

PAPER

## HIPERCONJUNTOS URBANOS, UNA DEUDA MULTIDISCIPLINARIA. CASO DE ESTUDIO: CONJUNTO HABITACIONAL CTE. LUIS PIEDRABUENA

DEIMUNDO ROURA, Lucila; MENGIBAR, Martina; ROMERO, Marilina

[luciladeimundoroura@gmail.com](mailto:luciladeimundoroura@gmail.com) ; [mar.mengibar@gmail.com](mailto:mar.mengibar@gmail.com) ;

[romero.marilina@gmail.com](mailto:romero.marilina@gmail.com)

Centro de Investigaciones Interdisciplinarias

Creatividad y Arquitectura (POIESIS), FADU, UBA

### Resumen

*Durante la década de 1970, Argentina se encontraba fuertemente influenciada por las lógicas del Team X para la materialización de nuevos conjuntos de viviendas. Los postulados del movimiento como la “cohesión social” y “las calles en el cielo” parecían ser la nueva manera de ver la arquitectura, y del cómo se debe vivir en edificios construidos por el Estado. La construcción de los Conjuntos de vivienda masiva como Savio I y II, Soldati y Piedrabuena son un claro ejemplo de ello.*

*El Conjunto Habitacional Cte. Luis Piedrabuena construido entre 1975-1980, es el tercer conjunto más grande de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, diseñado por uno de los estudios de arquitectura más reconocidos de ese momento, e incluso en nuestros días: Flora Manteola, Javier Sánchez Gómez, Josefina Santos, Justo Solsona y Rafael Viñoly, con Carlos Sallaberry, Felipe Tarsitano y Aslan y Ezcurra y Asociados.*

*Sin embargo, el conjunto presenta falencias en diversos aspectos, que dificultan el habitar de los vecinos: escaleras discontinuas, ascensores que sólo paran en tres de los once pisos, espacios exteriores de grandes dimensiones que no son de dominio público por lo tanto deben ser mantenidos por los vecinos, inexistencia de balcones, imposibilidad de evacuar ante un incendio, redes de instalaciones imposibles de dividir consorcialmente; como así también, su inserción en la*

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

*ciudad, su (des)vínculo con su entorno inmediato, con Ciudad Oculta, Mataderos y la Provincia de Buenos Aires, que se encuentra tan solo a unos metros del otro lado de la Av. Gral. Paz. La escala urbana denota un encuentro de tejidos diversos que hacen que su relación con la ciudad se vea dificultada.*

*Lo social, lo consorcial, lo dominial, lo paisajístico, lo urbano y lo arquitectónico, son algunos de los campos que se entrecruzan en este conjunto, que hace décadas pide mucho más que un mantenimiento edilicio, se le debe un proyecto que lo acondicione a un modo de habitar digno.*

*Palabras clave: conjunto habitacional, gestión, integralidad, habitar, interdisciplinario*

## Introducción

Esta investigación surge de entender a los Hiperconjuntos Urbanos, siendo éstos los Conjuntos de vivienda masiva promovidos por el Estado, y hoy en día degradados, como piezas urbanas de potencial cualificador.

En primer lugar, amerita destacar la gran población que habita en ellos: la Comuna 8, cuenta con 187.237 habitantes y aproximadamente 63.163 de ellos habitan en Conjuntos de vivienda masiva tales como Conjunto Habitacional Cte. Luis Piedrabuena, Conjunto Urbano Soldati, Savio I, II, III y Barrio Padre Mugica, entre otros, representando más del 30% de la población total de la Comuna.

Estos Conjuntos requieren de una rehabilitación, y la misma no es posible de llevarse a cabo sin la intervención de diversos campos disciplinares. Su rehabilitación, no solamente va a permitir que sus habitantes vivan dignamente, sino que puede posicionar a los Conjuntos como nuevas centralidades urbanas, incorporando o potenciando otros usos, y articulándolos con otros puntos neurálgicos de la ciudad.

La investigación se gesta y desarrolla dentro del ámbito académico que posibilita que se puedan idear y desarrollar propuestas a mediano o largo plazo para llegar a respuestas sólidas y fundamentadas. Por otro lado, requiere indefectiblemente un marco de factibilidad que es dado por los organismos público estatales que trabajan con estos Conjuntos. Esta investigación está atravesada por ambas miradas, la pública académica y la pública estatal, y cada una de ellas atravesada a su vez por la interdisciplina.

## Marco histórico

*El paradigma de una época*

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

Durante los años 1928 y 1956 se realizaron los CIAM. El CIAM X fue una ruptura con el pensamiento moderno donde los nuevos arquitectos ya no se veían representados por el movimiento moderno y por los postulados racionalistas de la Carta de Atenas.

*El Team X*

En los años 50 se plantea un cambio en la manera de concebir la arquitectura, donde se busca introducir conceptos que permitieron que la arquitectura refleje la diversidad de los modelos sociales y culturales planteado identidad, modelos de asociación y vecindad como preceptos básicos de la ciudad. Buscando mostrar la complejidad de la vida urbana.

Hay una revaloración de la vida cotidiana y la psicología del usuario haciendo que las ciencias sociales comiencen a tomar mayor importancia. Ya no se piensa al hombre de la misma manera que se pensaba durante el movimiento moderno, como el hombre genérico (ideal, puro, perfecto - como el modulator de Le Corbusier) sino como un ser concreto e individual.

Esto llevó a un cambio concepción del espacio público, empieza a tomar mayor valor el espacio entre los edificios ya que es el espacio urbano y colectivo, el lugar donde se construye la comunidad y cualifica la ciudad moderna. Lo más importante dejan de ser los planos y las fachadas sino el ambiente, el espacio urbano, los lugares de encuentro.

Una de las ideas utópicas del Team X era la cohesión social, enunciaban que la misma solo se podría lograr si se permitía la libertad de movimientos. Es por esto que para las ciudades en altura proponen las "calles en el espacio".

En Robin Hood Gardens los Smithson afirmaban que era la obligación de los arquitectos de proveer la mejor posibilidad de vivienda posible. Fue el primer proyecto de viviendas de esta escala, y su intención era buscar una manera de vida más agradable para el usuario. Creían que al tener mejores viviendas las personas tenían mejores estilos de vida y de esta manera se construía una ciudad mejor. Era un modelo, un ejemplo de un nuevo modo de organización urbana.

Los arquitectos creían que la manera de aproximarse a una casa es lo que une a su ocupante con el resto de la comunidad por esto utilizan las calles en el espacio como circulaciones exteriores horizontales con una profundidad como para generar espacios de encuentro y cruce entre los vecinos. Estos dejan de ser pasillos comunes y comienzan a funcionar como espacios donde hacer una pausa.

La idea de generar una vivienda colectiva a diferencia de solamente vivienda masiva es uno de los enunciados de los arquitectos. Las viviendas están pensadas siempre a partir de situaciones que favorecen el encuentro y la vida en comunidad.

Consideran que las nuevas ciudades tendrán que encontrar la manera de reconstruir una manera más humana de vivir el medioambiente.

En octubre del 2017 la municipalidad de Londres decidió comenzar con la demolición del conjunto creado por los Smithsons. Por una serie de factores, algunos ajenos al proyecto de arquitectura y otros no, el edificio sufrió un gran deterioro con el pasar de los años. La falta de mantenimiento de los espacios comunes llevó al deterioro del parque central, las circulaciones, los ascensores y escaleras.

### *Política habitacional argentina*

Al enfocarnos en la política habitacional llevada adelante por el Estado en el período de los años '70 en Argentina, se observa que los sucesivos gobiernos intentaron distintas estrategias para superar la crisis habitacional, producto de los desplazamientos poblacionales del campo a la ciudad y la escasa capacidad del parque habitacional construido en ese momento para albergar a más población. Esto produjo la consecuente ocupación de tierras vacantes y la construcción de asentamientos por parte de esta población desplazada.

La solución para evitar que estos asentamientos se extendieran, fue la creación de conjuntos habitacionales de alta densidad que pudieran alojar la mayor cantidad de población en el menor terreno posible.

De esta manera, se promovió la construcción de grandes conjuntos, caracterizándose por proyectos de una mayor acción urbanística y tecnológica, a fin de incentivar el desarrollo de técnicas de construcción masiva, racional, modulada y normalizada.

La cuestión urbana de los años 1970 estudiaba la urbanización, las políticas públicas y los movimientos sociales como efectos de una dinámica estructural, como procesos sin sujeto.

Las cuestiones situacionales junto con el paradigma del momento influenciaron en la ejecución de estos tipos de conjuntos habitacionales de alta densidad y condicionaron la forma de habitar en los mismos.

### **Caso de estudio Conjunto Habitacional Cte. Luis Piedrabuena**

El Conjunto Habitacional Cte. Luis Piedrabuena fue construido entre los años 1975 y 1980, en el barrio Villa Lugano, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La construcción de éste y otros Conjuntos, implicaba una acción del Gobierno de consolidar el sur de la ciudad, área marginal de la misma. El Conjunto estaba destinado en parte a los habitantes de la villa 15, Ciudad Oculta.

Cuenta con 2100 viviendas y equipamiento comunitario implantados en un espacio verde, de aproximadamente 10 hectáreas, ubicado entre las calles Av. General Paz, Zuviria, Av. Piedrabuena y Goleta Santa Cruz.

El proyecto fue producto de un llamado a concurso donde resultó ganador el estudio de arquitectura de Flora Manteola, Javier Sanchez Gomez, Josefina Santos, Justo Solsona y Rafael Viñoly. Los arquitectos buscaron reproducir en el Conjunto un escenario urbano combinando densidades y escalas, generando lugares de encuentro entre los vecinos en distintas escalas, en el extenso parque en planta baja, en los pasajes entre edificios y dentro de los mismos en pasillos considerados como "calles en el cielo" y en escaleras. Así también se buscó eficiencia y optimización de recursos, reduciendo cantidades de tanques de agua, de paradas de ascensores etc.

Empezó su construcción en 1975 durante la época del Plan Alborada. Fue financiado originalmente por el Banco Hipotecario y luego por el FONAVI. Fue traspasado desde la jurisdicción nacional a la Comisión Municipal de Vivienda (CMV) de MCBA, hoy Instituto de Vivienda de la CABA. Hacia 1976, la continuación de la obra era dudosa,

y se resolvió reducir el volumen del proyecto al 50% de las viviendas y prescindir del equipamiento comunitario. Pero luego se decidió volver al plan original y construir la totalidad del Conjunto. Estos cambios llevaron a un constante ajuste de proyecto.

## **Pasantía de Investigación “Vivienda masiva y megalópolis: proyectos integrales de hábitat en hiperconjuntos y vacíos urbanos”**

### *Objetivos*

En el marco de la Pasantía de Investigación (PIA PyH-05) “Vivienda masiva y megalópolis: proyectos integrales de hábitat en hiperconjuntos y vacíos urbanos”, se estudió el potencial cualificador de los proyectos de vivienda masiva de diversas escalas y densidades promovidos desde ámbitos público estatales, poniendo en práctica los lineamientos proyectuales surgidos de la investigación precedente “Estrategias Proyectuales Urbanas” (PIA PyH-50).

Se produjeron proyectos integrales de hábitat mediante una concepción abarcativa del proyectar que incluye no solamente aspectos de diseño sino que pretende incorporar los aspectos de gestión como insumos centrales, exigiendo una perspectiva heterónoma. Se incorporaron en las propuestas herramientas de gestión, de subdivisión del suelo, de formación de consorcios, ya que se detectaron esas carencias y se identificaron como causas centrales del fracaso de muchas intervenciones del pasado reciente. Los proyectos se situaron, por un lado, en vacíos urbanos intersticiales (nuevos proyectos urbano habitacionales), y por el otro, tuvieron como objeto la producción de proyectos de rehabilitación integral de los grandes conjuntos hoy degradados, por ejemplo, el Conjunto Habitacional Cte. Luis Piedrabuena, entre otros.

Como objetivo complementario se buscó mantener una interacción fluida con los organismos intervinientes en este tipo de políticas públicas de manera de realizar aportes concretos desde el ámbito académico, nutriéndose de variables realistas.

### *Metodología de trabajo*

El segundo cuatrimestre del año 2016, y el primer cuatrimestre del año 2017, se trabajó con el Conjunto Habitacional Cte. Luis Piedrabuena. Para llevar a cabo las investigaciones, se programó en primer lugar una instancia de análisis que posibilitó elaborar un diagnóstico del Conjunto y en segundo lugar, y en base a lo analizado, una instancia propositiva para dar resoluciones mediante proyectos integrales de rehabilitación.

### *Diagnóstico*

Se establecieron distintas categorías de análisis y se enunciaron las problemáticas que posibilitaron realizar una crítica fundamentada en distintas escalas de trabajo.

Complementaron el diagnóstico, el aporte de pasantes, estudiantes y graduados de otras disciplinas tales como Sociología y Economía.

Contexto. Análisis de escala macro

La Revista Arquitectura publicó, reflejando la visión de la época: “En síntesis se ha tratado de evitar la situación de barrio isla dentro de una trama urbana, integrándolo a su entorno.” (Revista Nuestra Arquitectura 500, 1977).

Este Conjunto fue implantado en el límite de la ciudad, en un área destinada a la quema de basura a cielo abierto y a actividades dependientes de las industrias circundantes afines al matadero. Dicha localización lo lleva a ser valorado negativamente y ocasiona que las viviendas pierdan valor económico.

Además de las problemáticas ambientales de su localización, el Conjunto fue construido en una zona casi despoblada de la ciudad, desarticulado del tejido urbano en ese momento existente, lo que produjo un “gueto urbano” sin posibilidades de integración física y social.

La ciudad entonces, a lo largo del tiempo fue creciendo y actualmente el Conjunto se encuentra en contacto con dicho tejido, pero no hay vinculación sino más bien ruptura.

La ciudad crece con pequeñas operaciones que van consolidando el tejido, y abruptamente se encuentra con un Conjunto de dimensiones y escala totalmente diferentes, lo que hace que difícilmente sea absorbido por la gestión de la ciudad y que el contraste sea notorio, contribuyendo a su continuidad de gueto.

Los puntos de acceso y penetración al Conjunto, son de pequeña escala para las dimensiones del mismo, y dificultan las visuales a los edificios que se encuentran al interior, no siendo percibidos por el transeúnte y propiciando a que sean mayormente inseguros. No invitan al ingreso, la sensación, por el contrario, es de grandes planos verticales que se cierran en sí mismos. Las márgenes del Conjunto no encuentran vínculo posible con la ciudad circundante.

#### *Estrategia Urbana. Configuración estratégica-proyectual. Análisis escala mezzo*

La estrategia para su implantación responde a las necesidades de asoleamiento y ventilación de las viviendas, lógica distinta al desarrollo de la trama tradicional a través del crecimiento en damero.

El Conjunto se organiza a partir de un sistema de siete módulos, formando hemiciclos que se disponen en el territorio para optimizar la iluminación de los locales. Esto también determinó la ubicación de edificios altos y bajos, donde los altos envuelven a los bajos. Se encuentran rodeados a su vez por áreas verdes, pero las mismas no pudieron cederse como espacio público, tal como se pretendía.

En relación al trazado vehicular, se verifica el intento de continuidad con la trama urbana pero se evidencia la escasez de espacios de estacionamiento y la larga recorrida de los habitantes para llegar a sus viviendas, que numerosas veces tienen que recorrer grandes extensiones de “parque” o sendas peatonales para llegar a destino.

El trazado determina la localización del “Centro Cívico” del Conjunto en el cruce de los dos ejes vehiculares. Fragmentado en cuatro sectores de distintos usos iglesia,

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

gimnasio, club y sala médica. En el centro, una plaza seca elevada que hoy en día no tiene uso, estrategia que evidencia una vez más que los modos de habitar fueron impuestos y no bien recibidos por los vecinos. Así también, se desarrollan locales de uso comercial frente a las plantas bajas de las viviendas y de espaldas a las veredas, estrategia contradictoria con los discursos de los arquitectos, que refuerza la idea de gueto al cerrarse al bordo urbano.

*Proyecto Arquitectónico. Análisis de escala micro*

Las unidades habitativas de los edificios altos contaban con patios de acceso, hoy, la mayoría de los mismos, se encuentran cerrados y usados como habitación. Esto da cuenta de que las viviendas tuvieron la necesidad de ir creciendo y la tipología no permitió la flexibilidad suficiente. Por lo tanto, actualmente las viviendas carecen de espacios semicubiertos de uso exclusivo (balcones o patios).

Así también, se puede mencionar la falta de privacidad que tienen las viviendas en la planta baja. No hubo ningún tipo de tratamiento del nivel cero (paisajístico, de senderos etc.) que colaborara a brindar mayor privacidad y una mejor habitabilidad. Se puede observar que las persianas de las ventanas que dan al exterior en la planta baja, se encuentran permanentemente cerradas.

Y esta situación se replica en las viviendas que ventilan a pasillos de circulación de uso común, las famosas “calles en el cielo”. Dichas viviendas no solo carecen de privacidad, sino que los vecinos han tenido que cerrar dichos pasillos (la mayoría con cerramientos vidriados) debido al frío, viento y al ingreso del agua de lluvia; por lo cual, las viviendas se encuentran sin ventilación y se vio reducida su iluminación. Peor aún, los conductos de ventilación de estufas, calefones etc. ya no ventilan, siendo de riesgo para los vecinos.

*Sistema circulatorio*

Los proyectistas diseñaron paradas de los ascensores solo en algunos pisos (para reducir costos económicos), por lo cual los habitantes de las viviendas que no se hallan en esos pisos, deben usar de forma obligatoria las escaleras y en algunos casos combinar pasillos de circulación horizontal con escaleras semicubiertas. Para la evacuación, en algunos casos, se tiene que subir una escalera para luego descender por otra.

Este intrincado sistema circulatorio genera gran confusión en aquellos que no lo conocen y grandes incomodidades para aquellos que lo usan diariamente.

Así también, se decidió vincular los primeros cuatro pisos de los edificios bajos mediante puentes con los edificios altos. Por lo cual deben compartir escaleras, a pesar de pertenecer morfológicamente a dos edificios distintos, lo cual dificultó la conformación de consorcios.

Los arquitectos pensaron que al tener los habitantes que utilizar estos sistemas de circulación horizontal y vertical, y muchas veces combinados, se iban a fortalecer los vínculos comunitarios y se iba a generar un escenario urbano que posibilitara una

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

mixtura de clases sociales, lo cual no sucedió, sino que los vecinos, padecen a diario la accesibilidad a su vivienda.

*Infraestructura, sistema de distribución de agua*

El abastecimiento de agua es común a todo el Conjunto. La red sirve de agua a 12 cisternas que alimentan a 20 tanques de reserva ubicados en edificios altos, que a su vez alimentan a los edificios altos restantes. Por último, los edificios bajos reciben agua desde una conexión de los altos.

Este sistema de distribución complejo, hace que muchos vecinos todavía no tengan conocimiento de qué edificio porta el tanque que les sirve agua a ellos, y los consorcios desconocen el porcentaje económico que les corresponde para dicho mantenimiento. Esto provoca que las instalaciones se encuentren en malas condiciones y que muchos vecinos para facilitarse el servicio, agreguen bajadas exclusivas para ellos, modifiquen colectores etc.

*Espacio exterior de uso común*

Se tratan de grandes extensiones ambiguas y abandonadas. No se realizó la cesión a espacio público por lo tanto el mantenimiento recae sobre los vecinos, quienes no pueden mantener un espacio de tales dimensiones, ocasionando su deterioro. Se dificulta la delimitación para que los subconsorcios puedan ser partícipes y responsabilizarse cada uno de un fragmento del mismo.

Nadie lo mantiene pero cualquiera puede ocuparlo; así es como los vecinos de la planta baja agrandaron sus casas y extendieron sus patios usurpando parte de estos espacios.

Así también, se percibe la falta de espacios referenciales, lo que ocasiona perderse fácilmente en el predio, producto de múltiples edificios morfológicamente similares y con el mismo lenguaje estético.

*Situación dominial. Subdivisión y usos del suelo*

El predio total del conjunto cuenta con 10 hectáreas originalmente este fue subdividido en cuatro enormes parcelas independientes.

Cada una de estas parcelas contiene diversos usos del suelo. En ellas se encuentran, no solo edificios de viviendas sino que pueden hallarse plazas, estacionamientos, locales comerciales, edificios de otro uso programático como jardín maternal etc.; todos bajo el mismo dominio, produciendo que el mantenimiento de estos espacios, como así también cualquier decisión que sobre ellos quiera tomarse (venta etc.) recaiga sobre una única gestión administrativa.

*Administración consorcial*

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

A cada parcela le debe de corresponder una gestión administrativa, es decir, un consorcio. Pero esto dificulta la intervención por tratarse de gran cantidad de edificios, por lo cual los vecinos han decidido conformar subconsorcios por escalera, es decir por acceso. 107 subconsorcios conforman el consorcio de mayor cantidad de unidades habitativas.

*Propuestas*

Luego de enunciar las problemáticas, se plantearon propuestas superadoras. Se observó que en todos los casos, la intervención proyectual de una categoría, modificaba irremediabilmente al resto de las categorías. Es decir, se halló que cada problemática no era autónoma y que para poder ser subsanada, se debían hacer modificaciones en otros campos.

PROBLEMA	PROYECTO	INTERFERENCIA	PASANTE
Subconsorcios que carecen de un sistema de provisión de agua propio e independiente.	RE-DISEÑO DE LA ADMINISTRACIÓN CONSORCIAL	>RE-DISEÑO DEL SISTEMA DE PROVISIÓN DE AGUA  >RE-DISEÑO DEL SISTEMA CIRCULATORIO	Juan Ignacio Breccia  Lucila Deimundo Roura
Subconsorcios que comparten un mismo edificio y una misma parcela.	RE-DISEÑO DEL DOMINIO. NUEVA SUBDIVISIÓN Y USOS DEL SUELO.	>RE-DISEÑO DEL SISTEMA CIRCULATORIO  >RE-DISEÑO DEL SISTEMA DE PROVISIÓN DE AGUA	Agustina Olmos Dolores de Vedia
Unidades funcionales que no poseen espacios semicubiertos.	RE-DISEÑO DE UNIDADES HABITATIVAS	>RE-DISEÑO DEL SISTEMA CIRCULATORIO  >RE-DISEÑO DE LA ADMINISTRACIÓN CONSORCIAL	Matías Lince Marino Candelaria Guzmán

UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

Falta de referencia.	RE-DISEÑO DE ESPACIOS EXTERIORES DE USO COMUN	>RE-DISEÑO DEL DOMINIO. NUEVA SUBDIVISIÓN Y USOS DEL SUELO.	Matías Lince Marino Candelaria Guzmán
Falta de vínculo con el entorno inmediato en CABA y en GBA.	RE-DISEÑO DEL CONTEXTO		Axel Le Roux

De esta manera, los alumnos tuvieron que proponer modificaciones no sólo en la categoría del análisis sino también en otras categorías donde había interferencias. En los casos en los que no pudo finalizarse la investigación por falta de tiempo, se enunciaron los pasos a seguir y las próximas operaciones a realizarse.

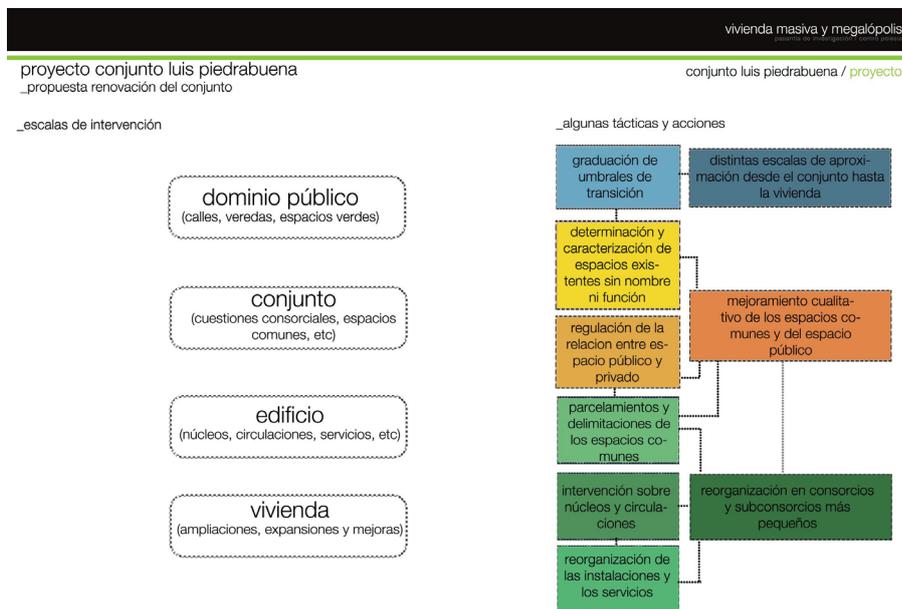


Figura 01. Pasantía Vivienda masiva y megalópolis. Autores: Matías Lince Marino y Candelaria Guzman.

Propuesta integral

Pasantes: Matías Lince Marino y Candelaria Guzman

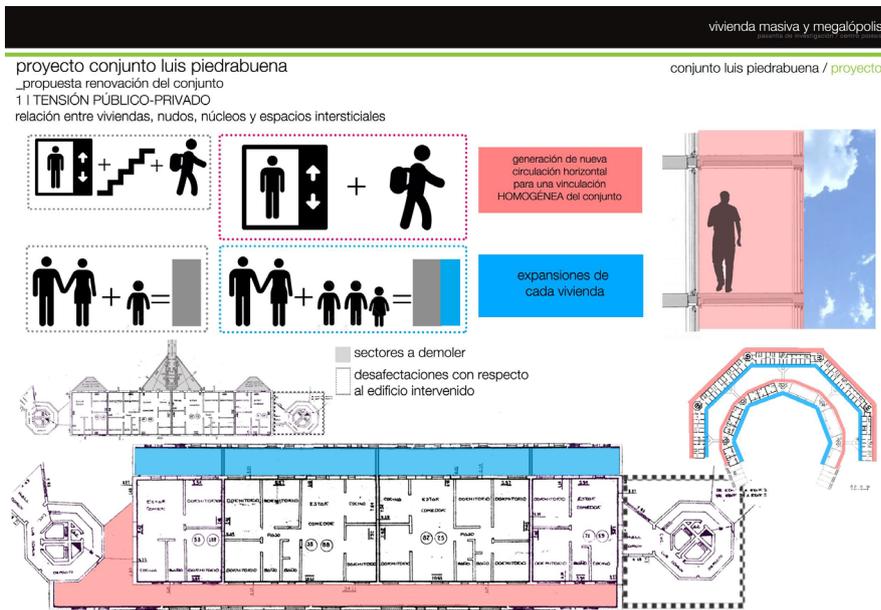


Figura 02. Pasantía Vivienda masiva y megalópolis. Autores: Matías Lince Marino y Candelaria Guzman.

Re-diseño de Unidades Habitativas

Pasantes: Matías Lince Marino y Candelaria Guzman

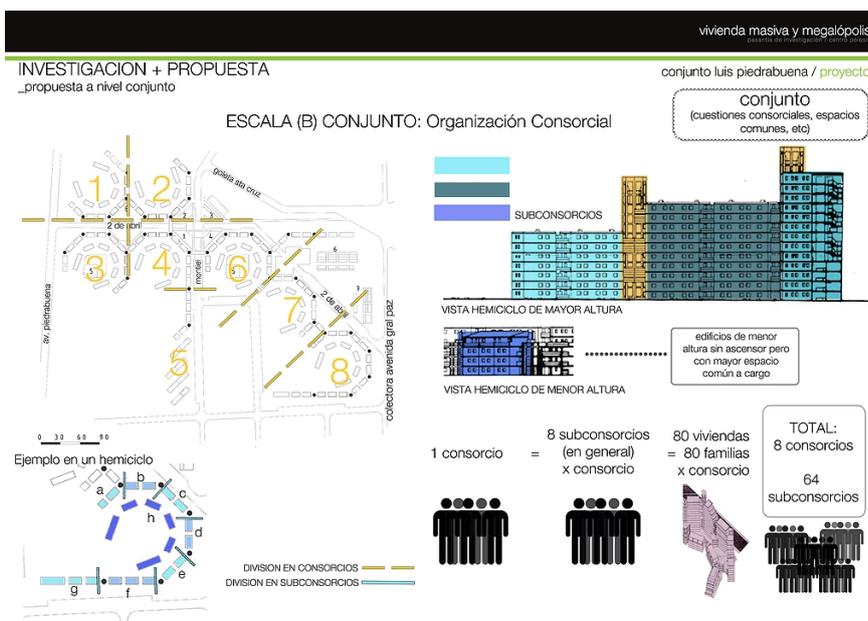


Figura 03. Pasantía Vivienda masiva y megalópolis. Autores: Matías Lince Marino y Candelaria Guzman.

Re-diseño de la Administración Consorcial

Pasantes: Matías Lince Marino y Candelaria Guzman



Figura 04. Pasantía Vivienda masiva y megalópolis. Autor: Axel Le Roux.

Re-diseño de Contexto  
Pasante: Axel Le Roux

vivienda masiva y megalópolis

conjunto habitacional piedrabuena / adecuación de las instalaciones

**Adecuación de las instalaciones**

Actualmente el barrio Piedrabuena cuenta con servicio de agua con serios problemas operativos y de origen. Las deficiencias están relacionadas tanto a la infraestructura instalada desde el origen, la falta de mantenimiento de la misma y las modificaciones realizadas por los propios vecinos.

El abastecimiento de agua es común a todo el Conjunto. La red colectiva se articula mediante empalmes entre distintos sectores, los cuales poseen cada uno una misma cisterna, en total 12 cisternas. La misma impulsa agua a 20 tanques de reserva repartidos para mandar bajadas de agua a dos edificios altos distintos. De manera que hay un tanque de reserva cada dos edificios altos.

Mientras que los edificios bajos reciben el agua de manera seriada, proveniente de los mismos tanques de reserva que los edificios altos.

La propuesta es desatar los nudos que articulan la irregularidad de que un tanque abastezca a dos edificios. Proponemos un tanque por edificio alto y uno también por edificio bajo. Se clausura el funcionamiento de la cisterna, y se provee de un tanque de impulsión por núcleo vertical, conservando el tendido de bajadas original pero modificando el colector correspondiente a cada tanque. De manera que cada subconjunto tenga su propia conexión domiciliar.

**Distribución de agua**

En la actualidad, el abastecimiento de agua es común a todo el Conjunto. La red colectiva se articula mediante empalmes entre distintos sectores, los cuales poseen cada uno una cisterna. La misma, impulsa el agua a tanques de reserva repartidos estratégicamente para mandar bajadas de agua a dos edificios altos distintos. De manera que hay un tanque de reserva cada dos edificios altos.

En cuanto a los edificios bajos, el agua se provee de manera seriada, proveniente de los mismos tanques de reserva de los edificios altos.

**Redistribución de agua**

La propuesta es desatar los nudos que articulan la irregularidad de que un tanque abastezca a dos edificios. Proponemos un tanque por edificio alto y uno también por edificio bajo. Se clausura el funcionamiento de la cisterna, y se provee de un tanque de impulsión por unidad. Se conserva el tendido de bajadas original, pero se redistribuye el colector correspondiente a cada tanque. De manera que cada unidad tiene su propia conexión domiciliar.

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

Figura 05. Pasantía Vivienda masiva y megalópolis. Autores: Juan Ignacio Breccia, Lucila Deimundo Roura.

Re-diseño de la administración consorcial

Pasante: Juan Ignacio Breccia y Lucila Deimundo Roura

## Conclusiones

### *Una deuda interdisciplinaria*

Un edificio que se halla en una única parcela, que tiene su propio sistema de provisión de agua, de desagüe cloacal, de instalación eléctrica, cuyos copropietarios conforman un consorcio, etc. tiene autonomía de gestión. Esto no sucede en el Conjunto Habitacional Cte. Luis Piedrabuena, sino todo lo contrario; edificios, dominio, servicios, consorcios, se despliegan cada uno bajo su propia lógica; un vecino puede vivir en el mismo edificio que otro vecino, pero pertenecer a un subconsorcio diferente, recibir agua de un tanque distinto, estar situado en una parcela diferente, etc. Frente a esto, se revela la complejidad mayor que tiene este Conjunto y se ve exacerbada la necesidad de un trabajo que debe ser abordado desde múltiples campos disciplinares de forma simultánea.

### *El rol del arquitecto*

Los arquitectos proyectistas definieron a través de su propuesta ganadora de concurso, cómo iban a vivir 2100 familias, esto nos hace dar cuenta de la enorme responsabilidad que tenemos los arquitectos en nuestra labor. Los conocimientos que tenemos parecieran ser mayormente proyectuales y constructivos pero escasamente o de forma inexistente de gestión. Los estudiantes de arquitectura o arquitectos pasantes de esta Investigación, nunca, o rara vez, habían aplicado herramientas de gestión a un proyecto de arquitectura.

El proyecto no termina una vez diseñado, sino que debe gestionarse, es decir, propiciarse la administración que va a posibilitar que el edificio luego sea mantenido, entendiendo así también que no finaliza una vez construido.

Si bien, hoy en día, se encuentran en revisión las incumbencias profesionales de los arquitectos, consideramos que éstos deben conocer y tener la capacidad de ejercer las herramientas de gestión administrativa correspondientes a aspectos urbano-ambientales, arquitectónicos y técnicos-constructivos y dimitir para las disciplinas que así le correspondan, los aspectos legales, contables, etc. Creemos que el arquitecto no tiene necesariamente que tener conocimientos propios de otras disciplinas sino que tiene que poder relacionarse con profesionales de otros campos disciplinares para poder elaborar proyectos de intervención integrales. La Universidad de Buenos Aires, en este sentido, cuenta de escasos espacios que brinden la posibilidad para que aquellos diálogos sucedan.

### *El rol del Estado*

Los habitantes de estos Conjuntos son generalmente ex habitantes de asentamientos precarizados, de clase baja o media-baja. Es entonces, la problemática del acceso a la vivienda una de las problemáticas de esta población, pero no la única, también deben tener acceso a la ciudad y a su infraestructura. Al momento de localizar el Conjunto Habitacional Cte. Luis Piedrabuena esto no se tuvo en cuenta y la falta de integración urbana dificultó el acceso a un empleo, a escuelas, hospitales etc. En el caso de carecer de un ingreso económico se imposibilita para estas familias cubrir sus necesidades básicas y así también dificulta el pago de expensas y produce que el edificio se deteriore más rápidamente del tiempo esperado, teniendo que intervenir el Estado en todas las reparaciones que sean necesarias. Cabe mencionar, que hasta que los habitantes no cuenten con una habitabilidad digna, la responsabilidad siempre recae sobre el Estado.

Es factible que los primeros años, el Estado, deba tener que intervenir constantemente en estos edificios y que su rol sea más bien asistencialista, pero es el deber de éste, empoderar a los habitantes para que no sean Estado-dependientes, sino familias con autonomía de subsistencia. Como así también, en el caso de este tipo de Conjuntos, el de realizar todas las operaciones necesarias para los edificios tengan autonomía de gestión.

Así también, pasar de vivir en una vivienda de un asentamiento a un departamento en propiedad horizontal, implica cambios en los modos de vida. El Estado debe acompañar dicho proceso antes, durante y después de la mudanza. Es muy importante la participación de un equipo social que lleve adelante estas acciones.

### **Bibliografía**

- BALLENT, A. (2005). Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955. Buenos Aires: Editorial Prometeo.
- BEKINSCHTEIN, E.; Calcagno, L.; Risso Patron, D. (2013). Proyecto Rehabitar: hacia un Programa de Rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. Buenos Aires: Editorial CPAU.
- DUNOWICZ, R. (2000). 90 años de Vivienda Social en Buenos Aires. Buenos Aires: Editorial FADU Universidad de Buenos Aires.
- DUNOWICZ, R. (2003). El desempeño edilicio: La vida de los edificios en el tiempo. Buenos Aires: Editorial FADU Universidad de Buenos Aires.
- DRUOT, F.; Lacaton, A.; Vassal, J. (2007). Plus. La vivienda colectiva. Territorio de excepción. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- FRAMPTON, K. (2009). Historia crítica de la arquitectura moderna. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- FRENCH, H. (2008). Vivienda colectiva paradigmática del siglo XX: plantas, secciones y alzados. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

**UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR**

JAUREGUI, J. (2004). Estrategias de articulación urbana. Buenos Aires: Editorial Universidad de Buenos Aires.

MONTANER, J. (1997). Después del Movimiento Moderno. Arquitectura de la 2º mitad del siglo XX. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

TEAM X (1966). Manual del Team X. Buenos Aires: Editorial Nueva Visión.