



Rehabilitación y vivienda de producción estatal

Aportes del caso del Barrio Justo Suárez para un abordaje integral desde la vida cotidiana

Rehabilitation and State Housing. Contributions from the Justo Suárez neighborhood toward an integral approach based on everyday life

Juan Santiago PALERO^{a; b}  y Diego FISCARELLI^{a; b} 

Resumen

Este artículo propone abordar la rehabilitación de conjuntos de vivienda de producción estatal, articulando las premisas de la investigación proyectual con los aportes teóricos de la vida cotidiana como marco interdisciplinar. A partir de sus componentes proyectuales —utilitas, firmitas y venustas— y su relación con los imaginarios, el análisis sobre el Barrio Justo Suárez plantea un interrogante que orienta la investigación: ¿en qué medida el análisis del caso, desde la perspectiva de la investigación proyectual (IP), aporta a la discusión sobre la rehabilitación integral de conjuntos habitacionales? A partir de este interrogante, se definen teóricamente las dimensiones de la rehabilitación de conjuntos desde una perspectiva centrada en la vida cotidiana. Posteriormente, se analiza un caso de estudio paradigmático con instrumentos metodológicos de la IP y, finalmente, las dimensiones teóricas se tensionan y se completan con base en los resultados del análisis del conjunto. El caso

^a Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina. 

^b Universidad Nacional de Avellaneda, Departamento de Arquitectura Diseño y Urbanismo, Centro de Estudios del Habitar Popular (CEHP-DADU-UNDAV), Argentina. 

✉ Palero: juansantiagoarqpalero@gmail.com

Recibido: 21 de octubre de 2024; *Aceptado:* 20 de marzo de 2025; *Publicado en línea:* 1 de junio de 2025.

Publicación del *Área de Estudios Urbanos*. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN-e: 2250-4060.

de estudio, relevante en políticas habitacionales que fomentaron la participación y se enfrentaron a la erradicación violenta, se aborda mediante el método analítico de la IP. Los componentes de la IP permiten avanzar desde el núcleo disciplinar de la arquitectura y el urbanismo (el proyecto) hacia el ámbito de debate interdisciplinar constituido por la rehabilitación integral. A modo de corpus primario, se recuperan antecedentes bibliográficos que describen el conjunto en dos momentos clave: etapa de proyecto (y construcción) y evaluación diez años después. La definición de dimensiones para la rehabilitación integral pone el foco sobre las dinámicas del habitar cotidiano. Por eso, durante el análisis, las fuentes secundarias se complementan con un relevamiento fotográfico sobre el estado actual del conjunto (trabajo de campo).

Palabras claves: *Rehabilitation integral; Vivienda de producción estatal; Vida cotidiana; Investigación proyectual.*

Abstract

This article addresses the rehabilitation of high-density social housing by combining the premises of project research with the theoretical contributions of everyday life studies as an interdisciplinary framework. Based on its project components—*utilitas*, *firmitas* and *venustas*—and their relationship with imaginaries the analysis of the Justo Suárez neighborhood raises a research question that guides the investigation: to what extent does the case analysis, from the perspective of project research, contribute to identifying appropriate dimensions to address the rehabilitation of social housing in a comprehensive manner? Following this question, this article theoretically defines dimensions of rehabilitation from a perspective focused on everyday life. Subsequently, analyzes the paradigmatic case study with methodological instruments of project research and, finally, contrasts the theoretical dimensions with the results of the general analysis. The case study, known in the subject of housing policies related to participation and opposed to violent eradication, is reviewed following the analytical method of project research. The primary corpus recovers bibliographic references that describe the neighborhood in two key moments: the project (and construction) phase and an evaluation ten years later. The definition of dimensions for comprehensive rehabilitation focuses on everyday life. Therefore, during the analysis, secondary sources are complemented with photographic surveys of the neighborhood (field work).

Keywords: *Integral rehabilitation; State housing; Everyday life; Project research.*

Introducción

Abordar la rehabilitación de conjuntos habitacionales desde las dinámicas cotidianas de quienes los habitan implica superar una mirada centrada en su dimensión

físico-material. Sin restar protagonismo a estos aspectos —que incluyen la apariencia exterior y la estabilidad material—, se propone considerarlos junto a factores que requieren una perspectiva interdisciplinaria para comprender sus implicancias en las tareas diarias. En este sentido, “entendemos la vida cotidiana como el conjunto de actividades que las personas llevamos a cabo para satisfacer nuestras necesidades fundamentales, determinadas por las dimensiones de espacio y tiempo” (Muxí, 2013, p. 25).

Por otro lado, rehabilitar un conjunto habitacional de producción estatal invita a criticar lo actuado en las políticas habitacionales argentinas, explorando experiencias pasadas para identificar casos significativos que hayan incorporado decisiones basadas en la vida cotidiana. La construcción del estado del arte juega un rol fundamental a la hora de identificar aportes de referentes proyectuales. En este sentido, resulta sumamente valiosa la investigación de Bekinschtein, Calcagno y Risso Patrón (2013), titulada *Proyecto Rehabilitar: hacia un programa de rehabilitación de los conjuntos habitacionales construidos por el Estado*. Se agrega además el trabajo recientemente publicado por Fiscarelli, Cortina y Ciocchini (2024): *Rehabilitación de conjuntos habitacionales de producción estatal: (re)visitando teoría, metodología y técnica de Druot, Lacaton y Vassal*.

En particular, Dunowicz (2000) aporta a la descripción de la singularidad del Barrio Justo Suárez, en el marco de la trayectoria en producción habitacional de la ciudad de Buenos Aires. Su trabajo *90 años de vivienda social en la ciudad de Buenos Aires*, entre otros que forman parte de la revisión de antecedentes, da cuenta de que el caso de estudio constituye un referente clave para discutir el alcance de los instrumentos de la disciplina arquitectónica frente a la complejidad que expone la problemática habitacional.

El Plan Piloto Barrio Justo Suárez de 1971 se enfocó en la relocalización de Villa 7, situada entre las calles Tellier (actualmente L. de La Torre), Bragado, Tapalqué y Pilar, a una cuadra del Frigorífico Lisandro de la Torre, y cerca del Hospital Salaberry, en el barrio porteño de Mataderos. Las familias fueron trasladadas a un terreno cercano, delimitado por Tellier, Bragado, Timoteo Gordillo y la avenida Alberdi (Figura 1 y Figura 2).

Se trata de un conjunto de 122 viviendas y equipamientos comunitarios, con una densidad de 1.000 habitantes por hectárea en un terreno de 5.550 m². Está organizado en cinco tiras (dos de tres niveles y tres de cuatro niveles) y una torre de doce niveles, con un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de 35 % y un Factor de Ocupación Total (FOT) de 1,62 (Rezzoagli, 1982). El proyecto fue desarrollado por un equipo técnico interdisciplinario. En relación a la disciplina arquitectónica, participaron Osvaldo Cedrón, Alberto Compagnucci, Sara Fortuna, Eva Binder, Ana Azarri, Susana Blanco,

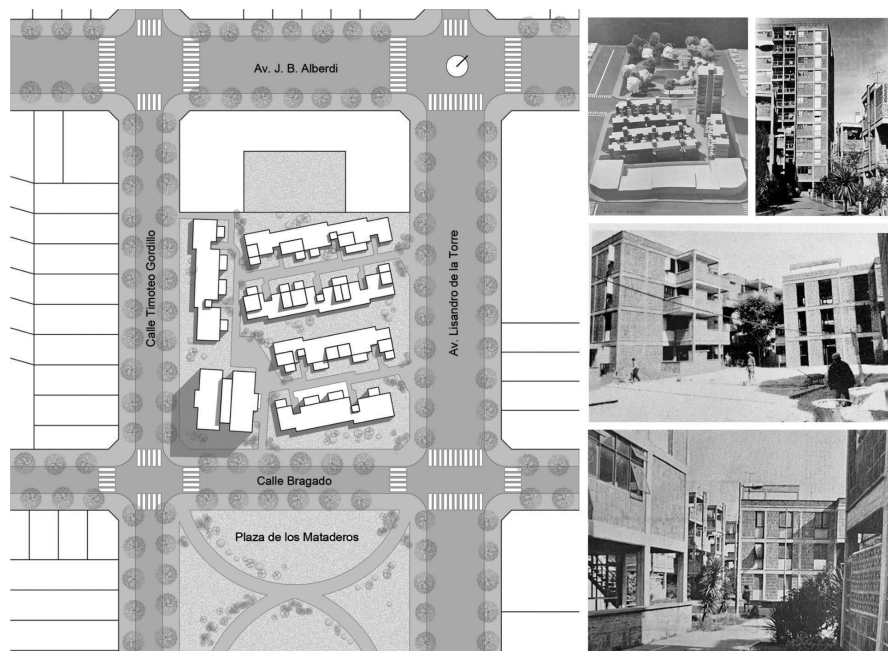


FIGURA 1. Barrio Justo Suárez | planos de conjunto | fotografías a 10 años de su construcción
Fuente: Documentación de proyecto (elaboración propia) y fotografías recuperadas de Dos Puntos (1983).



FIGURA 2. Barrio Justo Suárez | tipologías: tira y torre | fachadas | sección longitudinal
Fuente: Documentación de proyecto (elaboración propia) con base en Dos puntos (1983).

Hugo Santella, Vicente del Hoyo, Enrique Ibañez, Alberto Durante, Lucio Navarro. Desde las ciencias sociales, formaron parte Homero Saltalamacchia, Delia Navarro y Felisa Sielnicki. Tanto la modalidad de trabajo como el agitado contexto político del período de gestión, diseño y construcción del conjunto (1971-1974) se encuentran documentados en los trabajos de Giménez (2014), Barrios (2015) y Massida (2017).

La estrategia priorizaba la radicación en un lugar cercano, manteniendo “la comunidad existente y [...] sus características de identidad” (Trama, 1982b). También promovía la participación de los habitantes “en la elaboración y control de las respuestas” (Summa, 1974) durante todo el proceso. Esta interacción comenzó con tareas de mejoramiento en la villa preexistente, actividades orientadas a generar una relación de confianza mutua con los vecinos. La organización de las viviendas, la disposición del conjunto e incluso las técnicas constructivas se definieron mediante el diálogo entre técnicos y vecinos, respetando necesidades individuales y fortaleciendo la cohesión colectiva.

La intención de reforzar el sentido de pertenencia con el entorno urbano y la comunidad sintoniza con un cambio disciplinar en el abordaje de villas y asentamientos que, desde principios de los años sesenta, cuestionaba la estrategia moderna centrada en la estandarización del objeto “casa”, en favor de “un nuevo concepto en el que el hábitat como fenómeno totalizador e integrador es producto de la práctica social” (Summa, 1974). En ese sentido, el Plan Piloto para la Villa 7 constituye un caso paradigmático que refleja este cambio, consolidado internacionalmente en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat I) de Vancouver en 1978.

Al incorporar estos aspectos novedosos frente a políticas habitacionales del período —usualmente basadas en el traslado a conjuntos de vivienda estandarizada, como el Plan de Erradicación de Villas de Emergencias (PEVE)—, los miembros del equipo técnico buscaron concebir la propuesta como una experiencia piloto para ser replicada en futuros desafíos de la Comisión Municipal de Vivienda (CMV). Esta intención de continuidad quedó interrumpida por el clima de tensión institucional y persecución ideológica en Argentina previo al golpe cívico-militar que instaló las políticas de terrorismo de Estado en marzo de 1976.

Recuperando los aportes de la investigación proyectual, y centrando el análisis en la vida cotidiana de sus habitantes, se plantea como objetivo general construir dimensiones teóricas susceptibles de ser consideradas para un abordaje integral de la rehabilitación de conjuntos habitacionales. Se hipotetiza entonces que la complejidad del análisis basado en los componentes de la IP, si bien está centrada en la especificidad disciplinar de la arquitectura, permite aportar a la construcción de dimensiones conceptuales interdisciplinarias para guiar el abordaje de la rehabilitación de acuerdo a las dinámicas cotidianas de sus habitantes. En función de objetivos específicos sucesivos, este artículo propone: definir teóricamente las dimensiones del abordaje

de la rehabilitación integral centradas en la vida cotidiana; analizar un ejemplo paradigmático de vivienda estatal utilizando los componentes de la investigación proyectual; y, por último, contrastar las dimensiones teóricas de la rehabilitación integral con las observaciones surgidas del análisis del caso.

Rehabilitación y vida cotidiana: una conceptualización integral

La construcción de una perspectiva integradora para definir “rehabilitación” implica discutir el rol de la arquitectura en la formulación proyectual de la vivienda de producción estatal. ¿Qué implica concebir integralmente la rehabilitación de un conjunto habitacional de producción estatal?

Por un lado, la rehabilitación apunta a ponderar el valor del conjunto habitacional dentro de la *morfología urbana*, reconociéndolo “como pieza de un entorno espacio-temporal” (Cervero Sánchez, 2013). Por otro, las acciones se orientan a elevar los estándares de confort y accesibilidad para mejorar su *habitabilidad* (Manero Miguel, 2009). Estas cualidades pueden perderse debido a la interacción del conjunto con contextos conflictivos, aunque también las decisiones proyectuales condicionan la adecuación y el mantenimiento del edificio.

Siguiendo a Carrasco Ferri y Jiménez Campos (2021), “el hábitat se compone de más dimensiones además de la puramente constructiva [...] se necesitan estrategias integrales para dar una respuesta conjunta”. El carácter *integral* de la rehabilitación implica involucrar diversas dimensiones para superar la simplificación del ambiente como mero soporte. De allí que Hernández Aja et al. (2014) proponen abordar este criterio desde la interrelación entre “social, económico y ambiental”.

Además de ampliar el espectro de campos disciplinares involucrados en la rehabilitación, este abordaje incorpora la variable del tiempo, “superando las medidas cortoplacistas” (Carrasco Ferri y Jiménez Campos, 2021, p. 104) de los cambios aparentes, tan superficiales como efímeros, para apuntar a la *sostenibilidad* en el tiempo. Desde este punto de vista, las viviendas ocupan un lugar central dentro de las estrategias que despliega la población para abordar sus desafíos cotidianos, y, por ende, el abordaje de la rehabilitación debe contemplar acciones para reforzar estas estrategias. En esta línea, Alcalá (2007) concuerda en que la habitabilidad, como condición cualitativa mínima, sucede cuando el conjunto habitacional garantiza la *accesibilidad a servicios y equipamientos* y ofrece instancias de uso colectivo. Según este criterio, para garantizar la vitalidad de los conjuntos es necesario prever “un estímulo económico mediante la introducción de usos compatibles con el residencial para crear focos de actividad” (Cervero Sánchez, 2013). Se trata de fortalecer *redes de*

solidaridad, intercambio y subsistencia para “contrarrestar la inestabilidad económica de sus residentes” (Carrasco Ferri y Jiménez Campos, 2021, p. 113).

Por su parte, los estudios urbanos reafirman la vigencia del concepto de *Derecho a la ciudad* concebido por Lefebvre (1969), como guía de acción e interpretación que permite explicar las relaciones sociales, políticas, culturales y económicas en la ciudad, y las múltiples experiencias que emergen del habitar cotidiano. Como paradigma alude al derecho a la *diversidad* de sus ciudadanos/as a producir, gozar y disfrutar del conjunto de bienes que constituyen el patrimonio de las ciudades, sus servicios públicos, viviendas, equipamientos, transportes y espacios de recreación.

En esta apuesta por la complejidad y la diversidad del tejido, se suma la necesidad de considerar a la población original como parte de una urdimbre consolidada de sutiles relaciones sociales de cercanía. Se trata de favorecer la “*heterogeneidad social* [para evitar los] procesos de expulsión y sustitución social” (Manero Miguel, 2009) que se producen a partir de “fenómenos inmobiliarios especulativos, como la gentrificación y museificación de las ciudades” (Carrasco Ferri y Jiménez Campos, 2021, p. 106).

Muxí (2013) y Ciocchetto (2014) advierten sobre el impacto de los conjuntos habitacionales en suburbios dispersos, afectando a los grupos más vulnerables en términos de segregación, inseguridad e inaccesibilidad. Para evitar estos efectos negativos, la perspectiva de género en el urbanismo apunta a ciudades inclusivas que posicionan “en igualdad de condiciones las exigencias derivadas del mundo productivo [y] las necesidades cotidianas de atención a las personas” (Muxí, 2013, p. 34). Siguiendo las teorías de la vida cotidiana, las cualidades urbanas (vinculación con el barrio y equipamiento cotidiano) constituyen condiciones necesarias para incluir en el diseño la experiencia de la vida diaria de las personas. Estas propuestas destacan que la necesaria existencia de *equipamiento comunitario* resulta insuficiente para evitar la monofuncionalidad. Para crear entornos ricos y heterogéneos deben atender a la *mezcla de usos* que optimiza la densidad y la concentración de intercambios. La “arquitectura debe contemplar espacios promotores de interacción, posibilitadores de *cohesión social*, y no como piezas monolíticas aisladas en su entorno” (Jacobs, 1967, p. 235).

Sobre la base de esta síntesis bibliográfica, la rehabilitación de conjuntos puede comprenderse desde una perspectiva amplia. Para ello pueden identificarse una serie de dimensiones teóricas de la rehabilitación integral, a saber: (1) la integración al paisaje urbano; (2) la habitabilidad; (3) la sostenibilidad, que incluye el acceso a equipamientos, servicios y redes de subsistencia; (4) la diversidad y heterogeneidad social; (5) Equipamiento comunitario, que refiere a la mezcla de usos y cohesión social.

Con la intención de estructurar el análisis del caso de estudio, se parte de la noción de *programa complejo*. Esta definición ocupa un lugar central en la formulación onto-epistemológica desarrollada por Sarquis en el Centro Poiesis (FADU UBA) y que ha sido denominada *investigación proyectual* (IP). Siguiendo a Sarquis, reconocer los elementos que determinan las condiciones proyectuales “no refiere sólo a las actividades o funciones sino también al programa tecnológico productivo y al lingüístico formal, a los que adjetivamos como complejos por atender a los tres polos vitruvianos [*utilitas, firmitas, venustas*] y las modificaciones que imponen el tiempo histórico y el lugar” (Sarquis, 2007, p. 186).

Con el propósito de analizar el caso de estudio en relación con su contexto espacio-temporal, la definición de un programa complejo se vale de datos mensurables que se articulan con “significaciones sociales imaginarias” (Sarquis, 2007, p. 306). Este abordaje de las significaciones sociales pone el foco sobre la vida cotidiana como mundo real de las personas, como momento integrador, organizado desde el aquí y el ahora, pero compartido con otros en un plano de intersubjetividad, donde existe una correspondencia “entre mis significados y sus significados” (Berger y Luckmann, 2003, p. 39). Para recuperar la vida cotidiana resulta fundamental poner en contraste las variables de la proyectualidad con el registro del testimonio de los vecinos (Trama, 1982a).

Como síntesis introductoria de estos componentes, es necesario contemplar el significado que brinda la IP a cada una de estas categorías. Al referirse a *utilitas*, se concentra en la estrategia de usos en cuanto organización y relaciones entre espacios “para realizar los tipos de actividades que de ellos emergen” (Sarquis, 2007, p. 186). El componente *firmitas* remite a “las concepciones de la técnica y la tecnología [...] con los materiales físicos que elabora” (Sarquis, 2007, p. 187). Mientras *venustas* remite a la estrategia visual de la obra en cuanto “improntas formales, o atmósferas” (Sarquis, 2007, p. 187), se suma también el componente de los imaginarios teniendo en cuenta que estas variables se entrelazan con “representaciones de las significaciones imaginarias” (Sarquis, 2007, p. 191), que exceden la estrategia proyectual inicial para apoyarse en la subjetividad de los habitantes, que “realizan o expresan opciones formales cargadas de significados” (Sarquis, 2007, p. 186).

Metodología

Considerando como punto de partida la especificidad de las disciplinas proyectuales (diseño, arquitectura y urbanismo), este trabajo propone, en términos metodológicos, un proceso iterativo de retroalimentación entre la formulación teórica (dimensiones)

y las operaciones propias del análisis de casos de estudio (proyectos arquitectónicos). En una primera fase de indagación bibliográfica, se construyen dimensiones teóricas de la rehabilitación integral de conjuntos. En una segunda fase de indagación bibliográfica, se orienta la búsqueda a relevar datos bibliográficos sobre los dos momentos estructurantes de la habitabilidad del conjunto (proyecto arquitectónico y apropiación de las unidades por parte de los usuarios-destinatarios). La tercera fase permite procesar los datos obtenidos sobre el caso de estudio según los componentes de la IP (*utilitas, firmitas, venustas*). En este punto, es importante destacar que, para reconstruir cada uno de estos componentes, se toman fuentes secundarias (artículos en revistas especializadas), que se complementan con la visita al sitio y el registro fotográfico. En una cuarta fase, de reformulación teórica, las dimensiones de la rehabilitación integral previamente elaboradas se tensionan según las observaciones surgidas del análisis para ser cambiadas, reafirmadas o complementadas.

Evidentemente, este planteo metodológico no responde estrictamente a la formulación de postulados teóricos divididos analíticamente según dimensiones, ni a su contraste empírico mediante variables o indicadores. Sin embargo, la flexibilidad metodológica planteada permite establecer un primer paso desde las disciplinas proyectuales para aportar reflexiones hacia el ámbito interdisciplinar de la rehabilitación de conjuntos, con la intención de otorgar mayor precisión a sus dimensiones teóricas de abordaje. Dichas dimensiones pueden complejizarse, posteriormente, con base en la contribución de otras técnicas y otros formatos metodológicos mejor identificados con las ciencias sociales.

Análisis del Barrio Justo Suárez desde la investigación proyectual

Utilitas

En cuanto a la estrategia de distribución de actividades, usos y funciones del conjunto, las viviendas en tira se organizan según gradientes de intimidad y sociabilidad. Bajo esta premisa, los dormitorios se definen como “lugares reservados a la privacidad” (Barrios, 2015) y “el área más pública [...] se ubica junto a las] calles de acceso” (Trama, 1982b). Esta disposición permite generar “expansiones terraza con proporciones de patio” (Massidda, 2017).

El equipo técnico propuso un prototipo de vivienda con un núcleo capaz de crecer en cantidad de dormitorios sin alterar las demás características tipológicas. Las unidades en tira incluyen “desde monoambientes hasta 7 dormitorios” (Trama, 1982b). El agrupamiento de baños y cocinas y la subdivisión liviana de los dormitorios otorgan

a las viviendas en tira adecuados márgenes de adaptabilidad para una organización interior diversa (Fiscarelli, 2022). En el gradiente de privacidad, en la adaptabilidad de los espacios y en la expansión hacia el exterior, se aprecia la continuidad de recursos tipológicos preexistentes, previos a la relocalización. Es decir, una distribución de usos que expresa y, a la vez, refuerza un modo de habitar y una sociabilidad colectiva.

La elección de la tipología en torre, inicialmente “rechazada” (Trama, 1982b) por los vecinos, estuvo condicionada por los requerimientos de densidad en el terreno disponible (superficie en relación con la cantidad de personas a alojar). En un proceso de debate colectivo, el diseño se orientó a contrarrestar las desventajas frecuentemente asociadas a la vivienda en altura. Por eso, las tipologías de la torre emulan las ventajas funcionales de las viviendas en tira en cuanto a privacidad, expansiones y adaptabilidad, aun bajo las condiciones restrictivas de la organización espacial.

El proyecto buscaba “aprovechar al máximo los márgenes que brindan los coeficientes de superficie” (Cedrón, 2000). Esta intención de optimizar las dimensiones interiores de las unidades se compensaba con una estrategia proyectual más amplia, orientada a poner en valor la infraestructura barrial preexistente, promoviendo su mejoramiento o incorporando al conjunto nuevos equipamientos comunitarios (Trama, 1982b). Bajo este criterio, fue planificado el diseño de la plaza adyacente, y se incorporó una guardería, una proveeduría y un salón para usos múltiples (ver Figura 3).

Una revisión del Barrio Justo Suárez, realizada diez años después de la adjudicación de las viviendas y publicada en la revista *Trama* (1982a), destacaba la vitalidad de balcones y terrazas, y el buen nivel de uso, apropiación y mantenimiento de los espacios abiertos colectivos (Rezzoagli, 1982). Las entrevistas a vecinos del conjunto daban cuenta de la permanencia de la población original (solo una de las unidades había cambiado de propietarios) (Trama, 1982a). Si bien la guardería funcionó durante poco tiempo, el adecuado mantenimiento de la construcción y el respeto por los espacios colectivos se percibieron como resultado de un largo proceso de cohesión grupal entre vecinos.

En la actualidad, el conjunto se integra plenamente a las dinámicas del barrio y conserva una apertura franca hacia los usos públicos que propone la plaza adyacente. Se han incorporado, inclusive, algunas nuevas funciones vinculadas con los modos de habitar contemporáneos, como la pista de calistenia recientemente construida por el municipio sobre un espacio residual del conjunto (Figura 3).

Por otra parte, y contrastando con las observaciones que recupera la revista *Trama* a principio de los años ochenta, la gradual ocupación informal de los espacios abiertos, el cerramiento de las expansiones, los signos de deterioro general y las modificaciones

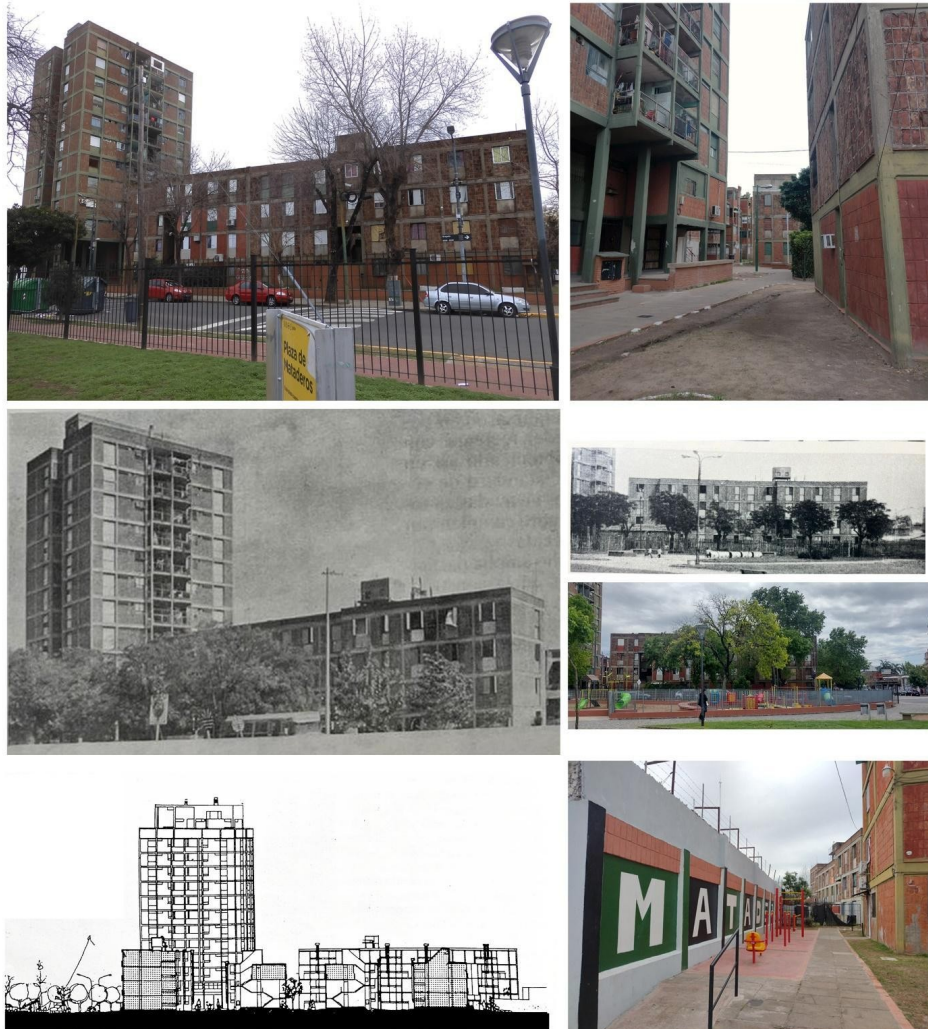


FIGURA 3. Barrio Justo Suárez, plaza y espacios abiertos del conjunto, sección general

Fuente: Fotografías (2024) de los autores, documentación de proyecto recuperada de Dos Puntos (1983).

constructivas que alteran la imagen de conjunto, permiten entrever los límites de la cohesión social inicialmente alcanzada.

Firmitas

En referencia a la materialidad de la obra, la estrategia constructiva consideró algunas premisas frecuentes en los conjuntos habitacionales de fines de los años sesenta y principios de los setenta. La optimización de la técnica en función del potencial constructivo de la racionalización a gran escala se evidencia en la prefabricación de 2.400 placas de ladrillo (Trama, 1982b). Del mismo modo, la racionalización constructiva se constata en el agrupamiento de cocinas y baños mediante paneles sanitarios y en la elección de materiales según la maquinaria disponible y las facilidades para el mantenimiento posterior (Nuestra Arquitectura, 1974).

Una segunda premisa aprovechaba las ventajas de la autoconstrucción para lograr una “reducción de costos a través de la eliminación de intermediarios” (Nuestra Arquitectura, 1974). Lejos de caer en las condiciones de la informalidad laboral (Burgess, 1978), se procuró generar trabajo formal, e incluso fomentar la organización de los trabajadores con un estatuto interno y la elección de cargos revocables (Trama, 1982b).

El proceso constructivo fue considerado como una preparación para la convivencia vecinal, buscando “incrementar las posibilidades de acción conjunta de la población para que esta desarrolle su capacidad de administrar con éxito el nuevo conjunto” (Nuestra Arquitectura, 1974). Este abordaje “participativo y democrático [...] permitía una realimentación continua entre técnicos y obreros. Los operarios realizaban propuestas técnicas continuamente” (Trama, 1982b). Ver Figura 4.

En la revisión posterior, tras diez años de la adjudicación de las viviendas, la entrevista a un vecino del conjunto en la revista *Trama* (1982a) advertía algunos desaciertos constructivos propios de soluciones técnicas experimentales. Actualmente, el Barrio Justo Suárez evidencia rasgos de posteriores intervenciones de refacción que no tuvieron en cuenta la idea de conjunto. Los paramentos exteriores fueron pintados o recubiertos sin un criterio uniforme, con un resultado paradójico, ya que el ritmo constante de la estructura mantiene cierta homogeneidad, más allá de la diversidad cromática entre unidades.

Desde el *firmitas*, el conjunto incorporó pequeñas adaptaciones individuales sin dañar la imagen global de la edificación. Aquellos vecinos que convirtieron los balcones y terrazas en espacios interiores construyeron los cerramientos con los mismos ladrillos que el resto de los paramentos. Estas intervenciones deterioraron la funcionalidad de



FIGURA 4. Barrio Justo , técnicas, materiales y proceso de autoconstrucción participativa, adaptaciones

Fuente: Fotografías (2024) de los autores, fotografías recuperadas de Dos puntos (1983).

las viviendas, disminuyendo la ventilación y la iluminación, pero no alteraron la imagen del conjunto. Como acción contrapuesta, proliferaron las ocupaciones informales sobre los espacios colectivos abiertos, acumulando mallas, alambres y otros elementos metálicos precarios que distorsionan la continuidad morfológica lograda con el ladrillo y el hormigón a la vista.

Venustas

Respecto a la percepción de la obra, y continuando con una preocupación disciplinar de principios de los setenta, la organización visual del Barrio Justo Suárez buscaba generar diversidad morfológica mediante la “discontinuidad de las tiras, [y] el desplazamiento horizontal de los patios” (Rezzoagli, 1982).

Por otra parte, y retomando la raíz higienista de las primeras exploraciones de vivienda colectiva moderna, el estudio del asoleamiento en maqueta y la organización de las viviendas en tira con doble orientación pretendían alcanzar una imagen de salubridad con “locales amplios, iluminados, asoleados” (Trama, 1982b).

En el cumplimiento de esta estrategia visual, una de las premisas estéticas primordiales consistió en la cualificación (con vegetación, iluminación, áreas de circulación y permanencia) de los espacios colectivos abiertos. Por lo tanto, el conjunto se organizó siguiendo “tres calles de circulación peatonal interna que dan acceso a los núcleos de circulación vertical y cuyo encuentro genera una pequeña plaza seca [...] un lugar de encuentro social” (Trama, 1982b), apoyado en el funcionamiento de los equipamientos de uso colectivo.

En la revisión realizada diez años después de adjudicadas las viviendas, los integrantes del equipo técnico admiten como un resultado adverso cierta discontinuidad con el paisaje urbano. Expresaban que estaban “demasiado preocupados por la integración social [y] dejamos en el camino la integración formal del conjunto al entorno” (Trama, 1982b). Si bien, en 1982, Rezzoagli reconocía que el conjunto generaba un “microclima propio”, también valoraba su apuesta por “mejorar la imagen urbana de la zona inmediata” (Rezzoagli, 1982).

A partir del relevamiento actual, puede constatararse que esta sensación de “microclima” o enclave particular pierde relevancia ante la integración de las circulaciones del conjunto con el espacio público de la plaza adyacente y las calles laterales. El leve basamento perimetral, que genera canteros como transición entre las viviendas y la vitalidad de la calle, en lugar de constituir un límite tajante, permite alojar diferentes actividades urbanas como la espera del colectivo, la instalación de murales conmemorativos o la venta ambulante. Si bien algunos patios colectivos han sido

compartimentados, los accesos al conjunto permanecen abiertos, sin rejas ni barreras. Por otra parte, el acelerado proceso de densificación sobre la avenida Alberdi (donde han aparecido una serie de viviendas colectivas en altura) matiza el impacto de la torre de doce niveles que, a fines del siglo XX, acentuaba la presencia del conjunto (Figura 5).

Mientras estas características parecen anticiparse a las dinámicas del contexto, algunas decisiones proyectuales contrastan con los cambios posteriores. Por ejemplo, el punto de intersección de las circulaciones peatonales del conjunto ya no preserva sus rasgos de plaza colectiva. La reciente ocupación de los espacios abiertos, la falta de transición entre el plano de piso y el cuerpo de la torre y el abandono de los locales comunitarios atentan contra la vitalidad de este espacio pensado como escenario para la vida social de la comunidad.

Imaginarios

En cuanto a las estrategias de construcción de imaginarios, las premisas funcionales, constructivas y visuales del proyecto buscaron contrarrestar las connotaciones negativas de la vivienda en altura, alejándose de la imagen evocada por los vecinos como “nichos de la Chacarita o palomares” (Trama, 1982b).

Para ello, se procuró romper la monotonía de los “monoblock” (Nuestra Arquitectura, 1974), maximizar el asoleamiento y la ventilación y diversificar tipologías con posibilidades de crecimiento y flexibilidad. De este modo, se buscaba alejarse de la normalización uniforme de los modos de vida criticada en los conjuntos de vivienda agrupada de mediados del siglo XX (Livingston, 1993).

Apelando a la memoria colectiva, el equipo técnico intentó evocar algunas características positivas, frecuentemente vinculadas —con algo de nostalgia y romantización— al hábitat de los sectores populares (Berretta y Mendizábal, 1984). Entre ellas, la expansión de cada vivienda hacia un patio, la inclusión de asadores individuales o la evocación —en las circulaciones peatonales— de la sociabilidad de los pasillos de la villa preexistente.

La posterior reconstrucción del proceso participativo (Barrios, 2015; Giménez, 2014; Massidda, 2017) evidencia una gradual deconstrucción de los imaginarios propios del equipo técnico. A inicios de los setenta, este grupo de jóvenes formaba parte de una generación idealista convocada a transformar la realidad combinando militancia y ejercicio profesional. En la complejidad de la práctica, el equipo manifestaba cierta sorpresa cuando los vecinos del asentamiento evocaban imaginarios asociados a la



FIGURA 5. Barrio Justo Suárez, relación con el paisaje urbano, asoleamiento, microclima y encuentro social

Fuente: Fotografías (2024) de los autores, fotografías recuperadas de Dos puntos (1983).

cultura burguesa, como el “chalecito” (Trama, 1982b) o los “sillones Luis XV” (Barrios, 2015).

A fin de cuentas, el proyecto recuperaba ideas que circulaban en la formación disciplinar de la época, como el núcleo proyectual utilizado por Wladimiro Acosta en Isla Maciel (Trama, 1982b), el corazón cívico o las calles peatonales del Team X y los grandes balcones salientes apoyados sobre columnas, inspirados en Candilis. No obstante, el proceso de hibridación abierto por la participación modificó algunas premisas iniciales, como, por ejemplo, la intención de construir lavaderos colectivos, que impedía la realización en paralelo de otras actividades de la vida cotidiana (Nuestra Arquitectura, 1974).

Aportes del caso para la rehabilitación integral de conjuntos

El análisis realizado desde la perspectiva de la IP permite tensionar las dimensiones teóricas surgidas de la indagación bibliográfica sobre rehabilitación integral de conjuntos, con el fin de corroborarlas, matizarlas o complementarlas.

Integración al paisaje urbano

El análisis del Barrio Justo Suárez visibiliza la centralidad de esta dimensión en el abordaje integral de una rehabilitación. Más aún, el caso permite avanzar hacia la identificación de variables clave como la escala, la disposición de recorridos y accesos, y la transición de los volúmenes con respecto al plano de piso.

Por otro lado, el análisis destaca un tema nodal: el grado de vinculación entre el conjunto y la ciudad cambia a lo largo del tiempo. Consecuentemente, una rehabilitación integral requiere una hipótesis anticipatoria sobre el rumbo de las transformaciones urbanas. Aunque la adecuación a la morfología del contexto no haya formado parte de las premisas proyectuales originales, la escala de las tiras, la diversidad formal y la continuidad visual de los espacios abiertos del conjunto con las calles laterales y la plaza del barrio favorecen la actual integración del conjunto al paisaje urbano. Si bien la irrupción de la torre podría haber previsto recursos de atenuación, su cercanía con la avenida Alberdi vincula el conjunto con el contemporáneo proceso de densificación de las arterias del sector.

Habitabilidad

El análisis del conjunto destaca la importancia de las variables constructivas y funcionales al abordar la habitabilidad como dimensión en la rehabilitación.

En cuanto al aspecto tecnológico, en la visita al Barrio Justo Suárez se registraron patologías constructivas puntuales; sin embargo, la elección de técnicas de ejecución con bajo nivel de mecanización y materiales locales simplifica futuras reparaciones.

A nivel funcional, el caso evidencia que una adecuada distribución inicial de las actividades en el interior de la vivienda contribuye al mantenimiento de las condiciones de habitabilidad. Aunque una de las premisas proyectuales implicaba reducir y aprovechar superficies, la organización interior permite vincular ambientes para evitar la sensación de confinamiento. Es decir, las condiciones de habitabilidad no dependen estrictamente del tamaño de los locales, sino de una eficiente organización espacial en términos de distribución, interrelación y accesos.

Si bien las tipologías del Barrio Justo Suárez recurren a una distribución tradicional, en la que se asignan denominaciones unívocas a espacios monofuncionales (cocina, baño, dormitorio, etc.), las previsiones de adaptabilidad simplifican la adecuación de las viviendas ante cambios en las dinámicas de vida de sus habitantes.

Se desconoce cuántos vecinos han aprovechado esta capacidad de transformación. Por ahora, no hay ampliaciones en planta alta, tal como preveían las unidades ubicadas en el piso superior de las tiras del conjunto. Sin embargo, estas posibilidades son un activo para abordar su rehabilitación, abriendo líneas de experimentación proyectual orientadas al aumento de la superficie de las unidades o la incorporación de instalaciones o equipamientos colectivos.

El caso también señala un problema clave en la habitabilidad: la tendencia a cerrar espacios abiertos o semicubiertos de propiedad individual. La propuesta inicial de terrazas o balcones en todas las unidades constituye una ventaja funcional. Sin embargo, cuando los vecinos deciden individualmente cerrar estas expansiones, se generan resultados adversos. Esta compartimentación, frecuente en las terrazas de las tiras, no ocurre en los amplios balcones de la torre. Valdría entonces preguntarse qué determina que algunos espacios abiertos sean más propensos al cerramiento. A fin de cuentas, la propuesta inicial de tenencia, uso y propiedad de los espacios deberá sostenerse a través del tiempo, más allá de las disposiciones normativas, mediante la construcción de acuerdos entre vecinos.

Sostenibilidad: equipamientos, servicios y redes de subsistencia

Como un diagnóstico preliminar, el fracaso de los equipamientos comunitarios en la torre podría percibirse como un desacierto del proyecto arquitectónico. Sin embargo, desde una perspectiva urbana, estos espacios de uso colectivo no resultan imprescindibles en un entorno consolidado, con servicios cercanos de salud, educación, deporte y cultura. Esto invita a pensar la sostenibilidad no solo desde el fortalecimiento social interno del conjunto, sino también en relación con la red más amplia que vincula las actividades familiares con el entorno cercano. La decisión de relocalizar a la población en un lugar cercano, rompiendo la inercia de programas anteriores que trasladaban a la población hacia la periferia, compensó la inestabilidad de los equipamientos en el interior del conjunto.

Por otra parte, las estrategias proyectuales tendientes a favorecer la cohesión social, como el refuerzo de las iniciativas colectivas al interior del conjunto, permiten mantener canales de participación que faciliten la posterior rehabilitación integral de acuerdo a las necesidades —y registros del imaginario— de la población.

En cuanto a la vinculación de las viviendas con redes de subsistencia y solidaridad, el proyecto inicial no contempló la adaptación de locales para comercios o actividades productivas, limitando la vitalidad de los espacios abiertos. Los patios, aunque incorporan áreas de circulación y permanencia, carecen del dinamismo que el comercio genera en las calles de la ciudad.

Por lo expuesto, el análisis del Barrio Justo Suárez exige contemplar la sostenibilidad desde la interrelación entre diferentes escalas (familiar, de conjunto y urbana). En sus inicios, el proyecto preveía complementar los usos de los espacios recreativos con la plaza del barrio; del mismo modo, en la actualidad, la falta de equipamientos sociales en el interior del conjunto se compensa con la existencia de una consolidada red de actividades de escala barrial.

Diversidad y heterogeneidad social

En el Barrio Justo Suárez, la variedad tipológica en las tiras garantiza cierta heterogeneidad en la composición de los grupos familiares. Del mismo modo, la adaptabilidad de las unidades acompaña las transformaciones en los diferentes ciclos familiares, y con esto se evitan las complicaciones que implican las mudanzas. Por último, una valoración positiva por parte de los vecinos con respecto a los aspectos visuales y simbólicos del conjunto puede contribuir a una mayor apropiación. Como consecuencia, se logra incidir en el sentimiento de arraigo, que promueve, entre

otros aspectos deseables, que la comunidad se apropie de los espacios, los cuide y contribuya al mantenimiento edilicio.

Equipamiento comunitario: mezcla de usos y cohesión social

Si bien esta dimensión refiere específicamente al funcionamiento social dentro del conjunto más que a su relación con las dinámicas urbanas, el análisis del Barrio Justo Suárez ayuda a comprender la complejidad de los factores implicados. Aunque en las instancias proyectuales se preveía la incorporación de equipamientos comunitarios, en la práctica estas iniciativas colectivas tuvieron poca continuidad tras la finalización de las tareas del equipo técnico.

Un aspecto que las fuentes destacan como favorable para la cohesión social resulta difícil de sostener, aun cuando se implementan abordajes profundos e integrales como los aplicados en el Barrio Justo Suárez. También el clima de persecución hacia iniciativas colectivas, en el contexto político posterior a la adjudicación de las viviendas, es clave para entender la discontinuidad de estas acciones (Barrios, 2015; Massidda, 2017). La instalación de discursos que promueven el individualismo, la competencia y la desregulación en todos los ámbitos de la sociedad configura escenarios poco propicios para la pervivencia de modelos centrados en valores comunitarios.

Esto deja entrever el carácter heurístico que puede adquirir esta dimensión, buscando flexibilidad para adaptarse a contextos desfavorables y superar los múltiples obstáculos que enfrentan las iniciativas colectivas. Considerar que la cohesión social queda cubierta exclusivamente con la incorporación de equipamientos comunitarios implicaría caer en un determinismo espacial. Frente a este tipo de dogmatismos, una perspectiva integral requiere concebir esta dimensión como un camino progresivo, en constante interacción con el contexto político para sortear altibajos.

Reflexiones finales

Al contrastar las dimensiones teóricas elaboradas desde la discusión bibliográfica con los resultados del análisis (IP) del conjunto, el caso aporta componentes que prefiguran acciones de intervención. Es decir, en el marco del carácter integral que demanda la rehabilitación de conjuntos habitacionales, la mirada proyectual presenta un diagnóstico desde la complejidad, discute escenarios, selecciona las estrategias posibles e incluso define aquellas que mejor dialogan con las preexistencias. Por ejemplo, al interpelar las dimensiones “integración con el paisaje” y “habitabilidad”

desde el análisis del Barrio Justo Suárez, se delinean posibles variables de observación a considerar en una posterior elaboración de indicadores. En este sentido, al considerar la integración al paisaje urbano como parte de una rehabilitación integral, variables tales como la escala de los volúmenes, la disposición de recorridos y accesos, y la transición con el plano de piso emergen como propiedades fundamentales para definir estrategias de intervención.

El análisis del caso también revela que el concepto *rehabilitación* no debe asociarse exclusivamente con el deterioro de la calidad edilicia. En un abordaje integral, rehabilitar un conjunto implica trascender la reposición de componentes o la reparación de patologías constructivas. El Barrio Justo Suárez invita a pensar la rehabilitación como la actualización de sus oportunidades funcionales, tecnológicas y de inserción urbana, frente al reto que demandan las actividades cotidianas en el presente y, fundamentalmente, con proyección al futuro. Frente a la rehabilitación, el conjunto habitacional permite volver a argumentar sus decisiones proyectuales a la luz de los caminos que señalan las voces de los usuarios, en cuanto expresión de sus imaginarios en relación con el sitio, el espacio y la comunidad. Pensar la rehabilitación implica un balance sobre lo actuado, redescubriendo el impacto de las dinámicas del habitar no solo sobre la estructura edilicia, sino también sobre las aspiraciones que fundaron las iniciativas proyectuales originales. Esto representa, en relación con la noción de programa complejo, la posibilidad de articular las múltiples aristas implicadas en cualquier acción transformadora del hábitat.

Por otro lado, aunque el planteo metodológico ha contribuido al cumplimiento de los objetivos, el análisis del caso aporta al reconocimiento de algunas limitaciones.

En primer lugar, ciertas características particulares y determinantes del estado actual del conjunto, como la estrategia de participación y la relocalización de la población en el sitio, han ocupado un lugar marginal tanto en el análisis como en la construcción de aportes hacia una rehabilitación integral de conjuntos habitacionales. Esto invita a reelaboraciones que incluyan la perspectiva participativa y la radicación, considerando que la planificación del Barrio Justo Suárez adoptó estas premisas desde sus inicios, y las consideró material de proyecto. Estos aspectos tienen un protagonismo fundamental a la hora de evaluar el modo en que los habitantes despliegan sus estrategias cotidianas en el conjunto. Por lo tanto, es probable que el análisis centrado en las variables de la IP, aun cuando contemple una recuperación de imaginarios, requiera complementarse con otras técnicas de investigación cualitativa para terminar de acercar las dimensiones abordadas al concepto integrador de la vida cotidiana.

Además, es necesario señalar que el análisis propuesto aporta mayor profundidad y especificidad en las dimensiones referidas a la *habitabilidad* y a la *integración visual*

con el paisaje. Esto las posiciona, por su relación directa con el campo arquitectónico, en ventaja frente a las otras dimensiones, que requieren un análisis más amplio e interdisciplinario, como la sostenibilidad económica, la diversidad poblacional y la cohesión social.

Del mismo modo, como mayor aporte del trabajo a la discusión sobre el carácter integral de una rehabilitación, el análisis del caso pone en crisis la visión homogénea que proyecta la indagación teórica sobre cada una de estas dimensiones, encontrando —por ejemplo— algunos factores ambiguos. En particular, aquello que parecía un acierto o desacierto inicial para alguna dimensión puntual, con el paso del tiempo generó resultados diferentes. Tal es el caso de la incorporación de patios o terrazas para cada vivienda, espacios que, al cerrarse informalmente, terminan comprometiendo la habitabilidad de la unidad.

Asimismo, el trabajo ayuda a comprender estas dimensiones teóricas en su amplitud temporal y espacial, mostrando que la rehabilitación trasciende el contexto inmediato del conjunto. En el Barrio Justo Suárez, por ejemplo, la relación con el paisaje urbano fue cambiando a lo largo del tiempo. Asimismo, el paso del tiempo demostró que la sostenibilidad del conjunto encuentra un mejor anclaje en las dinámicas de escala barrial que en las estrategias previstas dentro del conjunto.

Un último aporte del trabajo advierte sobre la delicada situación que atraviesa el conjunto en esta segunda década del siglo XXI. Uno de los principales valores, subrayado durante la etapa proyectual y en sus evaluaciones posteriores, comienza a perder su brillo original para iniciar un proceso de deterioro difícil de revertir: los espacios abiertos de carácter colectivo han empezado a ocuparse individualmente, de manera informal, alterando la coherencia material del conjunto, el control visual de las circulaciones, la vitalidad y la seguridad de los espacios de uso colectivo.

Considerando que el trabajo realizado ha contribuido, en primera instancia, a una posible definición de dimensiones para una rehabilitación integral de conjuntos habitacionales desde la perspectiva de la vida cotidiana, y que del análisis emergen lineamientos de acción, se constituye como un desafío próximo la sistematización de variables e indicadores que definan estrategias proyectuales de intervención orientadas a la rehabilitación del Barrio Justo Suárez.

En esa dirección, se ha dado un primer paso desde la arquitectura, en el marco de un largo trayecto epistemológico, capaz de apoyarse en la interdisciplina para ampliar el alcance de sus instrumentos disciplinares.

Declaración de contribuciones de autoría (CRediT)

Palero: Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing). **Fiscarelli:** Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing).

Referencias bibliográficas

- Alcalá, L. (2007). Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina. *Revista INVI*, 22(59). <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2007.62133>
- Barrios, R. (2015). *Políticas de gestión del hábitat y organización popular en la ciudad de Buenos Aires. El Plan Piloto de Realojamiento de la Villa 7 y Construcción del Barrio Justo Suarez (1971-1975)*. <https://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0199.pdf>
- Bekinschtein, E., Calcagno, L. y Risso Patrón, D. (2013). *Proyecto Rehabitar: hacia un programa de rehabilitación de los conjuntos habitacionales construidos por el Estado*. Ed. CPAU – SCA.
- Berger, P. y Luckmann, T. (2003). *La construcción social de la realidad*. Amorrortu editores.
- Berretta, H. y Mendizábal, M. (1984). Buscando la apropiación del espacio. *Summarios*, 18-23.
- Burgess, R. (1978). Petty commodity housing or dweller control? A critique of John Turner's views on housing policy. *World Development*, 6(9-10), 1105-1133. [https://doi.org/10.1016/0305-750X\(78\)90067-0](https://doi.org/10.1016/0305-750X(78)90067-0)
- Carrasco Ferri, M. y Jiménez Campos, M. (2021). Gestión del hábitat en La Habana Vieja: las cooperativas de vivienda como mecanismo de resiliencia urbana para la rehabilitación integral y el turismo sostenibles. En B. Hoffmann (Ed.), *Políticas sociales y reforma institucional en la Cuba pos-COVID* (pp. 104-127). Verlag Barbara Budrich. <https://library.oapen.org/bitstream/handle/20.500.12657/50323/9783847416951.pdf?sequence=1#page=105>
- Cedron, O. (2000). Villa 7. Plan piloto de realojamiento. *Revista de arquitectura de la SCA (sociedad central de arquitectos)*, *El Techo*, 108-119.
- Cervero Sánchez, N. (2013). El papel de la rehabilitación integral de barrios en la recuperación de las periferias. Intervención en el grupo "El Picarral", Zaragoza. *ERPH Revista electrónica de patrimonio histórico*, 13, 1-15.

- Ciocoletto, A. (2014). *Espacios para la vida cotidiana. Auditoría de calidad urbana con perspectiva de género*. Comanegra.
- Dos Puntos. (1983). Revisión Barrio Justo Suárez (Villa 7). *Dos Puntos*, 10, 33-36.
- Dunowicz, R. (2000). *90 años de vivienda social en la ciudad de Buenos Aires*. Programa de Mantenimiento Habitacional, Centro de Estudios del Hábitat y la Vivienda, Secretaría de Investigación en Ciencia y Técnica, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires.
- Fiscarelli, D. (2022). *Volver al proyecto. Un análisis de la vivienda social adaptable desde la Investigación Proyectual*. Ed. Diseño.
- Fiscarelli, D., Cortina, K. y Ciocchini, F. (2024). Rehabilitación de conjuntos habitacionales de producción estatal: (re)visitando teoría, metodología y técnica de Druot, Lacaton y Vassal. *Arquitecto*, 23. <https://doi.org/10.30972/arq.237663>
- Giménez, R. (2014). *El cambio social empieza en casa. Arquitectura y política: de Villa 7 a Justo Suárez* [Tesis de Periodismo y Comunicación Social, Universidad Nacional de La Plata]. <https://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/143452>
- Hernández Aja, A., García Madruga, C., Rodríguez Suárez, I. y Matesanz Parellada, Á. (2014). Políticas estatales en áreas de rehabilitación integral, tipología urbana y vulnerabilidad social. *ACE: Architecture, City and Environment*, 26, 127-146. <https://doi.org/10.5821/ace.9.26.3686>
- Jacobs, J. (1967). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Península.
- Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad*. Península.
- Livingston, R. (1993). *Arquitectura y autoritarismo*. Ediciones de la Flor.
- Manero Miguel, F. (2009). De la protección selectiva a la recuperación de los espacios urbanos en situación crítica: las Áreas de Rehabilitación Integral en Castilla y León. *Polígonos. Revista de geografía*, 19, 95-118.
- Massidda, A. L. (2017). Participación en la construcción popular del hábitat. Una revisión del Plan Piloto para Villa 7 en Buenos Aires. *Carta económica regional*, 105-130.
- Muxí, Z. (2013). *Rehabilitación de urbanizaciones monofuncionales de baja densidad*. Comanegra.
- Nuestra Arquitectura. (1974). Una obra hecha por los propios villeros: Villa 7. *Nuestra Arquitectura*.
- Rezzoagli, A. (1982). Barrio Justo Suárez. Su actualidad. *Trama*, 3, 24-27.
- Sarquis, J. (2007). *Itinerarios del proyecto: la investigación proyectual como forma de conocimiento en arquitectura. Volumen I*. Nobuko.
- Summa. (1974). Plan piloto de realojamiento. Barrio de emergencia n° 7. *Summa*, 2.
- Trama. (1982a). Diálogo de Trama con vecinos del barrio Justo Suárez. *Trama*, 28.
- Trama. (1982b). Plan Piloto Realojamiento Villa 7. *Trama*, 3, 10-20.