



Carlos PISONI\*

\*: Carlos Pisoni: Arquitecto. Director de la Maestría Habitat y Pobreza Urbana en AL (FADU/FCSs/UBA).  
email: capisoni@yahoo.com.ar

---

PRESENTADO: 14.06.19

ACEPTADO: 25.06.19

# GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES. LA SOLUCIÓN QUE NO FUE

*“Fomentar la mejora del patrimonio de viviendas existentes mediante la rehabilitación y mantenimiento y el suministro adecuado de servicios, instalaciones y comodidades básicos”*

(Naciones Unidas Hábitat II, Estambul, 1996)

21

## Resumen

Una mirada extendida sobre el Hábitat Social de nuestro país debe incorporar insoslayablemente la recuperación del colectivo conformado por los más de 1.300.000 habitantes de los denominados Grandes Conjuntos Habitacionales, la mayoría de los cuales conviven en condiciones de alta precariedad.

Estos conjuntos, proyectados su mayoría originalmente entre los años 60 y 80 del siglo pasado, constituyen, luego de décadas del abandono de un estado que ha permanecido ausente y sin que se hayan recreado condiciones adecuadas de “apropiamiento” por parte de sus habitantes, los resultados no han sido los esperados, falta de integración con el medio urbano, viviendas con precarias condiciones de habitabilidad, obsolescencia, falta de mantenimiento interno y externo, deterioradas, y con vínculos altamente deteriorados entre sus habitantes.

**Palabras Clave:** Grandes conjuntos habitacionales - integración urbana.

### Summary

*An extended look at the Social Habitat of our country must inevitably incorporate the recovery of the collective conformed by the more than 1,300,000 inhabitants of the so-called Great Housing Complexes, most of whom live in conditions of high precariousness.*

*These complexes had been mostly projected originally between the 60s and 80s of the last century, and constitute a failure of an absent State, after decades of abandonment. The results have not been as expected: inadequate conditions of “appropriation” by its inhabitants, lack of integration with the urban environment, housing with poor living conditions, obsolescence, lack of internal and external maintenance, deterioration, and highly deteriorated links among its inhabitants.*

**Key words:** *Large housing complexes - urban integration.*

## INTRODUCCIÓN

En el plano internacional, la decisión de construir Conjuntos habitacionales de alta densidad se define en la Europa de postguerra de comienzos de siglo motorizado por el marco del debate de la modernidad, discusión que quedará sintetizada en la carta de Atenas en 1933, formulada en el Congreso de Arquitectura Moderna.

Centralmente se sostenía la necesidad de encontrar alternativas al crecimiento de las “Ciudades Industriales”, por lo que se proponía construir en la periferia bajo el concepto de “Conjuntos Resplandecientes” (Cités Radieuses), máquinas de habitar en torres espaciadas, rodeadas de naturaleza, vinculadas por vías rápidas de circulación, pensamiento a lo que se sumó la necesidad de dar respuesta a la tragedia de la destrucción de ciudades producto de la segunda guerra mundial.

Pero las respuestas aplicadas no verificaron las hipótesis planteadas. En las décadas siguientes a su instrumentación en la mayoría de los casos, la movilidad social de los sectores medios, tributarios del confort brindado por los conjuntos determinó el abandono progresivo de los mismos, siendo reemplazados por una población más fragilizada, en particular inmigrantes, sin posibilidades de mantenimiento, sin el cual los edificios y espacios comunes, comenzaron un largo proceso de degradación, y que en numerosos casos finalizó con la destrucción de los mismos.

## AMÉRICA LATINA

En América Latina en el periodo posterior a la guerra, se desarrolla el ideario desarrollista materializándose en 1948, con la creación de agencias internacionales dependientes de Naciones Unidas ONU, como la Organización de Estados Americanos (OEA) y la Comisión Económica para América Latina (CEPAL), a los que se sumó el giro de la política exterior estadounidense que se activa en 1961 con la denominada “Alianza para el Progreso”, dirigida al Continente, ante el riesgo de que distintos países replicarán la gesta libertaria producto de la Revolución Cubana 1959 al presente. A pesar de la Alianza para el Progreso y de la prolongada presencia de la sustitución de importaciones en las economías de los países latinoamericanos, para finales de los 60 la industrialización no se había ni diversificado ni consolidado especialmente en términos de bienes duraderos y de capital.

Como reacción a la realidad instalada se desarrolla en el Continente el concepto de planificación como instrumento reparador para solucionar los perjuicios causados por la sustitución de importaciones y las dificultades para continuar en una nueva etapa de acumulación.

En efecto, para comienzos de los 70 era evidente que más allá de la burguesía industrial y parte de la clase media, el «modernizante estilo de desarrollo» de las décadas anteriores no había alcan-

zado a otros estratos de la población, especialmente a la creciente masa de «pobres urbanos» aumentada por la migración rural urbana.

## VIVIENDA SOCIAL MASIVA EN ARGENTINA

En la misma década en Argentina en el campo de la vivienda se instaló un profundo debate disciplinar, en relación a los proyectos urbanos, particularmente en la escala de los mismos, explorándose alternativas superadoras al parque edilicio construido en la primera mitad del siglo. Los objetivos centrales se sintetizaron en dos componentes: el costo beneficio final y la racionalidad de las respuestas a adoptar en la vivienda legitimándose tipologías urbanas alternativas.

El procedimiento elegido y la promoción de políticas estatales activas orientó el camino de la disciplina arquitectónica hacia el campo de la vivienda social de escala masiva, para lo cual se convocaron concursos con la modalidad del proyecto y precio, dirigidos por su escala a articular a los grandes grupos empresarios nacionales, con los estudios de arquitectura más renombrados, sus habituales socios en numerosos proyectos.

Las características de los concursos, definió no sólo una vasta producción arquitectónica y urbana para el periodo, sino también la instalación del pensamiento integrador del movimiento desarrollista basado en dos (2) prioridades, sistemas de prefabricación pesada de origen europeo radicando compañías de capital extranjero multinacionales y financiamiento externo.

Las decisiones políticas adoptadas se sintetizan en la producción de más de dos décadas de construcción de grandes Conjuntos Habitacionales, fundamentadas en la necesaria respuesta urgente a la demanda no satisfecha de vivienda producto de la superpoblación originada en el periodo de la inmigración masiva ocurrido en esos años, y en muchas intervenciones para relocalizar, a miles de familias expulsadas de Villas y Asentamientos erradicadas que en la Ciudad de Buenos Aires ascendieron a 120.000 literalmente tiradas la mayoría en el 3º y 4º cordón del Conurbano, de las 140.000. preexis-

tentes, solo resistieron 20.000, que a partir del regreso a la democracia a fines de la década de los 80 volvieron acrecer exponencialmente, posteriormente la evaluación de la experiencia anterior llevada a cabo por parte de organismos nacionales y provinciales reconoció a los resultados obtenidos como un fracaso productor de una serie de efectos no deseados.

La tipología de los grandes conjuntos incorporó los patrones vigentes en la reconstrucción de los países de Europa de la posguerra, caracterizado por la producción de viviendas nuevas que incluían el desarrollo de infraestructura, y equipamiento urbano, equipadas, organizadas a gran escala y con funcionamiento autónomo. En general se encontraban localizados en áreas periféricas de las ciudades, impulsando a nivel urbano procesos de extensión territorial discontinua y de incorporación de tierras rurales.

La propuesta de construir estos conjuntos, se generó en las ideas dominantes de la época en que la producción de viviendas en grandes series reducía los costos, lo que como consecuencia determinó, por la escala de los emprendimientos, la necesidad de localizar las intervenciones en grandes superficies de suelo, ubicables solamente en emplazamientos alejados de los centros urbanos.

El resultado determinó que se produjeran conjuntos en localizaciones desarticuladas de la trama física y social preexistente, e incluso en algunos casos en áreas con serios problemas ambientales. Todos estos factores incidieron fuertemente en la valoración negativa de los conjuntos, tanto respecto a la integración social como urbanística, y finalmente en la reducción del valor económico de las unidades habitacionales.

Además, la dimensión de los conjuntos y en consecuencia, el volumen de las obras determinó que sólo pudieran ser realizadas por un grupo reducido de grandes empresas, que carecieron en muchos casos del conocimiento técnico de los sistemas utilizados sin los controles imprescindibles por parte de los estados nacional o local, que realiza una dirección de obra independiente, ya que ni la Secretaría de Vivienda ni los Institutos Provinciales de Vivienda contaban con personal

capacitado necesario para el control de las obras. Es evidente, que muchos de los problemas técnico constructivos que hoy se observan, tienen su origen en falencias originadas en el proceso de construcción.

En la mayoría de los conjuntos habitacionales a partir de su habilitación se aprecia la degradación y pérdida del valor patrimonial. Esto se explica en un continuado abandono particular del estado y también de sus habitantes por no disponer de los recursos necesarios para ello. Los espacios comunes en muchos casos se transformaron en “espacios de nadie”, sumado a la ausencia de un adecuado mantenimiento tanto de los elementos exteriores del conjunto como de componentes internos particularmente instalaciones de cada unidad habitacional.

Asimismo se han detectado en muchos complejos problemas constructivos, que por la no respuesta en tiempo y forma se agrava la situación, lo que determina posteriormente que son imposibles de resolver por sus ocupantes.

Las condiciones señaladas, determinan una degradación social y económica, a lo que se le suma, la no apropiación por parte de sus habitantes de sus responsabilidades del pago de sus cuotas, y en especial en el cuidado y mantenimiento de los espacios comunes. Se constituyen en “tierra del no uso”, También se verifica la dificultad para hacer frente a la vida social en los conjuntos, a lo que se ha sumado la alta rotatividad de los mismos, lo que representa una serie de dificultades para el funcionamiento de los mismos.

Un aspecto a enfatizar es que en el modelo de gestión adoptado por el estado centrado en la construcción, se prescindió de los alcances culturales y sociales que nuestra sociedad asigna al derecho de propiedad, que por ejemplo impide la posibilidad de transferir, y/o asegurarse una tenencia segura. En el marco legal de aplicación, se omitió la figura de regularización dominial.

Finalmente, se excluyó además a los habitantes como personas físicas con derecho, del ámbito real donde se desenvuelve la vida cotidiana, lo que impidió alcanzar la inscripción de las unidades funcionales.

## PROPUESTA

Como recomendación para recuperar la habitabilidad del parque habitacional interpelado, a través de su puesta en valor, se propone un modelo de gestión que a partir del relevamiento exhaustivo de las familias que lo habitan, considerando la tenencia de los mismos, se analice el estado administrativo de cada una de las unidades en búsqueda de su regularización dominial asegurando la propiedad.

En relación a la organización consorcial se debe analizar prioritariamente su modificación, a efectos de modificar los actuales formatos reduciéndolos de forma tal que asegure el mantenimiento de los mismos, con la plena participación del colectivo en las decisiones.

Con respecto a la integración urbana en las áreas en donde se encuentra emplazado, se analizará su articulación con las localizaciones vecinas, su vinculación con los centros productivos, la accesibilidad al transporte, provisión de equipamientos de servicios, sociales, educacionales y de salud, otros.

El relevamiento edilicio de cada uno de los edificios de los conjuntos, en el exterior e interior de las unidades, deberá definir inicialmente el plan de trabajo priorizando las intervenciones que por su gravedad deban resolverse inicialmente, se estima que desde el estado los ejecutores que por su experiencia y localización en el ámbito nacional, se encuentra representado por los Institutos de Vivienda Provinciales, que a través de la conformación de Cooperativas de Trabajo aseguren asimismo una importante participación de los usuarios afectados.