

Fecha: 09-10-2017

Medio: Ecomundo - Online

Nota: Arquitectura sustentable. La vida útil de la vivienda social.

En este artículo el Ing. Néstor Iparraguirre nos habla de la vida útil de la vivienda social, que debería ser el eje de la planificación de las obras públicas.

Si bien estas nuevas construcciones son de carácter urgente, no se debe subestimar la importancia de que el resultado de las obras sean viviendas sólidas, durables y sustentables. Todo esto impactará directamente en la vida útil de los hogares. Para hablar de la misma, debemos entender las dos características de las viviendas:

- **Propiedades intrínsecas:** dependen de la calidad y la eficiencia de los insumos utilizados en la ejecución, de la realización en sí misma, de las instalaciones y de la técnica constructiva aplicada.
- **Propiedades extrínsecas:** quedan visualizadas a posteriori de las terminaciones de las viviendas y están representadas por la necesidad de realizar el mantenimiento del conjunto de las mismas con la periodicidad adecuada, tanto desde el punto de vista preventivo, como puntual ante la aparición de determinadas patologías.

Es de fácil conclusión que, si los insumos utilizados poseen las siguientes propiedades: masa, resistencia estructural y resistencia mecánica, la vivienda tendrá muchas más posibilidades de prolongar su vida útil.

A su vez, resulta imprescindible que las intervenciones necesarias a realizar en cualquier tipo de mantenimiento sean de sencilla ejecución y no demanden mano de obra especializada ni técnicas de sofisticada implementación. Observamos, entonces, que existe entre ambas propiedades una relación biunívoca: a mejores insumos con sencillas técnicas de colocación, corresponde menor y más sencillo mantenimiento, verificándose así esta ecuación con un resultado de mayor vida útil de mejor calidad.

Existe a nivel mundial (incluyendo a nuestro país) la necesidad de construir viviendas que garanticen una mayor eficiencia energética. Para ello, se han fijado estándares tendientes a una mejor aislación térmica de los insumos, para lograr una mayor eficiencia energética de las envolventes.

Es así que se han desarrollado algunos materiales conocidos como “innovadores” que han permitido diseñar sistemas constructivos que, si bien tienen un buen comportamiento desde el punto de vista térmico, no poseen las tres propiedades intrínsecas que mencionamos al principio para asegurar una mejor vida útil de las viviendas: masa, resistencia mecánica y resistencia estructural.

Entonces, surge la inquietud de qué ahorro puede producirse con estos materiales para que en tan corto plazo de vida útil (se habla de 30 años) sea posible amortizar el costo de toda la vivienda y la reconstrucción correspondiente, con el drama de la demolición, nueva construcción y la consiguiente frustración del usuario.

Desde el punto de vista contable e impositivo, se adopta como vida útil de un inmueble la de 50 años. Pero la experiencia histórica en todo el mundo ha demostrado que pueden ejecutarse viviendas que cumplan con estándares medios de ahorro energético que resulten en una vida útil de 70, 100 o más años con un mantenimiento de bajo costo.

En países emergentes como la Argentina, las viviendas financiadas con recursos del Estado deben necesariamente maximizar su vida útil. No es éticamente correcto fijar la vida útil de una vivienda solamente especulando con el plazo de amortización del préstamo para que la vivienda sea utilizable en el mercado de las hipotecas.

Se debe comprender a la hora de planificar una obra, entonces, que estas viviendas tienen por sobre todo un interés de tipo social, pues permiten al usuario final de exiguos recursos, una superación como individuo y un crecimiento socioeconómico y cultural.

Ing. Néstor Iparraguirre

Es egresado de la Universidad Nacional de Córdoba (1967), es especialista en el sistema constructivo de bloques cerámicos. Dentro de sus 46 años de experiencia en el mercado ha participado de la Primera Reglamentación de mampostería de cerámicos portante y de la Primera configuración de las condiciones de habitabilidad a través de la Secretaria de la Vivienda de la Nación en la década del 70. Creador del sistema Cáscara para la vivienda de ladrillos cerámicos, y del sistema de mampostería cerámica para edificios en altura en zonas sísmicas a fines de la década del 80. Actualmente es jefe del departamento técnico de

Cerámica Palmar SA, encargado de analizar las tendencias constructivas actuales en el mercado nacional e internacional, desarrollo de nuevos materiales y arquitectura sustentable.

Acerca del Grupo UNICER

UNICER es un grupo nacional conformado por seis empresas fabricantes de ladrillos cerámicos, creado en 1995, con la misión de ofrecer a sus clientes un servicio de excelencia a nivel integral. Su principal compromiso se basa en la concientización de un sistema constructivo eficiente que pondere la innovación y la calidad del ladrillo cerámico. La ubicación estratégica de cada planta industrial responde a una extensa red de distribución comercial, para satisfacer la demanda del producto a lo largo y a lo ancho del país. Se trata de las firmas Later-Cer (Pilar), Cerámica Quilmes (Quilmes), Palmar (Córdoba), Cunmalleu (Rio Negro), Cerámica Fanelli (La Plata) y Cerámica Rosario (Rosario).

Nota Web:



The screenshot shows a web page from 'ecomundo' with a dark header. The main article is titled 'Arquitectura sustentable. La vida útil de la vivienda social.' and is dated 9 OCTUBRE, 2017. The article text discusses the importance of social housing and mentions Ing. Néstor Ipparraguirre. The page includes a sidebar with related articles like 'El autobús eléctrico que ha recorrido 1.772 km sin recargar su batería' and 'Un poderoso insecticida provocó la muerte'. There are also social media sharing buttons and a 'BDZ MAILING' section.

Link: <http://www.ecomundo.com.ar/arquitectura-sustentable-la-vida-util-la-vivienda-social/>