



Eduardo **BEKINSCHTEIN***

*: Arquitecto. Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos. Profesor consulto FADU/UBA. Presidente de FADEA (Federación Argentina de Entidades de Arquitectos) email: ebekins2@gmail.com

PRESENTADO: 05.06.19

ACEPTADO: 15.06.19

LOS GRANDES CONJUNTOS DE VIVIENDA SOCIAL. UN DILEMA A RESOLVER

105

Resumen

El artículo se refiere a la situación de los grandes conjuntos habitacionales que se construyeron en Argentina, durante los años 1970 y 1980 financiados por el Estado. Se describe la situación de deterioro constructivo, los problemas sociales, jurídicos y administrativos que se han generado a partir de decisiones gubernamentales que siguieron los modelos de la época en los países centrales para resolver el problema de la vivienda de los sectores más vulnerables de la población. Se mencionan casos similares en otros países y se plantea la alternativa “rehabilitación o demolición” que se encuentra en el eje de la discusión en la actualidad. Se propone, a partir de una decisión política, encarar programas multidisciplinarios para resolver el problema, considerando que nuestro país no está en condiciones de destruir un patrimonio, que aún con graves problemas de inserción social y deterioro, constituye un patrimonio que debe ser rescatado.

Palabras Clave: Conjuntos habitacionales, rehabilitación.

Summary

This article refers to the state of the large housing complexes that were built in Argentina between the years 1970 and 1980 and were funded by the Government. Here we describe the construction deficits and the social, legal and administrative problems that were generated due to decisions from the Government that followed the models of that time that were applied in central countries to solve the housing problems of the most vulnerable groups of the population. We mention similar cases from other countries and we discuss the alternatives “rehabilitation or demolition” that are today at the center of the discussion. We propose the development of multidisciplinary programs to solve this problem based on the implementation of public policies. We believe our country should not destroy these building complexes that despite their grave deterioration and social problems, they constitute a heritage that should be rescued.

Key words: Housing complexes, rehabilitation, Public politics.

INTRODUCCIÓN

En Europa se produjo a partir de la posguerra un desarrollo acelerado de la construcción de viviendas populares. Se produjeron miles de viviendas para superar el déficit habitacional y reemplazar las viviendas destruidas durante la guerra. Para ello se desarrollaron sistemas de construcción industrializada, especialmente en Francia, Alemania y Holanda. Se construyeron enormes conjuntos habitacionales de unidades de pequeña superficie con la lógica del monoblock. Podríamos llamar a ese período, parafraseando a Alvin Tofler, “la primera ola de la vivienda social”. Pensamos que en los últimos años se está produciendo, en Europa, “la segunda ola”.

Se ha planteado la discusión, en la mayoría de los países mencionados, acerca de qué hacer con estos grandes conjuntos, en los que se combinan los problemas constructivos, su degradación con graves problemas sociales, entre otros,

anomia, segregación y dificultades de acceso a las áreas centrales. La alternativa planteada es demoler estos barrios y reemplazarlos por nuevas unidades de mayor superficie y comodidades y por supuesto de mayor precio, o reciclar las viviendas aprovechando las posibilidades de lo construido.

En Inglaterra, en plena época de Margaret Thatcher se demolió buena parte del conjunto Hyde Park Flats en Sheffield, Inglaterra,^{*(2)} mientras en Francia está en marcha un plan para demoler 150.000 viviendas de los “grands ensembles”.^{*(3)} Por su parte en Holanda, más precisamente en Ámsterdam se ha demolido un gran sector del barrio Bijlmer y fue reemplazado por viviendas de distinta tipología con el criterio de impulsar la diversidad, construyendo además equipamiento urbano de alta calidad. También en Suecia, las viviendas construidas en el famoso plan de Un Millón que contribuyó a terminar con el déficit, están actualmente en plena transformación. ^{*(1)}



Hyde Park Flats Sheffield en demolición.



Hyde Park Flats Sheffield Circulación en Planta Baja.

¿Y POR CASA CÓMO ANDAMOS?

Como una respuesta simple e inmediata a los problemas de los grandes conjuntos, en nuestro país se han construido una gran cantidad de viviendas individuales que, si bien resuelven algunos de los inconvenientes de las viviendas en altura, generan otro tipo de problemas que escapan al alcance de este artículo.

Con respecto a los grandes conjuntos, es poco lo que se ha hecho y nos encontramos hoy ante la alternativa que se han planteado en los países europeos: **“demoler o rehabilitar”**.

La primera ola de la vivienda llegó a nuestro país unos años más tarde que en Europa. Tomamos como buenos sus propuestas y compramos sin beneficio de inventario sus sistemas y sus fábricas de viviendas. En distintas épocas, se construyeron grandes conjuntos, con métodos tradicionales y/o industrializados, en el Área Metropolitana de Buenos Aires, en las grandes ciudades del interior y también en otras capitales de provincia.

El conjunto de Sheffield, del que hablamos más arriba, se tomó entre nosotros como modelo en aquella época y se analizaba en las Facultades de arquitectura. En general, estos Conjuntos, están



Barrio Ejército de los Andes (Fuerte Apache) Provincia de Buenos Aires. Argentina.



Conjunto Presidente Sarmiento 1172 viviendas + 200 ampliaciones. Año 1973. Conurbano Bonaerense. Provincia de Buenos Aires.

ubicados lejos del centro, con escaso equipamiento y con dificultades de acceso a los lugares de trabajo, ya que no entran a estos conjuntos los medios de transporte colectivo.

Es así que hoy nos encontramos aquí con la segunda ola, y es importante la reflexión sobre el futuro de estos barrios, que independientemente de los problemas constructivos, sociales y económicos que tienen, constituye un patrimonio construido que alberga alrededor de un millón de personas. Muchos de aquellos conjuntos que se construyeron lejos de los centros urbanos, se encuentran hoy, 40 ó 50 años después, rodeados de viviendas suburbanas.

Nuestras condiciones son distintas: las viviendas no están en locación sino en propiedad, y evidentemente las condiciones económicas también son diferentes, tanto desde el punto de vista de los usuarios como de la capacidad del Estado, para realizar los trabajos indispensables. Por otra parte, las crisis económicas recurrentes, alejan la posibilidad de que el Estado realice inversiones importantes.

Cabe decir que hemos realizado hace unos años, desde la Sociedad Central de Arquitectos, en convenio con la Secretaría de Vivienda de la Nación, un estudio exhaustivo en todo el país sobre este

tema.*(1) Los problemas de todo tipo que generaron estos conjuntos están descriptos en un trabajo publicado bajo el nombre de **“Proyecto Rehabilitar, Programa de rehabilitación de los conjuntos habitacionales construidos por el Estado”**“(1) que reúne datos estadísticos, propuestas constructivas y de orden jurídico -administrativas, así como reflexiones sobre caminos a seguir.

Detectamos 691 conjuntos que comprenden más de 235.000 viviendas construidas desde los años 70. Hay situaciones diferentes, pero en general tienen problemas comunes desde el punto de vista legal-administrativo, - no se han escriturado-tienen serios deterioro constructivo y de su tejido social, así como han generado la ruptura de la trama urbana y degradación del entorno.

En ese sentido, la integración urbana de estos conjuntos implica una suma de acciones concatenadas. Se deberán estudiar en cada uno, sus relaciones con las centralidades, ejes principales y su conexión con los barrios lindantes. La idea principal de estas acciones es desdibujar los bordes a fin de obtener la interacción con el entorno, revalorizar el espacio público y proporcionar y delimitar las transiciones entre lo público, lo privado y lo común.

Es importante considerar que, por las dimensiones de las viviendas, el espacio público es el lu-

gar de vinculación, y la verdadera expansión del hábitat privado.

Tiene que dejar de ser “tierra de nadie”, rediseñar las plantas bajas, para que parte de ellas estén a cargo de sus habitantes y el municipio se haga cargo del espacio restante como en cualquier barrio de las ciudades.

Por otra parte, en muchos casos, estos conjuntos se encuentran desvinculados del trazado existente, por ello se propone, según cada caso, abrir calles que continúen con la trama urbana del entorno inmediato y reducir el tamaño de las manzanas. Estas operaciones podrán ser de utilidad además para reorganizar las cocheras, no previstas en los diseños originales, y los accesos, así como también para subdividir el complejo en grupos más pequeños, factibles de ser administrados. Toda esta Ingeniería legal en conjunto con el trabajo social pertinente tiene como objetivo central, concluir con los procesos incompletos de la asignación de las viviendas, uno de los factores principales que contribuye a la degradación de los conjuntos.

Las nuevas calles serán tratadas como vías conectoras entre los distintos sectores del conjunto y con el área urbana que lo rodea. En estos conjuntos muchas veces se hace imposible marcar el límite entre los espacios públicos y las áreas comunes de cada edificio, que genera una ausencia del sentido de pertenencia a estos espacios. Tanto los habitantes de estos conjuntos, como otros ciudadanos entran en una confusión urbana en cuanto a la función y propiedad de estos espacios. De esta forma al ser, en algunos casos, muy amplios e imposibles de mantener por los usuarios, se transforman en tierra de nadie. La propuesta apunta a controlar estos espacios, realizando proyectos de subdivisión que reduzcan esas áreas y clarifiquen los límites dominiales correspondientes.

Con respecto a la rehabilitación física de los sectores, se propone actuar a través de proyectos específicos para cada sector a rehabilitar para aplicar la solución más adecuada, dependiendo del contexto en el que se insertan. Inclusive, dentro de un mismo barrio, las condiciones para emprender una rehabilitación son muy diferentes en

distintas áreas, por las características y la historia de las comunidades que las habitan.

El criterio es acompañar y potenciar las transformaciones espontáneas, que se han producido tanto en el exterior como en el interior de la vivienda, considerando el proceso integral de la intervención, alcanzando los objetivos de reforma del hábitat y la seguridad jurídica que la convierta en sustentable y jurídicamente segura. En ese sentido, incorporar estos crecimientos de la vivienda representa un desafío por parte de los múltiples actores intervinientes, pero también implica asumir responsabilidades tanto por parte de los habitantes como de los diferentes organismos institucionales.

Como propuesta específica, a modo de ejemplo, el Programa presentó un proyecto de ampliación de las cocinas adosadas para poder ampliar las unidades, realizando los trabajos desde el exterior de las viviendas, siguiendo modelos exitosos realizados en conjuntos europeos. En cuanto a estas construcciones adosadas a la vivienda original, se trabajará a partir de la realidad, existente, consensuando un marco de acción común a todas las viviendas en las que se puedan desarrollar estas ampliaciones. Este proceso deberá contemplar la seguridad estructural de las construcciones y considerarlo dentro de un plan de rediseño del espacio urbano y de readecuación del estado dominial de las viviendas.

Es imprescindible considerar en el nuevo diseño, calles que permitan el paso de ambulancias, bomberos y la recolección de la basura, funciones elementales que actualmente, en muchos conjuntos no se pueden cumplir.

Pensar en un crecimiento en altura de expansión vertical para cada vivienda, como terrazas balcones, crecer hacia el exterior con baños y cocinas, u otros usos dependiendo de la necesidad, tiene como ventajas, economizar tiempos de ejecución, disminuir el lapso de los trabajos en el interior de la vivienda y aumentar la superficie de las mismas. Aprovechar al máximo las vistas y el aire, abrir fachadas y economizar energía, reformular el tratamiento de los halls y pasillos de acceso, abrir tabiques, serán otras intervenciones a analizar en la rehabilitación de las viviendas.



Barrio 1000 Viviendas en Chubut Argentina en proceso de rehabilitación. Instituto Provincial de la Vivienda de Chubut.

En síntesis, será necesario redefinir los límites entre lo privado, lo público y lo común. Por una parte, el municipio deberá asumir el mantenimiento de los espacios públicos, los consorcios deberán encargarse del espacio común y las propias familias a las que les sean asignadas las superficies sobre las que están implantadas las construcciones en cuestión, tendrán el compromiso y la responsabilidad del mantenimiento y cuidado de las mismas, a partir de la regularización dominial.

Estos proyectos integrales de rehabilitación, de acuerdo a la experiencia internacional y algunos casos de éxito realizados en nuestro país requie-

ren la acción coordinada de equipos multidisciplinares, integrados, entre otros, por arquitectos, ingenieros, abogados y trabajadores sociales, que estén dispuestos a trabajar codo a codo con los habitantes para elaborar con consenso los proyectos integrales y realizar en conjunto los trabajos de recuperación de los barrios.

En síntesis, su **rehabilitación es posible y necesaria** a partir de un plan integral y el compromiso político para encarar la reconstrucción simultánea de cada conjunto en todos los aspectos del problema: legales, administrativos. Constructivos y socioculturales.

BIBLIOGRAFÍA

- (1) Programa Rehabitar. Hacia un Programa de Rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. Eduardo Bekinschtein/ Lucía Calcagno/ Domingo Pablo Riso Patrón. Secretaría de Vivienda/Sociedad Central de Arquitectos/Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo 1ª Edición 2013.
- (2) ¿EXISTE LA SALVACIÓN PARA EL EDIFICIO MÁS SATÁNICO DEL REINO UNIDO? (UNA PEREGRINACIÓN A PARK HILL, SHEFFIELD) 25 SEPTIEMBRE, 2014 Vicisitud y sordidez Blog.
- (3) Lacaton Anne, + Plus. La vivienda colectiva, Territorio de la excepción. Druot Frédéric, Ed. Gustavo Gilli, SI, Barcelona. 2007.
- (4) Baliero H, Bekinschtein E, Borthagaray M., y otros “Del conventillo al conjunto habitacional” - Revista Summa 192, octubre de 1983 Págs. 32 a 40.
- (5) Baliero H, Bekinschtein E, Borthagaray M., y otros “Desarrollo Urbano y Vivienda. Introducción al estudio de la Acción del Estado.
- (6) Censos Nacionales de Población y Vivienda. Web site Instituto de Estadísticas y Censos (INDEC)
- (7) Dunowicz Renee, Amarilla Beatriz, Boselli Teresa, Velazco E. Hasse R. “El desempeño edilicio. La vida de los edificios en el tiempo”
- (8) Rodolfo María Beatriz “Políticas habitacionales en la Argentina, estrategias y desafíos”

