

PROYECTAR PARA MANTENER

Arq. Renée Dunowicz

Resumen

El entorno construido, manifestación técnico-cultural de cada época, es el producto de la interrelación de quienes participan en su concreción, entre ellos, el proyectista y los destinatarios. Enseñar a comprender la importancia de su conservación es el objeto de la materia electiva de grado "Patología, Rehabilitación y Mantenimiento en Arquitectura", que dicto en la Facultad homónima de la UBA.

A su vez, en el campo de la investigación he desarrollado evaluaciones y diagnósticos del desempeño edilicio de conjuntos habitacionales promovidos por acción directa del Estado, localizados en la ciudad de Buenos Aires.

Ello ha permitido inferir que un porcentaje considerable de los conjuntos construidos en la últimas décadas evidencian manifestaciones de deterioro prematuro, dificultades en la administración y conservación del bien compartido y un alto grado de insatisfacción de los vecinos respecto a las viviendas y su entorno.

El partido arquitectónico que no contempla debidamente la posterior gestión administrativa, condiciona el desempeño edilicio, acortando su vida útil. El proyecto debe tender a compatibilizar las estructuras física y administrativa en una trama que las integre, favoreciendo el uso y apropiación del hábitat por los usuarios.

Palabras clave: *proyecto - desempeño edilicio - mantenimiento - gestión administrativa - rehabilitación habitacional*

Marco teórico

"...Preservar la vivienda popular de la piqueta no es en sí algo evidente. Tampoco suele ser moneda corriente en el mundo de la conservación de monumentos. Como sabemos, los catálogos tradicionales del patrimonio raramente la incluyen, de no mediar una gran antigüedad y un carácter de excepcional singularidad..." (Oyón, 1998).

En nuestro país, como en otros países de la región, existen problemas de calidad en la construcción, acentuados en la producción de la vivienda social. Ello restringe la posibilidad de disminuir el déficit habitacional que afecta a distintos sectores de la población, en particular al de menores ingresos.

El déficit cuantitativo se agudiza cualitativamente por la falta de políticas dirigidas a la conservación de la calidad de lo ya producido. Ello se traduce en un deterioro prematuro del parque habitacional que, por fallas de proyecto o de ejecución, o por la utilización de materiales de calidad insuficiente, demanda mayores inversiones en la etapa de uso a lo largo de su ciclo de vida.

Los países miembros del Mercosur y Chile han encarado desarrollar un programa de trabajo conjunto cuyo objetivo es mejorar la calidad de la vivienda y establecer criterios normativos comunes referidos al tema de la construcción. Como invitada de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación en representación de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA, integro el Comité de Trabajo que elabora los alcances y características de la participación de Ar-

gentina en el Foro de la Calidad y Productividad de la Vivienda. En el mismo he propuesto considerar al **proyecto arquitectónico** como una instancia estratégica para el mejoramiento de la calidad del hábitat construido.

Si bien el proyecto debe contribuir a mejorar la calidad de vida previendo niveles de confort acordes a los estándares deseables, la determinación de cuál debe ser su vida útil, es decir, su durabilidad, es una decisión política y económica que debe adoptarse como condición inicial a todo emprendimiento.

Sin embargo, estos conceptos que parecen obvios, no están debidamente contemplados en los programas de estudio de nuestras facultades de arquitectura. El proyecto arquitectónico que no contempla debidamente un apropiado modo de gestión acentúa la distorsión en el uso de los recursos. *Uso, durabilidad, gestión administrativa*, no son aún considerados variables del proyecto.

Conservar la calidad del parque habitacional, además de una responsabilidad ética y social, constituye una específica responsabilidad profesional. Considerar la etapa proyectual sustentada en el conocimiento sistemático de la problemática constructiva y en las necesidades de los destinatarios son aspectos a desarrollar en la formación de los futuros productores del entorno construido.

Por otra parte, formar profesionales que puedan responder a la demanda de rehabilitar y man-

tener con criterios de calidad arquitectónica implica profundizar en las técnicas como testimonio de la producción de la ciudad; conocer el contexto institucional y económico de la rehabilitación y el mantenimiento en el mercado de la construcción actual, comprender el alto costo social y económico de un mantenimiento deficiente y su incidencia en el costo global de los proyectos⁽¹⁾ y capacitarse en la aplicación de métodos de diagnóstico y tratamiento de los síntomas patológicos edilicios.

Profundizar en esta temática posibilita una especialización profesional de alto nivel de competencia, para intervenir en la gestión del mantenimiento edilicio, y realimenta la preocupación por la calidad del entorno construido por parte de los entes encargados de la producción o del mantenimiento del parque habitacional.

En la actualidad, la necesidad de mantener el patrimonio sin realizar grandes inversiones plantea el desafío de reducir ese costo, definiendo desde la concepción los criterios de calidad constructiva, tipológica y administrativa que permitan destinar lo *posible* al mantenimiento edilicio a lo largo de su ciclo de vida.

Un presupuesto desequilibrado de la gestión administrativa sobredimensiona los gastos en los rubros de sueldos y honorarios en desmedro de las necesarias inversiones en mantenimiento. El desequilibrio se agrava tanto por la morosidad actual en el pago de las expensas, como por el aumento de un 20%, a valores constantes, de las expensas en los últimos cinco años, según registros del sector inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires (Diario Clarín, 13/03/2001).



Planta de conjunto del Complejo Urbano Comandante Luis Piedrabuena. Fuente: *Archivo del Programa de Mantenimiento Habitacional*

La solución no pasa sólo por reducir costos sino por realizar un "esfuerzo para gastar en tiempo y en forma planificada" (Heyaca, 1993).

Estudio de casos

Los grandes conjuntos habitacionales de vivienda social construidos en la década del 70 y principios de los 80 se concibieron con el criterio de "edificio único". Concebidos como megaconsorcios implantado en solares de amplias dimensiones, trajeron aparejada la problemática de uso y mantenimiento, tanto de los edificios como de los espacios exteriores: senderos, áreas verdes, calles vehiculares interiores, redes y servicios, etc, todo lo cual requiere apropiadas normativas, hoy insuficientes o inexistentes.

Básicamente, el número de unidades que integran un conjunto, su modo de agrupamiento y su relación con la vía pública, generan tipos operativos de administración centralizada o descentralizada. El consorcio único de administración centralizada, permite la coexistencia de subconsorcios sectoriales, es decir administraciones descentralizadas.

No prever en el proyecto arquitectónico una organización administrativa que permita la participación de todos los usuarios congela estructuras reglamentarias que les impiden intervenir, y por ende, soslayan su derecho a decidir.

Al efecto, pueden mencionarse, entre otros, dos grandes ejemplos paradigmáticos:

- El Complejo Urbano Comandante Luis Piedrabuena, habilitado en 1981, fue construido sobre un predio de 14,4 Has. Cuenta con un total de 2100 unidades de viviendas, alojando una población estimada de 17.000 habitantes (Dunowicz, 2000).

Tiene su origen en un llamado a licitación de un concurso de proyecto y precio del "Plan Alborada" en 1975. A partir de la ampliación de la operatoria FONAVI, este conjunto pasa a la jurisdicción de la Comisión Municipal de la Vivienda de la MCBA. En 1981 se termina la primer etapa y se adjudican las viviendas.

Se ubica en el SO. de la Capital Federal, sobre la Av. General Paz. Se construyó como "una propiedad única", respondiendo a la modalidad de los llamados de licitación de la época y cuenta con 2.100 viviendas, locales comerciales y equipamiento comunitario.

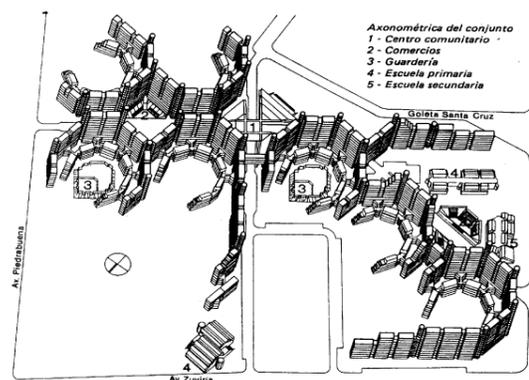
1. El Ministerio de la Vivienda de Francia ha decidido reducir los costos de la construcción de vivienda social y, entre otras medidas, no subsidia los proyectos que generen altos costos de mantenimiento y/o reposición, a pesar de su bajo costo inicial

El conjunto se estructura en nueve sectores: siete hemisiclos y dos tiras largas. Cada hemisiclo está formado por edificios altos de 7, 10 y 13 niveles que encierra a un hemisiclo de edificios bajos de 3 pisos. La totalidad de los edificios, los altos y los bajos, están interconectados a través de los núcleos circulatorios. Fue diseñado para albergar aproximadamente 12.000 personas. El último censo indica que el barrio cuenta con cerca de 17.000 personas, poniéndose en evidencia una sobre-ocupación que incide también en el deterioro físico y social.

En 1983, cuando se plantea la escrituración de las viviendas, se elabora un plano de subdivisión aplicando la Ley de Propiedad Horizontal. Para ello, se superpuso una estructura dominial no prevista en el partido arquitectónico de consorcio único, ya que la subdivisión resultante fueron cuatro grandes consorcios separados por las dos calles que cruzan el barrio. Asimismo, la Ley de Propiedad Horizontal plantea accesos independientes para cada consorcio.

Sin embargo, el partido arquitectónico adoptado se estructura mediante un sistema circulatorio muy interrelacionado que generó 107 núcleos verticales, hoy subconsorcios "de hecho". Es difícil establecer límites netos entre estos consorcios, ya que en muchos edificios existe más de un acceso y/o circulaciones verticales.

En consecuencia, la dificultad de mantener el Conjunto se relaciona tanto con las fallas pre-existentes, como con la imprecisión de los límites de los subconsorcios. Para organizar el mantenimiento del Conjunto es necesario que se reparen las patologías relevadas, se adopten criterios administrativos compatibles entre el Reglamento de Copropiedad vigente y la realidad de los 107 subconsorcios, considerando las aspiraciones de los habitantes.



Perspectiva con los cuatro consorcios delimitados por el cruce de calles internas. Fuente: *Archivo del Programa de Mantenimiento Habitacional*.

- El Complejo Habitacional Villa Soldati, habilitado en 1979, con un total de 3201 viviendas sobre un predio de 19 Has, ubicado en el sector SO de la Ciudad, abarca 119 edificios que alojan a una población prevista de 17.870 habitantes, ascendiendo en la actualidad a una cifra no menor a 25.000. La superficie total construida es de 266.913,46 m²

La vivienda en altura se concibió como una trama única y continua, conformada por grandes agrupamientos de edificios de distinta altura y tipología, con sectores de Planta baja libre para el pase de vehículos. En el cruce de estos agrupamientos, se encuentran concentradas las baterías de ascensores que abastecen a varios edificios, conformando los llamados "nudos", 12 en total, que constituyen la base del soporte circulatorio del Conjunto. Cada nudo une hasta 4 edificios altos por medio de puentes en coincidencia con las paradas de los ascensores cada 3 pisos (3º, 6º, 9º, 12º y 14º).

Las viviendas bajas, ubicadas en los cuatro en los vértices del terreno, tienen 4 niveles a los que se accede por escaleras exteriores, que abastecen, de acuerdo al tipo de edificio, a 8, 12 o 16 viviendas.

En 1986 se sancionó el Reglamento de Copropiedad y Administración (RCA) del Complejo Habitacional Villa Soldati que establece la existencia de un único Consorcio General que comprende 119 Consejos de Administración Sectorial (uno por edificio).

Según el RCA existen tres niveles de órganos de decisión:

- el Consejo de Administración General, integrado por un representante de cada uno de los 119 edificios,



Vista panorámica del conjunto en 1980. Fuente: *Archivo de la Comisión Municipal del Vivienda*

- el Consorcio Sectorial, correspondiente a cada uno de los 119 edificios y
- la Administración Sectorial de Nudos, correspondiente a los 12 nudos.

Esta estructura nunca se aplicó, particularmente en lo referente a la constitución de sus órganos de representación y de administración, tanto generales como sectoriales.

A lo largo de los años, y ante la necesidad de solucionar los problemas surgidos por la falta de administradores, surgieron las "administraciones de hecho", elegidos por consenso de los vecinos. Luego se coordinaron las administraciones concurrentes a los nudos, a fin de administrar las superficies comunes, particularmente el funcionamiento de los ascensores.

Cabe destacar que estos modos espontáneos de designación de administradores de hecho no existen en la totalidad de edificios ni de los Nudos. Como consecuencia, hoy se observa un nivel dispar de mantenimiento entre los mismos.

La Legislatura del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha sancionado recientemente la Ley 623, que declara la emergencia edilicia y ambiental del Complejo Habitacional Villa Soldati por el plazo de 365 días.

La Ley dispone la realización de un censo habitacional, a partir del cual se deberá formular una propuesta para regularizar la situación dominial de los usuarios que aún hoy no poseen la titularidad de su vivienda. Asimismo, dispone que se deberán tomar medidas para solucionar las fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento del Complejo. Subrayamos la importancia de este último aspecto, por cuanto consideramos que la propuesta para la regularización dominial debe



Planta de conjunto del Complejo Urbano Villa Soldati.
Fuente: Programa de Mantenimiento Habitacional - Convenio FADU-CMV-Soldati.

estar acompañada de un Programa de Rehabilitación Edilicia del Complejo, que abarque aspectos técnico-constructivos y funcionales, a fin de otorgar validez real a las escrituras, ya que no alcanza con que los usuarios regularicen la titularidad de sus viviendas si los edificios tienen una reducida esperanza de vida útil.

En ambos conjuntos, la imprevisión en el proyecto de un modo apropiado de organización administrativa, posibilitó la elección de modelos de gestión de difícil implementación. En razón de la escala, 2100 viviendas en Piedrabuena y 3200 unidades de vivienda en Soldati, la adopción de una organización única y centralizada para la gestión administrativa genera serias dificultades que atentan contra su eficacia.

Las fallas constructivas de estos Conjuntos, una de las razones de su deterioro prematuro, y la indefinición en la situación dominial, resultado de la contradicción entre la estructura espacial y la subdivisión en propiedad horizontal aplicada, dificultan su mantenimiento.

Un mantenimiento eficiente requiere la reparación previa de las patologías relevadas, y la adopción de criterios administrativos que compatibilicen el Reglamento de Copropiedad que los rige con las formas de organización con que funcionan de hecho.

La rehabilitación de estos conjuntos debe sustentarse en la evaluación del estado actual de los aspectos técnico-constructivos y de gestión administrativa que permita una sólida elaboración de propuestas, a fin de consolidar lo existente, reconstruir lo necesario e impedir la reiteración de deterioros.

La voluntad de mantener existe. Los vecinos mantienen según sus conocimientos y posibilidades, muchas veces con malos resultados. La corrección de las fallas y la implementación de las rutinas de mantenimiento necesita del apoyo técnico y social a los vecinos.

"Reconocer el mantenimiento como inversión, significa valorar el esfuerzo concreto que realiza la comunidad toda en cada período como productora de patrimonio habitacional. Conceptualizar los gastos como inversión revalorizará las acciones dirigidas a conservar el patrimonio. Este reconocimiento, sumado a las acciones de información, educación y apertura a la participación de los actores involucrados, favorecerá la conciencia de los integrantes de la comunidad toda, como responsables del mantenimiento de su hábitat" (Palacios, Dunowicz, 1994)

Bibliografía

- DUNOWICZ, Renée: *Los conjuntos habitacionales: pueden ser mantenidos? deben ser rehabilitados?. III Jornadas de Perfeccionamiento Profesional de Patología y Terapéutica de la Construcción*. Colegio de Arquitectura de la Provincia de Buenos Aires. Octubre 1996
- DUNOWICZ, R. et al.: *90 años de vivienda social en la ciudad de Buenos Aires*. Programa de Mantenimiento Habitacional, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires. [ISBN 950-29-0561-x], 2000
- DUNOWICZ, R. et al: *Estudio de Prefactibilidad técnico-económica de las reparaciones para el Conjunto Habitacional Piedrabuena*. Síntesis del Informe Final. Programa de Mantenimiento Habitacional. FADU-UBA, Buenos Aires, Agosto 1994.
- GOSALVEZ GOSALVEZ, J.: *Mantenimiento de edificación y conservación del patrimonio urbano*, Arquitectos Expertos en Mantenimiento, COAM, Madrid [ISBN:84-7740-0], 1987
- HECAYA, Carlos: *El resguardo del patrimonio edilicio*. Diario *Ámbito Financiero*. 14/X/93
- OYON, José Luis: *La conservación de la vivienda popular en las periferias urbanas*. **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona [ISSN 1138-9788]. Nº 21, 1998
- PALACIOS, O. y DUNOWICZ, R.: *Conclusiones Encuentro Regional del Cono Sur*. ICOMOS. Tucumán, 1994.