



Arq. Jorge Orihuela  
MOTIVA S.A.



Familia californiana usando máscaras durante la gripe española (tomado de: <http://spanishflu.canadiangeographic.ca/fr/photo-gallery/>)

# REFLEXIONES SOBRE LA VIVIENDA ANTE EL COVID-19

**La cuarentena impuesta se ha convertido en una tregua en la vida diaria para unos y un suplicio para otros, lo que ha provocado diferentes comportamientos y reacciones. Ante esta incertidumbre, hacer predicciones lógicas no ha funcionado hasta ahora. Hoy recurrir a la opinión de expertos parece anacrónico, pues la tecnología y la Big Data los ha suplantado, tanto así que, a su merced, existe una pandemia de la cual aún se sabe poco.**

La privación de las libertades y sus consecuencias dependerán de cada individuo, de cada cultura, de usos y costumbres de cada colectividad, a pesar de la globalización impuesta por el avance de las comunicaciones, el marketing y el hedonismo. Constreñirnos en nuestras casas ha desbaratado muchos conceptos, lo que ha sincerado los sentimientos de cada núcleo familiar, tanto físicos como espirituales, deshojando lo superfluo de lo esencial, volviendo a la causa raíz de lo perdurable.

En lo que la mayoría de los países ha coincidido es en los refugios individuales (las casas) a diferencia de las guerras, donde se buscaban los refugios colectivos. La solución, por ahora, es el aislamiento social que se cumple dentro de las viviendas, con salidas restringidas, lo que desarticula, por momentos, los últimos conceptos de sostenibilidad y ciudadanía.

Como anotaba anteriormente, para palear las crisis, se discuten nuevamente antiguas teorías como el

## FALANSTERIO DE FOURIER

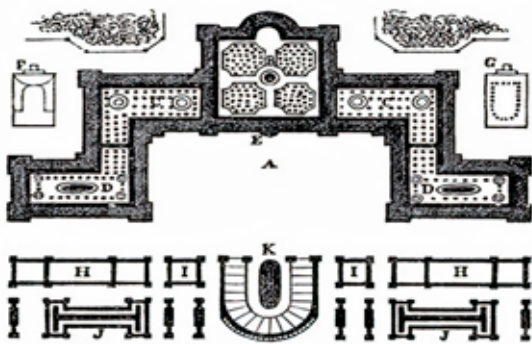


Fig 1a. Propuesta de Charles Fourier (1835)

Panoptismo <sup>(1)</sup> de Michel Foucault —obviamente, digitalizado—. En ella, el Estado es un aparato de vigilancia y poder sobre los individuos que conforman su territorio, pero con alta tecnología, burlando la libertad para algunos o validándolo como solución para otros. Las tendencias democráticas suelen sopesar la economía y el humanismo, y proponen sugerencias que ponen en riesgo la salud pública. Las consecuencias las conocemos todos. Por ejemplo, los edificios multifamiliares se vuelven panópticos en los toques de queda que vigilan atentamente el comportamiento de los vecinos.

Los paliativos vienen de todos los lados del mundo con un solo slogan: “Quédense en casa”. Las culturas, las religiones, las costumbres reviven recetas de todo tipo: médicas, alimentarias, psicológicas, educativas, ambientalistas, de confort y de entretenimiento, pero sin salir de casa.

### **SOBRE LAS CIUDADES.**

¿Cuáles serán las expectativas de los futuros proyectos urbanísticos y de viviendas teniendo en cuenta que esta pandemia está desarrollando un focus group silencioso a nivel mundial con todos los usuarios confinados en sus viviendas? ¿Los valores y necesidades de habitación serán los mismos luego de la cuarentena?

Después de las guerras, conflictos sociales y pandemias, hemos heredado cambios y tendencias tanto en los conceptos urbanísticos como en las viviendas, unas que



Fig 1b. Familisterio de Andres Goudin (1880)

mutan y se quedan como paradigmas, y otras que son efímeras. El terrorismo y la inseguridad en el Perú nos dejaron el enrejamiento de las casas y locales públicos. Además, con el abandono de los espacios públicos recientemente renovados, los toques de queda de los años 90 ensimismaron a las familias. Se creó la desconfianza ante los ataques sorpresivos de un enemigo oculto, tal como es una característica de esta pandemia.

¿Volverán las Company Towns como modelos urbanos industriales? ¿Revisaremos los modelos de familisterios franceses (multifamiliares) de Charles Fourier y André Goudin (Figura 1), o los modelos trancos de una verdadera ciudad autosuficiente de Le Corbusier? ¿O los conceptos frustrados de ciudad jardín de Ebenezer Howard?

Con la aparición del “Ecurbanismo” o Urbanismo Ecológico, las discusiones sobre la ciudad difusa y la

**Las tendencias democráticas** suelen sopesar la economía y el humanismo, y proponen sugerencias que ponen en riesgo la salud pública. Las consecuencias las conocemos todos. Por ejemplo, los edificios multifamiliares se vuelven panópticos en los toques de queda que vigilan atentamente el comportamiento de los vecinos.

<sup>1</sup> El Panoptismo es la combinación de tres elementos: la vigilancia, el control y la corrección. Esta forma, que se ejerce sobre los individuos, se organiza a través de una red de instituciones. Deriva de la arquitectura carcelaria del siglo XVIII.



Figura 2. Complejo arquitectónico de uso mixto de 476 viviendas y comercio. Edificado entre los años 2006 y 2010. BIG Copenhagen - Dinamarca

ciudad compacta han decantado en la segunda, por el obvio ahorro de recursos de suelos, infraestructura y servicios. Quedaba claro que esa era la nueva tendencia.

La realidad de las grandes metrópolis —productos del centralismo y la constante migración— es que se han vuelto inmanejables. El control urbano ha rebasado a la administración pública en condiciones normales y, más aún, en situaciones como esta.

¿La coyuntura será propicia para pensar en una administración Haussmaniana, de renovación urbana posmoderna, con toda la tecnología existente? ¿O seguiremos parchando ciudades?

La alta contaminación, debido a la paralización de la ciudad y el transporte automotor, ha mejorado: “Nos estamos dando cuenta que, si más gente camina y usa la bicicleta, tiene una ciudad más viva, habitable, atractiva, segura, sostenible y saludable. ¿Qué estamos esperando?”, nos dice el arquitecto y urbanista Jan Gehl (2014).

¿Seguirá siendo la ciudad diseñada para los autos o le daremos la escala humana?

Como repite Gehl (“El País” 07/2017), “la arquitectura se debería concebir única y exclusivamente como una interacción entre forma y vida. Igual que las ciudades, solo funcionan si se genera esa interacción”.

¿La postpandemia será motivo de cambio como en la postguerra o será la ciudad un ideal, una utopía de los arquitectos?

### **SOBRE LAS VIVIENDAS.**

Las configuraciones de las viviendas han ido variando con el tiempo. La tipología depende de los factores externos, tales como la ubicación y clima; y, en segundo lugar, a usos y costumbres de sus habitantes. En los últimos años, esto ha ido variando por las tendencias y esnobismos globales, y por la aparición de nuevos materiales, no siendo ajeno el poder adquisitivo y los niveles socioeconómicos de los usuarios finales.

**[ La cuarentena ha puesto a prueba las viviendas formales e informales frente a los deseos, valores y necesidades de sus ocupantes. Ha puesto un nuevo reto que consistirá en solucionar estas insatisfacciones y actualizar los modelos y conceptos que veníamos repitiendo. ]**

La cuarentena ha puesto a prueba las viviendas formales e informales frente a los deseos, valores y necesidades de sus ocupantes. Ha puesto un nuevo reto que consistirá en solucionar estas insatisfacciones y actualizar los modelos y conceptos que veníamos repitiendo.

La vivienda es un derecho humano fundamental. Ahora, además, es el centro de nuestra batalla contra el COVID-19. Sin una vivienda adecuada, es imposible llevar a cabo el distanciamiento social y las buenas prácticas de higiene cuando el mundo corre el riesgo de contraer una enfermedad mortal. Como apunta Leilani Farha relatora especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada: “la vivienda se ha convertido en defensa de primera línea contra el coronavirus. La vivienda nunca había significado tanto como lo es en este momento, en que se convierte en una condición de vida o muerte” aparecido en la publicación del 13/04/2020 de NU-Hábitat México.

Se estima que alrededor de 1,800 millones de personas, o más del 20 por ciento de la población mundial, carecen de una vivienda adecuada. Estas cifras incluyen alrededor de mil millones de personas que viven en asentamientos informales o barrios marginales, según ONU- HABITAD.

El Nobel de Economía Joseph Stiglitz, al ser entrevistado, anotó: “Medios tan lejanos de algún tipo de socialismo, como el Financial Times o The Economist, han subrayado la urgencia de un Estado renovado no solo para patrullar los codiciosos mercados financieros [...], sino para superar las desigualdades sociales que se han convertido en un verdadero problema para la salud del capitalismo contemporáneo”. ¿Será esto una predicción o un idílico deseo de solución?

Un primer frente debe ser la vivienda informal, ubicadas en las conurbaciones de la ciudad, con ausencia de servicios básicos y condiciones de vida poco saludables que contribuyen a una precaria salud física y mental para enfrentar la pandemia. Esto no implica ignorar a las viviendas de la ciudad formal, donde el aislamiento social es más llevadero debido al refugio de la tecnología de espacios virtuales de teletrabajo, clases virtuales, chats y redes sociales. Estas son realidades distantes, pero dependientes.



Figura 3. "ALDEAMAYOR" Residencia para mayores del Arq. Oscar Miguel Ares. El País, 2020/04/13/ Icon desing

## LECCIONES DE VIVIENDA DE UNA CRISIS SIN PRECEDENTES.

¿La función prevalecerá antes que la forma?  
 ¿Cumplieron las viviendas con el confort climático y acústico? ¿Cumplió la infraestructura de agua, desagüe, electricidad y comunicaciones con las dotaciones calculadas? ¿La privacidad de los ambientes fue la correcta? ¿En qué grado ayudó la vivienda actual en la cuarentena?

Los aforos de los edificios con la máxima demanda permitirán evaluar el correcto funcionamiento de los servicios de cada edificio, de cada barrio y de cada vivienda, los que nos dará valiosa información para los inputs de los nuevos diseños.

Existen certificaciones de desempeño en nuestro medio como: "Best Place to Live", las BPE (Building Performance Evaluation); en Europa, BUS; y POE y TBP, en el Reino Unido; y otras, que nos permiten medir cuantitativa y cualitativamente los desempeños y demandas actuales en las viviendas en el sector formal. Por otro lado, en las viviendas informales, las encuestas de percepción, los reportajes periodísticos

**Expertos Inmobiliarios en España se reúnen en Sinampro Home Edition para analizar los problemas postpandemia. La directora de Marketing de Aedas Homes, Silvia Álvarez, cree que la situación de teletrabajo forzoso en la que están muchas familias está generando, además, nuevas necesidades.**

y, muchas veces, las soluciones planteadas por sus mismos habitantes nos indicarán sus demandas y falencias.

Intentemos formular algunas preguntas respecto a la vivienda:

- ¿Qué tan importante es la ubicación de nuestras viviendas respecto a nuestras actividades?
- ¿Dónde preferirías vivir: en la capital o en provincias?
- ¿Preferirían un departamento en un edificio o una vivienda unifamiliar?
- ¿Qué piensas de los espacios comunes en los edificios?
- ¿Crees que tu casa cumplió las condiciones para el aislamiento social?
- Dentro de tu casa, ¿en qué ambiente te has sentido mejor?
- ¿Crees que falta algún ambiente en especial?
- ¿Dónde has realizado tu teletrabajo?
- ¿Crees que deberías anular algún ambiente que no es útil?
- ¿Crees que los muebles que tienes en casa han servido satisfactoriamente?
- ¿Crees que los balcones son necesarios?
- ¿Estas satisfecho con las dimensiones de tu casa?
- ¿A qué actividad te has dedicado durante la cuarentena?

Hemos podido notar sentimientos de inconformidad, desconcierto, angustia y hasta contradicciones de conductas en ambientes concebidos ex profesamente: ¿tenemos alguna respuesta o, mejor dicho, hemos encontrado algún hilo conductor que nos lleve a mejorar o cambiar conceptualmente la vivienda? ¿Qué responsabilidad nos corresponde asumir a nosotros?

Expertos Inmobiliarios en España se reúnen en Sinampro Home Edition para analizar los problemas postpandemia. La directora de Marketing de Aedas Homes, Silvia Álvarez, cree que la situación de teletrabajo forzoso en la que están muchas familias está generando, además, nuevas necesidades. Por ejemplo, para escuchar videoconferencias o tener reuniones virtuales, no se tiene un lugar apropiado dentro de casa: "Algunos terminan haciéndolo desde la habitación de su hijo o, incluso, hay quien se ha tenido que bajar a hacerla al auto". Diario Español "La Vanguardia" (06/04/2020)

Otra opinión de Anna Kazumistahl, en un TED en Rio de la Plata, habla de la resiliencia japonesa a los sismos. Ella hace un paralelo entre las cuarentenas y su adaptación a las circunstancias, con la respuesta de unas viviendas sismo-resistentes. También, cita como una fortaleza de su cultura “el quitarse los zapatos al entrar a la casa”, que incluye la consiguiente respuesta de mobiliario para este fin y un espacio en el ingreso de la casa. Opino que deberíamos imitar esta costumbre, proporcionando el respectivo espacio.

Otro detalle es el importante rol que han jugado los balcones en esta cuarentena: el papel de la socialización con el distanciamiento adecuado y el contacto en los vetados espacios públicos. La cocina ha recuperado su antiguo desempeño familiar, recobrando el interés común. Ha ocurrido un retorno a preparar el pan de cada día y a desempolvar las recetas de las abuelas.

¿Qué pensamos sobre los más vulnerables de esta crisis? Nos preguntamos si será posible realizar las ideas del arquitecto español Oscar Miguel Ares, como la “Aldea mayor” de Valladolid (Figura 3), o los modelos como los cohousing o los pisos tutelados. ¿Las soluciones de albergues para ancianos rechazados por los ecologistas seguirán siendo utopías de la arquitectura?

### ¿CUÁL ES EL DIMENSIONAMIENTO PERFECTO O EL IDEAL?

En los años setenta, el arquitecto japonés Kisho Kurokawa, respondió que la vivienda podría desarrollarse en 8.70 m<sup>2</sup>. Plasmó esta idea en la Torre Nakagin (Figura 4), compuesta por 140 capsulas de acero inoxidable, ancladas a una estructura de concreto, dotadas de un amueblamiento interior con toda la tecnología de la época.

Esta torre demostró la prefabricación y la habitabilidad, gracias a la cultura de sus habitantes, el diseño ergonómico, la disciplina y el orden japonés, mas no el mantenimiento previsto del recambio de capsulas por el alto costo.

Los diseños urbanos y de las viviendas son muy complejos. Dependen de muchos factores como las culturas, las políticas de estado, la situación económica y la idiosincrasia del habitar que responde a sucesivos

**[ La tecnología se ha disparado en una curva ascendente, lo que ha permitido adecuar las viviendas con el mayor confort, mas no así los espacios. Las familias nacen, crecen y se multiplican por generaciones; las viviendas no acompañan esta metamorfosis del mismo modo que las ciudades. ]**



Figura 4. Torre Nakagin – Tokio 1972 y los interiores de los departamentos

cambios a través del tiempo. De esta manera, el dimensionamiento mínimo será el que requieran sus ocupantes.

La tecnología se ha disparado en una curva ascendente, lo que ha permitido adecuar las viviendas

Otro detalle es el importante rol que han jugado los balcones en esta cuarentena: el papel de la socialización con el distanciamiento adecuado y el contacto en los vetados espacios públicos. La cocina ha recuperado su antiguo desempeño familiar, recobrando el interés común. Ha ocurrido un retorno a preparar el pan de cada día y a desempolvar las recetas de las abuelas.

**Las acciones inmediatas** a corto plazo deberían centrarse en contener la propagación de la infección, mientras que las intervenciones a largo plazo deberían incluir una revisión de los enfoques actuales de la gobernanza de la vivienda y la tierra. Las decisiones y medidas tomadas ahora podrían moldear significativamente el éxito o el fracaso de la recuperación futura posterior al desastre”.

con el mayor confort, mas no así los espacios. Las familias nacen, crecen y se multiplican por generaciones; las viviendas no acompañan esta metamorfosis del mismo modo que las ciudades. El arquitecto Jhon Habraken propone definir una vivienda como una acción, como una suma de actividades que se relacionan directamente con nuestro alrededor, es decir, un procedimiento continuo. Esta idea de vivienda-proceso permite la participación activa del usuario en el diseño y la transformación de su hogar, algo que el movimiento moderno había olvidado.

¿Será la vivienda flexible de Habraken una solución que valga revisar?; ¿Cómo afectará la pandemia a los últimos acuerdos tomados en la Nueva Agenda Urbana y el Plan Estratégico 2020-2025 de ONU- Hábitat realizado en Nairobi (Kenia) a fines el año pasado, donde se ha realizado un trabajo en favor de ciudades resilientes y sostenibles?

Hay muchas interrogantes que se pueden plantear al respecto. La intención de este repaso rápido de algunos conceptos sobre la vivienda a través del tiempo es solo motivar la búsqueda de respuestas después de la crisis. Como se puede apreciar, las soluciones tienen un común denominador: la preocupación del hombre gregario por buscar cobijo de las inclemencias, la mancomunidad y la seguridad es constante. Esto se ha observado en los conceptos de Charles Fourier o Andre Godin con los Familisterios en 1880 (figura 1) y con Bjarke Ingels en su proyecto 8 House, de uso mixto, de 60,000 m<sup>2</sup>, construido en Dinamarca en el año 2010 (Figura 2 y 5).



Fig 5. 8 HOUSE por BIG Copenhagen- Dinamarca

Termino con un comentario de ONU-HABITAD: “La propagación de COVID-19 está exacerbando una crisis de vivienda global preexistente, que ya está afectando a millones de personas. Las acciones inmediatas a corto plazo deberían centrarse en contener la propagación de la infección, mientras que las intervenciones a largo plazo deberían incluir una revisión de los enfoques actuales de la gobernanza de la vivienda y la tierra. Las decisiones y medidas tomadas ahora podrían moldear significativamente el éxito o el fracaso de la recuperación futura posterior al desastre”.

#### Referencias

- Fourier, C., & Novella, J. M. (1980). *Doctrina social:(el falansterio)*. Júcar.
- Gehl, J. (2006). *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios* (Vol. 9). Reverté.
- Gehl, J. (2014). *Jan Ciudades para la gente. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Infinito*
- *El Familista de Guise* (2020). Recuperado de <https://www.familistere.com/fr/decouvrir/monsieur-godin-fondateur-du-familistere>
- *Laboratorio de la vivienda sostenible del siglo XXI*. Recuperado de <http://laboratoriovivienda21.com/magazine/?p=321>
- *El País* (2017): *Menos coches. Menos edificios modernistas. Más ciudades para la gente*. Recuperado de [https://elpais.com/elpais/2017/07/29/seres\\_urbanos/1501328180\\_493283.html](https://elpais.com/elpais/2017/07/29/seres_urbanos/1501328180_493283.html)
- Mignucci, A., & Habraken, J. (2010). *Soportes: vivienda y ciudad*. Instituto de Arquitectura Tropical.
- *Arquitectura y Diseño* (2020). *¿Se acaba el tiempo para el edificio Nakagin Capsule Tower de Tokio?* Recuperado de [https://www.arquitecturaydiseno.es/arquitectura/se-acaba-tiempo-para-edificio-nakagin-capsule-tower-tokio\\_2941/4](https://www.arquitecturaydiseno.es/arquitectura/se-acaba-tiempo-para-edificio-nakagin-capsule-tower-tokio_2941/4)
- ONU-Habitat (2020). *Publicaciones recientes; Vivienda y COVID 19*. Recuperado de <https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-y-covid19>
- *Diario Español "La Vanguardia"* Redacción 06/04/2020 Recuperado de <https://www.lavanguardia.com/vida/20200406/48334894550/la-realidad-virtual-da-oxigeno-a-las-inmobiliarias.html>

#### Arq. Jorge Orihuela Astupinaro

Maestría en Vivienda - UNI. Gerente de Proyectos MOTIVA S.A. ,Premio INDECOPI 2000, Premio OMPI 2001, Premio Creatividad empresarial 1997, Coautor de artículos en revistas nacionales y en revistas internacionales indexadas, menciones en el Concurso Calidad Arquitectónica, Concurso Mivivienda y ganador de premios y menciones en el Colegio de Arquitectos del Perú y el Instituto de Urbanismo y Planificación. Autor de 3 Patentes.