita.
Fuente:<http://www.cuencaozama.com/archivo/siteplan-proyecto-labarquita.pdf>

2.4 Actualidad

La actualidad de la producción de vivienda social en Santo Domingo se puede explicar a través de los dos principales proyectos en ejecución.

La nueva Barquita

El proyecto de la Nueva Barquita es un desarrollo habitacional promovido por el Gobierno Central con el objetivo de trasladar a unas 1,600 familias residentes en un asentamiento de urbanización informal localizado en una zona inundable en la Margen noreste del río Ozama, perteneciente a Santo Domingo Este. Desde las fuentes oficiales este proyecto se describe de la siguiente manera: “El programa La Barquita y Entornos, es un protocolo de Intervención Urbana y Rescate Ambiental de los barrios populares entorno a la Cuenca Ozama, como modelo de actuación sobre la vulnerabilidad humana.” Se explica, además, que se sigue un modelo de actuación transversal en el que se trabaja el área técnica, legal y social. Esto es porque la intervención, que se ejecuta desde la Unidad Ejecutora para la Readecuación de La Barquita y Entornos (URBE), y bajo el decreto 201-14³⁹ y está estructurada en tornos a cuatro actuaciones:⁴⁰

1. La Nueva Barquita: solución habitacional integral, ubicado en Sabana Perdida, Santo Domingo Norte, donde vivirán de manera digna las familias hoy en riesgo.
2. Parque y Politécnico La Barquita: regeneración urbana como solución ambiental de la cañadas que vierten en la ubicación actual de La Barquita, Los Minas Santo Domingo Este, luego que la familia sean reubicadas.
3. Aquabus-Teleférico: una propuesta intermodal Fluvial-cable de transporte público masivo, para los barrios aislados entorno a la Cuenca Ozama, Santo Domingo.
4. Hacia la Nueva Barquita: formación ciudadana para las familias que viven en la zona de riesgo de La Barquita de Los Mina Norte, habilitándoles y

³⁹ Danilo Medina,(Presidente de la República), *Decreto 201-14 Que Crea La Unidad Ejecutora Para La Readecuación de La Barquita Y Entornos (URBE)* (República Dominicana, 2014). G.O. No. 10760.

⁴⁰ <http://www.cuencaozama.com/la-barquita/lnb-faq.php>

dándole herramientas de habilidades sociales y alfabetización cívica necesarias para la sana convivencia y su adaptación en su nueva realidad: urbana y social

Para el diseño del nuevo conjunto residencial se convocó un concurso de ideas en el que participaron unas catorce empresas. Luego de ser elegida la propuesta ganadora, (alegando problemas de consolidación del suelo que presentaban las áreas inicialmente elegidas para la reubicación de las familias, y otros aspectos de interés social), se tomó la decisión de cambiar el emplazamiento del proyecto, que finalmente se está construyendo en un lote de 52ha ubicado en la margen norte del río Ozama, en Santo Domingo Norte. El complejo en ejecución consta de 1,782 apartamentos de entre 68 y 76 metros cuadrados, repartidos en tres o dos dormitorios, salón-comedor, cocina, área de lavado, baño y balcón⁴¹.

Para cumplir con el anunciado propósito de que se trata de un proyecto de actuación transversal, que mejora la calidad de vida de la población trasladada y a favorecer la integración de la población al mercado laboral formal, en el conjunto se ha proyectado con una serie de equipamientos y dotaciones barriales tales como canchas deportivas, escuelas, centro cívico, un centro de formación y un local para una cooperativa artesanal en el que han de funcionar un taller de mecánica y un taller de ebanistería. Para dar cabida al surgimiento del comercio de proximidad se proyectaron unos y 108 locales comerciales ubicados en las plantas bajas de algunos bloques de apartamentos.

Por tratarse de un proyecto que actualmente se encuentra en construcción es preciso esperar que transcurran varios años para comprobar en qué medida los objetivos bajo los cuales se ha formulado se podrán alcanzar. Luego se podrá analizar el grado de adaptación y satisfacción de las familias residentes de las nuevas viviendas. Aun así mediante la identificación de cualidades comunes entre éste y proyectos anteriores se pueden hacer ciertas observaciones preliminares basadas en el análisis de algunos elementos del diseño urbano y arquitectónico.

⁴¹ (Arquitexto 2013)

Llama la atención, en primer lugar, la repetición de un modelo de conjunto residencial, que como se ha visto hasta ahora, se ha utilizado en la mayoría de construcciones de promoción pública, y que se produce a partir de la elección de una tipología de vivienda multifamiliar en bloques abiertos de mediana altura. Por el tipo de urbanización proyectada hace difícil imaginar que los procesos de apropiación o de gradación observados en otros conjuntos no puedan aportar resultados similares. Por otro lado, en el plano de conjunto se señalan con claridad los límites que definen la zona de actuación, pero es necesario, (de no haberse hecho), estudiar qué tipo de evolución se espera para el resto del territorio que rodea el proyecto y cómo ha de darse la integración o transición con el tejido existente fuera ese borde virtual. Surge entonces la pregunta de si se ha contemplado que (como posible consecuencia de la construcción de este nuevo barrio), esta zona se termine de consolidar, y de ser así, si se ha tomado en cuenta el aumento de la población dentro de los cálculos de la capacidad de servicios y nuevos equipamientos suministrados.

En definitiva, cabe preguntarse si es éste el único modelo posible para la producción de vivienda social que además de ofrecer una alternativa frente a los asentamientos y viviendas de las zonas de vulnerabilidad y riesgo se adapten a la forma de vida de una población proveniente de estos sectores.



	Tipo de apartamento	No. de habitaciones	M2
1	R letra	2	58
2	R letra	3	76
3	R # (MR)	3	68
4	R #	2	58
5	R #	3	68
6	M	2	66
7	M	3	76

Fig. 23 Plantas y fotogríficas de los tipos de apartamentos que se construyen en la Nueva Barquita.
Fuente: <http://www.cuencaozama.com/la-barquita/apartamentos-lnb.php>

También se ha anunciado que en el desarrollo del proyecto ha tomado en cuenta que se lleve a cabo un proceso de formación para facilitar la adaptación de las familias a las nuevas viviendas y al nuevo modelo de ciudad en el que les tocará vivir, pero es importante, además, entender que esta adaptación debe darse en doble dirección, y que no es únicamente el usuario el que debe de condicionar sus hábitos, sino que desde antes de diseñar este nuevo hábitat se han de explorar otras formas de viviendas. Esta exploración pudiera, incluso, devenir en una tipología propia o intermedia entre el bloque y la vivienda unifamiliar que es, aunque de forma precaria, la tipología utilizada en los asentamientos informales autoconstruidos.

Ciudad Juan Bosch

Otro proyecto cuyo conocimiento es importante para entender lo que en la actualidad se está haciendo en materia de vivienda producción habitacional es la denominada Ciudad Juan Bosch, de gran relevancia por la magnitud del volumen de viviendas que se pretenden construir. Se trata de un nuevo conjunto que contempla la producción de unas 25.000 unidades de apartamentos. El terreno tiene aproximadamente 3.6 km², (unas 360 ha) y se encuentra localizado en Santo Domingo Este, en un lote que hasta el momento permanecía sin urbanizar y que pese al continuo crecimiento horizontal de la ciudad aún no está integrado al resto del tejido de la zona oriental del Gran Santo Domingo. Estamos hablando del que será el primer mega proyecto de nueva urbanización ejecutado bajo la figura de fideicomiso⁴², mediante la cual se está desarrollando una promoción conjunta entre el sector público y privado. El Estado está aportando los terrenos, y además se encarga del desarrollo de la infraestructura vial, de agua potable, sanitaria y eléctrica y los equipamientos sociales e institucionales como escuelas, centros de salud, destacamentos de policía y bomberos, parques, y otros.⁴³

⁴² Sobre la que se comentará en el Cap.4.

⁴³ Presidencia de la República Dominicana, 'Ciudad Juan Bosch'. <https://presidencia.gob.do/plan-de-gobierno/ciudad-juan-bosch>



Fig. 24 Localización del lote en el que se construye la Ciudad Juan Bosch.

Fuente: http://cadocon.org/portada/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/CiudadJuanBosch_3.pdf



Fig. 25 Localización y de los vecindarios proyectados en el plan general de la Ciudad Juan Bosch.

Fuente: <https://www.youtube.com/watch?v=gGujF9dVqul>

La urbanización prevista se configura como la suma de varios polígonos de manzanas (a los que llaman vecindarios), en cada una de los cuales una compañía privada construye los bloques de apartamentos que serán vendidos en el libre mercado, aunque cumpliendo con algunas condiciones preestablecidas.

Sobre las decisiones que acompañan al diseño de este proyecto se puede reconocer un intento de lograr una mayor variedad en los tamaños de las viviendas, especialmente por la oferta de unidades de dos y tres dormitorios, uno o dos cuartos de baño, pero en esencia, pese a estas diferenciaciones no se aprecian cambios significativos que permitan hablar de una evolución de las tipologías utilizadas. Tampoco se evidencia ninguna innovación en el orden del diseño urbano, de los sistemas de agregación, ni de los itinerarios peatonales a escala de barrio o de bloque. En términos generales, es un proyecto para familias con ingresos fijos que desean adquirir una vivienda pero no pueden permitirse una mejor localización, más cercana a los centros de trabajo y cuyo interés por ser propietarios, y dejar de pagar alquiler hace que estén dispuestos a optar por una vivienda con unas dimensiones mínimas, siendo su mayor atractivo las facilidades de financiación derivadas por los incentivos ofrecidos a raíz de la aplicación de la ley de fideicomisos.

Independientemente de la evaluación que se haga sobre el programa y diseño arquitectónico de las viviendas las mayores dudas que se pueden generar alrededor de este proyecto (o cualquier otro localizado en la periferia de la metrópolis de Santo Domingo), tienen que ver con los problemas que pueden surgir como consecuencia del incremento de la población en esta parte de la ciudad. Consecuentemente, esto hace reflexionar sobre el porqué esta es la fórmula que se sigue utilizando cuando han transcurrido ya más de cuatro décadas desde que este tipo de operaciones empezaron a construirse como principal acción de la política habitacional oficial.

COMPRA TU PRIMERA VIVIENDA
CON BENEFICIOS DE LA LEY 109-11

RESIDENCIAL CAMINO VERDE
está ubicado en la Ciudad Juan Bosch.
en Santo Domingo Este.
A solo 20 minutos del centro de la Ciudad.

Informaciones Generales

- Huerto Urbano
- Parques
- Garajes
- Hidromasajes
- Estibadores por nivel
- Parqueos
- Ciclovia
- Áreas Recreativas
- Canchos Deportivos
- Juegos Infantiles

80 M2

- Tres (3) Habitaciones
- Dos (2) Baños
- Comedor
- Cocina
- Sala
- Balcón
- Lavado
- Habitación de Servicio con baño

65 M2

- Tres (3) Habitaciones
- Un (1) Baño
- Comedor
- Cocina
- Sala
- Balcón
- Lavado

51 M2

- Dos (2) Habitaciones
- Un (1) Baño
- Comedor
- Cocina
- Sala
- Balcón
- Lavado

Cuotas Mensuales desde RD \$ 6,000.00

Terminaciones

- Pisos en Cerámica
- Baños y Cocina en Cerámica
- Topo de Cocina en Marmófilo
- Gabinete de Cocina en Madera
- Ventanas Corretizas
- Puertas en Madera
- Lavadero en Granito
- Parqueos

Con Amplias Áreas Verdes y Recreativas

Satisfiriendo todas tus NECESIDADES

Parqueos, Ciclovia y Fácil Acceso

Vivir con tu familia en una ZONA SECURA

Fig. 26 Folleto de la preventa un conjunto construido por una empresa privada en Ciudad Juan Bosch.

Fuente: http://gruposiemcard.com/galerias_de_imagenes/residencial-camino-verde-ciudad-juan-bosch/



Fig. 27 Fotografía de unos edificios ya terminados.

Fuente: <http://www.listindiario.com/la-republica/2016/04/19/416082/entregaran-600-apartamentos-en-ciudad-juan-bosch-este-mes>

Preocupa, por ejemplo, saber cómo se resolverán los problemas colaterales que se generen una vez alcanzada densidad habitacional proyectada. Si se hacen unos cálculos simples (en base al número de hogares de la Provincia Santo Domingo, a la que pertenece Santo Domingo Este que es de 3.59) se puede estimar que en la Ciudad Juan Bosch podría llegar a vivir unas 89.750. Para una densidad habitacional de 250 hab/ha⁴⁴. Llama la atención que se esté desarrollando un proyecto en el que todas la urbanización parte de cero para finalmente alcanzar una densidad baja, similar a la que se obtiene en los sectores más centrales, aun en aquellos compuestos mayormente por viviendas unifamiliares o bloques multifamiliares de tres niveles como máximo.

A partir de lo expuesto es posible esperar que se produzcan efectos como el empeoramiento de los atascos del tránsito vehicular. Es bien sabido que al día de hoy ya se presentan momentos de colapso en las horas pico en las que la población se traslada o regresa de los centros de trabajo y de estudio. Esta situación se da de forma crítica en los puentes Duarte y Juan Bosch, principales puntos de conexión entre Santo Domingo Este y el Distrito Nacional.

Otra cuestión a considerar es la ampliación de la superficie urbana de Santo Domingo Este que junto con el crecimiento de poblacional⁴⁵ generará una carga extra para su ayuntamiento por el aumento de la zona servida, incrementando especialmente el volumen de desechos sólidos a ser recogidos y aumentando la demás labores de aseo urbano, lo que puede provocar que el mismo no cuente con el presupuesto y la estructura necesaria para cubrir la demanda de la nueva urbanización.

⁴⁴ Que de acuerdo a la clasificación a las densidades indicativas establecidas por el Ayuntamiento del Distrito Nacional es Baja y que se asigna a barrios en los que el uso permitido es mayoritariamente residencial con uso comercial restringido a uno por manzana.

⁴⁵ De acuerdo con los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del 2010 la población urbana de Santo Domingo Este era de uno 878.306, es decir que la estimación de la futura población del La Ciudad Juan Bosch (89.750), representa, en términos de magnitud, el 10% de los habitantes de las zonas urbanas del municipio. Aun cuando parte de los nuevos habitantes de estas viviendas provengan de barrios atendidos por ese ayuntamiento esas cifras dan una idea de la magnitud del impacto que puede producirse.

2.5 Plantas representativas de los distintos periodos de producción habitacional oficial

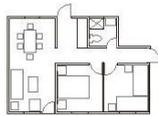
En esta sección se presentan algunos proyectos que representan las tipologías habitacionales construidas en los distintos momentos descritos en este capítulo y que pretenden, de alguna manera, caracterizar el tipo de vivienda que se ha venido produciendo a lo largo de las últimas décadas. Por la dificultad de acceso a fuentes documentales fiables se han elegido distintos conjuntos cuya relevancia como ejemplo representativo de su época es relativa, pero no antojadiza, pues por sus particularidades sirven para cumplir con su función descriptiva.

Así mismo, las fechas indicadas en cada grupo de plantas presentadas coinciden con las pausas o la intensificación de la producción habitacional desde la política del Estado, situaciones directamente ligadas a los cambios de gobierno. Se presentan, en primer lugar, las viviendas unifamiliares cuyos modelos pertenecen en su totalidad a diseños proyectados durante le Era de la dictadura de Trujillo. Pese a que en los siguientes periodos de gobierno se continuaron construyendo viviendas unifamiliares, la orientación de este trabajo hace que los siguientes modelos a mostrar se enfoque en edificios de viviendas colectivas. De todas formas, algunas de las plantas unifamiliares que aquí se muestran constituyen modelos que se siguieron reproduciendo en desarrollos construidos en democracia.

Los modelos de bloques de viviendas pertenecen a diseños que, en su mayoría, se utilizaron en más de un conjunto, algunos de ellos se siguen utilizando al día de hoy, de ahí a que exista una separación de más de veinte años hasta la presentación de una muestra de las tipologías actuales, representadas por tres modelos de apartamentos de Ciudad Juan Bosch y La Nueva Barquita.

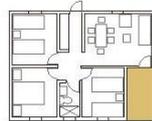
1940-1960

Tipo SAVICA



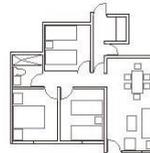
45 m2 útiles

Tipo D



47 m2 útiles

Tipo C



55 m2 útiles

Tipo B modificado



80 m2 útiles interior

20 m2 exteriores
(marquesina, galerías, lavado.)

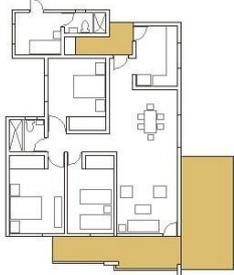
Tipo A modificado



107 m2 útiles interior

44 m2 exteriores
(marquesina, galerías, lavado.)

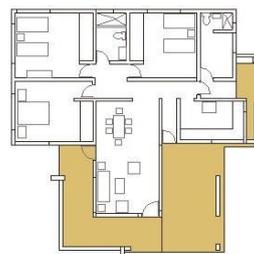
Tipo A



115 m2 útiles interior

42 m2 exteriores
(marquesina, galerías, lavado.)

Tipo A Especial



117 m2 útiles interior

52 m2 exteriores
(marquesina, galerías, lavado.)



- | | | | |
|-----------|------------------|--------------|----------------------|
| 1 Salón | 3 Cocina | 5 Dormitorio | 7 Lavado |
| 2 Comedor | 4 Cuarto de baño | 6 Balcón | 8 Cuarto de servicio |

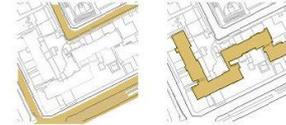
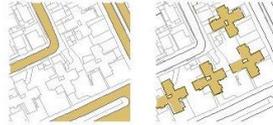
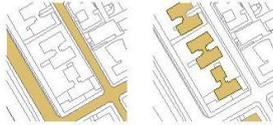
Fig. 28 Plantas de viviendas unifamiliares.
Fuente: ("Algunos Programas Sociales Y Construcción de Viviendas Durante Los Últimos 30 Años En La República Dominicana" 1961)

1966-1977

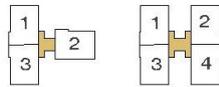
Matahambre

General Antonio Duvergé (Honduras)

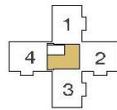
Urbanización (1HA)



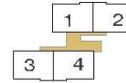
Tipología



x 4 niveles

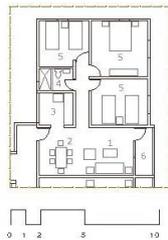
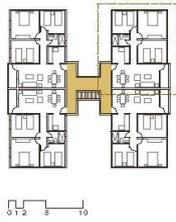


x 3 o 4 niveles

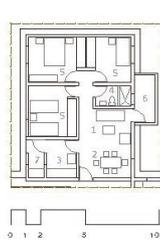


x 4 niveles

Planta arquitectónica



76m² útiles



70m² útiles



67m² útiles

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1 Salón | 5 Dormitorio |
| 2 Comedor | 6 Balcón |
| 3 Cocina | 7 Lavado |
| 4 Cuarto de baño | 8 Cuarto de servicio |

Fig. 29 Fuente: redibujados a partir de varias fuentes documentales, levantamientos y fotos aéreas.

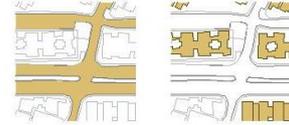
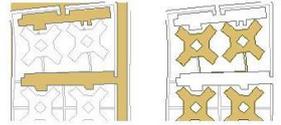
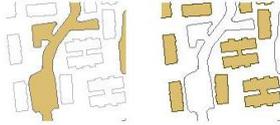
1987-1990

Parque del Este II

José Contreras

San Carlos

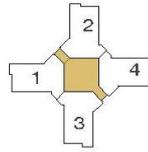
Urbanización (1HA)



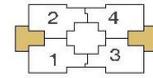
Tipología



x 3 niveles

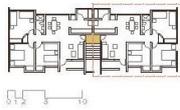


x 4 niveles

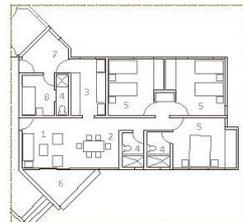
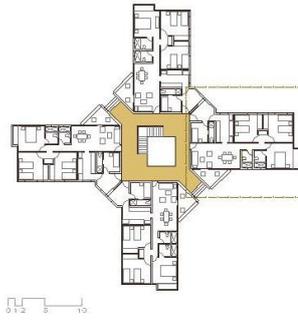


x 4 niveles

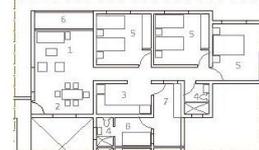
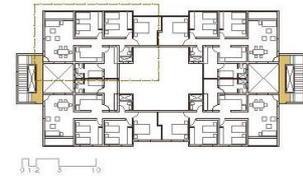
Planta arquitectónica



75m² útiles



110m² útiles



100m² útiles

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1 Salón | 5 Dormitorio |
| 2 Comedor | 6 Balcón |
| 3 Cocina | 7 Lavado |
| 4 Cuarto de baño | 8 Cuarto de servicio |

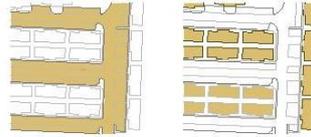
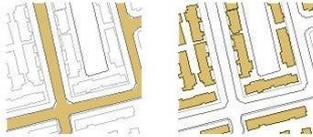
Fig. 30 Fuente: redibujados a partir de varias fuentes documentales, levantamientos y fotos aéreas

2015

La Nueva Barquita

Ciudad Juan Bosch

Urbanización (1HA)



Tipología

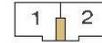


x 4 niveles



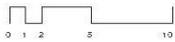
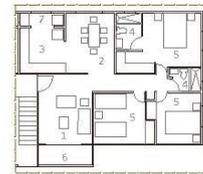
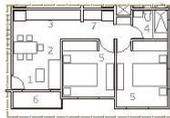
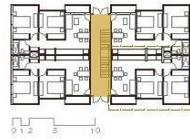
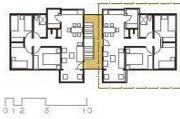
Residencial Camboverde

x 4 niveles

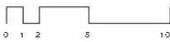


x 4 niveles

Planta arquitectónica



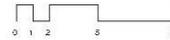
63m² útiles



52m² útiles



85m² útiles



- 1 Salón
- 2 Comedor
- 3 Cocina
- 4 Cuarto de baño
- 5 Dormitorio
- 6 Balcón
- 7 Lavado
- 8 Cuarto de servicio

Fig. 31 Fuente: <https://www.grupopereyard.com/apartamentos/>, <https://presidencia.gob.do/plan-de-gobierno/nueva-barquita>



Fig. 1 Dibujo infantil de una vivienda. Es común que ésta sea representada como una casa, nuestra idea de vivienda ideal está ligada a una tipología particular, la vivienda unifamiliar de techos inclinados, que a menudo incluye elementos como una chimenea, totalmente inexistentes en las viviendas caribeñas. Llama también la atención cómo estos dibujos incluyen el entorno inmediato de la vivienda, parece que ésta no se concibe sin los elementos de su alrededor, que son, por lo general, elementos propios de un entorno rural.

Fuente: <http://artprojectsforkids.org/how-to-draw-a-house/>

Cap. 3

Vivienda de interés social

3.1 Sobre el concepto de vivienda

Establecer el concepto de vivienda es una tarea que en principio puede aparentar de relativa facilidad, probablemente cada individuo tiene asumida una idea de lo que es una vivienda, su propia “representación mental” de este hecho u objeto, de su vivienda. Nuestra concepción de vivienda parte en primer lugar de la experiencia propia como usuarios, así que cuando se quiere acuñar una definición que sirva como base para abordar la problemática habitacional e intentar aportar soluciones en un contexto determinado más que el afán por perfilar un concepto acabado importan las preguntas que se hacen alrededor de la misma: ¿Qué debe tener una vivienda para ser considerada apta para el desarrollo de una vida digna? ¿Cuáles de los elementos que conforman la vivienda y el hábitat permiten o facilitan el desarrollo personal del individuo?

Teniendo como objetivo adoptar una terminología consensuada que permita orientar los distintos enfoques con los que pueda enfrentarse la problemática habitacional, resulta útil hacer uso de una definición como la de Oscar Yujnovsky¹:

“...la vivienda es una configuración de servicios -los servicios habitacionales- que deben dar satisfacción a las necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupo social y que definen el devenir histórico”.

¹ (Yujnovsky 1984) P. 17.

Esta forma de entender la vivienda resulta abarcadora y a diferencia de otras que se basan en la vivienda como ente físico, incorpora conceptos que van en la línea de la inclusión de criterios que más que una definición espacial se enfocan en describir las condiciones que tiene que reunir la vivienda para facilitar una buena calidad de vida. Asumir un criterio desde esa óptica implica dejar de lado la percepción de la vivienda como unidad independiente puesto que apunta al interés de investigar cuáles y en qué forma parte de estos “servicios habitacionales” pueden ser suplidos por otras unidades de apoyo o mediante alternativas de gestión en los planes locales de eliminación del déficit. Es una definición que se presenta como una suma de variables que vienen dadas por cada contexto, evitando así asumir modelos traídos de otras realidades dejando espacio para la interpretación local.

De todas formas, a partir de asimilar un concepto de vivienda que mira más allá de lo físico, en el momento de implicarse en un proyecto concreto es preciso alcanzar cierto nivel de pragmatismo lo que requerirá adherirse a explicaciones de tipo descriptivas en las que toman relevancia las cuestiones tipológicas, los materiales, la forma urbana entre otras; y referirnos a la vivienda como hecho físico que posee espacios diseñados y configurados para el desarrollo de ciertas funciones dentro del hogar, como soporte material del ámbito privado. Estas ideas quedan expresadas con bastante claridad en el artículo “Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI” según el cual:

“La vivienda es el espacio privado, un interior construido, en el que se realizan principalmente las actividades y tareas de la reproducción, que son aquellas que hacen posible el desarrollo natural, físico y social de las personas, constituyendo la base de las tareas productivas”.²

Pese a que se da por válida la concepción de que la condición del ámbito privado es inherente a la vivienda, los cambios de hábitos y costumbres sociales producen, a través del tiempo, modificaciones en la delimitación de lo público y lo privado. Del conocimiento de estos cambios puede surgir la posibilidad de adaptar la forma en que las actividades asociadas a las necesidades humanas que tienen lugar en la

² Josep María Montaner y Zaida Muxi, ‘Reflexiones Para Proyectar Viviendas Del Siglo XXI. (Spanish)’, *Reflections en the Projection of 21th Century Housing. (English)*, 2010, 82–99. <<https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=vth&AN=57735142&lang=es&site=ehost-live>>.

vivienda puedan realizarse en otros espacios públicos o de uso común. También puede ocurrir el caso contrario, que otras actividades otrora realizadas en espacios comunes que ahora requieran de instalaciones a lo interno de las viviendas.

Siendo entonces la definición de los límites entre lo público y lo privado un tema en constante evolución, es preciso, sin embargo, hablar de lo doméstico y lo cotidiano cuando se pretende determinar las actividades y usos a los que debe dar respuesta la vivienda. Existen una serie de tareas que son casi exclusivas al ámbito doméstico. “Si bien la dotación del barrio en el que se halla la vivienda favorecerá o no la correcta y eficiente realización de las tareas que necesariamente salen y se nutren del exterior público. Tales tareas se complementan necesariamente en ámbitos externos, ya sean privados, comunitarios o públicos, más allá de la vivienda”.³

Al hablar repetidamente de la “satisfacción de necesidades”, de la “necesidad de habitar”, como término más inclusivo de las funciones cotidianas, se habla de que la vivienda es un medio, un recurso, y no un objetivo en sí mismo. Estas ideas quedan condensadas en la frase que John Turner resume de forma muy acertada: “Lo importante no es la vivienda sino lo que ésta hace en la vida de las personas”⁴.

3.2 Vivienda: ¿social, digna, prioritaria, mínima, máxima?

Para la elaboración de una política habitacional es necesario establecer no sólo un concepto de vivienda sino determinar cuál es la unidad básica a la que el Estado tiene que garantizar el acceso. Existen varios términos con los que hacen alusión a esta unidad y que cuentan en algunos países con una legislación que contemplan las figuras jurídicas correspondientes en función de las cuáles se pueden clasificar las referidas viviendas. En principio se puede decir que una vivienda básica tiene que ser aquella que cuenta con las dimensiones y dotaciones mínimas para garantizar la satisfacción de las necesidades humanas básicas de alojamiento.

Con relación a esto, las palabras de Zaida Muxí y Josep Montaner sirven para establecer cómo puede determinarse a cuáles factores debe responder la configuración de la unidad básica a garantizar desde una política de vivienda: “atendiendo a una conformación de la sociedad más diversa y menos jerárquica.

³ Montaner y Muxí. *op. cit.*, p.84

⁴ Turner, John ‘Housing by People : Towards Autonomy in Building Environments’, *Londres*, 1976, p.5.

Por lo dicho, formular una revisión de los criterios de diseño de la vivienda para el siglo XXI implica reflejar, fundamentalmente, la conciencia del cambio social”.⁵ Esto quiere decir que para perfilar la unidad habitacional adecuada a un contexto determinado hay que tomar en cuenta la evolución de los estándares de confort y habitabilidad, criterios de seguridad, reconocer las variantes de género y la diversidad de la población; en general, las nuevas situaciones de riesgo que pueden traer consigo el cambio en los patrones de conducta y la tendencia hacia el predominio de la vida en zonas urbanas. Además han de incluirse los requerimientos de la población con algún tipo de minusvalía. Desde la política oficial ha de reivindicarse el papel que juega la vivienda como espacio para la conciliación de la vida laboral y familiar, los sistemas que favorecen la intergeneracionalidad y la integración social y la equidad de género.

Dicho esto, es poco probable que al definir un modelo cerrado se logre cubrir la variedad de requerimientos de las distintas situaciones de los usuarios. Ciertos estándares de calidad podrían tener un carácter más general. Una clasificación de vivienda a la que suele hacerse uso en el marco de las políticas habitacionales y las normativas asociadas a éstas, es la vivienda mínima. Que en sentido general hace referencia a aquella unidad que contando con un espacio mínimo habitable cumple con los requisitos para una vida digna. Esta clasificación atiende a factores relacionado con la economía de recursos y al estudio de los espacios y sus usos para la producción de una unidad de tamaño ajustado.

Sin que se quiera quitar valor a la practicidad de establecer unas dimensiones mínimas que ayuden a un adecuado funcionamiento de los espacios, a los fines de repensar los parámetros bajo los cuales elaborar una política nacional de vivienda, y como postura política, quizás debamos pasar a hablar de vivienda máxima, es decir, a un planteamiento en base al que se explore cuál es el máximo rendimiento que puede obtenerse al diseñar la unidad habitacional básica e intervenir en su conjunto utilizando un mínimo de recursos, siempre teniendo como objetivo favorecer el alcance de una adecuada calidad de vida.

Para Salvador Rueda⁶ la calidad de vida, como concepto, es de definición imprecisa, este término, dice, “pertenece a un universo ideológico y no tiene sentido si no es en relación con un sistema de valores”. Además señala que para

⁵ Montaner y Muxí. *op. cit.*, p.83

⁶ (Rueda 2004)

analizar la calidad de vida de una sociedad hace falta conocer las experiencias subjetivas de los individuos que la integran así como las condiciones de transformación surgidas desde las expectativas que éstas generan y el grado de satisfacción que se consigue. Al continuar refiriéndose a la realización de un análisis de la calidad de vida de una sociedad en concreto escribe:” Para analizar la calidad de vida de una sociedad se debe considerar imprescindible el establecimiento de un estándar colectivo, que únicamente es válido para el momento y contexto específico de su establecimiento”.

Ante el reto de establecer un criterio aceptado y vinculado a la relación directa que existe entre la condición de la vivienda y la calidad de vida de las personas es preciso definir qué es una vivienda adecuada, lo que pasa por comprender los elementos que perfilan ese “estándar colectivo”, socialmente aceptado, deseado y válido para su época. Mediante la obtención de un consenso en cuanto a la conceptualización de la vivienda adecuada se busca garantizar que esta sea un vehículo que permita que en una sociedad determinada se apliquen los criterios que conforman las condiciones óptimas para alcanzar la referida calidad de vida.

Como una forma de sistematizar la evaluación de estos criterios, (que se presuponen estandarizados luego de la comprensión del contexto físico y temporal en los que se insertan las viviendas de una ciudad,) surge la figura de Habitabilidad. Término que, aplicado a las viviendas se refiere a la evaluación de las mismas para la comprobación del cumplimiento de las pautas y parámetros que han de determinar que una edificación destinada de uso habitacional se considere apropiada o no para la satisfacción de las necesidades humanas pertenecientes al ámbito doméstico. Cuando el espacio en cuestión cumple con las condiciones mínimas establecidas en la legislación vigente es cuando puede considerarse habitable, y es, por tanto, una vivienda adecuada.

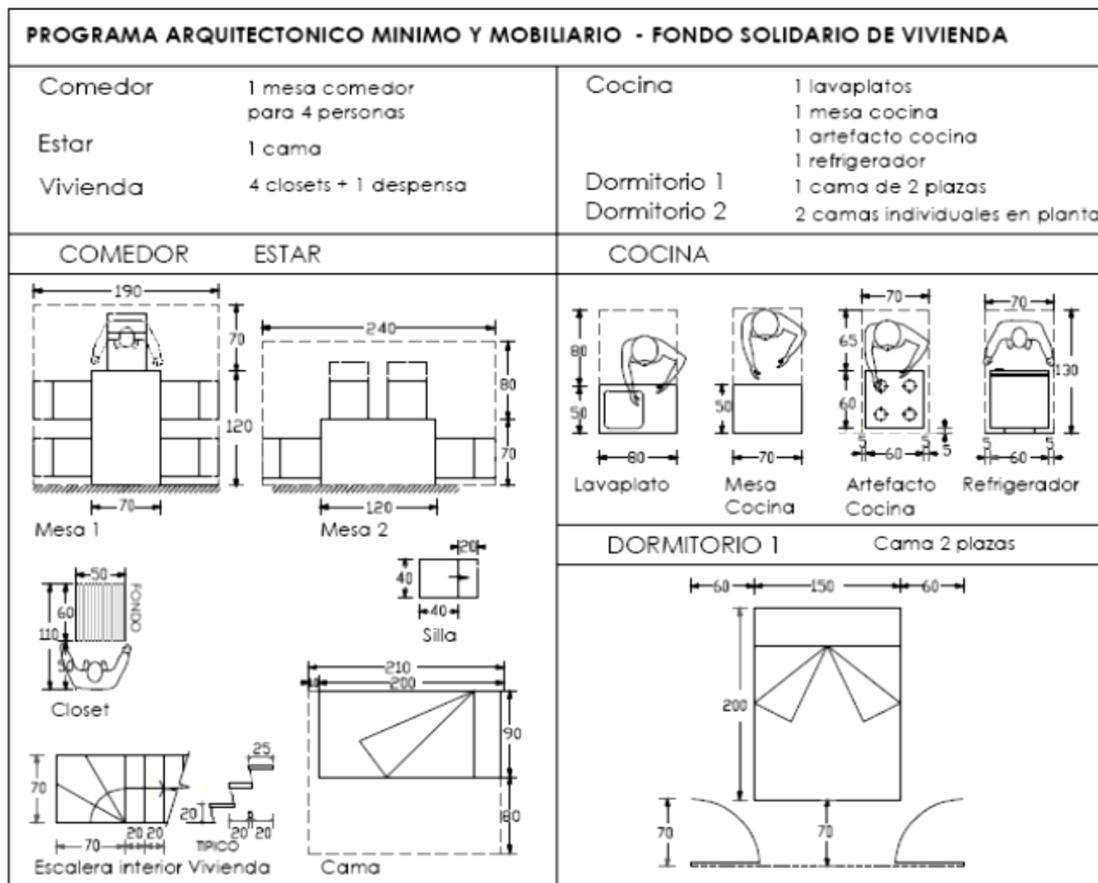


Fig.2 Dentro del cuadro normativo que rigen algunos proyectos de vivienda impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (SERVIU), se determina, (a partir de las medidas de un mobiliario referencial), una superficie total mínima a ser alcanzada y un programa arquitectónico al que deben de ceñirse los proyectos, para algunos tipos de viviendas ésta debe de ser estar entre los 46 y 50m². Estos requisitos varían de acuerdo al tipo de subsidio del que quieran beneficiarse los proyectos.

Fuente: <http://www.serviumaule.cl/default.aspx>

Los arquitectos Lacaton y Vassal se han posicionado frente a la forma tradicional de diseñar los proyectos habitacionales a partir de la búsqueda de los mínimos. Al abordar el tema de los espacios y la importancia de las dimensionamiento de éstos, introducen a la conversación el concepto de “lujo”; término que pareciera ser muy ajeno a los debates en torno al programa de una vivienda básica. Para ellos el lujo está relacionado a aquello que no se espera, “el lujo del vacío” según sus palabras, entendiendo que disponer de un poco más de espacio en la vivienda puede ser no ser una necesidad pero puede resultar esencial para aportar un tipo de bienestar a los habitantes de éstas. A partir de querer trascender de los requerimientos estrictamente funcionales piensan en la vivienda social como una unidad que puede lograr más que lo mínimo surge la necesidad de entender las expectativas, paradigmas y estándares de confort en el contexto local. Esta idea de mínimo, de lujo, de bienestar e incluso los requerimientos dimensionales varían en cada lugar y cultura.

Un ejemplo de la diversidad existente en lo que se entiende como básico o “lujoso” es el uso de ascensor. Mientras que en muchos países su uso en los edificios residenciales esté asumido como indispensable para la accesibilidad, en la República Dominicana el ascensor sigue estando fuera de la mayoría de edificaciones y prácticamente ausente en las viviendas de promoción pública, siendo su uso más extendido en las edificaciones residenciales de nivel económico medio y alto. Una de las razones que pueden presumirse es la deficiencia energética que históricamente ha sufrido el país, esto hace que el servicio eléctrico sea, además de caro, ineficiente y se generen sobrecostos que hacen poco soportables el gasto en electricidad para las comunidades de vecinos en los edificios con ingresos bajos. De ahí que una problemática de índole económica condiciona la implementación de sistemas que, como el caso del elevador, resuelve parte del problema de accesibilidad.



Fig. 3 En este proyecto habitacional localizado en Mulhouse, Francia, del estudio de arquitectos Lacaton y Vassal se proyectaron 59 viviendas de renta social y algunos locales comerciales. De acuerdo con la descripción del estudio el mismo está definido por unos objetivos que pretenden favorecer la calidad de vida de las personas a partir de las decisiones tomadas en el proyecto. Algunos de estos son: crear espacios con mayor superficie de los espacios, ofrecer espacios adicionales e intermedios para permitir la diversidad de usos en relación a los programas característicos de las viviendas tradicionales. En este proyecto pretenden, además, acercar a la vivienda colectiva a la vivienda individual mediante la apertura de los espacios interiores al exterior.
Fuente: <https://www.lacatonvassal.com>

Otra variante de gran peso en la producción y mejora de viviendas en los entornos urbanos es la seguridad ciudadana⁷. La seguridad de una ciudad altera la forma en que la vivienda interactúa con la ciudad, especialmente la relación de los espacios públicos y privados. Condiciona, por ejemplo, la forma y disposición de los accesos, la apertura y dimensionamiento de los huecos de puertas y ventanas, la configuración de los espacios abiertos, los itinerarios y recorridos; determina hasta labores más cotidianas como el tendido de la ropa en las áreas exteriores.

Es importante hacer disertaciones en ese orden pues es a partir del establecimiento de los estándares y expectativas locales sobre lo que debe ser el hábitat digno y prioritario, que podemos pasar a trabajar en la adecuación de las normativas y criterios técnicos que permitan establecer unos objetivos claros en cuanto a la satisfacción de la demanda habitacional.

⁷ De acuerdo con el informe regional Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) "Seguridad Ciudadana con rostro humano" 2013-2014, el 64.8 por ciento de la población dominicana percibe un deterioro de la seguridad ciudadana. Los datos recopilados por el PNUD indican además que un 21% de las personas expresan haber sentido la necesidad de cambiar de barrio por temor a la delincuencia. También se destaca la influencia que esta inseguridad ejerce en los ciudadanos a la hora de decidir y limitar sus lugares de compra y recreación. ("Informe Regional de Desarrollo Humano 2013-2014 Seguridad Ciudadana Con Rostro Humano: Diagnóstico Y Propuestas Para América Latina" 2013)

Por otra parte, también se utiliza el costo de la vivienda como parámetro para una clasificación que basándose en los niveles de ingresos de la población, determina un monto máximo y define una vivienda como “económica”. Para que esta categorización tenga sentido y se mantenga vigente aun frente a los cambios de la economía, estos precios tienen que estar calculados en base al número de salarios mínimos contenidos en el monto de la misma. La clasificación de una vivienda como económica es un instrumento útil de cara a la aplicación de subsidios e incentivos como parte de la financiación de los proyectos destinados a la población con menores ingresos. Si se calcula la relación de los costos de la vivienda clasificada como económica y el salario mínimo nacional para los trabajadores del sector privado no sectorizado⁸, (entre RD\$7,843.00 y RD\$12,873.00), resulta que la vivienda considerada económica (RD\$2.000.000) cuesta unos 255 salarios mínimos.

Otra figura legal que en España define una forma de categoría de vivienda de interés social es de “Vivienda de Protección Oficial (VOP), que son aquellas viviendas clasificadas bajo una figura legislativa según la cual el precio de la misma está protegido y se establece un monto máximo para su salida al mercado, lo que se pretende es, por tanto, que exista un parque de viviendas con un precio inferior al de las viviendas “libres”. El objetivo de esta clasificación es facilitar que las personas con menor poder adquisitivo o pertenecientes a colectivos vulnerables tenga acceso a una vivienda adecuada. EL Real Decreto-ley 31, del año 1978⁹, es la legislación de actuación estatal que regula el régimen de protección oficial y establece una sola categoría para todas las viviendas clasificadas como tal.

A partir de esta clasificación general cada comunidad autónoma en la que se construyan las viviendas establece en detalle los requisitos que han de cumplir las viviendas para que puedan ser tipificadas como VPO. Uno de los parámetros que utilizan las comunidades autónomas para determinar el nivel de renta máximo de las personas que han de tener acceso a estas viviendas es el IPREM (indicador público de renta de efectos múltiples)¹⁰, de esta forma se puede establecer, por

⁸ El salario mínimo de la República Dominicana es determinado por resoluciones del Consejo Nacional de Salarios y está establecido por sector de actividad y dependiendo del tamaño de la empresa. El último salario mínimo nacional fue fijado en julio 2013 en la resolución (N° 2/2013 aprobada el 3 de Julio del 2013).

⁹ (Real Decreto - Ley 31 Sobre Política de Viviendas de Protección Oficial 1978) BOE No. 267.

¹⁰ El IPREM es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas en función de los ingresos, es sustitución de la utilización del salario mínimo como indicador del nivel de

ejemplo, que las viviendas de protección oficial atenderán a la población con un nivel de renta de hasta tres veces el IPREM. Además de tener un precio máximo limitado la vivienda protegida ha de cumplir con una serie de requisitos que establece la ley que las regula. Uno de estos es que la vivienda sea el domicilio permanente y habitual de la persona o familia a la que se le ha asignado. Dentro del conjunto de características precisadas está la superficie máxima construida, los sistemas de acceso (compra o alquiler), y la duración del régimen legal de protección.

Junto a las viviendas de protección oficial hay otros tipos de regímenes de protección por parte de las comunidades autónomas. Éstas no son consideradas VPO, sino que tienen distintas denominaciones según la comunidad autónoma en la que se construyan.¹¹ Para conocer todos los tipos de viviendas protegidas es necesario acceder a cada “plan autonómico”.

renta. Su valor es fijado anualmente por el consejo de ministros y publicado junto a los Presupuestos Generales del Estado.

¹¹(Pareja Eastaway, Montserrat; Sánchez Martínez 2012) P.12.

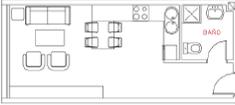
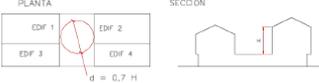
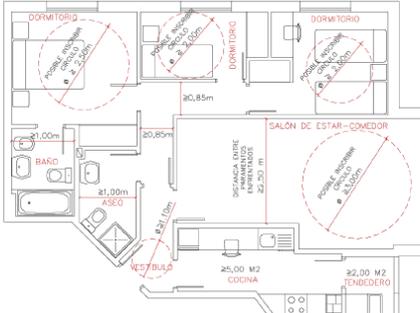
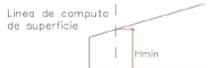
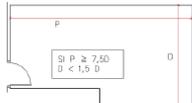
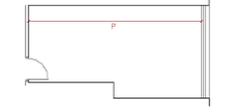
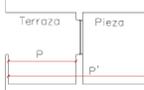
VOZ	PARÁMETROS																									
<p>Condición 1ª</p> <p>COMPOSICIÓN Y PROGRAMA DE LA VIVIENDA</p>	<p>Nº MÍNIMO DE ESTANCIAS La vivienda contará como mínimo con 3 estancias: una habitación para estar-comer-cocinar, un dormitorio doble y un baño.</p>  <p>Se permitirán estudios de una sola pieza y superficie $\geq 26\text{m}^2$, con baño independiente y vestíbulo totalmente diferenciado.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso a un cuarto de baño, excepto lo estipulado en la ordenanza 4.1. - Todas las piezas de la vivienda tendrán primeras luces al espacio exterior, a patios de manzana o a patios interiores, excepto baños, aseos, despensas y trasteros interiores, sin perjuicio de lo establecido en la ordenanza 3.4. <p>Patio de manzana: debe ser posible inscribir en planta un círculo $\geq 0,7$ veces la altura total del edificio enfrentado del que se trate.</p> 																								
<p>Condición 2ª</p> <p>DIMENSIONES, SUPERFICIES Y ALTURAS MÍNIMAS DE LAS PIEZAS</p>	<p>DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS</p>  <p>SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS DE LAS DISTINTAS PIEZAS DE LA VIVIENDA</p> <table border="1" data-bbox="395 1048 815 1137"> <tr> <td>2.1 SALÓN</td> <td>2.2 CUANDO SALÓN Y COCINA CONSTITUYEN UNA ÚNICA PIEZA</td> <td>2.3 COCINA</td> <td>2.5 CUARTO DE ASEO</td> </tr> <tr> <td>1 DORM 14,00 m²</td> <td>LA 'SUP' MÍN. SERÁ LA DE LA ORDENANZA 2.1 + 2m²</td> <td>SUP. MÍN. 7,00 m²</td> <td>SUP. MÍN. 2,00 m²</td> </tr> <tr> <td>2 DORM 16,00 m²</td> <td></td> <td>COCINA+LAVADERO: 5,00+2,00 m²</td> <td>2.6 VESTIBULO</td> </tr> <tr> <td>3 DORM 18,00 m²</td> <td></td> <td>(*)</td> <td>POSIBLE INSCRIBIR CÍRCULO $\phi \geq 21,10$ m</td> </tr> <tr> <td>4 DORM 20,00 m²</td> <td></td> <td>2.4 DORMITORIOS INDIVIDUALES 6,00 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>AL MENOS UNO CON SUPERFICIE 10,00 m²</td> <td></td> </tr> </table> <p>(*) El lavadero estará separado espacialmente de la cocina.</p>	2.1 SALÓN	2.2 CUANDO SALÓN Y COCINA CONSTITUYEN UNA ÚNICA PIEZA	2.3 COCINA	2.5 CUARTO DE ASEO	1 DORM 14,00 m ²	LA 'SUP' MÍN. SERÁ LA DE LA ORDENANZA 2.1 + 2m ²	SUP. MÍN. 7,00 m ²	SUP. MÍN. 2,00 m ²	2 DORM 16,00 m ²		COCINA+LAVADERO: 5,00+2,00 m ²	2.6 VESTIBULO	3 DORM 18,00 m ²		(*)	POSIBLE INSCRIBIR CÍRCULO $\phi \geq 21,10$ m	4 DORM 20,00 m ²		2.4 DORMITORIOS INDIVIDUALES 6,00 m ²				AL MENOS UNO CON SUPERFICIE 10,00 m ²		<p>ALTURA LIBRE MÍNIMA</p> <ul style="list-style-type: none"> - En general $H \geq 2,50\text{m}$. - En vestíbulos, aseos y baño $H \geq 2,20\text{m}$. <p>H = altura libre entre pavimento y techo acabado</p> <p>- Piezas abuhardilladas. La altura mínima a efectos de cómputo de superficie útil será 1,50m, siempre que la pieza tenga un volumen equivalente al exigido con carácter general en esta normativa.</p> <p>Línea de cómputo de superficie</p>  <p>PROFUNDIDAD MÁXIMA P máximo 7.50m, medido ortogonalmente a la fuente de iluminación y ventilación.</p> 
2.1 SALÓN	2.2 CUANDO SALÓN Y COCINA CONSTITUYEN UNA ÚNICA PIEZA	2.3 COCINA	2.5 CUARTO DE ASEO																							
1 DORM 14,00 m ²	LA 'SUP' MÍN. SERÁ LA DE LA ORDENANZA 2.1 + 2m ²	SUP. MÍN. 7,00 m ²	SUP. MÍN. 2,00 m ²																							
2 DORM 16,00 m ²		COCINA+LAVADERO: 5,00+2,00 m ²	2.6 VESTIBULO																							
3 DORM 18,00 m ²		(*)	POSIBLE INSCRIBIR CÍRCULO $\phi \geq 21,10$ m																							
4 DORM 20,00 m ²		2.4 DORMITORIOS INDIVIDUALES 6,00 m ²																								
		AL MENOS UNO CON SUPERFICIE 10,00 m ²																								
<p>Condición 3ª y DB-HS 3 Art. 13.3</p> <p>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS PIEZAS</p>	<p>ILUMINACIÓN DIRECTA AL EXTERIOR</p>  <p>Huero $\geq 1/10$ sup. útil Si P $\geq 7,50\text{m}$ Huero $\geq 1/6$ sup. útil</p> <p>VENTILACIÓN</p> <p>Se deberá cumplir lo indicado en el DB-HS3. Calidad del aire interior, correspondiente a viviendas. Ver FICHA 6 - CALIDAD DEL AIRE INTERIOR.</p> <p>Sistema general de ventilación que puede ser híbrida o mecánica.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El aire debe circular de los locales secos a los húmedos. - Locales secos: comedores, dormitorios y salas de estar. - Locales húmedos: aseos, cocinas y cuartos de baño. 	<p>ILUMINACIÓN A TRAVÉS DE TERRAZA CUBIERTA</p>  <ul style="list-style-type: none"> - Si P $\geq 2,00\text{m}$ Huero 1/6 sup. útil pieza - Terraza a fachada o patio de manzana P $\leq 3,00\text{m}$ - Terraza a patio de parcela P $\leq 2,00\text{m}$ - Ancho terraza siempre \geq que su profundidad - Si P' $> 7,50\text{m}$ Huero mínimo 1/5 sup. útil de la pieza <p>Además:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las cocinas, comedores, dormitorios y salas de estar, deben disponer de una ventana o puerta practicable exterior. - La superficie total practicable de las ventanas y puertas del local será $\geq 1/20$ de la superficie útil del mismo. - La cocina debe disponer de un sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de cocción. 	<p>ILUMINACIÓN A TRAVÉS DE GALERÍAS CUBIERTA</p>  <ul style="list-style-type: none"> - Permitida excepto en baños y aseos - P máximo 1.50m - Huero entre estancia y galería: $> 1/6$ sup. útil de la pieza 																							

Fig. 4 Ficha de exigencias mínimas para el diseño de edificios de viviendas de Galicia, España, con los criterios adaptadas al Código Técnico de la Edificación de España, de aplicación nacional.

Fuente: http://www.coag.es/fichastecnicas/documentos/1_1_habitabilidadcte.pdf

Sean cuales sean los términos acuñados para denominar la unidad básica del hábitat a partir del reconocimiento internacional de los derechos humanos de tener acceso a una vivienda adecuada al sistema jurídico internacional se han ido añadiendo diversos tratados en base a los cuales todos los estados han ratificado de una forma u otra su compromiso con la protección de este derecho. Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en la Observación general N° 4 del Comité (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada y en la Observación general N° 7 (1997) sobre desalojos forzados¹²:

* El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades. Estas libertades incluyen en particular: la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación.

* El derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos. Entre ellos figuran: la seguridad de la tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada; la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.

Los elementos que debe tener una vivienda para que sea considerada digna se pueden resumir en:

1. Seguridad jurídica de la tenencia
2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura
3. Gastos soportables
4. Habitabilidad: que cumpla con los requisitos mínimos de higiene, calidad y espacio para su integridad física y su salud.
5. Accesibilidad
6. Lugar
7. Adecuación cultural

¹²UNOHCHR y UN-Habitat, 'El Derecho a Una Vivienda Adecuada', 21 (2012) <<https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>>. p.3.



Fig. 5 SkyVille es un complejo de 960 viviendas diseñado por WOHA Architects para la Junta Nacional de Vivienda y Desarrollo de Singapur (HDB por sus siglas en inglés). En un video en el que se entrevistan a algunos vecinos de este proyecto estos valoran las ventajas que le suponen vivir en estas viviendas. Destacan, por ejemplo, su precio asequible y que cuentan con una serie de espacios y servicios complementarios, con vías y espacios abiertos dentro del edificio lo que propicia la interacción con los personas de distintos estratos sociales. Además de procurar cumplir con los requisitos de habitabilidad y demás facilidades, este edificio residencial puede ser un ejemplo de adecuación cultural pues aporta soluciones que hasta el momento parecen resultar aceptadas por los habitantes de Singapur y que posiblemente por el volumen constructivo y la densidad habitacional que maneja resultaría inapropiado para otros contextos, especialmente por el tipo de gestión que amerita un complejo de esta magnitud. Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/803862/visiones-reales-sobre-experimentos-de-vivienda-real-mente-exitosos-es/584ef992e58ece5a17000088-real-takes-on-real-ly-successful-housing-experiments-image>.



Fig. 6 Vivientes sociales en Tarapacá, Chile. En este proyecto el estudio de arquitectura Elemental, dirigido por Alejandro Aravena recibe el encargo de diseñar un conjunto habitacional de 100 viviendas para alojar las familias de que habían ocupado ilegalmente un terreno. El principal condicionante del proyecto era proyectar unas viviendas cuyo costo permitiera ser cubierto mediante subsidio de forma que pudieran ser asignadas a familias sin capacidad de endeudamiento. La solución dada fue un tipo de vivienda alineada que prevé un espacio de ampliación en el que los ocupantes pueden ampliar y mejorar sus casas de acuerdo al las posibilidades que sus ingresos les permitan. Este es un ejemplo, ya paradigmático de cómo a través de la arquitectura se pueden desarrollar tipos de viviendas que reconozcan e integren la tradición de autoconstrucción de los pobladores de los sectores informales, es este caso, ofreciendo un "marco" dentro del cual estas construcciones mantengan un orden y se integren a su conjunto. Fuente: fotografía de Cristóbal Palma a través de <http://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental>

3.3 Indicadores de innovación en la vivienda de promoción pública.¹³

Programáticos:

- * Redefinición del programa
- * Interacción con otros usos
- * Sistema de agrupación

De gestión:

- * Propiedad
- * alquiler
- * multipropiedad
- * auto-construcción

Espaciales

Relación espacio público privado

Nuevos sistemas de agregación

Organización funcional

Flexibilidad

Estándares dimensionales

Supresión de barreras arquitectónicas

Materiales:

Industrializados - reciclados - reciclables - sellos de sostenibilidad ciclo de vida (lea) y ecoetiquetas (pefc y fsc) - distancia de transporte a origen

Energías alternativas o renovables - ahorro energético - hidroeficiencia - domótica (confort o ahorro energético)

¹³ (Lozano Velasco 2012) Basado en el libro José María Lozano Velasco, *La Vivienda Social Entre Utopía Y Realidad*, ed. Universidad Politécnica de Valencia (Valencia, 2002).

Cap. 4

Marco legal e institucional de la producción de vivienda en República Dominicana

4.1 Leyes y normativas que inciden en la política habitacional

La principal mención al derecho a la vivienda está asentada como parte del conjunto de Derechos Económicos y Sociales que establece la Constitución de la República Dominicana. Este derecho se reconoce por primera vez en el año 1963 y se mantiene luego de la reforma constitucional del 2015. En tal sentido el artículo 59 de la Carta Magna¹⁴ titulado “Derecho a la vivienda” dicta lo siguiente:

Toda persona tiene derecho a una vivienda digna con servicios básicos esenciales. El Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de viviendas y asentamientos humanos de interés social. El acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada es una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda.

Como bien se instituye en dicho artículo, queda establecido como un derecho constitucional el acceso a la “vivienda digna” a la vez que se hace mención de que ésta debe contar con los servicios básicos esenciales. En su momento, la inclusión de este artículo en la Constitución Dominicana fue un paso de avance hacia la búsqueda de lograr el bienestar general de la ciudadanía, sin embargo, su reafirmación en las siguientes reformas constitucionales elaboradas hasta la fecha

¹⁴ (Constitución de La República Dominicana 2015), G.O. N° 10805 (República Dominicana, 2015). Disponible en: www.consultoria.gov.do/consulta

no incluye la ampliación hacia otros derechos fundamentales que tendrían que resultar de una actualización de los conceptos relacionados con un hábitat digno.

Pese a que las leyes dominicanas no contemplan la figuras legales de vivienda social o vivienda de protección social, presente en la legislación en otros países, la Ley No.339 establece en su Artículo 1 que:

“Los edificios destinados a viviendas, ya sean del tipo unifamiliar o del tipo multifamiliar, que el Estado transfiera en propiedad a los particulares, tanto en las zonas urbanas como en las rurales, mediante los planes de mejoramiento social puestos en práctica por los organismos autónomos del Estado, o directamente por el Poder Ejecutivo, quedan declarados de pleno derecho Bien de Familia”¹⁵.

Esta figura legal tiene como objetivo la protección del derecho de propiedad de la familia beneficiada con la asignación de una vivienda de promoción pública, los inmuebles registrados bajo este régimen no son embargables y necesitan cumplir ciertos requisitos para entrar al mercado inmobiliario.

Un acercamiento más amplio a la problemática de la vivienda es el incluido en la Ley 1-12 de Estrategia Nacional de Desarrollo¹⁶, en ésta se añaden los términos de sostenibilidad e integración social y establece aplicación de criterios de accesibilidad, concepciones que no estaban contempladas como parte de los requerimientos a tomar en cuenta en la producción de vivienda como elemento determinante para alcanzar la calidad de vida de la ciudadanía. El Artículo 8 de esta ley corresponde al Segundo Eje hacia el Desarrollo Nacional: “que procura una sociedad con igualdad de derechos y oportunidades, en la que toda la población tiene garantizada educación, salud, vivienda digna y servicios básicos de calidad, y que promueve la reducción progresiva de la pobreza y la desigualdad social y territorial”. Esta ley fija como Objetivo General 2.5 la Vivienda digna en entornos saludables, a partir del cual se marca el Objetivo específico el 2.5.1, definido en las siguientes líneas:

¹⁵ (Ley N.º. 339 de Bien de Familia Modificada Por La Ley N.º 5610. 1961) G.O. N.º 9096

¹⁶ (Ley No. 1-12 Que Establece La Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 2011)

“Facilitar el acceso de la población a viviendas económicas, seguras y dignas, con seguridad jurídica y en asentamientos humanos sostenibles, socialmente integrados, que cumplan con los criterios de adecuada gestión de riesgos y accesibilidad universal para las personas con discapacidad físico motora.”

Para el logro de estos objetivos se detallan unas líneas de acción que constituyen una base hacia la obtención de una legislación actualizada en materia de vivienda. Estos pueden, además marcar un eje para la alineación de las estrategias a diseñarse para erradicación del déficit habitacional. El primero de estos objetivos (2.5.1.1) se refiere a la necesidad de crear un marco legal que regule la política nacional de vivienda. Ya existe una propuesta de Ley de vivienda elaborada por varios organismos organizados en el colectivo Casa YA y que ha sido sometida al Congreso Nacional.¹⁷

En estos objetivos específicos se esbozan unas alternativas para la obtención de recursos económicos, imprescindibles para la materialización de cualquier proyecto derivado de la Estrategia Nacional. El punto 2.5.1.4, por ejemplo, apunta hacia el uso de los fondos de pensiones como capital para la construcción de algunos programas habitacionales, mientras tanto, el 2.5.1.5 hace mención del micro-crédito como parte de la respuesta a las demandas de financiación de los sectores más vulnerables. En cuanto a la ampliación de la oferta de viviendas de bajo costo por parte del sector privado (objetivo 2.5.1.6), hay que mencionar la Ley de Fideicomiso que plantea unos objetivos que van en esa misma línea. Si bien no es la única fórmula posible, su aplicación para el fomento de proyectos por parte de medianos y pequeños productores es un paso de avance hacia el cumplimiento de ese punto. Además de los contenidos mencionados, se aboga por la mejora de las condiciones de los inquilinos para promover la vivienda en alquiler, por la inclusión de criterios medioambientales, el tratamiento especial de los grupos vulnerables, y por el apoyo a las cooperativas y demás mecanismos que promueven la modalidad de esfuerzo propio. La importancia de este listado de líneas de acción está en que contribuye a que se produzca una conversación ausente por mucho tiempo en la esfera estatal y ayuda a sustentar, desde la planificación oficial, ideas que tradicionalmente han

¹⁷ Anteproyecto de ley sometido al Congreso Nacional por el colectivo Casa Ya, y que propone la creación de la Ley para el Sistema Nacional de Promoción a la Vivienda y los Asentamientos Humanos dignos y modifica las Leyes no. 189-11 del año 2011; 108-05 del año 2005; y 5038 del año 1958

sido debatidas a nivel académico y en organizaciones no gubernamentales, sin que hasta ahora se traduzcan en actuaciones concretas enmarcadas dentro de una política habitacional oficial con aspiraciones a resolver la problemática, de forma global y sostenida en el tiempo.

Líneas de acción del Objetivo General 2.5: Vivienda digna en entornos saludables
2.5.1.1 Crear y desarrollar el marco legal e institucional para la definición de una política pública de vivienda, la planificación y desarrollo de asentamientos humanos ordenados, accesibles y sostenibles, sobre la base de planes de uso de suelos municipales, respetando las competencias y atribuciones de los gobiernos municipales, a fin de optimizar el uso del suelo, minimizar riesgos y posibilitar una provisión eficiente de servicios.
2.5.1.2 Elevar la calidad del entorno y el acceso a servicios básicos e infraestructura comunitaria en aquellos asentamientos susceptibles de mejoramiento.
2.5.1.3 Reubicar los asentamientos en condiciones de riesgo ante fenómenos naturales, focos de contaminación o riesgos derivados de la acción humana.
2.5.1.4 Impulsar el desarrollo de mecanismos, consistentes con el marco regulador, que faciliten y promuevan el ahorro habitacional programado, así como el uso de los recursos de los fondos de pensiones, para fomentar programas habitacionales en beneficio de la población trabajadora cotizante a la Seguridad Social.
2.5.1.5 Propiciar el acceso de las organizaciones sin fines de lucro que cumplan con requisitos de fiscalización y control, a líneas de crédito destinadas al micro-financiamiento para el mejoramiento y construcción de viviendas de familias de bajos ingresos, priorizando las de jefatura femenina en condiciones de vulnerabilidad.
2.5.1.6 Promover el desarrollo de nuevas opciones de financiamiento para constructores y promotores del sector privado que ofrezcan viviendas de bajo costo y estándares adecuados de calidad, incluyendo a los pequeños y medianos constructores y promotores.
2.5.1.7 Propiciar la urbanización de terrenos estatales para el desarrollo de proyectos habitacionales, tanto en la zona rural como en la urbana, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial y con participación de las PYMES del sector construcción.
2.5.1.8 Adecuar el marco legal y procedimental para agilizar los procesos administrativos vinculados a la construcción de viviendas y al acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada.
2.5.1.9 Promover la reforma de la legislación sobre el inquilinato, para fortalecer la seguridad jurídica de los derechos de inquilinos y propietarios e incentivar la inversión en viviendas para alquiler.
2.5.1.10 Establecer una normativa que garantice el desarrollo de proyectos de viviendas seguras, dignas, saludables y amigables con el medio ambiente.
2.5.1.11 Desarrollar acciones positivas a favor de las mujeres y grupos vulnerables en condición de pobreza, como jefas de hogar, madres solteras, mujeres víctimas de violencia, población discapacitada y adultos mayores, que faciliten su acceso a planes de viviendas dignas y de bajo costo.
2.5.1.12 Diseñar mecanismos que permitan combinar el esfuerzo propio, las iniciativas cooperativas y el apoyo estatal y privado para superar el déficit habitacional.

Fig. 1 Fuente: Tomado de La Ley Orgánica de la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana 2030.

El seguimiento de este enfoque, más actualizado e incluyente, podría traducirse en un cambio de paradigmas que tendría, a su vez, que materializarse a través del desarrollo y ejecución de una política habitacional que en los plazos razonables pueda producir las viviendas faltantes y recuperar de la degradación el parque existente, es decir, una política con un impacto en proporción a la magnitud del déficit actual.

Ley de fideicomisos

La Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y de Fideicomiso¹⁸ se promulga en el año 2011 y se presenta como un marco legal creado con el objetivo de establecer nuevas bases para el desarrollo del mercado hipotecario e inmobiliario del país, especialmente para la ampliación de la oferta de viviendas económicas. Se basa en la creación de la figura del fideicomiso que permite la incorporación de varios inversores independientes en el desarrollo de un proyecto, en el caso de la construcción de viviendas sería bajo la modalidad Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria y de Desarrollo Inmobiliario.

Una de las posibilidades que se abren con la entrada en vigencia de esta ley es la de crear proyectos en los que una de las partes inversoras (llamadas fiduciarios) pertenece al sector público, pudiendo participar con el aporte de terrenos del Estado que sean propicios para la construcción de viviendas. De esta manera los fondos públicos que invierte el Estado como fiduciario pueden recuperarse por la generación de plusvalías, o bien repercutir en una disminución del costo de la vivienda para beneficiar al adquirente a través del denominado Bono Tierra. Además de los subsidios mediante el aporte de terrenos, la ley de fideicomisos permite que los impuestos sobre bienes y servicios (ITBIS) pagados en el proceso de construcción de las viviendas clasificadas como de bajo costo (igual o inferior a dos millones de pesos (RD\$2.000.000, unos US\$42.553) sean devueltos a los adquirentes como Bonos ITBIS, esto puede suponer una transferencia al beneficiario del 8% del precio de venta.

El reglamento que acompaña a esta ley crea la acreditación “Proyectos de viviendas a bajo costo”, que tiene como objetivo tipificar la clase de desarrollo con

¹⁸ (Ley No. 189-11 Para El Desarrollo Del Mercado Hipotecario Y El Fideicomiso En La República Dominicana 2011) G.O. N°. 10628

la cual se puede acceder a los beneficios que contempla la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Para esta finalidad se crea en el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones la “Ventanilla Única” a través de la cual deberán tramitarse los proyectos que se pretendan construir bajo la figura de fideicomiso.

Los proyectos desarrollados bajo esta figura forman parte, en su mayoría, de la oferta de mercado de los promotores privados. Tiene la limitación de que las viviendas producidas con esta modalidad siguen estando fuera del alcance del segmento de población que no recibe ingresos estables y que, por tanto, no puede aplicar a créditos hipotecarios.

Libro Segundo del Código Civil de la República Dominicana.

El Código Civil¹⁹ aborda temas que resultan inherentes a la vivienda y el hábitat en cuanto a que es la legislación que regula las relaciones entre particulares. Rige una serie de aspectos del derecho privado, como la distinción entre los bienes que se pueden tener en propiedad, los derechos de accesión y de uso. En éste se establecen las categorías de los tipos de propiedad diferenciándolas en bienes muebles o bienes inmuebles. El Código Civil también establece los derechos de servidumbre (que se fijan en función de la situación de los predios), así como los derechos y normativas que rigen las medianeras y balcones, las distancias entre edificaciones, las vertientes de los techos, entre otros elementos de las construcciones.

La importancia de la existencia del Código Civil como documento regente de las relaciones entre las partes civiles, en concreto con el hábitat en los entornos urbanos, está en que es un estatuto que afecta directamente a todo tipo de construcciones y las circulaciones entre las edificaciones; es la legislación más cercana e influyente en cuanto a la regulación de las construcciones (formales e informales) en una escala vecinal, en la que la vigilancia se ejerce de manera directa cuando por su incumplimiento una de las partes resulta afectada.

¹⁹ La primera versión del código civil de la República Dominicana una reproducción literal, incluyendo el número de sus artículos, del Código Napoleón de 1804. La traducción y adecuación del mismo se produjo en 1884. A lo largo de la historia se han ido haciendo modificaciones, adiciones y derogaciones de sus distintos artículos para su adaptación a los requerimientos de cada época.

Ley 108 sobre Registro Inmobiliario

La Ley 108²⁰ tiene como enunciado fundamental que el Estado es el propietario originario de todos los terrenos que conforman la República Dominicana, a través de ésta se continúa la aplicación del sistema Torrenet como base del registro inmobiliario. Esta ley define el marco institucional de la jurisdicción inmobiliaria dominicana, en el que se establecen los procedimientos de registro, mensura y catastro, desalojos y demás gestiones relacionadas a la titulación de los bienes inmuebles.

En cuanto a la importancia de esta ley frente a la producción y gestión de la vivienda colectiva, en el artículo 100 se define el régimen de condominio según el cual “distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes”. De acuerdo con esta legislación los diferentes pisos de una edificación ubicada en terrenos registrados no pueden pertenecer a distintos propietarios si no están registrados al régimen de condominio. También determina que se tiene que emitir un certificado de título del terreno a nombre del consorcio de propietarios, y un certificado de título para cada unidad exclusiva del condominio.

²⁰(Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario. G.O 10316 2015)

4.2 Instituciones que intervienen en la producción de vivienda de promoción pública

Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)

Se crea mediante la Ley No. 5892 en el año 1962. Tiene dentro de sus funciones la elaboración del Plan General de Vivienda a nivel nacional, tanto en las áreas urbanas como rurales. Tiene la responsabilidad de ejecutar dicho plan y la posibilidad de incluir la contribución de otros organismos. Además de la planificación y ejecución de estos planes, la ley que crea el INVI contempla que éste proporcione asesoramiento técnico a personas particulares, grupos o cooperativas. También se establece como una de sus funciones promover la colaboración de los futuros ocupantes de las viviendas mediante programas de esfuerzo propio y ayuda mutua.

En la actualidad el INVI establece cuatro líneas programáticas:

1. La primera corresponde a la producción de viviendas nuevas, que según anuncia en su Plan Estratégico (2013-2016)²¹, están orientadas a la demanda de los sectores con ingresos bajos y medio-bajos, esto incluye a familias que necesitan ser reubicadas por vivir en zonas de riesgo o por haber resultado damnificadas tras el paso de algún fenómeno natural. Esta es la modalidad más identitaria de la política habitacional del país a través del tiempo y que corresponde a una concepción del estado como ente proveedor. Se basa en la producción de viviendas con fondos públicos con el INVI como organismo de gestión y asignación de las viviendas construidas. Las familias beneficiadas con una de las unidades construidas deberán contribuir con el pago de la vivienda con una cuota mensual asignada cuyo monto varía según las características de cada conjunto. Aun así los proyectos construidos bajo este programa están mayormente subsidiados con fondos públicos.
2. La segunda línea de trabajo es la reconstrucción o mejora de viviendas tanto en entornos urbanos como rurales y está orientado a la contención del

²¹ ((INVI) 2013)

déficit habitacional cualitativo. En tal sentido ha de considerarse que ante la falta de una normativa de habitabilidad las mejoras producidas podrían seguir resultando insuficientes ante la aplicación de los criterios de calidad derivados de la introducción de un nuevo reglamento. Un ejemplo del tipo de intervención realizada bajo esta línea de acción es la sustitución de piso (suelo) de tierra por un pavimento de cemento pulido. Es poco probable que una vivienda con ese tipo de carencias pase a tener un nivel adecuado de habitabilidad sólo por la sustitución de ese elemento. Sin embargo, es una medida que puede ser apropiada siempre que se entienda como una acción de emergencia y se registre como una solución provisional.

3. En tercer lugar está el Fondo de Subsidio Habitacional que contempla dos modalidades: Programa Bono para la Vivienda, mediante el cual el Estado dona una parte del pago inicial de la vivienda a los hogares de ingresos bajos y medio bajos para la compra de viviendas de construcción y financiación privada. El otro subsidio es el llamado Programa Bono Tierra a través del cual el Estado aporta terrenos para la ejecución de proyectos en coordinación con el sector privado. El subsidio que se otorga través del bono-tierra puede considerarse también un tipo de ayuda directa que no contempla ningún mecanismo de retorno que permita al INVI recuperar parte de los recursos invertidos para su futura utilización en otros proyectos. Pese a que el bono-tierra es una ayuda dirigida a beneficiar de forma directa a las familias que no poseen una vivienda propia su aplicación amerita que estos terrenos se adquieran a un bajo costo o sean cedidos por otros organismos del Estado, lo que implica que esta operación se convierta en una suerte de transferencia de un bien público al sector privado.
4. Por último está la cuarta línea programática, la Legalización de Terrenos en Uso de Particulares, para la regularización de terrenos estatales ya ocupados. La relevancia que pueden alcanzar estos planes está determinada por la voluntad y capacidad que se emplee para que la legalización de terrenos se enmarque dentro del ordenamiento territorial y se desarrollen de planes específicos de rehabilitación de los barrios de urbanización informal localizados en los terrenos ocupados.

Ante la concesión de este tipo de ayudas directas se plantea la cuestión de si las mismas van en la vía de una política que garantice un reparto equitativo de la parte del gasto público destinado a la vivienda social. De acuerdo con la información disponible sobre los procedimientos seguidos para el otorgamiento de dichas ayudas se deduce que preciso definir cuáles instrumentos existen para que estos fondos se destinen al favorecer a las personas que realmente requieren de una vivienda subsidiada. También se propone analizar si es eficiente que dentro de la política oficial se contemple como línea programática la construcción de viviendas que luego de su asignación, justa o no, han de registrarse en su totalidad como propiedad privada y que luego podrán pasar al libre mercado sin que se ejerza ningún control sobre su precio. Como alternativa a esto es conveniente considerar si es más favorable que las unidades producidas por el Estado se destinen al alquiler social.

Pese a la cantidad de responsabilidades y la magnitud de los alcances que contempla su creación, al INVI, que es una institución dependiente de la Presidencia de la República, no se le asegura una asignación presupuestaria mínima que garantice los recursos económicos para el cumplimiento de las funciones establecidas.

Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)

Se crea en el año 1905 con el nombre Dirección General de Obras Públicas, en ese momento nace como un órgano dependiente del entonces Ministerio de Fomento y Obras Públicas. Desde su inicio, y salvo a algunas modificaciones y adiciones, el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones ha tenido dentro de sus funciones principales el desarrollo y ejecución de proyectos de obras de nueva construcción, abarcando desde el sistema de vías terrestres, hasta todo tipo de edificaciones de ingeniería civil, como acueductos, presas, edificios institucionales entre otros, incluyendo proyectos habitacionales de promoción pública.

Este Ministerio está organizado en varias dependencias, una de ellas es la Dirección General de Edificaciones, encargada del cumplimiento de la Ley 675-44 y sus modificaciones, sobre Urbanización y Ornato Público²² que regula la actividad

²² (Ley 675-44 Sobre Urbanización, Ornato Público Y Construcciones. 1944) G.O. No. 6138

relativa a la construcción de edificaciones, así como de la Ley 687-82, sobre la creación de un Sistema de Ingeniería, Arquitectura y Ramas Afines²³. Para ello se encargan del estudio de los proyectos de construcción y la aprobación de las licencias de todo tipo de obras civiles, es decir, es la institución del Estado que controla la correcta aplicación de las leyes, disposiciones, reglamentos y ordenanzas que regulan las construcciones, demoliciones y cualquier trabajo que altere de manera total o parcial la estructura de un edificio público o privado, que incluyen, por consiguiente, todas las tipologías de viviendas.

La mayor importancia de este Ministerio, en el contexto de las instituciones públicas que intervienen en la producción de vivienda, está en su jurisdicción como organismo regulador tanto para hacer que se cumplan reglamentos técnicos vigentes como para el estudio, la revisión de dichos reglamentos y la formulación de nuevas normativas adaptadas a los nuevos conceptos de habitabilidad que deben acompañar la construcción de edificaciones habitacionales y otros equipamientos relacionados al hábitat. Esta función recae de manera específica en otra de sus dependencias, la Dirección General de Reglamentos y Sistemas, creada mediante la Ley 687 del año 1982. Esta ley especifica que el cumplimiento de los mismos es de carácter obligatorio. Del listado de reglamentos vigentes en la actualidad, la parte técnica de la construcción de vivienda queda regulada especialmente por las siguientes normativas:

- R-001 Reglamento para el Análisis y Diseño Sísmico de Estructuras. (Decreto No. 201-11).
- R-002 Reglamento para Estacionamiento Vehicular en Edificaciones. (Decreto No. 284-91).
- R-007 Reglamento para Proyectar sin Barreras Arquitectónicas.
- R-009 Especificaciones Generales para la Construcción de Edificaciones.

²³ (Ley No. 687-82, Que Crea Un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos Para Preparación Y Ejecución Relativos a La Ingeniería, La Arquitectura Y Ramas Afines. 1982) G.O. No. 9593.

- R-016 Recomendaciones Provisionales para Espacios Mínimos en la Vivienda Urbana.

Además de los enlistados anteriormente, existen otros reglamentos que se aplican a las instalaciones técnicas de los edificios, la circulación vertical, los sistemas de seguridad contra incendios y las instalaciones de gas; así como otros para los distintos sistemas constructivos de mayor utilización en el país, como las estructuras de hormigón armado, la mampostería estructural y las edificaciones de acero.

Visto el conjunto de reglamentos que componen el marco normativo de la Dirección General de Reglamentos y Sistemas llama la atención la falta de regulación de las condiciones de habitabilidad de las construcciones civiles destinadas al uso habitacional. EL R-016 “Recomendaciones Provisionales para Espacios Mínimos en la Vivienda Urbana”, por ejemplo, establece unos parámetros cuantitativos que cubren parcialmente el criterio relacionado con el dimensionamiento de los espacios de las viviendas, pero este, ni el resto de los reglamentos, incluye el cruce de otras variables como el número de ocupantes de las viviendas y otros valores que determinan que el mismo espacio resulte o no adecuado según se produzca una ocupación en condiciones de hacinamiento. Es decir, que se regula el tamaño de la vivienda como hecho físico pero no se toma en cuenta la complejidad de los factores que interactúan en la misma y que influyen en la dimensión cualitativa.

En tal sentido cabe considerarse que aunque la ausencia de una ordenanza sobre habitabilidad sale a relucir en el contexto del concomitamiento de los demás reglamentos controlados por el Ministerio de Obras Públicas, de aprobarse la Ley del Sistema Nacional de Promoción de la Vivienda y los Asentamientos Humanos Dignos, tendría que desarrollarse una normativa de habitabilidad específica como parte del conjunto de reglamentos que la acompañen la nueva ley. Haría falta, igualmente, determinar cuál sería el organismo encargado de su cumplimiento y la figura jurídica bajo la cual se registren las viviendas que cumplan con dicha normativa, (en caso de que se considere conveniente la utilización de algún tipo de certificación como la cedula de habitabilidad o algún documento similar).

Como se ha visto, pese a que la construcción de viviendas no aparece como un objetivo específico dentro del listado de funciones de esta entidad, a lo largo de su existencia ha estado a cargo de la ejecución de numerosos proyectos de vivienda de promoción pública construidos como parte de los programas de los gobiernos que ha tenido el país.

Siendo el MOPC la institución responsable de la supervisión de todas las obras de edificación e infraestructura públicas y privadas a nivel nacional, está directamente vinculada a la producción de vivienda no solo como organismo ejecutor, sino por su función reguladora, lo que hace necesario que este ministerio forme parte de los planes y políticas encaminadas a la erradicación del déficit habitacional especialmente mediante el control de las calidades de la producción habitacional pública y privada.

Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD)

Es el organismo del gobierno central encargado de la formulación, gestión, seguimiento y evaluación de las políticas macroeconómicas del país²⁴. Tiene la atribución de coordinar los procesos y planes dirigidos a alcanzar el desarrollo sostenible y está definido como el “Órgano Rector del Sistema Nacional de Planificación e Inversión Pública y del Ordenamiento y la Ordenación del territorio”. Tiene un ámbito de actuación nacional y se encarga de que se cumplan los planes del Sector Público con la debida coordinación a nivel municipal, provincial, y regional.

Una dependencia de este Ministerio es la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, que como su nombre indica es responsable del ordenamiento y la formulación de las políticas públicas de desarrollo sostenible en el territorio. También con jurisprudencia nacional, se encarga de la coordinación intersectorial para garantizar la coherencia en la gestión del territorio en los distintos niveles de la

²⁴En principio se crea mediante Ley 10-65 "Que Suprime La Secretaría de Estado de La Presidencia y crea Un Secretariado Administrativo y un Secretariado Técnico a Cargo de La Presidencia de La República". (República Dominicana, 1965, G.O No.8946). El actual Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo fue creado en el 2006, como Secretaría de Estado de Economía, Planificación y Desarrollo (SEEPyD), mediante la Ley No. 496-06, cambiando su denominación por la de Ministerio con el Decreto No. 56-10 del 6 de febrero de 2010.

administración pública. Es responsable de las estrategias de ordenamiento urbano y rural y de la clasificación de los usos de suelo.

Por la naturaleza de las funciones que le son atribuidas, los planes concernientes a la producción de vivienda social y los proyectos de intervención en el medio urbano dependen de la priorización que el MEPyD dé al problema habitacional. De manera más específica, la planificación de las políticas públicas tiene como base, el trabajo de sus organismos adscritos. Tal es el caso de la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), que en cumplimiento de una de las funciones del Ministerio (“Desarrollar y mantener el sistema estadístico nacional e indicadores económicos complementarios al mismo”), es la institución encargada de realizar los Censos Nacionales de Población y Vivienda, en base al cual está realizado el informe oficial del déficit habitacional en República Dominicana.

Ministerio de la Presidencia

Es un órgano auxiliar que trabaja en dependencia directa con la Presidencia de la República y que tiene la función de coordinar y controlar las actividades de los demás organismos y entidades que por ley dependen del Poder Ejecutivo²⁵. El Ministerio de la Presidencia está regido por la Ley Orgánica de Administración Pública²⁶.

La relación directa del Ministerio de la Presidencia con la producción de vivienda viene dada por la inclusión en su programación de varios proyectos y planes afines al sector. Uno de estos es el Programa de Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fiduciario, creado con el objetivo de impulsar la implementación de las figuras jurídicas, instrumentos financieros e incentivos establecidos en la Ley 189-11. Bajo este programa se ejecuta el proyecto Ciudad Juan Bosch, en el cual el Ministerio actúa como unidad promotora y ejecutora, en colaboración con la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, a la que a su vez pertenecen el Ministro de Obras Públicas y Comunicaciones y la Directora del Instituto Nacional de la Vivienda.

²⁵ (Ley 450-73, Que Crea La Secretaría de Estado de La Presidencia, Y Dicta Otras Disposiciones 1973) G.O. No.9289.

²⁶ Ley 247-12, Ley Orgánica de La Administración Pública (República Dominicana, 2012). G. O. No. 10691.

Asimismo, el Ministerio de la Presidencia interviene como unidad gestora en el ambicioso proyecto “Mejoramiento Integral de La Barquita”, en el municipio Santo Domingo Este. Proyecto nacido bajo el Decreto No. 16-13: “que declara como alta prioridad del gobierno la readecuación de los asentamientos humanos en la barriada La Barquita, en los sectores de Sabana Perdida y Los Mina, provincia Santo Domingo. Crea e integra una comisión para llevar a cabo la readecuación de dicha barriada²⁷.” El Ministerio de la Presidencia formuló y elaboró el Proyecto de Readecuación de La Barquita, a través de su Dirección Planificación y Desarrollo Institucional.

Por otra parte, del Ministerio de la Presidencia también depende la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado (CPTTE), dependencia cuyo objetivo general es “promover el acceso a la propiedad inmobiliaria titulada por parte de la población beneficiaria de proyectos estatales de vivienda y de reforma agraria, y de los ocupantes de predios estatales urbanos y rurales, a través de medios legales, confiables y expeditos”. Por consiguiente, esta delegación juega un importante rol en el planeamiento y ejecución de la política de vivienda para los entornos urbanos, en tanto que sus planes puedan ayudar a la captación de suelo urbano apropiado para la construcción de nuevas viviendas o equipamientos complementarios.

Igual de importante es lo que esto puede significar como apoyo a las intervenciones realizadas en asentamientos informales, partiendo de que entre las líneas de trabajo enunciadas está la identificación de predios urbanos ocupados de propiedad estatal para su posterior transferencia legal, a los fines de dotar de certificados de títulos definitivos a sus ocupantes, trámites a realizarse a través de la Dirección General de Bienes Nacionales.

²⁷ Dec. No. 16-13. G.O. No. 10709 del 7 de febrero de 2013.

Ayuntamientos

Como órganos encargados de ejercer el gobierno local en el ámbito municipal, los ayuntamientos se rigen por la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios²⁸, del 17 de julio del 2007. G.O. No. 10426 del 20 de julio del 2007. El Artículo 2 de ésta define y marca los objetivos de los ayuntamientos: “es una persona jurídica descentralizada, que goza de autonomía política, fiscal, administrativa y funcional, gestora de los intereses propios de la colectividad local, con patrimonio propio y con capacidad para realizar todos los actos jurídicos que fueren necesarios y útiles para garantizar el desarrollo sostenible de sus habitantes y el cumplimiento de sus fines en la forma y con las condiciones que la Constitución y las leyes lo determinen.”

En cuanto a la temática habitacional, además de la relación directa que tienen con el mantenimiento de los entornos de los barrios de vivienda y la ciudad en su conjunto, los ayuntamientos, como constata el Artículo 8 de la Ley 176-07, tienen una serie de potestades y prerrogativas que los convierten en uno de los actores estratégicos de los planes habitacionales localizados en sus territorios. Una de ellas es su autoridad como unidad “expropiatoria y de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus bienes”, atribución que puede facilitar las labores de recuperación del espacio público o de equipamientos como parte de un proyecto de rehabilitación integral, o la captación de suelo para construcción de nuevas viviendas. Adicionalmente cuentan con la potestad de crear las ordenanzas y reglamentos como instrumentos técnicos, el ajuste de las disposiciones legales a las características y necesidades particulares de la comunidad; y pueden regular, además, los usos de suelo y las densidades edificatorias.

Los ayuntamientos tienen competencias de carácter propio y exclusivo, las mismas aparecen enlistadas en el Artículo 19 de su legislación. Algunas de las relacionadas con el hábitat son: d) Ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística; e) Normar y gestionar el mantenimiento y uso de las áreas verdes, parques y jardines; f) Normar y gestionar la protección de la higiene y salubridad públicas para garantizar el saneamiento ambiental; g) Construcción de infraestructuras y equipamientos urbanos, pavimentación de las vías públicas urbanas, construcción y mantenimiento de caminos rurales,

²⁸ (Ley No. 176-07 Del Distrito Nacional Y Los Municipios 2007)

construcción y conservación de aceras, contenes y caminos vecinales; m) Servicios de limpieza y ornato público, recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

La Ley que rige los ayuntamientos permite la creación de otras entidades²⁹ dentro de las que están las mancomunidades. Se contemplan como figura para el desarrollo de planes que ameritan la participación de más de un ayuntamiento o la prestación de servicios a nivel supramunicipal. Aunque por razones prácticas este trabajo se basa en la información disponible sobre el Distrito Nacional, de acuerdo a la actual división territorial de la zona metropolitana de Santo Domingo, las soluciones enfocadas a acabar con el problema de la vivienda posiblemente tengan que apoyarse en la figura de la mancomunidad pues, como se ha dicho, no existe una separación funcional entre los municipios del área urbana del Gran Santo Domingo.

Dirección General del Catastro Nacional

La Dirección de Catastro es una dependencia de la Dirección Nacional de Impuestos sobre la Renta y es el órgano del Estado encargado de realizar el inventario de todos los bienes inmuebles del país y de la elaboración y actualización de la cartografía catastral. Además de esto, Catastro es la institución que tiene como atribución exclusiva la valoración oficial de los inmuebles y la elaboración de los índices de precios relativos a los terrenos y a las mejoras³⁰ del país. Dentro del marco legal que regula las funciones de Catastro Nacional está la Ley No.115 del 1975, que grava con un impuesto los terrenos urbanos no edificados que se benefician de las plusvalías generadas por las obras de infraestructura construidas por el Estado.

²⁹ Ley No. 176-07, *op. cit.*, artículo 7.

³⁰ Para los efectos de la Ley que rige la Dirección de Catastro se entiende por "mejora" a todo lo edificado, plantado o adherido al terreno, con carácter permanente, que aumente su valor.

4.3 Conclusiones parciales

Tras analizar el panorama general del marco legal y las entidades que conforman el sector vivienda, se puede concluir que el sistema actual de producción habitacional en República Dominicana se caracteriza por la fragmentación de las inversiones, la dispersión institucional y la repetición de las funciones.

En referencia al marco legal que regula la producción de vivienda se puede afirmar que el mismo necesita ser revisado y ampliado dentro de una perspectiva de conjunto. Al igual que la señalada característica dispersión con la que funcionan las instituciones que conforman el sector vivienda, la actual legislación regente es la suma de constantes anexos y decretos hechos para resolver problemas puntuales y para la ejecución de planes específicos. Estas modificaciones se basan en leyes que, en su mayoría, fueron creadas hace décadas en conformidad a los intereses de un panorama político y social muy distinto al que se vive en el país actualmente.

De igual manera, el conjunto de reglamentos y normativas previstos en el ordenamiento jurídico actual, requiere un reajuste global que permita resolver el desfase acumulado en cuanto a los criterios urbanísticos y técnicos que rigen la producción del hábitat. Se necesita que los instrumentos legales incorporen criterios de confort, sostenibilidad, accesibilidad, equidad, entre otros a los que se hace alusión en la Estrategia Nacional de Desarrollo, también tienen que contar con los correspondientes instrumentos técnicos de modo que se materialice la introducción de nuevos estándares de calidad en las viviendas de promoción pública. Para estos fines hay que partir de una revisión minuciosa que determine cuáles normativas han quedado obsoletas y cuáles pueden, por otra parte, haberse convertido en un obstáculo para la implementación de planes y proyectos innovadores, por lo que puede haber casos en los que sea necesaria la flexibilización de las normas.

Desde el punto de vista de las funciones atribuidas y de los objetivos fijados desde su creación, la institución llamada a liderar los planes que integren la Política Nacional de Vivienda para la eliminación del déficit habitacional es el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI). Como organismo dependiente del poder ejecutivo que tiene un ámbito de actuación nacional, es imprescindible que éste cuente con el concurso de los ayuntamientos como contraparte local por ser, además, la parte de la estructura del gobierno más cercana a la ciudadanía.

Institución	Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)	Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD)
Año de fundación	1962	1905	2006
Funciones	<ul style="list-style-type: none"> - Planificación - Ejecución - Asesoramiento 	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo - Ejecución - Supervisión - Otorgamientos de licencias - Formulación de reglamentos y normativas 	<ul style="list-style-type: none"> - Formulación, gestión, seguimiento y evaluación de las políticas macroeconómicas - Planificación territorial
Ámbito de actuación	Nacional	Nacional	Nacional
Dependencia	Presidencia de la República	Presidencia de la República	Presidencia de la República
Institución	Ministerio de la Presidencia	Ayuntamientos	Dirección General del Catastro Nacional
Año de fundación	1929		1867
Funciones	<ul style="list-style-type: none"> - Coordinación y control de los demás organismos que dependen del Poder Ejecutivo - Gestión (Proyecto "La Barquita") - Regulación de títulos de propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> - Formulación de reglamentos y normativas urbanas - Planeamiento urbano - Mantenimiento de espacios públicos - Gestión de residuos 	<ul style="list-style-type: none"> - Elaboración y actualización de la cartografía catastral - Inventario y valoración oficial de inmuebles - Elaboración de índices de precios a terrenos y mejoras
Ámbito de actuación	Nacional	Municipal	Nacional
Dependencia	Presidencia de la República	Autónomos	Dirección General de Bienes Nacionales

Fig. 2 Esquema de instituciones públicas que intervienen en la producción de vivienda.
Fuente: Elaboración propia.

Pese a la manifiesta necesidad de mejora, actualización y posibles supresiones, el marco legal vigente es lo suficientemente abarcador como para permitir el desarrollo de un plan para la mejora y construcción de las viviendas que se necesita en el Distrito Nacional, el resto de la zona metropolitana del Gran Santo Domingo y en el resto del país. De igual forma, aunque el sistema de financiación y el mercado hipotecario pueden ser objeto de revisión, el principal problema respecto a la inclusión de nuevas fórmulas para la financiación es la realidad socioeconómica del país y el gran porcentaje de la población que no recibe ingresos formales o que está empleada pero con unos salarios que los mantienen en condiciones de precariedad.

Mientras los proyectos sean, como hasta ahora, operaciones aisladas, no serán las leyes sino la falta de voluntad del Estado lo que impida acabar con la problemática habitacional. En resumen, sean cuales sean las instituciones que lideren o intervengan en la política habitacional, se tienen que cumplir unos principios básicos de organización del estado: coordinación, colaboración, subsidiariedad y concurrencia.

Cap. 5

Déficit habitacional y política de vivienda

El cálculo del déficit habitacional nacional está basado en los resultados del Censo Nacional de Población y Viviendas del año 2010³¹, realizado por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE). Este censo establece que existe en todo el país un déficit de 972.925 unidades de viviendas, cifra bastante elevada tomando en cuenta que en este mismo censo la población del país se contabilizó en 9.445.281 habitantes. Este análisis enfoca el déficit habitacional en sus dos dimensiones: cualitativo y cuantitativo. De esta forma se pretende contar con la información que permita articular una política de vivienda apropiada acorde a partir del conocimiento de la magnitud de esta problemática.

5.1 Déficit Cualitativo

El Censo Nacional de vivienda contabiliza las unidades habitacionales que forman parte del déficit cualitativo mediante el registro de las carencias de las viviendas en base al estado de sus componentes materiales y el acceso a servicios básicos. De esta forma se puede dimensionar la necesidad de reemplazo o mejora del parque construido. Los resultados que arrojan la medición del déficit son clasificados de la siguiente manera: 1) vivienda sin deficiencias, 2) vivienda con deficiencias recuperables (de servicios básicos, de estructuras, o de ambos) y 3) vivienda con deficiencia irreparable. Las viviendas con una o más deficiencia irreparable pasan a ser contabilizadas dentro del déficit cuantitativo.

³¹ El apartado de aspectos operacionales y metodológicos bajo el cual se realizó este censo establece unas definiciones de las Unidades de Empadronamiento: la persona, el hogar y la vivienda. Se entiende como hogar “una unidad de cohabitación y alimentación, formada por una sola persona o varias con o sin lazos familiares que, a su vez, tienen la vivienda como unidad física de interacción”. Al mismo tiempo este censo considera como vivienda a “todo local con entrada independiente y delimitada por paredes, muros o cercas, y cubierto por un techo, convertido o dispuesto para el alojamiento permanente o temporal de personas con vínculo familiar o no. También se empadronó como vivienda un negocio, tienda o taller dentro del cual se ha separado una parte para residir, así como cualquier local, fijo o móvil, que al momento del censo estuviese ocupado como lugar de alojamiento permanente”. Oficina Nacional de Estadística (ONE), *IX Censo Nacional De Población Y Vivienda 2010, Informe General Vol. I* (Santo Domingo, 2012).

Total de viviendas a nivel nacional	2,370,022
Déficit Cualitativo	
Viviendas con deficiencias recuperables	1,147,858
Déficit Cuantitativo	
Con allegamiento interno	716,345
Allegamiento externo	7,003
Viviendas con deficiencias irre recuperables	249,577
Total:	972,925

Fig. 1 Déficit habitacional a nivel Nacional.

Fuente: Elaboración propia en base al Boletín 5 del Observatorio de Derecho a la Ciudad con datos del Censo Nacional de Población y Viviendas 2010.

REPÚBLICA DOMINICANA: Cuadro comparativo del componente cualitativo del déficit habitacional, según Censos 2002 y 2010

Déficit cualitativo	2002		2010	
	Casos	%	Casos	%
Total	2,181,149	100.00	2,662,862	100.00
Viviendas sin deficiencias	602,698	27.63	1,010,130	37.93
Viviendas con deficiencias recuperables de servicios básicos solamente	1,097,911	50.34	1,196,764	44.94
Viviendas con deficiencias recuperables estructurales solamente	6,390	0.29	13,916	0.52
Viviendas con deficiencias recuperables de estructura y de servicios	135,196	6.20	122,868	4.61
Viviendas con deficiencias irre recuperables de estructura	338,954	15.54	319,184	11.99

Fig. 2 Fuente: Oficina Nacional de Estadística (ONE), IX CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010 Informe General Vol. I

Los resultados del censo en el 2010 determinaron que a nivel nacional el número de viviendas con deficiencias recuperables es de 1,147,858, que representa 54% del déficit total. La mayor cantidad de casos con deficiencias cualitativas se presentan en las viviendas localizadas en zonas rurales. Como puede verse en la Fig.2 el 44,94% de las viviendas contabilizadas dentro del déficit cualitativo presentan deficiencias únicamente relativas al acceso a servicios básicos, lo cual es un indicador del impacto que pueden tener las políticas de rehabilitación integral urbana como parte de las estrategias dirigidas a la eliminación del déficit habitacional. Pese a que el porcentaje de carencias de servicios básicos es bastante elevado, puede verse que con relación a los resultados del censo anterior (2002) se ha producido una disminución en torno al 5,4%. En los casos correspondientes a las viviendas con deficiencias estructurales recuperables, el número de casos ha aumentado levemente.

Déficit Cuantitativo

El dimensionamiento del déficit cuantitativo se refiere a la necesidad de producción de nuevas unidades habitacionales para acoger la demanda de la población actual. En términos generales se calcula como el faltante natural resultante de la diferencia del número de hogares respecto al número de viviendas disponibles. Para establecer una cifra sobre este déficit se toman en cuenta la variedad de situaciones de ocupación de las viviendas para contabilizar grupos de personas o individuos requirentes de una vivienda para ser habitada de manera independiente. En el caso de los cálculos oficiales presentados por la ONE se basan en el estudio del número de hogares.



Fig. 3 Fotografía del sector La Ciénega, en la margen occidental del río Ozama, Distrito Nacional. Esta imagen ilustra la situación de la infra-vivienda en los sectores más empobrecidos de la ciudad en los que la deficiencia no se limita a la estructura de la casa sino que no cuentan con los servicios más básicos para una vida segura e higiénica, de ahí a que pasen de ser contabilizadas en el déficit cualitativo a ser incluidas en el cuantitativo pues las familias que habitan en estas condiciones ameritan una nueva unidad.

Fuente: <http://www.listindiario.com/>



Fig.4 En esas condiciones de extrema pobreza aún viven no pocas familias de Santo Domingo. En la fotografía se muestra una vivienda ubicada en el sector de clase media y alta Evaristo Morales, localizado en pleno centro del Distrito Nacional. Además de la evidente precariedad de la estructura, esta infra-vivienda no posee servicios sanitarios ni cocina interior, situación a la que se suma una amenaza de desalojo y la discapacidad de uno de los hijos, de acuerdo a la información publicada en el 2016 en un artículo de un periódico local.

Fuente: <http://www.listindiario.com/la-republica/2016/10/28/440945/la-pobreza-extrema-esta-tan-cerca-como-el-ensanche-evaristo-morales>

Al déficit cuantitativo se agregan las unidades habitacionales existentes a las que se ha identificado con carencias estructurales no recuperables. También se cuenta dentro del déficit las necesidades de viviendas para los hogares que viven en condición de allegamiento, es decir, aquellos que comparten vivienda con otros hogares y que tienen la necesidad de vivienda en una unidad independiente, situación también conocida en el país como “arrimamiento”, que además suele estar relacionado con una situación de hacinamiento.

Aunque el allegamiento es un concepto que está incluido en la metodología del cálculo para definir una necesidad habitacional, también puede deberse a otras circunstancias que no necesariamente implican el requerimiento de un domicilio particular. Tal es el caso del allegamiento funcional, que se refiere a casos en los que existe alguna situación de dependencia entre los núcleos familiares que habitan la vivienda, con lo cual no demandan una solución habitacional particular.³² Aunque en este punto no es necesario abundar en los distintos perfiles de hogares y familias ni en la gran variedad de situaciones posibles, el estudio del fenómeno del allegamiento es de gran importancia a la hora de desarrollar propuestas dirigidas a solucionar las distintas situaciones y requerimientos habitacionales en una etapa de desarrollo de proyecto.

³²(Prieto 2001) p.5.



Fig. 5 Edificios multifamiliares Puerto Isabela, popularmente conocido como “el hoyo de Chulín”. Este proyecto, inaugurado en el 1998, se construyó en terrenos adyacentes al río Isabela y a la desaparecida fábrica de cemento para albergar las familias que se habían asentado ilegalmente en esa zona. El proyecto incluyó 40 locales comerciales, un centro comunal, una iglesia católica, un dispensario médico, una escuela y una cancha deportiva, así como servicios de agua potable, energía eléctrica y recogida de desechos. Pasadas casi las tres décadas se han reportado que hubo problemas de adaptación de los vecinos a la nueva tipología de vivienda por los cambios en el estilo de vida y los nuevos gastos en facturas de servicios que esto supuso. Al día de hoy el barrio presenta problemas de degradación en sus edificios y entorno, presentando deficiencias debido a las cuales pueden formar parte del déficit cualitativo.

<http://www.listindiario.com/la-republica/2016/07/03/425441/el-hoyo-de-chulin-28-anos-fuera-del-arrabal>

5.2 Política de vivienda

Inversión sectorial

Luego de identificar las distintas instituciones públicas que intervienen de forma directa en la producción de vivienda, se puede observar que para el logro del objetivo de eliminación del déficit habitacional no existe una estrategia global bajo la cual se coordinen las acciones de cada una de estas entidades y por tanto las inversiones hechas por las mismas. A partir de esta situación la descripción del panorama actual de las inversiones hechas en materia de vivienda, entendida de manera puntual como la política de vivienda, se tiene que basar en la identificación de los proyectos que están en ejecución para que en contraste con las ya conocidas cifras del déficit, se puedan establecer los avances y las proyecciones de su eliminación.

Para esto es necesario identificar en el Manual de Clasificadores Presupuestarios del Sector Público³³, que en la Dirección General de Presupuesto es el documento donde se especifica la metodología para registrar el gasto del gobierno central y entidades descentralizadas y autónomas en un año fiscal determinado. Éste establece las categorías oficiales para la clasificación del gasto público, categorías que a partir del año 2014 han pasado de 9 a 5. Las partidas designadas al sector vivienda quedan contenidas en la categoría, anteriormente independiente, llamada “Vivienda y servicios comunitarios”, pero dentro de las funciones aplicables a esta categoría no está la ejecución de proyectos sino la planificación, gestión y supervisión de los proyectos de entidades del sector y obras de mantenimiento de infraestructuras, equipamiento urbano y servicios básicos.

Para ubicar los fondos del Presupuesto asignados a la construcción de vivienda social nueva, tendrían que desglosarse el gasto correspondiente a la categoría de Protección Social, dentro de la cual se encuentra la partida “Vivienda Social”. El hecho de que la vivienda pase a ser una sub-categoría dentro de la clasificación del gasto general, representa una dificultad a la hora de determinar la inversión real que se hace en este sector, pues presenta este gasto junto con otras partidas (juventud, enfermedad, familias con hijos), rubros que por su naturaleza han de ser asignados a las instituciones públicas de la seguridad social o la sanidad. El

³³ (Presupuesto 2014)

problema no se plantea sólo en términos de la dificultad metodológica para analizar el gasto, sino que esta forma de ordenación presupuestaria revela la estructura organizativa de las entidades públicas que intervienen en la producción de viviendas y el hábitat en general.

No obstante, en relación a los presupuestos vigentes de 2014 y 2015, la subfunción Vivienda Social apenas promedia el 0.06% del PIB proyectado para ambos años, continuando la tendencia decreciente de la inversión iniciada en el año 2008. Según los cálculos hechos por Ciudad Alternativa³⁴, para la eliminación del déficit hace falta una inversión continua que disponga un mínimo del uno por ciento del PIB por un periodo de cinco a diez años, esto equivale a RD\$70.000,00 millones (1.395.395.205,00 de euros) por año. Estas cifras se refieren a las unidades de viviendas necesarias en todo el país, incluyendo zonas rurales y otras urbanas localizadas en ciudades y municipios en las que la disponibilidad, y por tanto el costo, del terreno es una partida con menor peso que los presupuestos de construcción de viviendas en las zonas urbanas consolidadas caracterizadas por la escasez de suelo.

Es evidente que la ejecución de cualquier plan requerirá una importante inversión y la priorización del problema de la vivienda sobre otras partidas del Presupuesto Nacional. Sin embargo, la inclusión de alternativas novedosas y pensadas para la producción de nuevas viviendas urbanas en el contexto de la ciudad de Santo Domingo debe de ser el eje sobre el cual se concentren los recursos que para estos fines se dispongan. En el caso de que se dispusiera de los recursos económicos necesarios para la construcción del número de viviendas faltantes, no se llegaría a una solución sostenible si dichos fondos se invirtieran reproduciendo los modelos y las tipologías que se han hecho hasta ahora. La innovación tiene que ir además en la línea de la optimización de estos fondos, entendiendo que el parque construido es un recurso en sí mismo y, a su vez, parte del problema (por las unidades contabilizadas dentro del déficit cualitativo y por los problemas de degradación urbana), es decir, es la base a partir de la cual deben desarrollarse los nuevos proyectos.

Según datos del Banco Central, en el Informe de la Economía Dominicana (Enero-Junio 2014), el sector de la construcción tiene una participación del 14.6% en el PIB del país, un porcentaje elevado incluso con relación a periodos anteriores en los

³⁴(“Boletín 9: Síntesis Panorámica Presupuestaria 2013-2015” 2015)

que se mantenía una estabilidad con un promedio de participación cercano al 6% (1991-2009). Una intervención activa del Estado en los procesos de construcción, introduciendo nuevas modalidades de proyectos y resultantes del análisis del modelo privado de aprovechamiento del suelo, puede trascender en propuestas que demuestren su rentabilidad económica y la viabilidad técnica, además de la utilización de prácticas asimiladas por la población. Y debe ser aprovechada para plantear desarrollos novedosos en su manera de inserción en el entorno consolidado, y en la introducción de tipologías no utilizadas en las promociones públicas.

La construcción de vivienda como actividad económica resulta rentable para las empresas del sector. Según los registros oficiales sobre la actividad de la construcción privada, excluyendo desarrollos gubernamentales, para el año 2015, el 74% de la inversión del sector en construcción fue dirigida a la producción habitacional. Los márgenes comerciales se reparten de la siguiente manera:

5% comisión inmobiliaria

50-60% costo de construcción

15-20% costo del suelo

12-22% beneficios del promotor

3% otros costos y gastos

En cuanto a los beneficios netos obtenidos varían sobre el actor que participe, grosso modo son los siguientes: • Constructor: 8-10% • Promotor 25-30% • Inversor: 25-30% • Inmobiliaria: 2,5-5% sobre el precio final de venta³⁵.

³⁵ Beatriz González Aranaga, *Estudio de Mercado: Sector Construcción e Inmobiliaria En República Dominicana*, 2009. p.51.

5.3 Perfil demográfico y carencias habitacionales en el Distrito Nacional³⁶

El Distrito Nacional es el único término municipal del país que es totalmente urbano, sin embargo, se encuentra ubicado dentro de la Provincia de Santo Domingo, en una posición de centralidad geográfica y rodeado de otros municipios con predominio de zonas urbanas con los que no existe una separación física ni funcional.

Aunque la división administrativa de la zona metropolitana del Gran Santo Domingo no necesariamente refleja la existencia de una realidad particular en cuanto a la problemática de la vivienda, desde el punto de vista operacional la elección del Distrito Nacional, como unidad delimitada en la que se centra este estudio, permite la utilización de datos (sectoriales, demográficas y socioeconómicos en general), con la certeza de que nos estamos refiriendo a entornos urbanos consolidados. De esta manera se evita la mezcla de datos de otras provincias de la región Ozama, que sí tienen un porcentaje de áreas rurales, lo cual conllevaría una labor metodológica de desagregación a fin de poder describir la situación del déficit habitacional como fenómeno urbano.

La información disponible permite constatar las grandes diferencias socioeconómicas entre las distintas circunscripciones en las que está dividido el Distrito Nacional. En algunas de éstas también es marcado el contraste entre los diferentes barrios que las componen. El déficit habitacional, como fenómeno directamente relacionado a las condiciones de pobreza, es la manifestación de las desigualdades sociales expresada en la dificultad de poder acceder a una vivienda digna. Los datos demográficos del Distrito Nacional ayudan a describir el panorama de la vivienda desde el entendimiento de la situación económica, más allá de la descripción de ésta como ente físico, sino desde el manejo de otros indicadores que alertan sobre el desbalance territorial del Distrito Nacional y el resto de la región Ozama.

³⁶ Luego de conocer las cifras del déficit, disponibles para todo el país, se presentan los datos disponibles para el Distrito Nacional. A falta de una cifra oficial sobre el déficit habitacional en esta demarcación se puede hacer una aproximación a la situación de la vivienda a través de los datos de población y otros indicadores sobre el estado de la vivienda a los que si se ha tenido acceso.

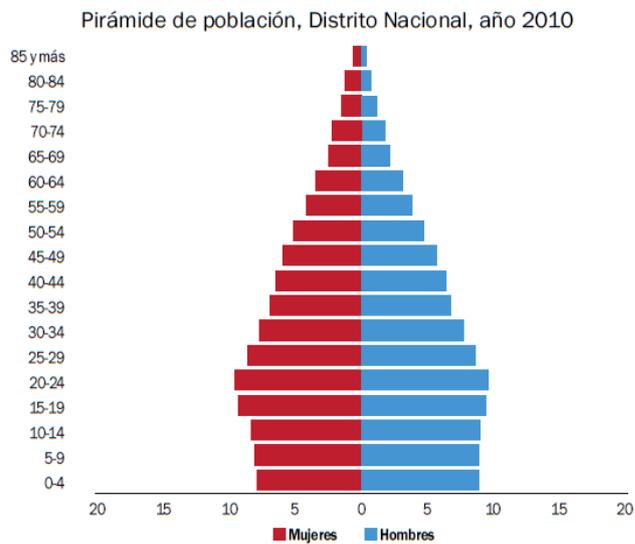


Fig.8 Fuente: Perfiles Estadísticos Provinciales Regiones Valdesia-Ozama , publicación del año 2104 de la Oficina Nacional de estadísticas (ONE). Elaborada en base a los resultados del censo del 2010

Tipo de hogar	Provincia		% Total país
	Hogares	%	
Total	289,655	100.0	100.0
Unipersonal	45,392	15.7	14.6
Nuclear	143,457	49.5	49.9
Extendido	86,371	29.8	31.9
Compuesto	13,864	4.8	3.3
Hogar sin núcleo	571	0.2	0.2

Fig. 9 Número de hogares den Distrito Nacional según el tipo, censo 2010
Fuente: Perfiles Estadísticos Provinciales Regiones Valdesia-Ozama.

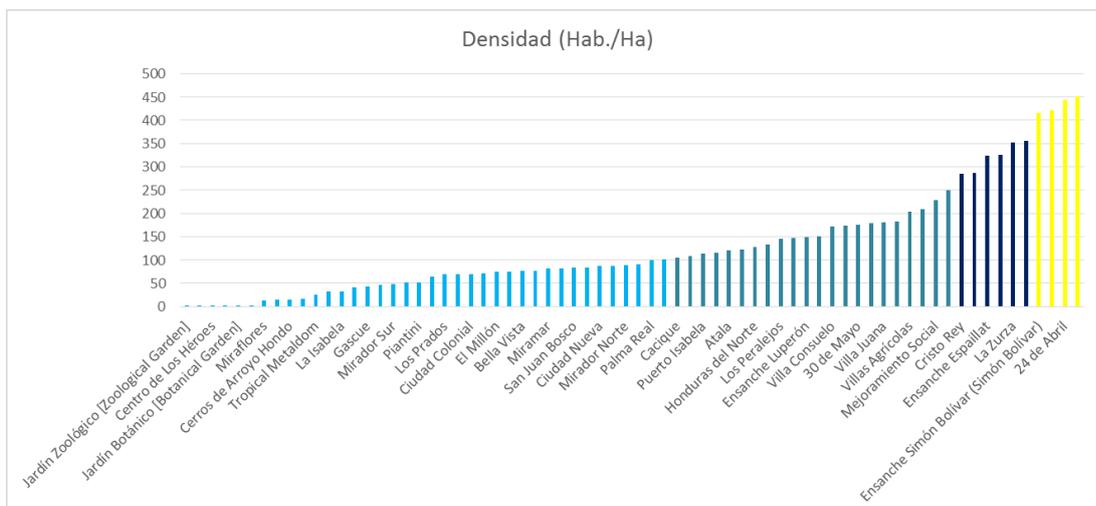


Fig. 10 Tabla población barrios y densidad habitacional del Distrito Nacional.
Fuente: elaboración propia con datos del ADN.

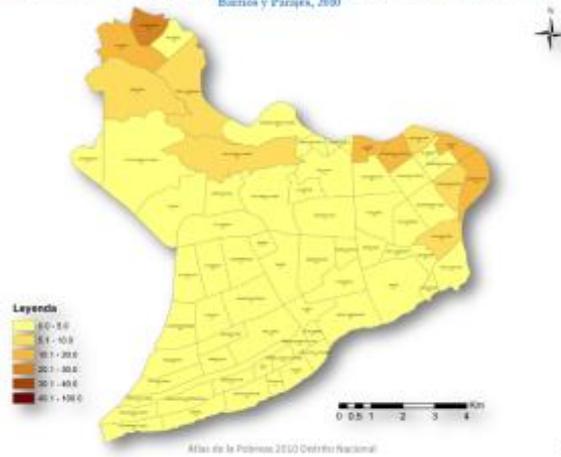
El Distrito Nacional está integrado por 70 barrios, conformados a su vez por 215 sub-sectores o urbanizaciones, distribuidos en las tres circunscripciones político-administrativas.

La población del Distrito Nacional es de 965.040 habitantes, (el 31,6% de la población urbana de la región Ozama), y su superficie es de 91,6 kilómetros cuadrados, para una densidad de 10.535 hab/km², siendo la más alta del país, y teniendo una importante diferencia con relación a otros municipios que forman el área metropolitana, (el segundo municipio con mayor población urbana (92,6%) es Santo Domingo Este y tiene una densidad de 5.608 hab/km²).

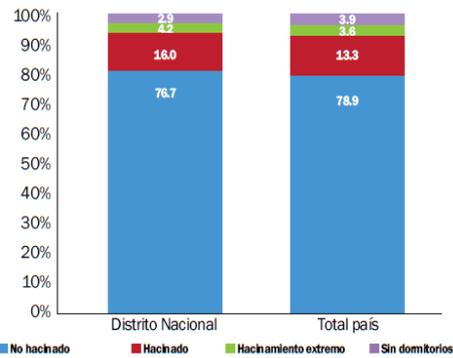
En cuando a las características de los hogares, el tamaño promedio en el Distrito Nacional es de 3,34 personas, frente a un 3,59 del resto de las provincias de la región Ozama, siendo el promedio del país de 3,53 personas por hogar. Además de tener el tamaño de hogar más bajo a nivel regional y nacional, esta demarcación tiene otras particularidades que sirven para sustentar la hipótesis de que es preciso ampliar la oferta de las viviendas en función de las tendencias de variación de los perfiles de la población que se producen tanto en el tiempo (por las tendencias demográficas), como en el espacio (por el gradiente de realidades socioeconómicas de las distintas circunscripciones y barrios).

El tipo de hogar predominante en el Distrito es el denominado nuclear, categoría a la que corresponden el 49,53%. Los hogares extendidos suman el 29,82% siendo el segundo tipo con más presencia, seguidos por los hogares unipersonales con un 15,67% y por los compuestos con un 4,79%. Como se ha visto, las tipologías de viviendas más extendidas responden al programa que se presupone apto para los requerimientos de una familia nuclear, formada por una pareja y sus hijos, que apenas representa la mitad de la población del distrito y siendo un grupo con tendencia a la baja. Esto es un indicador de la existencia de carencias habitacionales en cuanto a la variedad en la oferta de viviendas.

Mapa 01.03.6. Ciudad de Santo Domingo de Guzmán: Porcentaje de Hogares en Pobreza Extrema por Barrios y Parajes, 2010

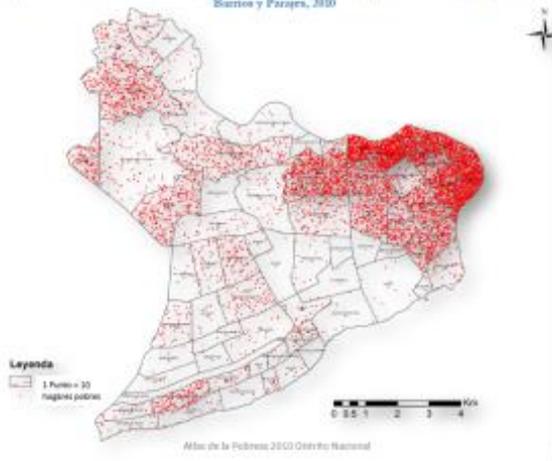


Distribución porcentual de los hogares, según el grado de hacinamiento, Distrito Nacional, 2010*



* El gráfico no incluye a los hogares compartidos
Fuente: IX Censo Nacional de Población y Vivienda 2010

Mapa 01.04.6. Ciudad de Santo Domingo de Guzmán: Ubicación geográfica de los hogares pobres por Barrios y Parajes, 2010

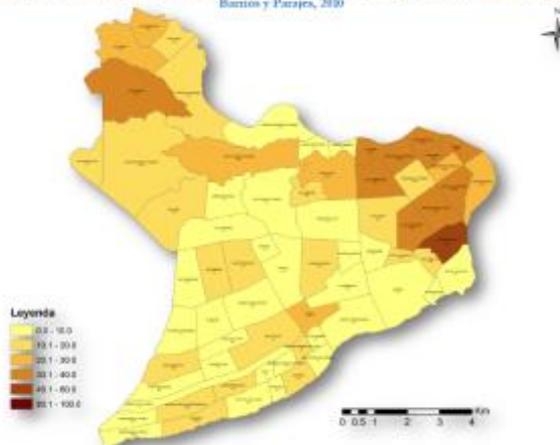


Hogares pobres según nivel de pobreza, Distrito Nacional, 2010

Nivel de pobreza	Provincia		% Total país
	Hogares	%	
Total	289,084	100.0	100.0
No pobres	212,003	73.3	59.6
Pobreza moderada	63,635	22.0	30.0
Pobreza extrema	13,446	4.7	10.4

Nota: el cuadro no incluye los residentes en vivienda colectiva
Fuente: Atlas Nacional de la Pobreza en la República Dominicana. Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPYD), 2013

Mapa 01.01.6. Ciudad de Santo Domingo de Guzmán: Porcentaje de Hogares con Necesidad de Agua por Barrios y Parajes, 2010



Número de hogares según la fuente de abastecimiento de agua, Distrito Nacional, 2010*

Fuente de abastecimiento de agua	Provincia		% Total país
	Hogares	%	
Total	289,084	100.0	100.0
Del acueducto dentro de la vivienda	183,696	63.5	46.3
Del acueducto en el patio de la vivienda	46,467	16.1	20.9
De una llave de otra vivienda	15,873	5.5	5.4
De una llave pública	11,627	4.0	4.1
De un tubo de la calle	24,822	8.6	7.3
Manantial, río, arroyo	215	0.1	2.8
Lluvia	77	0.0	1.2
Pozo	3,451	1.2	7.6
Camión tanque	1,617	0.6	3.7
Otro	1,239	0.4	0.7

* El cuadro no incluye a los hogares compartidos

Fig. 11 Situación socioeconómica del Distrito Nacional y su distribución geográfica. Fuentes: Atlas Nacional de la pobreza del MEPYD 2013 y Censo Nacional de población y vivienda del 2010.

De acuerdo con los datos del censo realizado en el 2010, el 13,6% de las personas del Distrito Nacional tiene algún tipo de discapacidad o dificultad. A esta parte de la población, que podría tener necesidades específicas en sus viviendas, se suma la población envejeciente (65 años y más), que en el Distrito Nacional representa el 7,2% del total de sus habitantes. Este dato es muy relevante, pues, como se ha visto hasta el momento, la tipología más usada para la construcción de viviendas de interés social ha sido el bloque multifamiliar de mediana altura, y no se han visto indicios de que en estos proyectos se haya tomado en cuenta las limitaciones y condicionantes físicas de estos grupos a la hora de diseñar o asignar las viviendas, reforzando la necesidad de que en las políticas públicas se incorporen intervenciones dirigidas a adaptar el stock construido para eliminar barreras arquitectónicas.

Con respecto a la cobertura de los servicios básicos, que forman parte de las variables incluidas en el cálculo del déficit cualitativo, sólo el 64% de las viviendas del Distrito recibe dentro de sus viviendas agua proveniente del acueducto. El 12,85% declara que comparte servicios sanitarios con otras viviendas, en tanto que un 3,95% utiliza letrina y un 1,19% de los hogares del D.N. no cuenta con ningún servicio sanitario. Aunque estos valores resultan alarmantes por sí mismos, especialmente por tratarse de viviendas localizadas en un medio urbano, resulta significativo destacar que si estos porcentajes son sumados como números de casos, el resultado es que alrededor de 14.851 hogares del Distrito Nacional requieren una intervención en el orden de poder realizar las más básicas y cotidianas actividades de higiene personal.

La ineficiencia y carencia de servicios urbanos básicos que contribuyen a agravar el déficit habitacional cualitativo también están muy presentes en el Distrito Nacional, con notable contraste entre unos barrios y otros. Las circunscripciones más afectadas por la falta de servicios son las 2 y las 3, demarcaciones en las que se localizan los barrios que tienen un mayor número de viviendas en las que se ha detectado la necesidad de mejoras de ampliación por el hacinamiento de los miembros de los hogares. Este dato se extrae del Atlas de la Pobreza³⁷ que califica como hacinados a los hogares que tiene más de 3,5 personas por habitación.

³⁷ (Perez Morillo 2014)

Tipo de vivienda

Categorías	Viviendas	%
Casa individual	155.698	45,8
Casa individual comparte	64.048	18,8
Casa individual áreas comunes	3.829	1,1
Apartamento con ascensor	12.821	3,8
Apartamento sin ascensor	93.781	27,6
Local no vivienda	992	0,3
Anexo	4.064	1,2
Casa de vecindad	4.992	1,4
Total	340.225	100

Fig.12 Número de viviendas en el Distrito Nacional por tipo.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República.

Categorías	Viviendas	%
Comprada al contado	81.609	23,99
Comprada a plazos	662	0,19
Comprada a plazos a particulares	18.352	5,39
Donada por el gobierno	5.891	1,73
Construida por su dueño	32.176	9,46
Donada por familiares	5.446	1,6
Alquilada	171.542	50,42
Cedida	9.442	2,78
Regalada o heredada	15.105	4,44
Total	340.225	100

Fig.13 Número de viviendas del Distrito Nacional por situación de tenencia, año 2015.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República.

Según los datos levantados por la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo (ENFT)³⁸ que realiza el Banco Central de la República Dominicana, tenemos que al año 2015 había unas 340.000 viviendas en el Distrito Nacional.

En cuanto al tipo de tenencia predominante es el alquiler, que corresponde a la mitad de las 340.000 viviendas del Distrito Nacional. En segundo lugar está la categoría de compradas al contado, que abarca casi una cuarta parte del total, y en tercero las propias construidas por su dueño. Las viviendas donadas por el gobierno apenas representan el 1,7%. Sin embargo, hay que tomar en consideración que este porcentaje solo correspondería a los dueños que originalmente les fueron donadas por el gobierno ya que hay una parte considerable de estas que fueron vendidas o heredadas en las últimas décadas.

Los datos anteriores resultan interesantes al efecto de explorar la implementación de una política habitacional oficial que incluya el alquiler como alternativa a la propiedad. Si bien es cierto que en la cultura local el acceso a la propiedad está muy arraigado, el hecho de que el porcentaje de mayor peso corresponda a las viviendas de alquiler puede facilitar la implementación de proyectos concebidos para su arrendamiento, es decir, de proyectos que no impliquen la tenencia en propiedad pero que ofrezcan seguridad jurídica a las familias ocupantes.

Al revisar la composición por tipo de vivienda encontramos que el 45,8% corresponden a casas individuales. Por su lado, los apartamentos corresponden al 31,4%, mientras que las casas compartidas o con áreas comunes abarcan el 19,9% del total, Fig. 15.

Ahora bien, independientemente del tipo de tenencia de las viviendas el factor que determina el acceso a unidades de calidad más adecuada es el nivel de ingresos de las familias en relación con los precios del mercado, tanto de alquiler como de venta. Para analizar la distribución de los ingresos de las familias del Distrito Nacional se divide el número de personas que reportaron ingresos por trabajo (502.000) en cinco quintiles socioeconómicos de (100.500), cada uno representa un 20% de la población, Fig. 14.

³⁸ (“Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo” 2015) La Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo (ENFT) es realizada cada semestre con una muestra a nivel nacional de 16,000 hogares, 16,000 y 57,000 personas, en base a esos resultados el Banco Central proyecta los datos para la población total del país.

Quintil	Rangos	Sueldo promedio en RD\$(DOP)	Sueldo promedio en euros
Quintil I	RD\$0-8000	5.504	110,5
Quintil II	RD\$8.001-13,000	10.679	214,4
Quintil III	RD\$13.001-20.000	16.352	328,4
Quintil IV	RD\$20.001-39.000	28.319	568,7
Quintil V	RD\$39.001+	62.191	1.248,8

Fig.14 Ingresos por ocupación principal.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República

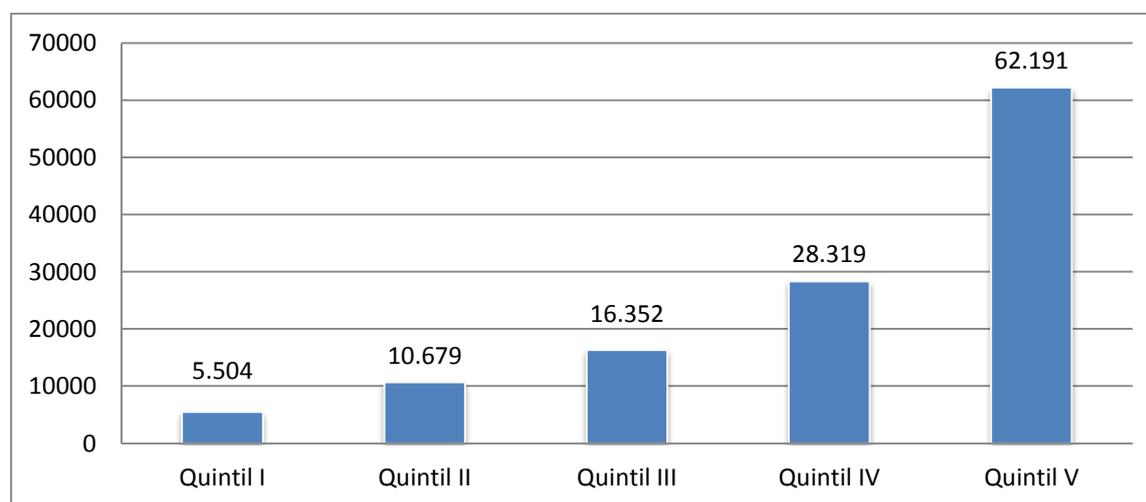


Fig. 15 Ingresos promedio por ocupación principal, Distrito Nacional, 2015

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República

Quintil	Rango RD\$	Gasto promedio en pesos dominicanos	Gasto promedio en euros	Proporción Ingresos / alquiler
Quintil 1	0-2.500	1.710	34,3	31,1%
Quintil 2	2.501-4.500	3.435	68,9	32,2%
Quintil 3	4,501-6.700	5.409	108,6	33,1%
Quintil 4	6.701-13.000	9.878	198,3	34,9%
Quintil 5	14.000+	18.876	379,0	30,4%

Fig.16 Gasto de alquiler promedio por Quintil

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República Dominicana.

Cap. 6

Alternativas para la disminución del déficit habitacional cuantitativo

6.1 Nuevas viviendas urbanas

Al margen de la viabilidad de las estrategias orientadas a la recuperación y mantenimiento del parque construido, resulta evidente que las cifras actuales del déficit habitacional que enfrenta el país, en especial la ciudad de Santo Domingo como su principal metrópolis, muestran una realidad cuya solución pasa necesariamente por la creación de nuevas unidades habitacionales. La recurrida práctica de producir viviendas de forma masiva pretende atacar el déficit habitacional cuantitativo, sin embargo, de mantenerse el ritmo actual de construcción de vivienda económica no será posible alcanzar el objetivo de eliminación del déficit calculado.

Como se ha visto, desde el conocimiento del volumen de la inversión oficial del sector vivienda, y aun dando por hecho que las unidades producidas constituyen una solución válida para los patrones de vida contemporáneos, no se proyecta un resultado mínimamente cercano al que sería necesario para tener un verdadero impacto en este déficit cuantitativo. Por otra parte, si la calidad y vigencia de las tipologías y modelos urbanos son puestos en cuestión, es preciso analizar qué parte de los recursos invertidos en la política habitacional actual se destinan a proyectos que no solucionan el déficit y que podrían estar generando otros problemas colaterales (como los asociados a la lejanía de los centros de trabajo, la homogeneidad de tipologías en discordancia con la diversidad de la composición de los hogares y la desatención del espacio público).



Fig.1 Residencial Roalva en Hato Nuevo, Santo Domingo Oeste. En esa parte de la ciudad se han construido y se siguen construyendo varios proyectos habitacionales de promoción pública y privada compuestos tanto de viviendas unifamiliares como de bloques multifamiliares, todos localizados en zonas de nueva urbanización.

Fuentes: panoramio.com, usuario Myvac y Google Earth.



Fig.2 Residencial El progreso, proyecto construido por el Estado dominicano a través del INVI. Localizado en el Distrito Nacional. Compuesto por 180 apartamentos distribuidos en tres torres de 17 niveles cada una, con dos niveles destinados a aparcamiento. Este proyecto ha sido ampliamente cuestionado por la forma en la que se asignaron las viviendas, consideradas lujosas, a personas ligadas al gobierno y que por su nivel de ingreso no forman parte de la población a la que el Estado tiene que atender de manera prioritaria.

Fuentes: <http://noboapaganarq.com>, Google Earth.

Todo lo expuesto hasta ahora en capítulos anteriores pretende justificar la idea de que estas nuevas viviendas han de introducirse en el contexto de una ciudad ya construida, dentro de unos límites claramente establecidos, pero que han de repensarse dentro del marco de un plan territorial. Para proyectar un escenario en el que el desarrollo de un plan de construcción de viviendas sea congruente con la magnitud del déficit expuesto, hay que ceñirse a un objetivo inicial: producir viviendas asequibles dentro de las áreas de la ciudad que cuentan con servicios y equipamientos urbanos, si no completos (pocos sectores de la ciudad cumplirían con esa condición) con posibilidades de mejoras para poder ofrecer a sus habitantes nuevos y actuales todas las ventajas y derechos vinculados a la vida urbana.

La construcción de nuevas viviendas urbanas se corresponde con una acción de densificación en dos vertientes: habitacional y edilicia. En este punto resulta conveniente adoptar una definición como presentada por arquitecto José María Lozano¹. Dentro ambas modalidades se enmarcan las estrategias específicas que se presentan como instrumentos para lograr dicha densificación:

Entendemos por **densificación poblacional** el conjunto de operaciones de raíz renovadora, propiamente arquitectónica, encaminadas a resolver obsolescencias y carencias habitacionales que normalmente tienen que ver con las alteraciones acaecidas en el núcleo familiar, con la accesibilidad, con los nuevos usos y costumbres sociales. El objetivo de esta densificación habitacional no es otro que la recuperación de los usuarios desaparecidos; de los mismos o de otros que los sustituyan ya sea en régimen de propiedad o de alquiler.

Por **densificación edilicia** nos estamos refiriendo a la posibilidad de introducir edificaciones de nueva planta (obviamente con los estándares de exigencia espacial y constructiva que establece la normativa vigente) en cualquiera de los tres estadios que se indican a continuación: i) ocupación de espacios vacantes no destinados a zona verde; ii) sustitución total de las piezas con nula o menor capacidad de transformación; y iii)

¹ (9)

complementaridad, sobreelevación o adherencia de nuevas piezas a las existentes. (Esta oportunidad puede discurrir en un amplio espectro, desde crecimiento cero hasta resultados por encima del quince por ciento de lo actualmente construido).

Entonces, si se establece una línea de trabajo que tiene como requisito que las nuevas viviendas se inserten dentro de la trama urbana, se acepta también la idea de que estas unidades han de proyectarse a partir de un enfoque orientado al diseño de nuevas tipologías de células de las viviendas, de los sistemas de agregación y diferentes tipos de implantación en las distintas tramas urbanas consolidadas. Por otra parte, estos cambios espaciales y formales demandarán el desarrollo, la implementación y la apertura hacia tecnologías constructivas alternativas, pues probablemente los métodos tradicionales de construcción no sean compatibles con las nuevas propuestas, pudiendo, en consecuencia, limitar su materialización.

En resumen, aceptar intervenir en el medio construido es afrontar el reto de desarrollar un minucioso trabajo de exploración para la búsqueda de la innovación en materia de vivienda y hábitat, innovación prácticamente inexistente en la producción nacional de vivienda social.

Más allá de ser una condición restrictiva, la construcción de nuevas unidades habitacionales en los espacios interiores de la ciudad es una oportunidad para la experimentación. Cuando se contempla la opción de intervenir mediante el rescate de los espacios desaprovechados o degradados del medio urbano se abre la posibilidad de trabajar en coordinación para conseguir dos objetivos: el de la mejora de las viviendas existentes y el de la construcción de nuevas unidades. Esto es realizable desde la introducción de proyectos arquitectónicos de escalas variadas.

La edificación de nuevas unidades de vivienda en las parcelas de suelo urbano se haría, en muchos casos, en espacios de unas dimensiones reducidas en comparación a los solares en los que habitualmente se construyen otros desarrollos inmobiliarios del sector público, en su momento ubicados en el extrarradio. En un plan de construcción de estas nuevas viviendas urbanas no sería posible la repetición continua y mecánica de un modelo sin que se haga una debida adaptación a cada implantación particular.

Trabajar en la ciudad consolidada requerirá la elaboración de un plan general y del esfuerzo intersectorial por lograr un adecuado nivel de conocimiento de cada localización mediante la concurrencia de todos los actores que intervienen en la producción del hábitat. Esto abre el campo para la realización de concursos de diseño, que podría ser una vía para la inclusión de los profesionales de distintas ramas, su implicación en el tema de la vivienda y el hábitat como derecho humano, y el reconocimiento por parte de toda la sociedad de que el acceso a una vivienda digna tiene que ser uno de los objetivos prioritarios del desarrollo del país.

La densificación del Distrito Nacional a través del mecanismo de sustitución es un fenómeno liderado por el sector privado cuyo punto de mayor concentración se ubica en el Polígono Central de Santo Domingo y se extiende a los demás sectores de clase media y alta, sectores que tienen una lotificación característica que hace posible la multiplicación de esta operación. Son vecindarios que, como el célebre Naco, surgieron con una lotificación holgada en los que se levantaron viviendas unifamiliares: estos solares cuentan con una superficie que llegaba a superar los 1.000 metros cuadrados.

Como se ha comentado con anterioridad, la construcción de edificios de apartamentos en espacios recuperados mediante la compra y demolición de viviendas urbanas unifamiliares, es una actividad que hasta la fecha resulta rentable para los promotores inmobiliarios, llegando a crear un modelo de inserción de viviendas de cuyo análisis se puede obtener información útil aplicable a la implementación de desarrollos similares de interés social. Al igual que ocurre en las promociones privadas, la política oficial podría contemplar el reciclaje del suelo urbano para su reaprovechamiento y conseguir equilibrar la densidad poblacional entre los barrios del Distrito Nacional. Para esto es preciso concentrar los esfuerzos orientados a satisfacer la demanda de vivienda dirigida al segmento de la población con menor poder adquisitivo.



Fig. 3 Vivienda social en el centro de Santiago de Chile, proyecto Neo-cité San Francisco. Contexto y emplazamiento.
 Fuente: http://revistaca.cl/wp-content/uploads/2016/05/dossier_03_03.pdf. Planos plata baja y planta primera: Plataformaurbana.cl

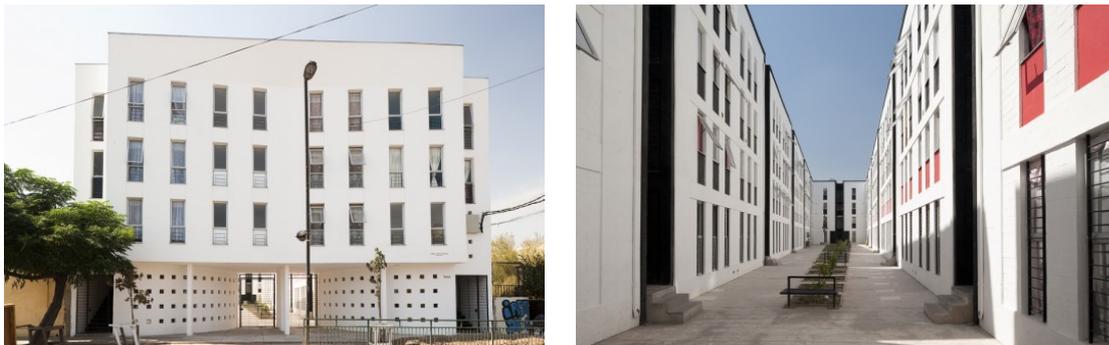


Fig. 4 Fachada frontal y patio interior del conjunto de viviendas Nueva Cité.
 Fuente: Gabriel Renié a través de plataformaurbana.cl

6.1.1 Caso de referencia de nuevas viviendas urbanas: Neo Cité, vivienda social en el centro de Santiago (Chile)

El conjunto habitacional Neo Cité es un proyecto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) que se construyó en el año 2014 y se presenta como una reivindicación del derecho de la población más pobre a vivir en las zonas centrales de la ciudad de Santiago. Sobre esa premisa surge un edificio residencial que se inserta en un barrio tradicional del centro de Santiago, cuyo diseño estuvo a cargo del arquitecto Iván Theoduloz. Se implanta en un solar que, de acuerdo con el arquitecto, es una de las tantas oportunidades que pueden encontrarse en las áreas consolidadas de la ciudad, se señala que en vez de mantenerlos como espacios residuales, en esos lotes vacantes “se puede acoger proyectos de interés social y a la vez reconstruir una ciudad desde su propia lógica arquitectónica”². Con esta intervención el MINVU se establece el objetivo de partir de una experiencia piloto que pueda repetirse masivamente, de modo que se puedan incorporar a las zonas centrales familias pertenecientes al quintil de ingresos más bajos de la comuna de Santiago.

El diseño del edificio responde a que el mismo está concebido como una vecindad, y resulta de la agregación de las células de viviendas en torno a un patio central. Se configura de acuerdo a una organización tipo “cité”³ que se adapta a la cuadrícula de la manzana de fachada continua y a un solar “inserto en una trama urbana de cuadrícula con fachada continua, que inició su consolidación morfológica a partir del siglo XIX, a través de un fuerte desarrollo de *cités* al interior de la manzana para acoger principalmente a las viviendas de las clases obreras de la época”. Así, utilizando la *cité* como tipología se aprovecha el estrecho solar de 17 metros de frente por 72 de fondo, con una superficie de 1.352,45 m².

² Iván Theoduloz, ‘Emprendimiento de arquitectura social “por una ciudad inclusiva y sustentable”’, *Ciudad Y Arquitectura* (Santiago de Chile, 2016) <<http://revistaca.cl/portada-revista-ca-152/dossier-de-obras-portada/dossier03-emprendimiento-de-arquitectura-social-por-una-ciudad-inclusiva-y-sustentable/>>.

³ La *cité* es reconocida como el primer tipo de viviendas sociales de Chile, fueron construidas en su mayoría por instituciones benéficas privadas y religiosas, incluían en su interior baño y cocina.



Fig. 5 Planta de una de las viviendas de dos niveles, el primero con las áreas sociales y el segundo con los dormitorios.
Fuente: plataformaurbana.cl

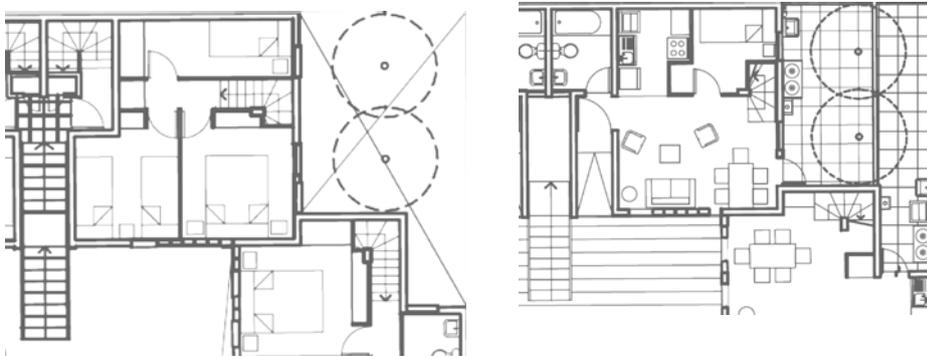


Fig. 6 Planta de otra de las viviendas de dos niveles de Neo Cité, esta opción cuenta con un tercer dormitorio.
Fuente: plataformaurbana.cl



Fig. 7 Fotografía de una de las entradas y escaleras que desde el patio dan acceso a las viviendas.
Fuente: plataformaurbana.cl

El edificio tiene una superficie construida de 3.001,03 m² y un total de 48 viviendas, de entre 55 y 70 m², que se agregan formando un bloque continuo que cierra el perímetro del patio. Las unidades de viviendas predominantes constan de dos niveles superpuestos, un modelo que consta de un primer nivel en el que se localizan las áreas de comedor, salón, cocina y un aseo; y un nivel superior con dos dormitorios y un cuarto de baño. También existen varias unidades con tres dormitorios.

Como ejemplo de modelo de producción de nuevas viviendas urbanas, la fortaleza de este proyecto radica en que parte del estudio de un modelo habitacional local y de la intención de favorecer a una población de bajo poder adquisitivo con la posibilidad de vivir en una localización central, en contraposición a los proyectos de vivienda social localizados en la periferia. De ahí que, sin que sea un modelo extrapolable al contexto local dominicano, este proyecto puede considerarse un referente, no desde su solución formal y espacial, sino desde su análisis de la experiencia local como estrategia de diseño ante el reto de introducir nuevas viviendas y la puesta en valor de una tipología propia.

Es importante señalar que pese a que la idea de servir como piloto se sustenta en la existencia de otros terrenos con condiciones similares, en el modelo a ser reproducido tendría que contemplarse la pertinencia de realizar estudios para conocer la respuesta y satisfacción de los ocupantes de las viviendas a fin de determinar carencias y posibles líneas de mejoras de cara a propuestas futuras.

6.1.2 Aumento de la densidad habitacional: la sustitución como estrategia

El aumento de la densidad edilicia y habitacional que resulta de la sustitución de una vivienda por un edificio multifamiliar en altura se viene haciendo de manera anárquica, y es un modelo de desarrollo que tiene una serie de impactos negativos, o poco estudiados, dentro de la ciudad. Sin embargo, los efectos colaterales del aumento de la densidad no son inherentes al modelo en sí mismo, sino que son consecuencia de la falta de planificación y la ausencia de una visión de conjunto.

Sean cuales sean las causas y circunstancias que han permitido el auge y proliferación de este patrón de desarrollo inmobiliario, lo cierto es que desde el inicio de la expansión de estas operaciones, y de esta etapa de crecimiento de la industria privada de la construcción, se han producido distintas reacciones. Por un lado la oposición de algunas asociaciones de vecinos que han visto amenazado un estilo de vida que durante décadas se ha considerado el ideal de las familias, especialmente de las clases medias y altas, (hay que recordar que estas urbanizaciones fueron en su momento una adaptación local del modelo de ciudad jardín compuesto por viviendas unifamiliares).

Cabe considerar, por otra parte, el efecto que la popularización de estos nuevos patrones y tipologías constructivas tienen en la sociedad. A medida que se generaliza esta práctica se va creando una nueva cultura urbana en la que el confort, seguridad y privacidad no están necesariamente asociados a la vivienda unifamiliar. Este proceso de intensificación del uso del suelo está liderado por las promotoras privadas que tienen como mercado a la clase económica más pudiente y sectores medios de ingresos estables. De aquí que la aceptación de la vivienda colectiva en altura, su proyección como soporte de una nueva manera de habitar, y la consolidación de estas tipologías, finalmente han ido creando un nuevo ideal de vivienda urbana, que probablemente está cada vez más aceptada por la mayoría de la población.

Esta reflexión es una lectura en positivo del inminente proceso de densificación en el que se encuentra al día de hoy la ciudad de Santo Domingo, proceso que tiene una serie de efectos colaterales asociados, que si bien no son objeto directo del análisis de este trabajo, afectan e influyen la forma en que se vive en la ciudad. Uno de éstos es sin duda la congestión del tránsito a causa del aumento del número de vehículos privados que circulan por la ciudad.



Fig. 8 y 9 Fotografía de una vivienda original del sector Los Prados, construido mediante un desarrollo inmobiliario privado en la década de los 80. La fotografía de abajo muestra la transformación del barrio por la demolición de las casas originales y la construcción de bloques de apartamentos de mediana altura, operaciones mediante la cual el sector ha aumentado considerablemente su densidad. El grupo socioeconómico al que se dirige la venta de estas unidades es de poder adquisitivo medio y alto, perfil similar a los ocupantes de las primeras viviendas del sector.
Fuente: propia.

Según datos obtenidos por Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Vivienda (ACOPROVI)⁴, al analizar la demanda potencial y el tipo de unidad habitacional que se busca a nivel de ciudad en el Distrito Nacional, el 76.4% de los hogares que declararon tener intención de adquirir una vivienda busca preferiblemente un apartamento nuevo, frente a un 2% interesado en una vivienda unifamiliar nueva. En cuanto a la demanda de viviendas usadas los datos indican que se prefiere la vivienda colectiva, y que la misma es demandada por el 13.70% de los hogares, superando al 5.90% que busca adquirir una casa unifamiliar usada. Es posible que se esté produciendo un cambio de paradigmas en cuanto al ideal de vivienda instalado en el imaginario popular de la población urbana de Santo Domingo. También es posible que las personas valoren cada vez más un modelo de ciudad más densa, que la gente aprecie la proximidad, aun cuando ésta no es el resultado de la planificación urbana que mire hacia una ciudad más compacta y diversa, sino que es producto de la dinámica del mercado.

Sobre esta modalidad de producción es pertinente estudiar las posibilidades de adaptación a la vivienda social, evaluando tanto las tipologías de vivienda como las densidades manejadas en la construcción privada. Se evidencia la necesidad de mejoras en cuanto a la integración con el entorno, el tratamiento del espacio público adyacente, la incorporación de criterios de seguridad y la planificación de conjunto para una adecuada oferta de equipamientos y espacios públicos abiertos, en proporción al aumento de la demanda que genera la intensificación del uso del suelo.

Además de las respuestas y mejoras técnicas, la implementación de nuevos modelos, ha de estudiarse en paralelo a la posibilidad de introducción de alternativas de tenencia y gestión.

⁴ María A. Gatón, 'Experiencia Del Sector Privado En La Construcción de Viviendas', en *Seminario Por El Derecho a La Ciudad Y Al Hábitat Saludable*, ed. por ACOPROVI (Santo Domingo, 2013).



Fig. 10 Plantas tipo de la torre de apartamentos T40. El modelo de 115 m² se repite tres veces por nivel y un salón-comedor, cocina, área de lavado, un balcón a la calle, tres dormitorios y tres cuartos de baño. El segundo tipo, de 65 m², tiene dos dormitorios, dos cuartos de baños, salón y cocina. La otra planta es un estudio de 50 m² con habitación, baño, salón-comedor y cocina.
Fuente: <http://tekton.com.do/>



Fig. 11 Plano de localización e infografía del proyecto, incluidos en el catálogo promocional de la constructora en el que se destaca su localización privilegiada dentro de la ciudad. En la foto área de la manzana y contexto inmediato de la torre se puede apreciar su ubicación en un sector totalmente consolidado.
Fuentes: <http://tekton.com.do/>, Google Earth.

Caso de referencia: Torre T40 Evaristo Morales, Santo Domingo

Como se ha mencionado anteriormente, una de las formas en que la ciudad de Santo Domingo ha intensificado el uso de suelo y aumentado su densidad habitacional es a partir de la demolición de viviendas unifamiliares, especialmente de aquellas localizadas en los sectores surgidos por el desarrollo de promociones privadas que tuvieron lugar en las décadas de los 70s y los 90s.

Como caso ilustrativo concreto del tipo de viviendas que se están produciendo bajo esta modalidad se ha escogido la Torre T4. Se trata de un edificio de uso residencial multifamiliar construido en el año 2016 en una parcela de unos 800m². Este edificio consta de 11 niveles incluyendo uno soterrado. En la planta baja y el sótano se localizan los aparcamientos y zonas comunes, en el resto de pisos están las viviendas, cinco por nivel, que suman un total de cuarenta unidades a las que se accede a través de dos núcleos de escalera y ascensor. Esto supone un aumento en razón de 1:40 en el aprovechamiento del terreno.

La elección de este caso como muestra de una promoción inmobiliaria local de nuevas viviendas urbanas se debe a que, pese a ser un proyecto dirigido a la población de poder adquisitivo medio y alto (quinto quintil), es una propuesta que maneja tres tipos de apartamentos por nivel, introduciendo así una variedad tipológica que permite ajustarse a distintos perfiles de hogares. Adicionalmente a la variedad de oferta por la utilización de diferentes tamaños de vivienda, puede notarse cierta tendencia hacia una organización espacial del interior de las viviendas que puede considerarse alternativa a las configuraciones más habituales en los apartamentos de la vivienda colectiva de la producción privada.

De esta manera, siendo una promoción comercial se demuestra que desde la industria de la construcción privada puede innovarse y contribuir a la generación de alojamientos de nueva planta con respuestas más ajustadas a la tendencia de los cambios demográficos. En lo relativo al acceso de otros segmentos de la población a este tipo de solución es una labor que, como se ha dicho, está más relacionada a una decisión política de gestión de los recursos que se destinen a la política de vivienda, de modo que el análisis hecho sobre los avances que se hagan en términos de diseño es aplicable tanto en el ámbito público como privado.



Fig. 12 Panorámica del río Isabela en la década de los 70s. En la margen derecha estaba ubicada la fábrica dominicana de cementos Cemento Colón, desde los años 70s hasta su traslado en 1998 a la provincia de San Cristóbal.

Fuente: <https://imagenesdenuestrahistoria.wordpress.com>



Fig. 13 Vista aérea de los alrededores de la desaparecida fábrica de cemento, en la zona del embarcadero aún permanecen algunas embarcaciones en desuso.

Fuente: foto de Otto Pirón a través de <http://consultoriaempresariamaslimpias.blogspot.com.es>

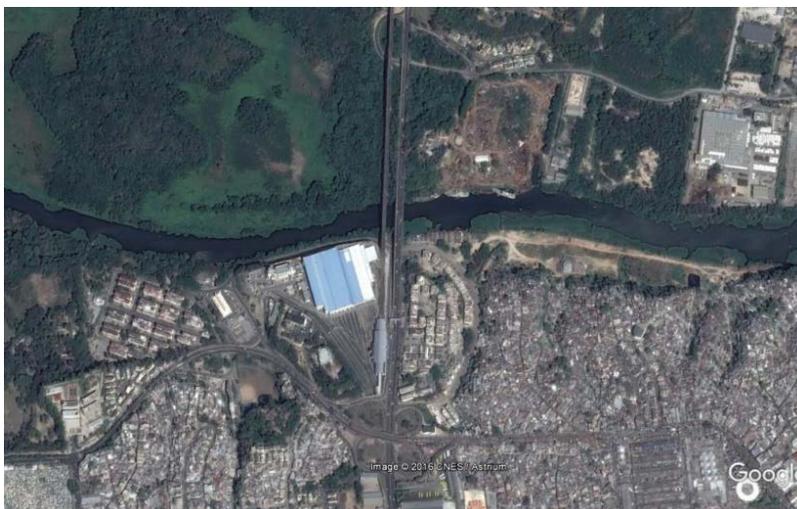


Fig. 14 Foto aérea del río Isabela en los alrededores de la antigua fábrica de cemento. En una parte del terreno desocupado se construyó una estación del Metro de Santo Domingo (cuadrante Sur-Oeste). En otras áreas se construyeron edificios multifamiliares mientras que en la margen sur del río Isabela se encuentra el sector La Zurza, barrio con un alto índice de hogares pobres.

Fuente: Google Earth

6.2 Generación y recuperación de suelo urbano

El problema de la vivienda es en gran medida el problema del suelo. El suelo edificable bien localizado es un bien cada vez más escaso, la posibilidad de acceso a éste determina la posibilidad de que se pueda o no vivir en un sector que cuente con las facilidades de la vida urbana. En un presupuesto de obra nueva la partida suelo representa entre un 15% y 20% del monto total de ejecución⁵. Además de la gran incidencia del costo del suelo en el precio final de la vivienda, vivir en un sector ubicado en una zona periférica de la ciudad supone para las familias un aumento en el presupuesto (en tiempo y dinero) dedicado al desplazamiento para muchas actividades de la vida cotidiana.

El suelo, al igual que la vivienda, es un ente de cambio, mercancía y bien finito, y como tal es objeto de especulación. El precio del suelo está determinado por los movimientos del mercado y como todo bien cuya demanda sobrepasa la oferta la tendencia es al alza, con lo cual no es una prioridad que los espacios vacantes de la ciudad sean utilizados para atender la demanda de vivienda social y sus servicios complementarios.

Aun cuando se propone el desarrollo de un plan para la recuperación de terreno y la posterior construcción de viviendas sociales, la decisión final pasa por el análisis de todas las posibilidades y, sobre todo, precisa que desde el inicio se incluya la participación de los habitantes de las zonas a intervenir en la elaboración y toma de decisiones sobre los espacios afectados.

Cuando se plantea la recuperación de terreno localizado en zonas urbanas se parte de la idea de explorar las posibilidades de inserción de nuevas viviendas o la dotación o mejora del equipamiento del barrio o sub-barrio en el que se intervenga. A medida que se avance con un inventario habrá que trabajar en el análisis de estos terrenos de modo que a cada espacio localizado le sea propuesto el mejor uso. La decisión sobre el tipo de proyecto a desarrollar debe ceñirse al objetivo general de mejora del hábitat, es decir, al encontrarnos en un entorno construido habrá que determinar en qué manera este espacio puede ser utilizado para la mejora de la vida del vecindario, barrio o distrito según el tamaño y posibilidades del lote.

⁵ Beatriz González Aranaga, *Estudio de Mercado: Sector Construcción e Inmobiliaria En República Dominicana*, 2009.

Con la participación temprana y las consultas ciudadanas se puede determinar de forma más acertada las necesidades reales para definir qué hacer con el suelo identificado. De esta forma se puede definir, por ejemplo, el tipo de equipamiento y servicios que hace falta en el barrio en cuestión. Si la construcción de viviendas viene de la mano con la complementación del equipamiento, especialmente a escala de barrio o bloque, el aumento de la densidad no se verá como una amenaza sino como una intervención que puede tener una mayor aceptación al estar asociada a un conjunto de mejoras y medidas compensatorias.

En definitiva, cuando hablamos de suelo estamos hablando de un recurso, que en el caso del Distrito Nacional es el más escaso, y costoso, de todos los insumos relacionados a la producción de vivienda. Por lo tanto un plan de captación de suelo es un proyecto que estaría orientado a la recuperación y democratización de este bien para su designación a la solución del problema de la vivienda haciendo que más segmentos de la sociedad se beneficien de forma indirecta de la plusvalía generada a través de décadas de inversión pública y del conjunto de infraestructura con la que cuenta la ciudad al día de hoy.

La recuperación y creación de un inventario de suelo urbano abre la puerta a la inserción de más unidades y puede tener un impacto en términos cuantitativos, mayor o menor según la disponibilidad en las distintas zonas de la ciudad, y que persigue el objetivo de crear vivienda social en las áreas de mejor localización dentro de la ciudad, lo que puede suponer para muchas familias el acceso a mejores servicios. Hoy en día se sigue asumiendo que el ser beneficiado con la asignación de una vivienda de promoción pública implica desplazarse a la periferia de la ciudad. Además del reaprovechamiento del suelo urbano por la ocupación de los espacios intermedios vacantes, o mediante la demolición de edificaciones obsoletas, otra modalidad de generación de espacios para la construcción de nuevas viviendas es la de edificar sobre estructuras existentes cuando sus condiciones físicas así lo permitan o cuando se hagan propuestas que incluyan tecnologías constructivas aptas para estos fines. Es decir, hacer una redefinición de lo que se entiende por espacio edificable.

En ese caso, al igual que lo dicho para una escala de barrio, es necesario tomar medidas compensatorias junto a la adición de nuevas unidades, de forma que se generen algunos beneficios para los habitantes actuales. Ejemplo de éstas es la creación de mecanismos para que se regularice el pago por el derecho a construir

en esos espacios y que el dinero recibido por la explotación de esos “nuevos solares” sea invertido en la mejora del mismo edificio preexistente, es decir, que se utilice para resolver problemas como la accesibilidad (instalación de rampas y ascensores), la rehabilitación de las áreas comunes, o la adecuación de la habitabilidad de las viviendas originales.

Al igual que en el resto de las estrategias exploradas, esta es una opción que requiere la revisión y actualización de los códigos técnicos y los instrumentos normativos. Lo anterior también enlaza con lo expuesto en cuanto a la importancia de determinar unas escalas de intervención adecuadas y subraya el pensamiento de no pretender indicar una solución única, sino que se asume que lograr el objetivo de producir nuevas viviendas urbanas pasa por la ejecución de numerosas propuestas que, dirigiéndose a una meta común, sean orquestadas como una suma de proyectos.

Dentro de este marco se pueden mencionar una serie de acciones orientadas a la generación del suelo urbano para la futura construcción de vivienda social en los entornos consolidados del Distrito Nacional y la provincia Santo Domingo:

- Identificar terrenos urbanos propiedad del Estado aptos para la construcción de vivienda social. Identificación de predios vacantes y definir de la situación legal, realización de estudios técnicos que evalúen sus posibilidades. Trabajos de participación de profesionales y ciudadanos para establecer su vocación y posibilidades de usos, determinar las tipologías recomendables y las densidades deseables.
- Tipificar los espacios residuales entre edificios, suelo urbano de uso indeterminado y con límites de propiedad difusos.
- Examinar los vacíos legales y la falta de titulación de los terrenos de ocupación ilegal para regularizar los predios identificados como vacantes.
- Suscribir convenios para la toma de decisiones sobre el uso y gestión del suelo identificado.

- Expropiando predios privados por desuso, como cobro de deudas, por intercambio.
- Dotando de servicios a terrenos sub-urbanos, consolidados o en procesos irreversibles.
- Aumentando las densidades permitidas: autorización de segundas viviendas en el lote, autorización de mayores alturas y ocupación.
- Recalificando lotes y solares de propiedad pública que están en desuso. Por ejemplo, de aquellos catalogados como usos no compatibles con las condiciones actuales del entorno (usos industriales, agrícolas insertos en zonas consolidadas, entre otros).

Caso de referencia: Terreno del Aeropuerto de Herrera

En un proceso similar al llevado a cabo décadas atrás con el traslado del aeropuerto General Andrew, también conocido como el aeropuerto de Herrera, (construido en la década de los 70 en una zona entonces periférica) fue alcanzado y rodeado por el crecimiento de la ciudad, principal causa por la que en el año 2006 fuese clausurado y se dispusiera la construcción de otro aeropuerto doméstico en Santo Domingo Norte produciéndose la liberación de alrededor de 34 hectáreas en un entorno totalmente urbano. La zona en la que se ubica este terreno pertenece a Santo Domingo Oeste y está localizado en la avenida Luperón, una importante vía de comunicación que marca el límite administrativo entre éste y el Distrito Nacional y que es además una de las rutas de mercancías más estratégica de la capital, pues comunica el puerto de Haina con la Zona Industrial de Herrera y la Autopista Duarte (región Norte). Además de estar localizado en una zona totalmente urbana, este terreno, como sucede en otros tantos sectores de la ciudad, está rodeado de un tejido urbano heterogéneo en términos morfológicos y funcionales. En sus inmediaciones encontramos manzanas con uso industrial, grandes superficies comerciales, barrios de urbanización informal y sectores de uso residencial de densidad media.

Entre las opciones contempladas para el reaprovechamiento de esta parcela surge el proyecto diseñado por el arquitecto español Manuel de Solà-Morales. La propuesta, elaborada en el año 2002, consistió en proyectar el denominado "Ciberdistrito Herrera" que consistiría en una mezcla de usos de gran interacción: instalaciones para proyectos de I+D, universidad, viviendas, hoteles, espacio ferial y recreativo; que siguiendo con la variedad de usos característica de la zona propone producir nuevas viviendas a la vez que mejorar las dotaciones urbanas⁶. Este proyecto no llegó a materializarse y los terrenos del viejo aeropuerto han sido cedidos como pago a consorcios empresariales por otros trabajos de construcción de infraestructura vial. Sin embargo, este caso es válido para ejemplificar la existencia de oportunidades de recuperación de suelo urbano para la construcción de viviendas y equipamientos urbanos, o bien para su conservación e integración al sistema de espacios públicos.

⁶ Manuel Sola-Morales, 'Ideas Urbanas. Santo Domingo 2002: Redefinición Del Terreno Liberado Aeropuerto Internacional de Herrera', *Archivos de Arquitectura Antillana : AAA* (Santo Domingo, 2003), p. 45.

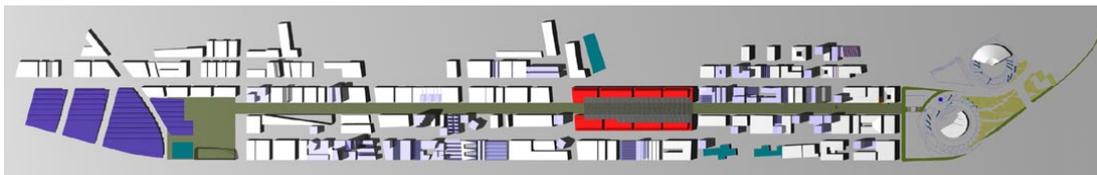
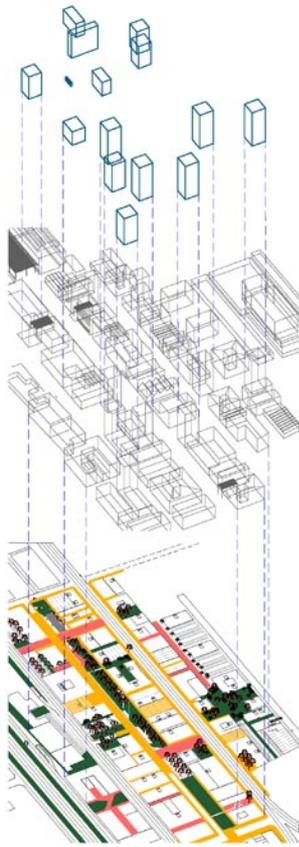


Fig. 15 Propuesta para la construcción de un centro urbano de usos mixtos en el terreno del Aeropuerto de Herrera. En la foto aérea se observa la variedad del tejido circundante al polígono anteriormente ocupado por el aeropuerto
Fuente: <http://arquitectes.coac.net/sola-morales/santodomingo.htm>

6.3 Crecimiento interior- *Urban infill*

El *Urban infill* se define como el tipo de construcción que toma lugar dentro de las áreas consolidadas de la ciudad. Es un anglicismo cuya traducción literal significa “relleno urbano” y es un término con el que se identifica a aquellas edificaciones levantadas sobre el suelo ya urbanizado y en áreas ya colmatadas tomando ventaja de los vacíos urbanos que aún puedan encontrarse o generarse. Se basa en aprovechar los espacios vacantes de la ciudad haciendo rellenos entre espacios de oportunidad o sub-utilizados, es decir, se construye haciendo inserciones sobre el tejido existente.

Como estrategia de crecimiento interior el *urban infill* busca tomar ventaja de las infraestructuras y servicios existentes en una localización aprovechando también otros beneficios ligados a la centralidad. Este tipo de proyecto constituye una forma de introducir usos en un sector muy especializado si se desea aumentar la complejidad del mismo, en un proceso que puede ser más o menos complicado dependiendo, entre otras cosas, de la cantidad de actores que intervengan en éste. Asimismo, este tipo de actuación exige un nivel de diseño más adaptado a las condiciones específicas de la ubicación lo que debe traducirse en la elaboración de respuestas que son únicas en cada caso. Para la obtención de una propuesta acertada, estas acciones ameritan ser abordadas desde la participación y la creatividad. La experimentación y la innovación también resultan indispensables.

En el marco de una política de vivienda estas inserciones están asociadas a una acción de densificación de los barrios existentes en los que el suelo vacante es escaso, y a menudo, físicamente delimitado. El crecimiento interior de los barrios con un uso predominantemente residencial es una alternativa para la construcción de nuevas viviendas de promoción pública en el Distrito Nacional y aumentar la oferta de viviendas dirigidas a la población menos pudiente, para que junto a los mecanismos de financiación y regímenes alternativos de tenencia se pueda cubrir parte de las carencias habitacionales de ese grupo socioeconómico.

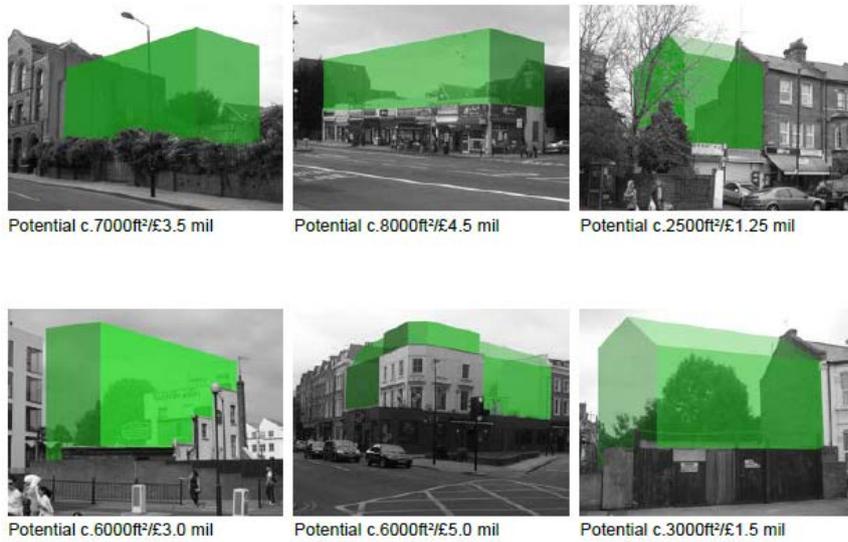
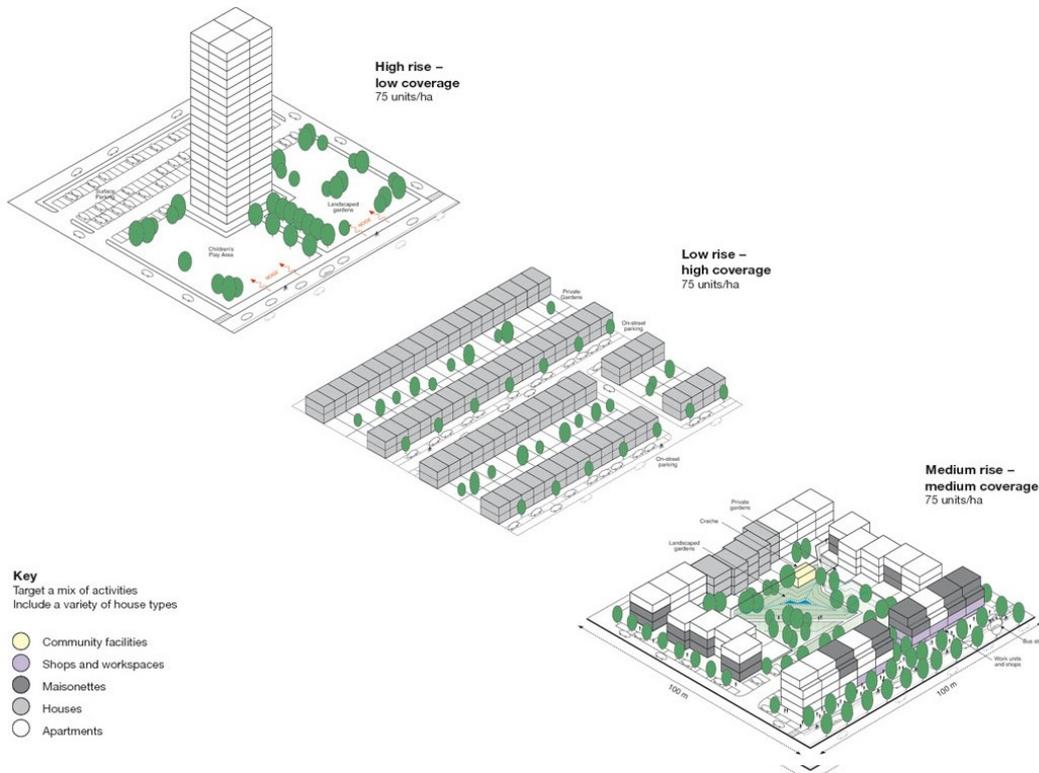


Fig. 16 Estos esquemas ilustran cómo se pueden aprovechar los espacios vacantes entre las edificaciones haciendo inserciones no solo a nivel de calle sino entendiéndolo como área construable los vacíos en altura, con lo que desde el principio los espacios de oportunidad se calculan desde el volumen.



Fuente: <http://www.urfill.com/>

Fig. 17 En este ejercicio gráfico se demuestra cómo se puede lograr un mejor aprovechamiento del suelo urbano a través de una opción intermedia que permita manejar una densidad constructiva similar a la alcanzada por una edificación de gran altura, pero obteniendo una ocupación media del suelo. Este nivel de ocupación se puede lograr a posteriori en la ciudad existente con una estrategia de *urban infill*. Fuente: <http://ygkhumanscale.weebly.com/why.html>

Es por ello que como estrategia de intervención en el tejido residencial del Distrito Nacional el *urban infill* puede utilizarse para la construcción de viviendas que se inserten en los barrios surgidos mediante la ocupación informal y la autoconstrucción, especialmente en aquellos polígonos de estas características que existen, como se ha dicho, a modo de islas dentro de la ciudad y que están formados por viviendas con servicios urbanos precarios. En esta modalidad se toman como áreas de intervención los sectores que además de tener las condiciones mencionadas tienen una ubicación y extensión que los hace fácilmente diferenciales del resto del tejido que los rodea, muchos de estos tienen una localización privilegiada y albergan a una población que se beneficia de esta ventaja, pero a costa de sacrificar otros aspectos de la calidad de vida que están determinados en gran magnitud por la condición de la vivienda y su entorno inmediato.

Dentro del mismo *urban infill* como estrategia se puede trabajar a distintas escalas. En ese sentido esta forma de intervenir en la ciudad se identifica como un modelo adecuado para la construcción de nuevas viviendas mediante la sustitución de una o varias de las unidades existentes en estos barrios en los que el trazado es irregular, las parcelas son de tamaño reducido y el estado físico de las viviendas justifican su reemplazo. De esta forma, es posible trabajar desde un proyecto de pequeña escala para introducir variantes tipológicas adaptadas a esas circunstancias. Se puede, por ejemplo, diseñar viviendas superpuestas en las que se puedan alojar el mismo número de hogares asentados en las casas reemplazadas pero solucionando los problemas de habitabilidad y precariedad frecuentes en estos sectores.

Con una operación de este tipo se logra aumentar la edificabilidad sin extender la ocupación del suelo, o llegando incluso a liberar parte de éste de forma que se hagan concesiones al espacio público ampliando las zonas de espacios intermedios. Toda esta estrategia se plantea en contraposición a los planes de renovación urbana en los que se ejecuta una demolición completa del barrio cambiando de forma definitiva la morfología urbana, y que trae consecuencias ya conocidas y comentadas como la descomposición del tejido social, tal y como sucediera en las experiencias locales de las renovaciones hechas en otras décadas.



Fig. 18 y 19 Estos dibujos expresan una postura desde la cual se entiende que el *Urban infill* debe generarse mediante la inserción de construcciones que se integren a la edificaciones preexistentes por los que ilustran distintas situaciones que desde esta posición se entienden como correctas o no. La imagen inferior presentaría un caso de integración adecuada.

Fuente: <http://yghumanscale.weebly.com/why.html>

Caso de referencia. Edificio Chrysanthemum: inserción de un edificio multifamiliar de viviendas económicas

Este proyecto está localizado en la ciudad de Boston en Massachusetts, Estados Unidos, y nace bajo la premisa de ofrecer una solución viable a la cuestión de la vivienda, desarrollando una promoción inmobiliaria de costos asequibles en un vecindario denso. Anteriormente el terreno edificado era un aparcamiento sobre el cual una nueva construcción presentaba varias dificultades como la limitación de las alturas edificatorias dadas por la zonificación del barrio, las dimensiones reducidas y la geometría irregular. Una vez asumido el proyecto, los arquitectos Sheila Kennedy y Frano Violich, de Kennedy & Violich Architecture, diseñaron un edificio que incluye locales comerciales en la planta baja, cuatro viviendas a las que sus promotores denominan “micro” y seis unidades tipo *lofts*, estas últimas tienen la característica de estar diseñadas para ser adaptadas de acuerdo a las preferencias de las familias que las ocupen.

La categorización de este edificio como una intervención tipo *urban infill* viene dada por sus mismos diseñadores, quienes destacan las ventajas de construir nuevas viviendas en la ciudad consolidada al referirse a los retos y oportunidades del *urban infill* residencial, y explican que con el retorno de las familias a la ciudad éstas se benefician de la posibilidad de utilizar el transporte público y las bicicletas, y de aprovechar la ciudad desde un nuevo modo de vida más sostenible.⁷

El proyecto se integra al contexto en el que se implanta manteniendo la proporción de las alturas de las edificaciones, al tiempo que procura tener continuidad con respecto a las fachadas adyacentes. Se busca respetar, así mismo, la estética y carácter del vecindario a través de la elección de los materiales, el ritmo de los llenos y vacíos, y de los acabados. En definitiva, la importancia de esta forma de entender y proyectar nuevas viviendas urbanas en un entorno consolidado radica en la prioridad que se da en el proyecto a crear soluciones habitacionales desde el entendimiento de la realidad urbana en la que se inserta, el reconocimiento de los valores de la cultura local y la incorporación de criterios de sostenibilidad social y económica.

⁷ Según aparece en la memoria descriptiva del proyecto, disponible en <http://www.kvarch.net/projects/124>

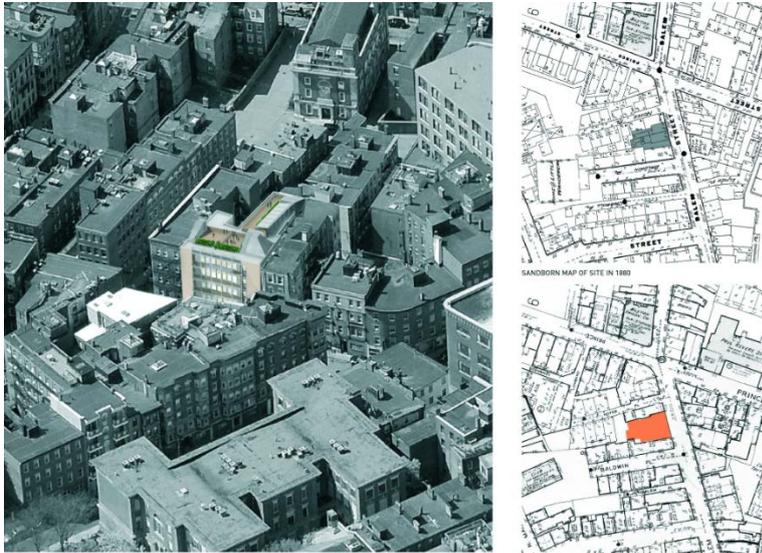


Fig. 20 Contexto urbano en el que está emplazado el edificio Chrysanthemum.
Fuente: <http://src.holcimfoundation.org/img/>



Fig. 21 Infografía de la fachada y la terraza frontal del Chrysanthemum Building.
Fuente: <http://src.lafargeholcim-foundation.org/flip/A15/A15Book/HTML/index.html#141/z>

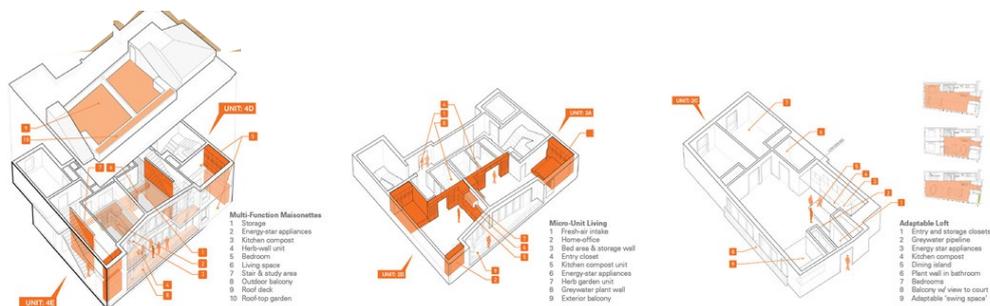


Fig. 22 Isométricas de los modelos de viviendas del edificio.
Fuente: <http://www.kvarch.net/projects/124>

6.4 Densificación a pequeña escala: arquitectura parásita

Como una alternativa que vincula procesos y tendencias ya existentes en la ciudad de Santo Domingo, está la densificación espontánea que resulta de la construcción de nuevas viviendas sobre los espacios construidos, una estrategia que se basa en la producción de nuevas unidades utilizando como soporte las viviendas unifamiliares ya existentes.

A partir de la observación directa de esta práctica podría formularse la hipótesis de que es una modalidad ampliamente aceptada y que tiene la particularidad de ser un fenómeno que ocurre en barrios de distintos niveles económicos. Las viviendas construidas sobre otras unidades habitacionales son a menudo destinadas al alquiler, con lo cual, constituyen una alternativa real para dar acceso a una solución habitacional a parte de la población de la ciudad. Estas unidades se suman a la oferta de vivienda que según sus características, espaciales y de localización, cubren parte de la demanda de la población que, aun insertada en el sector formal, no puede o quiere adquirir una de las viviendas que ofrece el mercado inmobiliario.

Esta forma de intervención que utiliza las azoteas y terrazas de las viviendas existentes explotando su valor como solar es, como se ha dicho, una práctica espontánea e individual, que añade a los barrios homogéneos variedad tipológica, tanto por su tamaño como por las soluciones formales y por los diferentes programas manejados. Esta variedad resulta, entre otras cosas, de la decisión de ocupar o no la totalidad de la azotea-solar y del número de unidades que se construyan. De ahí a que sea común que en este tipo de “micro promoción inmobiliaria” se levanten apartamentos tipo “estudio” o de dos dormitorios, viviendas que son menos frecuentes en los edificios residenciales y aún más escasas en viviendas unifamiliares.

Esta modalidad se ajusta a un concepto incluido en el Glosario de Reciclaje Urbano, donde Alejandro Muñoz hace una definición de “arquitectura parásita” en la que sin referirse de forma particular a la arquitectura habitacional, se incluyen muchas de las características atribuibles a las viviendas a las que se hace referencia en esta estrategia.

La arquitectura parásita se basa en la introducción de una nueva arquitectura superpuesta sobre otra aprovechando de ellas instalaciones y demás servicios.

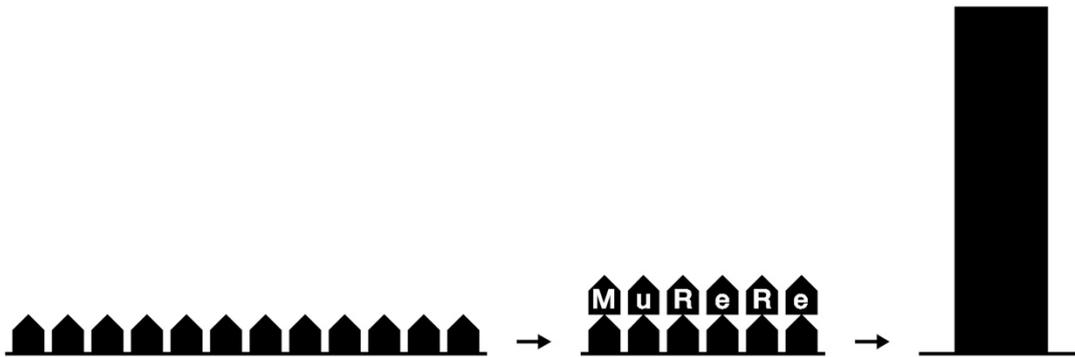


Fig. 23 En este gráfico el equipo de Adamo - Faiden Arquitectos explica de forma sencilla cómo se pueden construir igual número de viviendas ocupando la mitad del espacio necesario si cada parcela es ocupada por una sola unidad. También se hace la comparación con una tipología de bloque multifamiliar en altura.

Fuente: <http://www.adamo-faiden.com/es/casas-murere/>

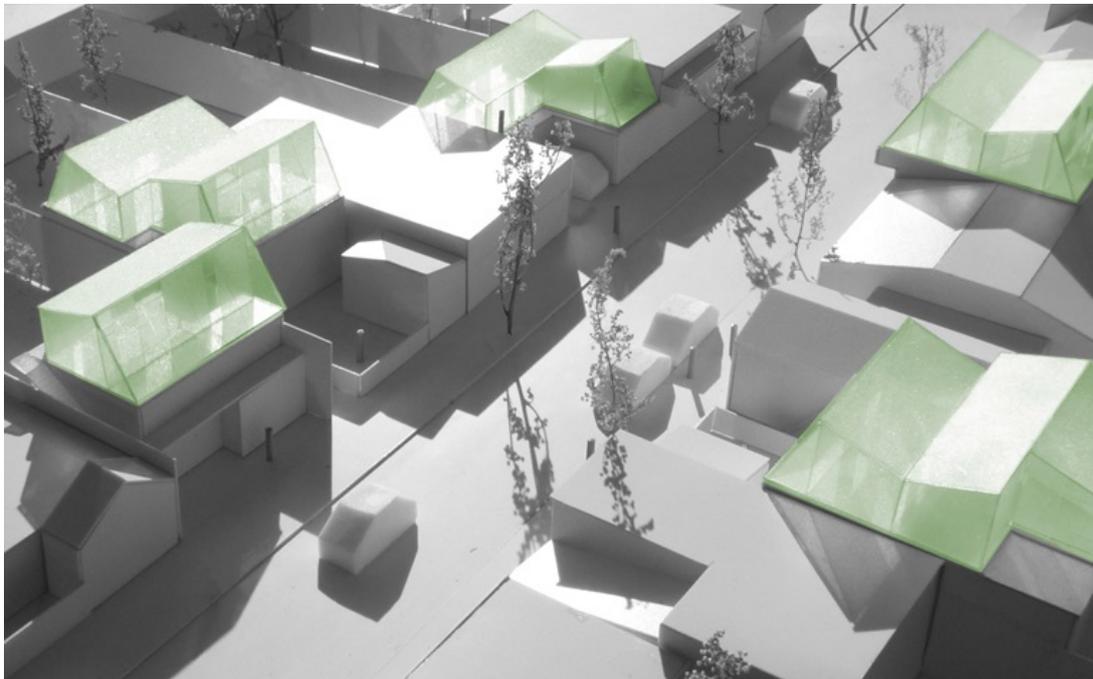


Fig. 24 En esta maqueta se representa de un modo genérico las posibilidades de aumentar la edificabilidad en una urbanización de casas unifamiliares de un nivel mediante la construcción sobre las azoteas utilizando el sistema constructivo de vivienda diseñado por el estudio de arquitectura Adamo - Faiden.

Fuente: <http://www.adamo-faiden.com/es/casas-murere/>

La arquitectura parásita es una reflexión sobre el sistema urbano y su diseño, la optimización de la densidad de la ciudad, el valor del contexto próximo y la necesidad de su crecimiento.

Con esta forma de intervención se crean nuevas oportunidades para el espacio arquitectónico y urbano a través del pensamiento flexible y del concepto de flexibilidad. Las estrategias de la arquitectura parásita pasan por la adición, la superposición, el maclado, para alcanzar por ellos la redefinición de las formas de usos de las arquitecturas y espacios existentes.⁸

Así, con estas viviendas “parásitas” se va generando un tipo de arquitectura que puede devenir en una tipología particular, híbrida si se quiere, un alojamiento intermedio entre la vivienda unifamiliar y los apartamentos en bloques multifamiliares. Por otra parte, en función de sus características espaciales estas viviendas se pueden poner en relación con una tipología a la que hace mención Philippe Paneari en el libro *Proyectar la Ciudad* al explicar las distintas tramas urbanas. Nos referimos a las denominadas “casas superpuestas” o “casas mixtas”, que según se especifica en el texto, son términos que resultan de la traducción de las expresiones francesas *maisonnettes superposées* y *logements intermédiaires* respectivamente. Sobre este tipo de edificación el autor resalta un aspecto fundamental: duplica la densidad sin modificar sensiblemente el carácter de los espacios.⁹

La relevancia de estas actuaciones frente a la situación de la vivienda en las áreas urbanas consolidadas radica en que siendo intervenciones puntuales y ajenas a toda política y planificación, ocurren en un tipo de barrio con una extendida presencia en la ciudad, es decir, son casos individuales pero aplicables a gran parte del tejido actual del Distrito Nacional y otras zonas urbanas de la región.

⁸ Alejandro Muñoz Miranda, ‘Arquitectura Parásita’, en *Glosario de Reciclaje Urbano*, ed. por Elisa Valero (General de Ediciones de Arquitectura, 2014), p. 12.

⁹ Philippe, Paneari y Magnin, David, *Proyectar La Ciudad* (Madrid: Celeste, 2002).p.67

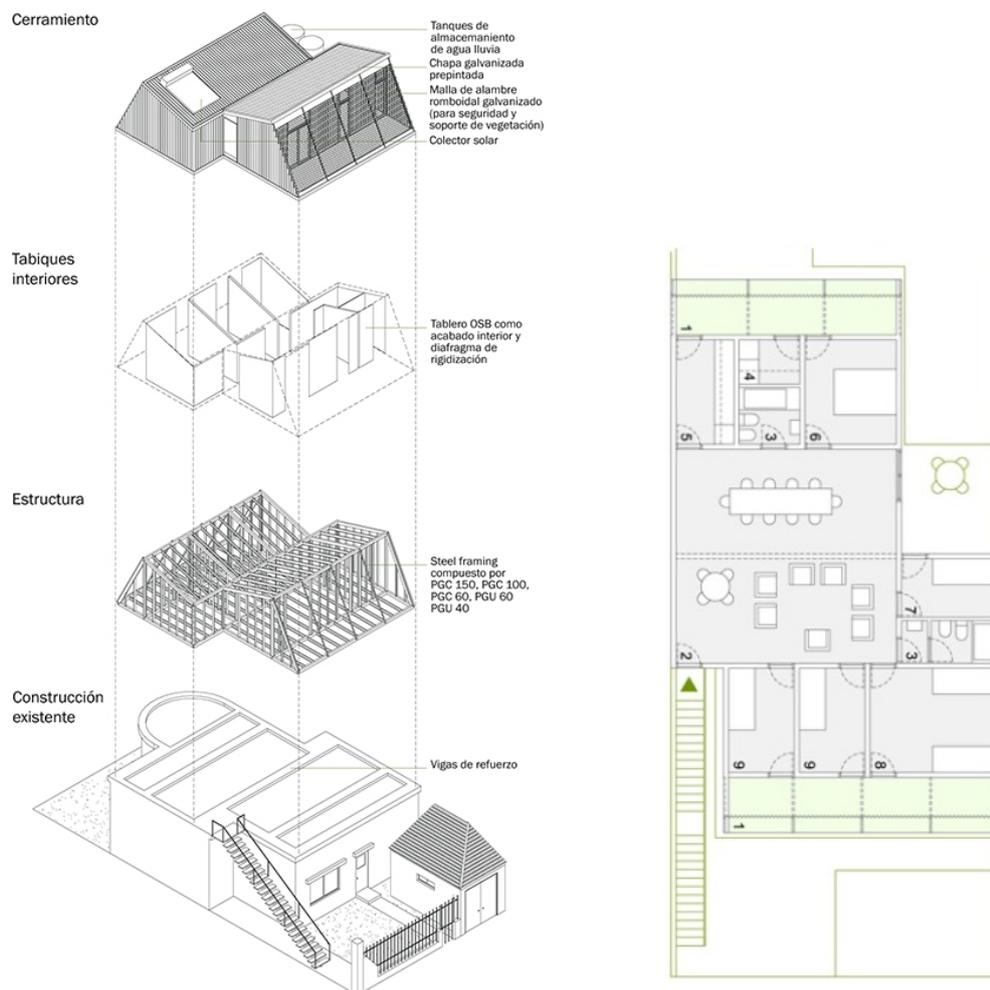


Fig. 25 Axonométrica, planta de ensamble y componentes de una casa tipo de una casa proyectada sobre una vivienda del barrio La Matanza, en Buenos Aires.
 Fuente: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962014000100006



Fig. 26 Vista previa y posterior a la intervención.
 Fuente: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962014000100006

Caso de referencia: nuevas viviendas sobre casas unifamiliares de baja altura en Buenos Aires

Las casas MuReRe son un modelo de intervención desarrollado por el estudio de arquitectura Adamo - Faiden Arquitectos que consiste en la construcción de nuevas viviendas sobre las azoteas de otras casas en barrios de vivienda social de Buenos Aires, Argentina. El estudio parte de analizar el conflicto que se genera entre la vivienda social y su entorno, indicando que entre ambos existen tres tipos de relaciones: parasitación, depredación y construcción en un no entorno. En el primer caso, la vivienda obtiene beneficios del segundo sin ofrecer nada a cambio. El ejemplo más frecuente es la explotación de infraestructuras existentes. En la segunda relación, la vivienda degrada al entorno hasta destruir sus atributos vitales y en la última, la vivienda se construye en áreas sin infraestructuras, poniendo en crisis su supervivencia.¹⁰

De ahí a que los arquitectos Sebastián Adamo y Marcelo Faiden desarrollan esta propuesta de intervención que definen “como una estrategia de puesta en valor del entorno”, además señalan que “no se presentan como un modelo de ciudad alternativo, sino más bien como un acelerador de procesos”. Utilizando la metáfora de “mutualismo biológico” explican la forma en que con las nuevas construcciones se pueden obtener beneficios para todas las partes interactuantes.

Las casas MuReRe están diseñadas en base al sistema *steel framing* para que la estructura resulte ligera y se obtengan unos plazos de ejecución ágiles, cualidad que se valora cuando se construye sobre una vivienda habitada. El sistema también prevé que las plantas puedan poseer gran flexibilidad y se parte de una sección constante que se proyecta de acuerdo a necesidades programáticas de cada familia y de la disponibilidad de superficie de la vivienda de soporte.

En lo relativo a la mejora de la casa existente, la estructura tipo diseñada ha sido pensada como una infraestructura que permite la captación de agua de lluvia, la colocación de sistemas de energía solar y que puede funcionar como aislante térmico para la vivienda original.

Si bien estas viviendas no son necesariamente producto de la auto-construcción en el sentido literal del término, cuando los propietarios de las viviendas originales

¹⁰ (16)

gestionan el proceso encargándose de las contrataciones del personal, la compra de materiales y demás labores, se produce un ahorro en el costo final, en comparación con los precios de producción y venta de las viviendas construidas por las empresas privadas.

A partir de lo expuesto, la inclusión de esta modalidad dentro del conjunto de estrategias para la producción de nuevas viviendas urbanas apunta a la necesidad de que se estudie esta práctica a fin de que su impacto sea cuantificado y tomado en cuenta dentro de las proyecciones hechas en un plan de viviendas. Una vez se determine que este hecho, en efecto, ayuda a contrarrestar el déficit y que es una alternativa viable, se deben crear las condiciones para que este proceso se vincule a la política habitacional, esto es, que se creen las figuras jurídicas para el encaje legal de estas viviendas, que se ofrezcan los incentivos necesarios, que se actualicen las normativas constructivas y urbanas, que se facilite el acompañamiento técnico y se establezcan los límites en la densidades en función de la capacidad de cada barrio de integrar la nueva población. También es preciso que mediante el acompañamiento técnico y la aplicación de las normativas se evite que esta densificación produzca hacinamiento y “arrabalización”.

Algunas de las ventajas asociadas a esta estrategia son: la localización en zonas consolidadas integradas a las redes de servicio de la ciudad, la transversalidad generacional que se da por la ubicación de distintos perfiles de hogares que se instalan en las nuevas construcciones, la flexibilidad propia del régimen de alquiler que mayormente utiliza el año como unidad temporal de los contratos y el ahorro en los gastos de mantenimiento o comunidad. También se generan pequeños sistemas de economía colaborativa por la posibilidad de asociar al pago del alquiler otros gastos de servicios como el agua, el internet y la recogida de basura.

El impacto de estas construcciones en el medio urbano, y de forma más directa en el entorno del barrio, debe de ser igualmente objeto de estudio aunque a priori se puede afirmar que la principal ventaja de esta forma de producción de vivienda es que genera nuevos alojamientos sin consumir nuevo suelo.

Caso de referencia: Viviendas sobre bloques multifamiliares de mediana altura

Otra modalidad mediante la cual es posible producir nuevas viviendas urbanas es la construcción de apartamentos en las azoteas, pero esta vez sobre edificios residenciales de media altura. Es una fórmula de trabajo similar a la anterior que varía por la complejidad que añade al proyecto la labor de coordinación con un mayor número de propietarios. En esencia se trata igualmente de asumir como un espacio vacante el último nivel de estos edificios aumentando la edificabilidad del mismo en los casos en que la normativa vigente así lo permita.

Un ejemplo de esta estrategia es la implementada por la empresa de arquitectura y construcción La Casa por el tejado, quienes por el tejado han visto la oportunidad que supone identificar esos espacios que dentro de la ciudad existente permanecen como remanentes ya que de acuerdo al momento de crecimiento urbano en el que se consolidaron no estuvieron mejor aprovechados. Su propuesta, según lo expuesto en su filosofía de trabajo, es la siguiente: “Desde un punto de vista urbanístico lo óptimo es completar la volumetría prevista dentro del planeamiento original, colmatando el modelo de ciudad que en su momento se diseñó.”¹¹

Con varias obras ejecutadas en Barcelona y Madrid es una forma de trabajo en que los arquitectos y promotores asumen un rol activo en la búsqueda y el desarrollo de los proyectos. Se enfocan en ofrecer a las comunidades de propietarios las ventajas que se pueden obtener por el aprovechamiento del espacio. En algunos casos la oferta de la empresa se basa en hacerse cargo de las labores de rehabilitación que pueda requerir el edificio. Otra modalidad consiste en alquilar o vender los derechos de edificabilidad sobre las azoteas. En cualquier caso, la idea central consiste en obtener un beneficio económico mutuo que pueda utilizarse para la mejora común de los habitantes actuales.

Desde el punto de vista técnico es destacable la utilización de sistemas prefabricados que facilitan las labores de construcción ahorrando tiempo y logrando un proceso constructivo menos molesto para los habitantes del edificio.

¹¹Tomado de la página web de la empresa, disponible en: <http://www.lacasaporeltejado.eu/es/aticos-para-barcelona/filosofia/>



Fig. 27 Ilustración sobre una panorámica de Barcelona en la que se pretende destacar el enorme potencial que tiene la ciudad para recibir nuevas edificaciones dentro de la trama consolidada.

Fuente:
<http://www.lacasaporeltejado.eu/>



Fig. 28 Imagen del proceso constructivo de una vivienda de La Casa sobre el tejado en el momento en el que una grúa eleva uno de los módulos prefabricados de la vivienda. Luego de ser colocado en su posición final se iniciarán las labores de terminación y conexión de instalaciones

Fuente:
<http://www.arquitecturayempresa.es/noticia/>

a-casa-por-el-tejado



Fig. 29 Una de las viviendas "tipo ático" construida sobre la azotea de un edificio del ensanche Barcelonés.

Fuente <http://www.lacasaporeltejado.eu/>

Cap. 7

Alternativas para la disminución del déficit habitacional cualitativo

7.1 Reciclaje urbano

En sentido general, el término reciclaje se refiere a la utilización de desechos como materia prima en la creación de un objeto nuevo. El reciclaje como lo conocemos comúnmente es un proceso, una acción de recuperación y reutilización total o parcial de un producto ya elaborado. Al referirnos a reciclaje urbano se asume que la materia prima “a reciclar” es el mismo tejido de la ciudad, donde el entorno urbano se convierte en la base para la producción de lo nuevo. La materia prima serían las calles, los edificios, las infraestructuras y demás elementos presentes en el ambiente urbano. A diferencia del reciclaje en su acepción más convencional, el sentido del reciclaje urbano está en el potencial del área a intervenir, no se trata de trabajar a partir de un desecho, sino de unidades que poseen ciertos valores a partir de los cuales se pueden producir las mejoras deseadas.

De acuerdo con el arquitecto Leonardo Tapiz Buzarra, el término reciclaje urbano se diferencia de la rehabilitación y restauración en dos aspectos básicos. Por un lado, en que el reciclaje implica una transformación cualitativa de un espacio degradado o deficitario, es decir, una recualificación. Y por otro, en el compromiso con la naturaleza y sus recursos que el reciclaje conlleva. Según esta definición reciclar es ir un paso más allá, es iniciar un nuevo ciclo de vida a partir de lo existente para “seguir la trayectoria de la espiral evolutiva de un espacio arquitectónico”¹².

Reciclar un entorno urbano supone iniciar un nuevo ciclo de vida a partir de lo existente, sin conformarse con meras actuaciones de reparación centradas

¹² Leonardo Tapiz Buzarra, ‘Reciclaje de Barriadas, Una Cuestión de Orden’, en *Congreso Internacional Sustainable Building Conference, SB10mad. ‘Edificación Sostenible. Revitalización Y Rehabilitación de Barrios’* (Madrid, 2010), pp. 1–11 <<http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/a/A053.pdf>>.

exclusivamente en solventar problemas inmediatos. El reciclaje del tejido urbano debe atender al desarrollo integral del mismo, lo que implica que se busquen actuaciones coordinadas en diversas escalas de intervención estructuradas en torno a una interpretación contemporánea y sostenible de la cultura del habitar.

Se asume que ese nuevo ciclo de vida no siempre estará definido por una transformación física sino que está ligado a un proceso integrador de acción social y de gestión. Según esa perspectiva se entiende que el reciclaje urbano debe plantearse como una herramienta de amplio alcance y de objetivos ambiciosos con la intención de actuar, no solo en la edificación sino también en el tejido social, mediante la utilización de estrategias de intervención como la rehabilitación integral.

En ese sentido, otro término que resulta oportuno asociar al reciclaje urbano es la arquitectura de proximidad, sobre la que el arquitecto José María Lozano¹³ escribe: “Más allá de su ancestral y estricta función social, más allá de su permanente vocación de integración en el lugar, interesa esa acepción cercana de una arquitectura que se toca y se percibe, en la que los valores plásticos resultan relevantes.” También se refiere a éstas como “arquitecturas fáciles de entender aunque de lecturas diversas, tal vez humildes. Normalmente decididas e inquietas. Seguras de sus planteamientos pero incorporando el riesgo medio de la innovación.” De acuerdo con esa definición el reciclaje como disciplina está muy ligado al servicio social y a la optimización de recursos, necesaria para un desarrollo sostenible. Además señala que bien sea desde lo urbano o lo doméstico, la idea de proximidad puede erigirse como un indicador de su eficiencia. Por último, concluye que: “lejos de subestimar cuánto se compadece con la economía o con el respeto medioambiental, cabe reivindicar del reciclaje, en su conjunto, una especial vocación en lo social, y en lo próximo.”

En todo caso, la clave está en la posibilidad de trabajar desde la ciudad construida, lo que exige un nivel de conocimiento previo del objeto a transformar y la elaboración de proyectos claros, y a su vez flexibles, capaces de asumir las variaciones surgidas a lo largo de un proceso de diseño participativo.

Toda intervención de reciclaje debe justificarse en términos económicos y ecológicos, especialmente cuando no se trate de entes con figuras de protección

¹³ José María Lozano Velasco, ‘Arquitectura de Proximidad’, en *Glosario de Reciclaje Urbano* (Valencia: General de Ediciones de Arquitectura, 2014), p. 14.

patrimonial, tiene que haber un beneficio cuantificable que demuestre la viabilidad de la conservación y mejora frente a la demolición y la renovación urbana. A menudo las áreas centrales de las ciudades muestran signos de sub-utilización del suelo, así como de decadencia y deterioro que llevan al desaprovechamiento de la infraestructura urbana instalada y al desperdicio de las mejores localizaciones de la ciudad. En algunos países el reciclaje para zonas con esa situación es una táctica adoptada desde hace varios años para intentar regenerar barrios de las ciudades. Este tipo de acción encuentra su justificación precisamente en la recuperación de esa masa construida en estado de obsolescencia o degradación.

Podemos reciclar para acelerar procesos que se están dando de manera espontánea por parte de los mismos ciudadanos, procesos que pueden ser reconocidos como positivos pero que requieren la intervención de la administración pública para que al ser incluidos dentro de su planificación se amplíen los alcances y se logren los objetivos establecidos.

Lo que en principio es una variante en la manera de intervenir es, al día de hoy, una práctica cada vez más común que intenta adoptar la postura austera en términos de recursos pero que puede, al mismo tiempo, ser innovadora en cuanto al planteamiento de los programas de usos y la búsqueda de una estética propia en cada intervención. Cuando se plantea el reciclaje como alternativa a la demolición se puede lograr un mejor manejo de recursos disponibles al tiempo que puede desarrollarse un proyecto más sostenible y reducir sensiblemente la producción de residuos. Los diseñadores que han comprometido su trabajo con esta manera de proceder muestran una gran sensibilidad ante el tema social y el respeto por la memoria y presente de la población implicada incorporando al diseño las variables de orden social.

Propuestas para introducir un nuevo ciclo de vida en un entorno urbano obsoleto

Mejorar de la habitabilidad

Mejora de las condiciones de habitabilidad y confort de las viviendas, adaptación a los estándares actuales

Flexibilizar de su programación interior

Desjerarquizar la distribución de las viviendas para posibilitar su uso por distintos perfiles de habitantes

Adición de espacios exteriores

Incorporación de diversidad de espacios exteriores privados y compartidos (terrazas, patios o corredores ajardinados)

Apropiación de espacios intersticiales

Tratamiento de los espacios mal gestionados en beneficio de su autogestión por las comunidades

Renovación de la imagen que el conjunto ofrece hacia su entorno

La identidad como activador de reciclaje

Fig. 1 Fuente: elaborado en base a la publicación Chacón, E., Valero Ramos, E., Valverde Espinosa, 'Espacios de Oportunidad . El Reciclaje Urbano En El Contexto de La Renovación Del Hábitat Social En Francia', 2012, 77-94.

Uno de los escenarios en los que surge un proyecto entendible como reciclaje es el caso del rescate de estructuras obsoletas y su reconversión hacia otro tipo de función. Esto es, de edificios y conjuntos de éstos ligados a un sistema de producción particular. Tal es el caso de las ciudades cuyo desarrollo estuvo marcado principalmente por el desarrollo industrial y que luego han cambiado hacia otro modelo de producción. Estos cambios dejan en la ciudad una serie de estructuras e infraestructuras que sufren una obsolescencia no siempre prevista y que suelen encontrarse en estado de gran deterioro o directamente abandonadas. En este tipo de casos tiene gran pertinencia entender su recuperación como una acción de reciclaje, pues ya que con ello se busca la creación de un nuevo ciclo de vida, bien sea planteando un trabajo a escala de proyecto urbano o como punto focal para la recuperación de una zona de la ciudad degradada por las mismas causas mencionadas. Con el reciclaje de estructuras inutilizadas y la introducción de un nuevo programa de usos, se asume la recuperación y puesta en valor de los edificios existentes a la vez que se cubren necesidades de equipamientos y servicios en el ámbito de actuación establecido. En ese orden abundan los ejemplos en los que una estructura cuyo uso original era industrial es reconvertida en un edificio cultural o cualquier otro equipamiento de barrio o de ciudad.

Con el reciclaje del patrimonio industrial se aprovecha su condición del lugar con todas las ventajas que pueda poseer como su situación de referencia dentro de una ciudad (ubicación estratégica, su condición de hito), con una acción que salva la identidad y sentimiento de apego que pudieran tener los ciudadanos hacia éste. Esta manera de hacer adaptaciones permite resolver un problema sin que se elimine por completo la memoria de un lugar, lo cual constituye una forma sensible de intervenir en el contexto de la ciudad consolidada. El reciclaje urbano permite el diseño de proyectos que de otra forma serían inviables, el hecho de partir de un punto medio en el camino se traduce en la creación de situaciones inusuales y el surgimiento de propuestas que en otro contexto no pudieran ejecutarse. Trabajar sobre lo existente puede convertirse en una oportunidad de crear escenarios que quedan fuera de las normativas actuales, proyectar sobre estructuras viejas, o incluso antiguas, añade condicionantes a la vez que elimina otras pues hace que el proyecto nazca sobre una base propia y viene, por tanto, con sus propios lineamientos. Así surgen los contrastes materiales, una mezcla de lenguajes que quizás no sería razonable en un proyecto de nueva construcción.



Fig. 2 Fotografía del edificio del *Swan's Market* en su estado original. Plano de localización, planta baja y primer nivel después de la intervención. Fotografías de las viviendas y el patio de manzana convertido en parque público.

Fuente: <http://www.swansway.com/>, <http://cohousing-solutions.com/communities/swans-market-cohousing/>

Caso de referencia: Reciclaje del edificio Swan's Market en Oakland, Estado Unidos

El *Swan's Market* es un edificio del centro histórico de Oakland, California, construido en el 1917 como un bloque de tiendas por departamentos y venta de alimentos y comida preparada. Entre las décadas del 50 y 90 el centro comercial de la ciudad entra en declive manteniendo un proceso de despoblamiento a raíz del cual el *Swan's Market* cerró sus puertas a mediados de los 70, hasta ser intervenido en 1995. Frente a ese escenario de abandono se pone en marcha un plan para la recuperación urbana del distrito histórico de Oakland, en el que se incluye un proyecto para el reaprovechamiento del edificio¹⁴.

El programa de áreas y usos se desarrolla a partir de los objetivos que se pretenden alcanzar con la intervención, entre los que estaban hacer un proyecto económicamente viable y que se fundamente en la potenciación del pequeño comercio local, convertir la manzana en un lugar del que la comunidad se sienta orgullosa, establecer un vínculo entre el arte, la cultura y la tradición culinaria del centro, crear alojamientos accesibles para los residentes de la zona y la conservación de un ente histórico cuya demolición ya había sido anunciada por la Ciudad de Oakland¹⁵. El proyecto diseñado y construido consistió en la restauración del edificio para la creación de un complejo de uso mixto que incorporó un condominio con 20 unidades de viviendas, constituidas como una comunidad de *cohousing*¹⁶; 18 apartamentos de renta controlada, además de tiendas, restaurantes, oficinas y un patio de uso público.

En el reciclaje del *Swan's Market* participó un diverso grupo de actores: organismos públicos como la *Oakland Redevelopment Agency* (coordinación), la *California Housing Finance Agency* y la *State Historic Preservation Office*; varios equipos de arquitectos y diseñadores, así como propietarios de negocios (restaurantes, galerías, mercado de productos y oficinas). Desde un equipo multidisciplinar se asume el desafío de vincular un programa así de diverso, con elementos públicos y privados orientados a lograr una conexión física en dos escalas. A nivel de barrio se apuesta por la apertura del patio interior y su integración al tejido inmediato y a escala de ciudad se aprovecha la localización estratégica del bloque para

¹⁴ 'Pyatok Architects, Inc.' (Pyatok Architects, Inc.) <<http://www.swansway.com/swansbrochure/>>.

¹⁵ <http://www.swansway.com/rudybruneraward/>

¹⁶ Sobre los que se hablará en el siguiente capítulo.

potenciarlo como nodo entre el Distrito Histórico de Oakland y el resto de los distritos urbanos circundantes.

En los textos y memorias descriptivas del proyecto no se utiliza el término reciclaje urbano para referirse a esta operación, pero se considera que es una referencia de cómo una intervención sobre un ente construido abandonado u obsoleto puede aportar soluciones a distintos problemas urbanos y servir para aumentar la complejidad de los centros consolidados para que, en definitiva, se pueda iniciar ese “nuevo ciclo de vida” que se persigue con el reciclaje urbano. Este tipo de proyectos tiene relevancia dentro del tema de recuperación del tejido habitacional aun cuando no incluyeran en su programa el uso residencial, pues al incidir sobre la disponibilidad de espacios públicos y la oferta de servicios y equipamientos contribuyen a mejorar la forma en que se vive en el barrio donde están ubicados.

7.2 Reciclaje del tejido residencial

El reciclaje de barrios residenciales se presenta como una alternativa a la sustitución de aquellas barriadas que por numerosas razones presentan signos de obsolescencia o degradación. El reciclaje de barriadas plantea una alternativa sostenible y menos dilapidadora de los recursos, en contraste con la práctica de demolición con la que muchos países desarrollados enfrentan la obsolescencia de sus barriadas, siguiendo paradigmas productivistas con los que integran el suelo liberado a la lógica del mercado.¹⁷

El reciclaje de conjuntos de viviendas tiene sentido en aquellos desarrollos habitacionales con cualidades constructivas y espaciales que justifican la búsqueda de una alternativa a su demolición, pero que por cuestiones de cambios en las necesidades de cada época no resuelven el programa de uso actual. Muchos de estos edificios fueron construidos en un momento en el que la demanda habitacional y la escasez del suelo no era la cuestión a resolver o bien fueron implantados en sitios que en su momento formaban parte de la periferia de la ciudad, por lo que no se concibieron densidades en proyección a la demanda actual.

¹⁷ Elisa Valero Ramos e Isabel Díaz Almela, 'Reciclaje de Polígonos Residenciales, Una Alternativa Sostenible', *Congreso Internacional Sustainable Building Conference, SB10mad. 'Edificación Sostenible. Revitalización Y Rehabilitación de Barrios'*, 2010, 1–11 <<http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/a/A046.pdf>>.

Referencia: Transformación de una torre de viviendas en *Saint-Nazaire*, Francia.

Definida por sus autores como “una doble operación de transformación y redensificación”¹⁸ el proyecto, obra de los arquitectos Jean Philippe Vassal y Anne Lacaton, es un ejemplo de reciclaje de un edificio residencial del barrio de *La Chesnaie* dentro del plan de renovación urbana de Ville-Oeste, en Saint-Nazaire, costa oeste de Francia. El conjunto urbano del área de intervención se construye en la década de los 70 y está compuesto mayoritariamente por edificios residenciales con viviendas de alquiler, para una población de bajos ingresos.¹⁹

En ese contexto el ayuntamiento de *Saint-Nazaire* inicia el desarrollo de un plan de renovación que tiene como eje principal aumentar la oferta y variedad de vivienda en cada sector incluido en el proyecto. Esta variedad se expone en dos términos, desde el punto de vista tipológico (casas y apartamentos) y desde el punto de vista de la tenencia (en propiedad y en alquiler). Se prevé la puesta en valor de las viviendas existentes, la demolición de una parte de éstas y la construcción de nuevas unidades. También se contempla mejorar los desplazamientos y potenciar el comercio de proximidad mediante un plan que contase con la colaboración profesional para identificar y conservar los elementos estructurantes de la zona (arbolado, vías, equipamientos). En principio la petición expuesta por las autoridades locales fue elaborar un proyecto de renovación urbana compleja, surgido a partir de meses de estudio con unos objetivos muy marcados y específicos, en el que la población existente también tiene, junto a arquitectos e ingenieros, una función planificadora participando mediante la descripción de su vida cotidiana, sus usos y expectativas, y haciendo propuestas.

Como respuesta al planteamiento inicial los arquitectos proponen intervenir un edificio del barrio y sostienen que, pese la imagen de degradación del entorno, las edificaciones de éste poseen unas construcciones sólidas y están en buen estado de preservación por lo que ven viable su conservación.

¹⁸ Jean-Philippe Lacaton, Anne; Vassal, ‘N.60 Lacaton & Vassal: Obra Reciente’, 2G: *Revista Internacional de Arquitectura.*, 2011, p. 86.

¹⁹ Ayuntamiento de Saint-Nazaire, ‘Saint-Nazaire, Projet Ville-Ouest’ (Saint-Nazaire, 2006) <http://www.mairie-saintnazaire.fr/fileadmin/media/Urbanisme/projets_urbains/Amenagements/Ville_Ouest/dossier_Ville-ouest.pdf>.

En muchos de los barrios que pueden ser objeto de una labor de reciclaje ya se han obtenido resultados que los han dotado de un nuevo ciclo de vida. De la inteligencia colectiva y el conocimiento del lugar surgen soluciones prácticas a las carencias de los mismos, respuestas que contribuyen en menor o mayor forma a mejorar la calidad de vida de los habitantes, que debe ser uno de los fines últimos de cada intervención.

La importancia de que estas operaciones se hagan de la mano de una entidad oficial está en la necesidad de coordinar esfuerzos para alcanzar objetivos comunes y acumular experiencias que puedan ser utilizadas en otros sectores. Las intervenciones de los propios vecinos de los barrios deben ser objeto de análisis, se debe, desde el sector formal, realizar una lectura de ciclo evolutivo de estos sectores en relación con las intervenciones de los usuarios, bien sea para darnos cuenta de que es la línea a seguir o para pautar las regulaciones pertinentes sobre lo que no se debe permitir. En general cada actuación constituye un ejemplo que merece la pena estudiar para el aprendizaje acumulativo y el enriquecimiento del reciclaje como disciplina.

Al potenciar el reciclaje del tejido residencial se aprovecha la capacidad instalada en las zonas servidas de la ciudad, se utilizan las inversiones realizadas en redes de infraestructura, equipamientos, espacios públicos y servicios en general, con lo cual existe también una ventaja económica. Esos barrios a intervenir también pueden ser aquellos en donde los valores de las edificaciones son significativamente bajos respecto a los precios del suelo por lo que una actuación tendría también un sentido de aprovechamiento económico de una localización ventajosa.

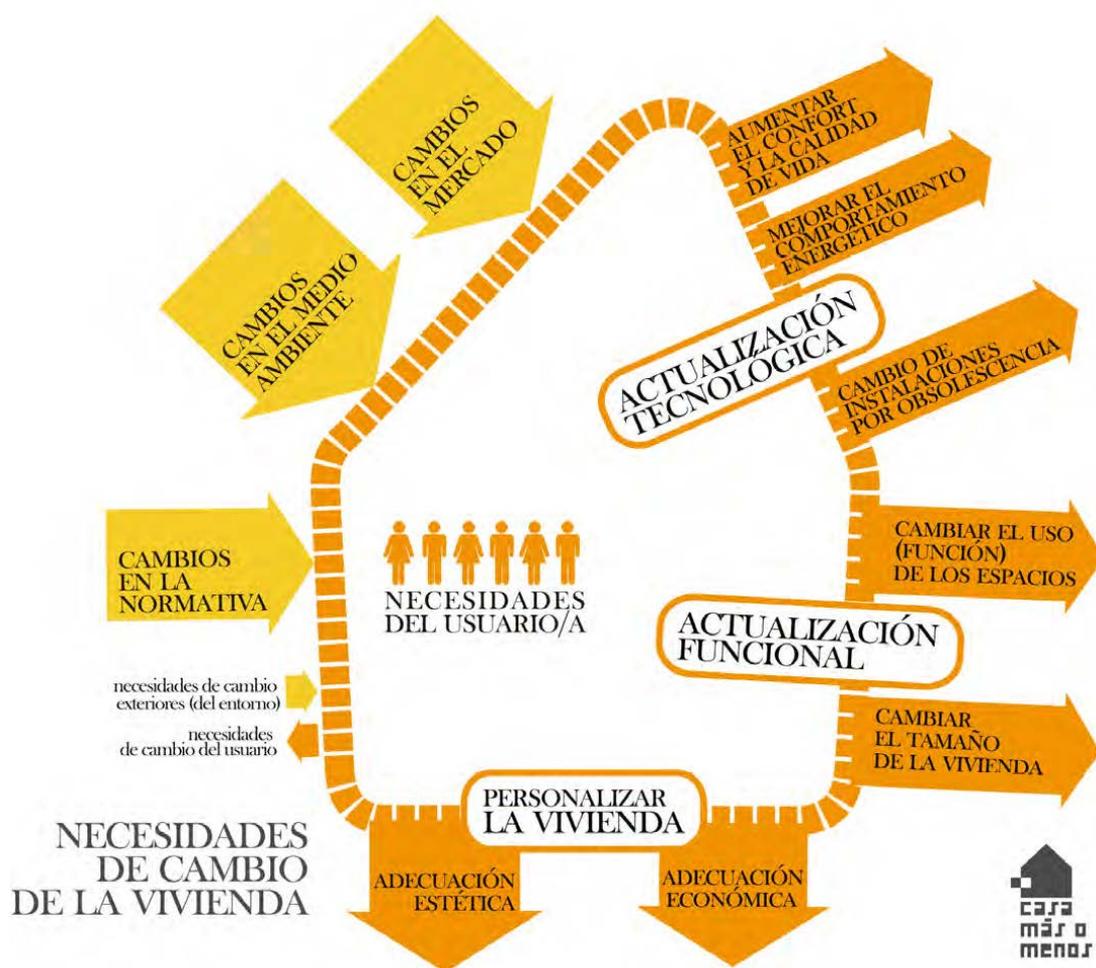


Fig. 3 Necesidades de cambio de la vivienda.
Fuente: (2)

El reciclaje puede ser la respuesta a la necesidad de adaptación de las viviendas existentes de responder a la evolución de la sociedad y al surgimiento de nuevos requisitos de accesibilidad y de flexibilidad que van de la mano con los actuales parámetros de calidad espacial. El éxito de cualquier programa de este tipo está directamente relacionado a una política firme y continua. Se debe contar con una buena planificación que parta de un estudio integral, así como de unos objetivos definidos, aunque no cerrados, y que cuente con los instrumentos legales y normativos que apoyen su ejecución. Es preciso regular también los cambios en los usos de suelo para, desde la gestión pública, facilitar y abaratar los costos del suelo en zonas urbanas, acceder a mejores localizaciones, lidiar con la especulación de los propietarios y adaptar las normativas y legislaciones a fin de evitar trabas en el desarrollo de los proyectos.

La concentración de problemas sociales en ciertos barrios los hace idóneos para la implementación de planes de reciclaje con miras a la redensificación, ya que la introducción del uso mixto de estas zonas puede utilizarse como parte de un grupo de acciones con miras al rescate de los espacios degradados o sub-utilizados. Los barrios populares cuentan regularmente con habitantes organizados en colectivos con los que hay que trabajar para convertirlos en observadores y protagonistas de los cambios mediante herramientas de transformación social y la institucionalización de la participación ciudadana en la práctica del diseño urbano.

El reciclaje residencial también se plantea como una operación sostenible desde el punto de vista económico. El suelo y la estructura portante de los edificios son la parte más costosa de la construcción. Proponer una intensificación del uso del suelo y el aprovechamiento de una estructura existente supone la posibilidad de diseñar un proyecto que puede atender a unos objetivos sociales sin sacrificar la rentabilidad.

En términos generales estas operaciones están planteadas para hacerse en edificios habitados, esto implica que hace falta abordar el proyecto con una planificación que tome en cuenta la presencia de los habitantes. Supone, además, que éstos tendrán una mayor implicación y que podrán funcionar como parte “supervisora” y en defensa de sus intereses como usuarios finales, particularidad que lejos de resultar una amenaza debería incidir en llegar a un diseño más adecuado y una mejor ejecución.

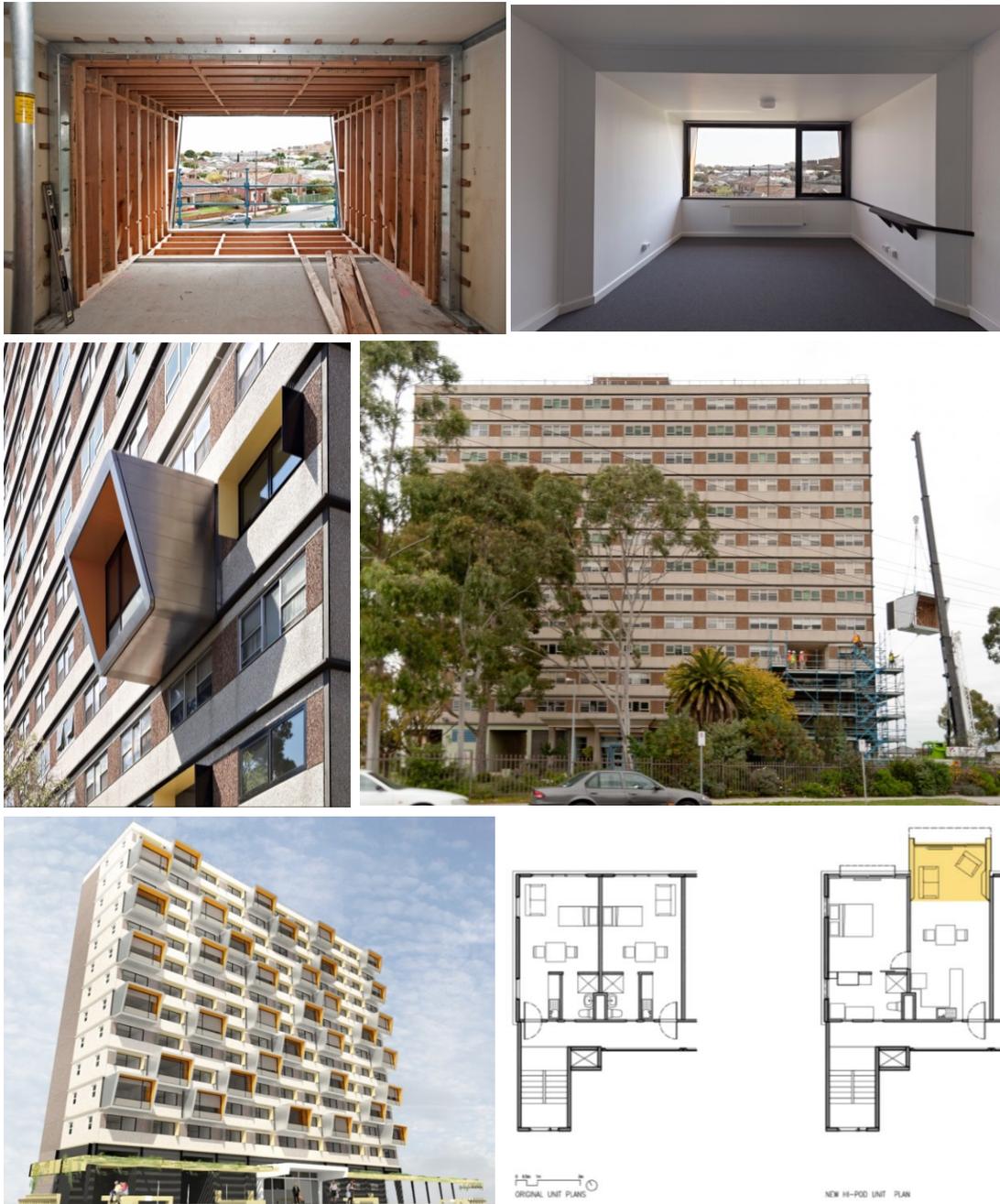


Fig. 4 Este proyecto del 2008, localizado en Footscray Vic, Australia, actúa sobre la fachada de una torre de vivienda social y se basa en la adición de un nuevo elemento prefabricado de fácil instalación que ha sido diseñado para dotar a las viviendas de un espacio aumentando la edificabilidad de éstas. Como estrategia de diseño esta transformación busca optimizar la eficiencia energética del edificio a la vez que mejora la imagen del bloque, esperando que el cambio de imagen y su nueva presencia incida en el vecindario ayudando a impulsar un mayor sentido de comunidad de los vecinos.
<http://b-k-k.com.au/projects/tower-turnaround>

Referencia: Transformación de una torre de viviendas en *Saint-Nazaire*, Francia.

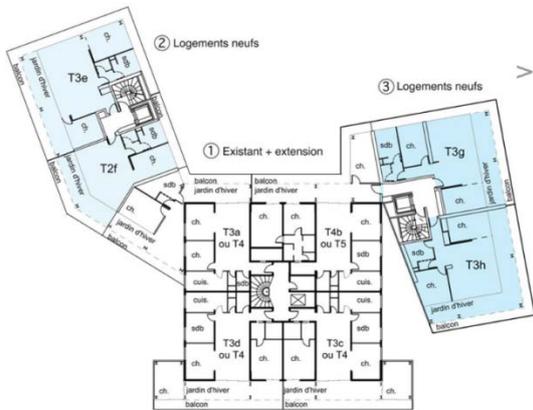
Definida por sus autores como “una doble operación de transformación y redensificación”¹⁸ el proyecto, obra de los arquitectos Jean Philippe Vassal y Anne Lacaton, es un ejemplo de reciclaje de un edificio residencial del barrio de *La Chesnaie* dentro del plan de renovación urbana de Ville-Oeste, en Saint-Nazaire, costa oeste de Francia. El conjunto urbano del área de intervención se construye en la década de los 70 y está compuesto mayoritariamente por edificios residenciales con viviendas de alquiler, para una población de bajos ingresos.¹⁹

En ese contexto el ayuntamiento de *Saint-Nazaire* inicia el desarrollo de un plan de renovación que tiene como eje principal aumentar la oferta y variedad de vivienda en cada sector incluido en el proyecto. Esta variedad se expone en dos términos, desde el punto de vista tipológico (casas y apartamentos) y desde el punto de vista de la tenencia (en propiedad y en alquiler). Se prevé la puesta en valor de las viviendas existentes, la demolición de una parte de éstas y la construcción de nuevas unidades. También se contempla mejorar los desplazamientos y potenciar el comercio de proximidad mediante un plan que contase con la colaboración profesional para identificar y conservar los elementos estructurantes de la zona (arbolado, vías, equipamientos). En principio la petición expuesta por las autoridades locales fue elaborar un proyecto de renovación urbana compleja, surgido a partir de meses de estudio con unos objetivos muy marcados y específicos, en el que la población existente también tiene, junto a arquitectos e ingenieros, una función planificadora participando mediante la descripción de su vida cotidiana, sus usos y expectativas, y haciendo propuestas.

Como respuesta al planteamiento inicial los arquitectos proponen intervenir un edificio del barrio y sostienen que, pese la imagen de degradación del entorno, las edificaciones de éste poseen unas construcciones sólidas y están en buen estado de preservación por lo que ven viable su conservación.

¹⁸ Jean-Philippe Lacaton, Anne; Vassal, ‘N.60 Lacaton & Vassal: Obra Reciente’, 2G: *Revista Internacional de Arquitectura.*, 2011, p. 86.

¹⁹ Ayuntamiento de Saint-Nazaire, ‘Saint-Nazaire, Projet Ville-Ouest’ (Saint-Nazaire, 2006) <http://www.mairie-saintnazaire.fr/fileadmin/media/Urbanisme/projets_urbains/Amenagements/Ville_Ouest/dossier_Ville-ouest.pdf>.



PLAN ÉTAGE COURANT PROJET

Fig. 5 Planta arquitectónica con el edificio original, los nuevos elementos exteriores y las nuevas torres. Fotografía aérea en la que se resalta la localización del edificio y su posición respecto a los otros edificios y aéreas verdes.

Fuente: <http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=57>



Fig. 6 Fotos del estado original del edificio, el proceso constructivo de las adiciones y del resultado final.

Fuentes: <http://condiciontemporals.blogspot.com.es/2014/05/para-continuar-la-ciudad-de-otro-modo>.

De este modo el edificio en cuestión se somete a una operación de recalificación en la que las 40 viviendas que posee son transformadas, esto es, se añaden 33 metros cuadrados a la superficie de éstas incorporándoles una galería y un balcón. Todo eso actuando desde el exterior del edificio evitando así alterar la organización del mismo y sin necesidad de realizar obras pesadas. En el interior de la vivienda se hace una reconfiguración y se desplaza el baño a una habitación continua de modo que el espacio liberado sea convertido en almacén. Como parte de la adecuación climática se crea una nueva fachada que genera un balcón de un metro de ancho sobre el que se instalan unos paneles móviles.

Para cumplir con el objetivo de densificar el área produciendo nuevas viviendas se opta por la construcción de dos bloques adosados a la torre existente sumando un total de 40 unidades de planta nueva. Los nuevos edificios se construyen en el terreno de los aparcamientos contiguos a la torre original, por lo que la obra nueva no consume superficie de la zona verde. Se vuelve a construir un aparcamiento elevado y se conservan los árboles.

Demostrada la viabilidad del reciclaje como contraposición a la demolición, el proyecto general estima que mediante esta fórmula de densificación es posible construir 258 nuevas viviendas y mejorar la calidad de otras 312, además de dotar al barrio de nuevos equipamientos y servicios, prometen, asimismo, que todo aquello se haga sin restar espacio al gran parque central.

El gran acierto de la propuesta está en la elaboración de un proyecto que da respuesta a las peticiones formuladas en el concurso y que resulta en una oferta de viviendas de mayor dimensión que las que establecen los estándares actuales, a un costo menor al presupuestado para el derribo y construcción de igual número de unidades. Al día de hoy ésta y otras intervenciones similares del estudio Lacaton & Vassal, como el ya paradigmático proyecto de transformación de la torre Bois le Prêtre (París, 2011), son consideradas ejemplares y un referente habitual cuando se habla del reciclaje del tejido residencial y se busca demostrar las ventajas que supone adoptar una postura que es tan conservacionista como adecuada a la problemática actual.



Fig. 7 Fotografías del sector Invivienda que muestran un edificio y apartamento en su estado original y otro de igual diseño luego de ser reformado. En este sector es bastante habitual que los usuarios modifiquen sus viviendas para dotarle, entre otras cosas, de un balcón aprovechando los espacios libres alrededor de los edificios y superando las limitaciones técnicas por la rigidez de las construcciones de hormigón y con muros de mampostería. Es resaltable el hecho de que este cambio se haya hecho en todos los niveles de ese bloque lo que evidencia la capacidad de los vecinos para actuar de forma coordinada. Otro cambio común es la eliminación del muro que divide el área de lavado y la cocina para crear un único espacio más amplio y abierto.
Fuente: propia.

7.3 Auto-reciclaje, procesos espontáneos de transformación en los conjuntos residenciales de Santo Domingo

De acuerdo a la definición de la arquitecta Eva Chacón el auto-reciclaje es “el proceso mediante el cual el usuario transforma el lugar que habita para adaptarlo a sus necesidades. Como ocurre en la auto-construcción, el usuario interviene en la mejora de su propia vivienda, y es una acción que puede suceder de una forma individual y espontánea, como en la ciudad informal, o bien de forma colectiva o programada.”²⁰ Además la arquitecta apunta que el auto-reciclaje es una manifestación de la voluntad y necesidad que tienen las personas de modificar su entorno para generar un sentido de identidad, apropiación y permanencia.

A diferencia de los debates existentes en ciudades de países desarrollados, la demolición no figura como respuesta dentro del conjunto de las soluciones que se ventilan para afrontar los problemas de degradación u obsolescencia de los conjuntos residenciales en el contexto de la ciudad de Santo Domingo y otras zonas urbanas. De ahí a que las acciones de auto-reciclaje no surgen como una reacción que busca una alternativa al derribo, sino que es una extensión de la arraigada tradición de auto-construcción del país que encuentra su forma particular de manifestarse al actuar sobre un nuevo soporte en particular: los bloques multifamiliares de promoción pública.

Así que sin responder a un plan general y sin perseguir un objetivo conjunto las modificaciones hechas por los usuarios de estas viviendas representan la más auténtica expresión de las aspiraciones y necesidades actuales de las familias que ocupan estos edificios. De esta forma queda expuesto el papel activo de los ocupantes de los numerosos proyectos habitacionales construidos en Santo Domingo y se demuestra que, efectivamente, se ha producido esa apropiación del hábitat. La gente no ha dejado de hacer lo que ha podido para mantener sus viviendas operativas y funcionales haciendo lo que sus medios y su creatividad les han permitido para superar carencias que trascienden el ámbito de sus casas. Así que la imagen que hoy muestran estos edificios es también la expresión de las insuficiencias de los servicios y equipamientos de la ciudad.

²⁰ Eva Chacón, ‘Autoreciclaje’, en *Glosario de Reciclaje Urbano*, ed. por Elisa Valero (Valencia: General de Ediciones de Arquitectura, 2014), p. 15.



Fig. 8 Fotografía de un edificio del sector Las Caobas que muestra el estado actual de un bloque multifamiliar y su transformación luego de la sucesiva adición de nuevas construcciones entre terrazas y otros espacios complementarios. Ninguno de los balcones de la fotografía formaban parte del edificio original. Además se han construido locales comerciales y nuevas escaleras de acceso. La fachada original se encuentra a más de 10 metros del nuevo frente.
Fuente: propia.



Fig. 9 En estos otros bloques localizados en el sector Los Jardines se han hecho modificaciones que incluyen el cerramiento del jardín frontal y la conversión de parte de éste en marquesina privada. Por las proporciones del edificio original, de sólo dos niveles, el aspecto actual de las viviendas mantiene un carácter que recuerda a una urbanización de adosados unifamiliares. Aún es posible reconocer la edificación de origen pero se ha acentuado la separación entre los límites del espacio público y privado.
Fuente: propia.

En cuanto a la necesidad de adaptación de las viviendas, el arquitecto japonés Toyo Ito reconoce que existe una gran diferencia entre la casa diseñada y lo que denomina “casa vivida” y se refiere a la propensión al cambio de los espacios privados residenciales: “Yo vivo en una casa que yo mismo proyecté y, aun así, existe una enorme distancia entre la casa que recuerdo que proyecté y el “espacio de recuerdos almacenados” que he llegado a conocer desde que vivo en ella.²¹ Con esta declaración introduce la variable tiempo y hace reflexionar sobre lo poco probable que resulta para el proyectista prever cada uno de los requerimientos futuros de la familia que ha de ocupar la vivienda diseñada. Ante ese escenario se evidencia la pertinencia de estudiar con detenimiento y actitud modesta las prácticas de auto-reciclaje a fin de identificar y categorizar los tipos de necesidades y usos, y su relación con la ciudad producida. De estas preguntas han de surgir las respuestas que nos harán actuar con mayor sensatez a la hora de esbozar los planteamientos de intervención sobre el hábitat del presente y del futuro.

También hay que señalar que dentro de la práctica del reciclaje y apropiación se producen abusos y usurpaciones de los espacios comunes, por lo que la inclusión de las acciones de autogestión como estrategia de mejora habitacional apelan a que se reconozcan y estudien estas modificaciones para poder elaborar planes de recuperación más acordes a la realidad de la cultura de habitar de la ciudad, se desarrollen herramientas de trabajo orientadas a facilitar el acompañamiento técnico y se produzca una actualización normativa que permita el encaje legal de estas intervenciones, y se garantice que se respete el derecho de todos los habitantes.

Debido a la rigidez del sistema constructivo con predominio en las estructuras locales, las modificaciones de las viviendas suelen estar relacionadas con ampliaciones al exterior, que son posibles debido a la existencia de espacios residuales. Una de las adaptaciones más repetidas en los cambios hechos por los usuarios es la adición o ampliación de áreas exteriores como balcones o terrazas. La ocupación de estos terrenos puede dar pie a conflictos relacionados con la propiedad de las zonas comunes y situación de irregularidad legal en la que quedan las nuevas construcciones.

²¹ Toyo Ito, *Conversaciones Con Estudiantes*, ed. por Akira Suzuki (Barcelona: Gustavo Gili, 2005). P.14



Fig10 edificio del sector Antonio Duvergé, en el Distrito Nacional nótese el cambio de uso en uno de los apartamentos de la planta baja.
Fuente: propia.



Fig. 11 Edificio residencial construido en los años setenta en la 27 de Febrero, afectados por la construcción de un paso elevado a finales de la década de los noventa.

Parece una obviedad señalar que estos cambios responden a la necesidad de disponer de un espacio más abierto y confortable que en un país de clima tropical se puede utilizar todo el año, pero además de esto cabe cuestionarse si esta tendencia no es solamente una respuesta al clima, sino que es un reflejo de la falta de espacios públicos de calidad que permitan a las personas tener la opción de salir y disfrutar del ocio al aire libre, de hacer vida en el exterior, de socializar, disfrutar a la sombra de los árboles, igual que se hace en los balcones y terrazas; escapar del calor pero no del vecindario. Es interesante preguntar a quienes han construido su propia terraza si la decisión o la forma hubiese sido la misma de haber tenido a su disposición un parque de barrio con todas las cualidades que se consideran indispensables en un espacio abierto público.

Con todo lo caótico que este panorama nos puede parecer la riqueza de esta ciudad es la variedad, y la costumbre adquirida por los habitantes de hacer sus propias modificaciones es una gran oportunidad para establecer un modelo de adecuación desde la escala de vivienda. Analizar la transformación en el tiempo de los conjuntos residenciales daría al proyectista un nuevo entendimiento sobre una tradición ya establecida, bien sea para el diseño de las nuevas viviendas urbanas o para el acompañamiento profesional de las labores de autogestión del tejido construido



Fig. 12 Parte de la comparativa entre fotografías de 1993 y las tomadas en el 2003 en el barrio Previ de Lima, Perú, incluidas en el libro “El tiempo construye”, en el que se publican de los resultados de la investigación y en la que se evidencian las grandes transformaciones hechas a las casas del barrio.

Fuente: <http://ggili.com.mx/es/tienda/productos/time-builds>

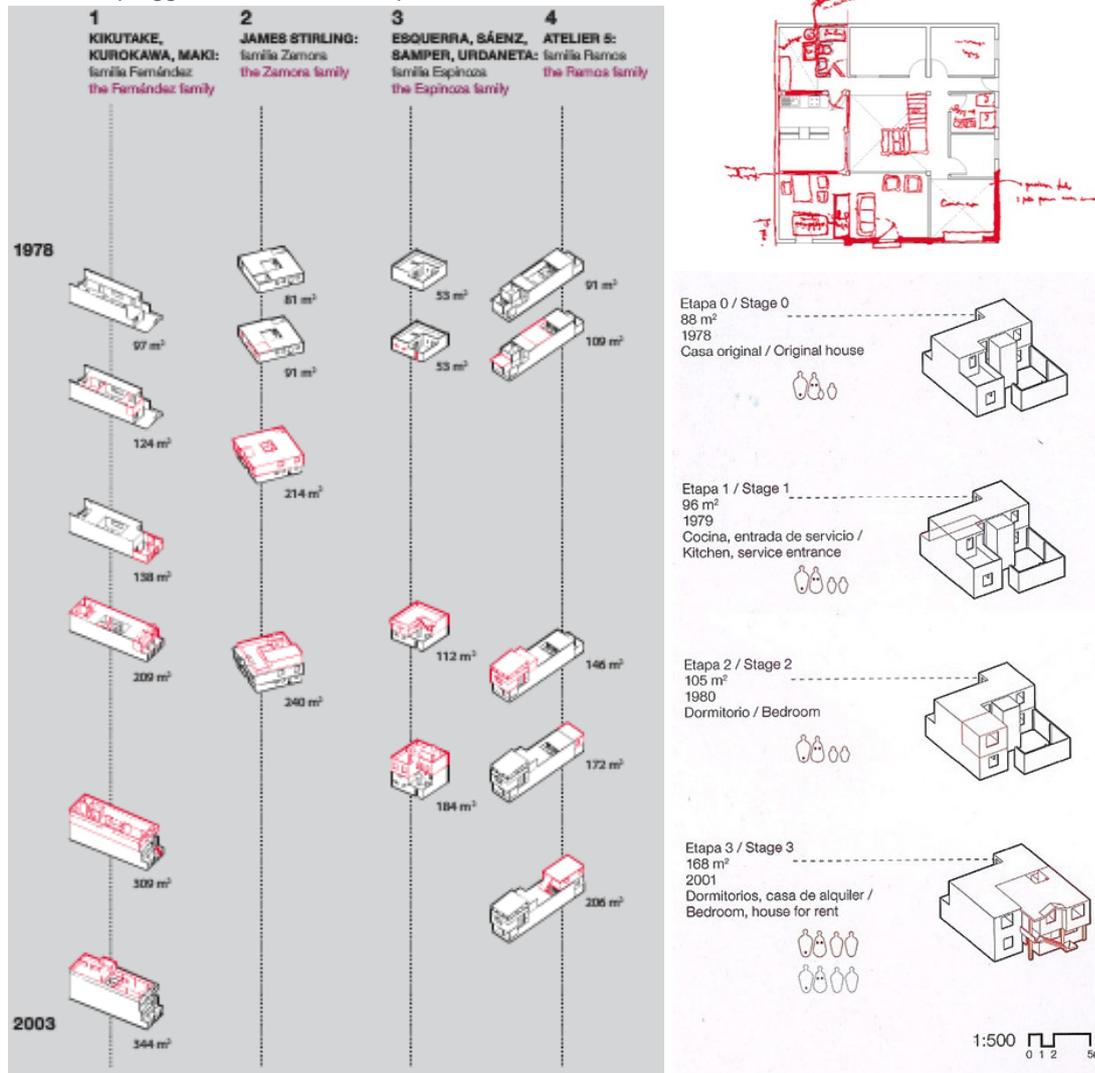


Fig. 13 Ilustraciones que forman parte del libro “El tiempo Construye” en las que se muestran varios momentos del crecimiento de las viviendas de varias familias.

Fuente: <http://ggili.com.mx/es/tienda/productos/time-builds>

Referencia: evaluación del auto-reciclaje del barrio PREVI en Lima, Perú

El Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI), es un desarrollo habitacional de viviendas de bajo coste surgido por un acuerdo entre el gobierno peruano, la ONU y el PNUD y cuyo diseño fue resultado de un concurso internacional. El planteamiento consistió en la construcción de cuatro proyectos piloto. Uno de estos fue el PP1, para el que se pedía diseñar un nuevo barrio experimental de baja altura y alta densidad que debía incluir un modelo para la futura expansión urbana. Además tenía que ser un barrio con un entorno totalmente peatonal y de escala humana, conformado por viviendas agrupadas en racimos.

El concurso se convocó en el 1968 y contó con la participación de conocidos arquitectos de la época. Los proyectos presentados fueron considerados de una calidad excepcional, razón por la cual se tomó la decisión de que en lugar de las 1.500 viviendas previstas originalmente se optara por la construcción de las 26 propuestas del concurso en un conjunto de 467 unidades. El barrio se construyó en los primeros años de la década de los 70 y se localizó en el extremo norte de la zona metropolitana de Lima.

Sabedores de la importancia y el valor que tiene este barrio dentro de la experiencia en materia de vivienda social peruana, un grupo de arquitectos chilenos, integrado por Fernando García Huidobro, Diego Torres Torrit y Nicolás Tugas, inicia una investigación para conocer, treinta años después, la evolución del barrio y documentar las modificaciones que los habitantes de las viviendas han hecho a lo largo del tiempo transcurrido. Como una forma de referirse y describir las transformaciones en cuestión escriben: “tácticas sofisticadas con las cuales los habitantes buscan encuentros y alianzas fructíferas entre sus requerimientos y los atributos de cada obra fundacional”²², que a los fines de este trabajo se considera como una estrategia de auto-reciclaje. Para éstos las viviendas PREVI son materia de investigación por la valiosa complejidad de factores que intervienen: el collage de proyectos, la variedad tipológica, el carácter experimental de la propuesta y el tiempo que lleva sometida a diferentes intervenciones autogestionadas.

A partir del levantamiento realizado, que incluyó fotografías, croquis sobre los planos originales y entrevistas a las familias, se fueron registrando los procesos de

²²Nicolás García-Huidobro, Fernando; Torres Torriti, Diego; Tugas, *El Tiempo Construye. El Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI)*, Lima: Génesis Y Desenlace (Barcelona: Gustavo Gili, 2008) p.27

transformación de la vivienda e identificando los vínculos de los mismos con los cambios en la dinámica familiar y se pudo demostrar la existencia de un patrón de coincidencia entre el crecimiento del tamaño de los hogares y la ampliación de las viviendas, que en algunos casos determinó que la casa original, a la que denominan “Etapa Cero”, evolucionara hacia una “casa multifamiliar” en la que habitan las familias formadas por los descendientes de los primeros ocupantes o que son destinadas al alquiler.

En cuanto al balance que hacen los investigadores sobre el tipo de barrio en el que ha devenido el PREVI, se afirma que el sector, que al día de hoy se encuentra en un entorno urbano consolidado, posee una variedad de servicios instalados en las casas que han sido convertidas en guarderías, colegios y decenas de negocios; además apuntan que posee todo un sistema de viviendas de alquiler. Concluyen que se trata de un barrio denso, muy activo y de gran calidad urbana.

La relevancia de esa experiencia y su elección como caso de referencia del que se puede extraer un aprendizaje enriquecedor con aplicación a la política habitacional de Santo Domingo, se orienta en dos sentidos: uno es desde el análisis de las propias conclusiones obtenidas y la búsqueda de lugares comunes con los procesos de auto-reciclaje hechos por los habitantes de los conjuntos de viviendas de la ciudad. Ya que aun sin hacer una comparación sistematizada del PREVI con algún conjunto representativo del parque residencial local, la lectura de las conclusiones y el estudio de los casos presentados permite constatar que existen numerosas similitudes con las dinámicas locales de apropiación y transformación.

Por otro lado está el aprendizaje que este tipo de acercamiento produce y su contribución hacia la elaboración de una metodología como parte de la investigación arquitectónica orientada a la comprensión de los modos de vida de la población a la que se dirige la vivienda social, así como la inclusión de la dimensión temporal en el análisis del proyecto habitacional de modo que se construya un relato desde el cual se obtengan las herramientas para elaborar planes de recuperación más conectados con la realidad de los usuarios y para la proyección de nuevas viviendas que incorporen criterios de flexibilidad y adaptabilidad.

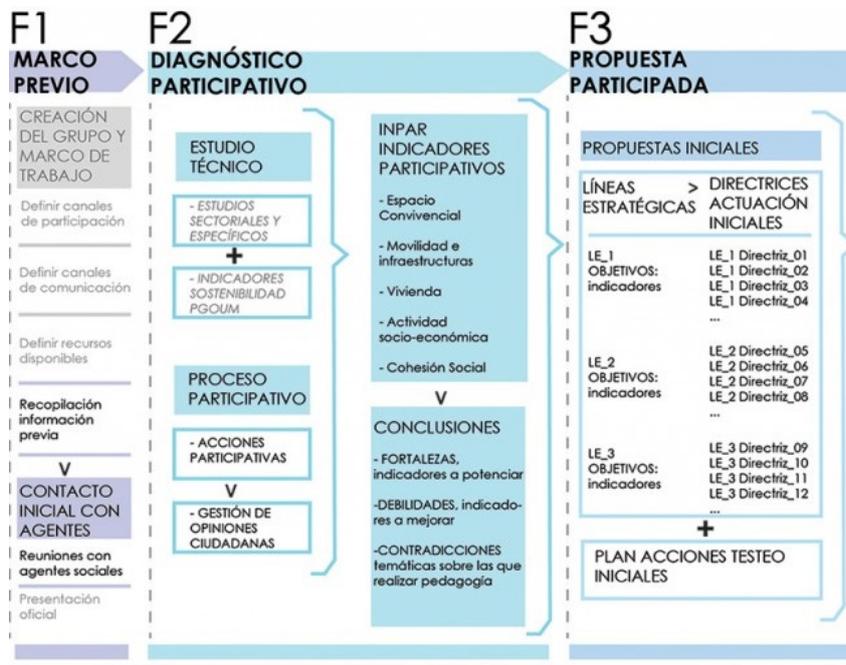
7.4 Rehabilitación integral urbana

La rehabilitación integral urbana es una forma de intervención que trabaja sobre un conjunto de edificios incluyendo también su entorno. Es una manera de abordar la problemática de la vivienda desde el reconocimiento de la importancia que tiene para ésta cada uno de los elementos que componen el hábitat de las personas, y de que los mismos van más allá del ámbito privado.

En un artículo en el que se trata la rehabilitación del tejido de los barrios de bloque abierto construidos entre 1940-1980 en las ciudades españolas, el arquitecto Juan Rubio del Val explica que el término “rehabilitación urbana” se aplicaba inicialmente a la recuperación de algunos edificios históricos, más tarde a edificios residenciales hasta aplicarse a barrios enteros, y que estaba orientada principalmente a la conservación de los hitos histórico-culturales edificados²³, señala que posteriormente se empiezan a valorar los ámbitos urbanos más complejos y los centros históricos en su conjunto.

Es partir de esta ampliación del ámbito de actuación que se hace notoria la necesidad de intervenir para revertir la degradación morfológica, funcional y social producida como consecuencia de las transformaciones sufridas por la ciudad histórica. En resumen, puntualiza Rubio, “el objetivo de la revitalización de zonas degradadas es el de situar sobre el terreno estrategias de regeneración que permitan detener el deterioro del tejido urbano y social, preservar sus valores patrimoniales, reforzar la cohesión social y favorecer la actividad económica.” Con el tiempo en el discurso de la rehabilitación urbana también se hace uso del término “integral”, que por definición articula las acciones sobre las edificaciones con el tratamiento de su entorno.

²³ J. Rubio del Val, o.p, p.7



PIER Inicial Virgen de Begoña El contenido en gris no ha sido desarrollado hasta la fecha.



Fig. 14 Plan Integral de Estrategia de Regeneración (PIER) de Virgen de Begoña y elaboración de una metodología replicable para la regeneración urbana integral y participativa de los barrios vulnerables de la periferia madrileña, en la que se ha trabajado con la intención de que la misma pueda ser aplicada a barrios similares.

Fuente: <http://paisajetransversal.com/portfolio/pier-virgen-de-begoña/>

Además del referido cambio de escala, en la actualidad la rehabilitación urbana es una herramienta de transformación y mejora que se aplica a proyectos que tienen lugar en partes de la ciudad que no necesariamente están formadas en barrios catalogados como bienes patrimoniales, es decir, se ha reconocido la pertinencia de estudiar y asumir como prioritaria la mejora de los sectores residenciales a partir de su valor de uso y por corregir el impacto que el deterioro del tejido residencial de las ciudades tienen la vida de sus habitantes. Al referirse de forma concreta a la rehabilitación integral, Noelia Cervero y Luis Agustín Hernández han escrito:

Rehabilitación Integral: implica la mejora de la edificación y del espacio público, con el fin de actualizar sus condiciones de habitabilidad a los requerimientos actuales. Las rehabilitaciones integrales se plantean como medidas conservativas, que atienden fundamentalmente al valor de conjunto de los grupos edificatorios y están enfocadas a mejorar su habitabilidad y su integración en el entorno cercano.²⁴

Consecuentemente cuando se opta por la rehabilitación urbana integral se pretende que junto a la mejora del estado de conservación de las edificaciones se produzca un acercamiento global que requiere de la comprensión de los procesos y realidades del tejido social del medio en el que se trabaja, hay que interesarse por conocer las razones por las que el entorno físico se ha degradado, esto es, ver más allá de las causas que resultan evidentes (como el paso del tiempo y la falta de mantenimiento), de manera que se lleguen a conocer cuáles aspectos se deben o no tener en cuenta a la hora de intervenir en un entorno habitado. Esto es posible, en parte, mediante la elección de una escala de trabajo adecuada, en el caso de la rehabilitación integral sobre un sector residencial se habla de que la escala aconsejable es la de barrio.²⁵

²⁴ Luis Cervero Sánchez, Noelia; Agustín Hernández, 'Remodelación, Transformación Y Rehabilitación. Tres Formas de Intervenir En La Vivienda Social Del Siglo XX', *Informes de La Construcción*, 67.EXTRA-1 (2015) <<http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.049>>.

²⁵ J. Rubio del Val, o.p, p.18

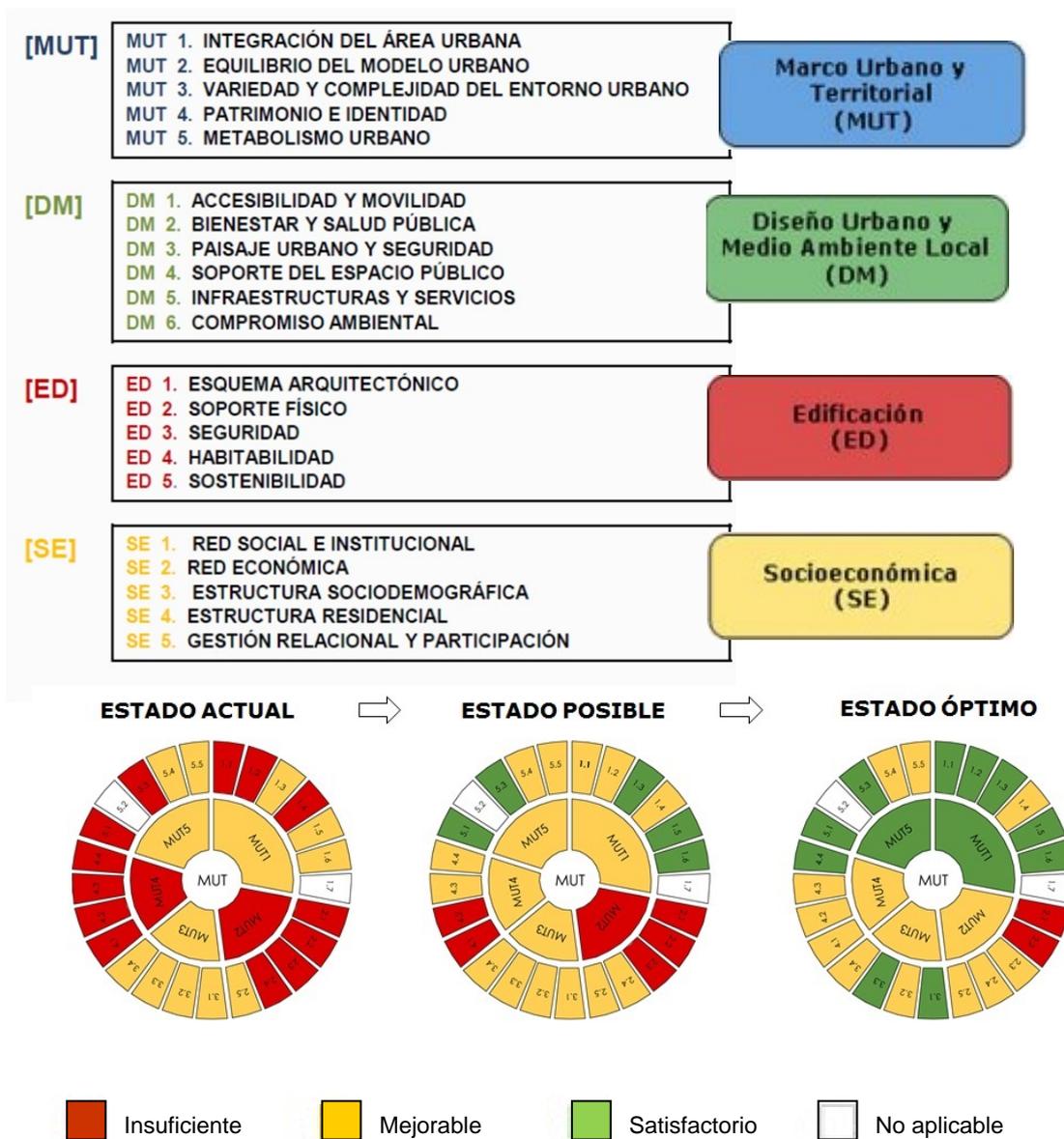


Fig. 15 Como una pauta para la elaboración de proyectos de Rehabilitación Urbana Integrada a escala de barrio, un grupo de investigación del Instituto Juan Herrera de Madrid ha desarrollado una herramienta de evaluación en la que se incluyen los conceptos que deberían ser analizados tanto antes como después del plan o proyecto para conseguir ese enfoque integral. La propuesta define cuatro áreas que constituyen una guía conceptual y que establecen los temas que tienen que ser considerados y analizados en el proceso y que establecen el marco básico de la calidad urbana, estos son: Marco Urbano y Territorial, Diseño urbano y Medio ambiente local, Edificación y Socio-Económica.

Fuente: <http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/blogs/re-hab/publicacion-recuperando-la-ciudad-estrategia-para-el-diseno-y-la-evaluacion-de-planos-programas-de-regeneracion-urbana-integrada/>

En el contexto local se plantea la rehabilitación integral urbana como una estrategia dirigida a mitigar el déficit habitacional cuantitativo actuando sobre los barrios de edificación abierta, construidos en su mayoría en la época del desarrollismo de los gobiernos de Joaquín Balaguer en los años 70 y 80. Estos barrios conforman una parte muy significativa del tejido residencial del Distrito Nacional y la provincia de Santo Domingo.

Pese a las variaciones en la calidad constructiva y a las diferentes formas hacia las que han evolucionado los referidos conjuntos habitacionales, la localización y las dimensiones manejadas en la parcelación de estos sectores facilitó que éstos fueran más permeables y ha permitido que muchos quedaran totalmente integrados al resto del tejido de la ciudad de Santo Domingo cuando fueron alcanzados por su crecimiento. De todas formas, aun partiendo del supuesto de que la integración física y funcional con el resto de la ciudad no es el principal problema a solventar, se puede afirmar que es necesario rehabilitar para corregir los desajustes de estas viviendas y sus entornos con la realidad sociocultural del presente. La intervención en estas zonas produciría la mejora de la calidad de vida de las personas cuyas viviendas probablemente no están cuantificadas dentro de las cifras oficiales del déficit habitacional puesto que este cálculo está basado en las normativas técnicas vigentes las cuales, como se ha visto, establecen unos estándares de habitabilidad y confort que deben ser objeto de revisión y consecuente actualización.

Esto quiere decir que la necesidad de la rehabilitación integral de los barrios producidos a partir de la construcción de vivienda social apunta a la posibilidad de que a partir de que se supere ese desajuste entre las normativas y los criterios contemporáneos, se produciría un aumento del inventario de viviendas consideradas parte del déficit habitacional cualitativo, ayudando a visibilizar la urgencia de elaborar estos planes de rehabilitación.



Fig. 16 y 17 Fotografías de la parte frontal y entorno inmediato de algunos de los múltiples edificios construidos en la Avenida 27 de Febrero en el marco de la reforma urbana de la década de los setenta y en cuyo sector se hace notoria la necesidad de implementar una estrategia de rehabilitación urbana.

Sin embargo, obsoletos o no, estos conjuntos presentan desde sus inicios carencias relativas a los equipamientos a escala de barrio y ciudad. Por otra parte, pese a la infinidad de soluciones auto-gestionadas de esas deficiencias se observan importantes signos de envejecimiento y degradación física en los edificios de promoción pública, que se presentan en distintos grados, las variables que intervienen en el nivel de conservación y deterioro es una cuestión a estudiar, pues a simple vista no parece haber una relación directa entre el año de construcción y la evolución de estos conjuntos, de ahí a que en algunos se pueda considerar que presentan un envejecimiento prematuro.

Cabe recordar que se trata de unos conjuntos de viviendas con características tipológicas y sistemas constructivos similares entre sí que son sectores que han evolucionado hacia un mayor o menor deterioro según diversas causas relacionadas a su emplazamiento y a las condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, y el tipo de modificaciones al que los han sometido sus usuarios, de ahí la importancia de que las acciones de recuperación se enmarquen en un plan que atienda a la diversidad de factores que causan esa degradación y que se refuerce el trabajo sobre la componente social.



Fig. 18 Estado actual del acceso a dos bloques de edificios de apartamentos del sector Las Caobas en Santo Domingo Oeste, en el que se construyeron 1,375 viviendas, entre apartamentos y casa unifamiliares, a finales de la década de los 70. La imagen evidencia el pésimo estado de conservación de las zonas comunes de los edificios. Fuente: propia.



Fig. 19 Edificios multifamiliares del sector Los Jardines, Distrito Nacional. Levantado en la década de los 80, se construyeron unas 670 viviendas entre apartamentos y casas unifamiliares. Es notoria la diferencia en el estado general de la edificación que resuelve los accesos de forma similar al proyecto de Las Caobas, los sistemas de implantación y el trazado de la urbanización también guardan cierta similitud entre ambos sectores. Fuente: propia.



Fig. 20 y 21 Edificios multifamiliares del entorno de la Plaza de la Trinitaria. En la actualidad estos bloques, que en su momento se construyeron como parte del escenario de modernidad presentan signos de deterioro, apreciables desde el exterior. A diferencia de lo observado en otros conjuntos no se observan construcciones anexas pues éstos fueron construidos sin lindero frontal y en una vía de gran tránsito vehicular.

7.5 Cohousing

El término *cohousing* se utiliza para denominar a un tipo de agrupación de viviendas que se organizan y gestionan como un sistema de colaboración en el que sus miembros se comprometen a ser parte de una comunidad para tener unos beneficios mutuos. Por definición, cada unidad familiar perteneciente a esta comunidad posee una vivienda con los atributos tradicionales en cuanto a espacio y privacidad, pero se diferencia de otro tipo de conjunto habitacional en que se disponen de espacios compartidos para la inclusión de servicios comunes. Éstos pueden ser: cocina comunitaria, comedor, lavandería, guardería y otros espacios de cuidado y recreacionales.

Los orígenes del *cohousing* están relacionados con los movimientos feministas de los siglos 19 y 20. De acuerdo con la literatura disponible se establece que las primeras iniciativas surgieron en países del norte de Europa (Dinamarca, Suecia, Holanda) como un modelo de alojamiento colectivo concebido para facilitar la igualdad de género y la interacción social gracias a un diseño y gestión orientados a mejorar las condiciones de vida y disminuir la carga del trabajo doméstico, como consecuencia de la puesta en común de ciertas tareas de la casa²⁶.

Además de las primeras experiencias europeas que respondieron a esas dos principales motivaciones, el feminismo y el fortalecimiento de la vida comunitaria, se establece un segundo momento en el desarrollo y difusión del modelo de *cohousing* que tuvo lugar en los Estados Unidos en las década de los 80 y 90, y que estuvo motivado por la necesidad de algunas familias de sentirse miembros de una comunidad, de contar con un soporte e interacción social y de tener seguridad en su vecindario²⁷. Adicionalmente a los objetivos mencionados los proyectos de *cohousing* tienen un creciente interés por las causas medioambientales y por cuestiones como la accesibilidad económica, la construcción ecológica y el diseño urbano sostenible.

Además de la disponibilidad de instalaciones físicas compartidas, lo que determina que una comunidad funcione como *cohousing* es la manera en que aquéllas sean

²⁶ Meltzer G 2001 Co-housing bringing communalism to the world? in: Proceedings of the 7th International Communal Studies Conference International Communal Studies Association, Communal Living on the Threshold of a New Millennium: Lessons and Perspectives. Citado en (26) (27)p.9.

²⁷ J. (26) o.p p. 10..

gestionadas para lograr que se ponga en común soluciones a necesidades domésticas y cotidianas de las familias que habitualmente son abordadas de forma individual. Esta forma de organización pretende compartir espacios (guardería, sala de juegos, gimnasio), actividades y servicios (internet, cuidado de niños, y ancianos) y que se produzca un ahorro de recursos en comparación a la realización de estas actividades o la contratación de los servicios por separado. Es por eso que esta manera de organización constituye una forma de economía colaborativa aplicada al hábitat.

Algunas definiciones de *cohousing* señalan como uno de sus atributos que el grupo de viviendas que lo componen haya sido diseñado con la participación de sus habitantes, sin embargo, en el contexto de este trabajo se incluye el *cohousing* como una alternativa de intervención para atacar el déficit cualitativo a través de la adaptación e implementación de esos criterios en conjuntos del parque residencial construido. La constitución de comunidades de *cohousing* y la conformación de redes de edificios puede ser una estrategia importante dentro de un plan para la recuperación del tejido residencial y social en deterioro, atacando las carencias vinculadas a la obsolescencia de las tipologías de las viviendas (como soporte de la vida privada) y a la falta de equipamientos y facilidades a escala de barrio, (vida social). La inclusión de espacios de servicio y áreas sociales supone también una reducción de los desplazamientos que hacen los habitantes como parte de sus itinerarios diarios; tal sería el caso de la disposición de un espacio y el personal para el cuidado de las personas en situación de dependencia.

El potencial del *cohousing* como estrategia está en la posibilidad de plantear unos objetivos que trasciendan la escala del edificio para la elaboración de planes que puedan resultar viables por el consecuente ahorro de recursos económicos y espaciales. Un ejemplo puntual de una solución dentro del formato de *cohousing* puede ser la cesión (préstamo, alquiler) de parte de una vivienda en desuso y su habilitación como guardería. De esta forma se puede incorporar al edificio un nuevo uso sin necesidad de realizar grandes obras y sin ampliar la edificabilidad. Adicionalmente los nuevos usos habilitados pueden quedar a cargo de los mismos habitantes de la comunidad que pueden bien hacer su aporte con horas de trabajo o ser empleados de la unidad gestora de la asociación de viviendas.

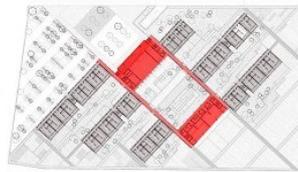
cohousing
no es
perder
superficie

"somos dos personas mayores y ahora tenemos una casa de 80m2 para nosotros dos solos"



mi casa...50m2 útiles
sala de estar, cocina, habitación,
baño adaptado, terraza

+



la casa común...2.000m2
comedor, cocina, lavandería, enfermería, oficinas,
talleres, invitados, juegos, gimnasio, multimedia, spa...

cohousing es
compartir
= espacios y
ganar servicios

"en nuestro cohousing tenemos una casa de 50m2 para los dos y 2.000m2 para compartir con amigos"

cohousing
no es
perder la
intimidad

"nuestra casa tiene terraza y un patio de manzana privado con piscina"



mi terraza...7m2 útiles
jardineras y abierta a espacios verdes

+



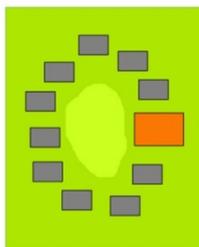
jardines comunes...10.000m2
plaza pública, jardines, con grados de intimidad, zonas de juegos, huertos, invernadero, paseos, bancos...

cohousing es
graduar
= intimidad y
convivencia

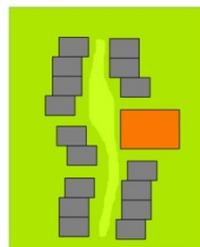
"en nuestro cohousing una terraza privada y jardines comunes con las cosas que nosotros hemos decidido"

Fig. 22 Modelo conceptual que ilustra las ventajas que pueden suponer vivir en una comunidad de viviendas y las ganancias en términos del espacio físico disponible, especialmente por la ampliación de los espacios exteriores e intermedios entre el ámbito público y privado.
Fuente: <http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>

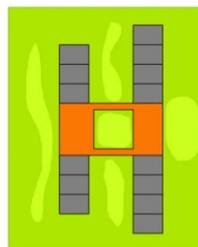
MODELOS COHOUSING Según tipo de casa con espacios comunes centralizados



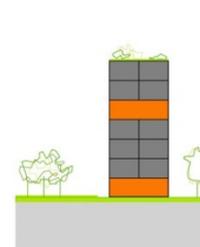
DISPERSO
15 viv/ha
una planta
espacio plaza rural



AGRUPADO
25 viv/ha
una planta
espacio calle rural-urbano



EXTENSO
40 viv/ha
dos plantas
espacio calle-plaza urbano-rural



COMPACTO
> 60 viv/ha
> 2 plantas
espacio urbano urbano



Sawyer Hill Development (Estados Unidos)



Bofællesskabet Jystrup Savværk (Dinamarca)



Cohousing Pomali (Austria)



Kollektivhuset Malmö, Stolpkykan (Suecia)

eCOHOUSING
Arquitectura para nuevas formas de vida

¿CÓMO ES UN COHOUSING?
un cohousing es como necesitan y deciden sus usuarios

Equipo **BLOQUE** arquitectos

Fig. 23 Tipificación de los tipos de *cohousing* en función de la configuración espacial de las viviendas y su relación con los espacios comunes. Estos modelos representan distintas alternativas de ocupación de suelo que pueden ser aplicadas según cada contexto, siendo uno de ellos el "compacto", de interés para los proyectos para su adaptación en los entornos urbanos consolidados.

Fuente: <http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>

Caso de referencia: Cohousing en el río Spreefeld, Berlín, Alemania

Este conjunto nace bajo la idea de construir un grupo de viviendas colaborativas que aprovecharan las ventajas de un espacio vacante en la ciudad de Berlín para crear un proyecto comprometido con la justicia social, que fuera ambientalmente responsable y económicamente viable.²⁸

El proyecto, terminado en el 2014, está formado por tres edificios localizados en un solar de 7,400m² a orillas del río Spreefeld en la ciudad de Berlín. El diseño estuvo a cargo de los estudios de arquitectura Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten, y BARarchitekten, a cada equipo se le hizo responsable del diseño de un edificio facilitando así la coordinación y participación en las decisiones de diseño con el grupo de usuarios correspondiente.²⁹ La oficina de arquitectura de Silvia Carpaneto estuvo a cargo de formular el proyecto urbano. La posición de los bloques marca el principal gesto del conjunto, se abre a la ciudad y al barrio cediendo parte del terreno al espacio público. En compensación a esta pérdida de metros los edificios se dotan de una importante proposición de terrazas privadas y públicas.

La estructura de los edificios se concibe como un soporte cuyo sistema de construcción permite introducir una variedad de usos y organizaciones. En los tres edificios se distribuyen 64 apartamentos individuales y 6 tipo "cluster", que se organizan en torno a un espacio común y que están pensados para ser compartidos por grupos de 4 a 21 personas. Aunque el diseño de las viviendas se rige por unos principios similares la flexibilidad del sistema constructivo elegido permitió una mayor personalización de éstas logrando que no existan dos apartamentos iguales. El resto del programa está compuesto por instalaciones de uso común con área de lavado, sala de ejercicios, salón de invitados, terrazas en las azoteas y sala de música. Además en la planta baja se han localizado otros espacios disponibles para el uso de personas no residentes; éstos son: oficinas de *co-working*, taller de carpintería, cocina para banquetes y guardería.

²⁸ 'Coop Housing at River Spreefeld / Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten', *ArchDaily*, 2015 <<http://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten>> [consultado: 14 de diciembre 2016].

²⁹ Christian Carpaneto, Silvia; schoeningh, 'Neubau Spreefeld Berlin - Wilhelmine-Gemberg-Weg Berlin Mitte', *Www.carpanetoschoeningh.de*, 2014 <http://www.carpanetoschoeningh.de/carpaneto_schoeningh_architekten/Startseite.html> [consultado: 14 de diciembre 2016].



Fig. 24 Vistas exteriores e interiores del conjunto de edificios que forman el Cohousing en el río Spreefeld.

Fuente: <http://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten> y <http://www.bararchitekten.de/projects/sfb.html>

Uno de los aciertos manifestados por los responsables del conjunto es la diversidad de la población residente, la que describen como multigeneracional y multicultural e integrada por familias de distintos estratos sociales. De esta forma se cumple con unos de los objetivos del proyecto: ofrecer la oportunidad de vivir en el centro de la ciudad a personas cuyas rentas no les permiten acceder a este tipo de localizaciones según las condiciones actuales del mercado inmobiliario de Berlín.

Los edificios también se rigieron por criterios de sostenibilidad ambiental, lo que llevo a diseñar cada vivienda bajo los estándares de *passive houses*, y a que el conjunto produzca su propia energía a través de la instalación de un sistema fotovoltaico y otro de energía geo-térmica. La sostenibilidad económica se consigue gracias a un diseño ajustado a un presupuesto limitado y a la participación activa de los beneficiarios en el proceso de desarrollo y construcción del proyecto, y se logró que las rentas más bajas estuvieran a nivel de las viviendas con subsidio gubernamental.

En términos generales este es un proyecto a tomar en cuenta no sólo en el estudio de la arquitectura ligada al *cohousing* sino también como buena práctica de diseño de vivienda colectiva de la que se pueden extraer criterios adaptables a la producción de nuevas viviendas o en la rehabilitación residencial. Consecuentemente se entiende que algunas de las decisiones aplicadas en este proyecto pueden ser implementadas en la formación de comunidades de viviendas en los bloques existentes.

Algunos aspectos destacables son:³⁰

- Abierto al barrio y a la ciudad
- Diferenciación entre los espacios públicos, comunes y privados
- Pensado para la forma de vida contemporánea
- Ahorro de recursos, construcción de bajo costo
- Diseñado para la construcción modular
- Edificio configurado para usos neutrales, para vivir y trabajar
- Auto-producción de energías renovables
- Economía del espacio: pocos elevadores y espacios comunales compartidos
- Rentas de varias escalas para personas con distintos poderes adquisitivos

³⁰ 'Coop Housing en River Spreefeld / Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten'.

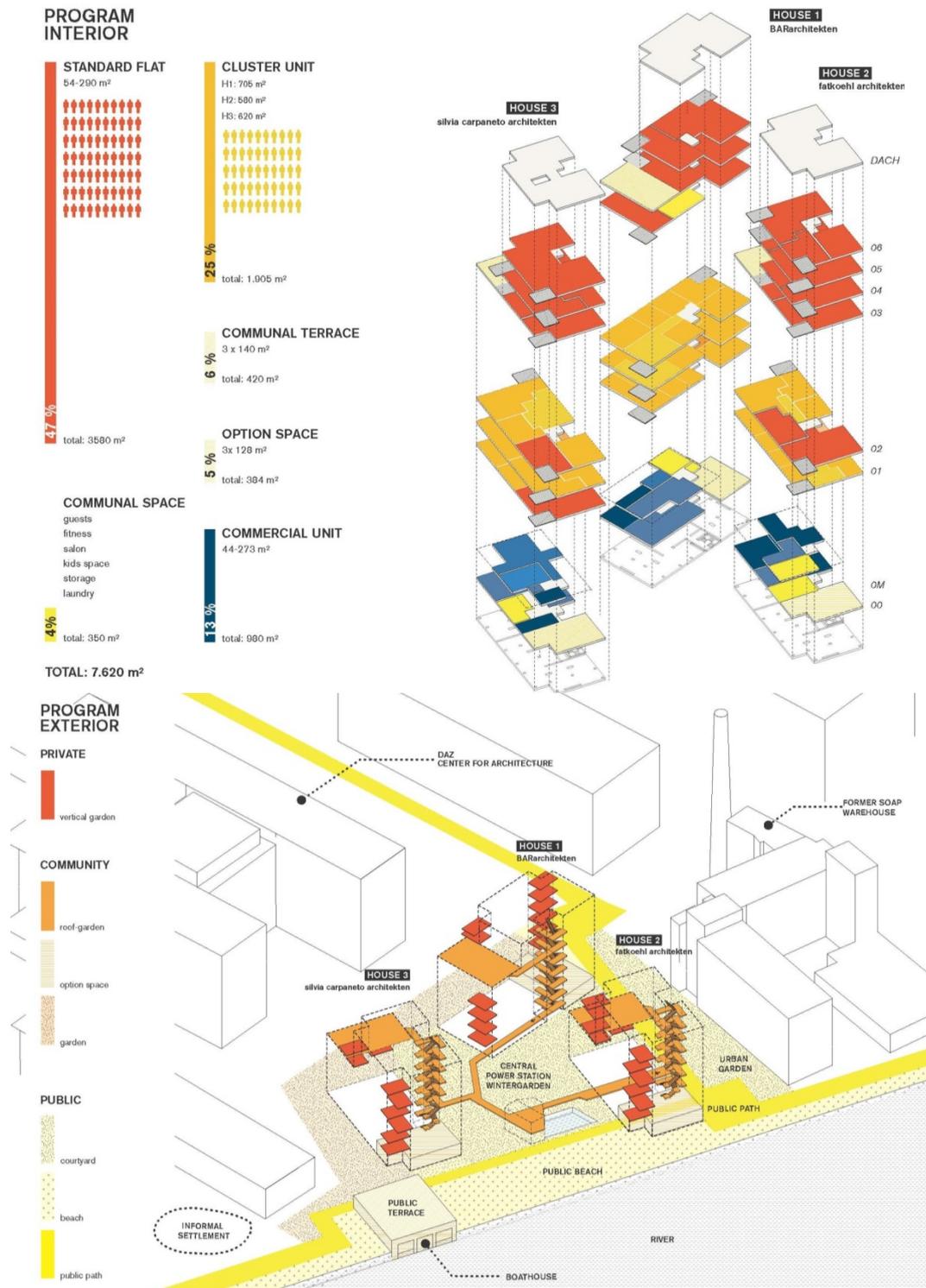


Fig. 25 Diagramas representativos de la organización de los distintos usos de los edificios. La imagen de arriba se corresponde con el programa interior mientras que la de abajo explica las zonas exteriores. Fuente: <http://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten>.

Cap. 8

Alternativas de acceso y tenencia

La política habitacional está llamada a ofrecer alternativas de acceso a todos los sectores de la población, poniendo el mayor esfuerzo en atender a los hogares que viven en condición de pobreza y a la parte de la población que, perteneciendo a un grupo socioeconómico menos vulnerable, no puede permitirse vivir en una vivienda apropiada debido a los costos y las condiciones de financiación del sistema actual. En muchos casos, aun bajo el supuesto de que las familias logren alcanzar un ahorro significativo que le permita aportar la partida inicial requerida para acceder a préstamo hipotecario (alrededor de un 20% del valor de la vivienda), éstas se ven forzadas a acceder a préstamos cuyos términos de devolución las comprometen a realizar pagos que consumen una importante proporción de sus ingresos, afectando así la disponibilidad del resto de recursos que han de dedicarse a otras partidas del presupuesto familiar. Esto, naturalmente, incide directamente la calidad de vida de sus miembros, arriesgando otros renglones como la atención sanitaria, la educación, alimentación y el ocio.

Es importante precisar que existe la apreciación de que hay una tendencia generalizada hacia intentar lograr la adquisición de bienes inmuebles (con la vivienda como prioridad) basándose en el supuesto de que los mismos tienden a mantener o aumentar su valor en el mercado; de ahí que la compra de una vivienda u otro tipo de inmueble se concibe como una manera segura de invertir el dinero. La radicación de esta idea seguramente influye en la decisión de comprometer a largo plazo el presupuesto familiar para la adquisición de un inmueble; con esto se intenta resolver no solo necesidad de una vivienda, sino que ésta se utiliza como forma de acumular un capital que se presupone estable. Entonces, si por un lado se entiende que una vivienda que se compre en un determinado precio, en el futuro aumentará su valor y que, además, en los últimos años de pago del préstamo contraído el monto de las cuotas será relativamente menor frente a los ingresos por la esperada devaluación de la moneda local, se entiende la lógica que mueve a las personas a asumir un compromiso a largo plazo.

Por otra parte, los mismos factores que hacen que los inmuebles aumenten su valor en el mercado inciden en los precios de los alquileres, con lo cual, en comparación con las ventajas económicas que presenta la tenencia en propiedad, el incremento de la renta ayuda a que en el pensamiento colectivo se instale aún más la noción de que las cuotas pagadas por el alquiler de una vivienda constituyen un dinero perdido, en comparación a las cuotas pagadas para adquisición de un bien en propiedad.

También es importante analizar cómo la visualización de la vivienda como objeto de cambio, y no de uso, no es un concepto exclusivo de los grandes sectores y empresas del sector inmobiliario, sino que es una idea que está arraigada en toda la sociedad. Quizás si existieran opciones como las viviendas de renta protegida o se aplicaran instrumentos para el control de los precios de las viviendas de interés social sería más factible que, desde todos los niveles, se entendiera y priorizara su valor de uso.

Para República Dominicana resulta más difícil hablar de la vivienda social de alquiler como una de las soluciones habitacionales ejecutadas, pues muchas de las decisiones tomadas al respecto son el resultado de la implementación de una forma de gobernar particular. Es decir, una de las principales características del Estado dominicano desde 1966 ha sido la discontinuidad de las políticas públicas. Por su parte, las políticas sociales, especialmente durante ese período, en el que se construyeron la mayoría de las viviendas de promoción pública del país, fueron predominantemente asistencialistas, a la vez que respondieron a una visión clientelista.³¹ En ese sentido, las políticas habitacionales, tanto en su concepción, planeamiento, construcción y otorgamiento de viviendas, están condicionadas por su rendimiento en la política partidista. Por esto, la debilidad institucional puede ser un factor que haya impedido que se aborde el problema de la vivienda social de manera sistemática y continua y que influya en que se opte por construir viviendas que serán asignadas en propiedad, dando preferencia a las personas allegadas al gobierno de turno.

La ineficiencia en la cobertura de otros derechos sociales también afecta la dinámica del sector habitacional pues, la vivienda pasa a ser ese bien patrimonial capaz de garantizar cierta seguridad a futuro, seguridad que tendría que estar

³¹ Rosa Cañete Alonso y Olaya Dotel, *'Política Social En República Dominicana 1930-2007. ¿Inclusión O Asistencialismo?'* (Santo Domingo, 2007).

cubierta por un plan de pensiones y por la seguridad social. Al fallar estas últimas se aumenta el interés de poseer una vivienda, llegando a convertirse en el principal objetivo económico a lograr durante los años productivos. La adquisición de una vivienda es para muchas personas un medio para garantizar que durante la vejez se dispondrá de un espacio propio ante la incertidumbre de no saber si en el futuro se contará con los ingresos que permitan el pago de un alquiler y demás servicios.

A partir de esta realidad, se evidencia la necesidad de ofrecer opciones de tenencia y vías alternas de acceso a la vivienda adecuada para todas las etapas de la vida y para para todos perfiles de los hogares. Es decir que se debe proporcionar las vías para que cada persona tenga acceso a una vivienda y cuente con las garantías de que este derecho se cumplirá aun en los casos en los que la falta de ingresos pudiera convertirse en la causa de privación de este derecho. El programa arquitectónico y urbano no debería condicionarse en función de la renta del grupo al que va dirigido sino al perfil demográfico y la composición de los hogares; en tanto que los modelos de tenencia y de derecho de uso sí tienen que responder a la capacidad económica de la población a la que van dirigidos. Por esta razón, es preciso hacer una distinción entre la problemática técnica, que atiende a cuestiones espaciales y constructivas, y las decisiones concernientes a la política habitacional que ha de desarrollar los distintos los sistemas de gestión y modelos de tenencia.

Cabe considerar, por otra parte, que la elaboración de políticas para la superación económica de las personas es una responsabilidad del Estado, igual que la garantía del derecho de acceso a la vivienda. Si se produce una movilidad económica de la población que vive en condiciones de pobreza y pobreza extrema, se puede aspirar a una mejor integración espacial y social desde la postura oficial, mediante la producción de viviendas pensadas para la población que vive en condiciones de pobreza; es decir, garantizar el acceso de todos los segmentos de la población no implica que se ofrezcan soluciones habitacionales pensadas para la vida en precariedad. Ahora bien, las distinciones de tipos que establecen relaciones de superioridad entre una vivienda y otra (apreciables en los materiales, dimensiones, tecnologías y localización), ya forman parte de la oferta del mercado privado así como el hecho de que otras familias puedan permitirse acceder a mejores calidades

no está reñido con la existencia de una política habitacional orientada a la equidad.

Ante la gran variedad de situaciones y la complejidad del problema el compromiso de todos los sectores implicados, debe de ir en la dirección de plantear un abanico de alternativas, de forma tal que se facilite la capacidad de respuesta y se optimicen los recursos invertidos en la búsqueda de soluciones. Aunque las experiencias externas no pueden en ningún caso extrapolarse al contexto local sin un debido estudio y proceso de adaptación, es preciso aprovechar el camino recorrido por otras administraciones a fin de constituir una práctica propia basada en el conocimiento acumulado.

En cuanto a la situación de los tipos de tenencia que rigen las viviendas que forman los sectores informales de la ciudad, la misma está determinada por el uso de éstas, sin que esto necesariamente implique la posesión de un título de propiedad debidamente registrado. En ese caso la condición de la propiedad está definida por el derecho que genera el uso y que se valida en el tiempo, aunque no necesariamente tiene reconocimiento jurídico. En los sectores surgidos a partir de la invasión de terrenos, la compra de parcelas en zonas sin urbanizar, acompañadas de la auto-construcción sobre estos predios o por la colmatación de los espacios al interior de las calles (como ha sucedido con primeros ensanches de vivienda social de los años cuarenta), es socialmente aceptado el derecho sobre los bienes en función al arraigo y la inversión hechas sobre las viviendas. Es decir que dentro de las carencias físicas e irregularidades legales en las que se ha desarrollado gran parte del tejido residencial de la ciudad, existen unas normas de convivencia que legitiman el derecho que tienen los usuarios sobre la vivienda construida.

El análisis precedente se hace como base al supuesto de que otras formas de producción y tenencia pueden ser viables también en los entornos marginados, pues en la práctica ya se ha instaurado un orden social que hace que se respeten los derechos de las clases con más bajo poder adquisitivo en los entornos informales dentro de sus comunidades. En lo adelante hace falta incorporar las ventajas de un tipo de orden más regulado por la legislación oficial. Es razonable pensar que estos esfuerzos individuales se puedan canalizar hacia la ejecución de proyectos que ofrezcan, además de mejores soluciones habitacionales, una verdadera seguridad jurídica.

8.1 Viviendas de alquiler

En la publicación del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) sobre la situación de la vivienda de alquiler en América Latina se recogen datos y se dan alternativas que demuestran la importancia del alquiler y su potencial en la solución de los principales problemas habitacionales de la región³². De acuerdo con el estudio, en Latinoamérica uno de cada cinco hogares vive en una vivienda alquilada; sin embargo, cuando este dato se refiere a las grandes ciudades la tendencia aumenta y las viviendas ocupadas en alquiler representan el 40%.

En la República Dominicana, pese a que la política oficial y la producción privada están orientadas a la obtención de una casa propia, en el Distrito Nacional (en el que se contabilizaron un total de viviendas de 340.225), las unidades en alquiler suman unas 171.542, que corresponden al 50,42% del total de las viviendas³³. Ante el reconocimiento de que, como indica el citado estudio, la existencia de una alta proporción de viviendas alquiladas obedece a diversas condicionantes, la situación particular del Distrito Nacional no puede tomarse como evidencia de que los hogares que ocupan estas viviendas prefieren vivir de alquiler, sino que en muchos casos lo hacen porque no han tenido posibilidad de convertirse en propietarios. De ahí a que es pertinente explorar distintas alternativas para que el alquiler pueda convertirse en una opción eficiente, efectiva, y económicamente viable para resolver los problemas del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. Para esto es necesario crear los mecanismos que permitan crear una oferta del alquiler que resulte segura, diversa y con operaciones a distintas escalas. En la actualidad el mercado de alquiler habitacional está totalmente compuesto por arrendatarios privados y no existen precedentes, ni se proyecta el desarrollo de planes que desde la política oficial pretendan producir viviendas para ser ofrecidas en régimen de alquiler.

³² Blanco, Andrés G.; Fretes Cibils, Vicente; Muñoz.

³³ Según datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República, del año 2015.

	Oferta	Demanda	Marco jurídico
	<p align="center">Incentivos</p> <p>Explícitos, directos y transparentes Diferenciados por rango de ingresos</p>		
A pequeña escala	<p>Introducción de productos bancarios que incentiven a hogares con vivienda propia totalmente pagada a tomar segundas hipotecas para comprar o construir unidades para alquilar</p>	<p>Subsidios directos, el alquiler con opción de compra, y otras alternativas que combinan alquiler y propiedad</p>	<p>Revisión y actualización de la ley de alquiler³⁴</p> <p>Creación de figuras jurídicas como la propiedad compartida</p> <p>Política de alquiler articulada con las herramientas de planificación urbana</p>
A gran escala	<p>Incentivos a empresas constructoras para estimular la construcción de vivienda para el arrendamiento.</p> <p>Introducción de Fondos de inversión inmobiliaria para la inversión en viviendas de alquiler</p>		<p>Regulación del uso del suelo para generar oferta de vivienda asequible en alquiler en áreas de mayor demanda</p>

Fig.1 Recomendaciones para una política de potenciación de la oferta y demanda de la vivienda de alquiler
Fuente: elaboración propia en base al informe de Andrés F. Blanco, Andrés G.; Fretes Cibils, Vicente; Muñoz, *Se Busca Vivienda En Alquiler. Opciones de Política En América Latina Y El Caribe.*

³⁴ La ley 4314 data del régimen dictatorial de Rafael Leonidas Trujillo, del 29 de octubre de 1955, y fue modificada por la Ley 17-88 el 5 de febrero de 1988.

Partiendo del supuesto de que la oferta de viviendas de alquiler y en propiedad no presenta diferenciaciones en términos de calidad, se pueden mencionar que algunos beneficios de alquilar una vivienda están relacionados con la economía que a corto plazo puede significar esta opción.³⁵ La adquisición una vivienda implica un esfuerzo económico inicial para el que no todos los hogares pueden prepararse, lo que dificulta el acceso a la propiedad formal de aquellas personas con ingresos, fijos o no, pero sin capacidad de ahorro. Para que esta ventaja económica sea real tienen que existir mecanismos de control que garanticen la existencia de un inventario de viviendas cuyas rentas se mantengan dentro de unos parámetros indexados a la realidad del mercado laboral.

En ese sentido, se puede decir que cuando no se busca un alojamiento definitivo los gastos asociados a la compra de una vivienda pueden descompensar la ventaja económica que sitúa a la propiedad en ventaja sobre el arrendamiento como tipo de tenencia. Esto es debido a que las posibles ganancias de capital no compensan los costos de transacción (cierre de hipoteca, seguros y comisiones pagadas a las inmobiliarias) asociados a la adquisición y venta de una propiedad, a menos que para la misma se esperen algunos años entre las transacciones³⁶.

Ahora bien, a los efectos del presente trabajo, resulta de especial interés recalcar que todas las medidas de orden económico y financiero, así como los planes de ordenamiento territorial, requieren del lanzamiento de una política habitacional que incorpore como uno de sus ejes de acción el desarrollo de la vivienda de alquiler, lo que requiere, a su vez, que se revisen los tipos de soluciones habitacionales en su aspecto arquitectónico. En ocasiones anteriores se ha hablado de la necesidad de ampliar la variedad de tipologías y programas de vivienda para que las mismas estén en sintonía con los cambios de los patrones demográficos; en el ámbito de la vivienda de alquiler, esta cuestión es de especial relevancia para un modelo de tenencia que puede adaptarse a la dinámica temporal de los grupos de población en crecimiento, cuyos factores coyunturales los pueden hacer demandantes de una solución habitacional por periodos más cortos.

³⁵ Banco Interamericano de Desarrollo, 'Un Espacio Para El Desarrollo de Los Mercados de Vivienda', 2011, 1-16. p.6.

³⁶ (3) P.8

8.2 Cooperativas de viviendas

Una cooperativa es una asociación autónoma de personas que se unen voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad conjunta gestionada democráticamente.³⁷

Esta es la definición de cooperativa adoptada en 1995 por la Alianza Cooperativa Internacional y que está contenida en Declaración revisada sobre la Identidad Cooperativa. En dicha declaración se hace referencia a una definición que engloba a todos los tipos de cooperativas; asimismo, en ésta se establecen los valores bajo los cuales han de regirse estas asociaciones. Los Valores Cooperativos son los siguientes:

Las cooperativas se basan en los valores de ayuda mutua, responsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad. Siguiendo la tradición de sus fundadores sus miembros creen en los valores éticos de honestidad, transparencia, responsabilidad social y preocupación por los demás.³⁸

Siguiendo los valores y principios que definen las cooperativas, las mismas pueden ser de distintos tipos, según los objetivos perseguidos por sus socios. Uno de éstos son las cooperativas de viviendas que pueden definirse como una asociación de personas agrupadas bajo la meta de satisfacer una necesidad de acceso a una vivienda. Como consideración general, una motivación común a todas es la de facilitar a sus socios acceder a una vivienda con el menor coste y la mayor calidad posible.

Para lograr esto, las cooperativas de vivienda pueden adoptar distintas modalidades; una de ellas es que la cooperativa funcione como una empresa de auto promoción para la construcción de las viviendas, lo que puede traducirse, entre otros beneficios, en una reducción en el costo de las unidades por la eliminación de intermediarios. Esto es posible ya que los socios, a partir de unas aportaciones

³⁷ La Alianza Cooperativa Internacional es una organización independiente y no gubernamental establecida en 1895 para unir, representar y servir a las cooperativas de todo el mundo.

³⁸ <http://ica.coop/es/node/10584>

establecidas, son a la vez promotores de la sociedad y adjudicatarios de la vivienda, lo que permite que los mismos adquieran una vivienda a un precio igual que su coste real.

Una de las modalidades para la producción de viviendas asequibles por parte de un grupo de personas son las denominadas Cooperativas de Ayuda Mutua. En éstas, la empresa cooperativa se organiza para que parte de la construcción de las viviendas se realice con la mano de obra de las mismas familias que habitarán las viviendas; es decir, además de actuar como promotora, la cooperativa es la empresa constructora, administradora de los recursos. La obra es gestionada por los destinatarios y usuarios los cuales participan directamente en la construcción aportando su trabajo. Pero además existen otras tantas fórmulas que permiten alcanzar los objetivos específicos de cada grupo y que varían no solo en función de la forma en que se producen o adquieren las viviendas sino según el tipo de gestión que se haga de éstas.

En el artículo de título “Las Cooperativas de Vivienda Como Alternativa al Problema de la Vivienda en la Actual Crisis Económica”³⁹, publicación del instituto HTT junto a Proyecto RecoBA⁴⁰ sobre Cooperativas vecinales, se argumenta sobre el potencial de las cooperativas de vivienda de ser parte del abanico de opciones con las que pueden abordarse la problemática de la vivienda; sus autores, Aitziber Etxezarreta y Santiago Merino, describen seis modelos de cooperativismo de vivienda, que se resumen a continuación:

1. La autoconstrucción bajo régimen cooperativo (ayuda mutua): los socios se encargan de la construcción de forma directa, la propiedad puede ser compartida o individual.
2. Cooperativa para la adjudicación de las viviendas en propiedad: las viviendas se adjudican a través de la cooperativa pero luego de finalizado el proceso la asociación se disuelve. Son cooperativas con vocación de

³⁹ Manuel R. García Lopez y otros, ‘Cooperativas Vecinales. Una Aproximación a La Gestión Colaborativa En La Rehabilitación Y Conservación de Barriadas’, *WPS RI-SHUR*, 1.4 (2015), 57–82.

⁴⁰ Instituto Hábitat, Turismo, Territorio (HTT) es un centro interuniversitario de investigación conjunta entre la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC- Barcelona Tech) y la Universidad de Málaga (UMA- Andalucía Tech). RecoBA es un proyecto de investigación de La Consejería de Fomento y Vivienda en colaboración con la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Málaga y que tiene como objetivo desarrollar de una herramienta se base para la rehabilitación y conservación de barriadas, enfocándose primordialmente en la creación de empresas o cooperativas vecinales.

duración determinada que se agotan y liquidan, en principio, una vez adjudicados los activos inmovilizados. El modelo colaborativo no se prolonga una vez alcanzado el objetivo.

3. Cooperativa para la adjudicación de las viviendas y administración y/o gestión de los elementos comunes: en estas cooperativas, una vez que se adjudican las viviendas y/o locales a los socios, no se liquidan, sino que continúan desarrollando la administración de los elementos comunes que el propio proyecto haya establecido. Así mismo, este tipo de cooperativas puede ofrecer varios servicios a favor de los socios.
4. Cooperativas creadas para la gestión de usos comunes: En este caso, las cooperativas son directamente creadas para la administración y gestión de bienes y/o servicios, sin necesidad de que las mismas hayan participado en el hecho promocional. Son cooperativas, en realidad de servicios, o incluso de consumo, y que se gestan con absoluta independencia al hecho promocional.
5. Cooperativas en régimen de uso y disfrute: consiste en que las viviendas pertenecen a una cooperativa en la que los socios disfrutan de un derecho de uso indefinido sobre los pisos con una renta a un precio reducido. De ese modo se explora una vía intermedia, más asequible económicamente que la propiedad y con menos incertidumbre que el alquiler.
6. Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas: son cooperativas que en modo alguno se asocian a la propiedad sino a los usuarios o arrendatarios de las mismas. Lo más habitual es que en este modelo la propiedad de las viviendas sea pública enmarcado todo ello en políticas, igualmente públicas, de fomento del alquiler. Los usuarios se agrupan para gestionar de forma cooperativa la administración y conservación de la edificación, sin descartar la implementación de servicios de interés para todos.

Lo interesante de la variedad de modelos de producción y gestión dentro de los que pueden desarrollarse estas asociaciones es la posibilidad de adaptar cada modalidad a las distintas situaciones y necesidades de producción y mejora

habitacional, siempre que se opte por seguir los valores que definen el cooperativismo para que estas agrupaciones en efecto persigan unos beneficios para el común de sus miembros. En ese sentido, se plantea que la creación de cooperativas de vivienda puede formar parte de la política de vivienda, no sólo como una herramienta para la producción habitacional sino como una alternativa para la mejora de las unidades existentes.

Ya que en la referida investigación sobre las cooperativas vecinales se indaga en torno al modelo de gestión colaborativa en la rehabilitación y conservación de barriadas, en el citado texto se exponen algunos de los resultados que apuntan sobre los beneficios y posibilidades del cooperativismo y el *co-housing* como medio para la recuperación, rehabilitación y conservación de edificios y entornos urbanos. A raíz del análisis de algunos conjuntos desarrollados bajo modelos colaborativos se destaca la necesidad de estudiar el cooperativismo aplicado a la vivienda como mecanismo para que esa implicación social en varias escalas, y que además sirva para generar recursos para la propia barriada y sus vecinos, tal y como queda expuesto en el siguiente fragmento del texto:

En la traslación de este modelo a la recuperación de barriadas, pobladas en su mayor parte por personas con ingresos económicos muy ajustados, los modelos de cooperativa y de co-vivienda deben intentar dar un paso más. Dado que el principal problema al que se enfrenta el desafío de la rehabilitación de barriadas es la financiación de las intervenciones que deben ser acometidas, el interrogante que se abre es ¿puede el sistema cooperativo generar una economía social capaz de producir una actividad económica que permita financiar el proyecto?, ¿pueden las fuerzas vivas del colectivo que habita una barriada utilizarse para beneficio del propio barrio, constituyendo un foco de revitalización urbana y una fuente de ingresos y de empleo para sus habitantes?⁴¹

⁴¹ García Lopez y otros. P.18

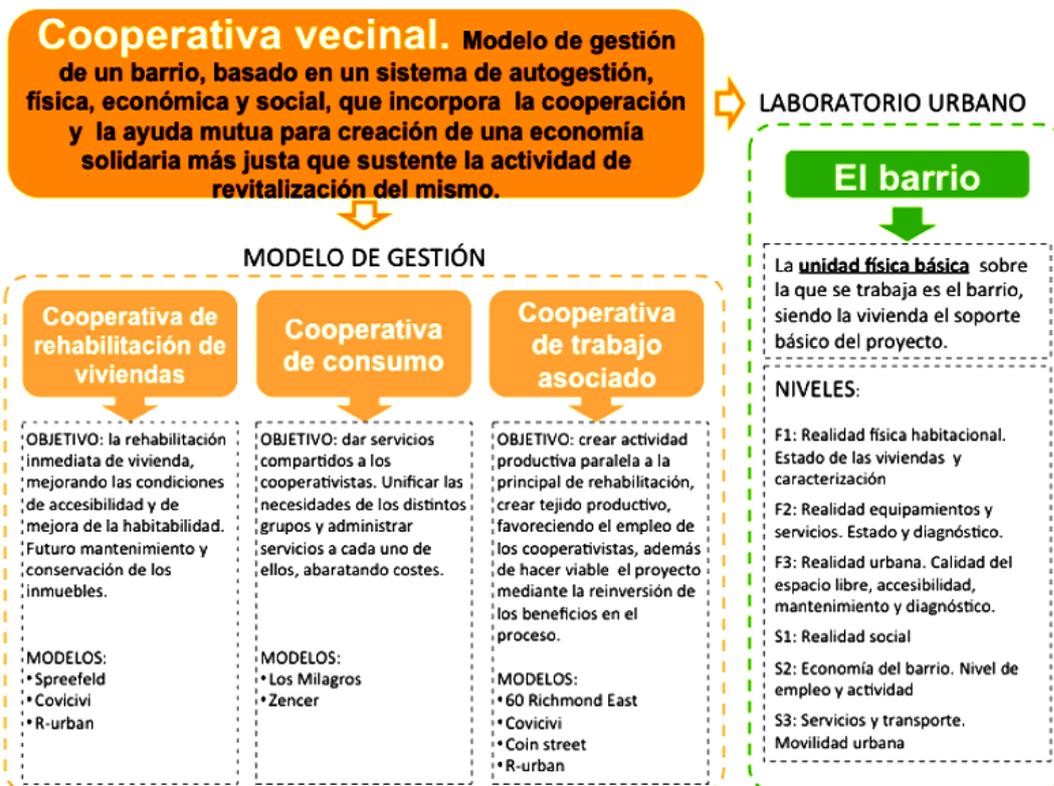


Fig. 2 Esquema de una “Estrategia de intervención en una barriada prototipo”. Propuesta del grupo de investigación iHTT (UMA)- Proyecto I+D+i RecoBA: La Cooperativa Vecinal como modelo de gestión a escala de barrio.

Fuente: Cooperativas vecinales. Una aproximación a la gestión colaborativa en la rehabilitación y conservación de barriadas, 2015.

8.3 Cooperativas de vivienda, la experiencia uruguaya

En Uruguay el cooperativismo de vivienda tiene sus antecedentes en la década de los sesenta en la que se desarrolla gracias a la suma de varias condiciones: un contexto económico de crisis, una sólida tradición de autoconstrucción, la capacidad organizativa de la actividad sindical, y la ya existente tradición cooperativa de muchos años, en particular entre los productores agropecuarios y en el sector del ahorro y crédito.⁴² En concreto, es en el año 1966 cuando aparecen las primeras cooperativas creadas para la producción de vivienda, a partir de tres experiencias promovidas por el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU), en localidades del interior del país. Para entonces en la legislación uruguaya no existía la figura de Cooperativas de Vivienda; poco tiempo después, en el 1968 se aprueba la Ley de Vivienda No. 13.728, dentro de la cual queda definida la actividad de las estas cooperativas. La creación de un marco legal adecuado supuso un salto en el ritmo en el que las cooperativas de vivienda se desarrollaban, y para el año 1973 ya se habían constituido 69 y se estaban construyendo unas 4.338 viviendas.⁴³

En esta ley se definen las cooperativas de vivienda como:

« Aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda » (art. 114). Las cooperativas pueden ser de propietarios o de usuarios (art. 127). Mientras las cooperativas de propietarios tienen como objeto el acceso de sus socios a la propiedad plena sobre su vivienda individual, en las cooperativas de usuarios la cooperativa retiene la propiedad de las viviendas, y los socios cooperadores sólo tienen un derecho de uso y goce sobre su vivienda. Pero este derecho se concede sin límites de tiempo, y se trasmite a los herederos. ⁴⁴

⁴² Madeleine Richer, 'Una Fórmula Innovadora de Acceso a La Vivienda: Las Cooperativas de Vivienda En Uruguay', *Cayapa. Revista Venezolana de Economía Social*, 10.20 (2010), 9–22 <<https://doi.org/ISSN:1317-5734>>. P.12

⁴³ Richer. Op. Cit. p.10

⁴⁴ 'Texto Compilado de La Ley Nacional de Vivienda, N° 13.728 de 17.12.1968', en *UNA HISTORIA CON QUINCE MIL PROTAGONISTAS Las Cooperativas de Vivienda Por Ayuda Mutua Uruguayas*, 2008, p. 232.



Fig.3 Algunas portadas de las publicaciones Serie Educativa y Colección Documentos de Federación de Cooperativas Vivienda de Ahorro Previo (FECOVI), y que forman parte de la labor de educación y difusión del cooperativismo de esta asociación.

Fuente: <http://www.fecovi.coop/web/publicaciones/>

Siguiendo con lo establecido en la definición internacionalmente aceptada, la razón de ser de las cooperativas de vivienda de Uruguay es proveer de alojamiento y servicios conexos a sus asociados por diversos medios que permiten agrupar los esfuerzos individuales para lograr el objetivo previsto. Según la vía por la que esto se logra, las cooperativas de viviendas uruguayas se clasifican en dos tipos principales: las de Ayuda Mutua y las de Ahorro Previo. Las de ayuda mutua se basan en la participación directa de los miembros de la obra. Dentro de ésta se reconocen dos modalidades: las cooperativas de usuarios y las de propietarios. En las cooperativas de vivienda de Ahorro Previo el fundamento es el ahorro colectivo que realizan los asociados y como en la anterior modalidad, la gestión total de la obra es realizada por los socios pero sin que se exija a los miembros la participación directa en la construcción de las viviendas.⁴⁵

Otro paso importante en la consolidación y éxito de la experiencia uruguaya ha sido la creación de organismos de integración de las cooperativas de vivienda de ese país: la Federación de Cooperativas de Vivienda de Ahorro Previo (FECОВI) y la Federación Unificadora de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM). La labor de estas federaciones ha sido trascendental en el desarrollo de estas cooperativas. Entre las funciones asumidas están la asistencia técnica, la defensa gremial del movimiento, la formación de sus miembros y la lucha por las políticas públicas que defienden el derecho a la vivienda.

De las dos modalidades mencionadas, son las de Ayuda Mutua las que han hecho del caso uruguayo un referente a nivel regional e internacional. Prueba de esto es la amplia bibliografía disponible sobre el tema.

Una de tantas publicaciones es la editada por Intendencia Municipal de Montevideo, División Espacios Públicos y Edificaciones, que reúne una serie de artículos de varios autores nacionales e internacionales, de distintas disciplinas y a quienes se considera conocedores del tema; la compilación llamada "*Una Historia Con Quince Mil Protagonistas: Las Cooperativas de Vivienda Por Ayuda Mutua Uruguayas*", es un texto en el que se habla de los antecedentes, evolución, proyectos y actualidad

⁴⁵Guerra, Pablo; Crisis y Empresas Alternativas en Uruguay. El caso de las Cooperativas de Producción como emergentes de un Sector solidario de la Economía. Dto. De Trabajo Nro. 30. Depto. de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales. 1998., Citado en Jorge Bertullo, *El Cooperativismo En Uruguay*, 2003. p.10.

de las Cooperativa de Ayuda Mutua y se describen cuáles han sido los mayores aciertos de esa modalidad. En el mismo se señalan como uno de los recursos centrales el aporte de mano de obra de las familias que las integran. Otro elemento sustancial es la unión de esfuerzos aislados para la obtención de la economía de costos, lograr un mejor uso de los recursos y para recoger aquellas tradiciones, implementándolas y haciéndolas más eficientes.⁴⁶ En la introducción del referido libro el arquitecto Mariano Arana⁴⁷ se refiere a la contribución de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua en estos términos:

Ellas asimilarán, por un lado, la experiencia de los auto-constructores, y por otro, la de las organizaciones populares de rica historia en el país, particularmente las de los sindicatos de trabajadores. Y se apoyarán, sobre todo, en los arraigados valores solidarios de la sociedad uruguaya.⁴⁸

En la actualidad, existen en Uruguay alrededor de 500 cooperativas federadas a la la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), representando aproximadamente a 25.000 familias y unas 90 cooperativas adjuntas a la Federación de Cooperativas de Ahorro previo (FECOVI) que asocian a 3500 familias.⁴⁹ Se estima que las unidades construidas por las cooperativas hasta el 2004 rondaban las 20.000 viviendas.⁵⁰

⁴⁶ Nahoum, Benjamín (Compilador), UNA HISTORIA CON QUINCE MIL PROTAGONISTAS: Las Cooperativas de Vivienda Por Ayuda Mutua Uruguayas, ed. por Gustavo Carrier y Nella Peniza (Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo - Junta de Andalucía, 2008).

⁴⁷ Mariano Arana ha sido Intendente de Montevideo, Ministro de Vivienda y es, actualmente, Senador de la Republica. Fue docente en la Facultad de Arquitectura de la República de Uruguay.

⁴⁸ ARANA, Mariano Op. Cit. 27

⁴⁹ Datos de la páginas oficiales de la FUCVAM y la FECOVI <http://www.fucvam.org.uy/acerca-de/>, <http://www.fecovi.coop/web/las-cooperativas/nuestras-cooperativas/>. Consulta de febrero 2017.

⁵⁰ Datos estadísticos sobre el cooperativismo en Uruguay Fuente: Propuesta Programática del Movimiento Cooperativo Uruguayo CUDECOOP, Setiembre de 2004 <http://www.aciamericas.coop/IMG/uruguay.pdf>

Al día de hoy, al hablar de cooperativismo como una alternativa para la disminución del déficit habitacional es obligatorio referirse al caso uruguayo, en el que destacan de manera especial el papel de las cooperativas de ayuda mutua, no sólo por el impacto que han tenido en términos cuantitativos sino por el acierto que ha supuesto interpretar las necesidades y costumbres locales para su transformación en instrumentos de desarrollo social. Esto ha permitido a miles de familias provenientes de distintos estratos acceder a una vivienda digna, pudiendo superar obstáculos como la falta de acceso a crédito o a suelo de forma individual y legal. Asimismo, es significativo el aporte de ese movimiento en la creación de un sistema de trabajo que vincula la tradición de auto-construcción, tan presente en todos los países de la región, como República Dominicana, a una producción de vivienda que, aunque gestionándose de forma autónoma, no renuncia a la colaboración con organismos del Estado, adhiriéndose a la legislación vigente.

En definitiva, son los valores y principios del cooperativismo los que permiten creer que es posible que mediante la colaboración entre estas asociaciones se produzca una transferencia del conocimiento acumulado en cuatro décadas de experiencia hacia grupos locales de otros países en los que, como República Dominicana, la actividad cooperativa no ha sido aplicada en la búsqueda de soluciones a la problemática habitacional.

Finalmente, se resumen algunos de los logros de las cooperativas de viviendas uruguayas:⁵¹

- Aportaciones en cuanto a la definición tipológica de las unidades de vivienda y a sus modalidades de agrupamiento.
- Aportaciones no menos destacables en cuanto a la expresividad y la resolución formal de las unidades y de los conjuntos cooperativos, recogiendo la mejor tradición nacional en relación a la utilización del ladrillo visto y, en ocasiones, asimilando las contribuciones de la arquitectura británica y escandinava de los años sesenta y setenta.
- Aportación, también, en cuanto a la configuración de los espacios colectivos y su equipamiento adecuado.

⁵¹ Nahoum, B. Op. Cit. p.19

- Aportación en cuanto a la racionalización constructiva, la sistematización y la experimentación de tecnologías acordes con las determinantes del medio nacional y con las características propias de la ayuda mutua.
- Aportación en cuanto a la conexión del conjunto cooperativo con su entorno urbano inmediato, contribuyendo a dignificar la periferia y mejorar el paisaje urbano, y en algunos casos, integrándose con convicción en medio de la ciudad consolidada.

8.4 Cooperativas en República Dominicana

En la República Dominicana, la práctica del cooperativismo está arraigada como una actividad orientada al ahorro de los socios y a la utilización del capital acumulado para el otorgamiento de préstamos entre sus miembros. La ventaja esperada de los socios es poder acceder a préstamos con una tasa de interés inferior a la de los bancos comerciales y una reducción de los requisitos, pues están respaldados por sus propios ahorros. Es común que los empleados de las empresas, especialmente públicas, sean socios de estas entidades, especialmente por la modalidad de suscribirse a éstas bajo una modalidad de cuotas que son descontadas de su nómina.

En la legislación nacional las cooperativas están recogidas en la Ley 127/64 de Asociaciones Cooperativas⁵², del 27 de enero del 1964. En su artículo 49, esta ley contempla la formación de Cooperativas de Viviendas dentro del listado de tipos de cooperativas que se pueden establecer de acuerdo a la actividad, el radio de acción, y los objetivos para los que se crea.

Tipos de cooperativas que establece la ley:

1. Cooperativas de Consumo
2. Cooperativas Agropecuarias
3. Cooperativas de Producción y Trabajo
4. Cooperativas de Vivienda
5. Cooperativas de Ahorro y Crédito
6. Cooperativas de Seguro y Salud

⁵² *Ley 127 Sobre Asociaciones Cooperativas* (República Dominicana, 1964).G.O. 8828.

7. Cooperativas de Participación Estatal
8. Cooperativas Juveniles y Escolares
9. Servicios Públicos y Cooperativos

Los datos disponibles permiten constatar los alcances de las asociaciones cooperativas dentro de la economía dominicana y el gran movimiento de recursos manejados a través de éstas. Para el año 2012, las asociaciones cooperativas de todo el país se contabilizaron en unas 685, dentro de las que están asociadas un total de 1.305.632 personas, que representan el 14% de la población oficial del censo del 2010 y el 23% de la población económicamente activa⁵³. En cuanto al volumen del capital manejado por este sector se calcula que el mismo representa el 7% del total de los activos del sistema financiero nacional, lo que para el año 2014 equivalió al 3% del PIB del 2014.

Conociendo la capacidad instalada del sector cooperativista, no solo desde el punto de vista económico sino por la cantidad de personas organizadas en torno a éste, se entiende la relevancia de su inclusión dentro de la política habitacional. Es un sector con gran peso en el sector financiero y por ende en la economía nacional, lo que supone una considerable oportunidad para crear proyectos habitacionales que vincule los principios del cooperativismo (como la democracia y la solidaridad), con un tipo de producción de vivienda que, por la naturaleza del sector cooperativista, facilite la implementación de nuevas formas de tenencia y acceso, y ayude a canalizar la capacidad de ahorro de sus socios para lograr una mayor cobertura del derecho de acceso a una vivienda adecuada.

Con los proyectos desarrollados a través de las asociaciones cooperativas se puede facilitar la inclusión de más alternativas de tenencia como el derecho a uso, el alquiler, o la tenencia en propiedad convencional pero eliminando parte de los costos derivados de los sistemas de financiación de los bancos comerciales. Otra ventaja es que las cooperativas ya tienen instalados mecanismos de recaudo para el ahorro de sus asociados y el cobro de las cuotas de los préstamos o pago de alquiler.

⁵³ IV Censo Nacional de Cooperativas del Consejo Nacional de Cooperativas (CONACOOB), presentado en el 2013 y <http://www.cunamutual.com.do/>

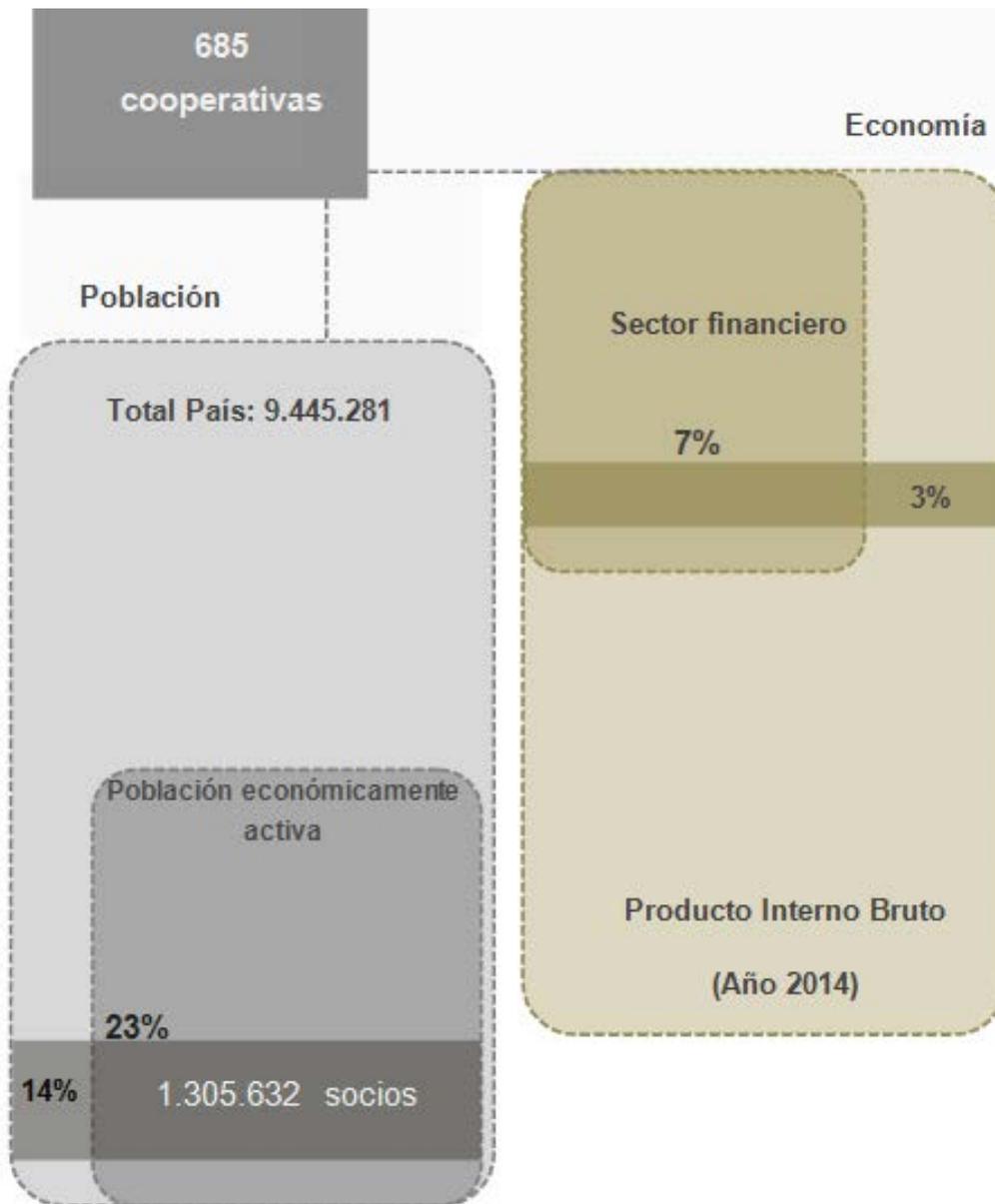


Fig. 4 Dimensión del sector cooperativista en República Dominicana.
 Fuente: Elaboración propia en base a los datos del IV Censo Nacional de Cooperativas del Consejo Nacional de Cooperativas.

Antes de desarrollar una política para incentivar la creación de las cooperativas de viviendas, resultaría de utilidad valorar qué proporción del dinero adquirido por estos préstamos o por el uso del ahorro acumulado es destinado a la adquisición o mejora de una vivienda. Es posible que esta cultura de cooperativismo ya establecida facilite un proceso de apoyo y promoción a la implementación de las cooperativas de vivienda como parte de los ejes de actuación de la política habitacional que es de gran impacto en la disminución del déficit cuantitativo.

Las cooperativas de vivienda constituyen una alternativa a la forma tradicional de propiedad ya que su naturaleza no comercial permite que los socios tengan acceso a una vivienda bajo las distintas modalidades. Una de éstas es el derecho de uso indefinido. Esta fórmula permite que la familia sea propietaria “en función”, pero impide que el inmueble sea objeto de especulación y que se formen cooperativas de vivienda con el objetivo de realizar operaciones comerciales. Dentro del marco legal vigente en el país cada cooperativa desarrolla su propio reglamento y establece las fórmulas de financiación, las pautas de uso y define las condiciones para pertenecer a ésta. Por ejemplo, el artículo 51 de la Ley 127 señala que las Cooperativas de Ahorro y Crédito y las de Vivienda no podrán realizar transacciones comerciales o prestar servicios a no asociados. Esta limitación ofrece una garantía para que el desarrollo de los proyectos bajo el régimen cooperativo no sea utilizado para beneficio económico o para la creación de falsas cooperativas detrás de las cuales opere una empresa comercial.

Esta es una fórmula a tomar en cuenta en países que como República Dominicana tienen una gran tradición de auto-construcción. Las contribuciones realizadas en forma de mano de obra son contabilizadas y forman parte del aporte económico del costo total de la vivienda. Algunas de las normativas de las viviendas de ayuda mutua establecen que la cuota en horas de trabajo sea necesariamente aportada por los usuarios, es decir, que no pueda pagarse a terceros; de esta forma se pretende garantizar que éstas estén formadas por un grupo de socios con verdadera implicación en el proyecto y se defienden los principios de solidaridad, igualdad, ayuda mutua y participación democrática, y la autogestión de los recursos y la propiedad comunitaria.

Cap. 9

Intervenir en un conjunto construido

En esta sección se presenta uno de los primeros sectores surgidos a partir de la construcción de viviendas de promoción pública sobre el que, a modo de ejercicio, se propondrá alguna mejora y se estudiarán las posibilidades de construir nuevas viviendas. El objetivo es hacer una primera aproximación que sirva de ejemplo sobre las posibilidades reales de aplicar las estrategias descritas en los capítulos anteriores. Continuando con el Distrito Nacional como unidad territorial asumida como base de este trabajo, se ha elegido uno de sus barrios. Se trata del sector General Antonio Duvergé, desarrollo urbano de finales de los años sesenta.

Mediante el levantamiento fotográfico, se muestra el tipo de evolución que ha tenido este barrio y, partir de los cambios más evidentes, se proponen dos actuaciones coordinadas. Una dirigida a atacar el déficit habitacional cuantitativo y otra a la mejora de las viviendas existentes.

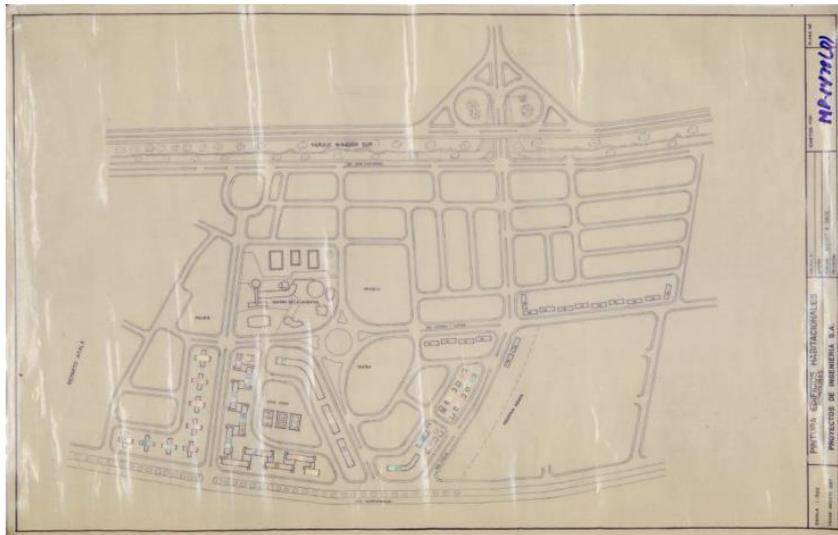


Fig. 1 Plano de urbanización en el que se indican los colores de terminación de los edificios multifamiliares.
Fuente: Archivo General de la Nación.



Fig. 2 Fotografía de la urbanización Antonio Duvergé tomada en los primeros años después de su construcción.
Fuente: Archivo General de la Nación.

9.1 Antecedentes

Proyectado en el año 1968 por el Arq. Rafael Thomas Hernández⁵⁴, este conjunto se construyó dentro del marco de la política desarrollista ejecutada por el entonces presidente de la República Joaquín Balaguer, que como se ha comentado tuvo como línea de gobierno la dinamización de la economía a través del crecimiento del sector construcción.

El barrio General Antonio Duvergé, popularmente conocido como Honduras, se localizó siguiendo el eje ya existente de la Avenida Independencia, que articulaba el centro comercial de la ciudad con el resto de vecindarios que en los años sesenta se empezaba a consolidar. Se ubica al sur del parque Mirador Sur, que es un parque urbano longitudinal de diez kilómetros localizado sobre el farallón rocoso que se extiende en todo el Distrito Nacional y que en buena medida determina la configuración de la ciudad en su eje este-oeste.

El trazado urbano dispuso manzanas de gran tamaño pero con diferentes formas y proporciones en torno a unos espacios centrales reservados para el uso dotacional. En el resto de los solares se construyeron las distintas viviendas agrupadas por tipologías de viviendas colectivas y unifamiliares. La urbanización dispuso de las parcelas centrales para la construcción de equipamientos y edificios institucionales. En su estado original, las edificaciones de estas áreas ocupaban una superficie mínima respecto a los solares en los que se localizan y estaban abiertas al espacio público, por lo que integraban una suerte de parque de barrio para el sector recién construido.

⁵⁴ Arquitecto por la Universidad Autónoma de Santo Domingo, año 1956. Desde sus primeros años como estudiante trabajó como dibujante en el despacho del arquitecto Eduardo Rodríguez con el que colaboró en el trazado del barrio María Auxiliadora, y años más tarde con el arquitecto Guillermo Gonzales en el proyecto del conjunto de la Feria de la Paz. Ya graduado tuvo una gran participación en los desarrollos habitacionales construidos entre el 1966 y 1978, encargándose, además del Antonio Duvergé, del diseño de sectores como Mata Hambre, Guachupita, los edificios de la Plaza de la Trinitaria, otros bloques de vivienda en la renovación de la 27 de febrero, entre otros conjuntos de la época. En periodos posteriores fue el responsable de la proyección de más proyectos habitacionales como el Hoyo de Chulín y Los Mameyes. En definitiva, uno de los arquitectos con mayor participación en la política habitacional de los gobiernos de Joaquín Balaguer.

Fig. 3 Localización, equipamientos y datos de población y vivienda.



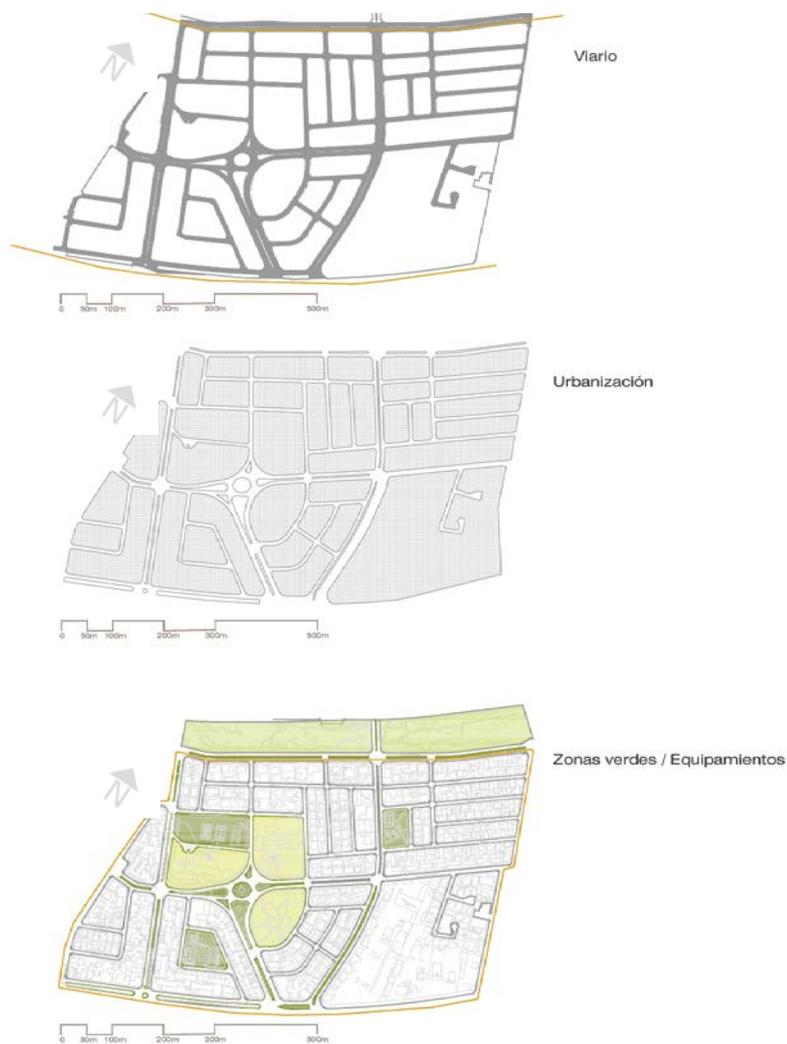


Fig. 4 Urbanización, viario y zonas verdes de barrio General Antonio Duvergé.
Fuente: elaboración propia

Uso y ocupación del Suelo	(ha)	Porcentaje (área total)
Superficie	36.00	100.0%
Superficie viario	2.50	6.9%
Superficie manzanas	33.50	93.1%
De las cuales:		
Vivienda colectiva	6.28	18.8%
Zonas verdes, recreacional, deportivo	2.90	8.7%
Institucional /equipamiento	3.29	9.8%
Uso residencial/ Comercial	21.04	62.8%

Fig. 5 Superficies según usos de suelo.
Fuente: elaboración propia.

9.2 Viviendas colectivas

A partir de la utilización y adaptación de una misma célula de vivienda, se generaron distintos tipos de edificios. Distintos sistemas de agregación resultan de la variación de la disposición de los módulos de escalera. De este modo, además de cumplir con su función para la circulación vertical, es el elemento vertebrador que sirve de unión entre bloques exentos. De acuerdo a estas configuraciones, se han identificado cuatro tipos de edificaciones.

- a. Bloque enlazado: Varias viviendas de cada uno de los cuatro niveles comparten escalera y un pequeño corredor con otras unidades de un bloque adyacente estructuralmente independiente. En términos funcionales, este sistema produce una relación particular entre las viviendas, según la posición de cada edificio respecto a la línea de la acera, se crean espacios centrales para ser utilizados como aparcamiento. De este modo se van agregando más bloques siguiendo todo el frente de la manzana; al llegar a la esquina el módulo de la escalera actúa como rótula permitiendo la rotación del edificio para luego continuar con el “encadenamiento”.
- b. Bloque lineal con fachada continua: Es la variación utilizada en dos manzanas de forma alargada y en L. Se coloca la escalera en medio de dos bloques, mantiene dos fachadas exteriores y mediante la formación de una pared medianera repite la operación para formar un bloque continuo que se adapta a la morfología de la manzana. Estos bloques tienen cuatro niveles.
- c. Bloque simétrico de baja altura: Se podría definir como el tipo de organización más sencilla, es también la que genera un bloque de menor volumen pues se basa en la agregación de dos apartamentos a cada lado de una escalera central que sirve a dos niveles.
- d. Bloques en cruz: Edificios de tres niveles formados por unas células de vivienda con el mismo programa de áreas y una superficie útil similar al resto aunque con algunas variaciones en la disposición de la estancia y el corredor. Estos apartamentos se organizan en torno a un núcleo central de escalera al que se adhieren formando una planta en cruz, con lo que se logra mantener tres fachadas exteriores.

Aunque estas configuraciones permiten que para ciertos fines vecinales la unidad organizativa sea la escalera, en los bloques en los que el edificio tiene dos apartamentos por nivel y comparten una medianera con otra vivienda hay que tener en cuenta que aunque los accesos a cada uno sean distintos según el tipo de intervención planteada puede que éstos necesiten ser asumidos como parte de un conjunto mayor. Además de las escaleras las zonas de aparcamiento también son comunes a varios edificios.

Conjuntamente con el análisis y las conclusiones preliminares que puedan extraerse mediante el estudio del diseño arquitectónico, para definir un ámbito de actuación que se corresponda con la realidad, hace falta trabajar de forma directa con los habitantes. Es decir, se tiene que buscar la manera de entender cómo se utilizan las áreas comunes de esos edificios, determinar cuál es la dinámica establecida para la realización de las labores de mantenimiento y gestión de la comunidad, y determinar también cómo se reflejan estas relaciones y flujos de circulación en el modo en que los vecinos se identifican con su bloque de vivienda.

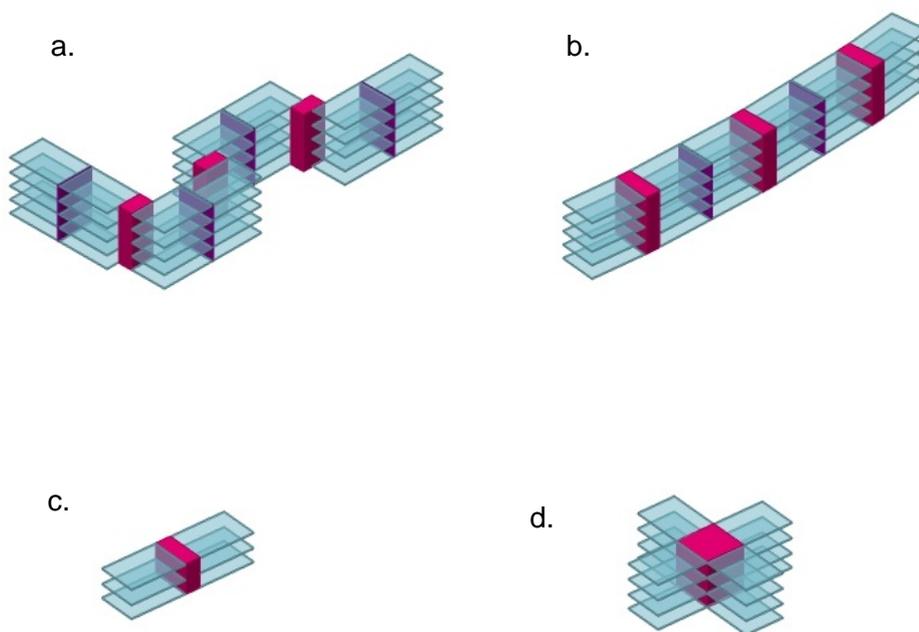
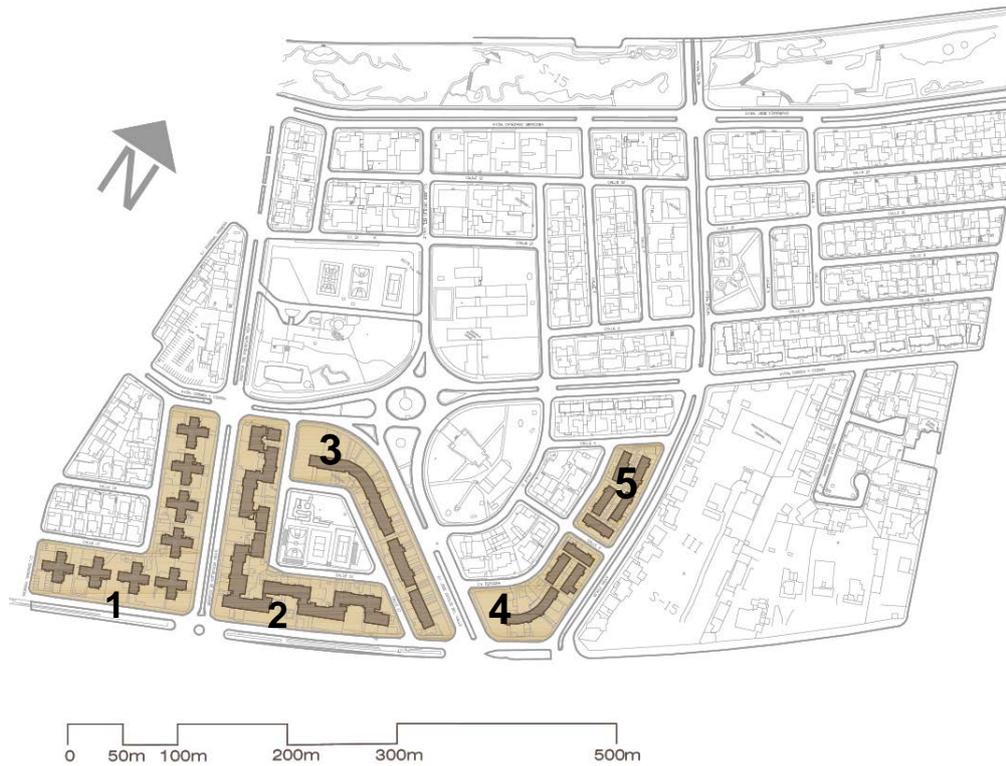


Fig. 6 Tipos de edificios por sistema de agregación.
Fuente: elaboración propia

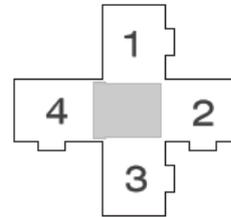
Manzanas con viviendas colectivas



Manzanas vivienda colectiva, estado original		
Superficie manzanas (ha)	6,28	
Superficie manzanas (m2)	62.828,00	
Superficie ocupada construcción original (m2)	10.970,00	17,5%

Fig. 7 Manzanas con vivienda colectiva.
Fuente: elaboración propia

Manzana 1



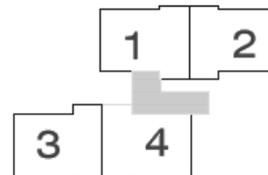
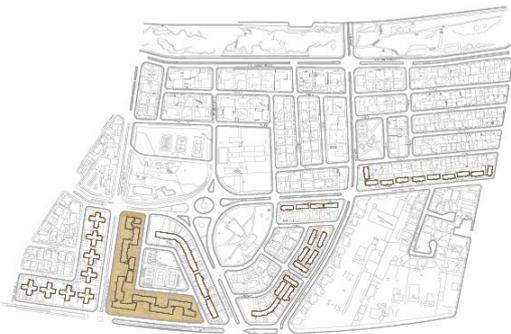
Número de viviendas por núcleo vertical

X 3 niveles



Fig. 8
Fuente: propia

Manzana 2



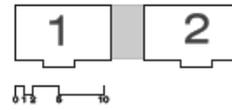
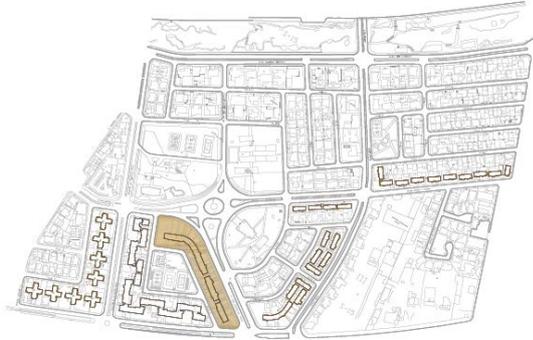
Número de viviendas por núcleo vertical

X 4 niveles



Fig. 9
Fuente: propia

Manzana 3



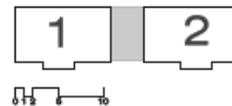
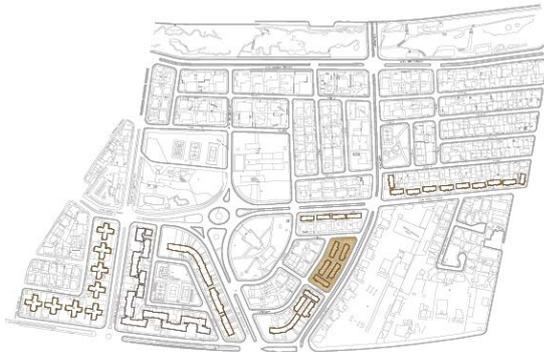
Número de viviendas por núcleo vertical

X 4 niveles



Fig. 10
Fuente: propia

Manzana 4



Número de viviendas por núcleo vertical

X 4 niveles

X 2 niveles



Fig. 11
Fuente: propia

Manzana 5



Número de viviendas por núcleo vertical

X 2 niveles



Fig. 12
Fuente: propia

9.3 El barrio General Antonio Duvergé cuarenta años después

Los principales cambios observables desde una perspectiva exterior tienen que ver con el cambio del uso residencial al comercial, especialmente por la reconversión de las plantas bajas de los edificios. Existe una marcada diferencia en la concentración de estas transformaciones respecto al tipo de vía en el que se localizan los apartamentos de las plantas inferiores. Es en los bloques localizados en la avenida Independencia en los que hay una mayor incidencia de este cambio que en algunos bloques se corresponde a la totalidad de la planta baja. Los locales habilitados albergan actividades variadas: colmados, “bancas” (quioscos) de apuestas, ferreterías, farmacias, galería de arte y tiendas de vehículos, salones de belleza, talleres de mecánica, restaurantes y oficinas.

De todos éstos, son los colmados el tipo más representativo de comercio de proximidad. Estas tiendas minoristas venden productos de alimentación y otros insumos de consumo frecuente, así como bebidas alcohólicas, y suelen ser, además, un punto de encuentro y ocio de los vecinos del barrio, así que por su actividad comercial, relacionada a la dinámica cotidiana de los vecinos, éstos también se localizan en espacios menos transitados por personas ajenas al vecindario.

Además de su localización en una avenida de gran tránsito pero con una vía de servicio, una de las condiciones que puede haber favorecido la apertura de todos esos comercios, que por su tipo de actividad no necesariamente están orientados a satisfacer la demanda de la población del barrio, es la forma en la que se accede a las viviendas. El paso a las escaleras se produce desde el espacio central que a su vez sirve de aparcamiento común, mientras que la fachada frontal de estos bloques se proyectó con una media de diez metros libres hasta la acera, espacio que por no ser una zona de paso hacia el interior de las viviendas ni el aparcamiento, se ha podido privatizar sin alterar el esquema de circulación original. Cuando esta privatización se ha hecho para delimitar un jardín propio de la vivienda de la planta baja también se suele habilitar una entrada independiente a través de los mimos.

Se puede anotar que los bloques en los que ha habido un mayor cambio de uso se aprecia un mejor estado de conservación, al menos en los elementos de la fachada por lo que, independientemente de los conflictos que pudieran generar ciertos usos,

no parece haber evidencia de que la introducción de esa mixticidad de usos degrade físicamente el conjunto de viviendas.

La más común de las acciones llevada a cabo por los habitantes de los edificios es la delimitación de los frentes de las viviendas localizadas en las plantas bajas de los edificios, espacios que originalmente estaban abiertos a la calle. Estos cerramientos se observan tanto en viviendas que siguen usándose como tal como en algunos de los comercios instalados. A partir de esta apropiación se ha producido una notable diferencia entre el espacio abierto disponible, pues las áreas comunes que continúan utilizándose como tal se han ido reduciendo a los espacios de circulación o para el aparcamiento.



Densidad indicativa

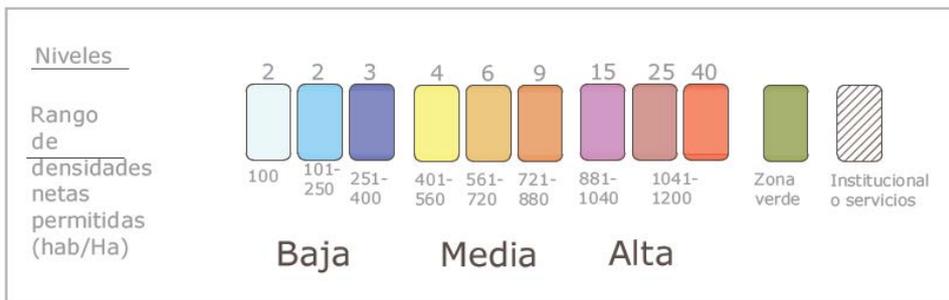


Fig.13 Zonificación Indicativa Sobre Densidades (ZID) del barrio General Antonio Duvergé. Perteneciente a la Circunscripción No.1. Resolución 85-2009, modificada por la Ordenanza 09-2011. Fuente: adn.gov.do

9.4 Ejercicio de intervención

Se han seleccionado tres bloques del tipo al que se ha denominado “encadenado”, específicamente los localizados en la esquina de la L, formada por la manzana en la que estos se implantan. De estos edificios, las fachadas que pueden considerarse como frontales se orientan, una a la avenida Independencia, que es una vía primaria con gran flujo vehicular, con gran cantidad de comercios y varias líneas de transporte público; la fachada principal del otro bloques se orienta a la avenida o a la avenida República de Ecuador, vía de sección ancha pero de tránsito moderado que conecta a la avenida Cayetano Germosén con la Avenida Independencia. Las fachadas posteriores están orientadas hacia la calle 15, una vía secundaria de tránsito reducido que sirve de acceso a los edificios de esta manzana y al club deportivo ubicado en medio de ésta y la manzana adyacente, y no tiene salida directa a otra calle principal. Los cambios hechos en los bloques localizados en la esquina de la manzana señalada se corresponden con su situación urbana. El mayor número de comercios se han localizado en la parte baja que da a la vía de servicio de la avenida Independencia. Este cambio de uso se ha dado tanto por la ocupación del interior de los apartamentos, manteniendo la línea de fachada, como por la ocupación de los espacios frontales produciendo un aumento de la superficie construida.

Para identificar las carencias y necesidades de mejoras del interior de las viviendas hace falta un trabajo de campo en el que se levante de forma directa la información mediante la medición de la estructura física y la aplicación de encuestas y entrevistas a los habitantes de cada unidad. Estos edificios, (así como la mayoría de conjuntos de promoción pública), son construcciones mampostería y concreto armado en los que las particiones interiores suelen ser elementos portantes. Este sistema estructural es particularmente rígido lo que dificulta la modificación de configuración de la planta original.

En ese sentido se plantea como un objetivo a conseguir superar las barreras técnicas para lograr los cambios al interior de las viviendas, de modo que se traduzcan en una mejora de la habitabilidad, en la supresión de barreras arquitectónicas, y en la flexibilización o desjerarquización espacial para una mayor rotación de usos. Es preciso, además, hacer uso de las variadas alternativas entre los sistemas técnicos y materiales y que permiten la reubicación de los

elementos de las instalaciones sanitarias, que en las edificaciones en alturas son elementos especialmente condicionantes de la configuración de las plantas. En base a eso, el mayor reto hacia el logro de la flexibilidad interior de las viviendas construidas está en encontrar las soluciones oportunas para que esas modificaciones se hagan de forma que se garantice la seguridad de la edificación, y dentro de unos costos que justifiquen la viabilidad económica de trabajar sobre una estructura existente.



Fig.14 uno de los edificios del barrio Antonio Duvergé.
Fuente: propia.

Intervenciones propuestas

Teniendo en cuenta que en un apartamento se puede habilitar más de un local por lo que el número de comercios tiende a ser superior al número de viviendas eliminadas. Si esto se calcula para todo el conjunto de la ciudad, se puede concluir que hay una significativa disminución del número de unidades construidas y del inventario actual. En algunos casos, minoritarios respecto al resto de intervenciones, se han construido otras edificaciones adosadas a los bloques preexistentes. Falta saber con certeza cuáles de estas construcciones residenciales funcionan de forma independiente y pueden, por tanto, contabilizarse como nuevas viviendas. Aun así, algunas de las ampliaciones pueden estar motivadas por la existencia de más de un hogar en la vivienda original, por lo que su estudio tiene un valor especial para saber si se ha creado una solución intermedia que se considere apropiada para ser desarrollada como alternativa de crecimiento. A partir de los puntos anteriores se hace un planteamiento de intervención que pretende combinar dos actuaciones para atender a dos objetivos: 1. compensar la reducción del número de viviendas respecto al proyecto original y, 2. solucionar el problema de accesibilidad de los apartamentos restantes.

Para la producción de las viviendas adicionales, la opción elegida es la superposición de nuevas unidades asumiendo como espacio edificable las azoteas de los bloques de apartamentos. En su estado original, entre los tres bloques seleccionados sumaban un total de 16 apartamentos. En la actualidad este número se ha reducido a 12 debido a la reconversión total de la planta baja del bloque frontal. En base a esto se propone la superposición de 5 o 6 nuevas unidades. Esta densificación se entiende como una oportunidad de introducir nuevas tipologías de viviendas ofreciendo variedad tanto en los programas como en los tamaños. En cuanto a los modelos de tenencia, una posibilidad es que al menos una de las nuevas viviendas se ofrezca en alquiler para que genere recursos destinados a cubrir los gastos de comunidad. La construcción de nuevas viviendas sobre los bloques de estos edificios presenta demanda de la elaboración de un proyecto que cuente con el apoyo de los vecinos, que sea económicamente viable, y la elección de un sistema constructivo que no arriesgue la seguridad de la estructura de soporte.

Luego de realizar un recorrido por el sector, se puede afirmar que en el caso de los bloques elegidos las adaptaciones hechas a viviendas que mantienen su uso

residencial también se concentran en la planta baja, y, como ocurre en el resto del barrio, suelen limitarse al cerramiento del área del jardín. También es notoria la diferencia en el estado de conservación de las fachadas de un mismo edificio en función de su orientación. En particular, las que están situadas hacia la esquina interior (formando una especie de patio de manzana), transmiten una mayor imagen de deterioro (por el estado de la pintura y del pavimento).

Se ha producido una disminución en el número de unidades de viviendas con respecto a las construidas originalmente por la sustitución de éstas por comercios. La mejora de la accesibilidad de las viviendas de los niveles superiores pretende resolver un problema de origen, pues, como es sabido, estos edificios de cuatro niveles no tienen ascensor. En el caso de los bloques en los que no se conserva ningún uso residencial en planta baja, el resto de apartamentos se mantienen como viviendas; esto supone que ninguna de las viviendas de dichos bloques es accesible para las personas con movilidad reducida. Aun así, éstas cumplen con la normativa vigente según la cual la instalación de un ascensor sólo es obligatoria a partir de las cinco alturas.

Con el aumento de la altura de la edificación actual, resultante de la superposición de dos nuevos niveles, se pretende aumentar la necesidad de instalar un ascensor; es decir, a causa de la adición de estas nuevas viviendas, se tendría un total de seis niveles lo que resultaría en un edificio que por normativa requiere de ese elemento. Por otra parte, es precisamente el aumento del número de unidades lo que puede hacer que el uso del ascensor resulte viable. Para la inserción del mismo se propone la proyección de una estructura común a los tres bloques y que contendría el módulo del ascensor, los rellanos correspondientes a casa piso, nuevas pasarelas o corredores que se comuniquen con los núcleos de circulación existentes y la prolongación de las escaleras a los nuevos niveles. De esta forma se crearía un elemento común que serviría a unas 17 viviendas.

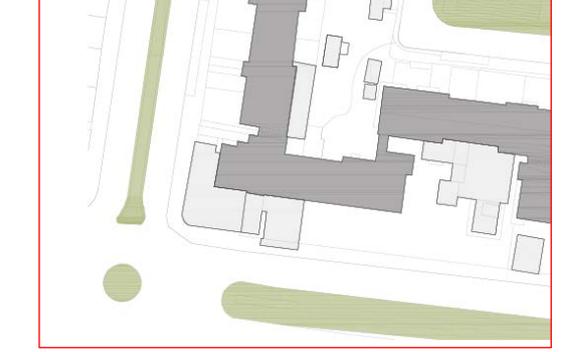


Fig.15 Bloques elegidos para el ejercicio de intervención.
Fuente: propia

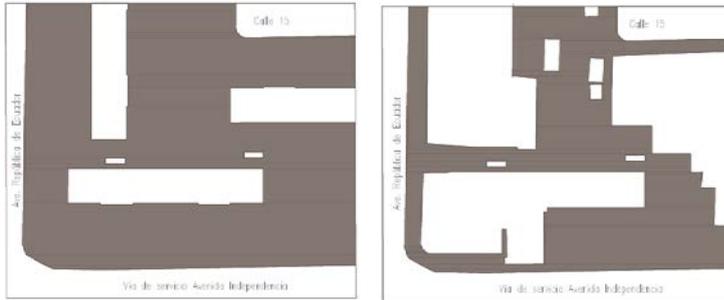


Fig. 16 Espacios de libre circulación Original y actual
Fuente: propia



- Escaleras y pasarelas
- Residencial

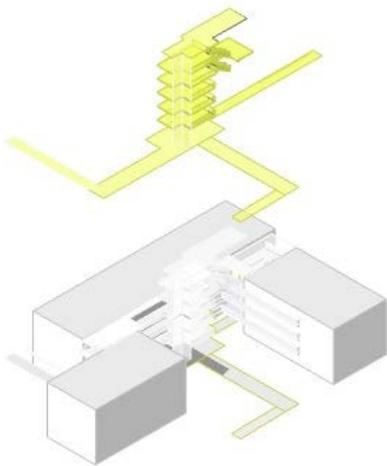
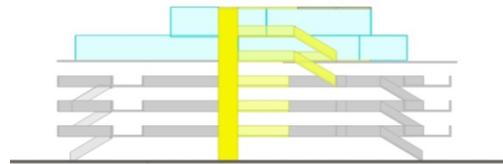
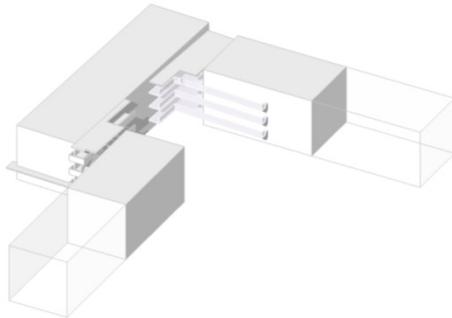
Fig. 17 Planta primer nivel actual
Fuente: propia



- Comercios
- Residencial

Fig. 18 Planta baja actual 4 viviendas menos
Fuente: propia

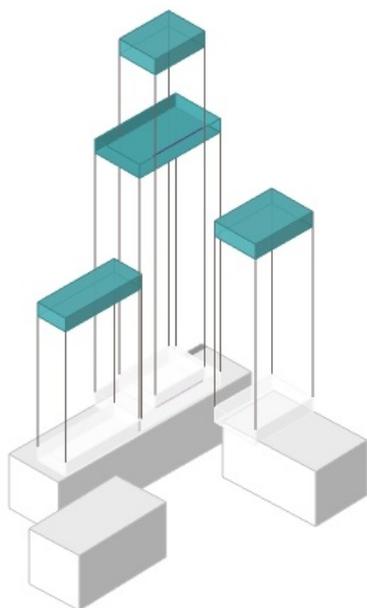
Actuaciones propuestas



1. Accesibilidad:

Delimitación de los accesos comunes y eliminación de barreras mediante un sistema de rampas.

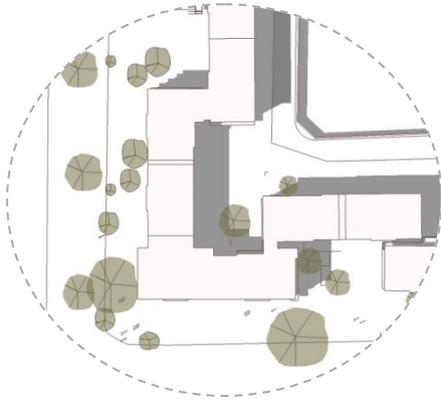
Adición de un elevador común a dos núcleos de escaleras para servir a 8 viviendas por nivel.



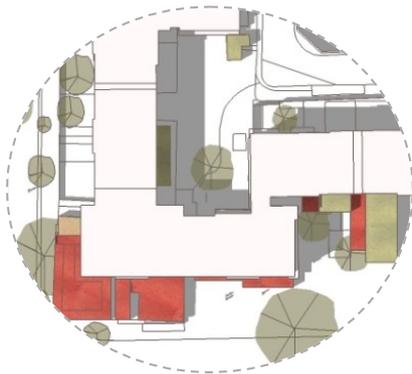
2. Densificación: Nuevas viviendas

Aumentar la edificabilidad de los edificios añadiendo dos alturas construcción a partir de la actual azotea. Introducir variedad en la oferta del tipo de viviendas actuales, ofreciendo distintos tamaños y programas.

Fig. 19 Actuaciones propuestas.
Fuente: propia

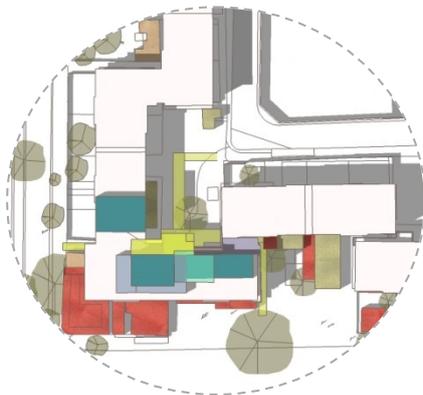


Estado original



Actual: auto-reciclado

Comercios
Ampliaciones uso residencial



Propuesta

Nuevas escaleras, rampas y ascensor.
Nuevas viviendas





Cap. 10

A modo de conclusión

La valoración que al día de hoy se hace sobre las edificaciones residenciales de la Ciudad Colonial está determinada por las particularidades de cada pieza como parte de un conjunto histórico. Pese a que ya no existen las barreras físicas que en su día cerraban el perímetro del casco histórico, la situación urbana y cualidades arquitectónicas de ésta la mantienen como un fragmento de ciudad claramente diferenciable. Del estudio de las viviendas y la morfología urbana de la época de la Colonia, de la Primera República y Segunda República, no se establecen vínculos relevantes con en el entendimiento del problema de la vivienda en la actualidad.

Es a principio del Siglo XX cuando se supera la línea de la muralla, y cuando de mano del sector privado aparecen los primeros desarrollos urbanos en los que prima la función habitacional. Desde entonces, se crean vecindarios cuya oferta estaba dirigida a perfiles de hogares con un nivel socioeconómico particular, definido en gran medida por los costos de adquisición de los solares de cada urbanización y, como en el caso de Gazcue, mediante la aplicación de controles en las dimensiones, estética, y materialidad de las viviendas. Ese criterio, cuya manifestación en el espacio urbano es la segregación, se continuó empleando cuando se inició la producción habitacional seriada desde los organismos oficiales.

En el periodo de la dictadura trujillista (1930-1961) se produjeron los primeros proyectos de vivienda social, (por su gran extensión en proporción con el tamaño de la ciudad existente); estos proyectos marcaron una gran influencia en el crecimiento urbano e instauran el modelo de la casa unifamiliar como tipología habitacional de producción masiva, desde la década de los cuarenta hasta finales de los sesenta.

El salto cuantitativo en la producción habitacional se produce con la puesta en marcha de los planes de construcción del gobierno de Joaquín Balaguer, en especial en los doce años (1966-1978); de ahí a que se emplee como fecha clave

para la definición del inicio de una historia propia de la vivienda colectiva dominicana su llegada al poder en 1966.

Vistos los alcances de los distintos períodos históricos en los que se puede ordenar la construcción de vivienda de promoción pública, se concluye que hace falta poner en valor la producción habitacional de cada uno de éstos. Se propone la creación de un inventario en el que se documenten y categoricen las edificaciones de vivienda social que, según unos criterios determinados, se consideren parte del patrimonio arquitectónico residencial capitalino. Como efecto de esta medida se espera concienciar y fortalecer un argumento a favor de la rehabilitación del *stock* construido.

Además del reducido alcance de la producción habitacional actual, se determina que las últimas décadas se han caracterizado por un estancamiento en la evolución de las propuestas arquitectónicas y que como tendencia general no se suelen introducir cambios sustanciales. Tampoco existen indicadores de que se esté optando por ofrecer variedad tipológica. Potenciar la experimentación y desarrollo de nuevas propuestas pasa por una redefinición de los conceptos asociados al hábitat para que sea posible que, en base a unos criterios actualizados y afines a los estilos de vida contemporáneos, se promueva el diseño de nuevas viviendas que respondan a las particularidades locales y a los nuevos ciclos vitales de los hogares dominicanos.

En combinación con los conceptos internacionalmente aceptados hay que profundizar en un debate que ayude a construir una definición propia de vivienda social y vivienda prioritaria; y en consecuencia, a establecer una metodología propia hacia la enunciación de una guía de habitabilidad basada en las singularidades del ámbito local.

Junto con la actualización de la legislación, se insiste en reivindicar el papel del Estado como facilitador y coordinador, en oposición a un Estado proveedor y paternalista. Tan pronto se conocen las cifras oficiales del déficit habitacional, resulta evidente que algo falla en la política habitacional. Luego de analizar la estructura, ambigüedades y dispersión del sector habitacional, y los alcances de los programas en marcha, a día de hoy cabe cuestionar si en realidad existe una política habitacional como tal.

Por lo anterior, el ajuste del marco jurídico y normativo a la realidad de la ciudad contemporánea, junto a una reforma institucional del sector vivienda, es un paso importante para que sea posible impulsar la aplicación de las alternativas que se consideren pertinentes para garantizar el acceso a la vivienda y el derecho a la ciudad.

El conjunto de alternativas expuestas obedecen a un intento de sintetizar y tipificar parte del amplio espectro de soluciones que pueden resultar oportunas para la creación y construcción de nuevas viviendas en las zonas urbanas y la revalorización de las existentes. Como se ha visto, muchas de las estrategias enlistadas coinciden con actuaciones que de forma espontánea se han ejecutado en la ciudad. Esto indica que hace falta dirigir un esfuerzo no solo a la búsqueda y desarrollo de dichas alternativas, sino a la gestión de una acción ciudadana que ya está en marcha.

En ese sentido, a lo que se aspira con la presentación de esas estrategias no es a encontrar una receta de simple aplicación, pues por la complejidad y magnitud del tema en cuestión sería un error pensar que es un asunto de fácil solución. Como conjunto, las ideas expuestas representan una postura que aboga por que se produzca un cambio de paradigma en las fórmulas que hasta ahora han regido la construcción de vivienda y se asuma el desafío de actuar sobre la ciudad heredada.

En cuanto a las formas de tenencia, existe bastante unanimidad en la necesidad de crear un parque de viviendas de alquiler social. Sin embargo, igual que en puntos anteriores, para que esto sea viable hace falta determinar cuáles son los principales condicionantes, ventajas y desventajas de potenciar este modelo sobre la propiedad y a partir de esto diseñar el marco legal que acompañe la política de promoción del alquiler. De momento, el alquiler social o cualquier otra modalidad similar no aparece dentro de las líneas programáticas de ninguna de las instituciones relacionadas a la producción de vivienda social. En el aspecto arquitectónico, habría que determinar si existe una relación entre el tipo de tenencia con el que se gestionará una vivienda con el programa de áreas y necesidades que determinan su configuración.

Se entiende que el fomento de distintos modelos de tenencia y acceso ha de estar ligado a las alternativas de producción y mejora y que no son acciones aisladas, por lo que las opciones explicadas pueden considerarse parte de unas propuestas

cruzadas que pueden ejecutarse conjuntamente en los planes de producción y mejora, de modo que se garantice la seguridad jurídica y el acceso de toda la ciudadanía así como la sostenibilidad en el tiempo de las medidas adoptadas.

Otro punto a enfatizar es que en comparación con la literatura disponible sobre el fenómeno de la construcción y asentamientos informales de las periferias, es menos frecuente encontrar estudios que aborden los procesos de auto-construcción llevados a cabo en los sectores de urbanización formal. Aún más escasos son los recursos documentales disponibles para abordar el caso concreto del Distrito Nacional y la provincia de Santo Domingo. Es por eso que se apunta la pertinencia de realizar trabajos de investigación que tengan como objeto de estudio la auto-construcción como hecho que toma lugar en los tejidos de urbanización formal. Mediante el análisis sistemático de estas transformaciones auto-gestionadas, (en especial de los anexos y adaptaciones que tiene lugar en los edificios de bloques colectivos de vivienda de producción oficial) es posible interpretar un relato que aporta muchas de las claves para entender el tipo de hábitat que los hogares contemporáneos están demandando.

Se puede afirmar que existe un gran potencial para resolver parte de las carencias habitacionales actuales utilizando como eje la reutilización de los conjuntos construidos. Sin negar las dificultades existentes, se considera sensato impulsar un plan de producción de nuevas viviendas descartando como primera opción el desborde de los límites actuales del área metropolitana del Gran Santo Domingo. Parte de esa responsabilidad recae en los profesionales de la arquitectura, que tienen la capacidad de contribuir no solo a través del diseño, sino con la identificación de problemas no señalados como tal, especialmente en lo concerniente a la calidad de la vivienda y a su localización. Para esto hay que asumir un papel activo y mantener una actitud crítica pero propositiva.

Por último, se plantea profundizar en la elaboración de propuestas de reciclaje del interior de las viviendas existentes para lograr una flexibilización de los mismos o incluso su compatibilidad con otros usos (equipamientos o industriales compatibles). Esto en combinación a la “autoconstrucción dirigida” en dos sentidos:

1. Participación ciudadana efectiva en la elección criterios de intervención.
2. Aplicación de criterio en la autoconstrucción propiamente dicha bajo la dirección técnica.

Listado y procedencia de las ilustraciones

Cap.1

1. Plano de la Plaza y Ciudad de Santo Domingo, Capital de la Isla Española en el 1785. Biblioteca digital hispánica. <http://bdh.bne.es/bnearch/detalle/bdh0000036042>
2. Grabado de una calle del centro de Santo Domingo a finales del siglo XIX. <https://imagenesdenuestrahistoria.wordpress.com>
3. Plano de la ciudad e Santo Domingo hacia el 1900. Dibujo del libro de René Sánchez Córdoba “Santo Domingo 1496-1991”.
4. Casas de Gazcue en la Avenida Independencia, en el primer anillo extramuros de la ciudad. Archivo General de la Nación. (AGN).
5. Fotografía de algunas viviendas de Villa Francisca en sus primeros años. Imágenes de nuestra historia.
6. Plano de Santo Domingo en el que aparece el proyecto de uirbanizacon de Villa Francisca. Imágenes de nuestra historia.
7. Centro de la ciudad luego del paso del Ciclón San Zenón (1930). Archivo General de la Nación. (AGN).
8. “Ciudad Trujillo” en los años anteriores a la construcción de la Feria de la Paz. Archivo General de la Nación. (AGN).
9. Vista aérea de Feria de la Paz. Imágenes de nuestra historia.
10. Mapa de Ciudad Trujillo en la década de los 40. Archivo General de la Nación. (AGN).
11. Vista aérea del sector marginal Guachupita a mediados de los 70. Imágenes de nuestra historia.
12. Mapa de Santo Domingo en la década de los 70. <http://rancier-penelope.blogspot.com.es/>
13. Algunas de las instalaciones del Centro Olímpico Juan Pablo Duarte. Imágenes de nuestra historia
14. Naco a finales de los años 70. Imágenes de nuestra historia.
15. Vivienda unifamiliar en el actual Polígono Central. Mauricia Rodríguez Dominguez, ‘La Verdadera Historia: Los Barrios Y Ensanches Del Polígono Central de La Ciudad de Santo Domingo’, *Archivos de Arquitectura Antillana* (Santo Domingo, 2004)..

16. Santo Domingo 1978. Vista de la Plaza La Trinitaria. Fotografía de Onorio Montás tomada del libro Historias para la construcción de la arquitectura dominicana 1492-2008.
17. . Biblioteca Nacional Pedro Henríquez Ureña. <http://gosantodomingo.travel/gosd/productos/1/1/1/>.
18. Museo del Hombre Dominicano. <http://gosantodomingo.travel/gosd/productos/1/1/1/>.
19. Museo de Arte Moderno Dominicano. <http://www.bureo.com.do/2013/08/29/termometro-nacional-del-arte-dominicano>.
20. Banco Central de la Replica Dominicana. https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Banco_Central_de_la_Rep%C3%BAblica_Dominicana.jpg.
21. Faro a Colón y parte del denominado “Muro de la Vergüenza”. <http://hoy.com.do/pobreza-degradacion-familias-e-inseguridad-atrapan-a-villa-duarte/>.
22. Vista parcial de la avenida México antes de ser intervenida por Balaguer. <http://www.diariolibre.com/noticias/vivienda-politica-sin-fin-NCDL393943>.
23. Plano del crecimiento de Santo Domingo desde su fundación hasta el año 2006. dibujo de la Arq. Ching Ling Ho para el grupo Usted está aquí: Espacio cotidiano, espacio público/ Cómo ubicarse en Santo Domingo?
24. Área metropolitana del Gran Santo Domingo. Google Earth.
25. Mapa de la división político-administrativa del Gran Santo Domingo. <https://fc-abogados.com/es/ley-no-163-01>
26. Vista aérea del centro de Santo Domingo. http://cdn0.elnacional.com.do/wp-content/uploads/2015/01/1_Actualidad_25_6p01.jpg.
27. Fotografía aérea de la Avenida Anaconda. https://farm2.staticflickr.com/1645/24901327005_e00a1d6b5e_b.jpg.

Cap. 2

1. Reparto Presidente Machado. Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.
2. Calle del Barrio Mejoramiento Social en su estado original. Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008

3. Sector María Auxiliadora, foto aérea del año 1958. Sector María Auxiliadora, foto aérea del año 1958. Imágenes de nuestra historia.
4. Modelo de vivienda unifamiliar utilizada en varios de los proyectos estatales. Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.
5. Otro modelo de vivienda utilizada en varios de los proyectos estatales. Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.
6. Vivienda Tipo A Modificada. Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.
7. Vivienda Tipo "A". Algunos programas sociales y construcción y construcción de viviendas realizados en los últimos 30 años en la República Dominicana.
8. Vista aérea de la avenida Jiménez Moya en el 1966. Imágenes de nuestra historia.
9. Sector Los Jardines, construido en la década de los 70. Imágenes de nuestra historia.
10. Bloques de apartamentos en la Avenida 27 de Febrero. Imágenes de nuestra historia.
11. Edificios construidos en el entorno del Hotel Embajador. Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008.
12. Edificio del conjunto de multifamiliares Juan Pablo Duarte. Revista AAA.
13. Vista aérea del conjunto de multifamiliares Juan Pablo Duarte. Revista AAA.
14. Este edificio, la avenida 27 de Febrero. Revista AAA.
15. Planta y fotografía de un edificio de apartamentos "Tipo B". Oficina Coordinadora y Fiscalizadora de obras del Estado.
16. Plano de un edificio con planta H. Archivo INVI.
17. Viviendas unifamiliares, en las inmediaciones del parque Mirador Sur. Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008.
18. Urbanización Las Caobas. Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008.
19. Edificios multifamiliares en Hainamosa, de bloques con forma en H. invi.gob.do/Galería.aspx.

20. Vista aérea del residencial Proyecto José Contreras. Joaquín Balaguer: el estadista de la construcción y el urbanismo.
21. Edificios residenciales de Los Mameyes, en Santo Domingo Este. Joaquín Balaguer: el estadista de la construcción y el urbanismo.
22. *Site Plan* del complejo habitacional La Nueva Barquita. <http://www.cuencaozama.com/archivo/siteplan-proyecto-labarquita.pdf>.
23. Plantas y fotográficas de los tipos de apartamentos de la Nueva Barquita. <http://www.cuencaozama.com/la-barquita/apartamentos-lnb.php>.
24. Localización del lote en el que se construye la Ciudad Juan Bosch. http://cadocon.org/portada/wp-content/uploads/bsk-pdf.manager/CiudadJuanBosch_3.pdf.
25. Localización y de los vecindarios proyectados en la Ciudad Juan Bosch. <https://www.youtube.com/watch?v=gGujF9dVqul>.
26. Folleto de la preventa un conjunto construido de Ciudad Juan Bosch. http://grupoiemcard.com/galerias_de_imagenes/residencial-camino-verde-ciudad-juan-bosch/
27. Fotografía de unos edificios de Ciudad Juan Bosch ya terminados. <http://www.listindiario.com/la-republica/2016/04/19/416082/entregaran-600-apartamentos-en-ciudad-juan-bosch-este-mes>.
28. Plantas de viviendas unifamiliares 1940-1960. (5)
29. Plantas de edificios de vivienda colectiva 1966-1977. Redibujados a partir de varias fuentes documentales, levantamientos y fotos aéreas.
30. Plantas de edificios de vivienda colectiva 1987-1990. Redibujados a partir de varias fuentes documentales, levantamientos y fotos aéreas.
31. Plantas de edificios de vivienda colectiva 2015. <https://www.grupopereyard.com/apartamentos/>, <https://presidencia.gob.do/plan-de-gobierno/nueva-barquita>.
32. Localización de proyectos de vivienda de promoción pública. Elaboración propia.

Cap.3

1. Dibujo infantil de una vivienda. <http://artprojectsforkids.org/how-to-draw-a-house/>.
2. Cuadro normativo que rigen algunos proyectos de vivienda impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. <http://www.serviumaule.cl/default.aspx>.

3. Proyecto habitacional en Mulhouse, Francia, arquitectos Lacaton y Vassal. <https://www.lacatonvassal.com>.
4. Ficha de exigencias mínimas para el diseño de edificios de viviendas de Galicia, España. http://www.coag.es/fichastecnicas/documentos/1_1_habitabilidadcte.pdf.
5. SkyVille, WOHA Architects. <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/803862/visiones-reales-sobre-experimentos-de-vivienda-real-mente-exitosos->.
6. Vivientes sociales en Tarapacá, Chile, estudio de arquitectura Elemental. Fotografía de Cristóbal Palma a través de <http://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental>.

Cap.4

1. Cuadro de las líneas de acción del Objetivo General 2.5, de la Estrategia Nacional de Desarrollo. Ley Orgánica de la Estrategia Nacional de Desarrollo de la República Dominicana 2030.
2. Esquema de instituciones públicas que intervienen en la producción de vivienda. Elaboración propia.

Cap.5

1. Déficit habitacional a nivel Nacional. Elaboración propia en base al Boletín 5 del Observatorio de Derecho a la Ciudad con datos del Censo Nacional de Población y Viviendas 2010.
2. Cuadro comparativo del componente cualitativo del déficit habitacional. Oficina Nacional de Estadística (One), IX Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 Informe General Vol. I.
3. Fotografía del sector La Ciénega, en la margen occidental del río Ozama, Distrito Nacional. <http://www.listindiario.com/>
4. Fotografía de la vivienda de una familia que vive en condiciones de extrema pobreza. <http://www.listindiario.com/la-republica/2016/10/28/440945/la-pobreza-extrema-esta-tan-cerca-como-el-ensanche-evaristo-morales>.
5. Edificios multifamiliares Puerto Isabela, popularmente conocido como “el hoyo de Chulín”. <http://www.listindiario.com/la-republica/2016/07/03/425441/el-hoyo-de-chulin-28-anos-fuera-del-arrabal>.
6. Mapa del gran Santo Domingo. https://issuu.com/ircprofile/docs/rd2044_-_santo_domingo.

7. Mapa del Distrito Nacional con las Circunscripciones y barrios que lo componen. <http://adn.gob.do/>.
8. Pirámide de población del Distrito Nacional. Perfiles Estadísticos Provinciales Regiones Valdesia-Ozama , publicación del año 2104 de la Oficina Nacional de estadísticas (ONE). Elaborada en base a los resultados del censo del 2010.
9. Número de hogares den Distrito Nacional según el tipo. Perfiles Estadísticos Provinciales Regiones Valdesia-Ozama.
10. Tabla población barrios y densidad habitacional del Distrito Nacional. Elaboración propia con datos del ADN.
11. Situación socioeconómica del Distrito Nacional y su distribución geográfica. Altas Nacional de la pobreza del MEPYD 2013 y Censo Nacional de población y vivienda del 2010.
12. Número de viviendas en el Distrito Nacional por tipo. Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República.
13. Número de viviendas del Distrito Nacional por situación de tenencia, año 2015. Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República.
14. Ingresos por ocupación principal. Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República.
15. Ingresos promedio por ocupación principal, Distrito Nacional, 2015. Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República.
16. Gasto de alquiler promedio por Quintil. Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo del Banco Central de la República.

Cap.6

- 1 Residencial Roalba en Hato Nuevo, Santo Domingo Oeste. Panoramio.com, usuario Myvac y Google Earth.
- 2 Residencial El progreso, proyecto construido por el Estado dominicano a través del INVI. <http://noboapaganarq.com>, Google Earth.
- 3 Vivienda social en el centro de Santiago de Chile, proyecto Neo-cité San Francisco. http://revistaca.cl/wpcontent/uploads/2016/05/dossier_03_03.pdf. Planos plata baja y planta primera: Plataformaurbana.cl.

- 4 Fachada frontal y patio interior del conjunto de viviendas Nueva Cité. Fotografía de Gabriel Renié tomada de plataformaurbana.cl.
- 5 Planta de una de las viviendas de dos niveles, el primero con las áreas sociales y el segundo con los dormitorios. plataformaurbana.cl.
- 6 Planta de otra de las viviendas de dos niveles de Neo Cité, esta opción cuenta con un tercer dormitorio. plataformaurbana.cl.
- 7 Fotografía de una de las entradas y escaleras que desde el patio dan acceso a las viviendas. Fotografía de una de las entradas y escaleras que desde el patio dan acceso a las viviendas. Fuente: plataformaurbana.cl.
- 8 Fotografía de una vivienda original del sector Los Prados. Fotografía propia.
- 9 Construcción de bloques de apartamentos de mediana altura en el sector Los Prados. Fotografía propia.
- 10 Plantas tipo de la torre de apartamentos T40. <http://tekton.com.do/>.
- 11 Plano de localización e infografía del proyecto T40. <http://tekton.com.do/>
- 12 Panorámica del río Isabela en la década de los 70s. <https://imagenesdenuestrahistoria.wordpress.com>.
- 13 Vista aérea de los alrededores de la desaparecida fábrica de cemento. <http://consultoriaempresariamaspulidas.blogspot.com.es>.
- 14 Foto aérea del río Isabela en los alrededores de la antigua fábrica de cemento. Google Earth.
- 15 Propuesta para la construcción de un centro urbano de usos mixtos en el terreno del Aeropuerto de Herrera. <http://arquitectes.coac.net/solamorales/santodomingo.htm>.
- 16 Estos esquemas ilustran cómo se pueden aprovechar los espacios vacantes entre las edificaciones. <http://www.urfill.com/>.
- 17 Gráfico se demuestra cómo se puede lograr un mejor aprovechamiento del suelo urbano. <http://yghumanscale.weebly.com/why.html>.
- 18 Estos dibujos representativos del Urban infill. <http://yghumanscale.weebly.com/why.html>.
- 19 Urban infill, caso de integración adecuada. <http://yghumanscale.weebly.com/why.html>.
- 20 Contexto urbano en el que está emplazado el edificio Chrysanthemum. <http://src.holcimfoundation.org/img/>.
- 21 Infografía de la fachada y la terraza frontal del Chrysanthemum Building. <http://src.lafargeholcimfoundation.org/flip/A15/A15Book/HTML/index.html#141/z>.

- 22 Isométricas de los modelos de viviendas del edificio Chrysanthemum. <http://www.kvarch.net/projects/124>.
- 23 En este gráfico el equipo de Adamo – Faiden, casas Murere. <http://www.adamo-faiden.com/es/casas-murere/>.
- 24 Maqueta se representa de un modo genérico las posibilidades de aumentar la edificabilidad en una urbanización de casas unifamiliares. <http://www.adamo-faiden.com/es/casas-murere/>.
- 25 Axonométrica, planta de ensamble y componentes de una casa tipo de una casa proyectada sobre una vivienda del barrio La Matanza, en Buenos Aires. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962014000100006.
- 26 Vista previa y posterior a la intervención. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S071769962014000100006.
- 27 Ilustración sobre una panorámica de Barcelona. <http://www.lacasaporeltejado.eu/>.
- 28 Imagen del proceso constructivo de una vivienda de La Casa sobre el tejado. <http://www.lacasaporeltejado.eu/>.
- 29 Una de las viviendas “tipo ático” construida sobre la azotea de un edificio del ensanche Barcelonés. <http://www.lacasaporeltejado.eu/>.

Cap.7

1. Propuestas para introducir un nuevo ciclo de vida en un entorno urbano obsoleto. elaborado en base a la publicación Chacón, E., Valero Ramos, E., Valverde Espinosa, ‘Espacios de Oportunidad . El Reciclaje Urbano En El Contexto de La Reno- Vación Del Hábitat Social En Francia’, 2012.
2. Edificio del Swan’s Market. <http://www.swansway.com/>, <http://cohousing-solutions.com/communities/swans-marketcohousing>.
3. Necesidades de cambio de la vivienda. Eva Morales, Rubén Alonso and Esperanza Cruz, ‘La Vivienda Como Proceso. Estrategias de Flexibilidad’, *Habitat Y Sociedad*, N 4 (2012), 33–54 <www.habitatysociedad.us.es>.
4. Este proyecto del 2008, localizado en Footscray Vic, Australia. <http://b-k-k.com.au/projects/tower-turnaround>.
5. Transformación de una torre de viviendas en Saint-Nazaire, Francia. <http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=57>.
6. Transformación de una torre de viviendas en Saint-Nazaire, Francia. [:http://condicionstemporals.blogspot.com.es/2014/05/para-continuar-la-ciudad-de-otro-modo](http://condicionstemporals.blogspot.com.es/2014/05/para-continuar-la-ciudad-de-otro-modo).

7. Fotografías del sector Invivienda. Fotografía propia.
8. Fotografía de un edificio del sector Las Caobas. Fotografía propia.
9. Viviendas del sector Los Jardines. Fotografía propia.
10. Edificio del sector Antonio Duvergé. Fotografía propia.
11. Edificio residencial construido en los años setenta en la 27 de Febrero. Fotografía propia.
12. Fotografías de 1993 y las tomadas en el 2003 en el barrio Previ de Lima, Perú, incluidas en el libro “El tiempo construye”.
13. Ilustraciones que forman parte del libro “El tiempo Construye”. <http://ggili.com.mx/es/tienda/productos/time-builds>.
14. Plan Integral de Estrategia de Regeneración (PIER) de Virgen de Begoña. <http://paisajetransversal.com/portfolio/pier-virgen-de-begona/>.
15. Herramienta de evaluación para proyectos de Rehabilitación Urbana Integral a escala de barrio. <http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/blogs/re-hab/publicacion-recuperando-laciudad>.
16. Fotografías de la parte frontal de un edificio de la Avenida 27 de Febrero. Fotografía propia.
17. Fotografías del entorno de los edificios de la Avenida 27 de Febrero. Fotografía propia.
18. Estado actual del acceso a dos bloques de edificios de apartamentos del sector Las Caobas en Santo Domingo Oeste. Fotografía propia.
19. Edificios multifamiliares del sector Los Jardines, Distrito Nacional. Fotografía propia.
20. Edificios multifamiliares del entorno de la Plaza de la Trinitaria. Fotografía propia.
21. Edificios multifamiliares del entorno de la Plaza de la Trinitaria. Fotografía propia.
22. Modelo conceptual de las ventajas que de vivir en una comunidad de viviendas. <http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>.
23. Tipificación de los tipos de *cohousing*. <http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>.
24. Vistas exteriores e interiores del conjunto de edificios que forman el Cohousing en el río Spreefeld. <http://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpanetoarchitekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten> y <http://www.bararchitekten.de/projects/sfb.html>.

25. Diagramas representativos de la organización de usos de los edificios del el Cohousing en el río Spreefeld. <http://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeldcarpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten>.

Cap.8

1. Recomendaciones para una política de potenciación de la oferta y demanda de la vivienda de alquiler. Elaboración propia en base al informe de Andrés F. Blanco, Andrés G.; Fretes Cibils, Vicente; Muñoz, *Se Busca Vivienda En Alquiler. Opciones de Política En América Latina Y El Caribe*.
2. Cooperativa vecinal, “Estrategia de intervención en una barriada prototipo”. Cooperativas vecinales. Una aproximación a la gestión colaborativa en la rehabilitación y conservación de barriadas, 2015.
3. Portadas de las publicaciones Serie Educativa y Colección Documentos de Federación de Cooperativas Vivienda de Ahorro Previo (FECOVI). <http://www.fecovi.coop/web/publicaciones/>.
4. Dimensión del sector cooperativista en República Dominicana. Elaboración propia en base a los datos del IV Censo Nacional de Cooperativas del Consejo Nacional de Cooperativas.

Cap. 9

1. Plano de urbanización. Archivo General de la Nación.
2. Fotografía de la urbanización Antonio Duvergé tomada en los primeros años después de su construcción. Archivo General de la Nación.
3. Localización, equipamientos y datos de población y vivienda. Elaboración propia.
4. Urbanización, viario y zonas verdes de barrio General Antonio Duvergé. Elaboración propia.
5. Superficies según usos de suelo. Elaboración propia.
6. Tipos de edificios por sistema de agregación.
7. Manzanas con vivienda colectiva. Elaboración propia.
8. Manzana 1. Elaboración propia.
9. Manzana 2. Elaboración propia.
10. Manzana 3. Elaboración propia.

11. Manzana 4. Elaboración propia.
12. Manzana 5. Elaboración propia.
13. Zonificación Indicativa Sobre Densidades (ZID) del barrio General Antonio Duvergé. adn.gov.do
14. Edificios del barrio Antonio Duvergé. Fotografía propia.
15. Bloques elegidos para el ejercicio de intervención. Elaboración propia.
16. Espacios de libre circulación original y actual. Elaboración propia.
17. Planta primer nivel actual. Elaboración propia.
18. Planta baja actual. Elaboración propia.
19. Actuaciones propuestas. Elaboración propia.
20. Evolución propuesta. Elaboración propia.

Bibliografía

Básica

Bertullo, Jorge, Gabriel Isola, Diego Castro, y Milton Silveira. "El Cooperativismo En Uruguay." Montevideo. 2003.

Blanco, Andrés G.; Fretes Cibils, Vicente; Muñoz, Andrés F. "Se Busca Vivienda En Alquiler. Opciones de Política En América Latina Y El Caribe." Washington, D.C. 2014. <http://services.iadb.org/wmsfiles/products/Publications/38720359.pdf>.

Boyars, Marion, y John Turner.. "Housing by People: Towards Autonomy en Building Environments." *City*, 45–46. doi:10.1017/CBO9781107415324.004. 1976.

Cervero Sanchez, Noelia; Agustín Hernández, Luis. "Remodelación, Transformación Y Rehabilitación. Tres Formas de Intervenir En La Vivienda Social Del Siglo XX." *Informes de La Construcción* 67 (EXTRA-1). 2015. <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.049>.

Chacón, Eva. "Autoreciclaje." En *Glosario de Reciclaje Urbano*, editado por Elisa Valero, 15. General de Ediciones de Arquitectura. Valencia. 2014.

Chacón, Eva, Elisa Valero Ramos, Análisis Ciclo De Vida, Indicador Urbano, Hábitat Social, Obsolescencia Urbana, Reciclaje Urbano, and Regeneración Urbana. "Espacios de Oportunidad . El Reciclaje Urbano En El Contexto de La Reno- Vación Del Hábitat Social En Francia, ". 2012.

Editado pr Gustavo Carrier and Nella Peniza. Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo - Junta de Andalucía. Montevideo. 2008.

García-Huidobro, Fernando; Torres Torriti, Diego; Tugas, Nicolás. *El Tiempo Construye. El Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI), Lima: Génesis Y Desenlace*. Gustavo Gili. Barcelona. 2008.

García Lopez, Manuel R., Carlos Rosa Jiménez, Alberto E García Moreno, y María José Márquez Ballesteros. "Cooperativas Vecinales. Una Aproximación a La Gestión Colaborativa En La Rehabilitción Y Conservación de Barriadas." *WPS RI-SHUR* 1 (4): 57–82. 2015

Gatón, María A. "Experiencia Del Sector Privado En La Construcción de Viviendas." En *Seminario Por El Derecho a La Ciudad Y Al Hábitat Saludable*, editado por ACOPROVI. Santo Domingo. 2013.

González Aranaga, Beatriz. 2009. "Estudio de Mercado: Sector Construcción E Inmobiliaria En República Dominicana."

Ito, Toyo. *Conversaciones Con Estudiantes*. Editado por Akira Suzuki. Gustavo Gili. Barcelona. 2005.

Lacaton, Anne; Vassal, Jean-Philippe. "N.60 Lacaton & Vassal: Obra Reciente." 2G: *Revista Internacional de Arquitectura*. 2011.

Lozano Velasco, José María. "Apuntes de Cátedra: Reciclaje De Viviendas E.T.S. Arquitectura - U.P.V." Valencia. 2012.

Lozano Velasco, José María.. *La Vivienda Social Entre Utopía Y Realidad*, Editado por Universidad Politécnica de Valencia. Valencia. 2002.

Lozano Velasco, José María. "Arquitectura de Proximidad." En *Glosario de Reciclaje Urbano*, editado por Elisa Valero, p.14. General de Ediciones de Arquitectura. Valencia. 2014

Morales, Eva, Rubén Alonso, y Esperanza Cruz. "La Vivienda Como Proceso. Estrategias de Flexibilidad." *Habitat Y Sociedad* N 4: 33–54. 2012. www.habitatsociedad.us.es.

Montaner, Josep María, y Zaida Muxí. "Reflexiones Para Proyectar Viviendas Del Siglo XXI. (Spanish)." *Reflections on the Projection of 21th Century Housing. (English)*, no. 6: 82–99. http://dearq.uniandes.edu.co/sites/default/files/articles/attachments/dearq06_07_-_Montaner_-_Muxi.pdf. 2010.

Muñoz Miranda, Alejandro. "Arquitectura Parásita." En *Glosario de Reciclaje Urbano*, editado por Elisa Valero, p. 12. General de Ediciones de Arquitectura. Valencia. 2014.

Nahoum, Benjamín (Compilador). *UNA HISTORIA CON QUINCE MIL PROTAGONISTAS: Las Cooperativas de Vivienda Por Ayuda Mutua Uruguayas*.

Philippe, y Magnin David Paneari. *Proyectar La Ciudad*. Madrid: Celeste. 2002.

Pareja Eastaway, Montserrat; Sánchez Martínez, María T.. "LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA: LECCIONES APRENDIDAS Y RETOS DE FUTURO." *Revista Galega de Economía*, 21 (2): 1–32. 2012.

Prieto, Bárbara. "Determinantes de La Situación de Allegamiento Interno En Las Familias de Bajos Ingresos." Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile. 2001.

"Pyatok Architects, Inc." Pyatok Architects, Inc. n.d. <http://www.swansway.com/swansbrochure/>.

Tapiz Buzarra, Leonardo. "Reciclaje de Barriadas, Una Cuestión de Orden." En *Congreso Internacional Sustainable Building Conference, SB10mad. "Edificación Sostenible. Revitalización Y Rehabilitación de Barrios,"* p.1–11. Madrid. 2010. <http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/a/A053.pdf>.

Theoduloz, Iván. "Emprendimiento de Arquitectura Social 'Por Una Ciudad Inclusiva Y Sustentable.'" *Ciudad Y Arquitectura*. <http://revistaca.cl/portada-revista-ca-152/dossier-de-obras-portada/dossier03-emprendimiento-de-arquitectura-social-por-una-ciudad-inclusiva-y-sustentable/>.2016.

Torres-Antonini, Maruja.. "Our Common House: Using the Built Environment to Develop Supportive Communities." UNIVERSITY OF FLORIDA. Miami. 2001.

Richer, Madeleine. "Una Fórmula Innovadora de Acceso a La Vivienda: Las Cooperativas de Vivienda En Uruguay." *Cayapa. Revista Venezolana de Economía Social* 10 (20):p. 9–22. 2010.

Rueda, Salvador. "Habitabilidad Y Calidad de Vida." In *TEXTOS SOBRE SOSTENIBILIDAD*, edited by José Fariña Tojo, p. 29–33. Madrid: Instituto Juan de Herrera (IJH). 2004.

UNOHCHR, y UN-Habitat. "El Derecho a Una Vivienda Adecuada" 21. doi:10.1017/CBO9781107415324.004. 2012.

Valero Ramos, Elisa, e Isabel Díaz Almela. "Reciclaje de Polígonos Residenciales, Una Alternativa Sostenible." *Congreso Internacional Sustainable Building*

Conference, SB10mad. “Edificación Sostenible. Revitalización Y Rehabilitación de Barrios,” p. 1–11. 2010. <http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/a/A046.pdf>.

William, Joanna. “Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing.” *Journal of Urban Design* 10 (2): p.195–227. 2006. <http://dx.doi.org/10.1080/13574800500086998>.

Yujnovsky, Oscar. *Claves Del Problema Habitacional Argentino 1955-1981. Claves Del Problema Habitacional Argentino 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano. 1984.

Específica

Adamo, Sebastián, y Faiden, Marcelo. “Casas MuReRe, Buenos Aires, Argentina.: Adamo - Faiden Arquitectos, 2009.” *ARQ* (Santiago) 86: 44–47. 2014. <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962014000100006>.

Ayuntamiento de Saint-Nazaire. “Saint-Nazaire, Projet Ville-Ouest.” Saint-Nazaire. 2006. http://www.mairiesaintnazaire.fr/fileadmin/media/Urbanisme/projets_urbains/Amenagements/Ville_Ouest/dossier_Ville-ouest.pdf.

Balaguer, Joaquín. “Discurso: Construir Es La Palabra Mágica Para Cualquier Gobierno En La América Latina.” In VII Conferencia Interamericana de Ahorros Y Préstamos. Dirección General de Información y Prensa de la Presidencia. Santo Domingo. 1969.

Banco Central de la República Dominicana. “Encuesta Nacional de Fuerza de Trabajo.” Santo Domingo. 2015.

Banco Interamericano de desarrollo. “Un Espacio Para El Desarrollo de Los Mercados de Vivienda.” 2011.

“Boletín 9: Síntesis Panorámica Presupuestaria 2013-2015.” Observatorio de Derecho a La Ciudad de Ciudad Alternativa. Santo Domingo. 2015.

Constitución de La República Dominicana. República Dominicana. 2015.

Cañete Alonso, Rosa, y Olaya Dotel. “Política Social En República Dominicana 1930-2007. ¿Inclusión O Asistencialismo?” Santo Domingo. 2007.

Carpaneto, Silvia; schoeningh, Christian. “Neubau Spreefeld Berlin - Wilhelmine-Gemberg-Weg Berlin Mitte.” [Www.carpanetoschoeningh.de](http://www.carpanetoschoeningh.de). http://www.carpanetoschoeningh.de/carpaneto_schoeningh_architekten/Startseite.html. Berlín. 2014.

Chantada, Amparo Del Proceso de Urbanización a La Planificación Urbana de Santo Domingo (La Política Urbana Del Dr. Balaguer 1986-1992).: Editora San Juan. Santo Domingo. 1998.

“Cita: A. Geraldine En: ‘Itinerario Por Las Regiones Subequinocciales.’” Amparo Chantada, Periodico El Caribe. Santo Domingo, 1998.

“Coop Housing at River Spreefeld / Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten.” ArchDaily. <http://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten>. Berlín. 2015.

Davis, Mike. Planet of Slums. Vol. 22. Verso. Nueva York. 2006.

Dirección General de Impuestos Internos. (DGII) Presupuesto, Dirección General de. Manual de Clasificadores Presupuestarios Del Sector Público. República Dominicana. 2014. <https://www.dgii.gov.do/informacionTributaria/publicaciones/manualesTributarios/Documents/ManualdeClasificadoresPresupuestarios2014.pdf>

González Aranaga, Beatriz. “Estudio de Mercado: Sector Construcción e Inmobiliaria En República Dominicana.” Santo Domingo. 2009.

Haroldo Dilla, Alfonso. “Santo Domingo: La Suerte Cambiante de La Ciudad Primada.” In Ciudades En El Caribe: Un Estudio Comparado de La Habana, San Juan Y Santo Domingo. FLACSO. México. 2014.

Haroldo Dilla, Alfonso, y Andrea C. Villalona Núñez, Maribel Catenazzi. “Santo Domingo: El Estado Manifiesto de Sus Mundos Paralelos.” En Ciudades Fragmentadas, Las Fronteras Internas En El Caribe, 46–66.: Grupo de Estudios Multidisciplinarios Ciudades y Fronteras. Santo Domingo. 2007.

Hernández Moreno, Miguel A. "Mapas Sociales de Villa Francisca Y Contexto Neoliberal, Oportunidad Y Desafío Para La Intervención Socioeducativa." *Ciencia Y Sociedad (INTEC)* XXVII (2): p. 194–223. 2002.

Herrera, Milagros. "Viviendas de Inrerés Social Período 1930-1975." *Vivienda, INVI*, 12–21. Santo Domingo. 1981.

Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), "Plan Estratégico Institucional Período 2013 – 2016." Santo Domingo. 2013.

Medina, Danilo (Presidente de la República). Decreto 201-14 Que Crea La Unidad Ejecutora Para La Readecuación de La Barquita Y Entornos (URBE). República Dominicana. 2014.

Moré, Gustavo L., Eugenio Pérez Montás, Esteban Prieto Vicioso, y J. Enrique Delmonte Soñé. *Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana. 1492-2008.* Grupo León Jiménez. Santo Domingo. 2008.

Morel, Edmundo, y Manuel Mejía. "Dominican Republic, Urban Renewal and Evictions in Santo Domingo." In *Evictions and the Right to Housing: Experience from Canada, Chile the Dominican Republic, South Africa Ad South Korea*, edited by Enrique Azuela Antonio, Duhau Emilio, Ortiz, 83–143. International Development Research Centre. Ottawa. 1998.

Ley 450-73, Que Crea La Secretaría de Estado de La Presidencia, y Dicta Otras Disposiciones. G.O 10316. República Dominicana. 1973.

Ley 675-44 Sobre Urbanización, Ornato Público Y Construcciones. G.O 10316. República Dominicana. 1944.

Ley No.189-11 Para El Desarrollo Del Mercado Hipotecario Y El Fideicomiso En La República Dominicana. República Dominicana. 2011.

Ley No. 1-12 Que Establece La Estrategia Nacional de Desarrollo 2030. Vol. 1. 2011

Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario. G.O 10316. 2015. República Dominicana.

Ley No. 176-07 Del Distrito Nacional Y Los Municipios. G. O. No. 10426. 2007.

Ley No. 339 de Bien de Familia Modificada Por La Ley No 5610. República Dominicana. 1961.

Ley No. 687-82, Que Crea Un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos Para Preparación Y Ejecución Relativos a La Ingeniería, La Arquitectura Y Ramas Afines. República Dominicana. 1982.

Ley 10-65 Que Suprime La Secretaría de Estado de La Presidencia Y Crea Un Secretariado Administrativo Y Un Secretariado Técnico a Cargo de La Presidencia de La República. República Dominicana. 1965.

Ley 247-12, Ley Orgánica de La Administración Pública. 2012. República Dominicana. 2014.

Oficina Nacional de Estadística (ONE). "IX CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010 Informe General Vol. I." Santo Domingo. 2012.

Oficina Nacional de Estadística (ONE). "Perfiles Estadísticos Provinciales Regiones Valdesia-Ozama.". Vol. 1. Santo Domingo. 2014.

Perez Morillo, Antonio. "Atlas de La Pobreza 2010 Del Distrito Nacional." Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo /ONE. Santo Domingo. 2014.

Penha, López, y José Ramón Báez. Porqué Santo Domingo Es Así.: Fundación Falconbridge. Santo Domingo. 1992.

Pérez, Cesar. Urbanización Y Municipio En Santo Domingo. INTEC. Santo Domingo: 1996.

Pérez Montás, Eugenio. "Los Espacios de Europa En América: Arquitectura Y Urbanismo 1492-1844." En Historias Para La Construcción de La Arquitectura Dominicana, 1492-2008, editado por Gustavo L. Moré, p. 84–143. Grupo León Jimenes. Santo Domingo: 2008.

Presidencia de la República. "Algunos Programas de Viviendas Sociales Realizados En Los Últimos 30 Años En La República Dominicana." Santo Domingo. 1961.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) "Informe Regional de Desarrollo Humano 2013-2014 Seguridad Ciudadana Con Rostro Humano: Diagnóstico Y Propuestas Para América Latina." Nueva York. 2013.

Real Decreto - Ley 31 Sobre Política de Viviendas de Protección Oficial. España. 1978.

Rodríguez Domínguez, Mauricia. "La Verdadera Historia: Los Barrios Y Ensanches Del Polígono Central de La Ciudad de Santo Domingo." Archivos de Arquitectura Antillana. Santo Domingo. 2004.

Sánchez Córdoba, René. Santo Domingo 1496-1991. Editora Corripio. Santo Domingo. 1992.

Segre, Roberto. "Un Siglo de Arquitectura Antillana: 1880-1980." NUEVA ARQUITECTURA No. 28. 1989.

Sola-Morales, Manuel. "Ideas Urbanas. Santo Domingo 2002: Redefinición Del Terreno Liberado Aeropuerto Internacional de Herrera." Archivos de Arquitectura Antillana. Santo Domingo. 2003.

