

XI Jornada > 5 y 6 de septiembre

Integrantes: Dr. Arq. M. Salgado, Mgs. Arq. L. Gurría, Mgs. Arq. S. Cáceres, Arq. C. Bâncora, Lic. G. Rodríguez. Auxiliares: Arq. R. Hanow, Arq. J. Severini, M. Troiano

Proyecto: ESTUDIO DE LOS PROGRAMAS PARA EL MEJORAMIENTO DE CONJUNTOS DE VIVIENDA SOCIAL DESARROLLADOS EN ROSARIO

Email: marcelo.salgado3@gmail.com

Arquitectura
Investiga
2019

Programas públicos para el mejoramiento de la vivienda social

La ciudad de Rosario cuenta con numerosos conjuntos de vivienda social, en su mayoría de viviendas colectivas organizadas en proyectos de gran escala, construidos principalmente en los años '70 y '80 con financiamiento del FONAVI (Fondo Nacional de la Vivienda).

En gran parte de los conjuntos habitacionales se verifican problemas arquitectónico-urbanos y sociales, entre otros, los problemas en el uso y mantenimiento de los espacios colectivos, deficiencias en los servicios (agua potable, desagües cloacales, etc.), problemas constructivos en los edificios (filtraciones, insuficiente aislación, etc.), escasa cantidad de estacionamientos, falta de mantenimiento de fachadas, así como problemas de organización y funcionamiento de los consorcios.

Considerando los problemas señalados y teniendo en cuenta que un sector de la población de bajos ingresos accedió a la vivienda a través de planes gubernamentales, surge la necesidad de implementar proyectos para el mejoramiento de los conjuntos de vivienda social, buscando aportar a la recuperación de dicho parque habitacional.

Desde el año 2013 se desarrollan dos programas para el mejoramiento de los barrios FONAVI. Se trata del "Programa de Esfuerzo Compartido para el Mejoramiento Barrial" financiado por la Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia de Santa Fe, y también el "Plan Abre" con financiamiento de la Municipalidad de Rosario. Estos programas se plantean la realización de obras de infraestructura y saneamiento, el cuidado de los espacios públicos, la titularización de viviendas y la formación de consorcios. Asimismo, en el plano social se busca fomentar la solidaridad entre los vecinos, promoviendo una forma de participación social organizada y el esfuerzo colectivo de los habitantes.

Para abordar el estudio de esta problemática consideramos principalmente las referencias de trabajos desarrollados en Chile sobre las condiciones físico-espaciales y la apropiación de áreas comunales en conjuntos residenciales del "Programa de Mejoramiento de Barrios" (Sepúlveda, 1994, 1999); también experiencias concretadas en países europeos, principalmente en Francia a través del "Plan Construction" con financiación pública para la rehabilitación de grandes conjuntos habitacionales (Piron, 1990; Bonilla, 1993); así como propuestas realizadas en Buenos Aires para la rehabilitación de conjuntos de vivienda social (Dunowicz 1993, 2003; Wainstein Krasuk, 2005).

Desde este marco de referencias sobre la problemática del hábitat social, nuestro trabajo plantea el estudio de las repercusiones a nivel arquitectónico-urbano y social de los proyectos para el mejoramiento de conjuntos habitacionales FONAVI desarrollados en Rosario, desde una perspectiva que considera el potencial de estas propuestas para contribuir a mejorar las condiciones de hábitat y la inserción socio-urbana de la vivienda social.

Objetivos y metodología de la investigación

La investigación propone los siguientes objetivos:

- * Analizar los alcances físico-espaciales y sociales de los programas de mejoramiento de conjuntos de vivienda social desarrollados en Rosario.
- * Identificar los factores que facilitan (o inhiben) las acciones implementadas por los planes de mejoramiento de la vivienda social: aspectos arquitectónico-urbanos, legales y sociales.
- * Estudiar los factores relativos a la percepción de los habitantes acerca de las mejoras de los espacios colectivos en el entorno de los conjuntos habitacionales; en el marco de los programas de mejoramiento de conjuntos de vivienda social.
- * Estudiar los aspectos relativos a la percepción de los habitantes acerca de las mejoras edilicias y los servicios en los conjuntos de viviendas; en el marco de los programas de mejoramiento de conjuntos de vivienda social.
- * Elaborar un diagnóstico sobre los resultados alcanzados mediante la aplicación de los programas de mejoramiento de conjuntos de vivienda social, en los aspectos físico-espaciales, sociales, y su impacto en el entorno del barrio.
- * Estudiar recomendaciones aplicables a la formulación de nuevas intervenciones para la recuperación de conjuntos de vivienda social, o la adecuación de los existentes, a fin contribuir a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores de bajos recursos.

Marco metodológico

La metodología es de carácter cualitativa, incluyendo el relevamiento de la información arquitectónico-urbana de los conjuntos habitacionales (espacios colectivos, mantenimiento edilicio, equipamientos, organización de los consorcios) y la realización de entrevistas semi-estructuradas a diversos actores sociales (habitantes, técnicos de organismos públicos, y otros), complementada con observaciones de campo.

El trabajo está centrado en dos casos de estudio:

1/ Conjunto Habitacional Grandoli y Gutiérrez (sectores 1, 2 y 3): 2.009 viviendas (bloques de PB+3 pisos y torres de PB+10 pisos) construidas por FONAVI, 1971-1983. Proyecto de mejoramiento realizado en 2014-2016 por el "Programa de Esfuerzo Compartido para el Mejoramiento Barrial" y el "Plan Abre".

2/ Conjunto Habitacional Bv. Seguí y Rouillón: 784 viviendas (bloques de PB+3 pisos) construidas por FONAVI, 1982. Proyecto de mejoramiento realizado en 2017-2018 por el "Plan Abre".

La metodología de trabajo comprende una primera etapa de relevamiento bibliográfico para la ampliación y actualización del marco teórico sobre la temática de los programas para el mejoramiento de la vivienda social.

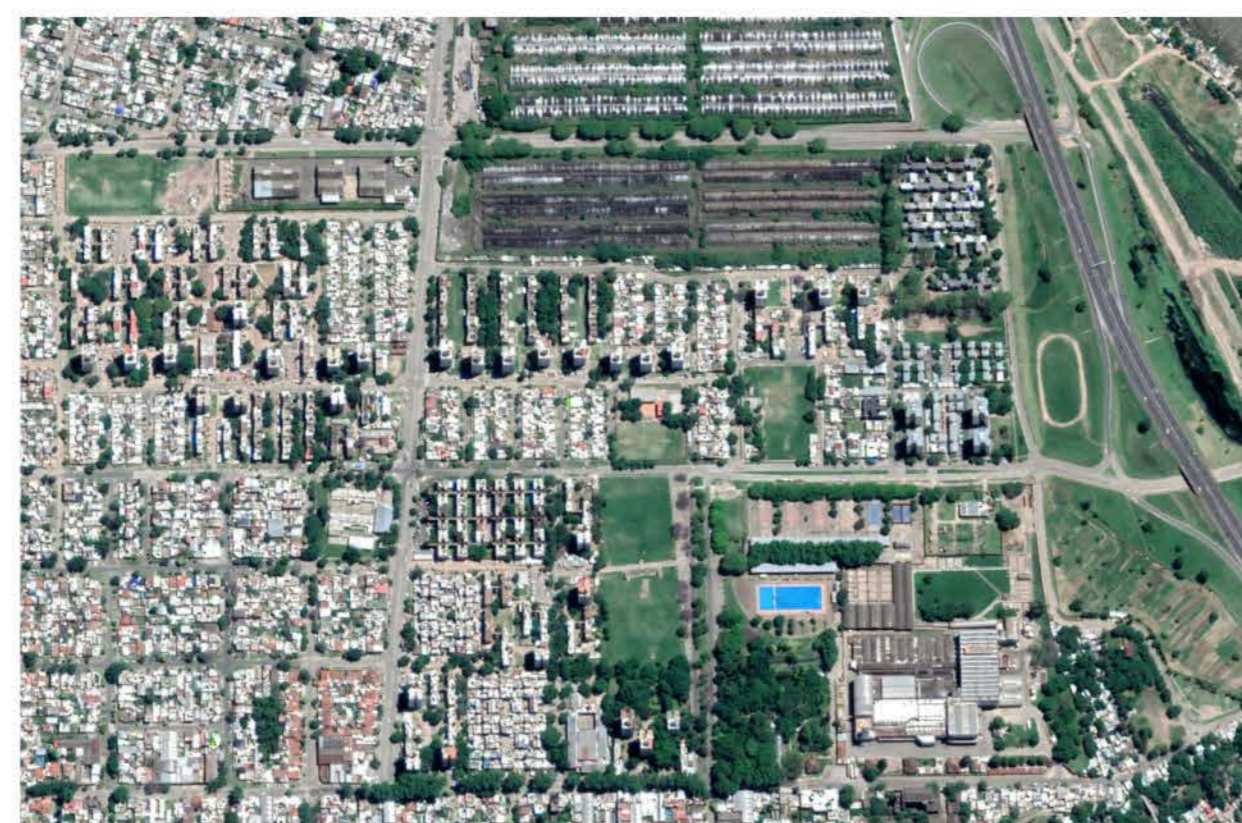
En la segunda etapa se plantea el estudio de dos conjuntos de vivienda social seleccionados en Rosario, a través del relevamiento de datos arquitectónico-urbanos de dichos conjuntos, el estado actual de los espacios colectivos, las condiciones de mantenimiento edilicio, los equipamientos y servicios disponibles, así como la organización de los consorcios.

La tercera etapa comprende la realización de entrevistas a los habitantes de los conjuntos seleccionados, el registro de observaciones complementarias sobre el terreno, y también la identificación de problemas que podrían haberse presentado a posteriori de la realización de los planes de mejoramiento del hábitat.

La cuarta etapa incluye la elaboración de un diagnóstico sobre los resultados alcanzados por los planes de mejoramiento de la vivienda social, que permitirá una lectura sobre las repercusiones de dichos planes en los aspectos físico-espaciales y sociales, y su impacto en el barrio. Este diagnóstico contribuirá al estudio de recomendaciones aplicables a proyectos futuros de recuperación de conjuntos de vivienda para los sectores de bajos recursos.



Sector Bv. Seguí y Rouillón



Sector Grandoli y Gutiérrez

Algunas conclusiones

En la etapa inicial de la investigación se avanzó en el trabajo de recopilación de información sobre los casos seleccionados, incluyendo el estudio de los factores arquitectónico-urbanos de los conjuntos en relación a los planes con financiamiento público para el mejoramiento del hábitat social.

En el caso del Conjunto Habitacional Grandoli y Gutiérrez se destacan los trabajos de renovación de fachadas de los edificios (reparaciones y pintura), acondicionamiento de veredas y mejoras de servicios (agua, desagües cloacales, iluminación pública).

Pero se observan diferencias entre los sectores intervenidos hasta el momento, ya que el sector 1 (delimitado por las calles Grandoli, Gutiérrez, Hipócrates y Lola Mora) presenta un mayor nivel de obras concretadas en cuanto al mejoramiento de los espacios colectivos, principalmente el acondicionamiento de áreas verdes con juegos infantiles, cocheras cubiertas, y el sector de comercios del barrio.

Si bien estas mejoras propician el uso y apropiación de los espacios colectivos, se puede señalar que todavía persisten algunos espacios abiertos originalmente proyectados como lugares de uso público que continúan siendo invadidos con construcciones irregulares (extensión de viviendas de planta baja, pequeños locales comerciales, etc.).

La recopilación de datos se complementa con la información obtenida a través de las primeras entrevistas realizadas a los habitantes del Conjunto Habitacional Grandoli y Gutiérrez, que constituyen el material de base para una lectura comparativa sobre los resultados alcanzados por estos programas de mejoramiento de la vivienda social.

Conjunto Habitacional Grandoli y Gutiérrez



Renovación de fachadas (reparación, pintura)



Instalación de cocheras semicubiertas



Restauración de espacios públicos



Restauración de espacios públicos: plaza Roberto Walsh



Todavía se observan lugares públicos invadidos con construcciones irregulares

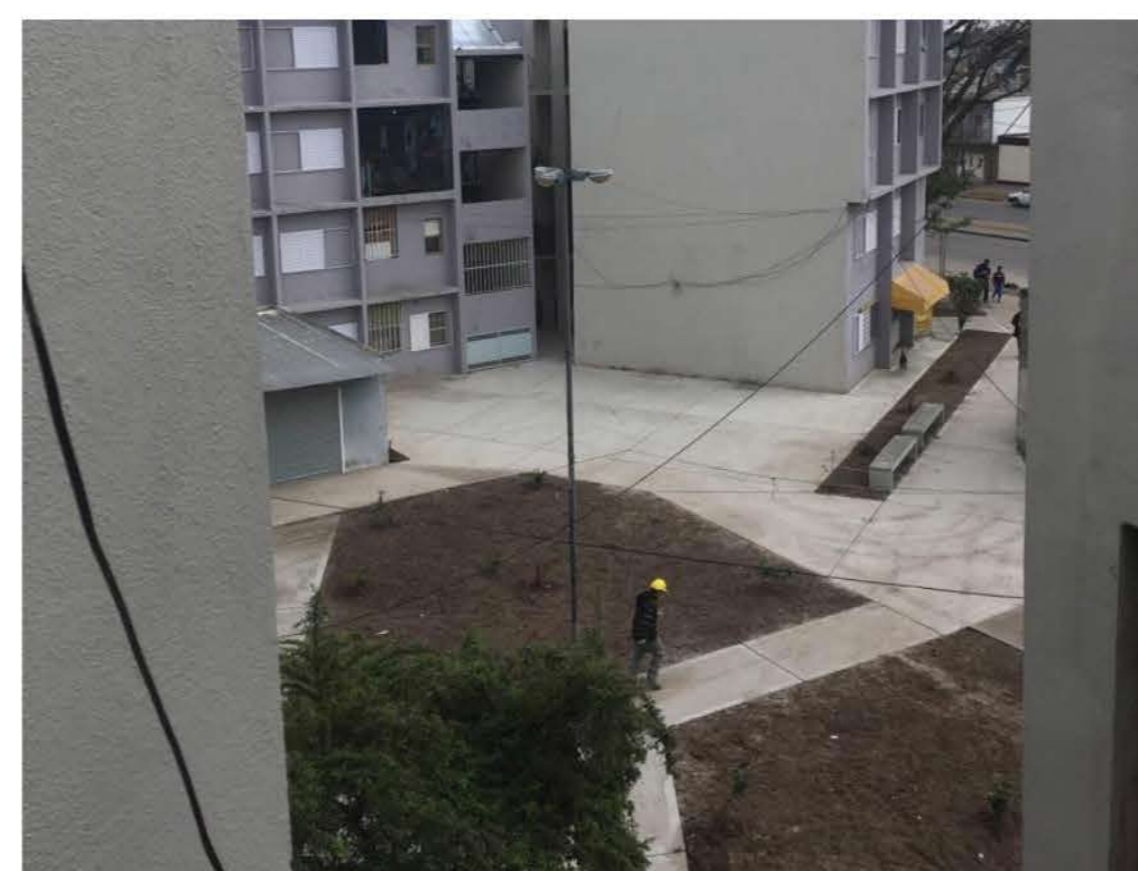


Equipamiento del barrio: Centro Comercial

Conjunto Habitacional Bv. Seguí y Rouillón



Renovación de fachadas (reparación, pintura)



Restauración de espacios públicos



Restauración de espacios públicos



Restauración de espacios públicos



Restauración de pavimentos y veredas