

LA PROBLEMÁTICA DE LOS GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES, APORTES DESDE UNA EXPERIENCIA DE INTERVENCIÓN DEL ESTADO, EL CASO DEL CONJUNTO SOLDATI.

REARTE, Alejo Rodrigo

a_rearte@hotmail.com

LIMATE, FADU UBA

Resumen

Los grandes Conjuntos Habitacionales construidos en las décadas del 70 y 80 en la Argentina, fueron la respuesta del Estado al déficit habitacional y se ubicaron en su mayoría en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Hoy, dicha respuesta ofrecida como solución, es abordada como una problemática en sí misma. La solución se transformó en un problema. El Conjunto Urbano Soldati, está ubicado en la zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en un predio de 19 hectáreas en una única parcela con 3256 unidades funcionales y una población estimada de 17000 habitantes.

Las problemáticas no son solo edilicias, sino también, falta de apropiación de los espacios comunes con el consecuente deterioro de los mismos, deficiente o nula organización consorcial, anomia, violencia, inseguridad, falta de accesibilidad etc. El objetivo de este documento es aportar desde la práctica y el trabajo de campo, algunas reflexiones e ideas hacia un proyecto de rehabilitación integral y definitivo del Conjunto Urbano Soldati, detectando y sistematizando propuestas que por sus características puedan ser replicables en otros conjuntos similares y promoviendo garantizar el derecho a la ciudad y a un hábitat digno para los habitantes del Conjunto Soldati en particular.

¿Cuáles son los factores que influyeron en el deterioro de este conjunto? Desde las grandes extensiones de espacios comunes hasta las grandes, complejas y centralizadas infraestructuras de servicios que deben mantener los consorcios sumado a la ineficiente/ausente y errática presencia del Estado, sin políticas públicas serias destinadas a los Conjuntos Habitacionales a lo largo de los años, hacen que hoy el estado de algunos conjuntos habitacionales y el de Soldati en particular sea crítico.

¿Debe el Estado seguir interviniendo en este Conjunto Habitacional dado que el 91% de las unidades funcionales se encuentran escrituradas? De seguir interviniendo, de qué modo debería hacerlo para producir realmente una transformación positiva, mejorando la calidad de vida de los habitantes del conjunto. Cuáles fueron los errores y los aciertos en dicha experiencia. Cuales los principales obstáculos y las mayores complejidades.

Para llevar a cabo nuestro objetivo, además de analizar la bibliografía y documentos existentes sobre el tema, nos basamos en el trabajo de campo realizado a lo largo de 4 años en el conjunto, como parte del equipo técnico-social de la Gerencia Operativa de Conjuntos Urbanos del Instituto de Vivienda de la Ciudad, a través de la observación participante y entrevistas desestructuradas como herramientas para dicha investigación.

Palabras clave

Conjuntos habitacionales, Rehabilitación, Villa Soldati, Intervención estatal, Experiencia

Introducción

Este documento surge a partir de una serie de reflexiones que son resultado de cuatro años de intervenciones de distintas escalas y características en el

Conjunto Urbano Soldati, dada la presencia de una oficina técnico/social del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) ubicada en dicho conjunto¹.

Dichas intervenciones van desde realizar obras de mejoramiento de diferentes escalas hasta generar vínculos con administradores y/o referentes de los edificios y con los diferentes actores que participan de la vida cotidiana del conjunto.

El objetivo de este documento es aportar desde la práctica, y el trabajo de campo, algunas reflexiones e ideas hacia un proyecto de rehabilitación integral y definitivo del Conjunto Urbano Soldati, detectando y sistematizando propuestas que por sus características puedan ser replicables en otros conjuntos similares y promoviendo garantizar el derecho a la ciudad y a un hábitat digno para los habitantes del Conjunto Habitacional Soldati.

Para llevar a cabo nuestro objetivo la metodología utilizada fue la realización de entrevistas desestructuradas con habitantes y administradores de los edificios del Conjunto Habitacional Soldati y la observación participante desde el año 2016 al 2020 como parte del equipo técnico/social del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) que trabaja en el barrio. Para generar las propuestas y líneas de acción nos apoyamos también en herramientas que nos brinda la Planificación Urbana.

Los grandes Conjuntos habitacionales se constituyen en una tendencia inicialmente en la Europa de entreguerras y luego con mayor fuerza en la etapa de posguerra. Bajo el paradigma del movimiento moderno y los postulados del CIAM². En la Argentina esta tendencia se da a partir de los años '60 y es durante la dictadura de Onganía, en el marco del Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE), que se proyectan una serie de Conjuntos Habitacionales de una envergadura inédita hasta el momento.

El Conjunto Habitacional Soldati, es producto de un concurso del Plan de Erradicación de Villas de emergencia (PEVE) en el año 1972 y se concluyó la construcción hacia el año 1978. El ganador del concurso fue el Estudio STAFF³, que ya había ganado otros concursos del PEVE, en asociación con la Constructora Conjunto Soldati SA.

El conjunto se encuentra ubicado en la zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el barrio de Villa Soldati, delimitado por las calles, Av. Cnel. Roca, Av. Lacarra, Mariano Acosta y Rodrigo de Triana y está implantado en una gran parcela de 19 hectáreas, sin integración al tejido urbano tanto física

¹ La oficina se terminó de instalar en septiembre de 2016 con personal de la Gerencia Operativa de Conjuntos Urbanos y la G. O. de regularización consorcial

² CIAM: Congreso Internacional de Arquitectura Moderna, fundado en 1928 y disuelto en 1959.

³ El Estudio STAFF estaba integrado por los arquitectos Jorge Goldemberg, Teresa Bielus y Olga Wainsten Krasuk.

como socialmente, con 3256 unidades funcionales y una población estimada de 17000 habitantes.

Esta organizado en cuatro sectores bajos en las esquinas del predio constituidos por tiras de edificios de PB más tres pisos con 69 edificios y un total de 1400 unidades funcionales y doce Nudos (núcleos verticales de ascensores) con 58 edificios altos de entre 9 y 15 pisos y un total de 1800 unidades funcionales⁴ (Figura 1).

Figura 1: Nudos y edificios



Autor: Alejo Rodrigo Rearte

¿Cuáles son los motivos por los cuales el conjunto habitacional Soldati se encuentra en avanzado estado de deterioro?

La situación actual del conjunto Soldati es crítica en varios aspectos. En cuanto al estado edilicio, las patologías constructivas van desde escaleras de hormigón pre moldeado en condiciones avanzadas de deterioro, algunas con riesgo para las personas, desprendimientos de revoques, filtraciones, instalaciones y tableros eléctricos en estado crítico, instalaciones de gas con pérdidas, ascensores fuera de uso o vandalizados, etc. En relación a los

⁴ DUNOWICZ, R; Boselli, T. (2010). La rehabilitación del hábitat. Buenos Aires: Nobuko.

espacios comunes existe una falta de apropiación por parte de los vecinos debido a la dificultad para la organización y gestión de los mismos, por causa de las fallas proyectuales y de implementación de la política pública de origen, es que estos espacios se encuentran deteriorados, con usos diversos, ocupaciones de todo tipo, transformados en estacionamientos de hecho, nula o escasa iluminación, veredas en mal estado, zonas inundables etc., lo que facilita en muchos casos las situaciones de robos y violencia.

Esta situación actual del conjunto se puede explicar por una multiplicidad de causas. En primer lugar, la ciudad de Buenos Aires ha experimentado grandes transformaciones urbanas a partir de los años 90, que son producto de procesos políticos, sociales y económicos ⁵ que se fueron dando desde esos años y que se desarrollaron hasta el punto de inflexión que fue la crisis del 2001. Si bien no es el objeto de este trabajo entendemos que dichas transformaciones y procesos tuvieron un impacto negativo en el Conjunto Soldati.

Por otro lado podemos pensar, dado que se trata de un Plan de Erradicación de Villas de Emergencia⁶, cómo fueron los procesos de adjudicación de las viviendas, como fue el traslado de las familias (en plena dictadura militar), de donde provenían, como eran sus formas de vidas, su entramado social y productivo, si hubo algún tipo de acompañamiento por parte del Estado a estas familias. En muchos casos el traslado fue forzado. Estas variables en el origen de la población entendemos que influyeron en los modos de apropiación de los espacios por parte de los habitantes.

Existieron fallas proyectuales que dificultan la organización y gestión de los consorcios. Los edificios altos están organizados por medio de 12 núcleos verticales (Nudos) originalmente con una batería de 5 ascensores, que abastecen por medio de pasarelas aéreas (puentes) entre 3 y 6 edificios cada nudo. Esto hace que cada nudo este compuesto por aproximadamente entre 160 y 200 unidades funcionales con la complejidad de gestión que esto significa.

Los ascensores se dividen en dos baterías, una tiene paradas en PB, 3 y 6 piso y otra en el 9, 12 y 14 piso. En muchos casos la configuración de los edificios y los nudos hace que para llegar a un edificio, los habitantes deban pasar por el interior de otro edificio. Existen unidades funcionales que pertenecen a un edificio, pero el ingreso a dicha unidad es a través de los espacios comunes y

⁵ La aplicación de políticas neoliberales con la reducción de la intervención estatal, el desempleo y la recesión hacia finales de la década del 90 impactaron fuertemente en la Región Metropolitana de Buenos Aires de la cual el conjunto habitacional Soldati es parte.

⁶ Con la reglamentación del FONAVI en 1977, fue traspasado a la CMV y construido con financiamiento de este fondo. *DUNOWICZ, R; Boselli, T. (2010). La rehabilitación del hábitat. Buenos Aires: Nobuko.*

de circulación de otro edificio (debería pagar proporcional de expensas a cada uno de los edificios).

Las infraestructuras de servicios internas de la parcela, fueron diseñadas con una lógica de cierta autonomía en relación a las infraestructuras urbanas gestionadas por las empresas prestatarias de servicios públicos. Esto lleva a que los tendidos de los servicios de desagües cloacales y pluviales, provisión de agua potable, provisión de energía eléctrica y provisión de gas (que se encuentran dentro de la parcela) y que prestan servicio hacia las unidades funcionales deberían ser mantenidos en condiciones por una administración general del conjunto que nunca existió, y es llevada a cabo hoy en día (en el mejor de los casos) por el IVC.

Lo anteriormente mencionado y sumado al abandono que ha sufrido el conjunto durante años por parte del Estado, el escaso mantenimiento que pudieran realizar los vecinos y la escasa o nula organización consorcial son algunas de las variables que creemos hacen que el conjunto no pueda funcionar adecuadamente y se haya degradado, tanto en los espacios comunes del conjunto como en los edificios y en las unidades funcionales.

Podemos afirmar que son múltiples las variables que incidieron en el deterioro y actual estado del Conjunto habitacional Soldati, y no solo su arquitectura o sus formas. Trataremos de identificar las cuestiones problemáticas y posibles respuestas para poder rehabilitar el conjunto y restablecer el derecho ciudad, a la vivienda y a un hábitat digno de los habitantes.

A continuación realizaremos una breve descripción tratando de identificar cuestiones problemáticas, cuales creemos son las causas principales, para luego evaluar la propuesta más adecuada para revertir dicha situación problemática.

Cuestiones problemáticas

De Proyecto.

Como ya mencionamos anteriormente hay fallas de proyecto que influenciaron en la degradación ya que dificultan la gestión y la organización de los consorcios y esto repercute de forma negativa en el correcto mantenimiento del Conjunto por parte de los habitantes.

Del contexto y la trama Urbana.

La ruptura con el tejido existente es claro y contundente, una gran parcela de 19 ha sin integración al tejido urbano existente con la excepción de una calle que atraviesa el barrio (Corrales). Sumado a esta ruptura podemos identificar

barreras urbanas bien definidas en los bordes de la parcela, como son por ejemplo las vías de FFCC Belgrano Sur y la Autopista Cámpora.

De la segregación socio/espacial.

Esta ruptura en la trama sumado a la estigmatización de los complejos habitacionales, la inseguridad y el narcotráfico han aumentado la segregación socio/espacial de los habitantes del barrio. Incluso dentro del mismo conjunto se observaron situaciones de segregación, “los de las tiras”, “allá por el Pucará” “los del 32” etc. (Figura 2)

Figura 2: Edificios altos y las tiras



Autor: Alejo Rodrigo Rearte

De las infraestructuras.

Las infraestructuras de servicios públicos urbanos se encuentran obsoletas por sus fallas en el diseño y la falta de mantenimiento a lo largo de los años. El diseño de las mismas fue pensado a la manera de un interior de una parcela con cierta autonomía en relación a las redes de infraestructura urbana del barrio que lo circunda. Esto hace que los tendidos deberían ser mantenidos y/o reparados por un gran consorcio general conformado por las 3256 unidades

funcionales. Hoy en día los servicios de agua, cloaca y pluviales son mantenidos por el IVC.

El diseño de la infraestructura de servicio de agua potable está diseñado de manera tal que hay un solo ingreso de agua por parte de la empresa prestataria del servicio Aysa a una gran cisterna principal, desde la cual el agua se bombea en forma directa las 24 hs hacia todas las unidades funcionales desde PB hasta el 4 piso, y a la vez a 3 cisternas secundarias desde las cuales se bombea a los 12 tanques de reserva ubicados en el coronamiento de los nudos. Es totalmente inviable que el consorcio pueda gestionar, administrar y mantener una infraestructura de tal envergadura. Las infraestructuras de energía eléctrica y gas son mantenidas y gestionadas por las empresas concesionarias de servicios públicos EDESUR Y Metrogas. En muchas ocasiones (se ha comprobado por situaciones protagonizadas en el barrio) las cuadrillas de las empresas no cuentan con información sobre el tendido de las instalaciones y tienen que acudir a los vecinos para entender la lógica de las mismas, incluso condicionando la reparación del servicio a que los vecinos permanezcan en el lugar donde se realiza el trabajo por seguridad.

De los espacios privados comunes de uso público.

Hoy en día todos los espacios comunes exteriores, son de uso público, cualquier ciudadano puede utilizar estos espacios comunes como espacio público de esparcimiento. Así mismo puede ingresar, caminar por senderos, ingresar en un edificio, subir una escalera y entrar en un departamento, sin más límite que la precepción propia de que se estaría ingresado en un área privada.

Estos espacios deberían ser mantenidos por el consorcio general, el cual no existe. Hoy en día el mantenimiento de dichos espacios es llevado a cabo por una cooperativa de limpieza contratada por el IVC. Dicho mantenimiento se acota solo al barrido, no estando incluidas otras tareas como ser: poda de arbolado, reparación senderos y veredas internas etc.

La iluminación de estos espacios está a cargo de otra cooperativa la cual realiza de modo errático el mantenimiento de luminarias. La red se encuentra obsoleta y en estado deteriorado, tanto la instalación eléctrica propiamente dicha como los postes de las luminarias. También en estos casos encontramos que no están claras las responsabilidades del mantenimiento y quien debe pagar el costo de la energía eléctrica. Muchas veces las luminarias exteriores se encuentran conectadas a los tableros propios de un edificio y no a un medidor de usos comunes de dichos espacios o en ocasiones conectados al alumbrado público de las calles perimetrales.

Una de las cuestiones problemáticas en relación a los espacios comunes y que se encuentra en constante avance son las ocupaciones de espacios comunes

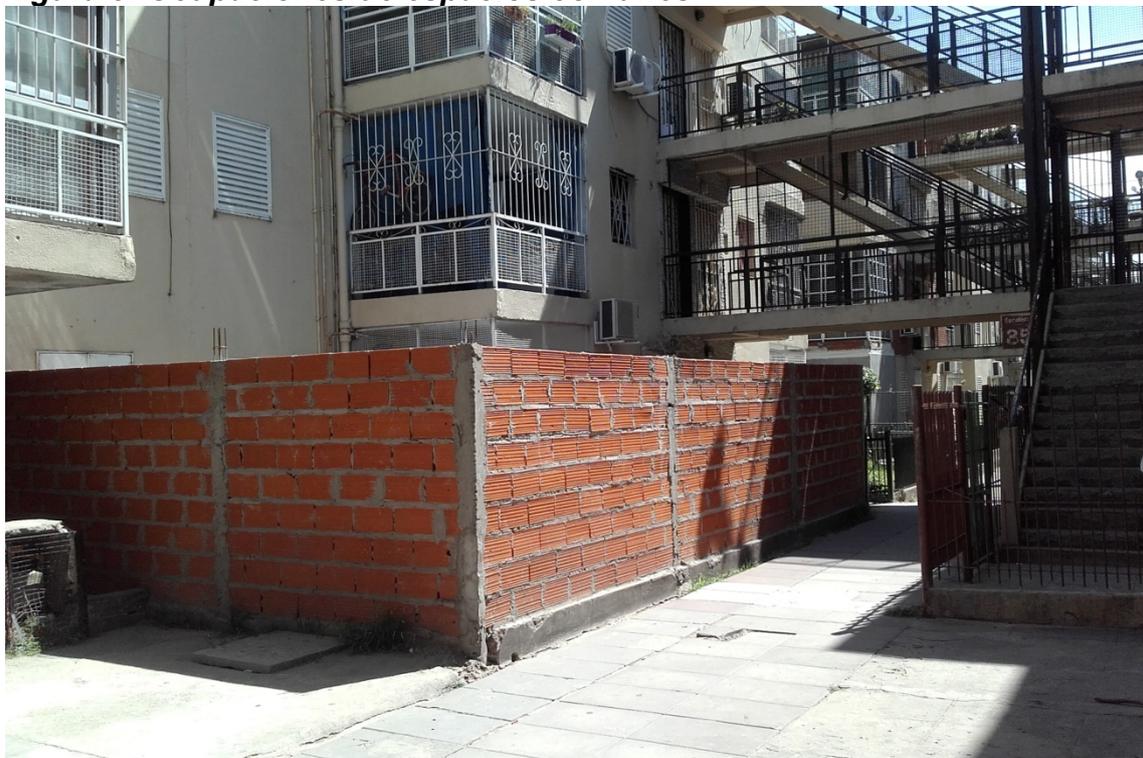
en la Planta Baja, sea por adición de una construcción a una unidad funcional, construcciones aisladas en espacios comunes, cercado de jardines para uso privado, cercado de jardines como espacios comunes de un edificio, cerramiento de sectores de hall adosándolo a una unidad funcional. María Florencia Girola plantea:

Muchos de los usos del espacio que actualmente se registran en el Complejo Soldati difieren de los comportamientos prescritos por los hacedores del lugar planificado, por lo cual se distancian de aquellas conductas esperadas y tendentes a la convivencia armónica la distinción entre lugar planificado y lugar practicado, como así también a una triple diferenciación de los usos de aquellos territorios compartidos del complejo habitacional en cuestión, a saber, usos ociosos, usos incompatibles y usos inciviles.⁷

Todas estas ocupaciones en los espacios comunes generan conflictos y disputas por el territorio y al no existir ningún órgano de control al cual los vecinos puedan reclamar que intervenga lo que sucede es que el “más fuerte” termina apropiándose de dichos espacios. (Figura 3)

⁷ Girola, M. F. (2007). *Procesos de apropiación del espacio y sociabilidad vecinal en un gran conjunto urbano situado en la ciudad de Buenos Aires - Anthropologica*. Año XXV (N°25): pp. 131-155.

Figura 3: Ocupaciones de espacios comunes.



Autor: Alejo Rodrigo Rearte

Hay un tipo de ocupación a la que la podemos llamar “ocupación positiva”, que genera menos conflictividad y que mejora la apropiación, cuidado y mantenimiento de dichos espacios. Son las situaciones en que los vecinos de un edificio se ponen en común acuerdo y realizan un cerco en las proximidades del edificio (de modo intuitivo), el espacio resultante en general es mantenido y cuidado por los vecinos del edificio mejorando al conjunto en general.

También muchos vecinos han mencionado los beneficios de los espacios verdes del conjunto.

“Lo que tiene este barrio de increíble, es la facilidad de llegar a todos lados, y los espacios verdes es increíble como la gente no valora”

De la subdivisión del suelo y la Regularización dominial.

El estado de regularización dominial de las unidades funcionales se encuentra avanzado: el 91% de las unidades están escrituradas. No por esto dejan de existir problemáticas de usurpaciones de unidades funcionales y un mercado de compra/venta informal de las mismas. En cuanto a la subdivisión del suelo,

hoy en día es una parcela única de 19 ha constituida en una propiedad horizontal.

De la Regularización Consorcial la gestión y las Administraciones.

La conformación de consorcios planteada originalmente según el reglamento de copropiedad preveía un gran consorcio general con la totalidad de las unidades funcionales, situación que hace totalmente inviable su funcionamiento siendo 3256 las unidades, pero a su vez preveía la existencia de unidades gestión sectoriales, provocando varios niveles de gestión superpuestos, la administración general, la administración de nudo y la administración de edificio propiamente dicho. Hoy en día la administración general no existe, y el funcionamiento de los consorcios de nudo y edificio es escaso y muy variable e inestable. En cuanto a los sectores bajos de edificios de planta baja y 3 pisos la conformación de administraciones es prácticamente nula. En el caso de los edificios altos que están vinculados a los nudos, si bien la conformación formal de las administraciones es prácticamente inexistente, existen diferentes grados de organización que permiten gestionar los gastos de los espacios comunes de los edificios. En algunos casos se organizan entre las administraciones de los edificios para gestionar los gastos del nudo, como ser reparaciones de ascensores y gastos de iluminación de espacios comunes. En su mayoría las administraciones son ad-honorem, y llevadas a cabo por mujeres. Las expensas rondan en un promedio de \$400 y en el mejor de los casos los paga el 70 % de las unidades funcionales. En las asambleas de consorcio la participación es muy baja, por lo general entre el 20 y 30 %.

Algunas expresiones de vecinos en relación a las expensas y administraciones.

“Con las expensas apenas se puede pagar la luz de los pasillos”

“yo no pago las expensas por que la administradora no hace nada”

“hay gente mala que rompe todo y no cuida”

“se piensan que por que soy administradora soy, portera, seguridad etc.”

Estas dificultades en la organización consorcial han generado consecuencias en el correcto mantenimiento edilicio haciendo que avance el deterioro de los mismos, y a su vez genera conflictos de convivencia entre vecinos.

De la organización / participación comunitaria / vecinal

Lo que se ha observado en relación a la organización de la comunidad es que es escasa y muy fragmentada, no existe una comisión de vecinos o junta vecinal del barrio (en otros tiempos si existió), existen comedores con mayor o menor organización. La participación en cuestiones que se refieren al barrio en general es baja.

De la situación Judicial.

El conjunto se encuentra judicializado, en primera medida bajo la Ley 623/01 se declaro la emergencia edilicia del complejo. Y a su vez se encuentran vigentes 13 amparos colectivos haciendo referencia a diferentes nudo y edificios exigiendo al IVC el cumplimiento de la ley 623/01.

Del estado y mantenimiento edilicio-Patologías constructivas.

El estado edilicio es crítico y con diferentes patologías, pero podemos dividirlos en dos niveles. El estado de las unidades funcionales y el estado de los espacios comunes de los edificios.

En cuanto a las unidades funcionales lo que se ha observado como el mayor problema son las filtraciones que se producen en baños o cocinas de las unidades funcionales, que muchas veces afectan a los pisos inferiores y generan un alto grado de conflictividad entre vecinos, las discusiones por estos motivos son repetidas en todo el conjunto. Las instalaciones de gas que no han sido renovadas por el IVC se encuentran en avanzado estado de deterioro y en muchas ocasiones con pérdidas. Esto resulta en que algunos vecinos en lugar de resolver el problema con un gasista matriculado llaman a Metrogas y éste corte el servicio, generando conflicto entre vecinos y quedando sin servicio todo un edificio. Los Tableros eléctricos e instalaciones en general se encuentran obsoletos y en estado crítico.

En cuanto a los espacios comunes, los mayores problemas los encontramos en el estado crítico del hormigón visto, tanto del realizado in situ como en el premoldeado de las escaleras, y en el estado y mantenimiento de los ascensores en los nudos (Figura 4). También podemos mencionar las problemáticas en las aislaciones hidrófugas de las azoteas generando filtraciones a las unidades, bajadas cloacales o pluviales deterioradas con perdidas tanto en los interiores de los edificios como en los espacios comunes de uso público, desprendimientos de revoques de las fachadas de los edificios, deterioro de los recubrimientos del hormigón armado de las estructuras.

Figura 4: Estado de los ascensores.



Autor: Alejo Rodrigo Rearte

¿Debe el Estado seguir interviniendo en el Conjunto Habitacional Soldati?

El estado de regularización dominal de las unidades funcionales hacia fines del año 2019 era del 91%. Con lo cual algunos podrían preguntarse si debe el Estado seguir interviniendo. La respuesta que planteamos es Sí. El Estado intervino en su momento para garantizar el derecho a la vivienda que estaba siendo vulnerado, lo hizo mal y en forma inacabada con lo cual debe intervenir para revertir esta situación.

El Estado nunca dejó de intervenir en este conjunto habitacional, el problema es que siempre lo hizo de modo errático sin claridad y en mayor o menor medida dependiendo de la voluntad política o cuestiones de agenda mediática.

¿Cómo interviene el Estado en el conjunto habitacional Soldati?

A lo largo de los años el Estado viene interviniendo e invirtiendo recursos con obras de diferentes escalas y envergadura en el barrio desde una visión técnica. En muchos casos de modo errático, sin objetivos claros ni planificación alguna, sino que actuando por demandas judiciales o por emergencias. Las obras se realizan, se finalizan (en el mejor de los casos) y el Estado se retira.

Dichas obras no llegan a tener un impacto positivo y generar una transformación en la calidad de vida de los habitantes y son vandalizadas o mal mantenidas y su vida útil termina siendo escasa quedando sin funcionar al poco tiempo de terminada.

Algunas cuestiones que se observaron es que a raíz de lo errático y poco claro que fueron las intervenciones del Estado a lo largo de los años desde los inicios, es que los habitantes y administradores, en su mayoría, no tienen claras las responsabilidades y obligaciones en cuanto al mantenimiento y las reparaciones tanto de las unidades funcionales como de los espacios comunes, como así tampoco ante quien deben realizar reclamos por deficiencias en los distintos servicios públicos urbanos como ser : provisión de agua, cloacas, energía eléctrica, provisión de gas, recolección de residuos, poda de árboles, corte de césped etc.

En las observaciones y entrevistas realizadas en el trabajo de campo surgen algunos datos en los cuales nos basamos para proponer las líneas de acción y el impacto que estos pudieran tener.

“Si ustedes (IVC) arreglan las veredas y los lugares exteriores, seguramente a nosotros nos van a dar más ganas de arreglar nuestro edificio y nuestros departamentos”

“pero si después salís de tu casa y no puedes ni caminar por la vereda, no hay iluminación, se inunda cuando llueve”

“yo pago la factura de Aysa todos los meses como puede ser que siempre hay cortes de agua”

“Hace 8 horas que estamos sin agua, llame a Aysa y me dicen que ellos no tienen ningún problema en el servicio”

“Acá no entra Fibertel ni cablevisión ni Speedy, solo tenés Savio digital y ahora el Quincho internet”

“yo pago alumbrado barrido y limpieza (ABL) y esto está todo oscuro y sucio”

“no sé a quién corresponde el arreglo de ese caño de agua, al consorcio o al IVC?”

“¿Las membranas me corresponden a mí que estoy en el último piso, al consorcio o al IVC?”

Propuesta de intervención, reflexiones y consideraciones finales.

Con las herramientas utilizadas para esta investigación, que fueron las observaciones participantes y entrevistas desestructuradas realizadas en el trabajo de campo, y sumada la experiencia obtenida como parte del equipo técnico-social que intervino durante 4 años en el Conjunto, elaboramos una serie de reflexiones que nos llevan a estructurar un posible modo de intervención para poder cumplir los objetivos de generar propuestas y lineamientos en pos de garantizar el derecho a un hábitat digno de los habitantes del conjunto.

Creemos que realizando una reconfiguración de la planta baja junto con el rediseño y cambio de lógica del tendido de infraestructuras de servicios públicos se obtendrá un gran impacto positivo en la calidad de vida de los habitantes, esto implica que los espacios comunes de uso público junto con el equipamiento urbano deberán ser administrados, gestionados y mantenidos por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en igualdad de condiciones que cualquier espacio público del resto de la Ciudad.

Los espacios comunes de uso propio de cercanía a edificios y nudos que hoy son de uso público pero por sus características, su relación y su cercanía con un Nudo y/o los edificios podrían ser claramente espacios comunes propios de la administración de Nudo/edificio. Esto significa que dicha administración deberá administrar, gestionar y mantener estos espacios comunes propios.

A la vez que se intervenga en esta reconfiguración deberá existir un fuerte acompañamiento social empoderando a los vecinos en general pero a las administraciones en particular, con fuerte presencia de equipos técnico/sociales y también por medio de subsidios o créditos blandos para realizar mejoras en las unidades funcionales y los edificios, que pueden ir acompañados por una asistencia técnica desde el Estado.

De acuerdo a la clasificación de cuestiones problemáticas que definimos anteriormente podemos trazar 4 líneas de acción para la intervención.

- 1 -El estado jurídico y administrativo del conjunto
- 2 -La problemática urbana
- 3 -La problemática del estado edilicio
- 4 -La participación de los habitantes en las transformaciones de su propio hábitat.

El escenario ideal sería que el Estado pueda intervenir en las 4 líneas de acción en simultáneo pero creemos que interviniendo en 2 de las 4, se podría generar un impacto positivo en relación a las otras líneas.

La problemática urbana es entendida tanto en la integración del conjunto a la trama urbana existente como el rediseño y la reconfiguración de la planta baja de la totalidad del conjunto.

La reconfiguración de la planta baja la podemos clasificar en dos niveles. El nivel de tratamiento específicamente urbano que debería incorporar la apertura de nuevas calles al interior de la parcela junto con el rediseño de las infraestructuras de servicios tendiendo hacia una lógica similar a la ciudad tradicional en donde existen tendidos troncales que son propiedad y responsabilidad de las empresas prestatarias de servicios públicos y tendidos domiciliarios que son responsabilidad de los propietarios. Estos nuevos espacios resultantes de la reconfiguración deben estar mantenidos y gestionados por los organismos correspondiente del GCBA (Figura 5).

Figura 5: Espacios comunes, planta baja a reconfigurar.



Autor: Alejo Rodrigo Rearte

Esta reconfiguración va a impactar en el eje 1 ya que se deben generar cesiones administrativas de terreno y cambian las relaciones jurídico administrativas. Con estas nuevas relaciones se genera que los vecinos puedan realizar y canalizar los reclamos con las empresas responsables de brindar el servicio público correspondiente.

El otro nivel está relacionado a los espacios de aproximación a los nudos y edificios, este rediseño debe contemplar la apropiación por parte de los vecinos para su posterior cuidado y mantenimiento de estos nuevos espacios. Este rediseño va a impactar en el eje 4 de la participación de los habitantes retroalimentándose y entendemos que puede ser un escenario favorable para bajar las estadísticas de vandalismo hacia las obras y mejoras que se realicen en relación al eje 3 de la problemática del estado edilicio.

En ambos niveles de actuación se deberá encontrar una solución definitiva al tema de las ocupaciones de los espacios comunes. En estas ocupaciones incluimos las que son llevadas a cabo por el mismo estado, que si bien brindan un servicio positivo para los habitantes del conjunto, no se encuentran ni acordadas ni formalizadas con los vecinos y/o representantes de los mismos. Son ejemplo de este caso “la casita amarilla” dependiente del Ministerio de Desarrollo humano y hábitat, un galpón-obrao utilizado por el área de mantenimiento del IVC, y el “Quincho” antiguamente administrado por los vecinos, con cancha de bochas, parrilla y salón. Hoy en día apropiada para uso exclusivo de la cooperativa contratada por el IVC para realizar el barrido en el barrio y conducida por dos personajes conocidos en el barrio como “Chaleco” y “El Mauro”.

En cuanto a la participación de los habitantes en las transformaciones de su propio hábitat un actor fundamental en todo el proceso de trabajo en el barrio son sin duda las administraciones. Estas por lo general están representadas por una o persona que es elegida en asamblea de Consorcio en el mejor de los casos, de lo contrario es una persona que simplemente cumple ese rol de hecho generando prácticas de organización alternativas a la conformación formal de un consorcio. Estas personas en la mayoría de los casos realizan su trabajo ad-honorem y en un porcentaje muy elevado lo llevan adelante mujeres. Creemos que es con este actor con el cual se pueden lograr reales transformaciones en el conjunto. Para esto se deberá empoderar a las administraciones generando herramientas para que estas puedan gestionar con éxito todas las mejoras necesarias en el barrio.

Deberían clarificarse una cantidad de situaciones que los vecinos no saben quién es el responsable, si es la administración, o si es algún organismo del Estado, el IVC o una empresa prestataria de servicios públicos. Luego se deberán crear herramientas de control que los vecinos puedan utilizar

realizando reclamos por situaciones anómalas en espacios comunes o en edificios.

Es con el rediseño y la reconfiguración de la totalidad de la planta baja del conjunto y la clarificación de responsabilidades, empoderamiento y organización de los vecinos creemos se puede generar un gran impacto en el estado actual, tanto edilicio como de espacios comunes, y la consecuente mejora de la calidad de vida de los habitantes del conjunto Habitacional Soldati tendiendo a revertir la situación actual y con la intervención del Estado y la comunidad organizada garantizar el derecho a la ciudad y a un hábitat digno.

Bibliografía

Ballent, A. (2018). Estado, política y vivienda entre dos peronismos: Los grandes conjuntos habitacionales y las acciones en villas miseria en Buenos Aires, 1946-1976. *Estudios Interdisciplinarios de América Latina y el Caribe (EIAL)*, Volumen 29 (Nº1): 34-59

Ballent, A. (2005). *Las huellas de la política*. Buenos Aires: Prometeo 3010.

Demoy, MB; Ferme, N; Rodríguez, M.F; Raspall, T. (2011). Entre la organización y la desorganización. La administración consorcial en el Conjunto Urbano Soldati. *VI Jornadas de Jóvenes Investigadores*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dunowicz, R; Boselli, T. (2010). *La rehabilitación del hábitat*. Buenos Aires: Nobuko.

Girola, M. F. (2007). Procesos de apropiación del espacio y sociabilidad vecinal en un gran conjunto urbano situado en la ciudad de Buenos Aires. *Anthropologica*. Año XXV (Nº25): pp. 131-155.

Girola, M. F. (2005). Experiencias del lugar en un gran conjunto habitacional de la Ciudad de Buenos Aires: del proyecto moderno a la relegación urbana. *Revista de Temas Sociales Universidad Nacional de San Luis*. Año 9 (Nº16)

Girola, M. F. (2019). Entre itinerarios de llegada y relatos de origen: experiencias del habitar en un gran conjunto de vivienda social de la ciudad de Buenos Aires. *Cuestión Urbana*. Año 3 (Nº5): pp. 25-36.

Junta Vecinal Complejo 17. (1974). Adjudicación, gran triunfo de nuestra lucha. *Boletín del complejo 17*. Año 1 (Nº1).

Pisoni, C. (2019). Grande Conjuntos Habitacionales. La solución que no fue. *Cuestión Urbana*. Año 3 (Nº5): 21-24.