

CH
mdp

Los Conjuntos Habitacionales en Mar del Plata

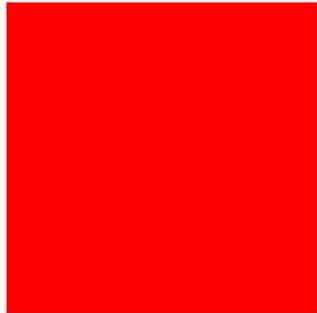
Problemas de la precariedad

María Teresita Falabella, Ed

Sabine Asis, Silvia Stivale, Pablo Peña, Manés Cusan, María Teresita Falabella



ISBN 978-987-05-9753-7



Los Conjuntos Habitacionales en Mar del Plata



María Teresita Falabella, Ed

Sabine Asis, Silvia Stivale, Pablo Peña, Manés Cusan, María Teresita Falabella



FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA



Falabella, María Teresita
Los conjuntos habitacionales en Mar del Plata : problemas de la precariedad. - 1a ed. - Mar del Plata.
María Teresita Falabella, Ed.
Autores: Sabine Asis, Silvia Stivale, Pablo Peña, Manés Cusan, María Teresita Falabella, 2010.

CD-Rom.
ISBN 978-987-05-9753-7

1. Urbanismo. I. Título

CDD 711

Fecha de catalogación 09/11/2010

Diseño de tapa, diagramación y composición: Dis. Ind. Adrián Lemme

5. Agradecimientos
7. Prólogo. **Nora Clichevsky**
11. Introducción. **María Teresita Falabella**

Primera Parte. Una aproximación al problema de la precariedad del hábitat social

13. El problema habitacional y las políticas públicas. La vivienda social y su impacto en la construcción de la ciudad. **María Teresita Falabella**
23. Aprender de lo Construido. Procesamiento de información física-funcional y encuesta a los habitantes de los conjuntos habitacionales. **María Inés Cusán**
33. Metodología. Instrumento de registro de la información revelada. **Sabine Asis**
37. Modelo de evaluación técnica del grado de precariedad. **Silvia Stivale**
41. Registro de políticas públicas en la ciudad de Mar del Plata. Pablo Peña
55. Anexo. Conjuntos habitacionales encuestados
61. Reflexiones. **María Teresita Falabella**
65. Bibliografía

Segunda Parte. Catálogo de información cartográfica

71. Análisis cartográfico de servicios habitaciones

Tercera Parte. Registro de los conjuntos habitacionales de Mar del Plata, 1970-1990

85. Registro de los conjuntos habitacionales de Mar del Plata, 1970-1990

Agradecimientos

Quienes escribimos este libro queremos destinar unas líneas para agradecer tanto a las instituciones, como a las personas que individual y desinteresadamente contribuyeron al desarrollo del mismo. Este trabajo recoge los resultados de la investigación realizada en el Centro de Tecnología y Vivienda de la FAUD /UNMDP.

En primer término agradecemos al Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva quien a través la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica y el Programa Pict-o, financió los estudios que posibilitaron el desarrollo de la investigación cuyos resultados volcamos aquí.

A la Municipalidad del Partido de Gral. Pueyrredón, particularmente a las arqtas. Susana Boscarol y Mirian Amoroso, quienes facilitaron el acceso a los expedientes respectivos. A la lic. Graciela Crespo del Departamento de Promoción de la Vivienda y al arq. Alejandro Hibernon coordinador del Programa Hábitat del Departamento de Desarrollo Social, quienes brindaron la información solicitada.

Muy especialmente al Lic en Sociología Jorge López y a su equipo por la asesoría sobre los criterios aplicables en el desarrollo de la encuesta y la formalización de la consulta a los habitantes de los Conjuntos Habitacionales.

A la Geógrafa Luz Ceverio por su colaboración en la realización de los mapas para el Catálogo Cartografico de los CH.

Y por último especialmente a los alumnos que nos acompañaron en la Asignatura Electiva “Vivienda Social su conservación y mantenimiento”, que nos posibilitó realizar un aporte directo, desde la investigación, al grado y posgrado. En particular a los equipos integrados por Federico Lacabartz, Javier Uminsky, Emilio Vena, Matías Copes, Leonardo Jáuregui y Leandro Zapata, por los excelentes trabajos realizados que nos permitieron verificar la metodología de evaluación de desempeño del parque habitacional social.



En las últimas décadas las ciudades y áreas metropolitanas –a nivel mundial y en América Latina en particular– consideradas en una de sus dimensiones: como soporte físico de las actividades urbanas, han sufrido importantes modificaciones en su configuración, vinculados a su historia particular, a los profundos procesos de cambios políticos y económicos a nivel mundial y local, los cuales han definido inversiones diferenciadas en las áreas urbanas; y a la reestructuración del Estado, que significaron diferentes formas en su accionar respecto al espacio urbano en general y el espacio residencial para distintos sectores sociales, en particular, así como y las relaciones público-privado.

Los diferentes gobiernos latinoamericanos han adoptado políticas respecto a las ciudades /áreas metropolitanas, y al espacio residencial como parte de las mismas, considerando al suelo y la vivienda regidos por los respectivos mercados, solo reglamentándolos muy parcial y débilmente. Por otro lado, han llevado a cabo políticas directas sobre viviendas para los sectores pobres urbanos (más o menos pobres, según cada país y gobierno específico) a través de diversas operatorias, en donde el estado actúa como inversor directo o como financiador, a través de empresas constructoras. Pero su accionar ha sido muy limitado, solucionando sólo un pequeño porcentaje de las necesidades de la población de bajos ingresos (y no de los más bajos, los cuales no tienen acceso a ningún plan de “política social”, salvo excepciones).

Argentina no es ajena a esta situación aunque ha adherido a la Declaración Universal de los Derechos Humanos de Naciones Unidas, que establece en su Artículo 25 que; “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así

como a su familia, la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)” y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales¹ (PIDESC) prescribe que “Los Estados parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluidos alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional basada en el libre consentimiento”.

Asimismo, la Constitución Nacional, sancionada en 1994, en los Artículos 14 y 17 consagra el derecho a la vivienda y a la propiedad, a la que define como inviolable. Se considera que “ningún habitante de la Nación puede ser privada de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley”.

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires – en donde se halla localizada la ciudad de Mar del Plata, ciudad objeto del presente libro – en su Art. 36 - inc. 7, reconoce el derecho a la vivienda, entre otros derechos sociales, y obliga a promover la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías reconocidos.

Es de señalar que la “cuestión de la vivienda” ha sido objeto de estudio desde fines del siglo XIX; la condición de mercancía de la vivienda en las relaciones capitalistas de producción, y su relación con la propiedad privada territorial, fue definida por Engels en 1872, y la “vivienda social” como objeto de protección bajo tutela del Estado de las relaciones de libre

mercado, fue el dispositivo que permite organizar un sistema público de provisión habitacional en la República de Weimar en los '20. Luego el Estado de Bienestar consagró la vivienda como un derecho del trabajador, el cual se incorpora en muchas constituciones nacionales a partir de allí (Fernández Wagner, 2010).

Se suponía que este Estado de Bienestar iba a solucionar el “problema de la vivienda”; pero, especialmente a partir del gran crecimiento poblacional de las ciudades/áreas metropolitanas concomitante con políticas estatales frágiles, la situación de los sectores pobres urbanos es que no han podido acceder a ella (incrementándose exponencialmente la población viviendo en algún tipo de ilegalidad/irregularidad dominial y urbana, Clichevsky, 2006).

Esta fragilidad y debilidad de las políticas estatales para con la vivienda, aumentó aun más en las últimas décadas a partir de la implementación de las políticas neoliberales en nuestro país, desde mediados de los años setenta del siglo pasado, aunque, como dice la Arq. Falabella en la Introducción a este libro, tanto para nuestro país como para el resto de América Latina, la política habitacional y la cuestión de la vivienda social han constituido un eje importante de los distintos gobiernos. Se implementaron Programas y Planes, que incluían distintas formas de gestión de la política habitacional y dependiendo del período considerado impactaron de modo diferente en la construcción de la ciudad. “El común denominador fue la aplicación de programas o planes que no atendieron todas las etapas del proceso de producción y por lo tanto no fueron concebidos para ser aplicados al seguimiento de los mismos durante período de uso” (Falabella, 2010:1)

El libro que prologamos trata, pues, de un tema fundamental para entender las políticas estatales de vivienda. El caso particular de una ciudad- Mar del Plata- puede entenderse como la forma de hacer política para todo el territorio provincial y nacional, dado que la metodología utilizada en su realización podría replicarse en estudios para otras realidades urbanas/ metropolitanas. Justamente este es uno de los méritos más importantes de este libro.

La investigación que ha dado como resultado este trabajo se basa en el análisis de los conjuntos de vivienda realizados entre 1970 y 1990, como una particular política del estado en dicho período. La elaboración y aplicación de la metodología ex - post para la Evaluación Post Ocupacional del hábitat social y la redefinición del concepto de precariedad, que ha significado, entre otros aspectos, el desarrollo y aplicación de una encuesta específica para el tema en cuestión, significa aportar datos primarios, los cuales son imprescindibles para comprender el proceso de construcción y habitación de dichos conjuntos.

La cantidad de conjuntos habitacionales analizados (46) es lo suficientemente amplia como para poder extraer conclusiones relevantes respecto a la visualización que poseen los habitantes de los mismos.

El estudio de las políticas estatales del período estudiado en los niveles nacional y provincial, que han tenido injerencia en la ciudad de Mar del Plata, así como las políticas a nivel local, ayudan a conformar el marco interpretativo de lo que acontece en los particulares conjuntos analizados.

Se constituye asimismo como aspecto relevante del libro, la documentación presentada de cada uno de los conjuntos analizados, la localización de los mismos y como ellos han contribuido a la construcción de la ciudad de Mar del Plata.

La Introducción, a cargo de la Arq. Falabella, es un excelente inicio al libro, en particular la historia que realiza sobre los distintos tipos de políticas estatales respecto a la vivienda social y los tres modelos existentes – en diferentes períodos históricos—para “solucionar” el problema de la vivienda de los sectores más pobres de la sociedad; así como la relación entre vivienda social/construcción de la ciudad, tema sobre el cual existen escasos trabajos empíricos, aunque desde la teoría hace décadas que a nivel académico se estudia la relación entre ellas.

El capítulo destinado a mostrar el instrumento de registro de la información relevada – a través del formulario de encuesta elaborado por el equipo -, a cargo de la Arq. Sabine Asis, es muy ilustrativo dado su tratamiento claro y conciso que permite luego introducirnos al análisis de dicho relevamiento.

El capítulo 3: Aprender de lo construido, a cargo de la Arq. María Inés Cusán se formula, antes de iniciar el análisis de las encuestas efectuadas, una serie de preguntas fundamentales para los objetivos de la investigación que da base a este libro: ¿por qué realizamos una evaluación post ocupacional? ¿Qué entendemos por evaluación ex - post? [...]. La evaluación post ocupacional es considerada como parte del ciclo de vida de los edificios, como tal debiera ser incluida en el proceso de construcción, a través de una concepción de trabajo sistémico. En los estudios sobre política habitacional se registra un mayor índice de evaluaciones ex-ante, consideraciones sobre déficit de viviendas, necesidades, potenciales habitantes, sin embargo, son casi inexistentes los seguimientos luego de ser habitados. Es desde este lugar que concebimos el estudio de los conjuntos habitacionales, desde la evaluación de lo construido y con posterioridad a su ocupación. Como todo proceso evaluativo, la evaluación ex-post permite obtener nueva información, su resultado puede convertirse en un insumo conceptualmente estratégico y las conclusiones pueden ser transferidas a otras experiencias (Cusan, en Falabella, 2010).

Y se permite exponer que el Estado considera a la población solo como un dato censal, sin realizar estudios cualitativos sobre quien va a habitar los conjuntos, que expectativas poseen, como se van a mantener, etc. La misma autora muestra que en los conjuntos habitacionales se advierte que el tamaño de los mismos no ha sido un factor considerado, especialmente, en la escala barrial y de conjunto en general. Las estructuras formal, espacial y de uso no han sido requisito en la propuesta urbana; no se ha considerado la inserción en la trama urbana ni la densidad del conjunto en relación con el tejido circundante, las tipologías, la cultura, los usos públicos y privados, entre otros.

En cuanto al análisis de la información recolectada, merece especial énfasis los problemas que exponen los habitantes a escala de conjunto: inexistencia de áreas de recreación, problemas de inundaciones, falta de cloacas y asfalto, inconvenientes edilicios, entre otros. Respecto a la calidad de la vivienda la mayoría de los encuestados considera que es “regular”, es húmeda y fría. Pero, a nuestro entender, los resultados más interesantes se relacionan con la situación dominial de las viviendas: solo el 14% de las mismas poseen escrituras y el 34% de la población ha dejado de pagar las cuotas.

Y un resultado que no posee dudas sobre las limitaciones de estos conjuntos habitacionales: el 77% de la población se mudaría, si tuviera la oportunidad de hacerlo.

Estas conclusiones develan la precariedad de estos conjuntos, como se analizan en el capítulo siguiente, a cargo de la Arq. Silvia Stivale. En el Modelo de evaluación técnica del grado de precariedad, utiliza indicadores desarrollados para la evaluación de impactos ambientales. Para ello, genera una serie de indicadores a partir de atributos y elabora una matriz de importancia de los mismos. Los resultados de la aplicación de la misma son muy importantes en relación a los objetivos del estudio presentado: se ha registrado un alto grado de fragmentación, déficit y problemas en la gestión, y ausencia de representatividad de la población.

El capítulo destinado a las políticas estatales, a cargo del Arq. Pablo Peña, muestra todos los Planes y Programas que se han implementado en el período estudiado, enmarcando el trabajo de campo y su análisis, para comprender como y porque se han construido los conjuntos en la ciudad de Mar del Plata.

Finalmente, la Arq. Falabella reflexiona y pone a discusión los resultados de la investigación base de este libro, volviendo a las preguntas iniciales: “¿Qué hacer con el problema habitacional? Por qué la evaluación ex - post? Por qué el registro de los conjuntos habitacionales existentes en Mar del Plata?” (Falabella, 2010, s/p).

En primer lugar, tanto la escala de los conjuntos habitacionales por la gran extensión y magnitud, como el estado físico en que se encuentran y la falta de regularización dominial, son problemas serios que es necesario considerar a la hora de elaborar e implementar propuestas habitacionales para la población de bajos ingresos.

En segundo lugar, para la sustentabilidad de la ciudad, el acceso a la vivienda requiere contemplar no sólo la provisión de viviendas nuevas sino la generación de programas de mantenimiento y rehabilitación del parque ya existente, y que puedan afrontar los habitantes para contribuir así a la mejora de la gestión del hábitat en condiciones de uso.

En tercer lugar, los barrios de vivienda social deberían considerar la puesta en valor de los equipamientos inadecuados, precarios y en algunos casos inexistentes para evitar los efectos no deseados, dado que la situación actual tiende a profundizar la segregación y exclusión con la consecuente pérdida del capital social de gran parte de los habitantes de la ciudad.

Por último, es importante destacar el valor de este libro dedicado a la evaluación ex post de conjuntos habitacionales, por lo creativo en términos metodológicos y las conclusiones sobre el grado de satisfacción (o, para ser más precisos, el grado de insatisfacción) de los habitantes de los mismos, conclusión que nos involucra a todos los que pretendemos una ciudad más justa, para el desarrollo de políticas de vivienda y espacio urbano lo más inclusivas y participativas posibles en este momento histórico.

Buenos Aires, diciembre de 2010

¹ Este pacto fue aprobado en 1966 y entró en vigencia en 1976. Actualmente obliga a 146 países. La Argentina lo aprobó en 1986 y lo incorporado a la Constitución en 1994. (Cravino, 2007)

Bibliografía

- Clichevsky, Nora (2006). Regularizando la informalidad del suelo en América Latina y el Caribe. Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas.- Serie Manuales N° 50, CEPAL / Naciones Unidas, enero, Santiago de Chile, Chile
- Cravino, Cristina (2007). Documento Base Para El Establecimiento De Monitoreo Global De Tenencia Segura En El Contexto Actual De La Argentina. UN-HABITAT- SUBSECRETARIA DE TIERRAS PARA EL HABITAT SOCIAL, Buenos Aires (mimeo)
- Falabella, María Teresita (comp) (2010). Los conjuntos habitacionales en Mar del Plata. Problemas de la precariedad (borrador final para edición)
- Fernández Wagner, Raúl (2010) Villa Soldati. La necesaria reforma urbana en Argentina (documento inédito)



Este libro da cuenta del resultado obtenido con el desarrollo del proyecto de investigación “Evaluación post ocupacional de conjuntos habitacionales. Re-conceptualización de parque deficitario”¹ realizado en la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata, financiación de la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica, en el marco del programa Proyectos de Investigación en Ciencia y Tecnología Orientados (PICTO 2004).

Con este trabajo de investigación se pretende contribuir al campo del conocimiento, por un lado, a partir de abordar el problema de la vivienda social, particularmente la caracterizada como “Conjunto Habitacional”², redefiniendo el concepto de precariedad. Y por otro, el aporte radica en el desarrollo y aplicación de la metodología ex – post para la Evaluación Post Ocupacional, del hábitat social. Este es un abordaje sistémico que involucra el análisis de las consideraciones de diseño, la construcción, el uso y el mantenimiento edilicio, para la retroalimentación del proceso de producción desde la etapa de vida de los edificios. Su consideración metodológica en el diseño e implementación en las políticas públicas produciría un avance significativo. Permitiría a las instituciones municipales, provinciales y nacionales, responsables del desarrollo social y mejoramiento en la calidad de vida de gran parte de la población de nuestras ciudades, corregir rumbos en la aplicación de programas y/o planes, como también optimizar propuestas futuras. Es dentro de estos lineamientos que se pensó era posible aportar al desarrollo más equilibrado de nuestra ciudad, a partir de contar con información de base actualizada y confiable que pueda ser tenida en cuenta en la

formulación de las políticas públicas destinadas a la construcción de vivienda.

Se ha estudiado el problema habitacional como parte de la cuestión urbana incorporando las dimensiones cuantitativas y cualitativas de la demanda en la evaluación tanto del déficit de ciudad como de vivienda. Su valoración abarca variables que van desde el acceso a una vivienda, la conexión con servicios habitacionales y equipamiento urbano, hasta los aspectos que también caracterizan la precariedad de la población del hábitat social como la seguridad jurídica en la tenencia, la exclusión del sistema productivo y la segregación social, ubicándolos en una situación de vulnerabilidad, que tiene consecuencias en su desarrollo mediano y, por ende, en la ciudad.

¹ Proyecto de Investigación Acreditado por UNMDP, subsidio Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica. Directora: arq. M. Teresita Falabella. Integrantes: arq. Sabine Asís, arq. María I. Cusán, arq. Pablo Peña, arq. Silvia Stivale. Lic. Sociología Jorge López.

² Diccionario de Arquitectura Argentina (2004). Conjunto Habitacional: “Vivienda agrupada que combina distintas tipologías y densidades”. Terminología que se adopta a partir de la modalidad implementada por el Estado Nacional en pos de la construcción y financiamiento de grandes emprendimientos de vivienda masiva.

1^a
parte

**Una aproximación al problema de
la precariedad del hábitat social**

1^a parte

El problema habitacional y las políticas públicas

María Teresita Falabella

En el período de estudio, que transcurre entre los años 1970 a 1990, es posible reconocer en nuestro país la implementación de una política habitacional formulada desde el Estado y destinada a solucionar el problema de la vivienda social.

Tanto para el resto de América Latina como para nuestro país la política habitacional y la cuestión de la vivienda social han constituido un eje importante de los distintos gobiernos. Con características distintas según el país y el momento histórico, estas políticas fueron implementadas desde diferentes abordajes teóricos y operativos, insumiendo importantes aportes desde el sector público afectando consecuentemente a todos los sectores sociales de nuestras ciudades. Se distinguieron por su carácter de promotor en lo económico, pero con una modalidad de participación ciudadana en crisis, sea porque sus organizaciones ya no representan sus intereses, o bien por la forma político- clientelar como una manera de participación social.

Se implementaron Programas y Planes, que incluían distintas formas de gestión de la política habitacional y dependiendo del período considerado impactaron de modo diferente en la construcción de la ciudad. El común denominador fue la aplicación de programas o planes que no atendieron todas las etapas del proceso de producción y por lo tanto no fueron concebidos para ser aplicados al seguimiento de los mismos durante el período de uso.

La etapa de operación y mantenimiento quedó a cargo exclusivamente de los habitantes de las viviendas, integrando sectores de escasos recursos económicos y de gestión. Esa realidad tuvo consecuencias en el tiempo que se manifiestan en

distintos grados de precariedad tanto de las viviendas como de las zonas urbanas en que fueron localizadas, caracterizadas por la extensión y consolidación de la ciudad hacia áreas de escaso valor urbanístico por las deficientes condiciones ambientales.

Hoy el problema de la vivienda social radica principalmente en el diseño adecuado de políticas habitacionales y urbanas sustentables integrando una política de Estado que trascienda los gobiernos.¹

Si bien el alcance cuantitativo en el territorio nacional de los programas ha sido significativo, la construcción en gran escala de viviendas genera gran demanda en la provisión de servicios de infraestructura y equipamientos que no siempre se realiza, con el agravante que dichos planes se han caracterizados por responder más como incentivo al sector construcción que como política de vivienda.²

Los últimos estudios de la región en relación con el tema plantean un abordaje teórico conceptual que ubica a las políticas públicas habitacionales y urbanas “Como una herramienta más que el Estado tiene para regular la riqueza socialmente producida en el ambiente construido” (Sepúlveda y Fernandez Wagner:2006)

Las políticas de vivienda desarrolladas en la región durante los últimos 30 años están estrechamente vinculadas a las transformaciones que han sufrido en su rol los Estados, fundamentalmente por los cambios ocurridos en los modelos de acumulación capitalista.

En nuestro país, la preocupación por el problema habitacional ha transitado por diferentes etapas, desde la caracterizada por

la intervención y gestión centralizada en el gobierno nacional en el inicio del problema habitacional, hasta la descentralización en los gobiernos provinciales y municipales, con la creación de los Institutos Provinciales de Vivienda.

La etapa centralizada transcurre en un lapso en que las políticas habitacionales se introducen en la agenda pública durante el período en el que predomina el modelo de sustitución de importaciones y la configuración del Estado de Bienestar. Las intervenciones surgieron de una concepción que consideraba la problemática desde el sector vivienda pero incluida en una perspectiva de “Desarrollo Integral” y del reconocimiento de los “Derechos Sociales” a través de la política social imperante, que reconocía el acceso de los trabajadores a una serie de mejoras desde el punto de vista social, como, por ejemplo, vacaciones y reivindicaciones gremiales. La creación del Estado de Bienestar se fundamentó en el convencimiento imperante de que era posible equilibrar el desarrollo a través de la intervención estatal y se produzca así no solamente el crecimiento económico sino se favorezca la redistribución social de recursos a partir de la implementación de una planificación pública centralizada y de carácter tecnocrática.

En el período que transcurre entre 1946 y 1955, se desarrolla una política pública de construcción de viviendas, acompañada de una serie de disposiciones jurídicas, como fueron la Ley de Expropiaciones, Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Venta de Lotes en Mensualidades. Configuraron un escenario distinguido por una clara intervención del Estado en diferentes submercados, que luego tendrá consecuencias en la expansión y consolidación urbana.

En un período en donde el 63 %³ de la población tenía la condición de inquilina y simultáneamente a la promulgación de aquellas leyes, se declara la emergencia en el mercado de alquileres, generando una política que restringe la libre contratación.

La característica más significativa de la política pública del período es la provisión de vivienda individual integrada a la trama urbana. Ese modelo de emprendimientos generó barrio y respetó la cuadrícula. Estrategia acorde a las costumbres y tradiciones de nuestra sociedad, en consonancias con las políticas sociales reinantes en el período y complementado con la participación de pequeños contratistas de la construcción. Durante este período se destaca una población objetivo caracterizada por “acceder al crédito”.

Es en 1969 cuando la política de vivienda es llevada a cabo por el Estado Nacional a través de la Secretaría de Estado y Vivienda (SVOA)⁴, con las características de los países centrales europeos, un Estado constructor de viviendas a través de sistemas centralizados de provisión. Respondió a un modelo

apoyado en la acumulación de capital basado en el consumo interno, con características socio-políticas, enmarcadas todavía en el llamado Estado de Bienestar.

Un aspecto significativo que se destaca en el período es el alcance y distribución de los programas en el territorio nacional. Es a partir de ese momento que comienza un abordaje del déficit en términos cuantitativos, el cual se traduce en cantidad de viviendas nuevas a través de la construcción del modelo físico-espacial “conjunto habitacional”. Condición que se consolida cuando en el año 1972 se crea el Fondo Nacional de la Vivienda, FONAVI, mediante la promulgación de la Ley N°19.929.

La construcción de vivienda social, de estas características, se ejecuta a través del Banco Hipotecario Nacional hasta la aparición definitiva de los fondos FONAVI en el año 1977, que estaba compuesto por el ahorro forzoso del trabajo y la fundamentación social del déficit habitacional existente.

Las operatorias del FONAVI estuvieron dirigidas a la construcción de viviendas nuevas para una población objetivo caracterizada como “beneficiarios” que se transformaron ahora en actores pasivos del sistema en calidad de “asistidos” por el Estado. Se reemplaza un poblador que se caracterizaba por ser sujeto de crédito.

La organización respondió a los criterios vigentes en el paradigma del período, aquellos derivados de la “modernización e industrialización”. Se adoptaron principios de la producción basados en el modelo “fordista”, caracterizado por planificación centralizada y la estandarización tanto de operaciones como del producto final. Se aplicaba una racionalidad cientificista con el empleo de indicadores a fin de resolver los aspectos dimensionales y funcionales. Existía una estricta división entre diseño y ejecución. Resulta así en una organización diferenciada funcionalmente del proceso de construcción y la toma de decisiones por “expertos” bajo una concepción económica de costo-beneficio según los parámetros vigentes en el momento. Tanto la promoción a utilizar sistemas constructivos industrializados como la modalidad de producción altamente centralizada tuvo sus consecuencias en el desaliento a la producción local de vivienda.⁵

Es entre 1976 y 1983 el período en el que se lleva a cabo desde el Estado, la construcción de viviendas con intervención de las empresas constructoras. En este período caracterizado por los gobiernos de facto se produce el vaciamiento del Estado, al que se suma un modelo con una clara política de exclusión, que produce un gran cambio en la estructura social y la implementación de estrategias de desindustrialización, ruptura de las economías regionales y el consecuente empobrecimiento de las provincias.

Durante la década del 80 en la transición hacia la democracia asistimos al desprestigio de un estado autoritario, las debilidades del modelo de bienestar y la crisis económica que orienta la política hacia cursos de acción que involucra la consideración de las necesidades más reales y concretas de los habitantes. Se incorporan institucionalmente, a través de las Reglamentaciones FONAVI, las Organizaciones No Gubernamentales (ONGs) y organismos intermedios sin fines de lucro, cooperativas, mutuales, en carácter de ejecutoras y aportando ahorro, tierras y demanda organizada. Predominan el concepto de demanda Universal en el nivel social, las iniciativas incluyen agrupaciones sociales y se incorporan modalidades de intervención y gestión habitacional diversificadas como respuesta más específica a las situaciones deficitarias particularizadas.

En la última etapa del período de descentralización hacia la gestión local, se desestima la construcción de CH de altas densidades y se incorporan formas de producción y gestión habitacional más ligadas a las realidades y necesidades sociales locales, a la vez que continúa el proceso de extensión urbana y consolidación de las periferias, los modelos físicos espaciales se integran más a la trama urbana y a los barrios en los que se localizan.

La construcción de vivienda en gran escala significó también una gran demanda en provisión de servicios de infraestructura y equipamientos urbanos. Razón por la cual los proyectos debían ser una propuesta integral y contemplar además de la provisión de vivienda la construcción del equipamiento socio-comunitario, como centros de salud, escuelas, estafeta postal, destacamento policial, programa que no siempre se cumplió. Entre los resultados obtenidos con el estudio de los 60 CH construidos con financiamiento estatal que conformaron la Unidad de Análisis, el 13 % no se construyó. En tanto que un 25% presenta obras incompletas y están aquellos en los que la materialización se efectivizó con un retraso de 11 años.

La política instrumentada a través del FONAVI recibió muchas críticas como consecuencia, por un lado, del tipo de respuesta única para todo el país, sin atender la diversidad y particularidades de situaciones propias de cada región.⁶ Por otro, a causa del impacto negativo en la construcción de nuestras ciudades dado que contribuyeron a profundizar procesos de exclusión social como consecuencia de las condiciones espaciales y ambientales diferenciadas que provocaron un desigual desarrollo urbano.

Las respuestas al problema de la vivienda de los sectores de bajos recursos

Los programas y planes desarrollados respondieron a enfoques que implicaron distintos modelos en respuesta al problema de la vivienda, los que se pueden sintetizar en los siguientes:

1. La vivienda como mercancía, que es la respuesta a las reglas del mercado propia del período 90/2000.
2. La vivienda como servicio público, representativa de los estados benefactores que se desarrolló del 60 al 90.
3. La vivienda como bien de uso, dentro de las lógicas de las economías populares, propia de los grupos excluidos, sin marcos jurídicamente legales, característica de los asentamientos ubicados en áreas vulnerables.

Estos tres modelos responden claramente a promotores distintos:

El modelo 1 implica promotores privados que buscan una inversión que devengue beneficios, conciben la vivienda como un producto que se presenta en el mercado. Las lógicas del mercado no han posibilitado una respuesta equitativa, profundizándose las desigualdades que se reflejan en una ciudad de desequilibrios e inequitativa. Es un modelo de subsidio indirecto a la oferta, implica desregular y privatizar las áreas de producción y servicios, disminuir la inversión del estado y descentralizar o desconcentrar políticamente las competencias sobre estas áreas.

El modelo 2 establece la participación del estado como un productor directo que proporciona plazos largos de pago, posibilidades de financiación y que es factible de subvencionarse a través de políticas fiscales, caracterizado por la producción de vivienda social (conjuntos habitacionales), infraestructuras y equipamientos, aplicados como una forma de salario indirecto.

El modelo 3, de larga trayectoria en los países latinoamericanos, es el resultado de la auto-producción por parte de los habitantes, materializada por etapas, en forma evolutiva caracterizada por una construcción, sin ordenamientos ni rigor técnico y que, paradójicamente, significa una inversión importante si se evalúa en relación con la fuerza de trabajo aplicada.

Es el modelo 2 sobre el cual enfocamos el estudio. Corresponde a la Producción Estatal destinada a la solución del problema habitacional; en términos de déficit cuantitativo, se procuró “que todos tengan vivienda”. Esta concepción no abarcó la dimensión cualitativa, que involucra aspectos que van

desde el acceso a una vivienda conectada a los servicios y el equipamiento urbano, como su adecuación al entorno, hasta la evaluación del desempeño alcanzado por la misma durante la etapa de uso.

Si bien la vivienda estaba dirigida a los sectores de escasos recursos económicos, no se consideró la participación de un habitante particularizado, del cual se contemplaran sus códigos y dimensiones culturales. Se respondió con soluciones físico-espaciales uniformes y particularizadas muy diferentes a su entorno urbano, que contribuyeron a la segregación y exclusión social dentro de la ciudad. Este escenario se vio agravado con el transcurso del tiempo, por el alejamiento del Estado de su rol de garante de derechos y comprometido con dar respuestas a las necesidades de los habitantes más desprotegidos. Como consecuencia, nos encontramos hoy con una gran parte de la población con la imposibilidad, no sólo de acceder a suelo urbano sino de contar con espacios para gestionar sus intereses como un habitante más que vive y usa la ciudad.

Desde este punto de vista, parece apropiada la conceptualización de Pelli,⁷ que considera la solución habitacional más allá de la implicancia de la obra física, tendiendo a considerar el problema de la vivienda como parte de la resolución de los problemas sociales, mediante la producción de hechos físicos y su transferencia a los sectores que los padecen.

Independientemente del alcance cuantitativo en el territorio nacional y el aporte económico⁸ realizado, los últimos Censos de Población y Vivienda detectan un déficit habitacional que implica no sólo necesidad de viviendas nuevas, sino porcentajes considerables de vivienda deficitaria.

Los datos⁹ sobre situación habitacional deficitaria registrados en los censos 1991 y 2001 señalan una disminución relativa porcentual de 30,3% en 1991 a 25,2% en 2001, considerándose en estos valores las viviendas recuperables, irrecuperables y los hogares con hacinamiento en viviendas buenas. Sin embargo es necesario analizar dicha reducción, dado que el censo 2001 no relevó número de viviendas, por lo cual los porcentajes enunciados pueden encerrar distorsión.

Cuando se evalúa la situación habitacional por quintil de ingreso se evidencia que los progresos relativos corresponden a los sectores medio y medio alto, que no son históricamente la población del parque habitacional social, observándose que para el total de hogares deficitarios -2.014.725 / 100%- la distribución indica sólo 50.095 hogares en situación deficitaria para los estratos más altos y para los quintiles 1 y 2 o estratos más bajos el número de hogares trepa a 2.009.990, lo que establece claramente dónde se concentra el déficit habitacional.

El Censo Nacional de Población y Vivienda define la Vivienda

deficitaria a partir de indicadores, que posibilitan su clasificación en distintos grados de emergencia habitacional. Dichos indicadores, hacinamiento, tenencia y precariedad, se abordan exclusivamente desde su aspecto cuantitativo.

Dentro del indicador precariedad se incluyen las viviendas irrecuperables y las viviendas recuperables; son estas últimas las que se enfocan en el estudio. Se evalúan las carencias de los CH de la ciudad de Mar del Plata, distinguidos con las siguientes características:

1. Segregación urbana
2. Pauperización de la población y exclusión del sistema productivo
3. Degradación físico-funcional

La vivienda social y su impacto en la construcción de la ciudad

La provisión de vivienda desde el Estado que fuera ejecutada mediante un proceso de gestión centralizado, en el caso del período considerado en nuestro estudio, se materializó a partir de la respuesta físico-espacial que dio como resultado el “Conjunto Habitacional”. Debía proveer vivienda, equipamiento e infraestructura. Fue una intervención de grandes emprendimientos ubicados principalmente en el anillo periférico interior en la planta urbana, requirieron la aplicación de unidades determinadas (UD) con indicadores urbanísticos particulares. Debían localizarse dentro del ejido urbano y según normativa en zonas de la ciudad con “necesidades de revitalización y desarrollo”. El espíritu de la norma dista mucho del resultado obtenido; por el contrario la población que habita en ellos hoy presenta un estado de vulnerabilidad sanitaria, entre otras razones, agravada por la localización de los CH en áreas de la ciudad de escaso valor ambiental.¹¹

El resultado fue la conformación de enclaves urbanos,¹² por las disfunciones que generaron tanto a escala de ciudad como de los barrios en los que se implantaron. Han provocado ruptura de trama urbana, que ocasiona conflictos en el tránsito tanto vehicular como peatonal; fragmentación espacial y social por tratarse de modelos particularizados y desvinculados del resto de la ciudad. Estos grandes emprendimientos por su magnitud alteraron el tejido del barrio en los que se localizaron, provocaron un deficiente desempeño de servicios habitacionales, por saturación de los existentes en el entorno y falta de cumplimiento y completamiento del programa inicial. Resultaron respuestas intelectuales cuya característica de uniformidad, singularidad y densidad presentan diferencias con el entorno en el que se implantan. Originaron en la ciudad

áreas con condiciones espaciales y ambientales diferenciadas que provocaron un desigual desarrollo urbano, contribuyendo a profundizar procesos de exclusión social. Estos Conjuntos Habitacionales hoy se encuentran en una situación de precariedad agravada por la falta de mantenimiento y conservación tanto de los edificios como del espacio público que originaron.

Cuando el hábitat es precario impacta en las familias que viven en las ciudades y se presenta como consecuencia de las deficiencias cualitativas del mismo, las que se traducen en problemas en la tenencia de la propiedad, hacinamiento, falta o acceso inadecuado a servicios seguros e infraestructura urbana, deficiencias en el desempeño de la vivienda.

Frente a esta situación parece adecuado redefinir el concepto de vivienda deficitaria, más allá de aquel que considera las cuestiones físico-funcionales. Abarcando tres grandes aspectos, la vivienda con ausencias cuanti-cualitativas en estándares de medidas, calidad de los materiales e inapropiada gestión del mantenimiento; la población con insuficiencia de recursos para revertir los procesos de degradación e irregularidad de tenencia; las características del entorno en tanto soporte en términos sustentables de las exigencias referidas a provisión de equipamientos y servicios.

Es indudable que en el debate de la vivienda está incluida no solo la cuestión urbana, sino aquello que implica superar el concepto que considera la vivienda un producto e incorporar variables más complejas, propias del hábitat urbano.

Enmarcado en estos conceptos el estudio sustentó la noción que considera la vivienda social más allá del objeto físico e inseparable de los servicios habitacionales,¹³ destinada a un habitante - ciudadano, al que se le han garantizado sus derechos más elementales como los referidos al hábitat y aquellos que se relacionan con el propio desarrollo de las personas como son el acceso a la educación, a la salud y al trabajo.

Como es en la ciudad donde se desarrolla la vida de las personas, es allí donde se torna evidente la existencia de las desigualdades entre los sectores sociales. El habitar es más que acceder a una vivienda; significa tenerla conectada con servicios urbanos adecuados y que se puedan pagar, que conformen un entorno o barrio como resultado de la relación de una vivienda con otra dando cuenta de la construcción de un tejido social.

Hoy parte de la población de la ciudad, aquella que se identifica con los sectores de bajos recursos tanto económicos como de gestión, no accede a los mercados que funcionan en forma organizada en ella. Consecuentemente, se observa que se genera un mercado informal como respuesta al problema de

vivir en las ciudades, en sectores degradados desde el punto de vista urbano.

Una de las consecuencias del crecimiento urbano acelerado y la gran concentración de la población en las ciudades ha sido la transformación en la forma de actuar de la población y del Estado.

Si comparamos la participación ciudadana como una forma de expresión de la democracia que se daba en el comienzo de las ciudades,¹⁴ con la intervención de hoy, a partir de delegaciones, se concluye que estas últimas resultan una forma muy débil sobre todo para aquellos sectores que se encuentran excluidos y formando parte de esos mercados informales con inferiores condiciones de poder, para hacer valer sus derechos en los procesos de conformación urbana.

Esta es una de las razones por la cual la crisis de la ciudad de mercado se manifiesta no sólo en la falta de acceso a los bienes y servicios que tiene gran parte de la población, sino en la ausencia de mecanismos que permitan los espacios para participar, autogestionar y cogestionar su hábitat.

Frente a esta situación el rol del Estado es clave en el proceso de construcción de la ciudad. Además de ser un productor de infraestructura y regulador del uso del suelo urbano, debería incorporar estrategias que contribuyan a la integración de un tejido social fragmentado. Atender las necesidades más urgentes por ser las más sentidas por los habitantes, pero además favorecer la creación de espacios para la cogestión social del hábitat en términos sustentables. La inclusión contribuye a favorecer el desarrollo social y el mejoramiento en la calidad de vida de esos sectores muy necesitados.

Razón por la cual hoy el debate ronda en torno a la necesidad de considerar la problemática de la vivienda y la ciudad en el marco de derechos humanos que, en Argentina, “deberían” tener la entidad que le otorga tanto la Constitución Nacional como los acuerdos y tratados realizados con otros países.¹⁵ Es necesario dar cumplimiento efectivo a tales consideraciones porque nos permitirían pasar de una conceptualización hasta ahora netamente teórica del hábitat sustentable y en la mayoría de los casos vaciada de contenidos genuinos, al cumplimiento práctico de lo normado y declarado en relación con los “derechos”.¹⁶ Este marco conceptual que incluye el “derecho a la vivienda y a la ciudad” igual que a la salud, educación, vestido, alimentación, trabajo, contribuiría a profundizar el proceso de democratización a partir de considerar a los habitantes en categoría de ciudadanos, con reales posibilidades de acceder a la ciudad. Lograr una relación sistémica entre Estado y sociedad¹⁷ significaría un logro en el desarrollo equilibrado de la ciudad.

La vivienda social como parte de las soluciones al hábitat de los sectores de escasos recursos

El concepto de vivienda generalmente se relaciona con el de “casa” donde viven una o más familias, atendiendo a lo material, al objeto físico en sí mismo. Una “casa” la diseñamos y construimos, no siempre vemos como se habita.

Afrontar la cuestión de la vivienda social a partir de las consideraciones anteriores supone la necesidad de aplicar el concepto de sistema abierto que metodológicamente permita abordar cuestiones complejas, dado las múltiples partes constitutivas y relaciones que se establecen en la problemática de vivienda social, el objeto físico vivienda, desde el techo hasta la infraestructura, los servicios habitacionales todos interactuando recíprocamente con su entorno natural y antropizado. Relaciones que se establecen a través de sistemas socio-culturales como la familia y el barrio o comunidad.

El ambiente adquiere significado en la medida en que el hombre mediante su accionar, individual o grupal se apropia del espacio y genera situaciones de dominio territorial: “esta es mi casa, es mi barrio, esta es nuestra ciudad”.

Contribuir al desarrollo integral de las personas requiere la consideración de aspectos físicos, pero también sociales, psicológicos, culturales, económicos de un determinado contexto socio-cultural. Esta metodología sistémica posibilita concebir las necesidades del hábitat como demandas cuantificables cuya consideración pueda ir generando un proceso de construcción social. Considera las viviendas contextualizadas dentro del conjunto de necesidades del hábitat de los sectores de bajos recursos, en la actualidad no resueltas.

Atender la dimensión social de la vivienda, determinó en el estudio la verificación del nivel de satisfacción de los habitantes, a partir de la aplicación de una encuesta realizada sobre seis de los conjuntos habitacionales.

Las consideraciones realizadas por los habitantes evidencian el grado de insatisfacción en que se encuentran, indican que a pesar de los esfuerzos económicos realizados por el Estado las políticas no han sido efectivas y no han contribuido al mejoramiento de los sectores a los que estaban destinadas.

Abordar la problemática en toda su dimensión requiere que las propuestas se realicen como parte de un sistema abierto de decisiones, que garantice la participación de los habitantes involucrados para contemplar sus reales necesidades y a la vez posibilite dar respuesta a situaciones diversas en un determinado lugar. Este sistema para que sea efectivo debe tener las siguientes características:

*La aplicación de un enfoque multidisciplinar, que garantice el aporte de los profesionales de las ciencias sociales y disciplinas a las que les incumbe la construcción de la ciudad, procurando promover y facilitar las soluciones como respuesta a las necesidades de los habitantes.

*El empleo de diversas tecnologías en el campo de la materialidad y viabilidad de las respuestas, desde aquellas que incorporan las técnicas y procesos más tradicionales de la vivienda natural hasta la industrialización abierta dependiendo de las realidades de cada ciudad.

*La consideración de la etapa de uso y operación luego de la construcción como una más del proceso de producción. Así, se incorpora la experiencia desde la utilización como una garantía para satisfacer necesidades.

¹ Tedeschi S. (2005) (COHRE), Centro de Derecho a la Vivienda y Contra los Desalojos, grupo consultor de la ONU y la OEA. “Propuestas para diseñar una política de viviendas”. Senado de la Nación Argentina. Misión internacional: En Diario Clarín: Liliana Moreno el 15/06.

² Yujnovsky O. (1984)

³ Fernández Wagner R. (2007)

⁴ Durante la década del 60 el Estado Nacional se estructura para intervenir socialmente a través de un sistema de distribución de recursos públicos desarrollado sobre la provisión de prestaciones sociales de tipo universal y de organización sectorial que va consolidándose en el tiempo hasta alcanzar su madurez hacia fines de la década con la Secretaría de Estado y Vivienda.

⁵ Rodolfo M. (2006).

⁶ Rodolfo, M. (2006)

⁷ Pelli, V. (2000).

⁸ La ley FONAVI N° 21581/77, Art. N° 32, fija una inversión por mes de setenta y cinco millones de dólares estadounidenses desde 1976 a 1992. De lo que se infiere que el Estado invirtió 15.300.000.000 u\$s durante 17 años.

⁹ Dirección Nacional de Políticas Habitacionales, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Información de los Censos Nacionales de Población y Vivienda (Años 1991 y 2001).

¹⁰ Localización de los conjuntos: Próximos al ejido urbano 56 % (considerándose una distancia hasta 20 cuadras - 2000 metros del límite ejidal), Fuera del ejido 6% (hasta 2000 metros del LE), Situación urbana más favorable 39 %.

¹¹ Localizados el 12% próximo a basural; 14% limita con asentamiento precario; 24% se encuentra en área inundable o anegable.

¹² Castells, M. (1974)

¹³ Yujnovsky, O. (1984)

¹⁴ Fernando Carrión. “La polis griega fundada en la democracia integraba al ciudadano a la actividad de la polis, quien asumía la problemática de ella como suya”.

¹⁵ Argentina aprobó el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales adquiriendo compromisos y obligaciones jurídicas internacionales en el área. “Los Estados parte en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado de vida para sí y su familia, incluye alimentación, vestido y vivienda adecuada...” Firmado en 1968.

¹⁶ Constitución de la Nación Argentina. Capítulo 1° art. 14bis “...acceso a vivienda digna”.

¹⁷ Boiser José (2000)

1^a parte

Aprender de lo construido Procesamiento de información físico-funcional y encuesta a los habitantes de los conjuntos habitacionales

María Inés Cusán

1. Introducción

En el marco teórico manifestado por los autores de este libro, es válido señalar en este capítulo algunas consideraciones de argumentación estrechamente relacionadas con el posterior desarrollo. Antes de avanzar son necesarias las siguientes preguntas ¿por qué realizamos una evaluación post ocupacional? ¿Qué entendemos por evaluación ex - post? Si bien el tema ha sido tratado por este mismo grupo de investigación, merece repasar sucintamente algunos conceptos aclaratorios.

La evaluación post ocupacional es considerada como parte del ciclo de vida de los edificios, como tal debiera ser incluida en el proceso de construcción, a través de una concepción de trabajo sistémico. La aplicación de una metodología cuali-cuantitativa para la evaluación ex – post del hábitat social, acotado a los conjuntos habitacionales ejecutados con políticas públicas, nos permitió corroborar que nuestros problemas no son exclusivos de esta ciudad, sino de tantas otras en el país y aún en Latinoamérica.

En los estudios sobre política habitacional se registra un mayor índice de evaluaciones ex-ante, consideraciones sobre déficit de viviendas, necesidades, potenciales habitantes, sin embargo, son casi inexistentes los seguimientos luego de ser habitados. Es desde este lugar que concebimos el estudio de los conjuntos habitacionales, desde la evaluación de lo construido y con posterioridad a su ocupación. Como todo proceso evaluativo, la evaluación ex-post permite obtener nueva información, su resultado puede convertirse en un insumo conceptualmente estratégico y las conclusiones pueden ser transferidas a otras experiencias.

Por otra parte, la mirada del Estado argentino hacia la población ha sido diferente entre ¿habitante o ciudadano? La forma de acceder a una vivienda se presenta con rasgos disímiles, para las familias de bajos recursos el proceso se relaciona más con una rápida ocupación de la misma, aún con la construcción sin finalizar y sin legalizar, el hecho es habitar aunque no tenga las condiciones apropiadas. Mientras que para quienes poseen un mayor nivel socio-económico, generalmente, el procedimiento es opuesto, primero legalizar el bien inmueble y luego habitar, ¿por qué, son habitantes distintos?

Pareciera que el Estado ha considerado a la población solo como un dato censal, un número más y no como ciudadanos con derechos políticos y sociales. Si se analiza, únicamente, desde el lugar de habitantes, jamás se comprenderán sus necesidades y requerimientos, ni se privilegiará la participación. Son actores sociales desaventajados.

Esos datos aislados son considerados desde la evaluación netamente cuantitativa sin valerse del real e imprescindible estudio cualitativo. Es decir, se aplican las políticas habitacionales a los problemas del déficit de viviendas, una mirada de “cantidad” y no desde el lugar de las tantas veces mencionada “calidad”. Abordar desde la cantidad se vincula con el habitante, abordar desde la calidad se relaciona con el ciudadano.

Pensar el hábitat desde políticas que dignifiquen, donde se recupere el espacio dialógico con los sectores de bajos recursos como ámbito propositivo y estratégico para el cambio, es permitir la inserción en la sociedad consolidando el derecho de ejercer su ser ciudadano. En términos de Saskia Sassen *they*

make a kind of citizenship, es decir hacer un cierto tipo de ciudadano.

Es, en este marco, donde se detecta un vacío procedimental que es posible de mostrar a través de las “respuestas construidas”, y cuya problemática inocultable hoy se ve a través del deterioro del hábitat y el grado de insatisfacción de sus habitantes. Las construcciones de considerable magnitud de los años 70 pusieron en relieve la necesidad de contar con la accesibilidad a los lugares de trabajo, educación, salud y abastecimiento, servicios e infraestructura acordes al enclave. Sin embargo, no siempre se cumplió con su ejecución y, en diversos casos, hasta los servicios más básicos debieron ser completados por los propios habitantes. Los servicios no debieran ser resueltos como agregación, en tanto, es el conjunto de ellos que incorpora las interrelaciones de carácter sistémico en la configuración espacial urbana (Yujnovsky: 1984).

En Argentina, el concepto de vivienda deficitaria es abordado por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 sólo desde tres indicadores (hacinamiento, tenencia y precariedad). El concepto de vivienda deficitaria abarca atributos más allá de cuestiones físicas, funcionales, dimensionales y de seguridad jurídica.

La satisfacción residencial como dimensión socio-cultural incluye la dimensión subjetiva bajo la perspectiva del beneficiario (INVI, 2002: 20), el nivel de agrado o desagrado que las personas sienten por el ambiente donde residen, incluida la vivienda y su entorno (Haramoto, E., 1994. En: INVI, 2002: 19), estado de equilibrio derivado de la congruencia entre expectativas y realidad (Sepúlveda O., Rubén, 1995, p. 3)

Pelli (2004) sitúa el problema sobre el arraigado discurso de provisión de vivienda para que éste sea tratado desde la “satisfacción adecuada y sostenible de situaciones de necesidad habitacional”; Pelli trata como un avance un tema que ha ido perfeccionando de modo gradual en relación con los satisfactores habitacionales tangibles e intangibles.

La población objetivo ha sido un actor pasivo en los procesos de planificación, también en la construcción de la ciudad, en consecuencia, la evaluación post ocupacional es un modo incipiente de incorporar la voz de estos pobladores desde sus dimensiones objetivas como su dimensión subjetiva.

Con el propósito de obtener información actualizada sobre el desempeño de los conjuntos habitacionales y el grado de satisfacción de sus pobladores, se diseña un registro documental, cuya nueva información coadyuve con nuevas argumentos para las tomas de decisiones en el marco de las políticas habitacionales.

Este capítulo apunta a mostrar algunos resultados sobre la reconsideración de la vivienda deficitaria, a partir de indagar la precariedad del habitar a través de una metodología de evaluación post ocupacional - objeto de nuestra investigación. El estudio está conformado por el parque habitacional social correspondiente a conjuntos habitacionales construidos como producto de políticas de Estado, en el período comprendido entre 1970 y 1990 en una ciudad de escala intermedia, Mar del Plata.

Aprender de lo construido es una mención a la tarea por adquirir un conocimiento por medio del estudio sistemático - abordado por el grupo de investigación- a través de evaluaciones técnicas, trabajo de campo y valoración por parte de la población. Se intenta aportar algunos resultados que puedan servir de insumo para nuevos trabajos.

2. Métodos

La evaluación post-ocupacional de los conjuntos habitacionales es realizada a través de una metodología cuali-cuantitativa. Las dos instancias de evaluación que se presentan en este apartado están referidas a

- relevamiento, registro del trabajo de campo realizado con una matriz de datos diseñada ad hoc y su posterior procesamiento.
- consulta a los habitantes para la detección de los satisfactores a través de la aplicación de encuesta.

Nuestro caso, Mar del Plata

Según registros municipales, la cifra inicial de conjuntos superaba los 140 y, acorde con nuestro propósito de trabajo, el número definitivo se redefine en 46. Como criterio de selección para nuestro universo de estudio se descartan los conjuntos que:

- a) no se enmarcan en Políticas habitacionales del Estado,
- b) fueron ejecutados con recursos privados,
- c) corresponden a años anteriores a 1970 o posteriores a 1990,
- d) están localizados a una distancia superior a 2000 metros fuera del límite del ejido,
- e) aún contando con factibilidad de construcción, no se edificaron.

Es dable comentar que, con posterioridad al estudio de estos 20 años, el grupo de investigación se aboca a un segundo corte comprendido entre 1990 y 2006. Aunque no es motivo de esta publicación, se destaca como diferencia más significativa de los conjuntos habitacionales: el modo de agrupamiento y la

tipología, la vivienda unifamiliar –apareada o en cinta- es el tipo dominante, casi en el 70% de los casos. No obstante los cambios en la política habitacional, las normas de los planes y la supuesta experiencia de décadas anteriores, también en este período se repiten las ejecuciones de emprendimientos en áreas no consolidadas, con localizaciones en el límite del ejido o extraejidal y con infraestructuras y servicios incompletos o faltantes.

Estudio técnico. matriz de datos

El trabajo de campo, realizado durante los años 2006 y 2007, es relevado mediante planillas diseñadas ad hoc y registrado en una matriz de datos para la obtención de información primaria del universo conformado por los 46 conjuntos.

Las variables de trabajo se estructuran en tres campos:

1. Datos de identificación del conjunto, localización. Indicadores urbanísticos, organismo de financiación, características del entorno, condiciones ambientales y de circulación
2. Estructura del conjunto y edificación
3. Problemas de dominio

1. Datos de identificación del conjunto

Por no contar con fechas fehacientes sobre el inicio de la construcción o de la ocupación, se decide adoptar el inicio del trámite municipal, lo cual convierte en un tema particularmente de interés en relación con las políticas habitacionales con que se ejecutaron. En estas dos décadas se releva que el 40% de los expedientes es anterior a 1978 -hay que tener en consideración que el Decreto 8912 se promulga en 1977, produciendo un cambio significativo en la normativa vigente hasta la fecha- hasta 1983 se origina el 43% y sólo el 17% se produce entre 1983 hasta 1990.

El Banco Hipotecario Nacional con la implementación del Plan VEA promueve la construcción de conjuntos de mayor escala (ver capítulo sobre Vivienda social Políticas habitacionales), los programas con algunas modificaciones y cambio de nombre tuvieron continuidad hasta 1983 (financiación: BHN 60% - Entidad 40%).

Con el relevamiento en Mar del Plata en el período 1970-1990, se pudieron determinar los porcentajes de CH construidos tomando los cuatro cortes acorde a las operatorias que incluyen sus modificatorias con cambios de nombre y por

fechas, destacándose que el más elevado se sitúa a partir de 1976, el cambio en la normativa se produce con el Decreto Ley 8912/77:

- VEA hasta 1972 (7%)
- 17 de Octubre 1973 a 1976 (33%)
- 25 de Mayo 1976 a 1983 (43%)
- HN 0670 1983 a 1989 (17%)

De acuerdo a las localizaciones registradas en el mapeo SIG, el 52% se encuentran próximos al límite ejidal o fuera del ejido y con situaciones más favorables de urbanización el 48%.

La trama urbana es regular para el 53% de los conjuntos analizados, mientras el 47% restante presenta irregularidad con interrupción en el amanzanamiento, generalmente, se asocia a los conjuntos de mayor magnitud y a la falta de apertura de calles previstas como cesión aún sin completar ocasionando deficiente accesibilidad dada por la ruptura de la trama, con interrupción de la red vial y conflictividad del tránsito. Vinculado a esto las características ambientales problemáticas relevadas en el trabajo de campo muestran terrenos inundables o anegables 26%, emanaciones 7%, proliferación de basurales 13%, límite con asentamientos y situaciones de alta precariedad 13%, obras inconclusas (real o potencial presencia de ocupaciones informales) 28%.

A la fecha del trabajo de investigación, las redes de servicios poseen una mayor cobertura que en el momento de la ejecución de las obras con ausencia o provisión incompleta durante décadas; hoy estos servicios registran actuaciones parciales. Se alcanza una cobertura del 89% en agua corriente y 70% desagüe cloacal. Una situación semejante se produce con los servicios públicos de salud 46% y educación 67% que si bien aún presenta un nivel de carencia elevado en equipamientos, en años posteriores a la realización de los CH, se han construido centros y escuelas a fin de mejorar la atención pública en salud y educación.

Las condiciones de las calles de acceso al conjunto, considerando al menos presencia en una calle, son de pavimento en el 72% de los casos, mejorado o abovedado 41% y de tierra o con situación muy desfavorable 37%. Por otra parte, los desagües pluviales asociados a la presencia de cordón cuneta alcanzan un porcentaje del 65%. El alumbrado público tiene presencia en el 80% de los conjuntos, pero se observa que la instalación suele ser deficiente y solo ubicada en las esquinas o bocacalles.

La indefinición en el tratamiento del terreno exterior, con ausencia de espacios verdes, parqueados y/o de recreación,

acompañado por lugares de usos no definidos y sin diseño, trae aparejada la ocupación de espacios que habían sido propuestos, según los expedientes municipales, como comunitarios. La dificultad mayor surge en las plantas bajas donde las familias se apropian en el uso de estos espacios como extensión de su propia vivienda, por ejemplo, para estacionamiento (cubierto o no), cercas o rejas que delimitan patios incorporados a la vivienda y, aún, crecimiento aleatorio.

La variable tamaño, analizada como magnitud o dimensión, se define como el número total de viviendas por conjunto habitacional. Se utilizan tres escalas con el criterio adoptado en la investigación chilena titulada "Determinación de los estándares de bienestar habitacional para mejorar la calidad de la construcción de viviendas en Chile", las escalas consideradas son para conjuntos pequeños (menor a 50 unidades), medianos (50 hasta 300) y mayores (superior a 300). A través del procesamiento de nuestro estudio determinamos que el 15% corresponde a los de menor magnitud, 74% medianos y 11% los más grandes.

En estas intervenciones se advierte la falta de diseño en el proyecto, así como el tamaño de los conjuntos habitacionales que -asociado a la densidad poblacional como intensidad de ocupación- no ha sido un factor considerado, particularmente, en la escala barrial y de conjunto en general. Las estructuras formal, espacial y de uso no han sido requisito en la propuesta urbana, sin consideraciones sobre la inserción en la trama, la morfología, la densidad del conjunto en relación con el tejido circundante, las tipologías, la cultura, los usos públicos y privados, entre otros.

2. Estructura del conjunto y edificación

El agrupamiento dominante está dado por la vivienda multifamiliar 70%, seguido en valores muy inferiores por unifamiliar 24% y mixto casi en un 7%. Es dable manifestar que este agrupamiento es frecuente en el período analizado, acorde a los planes de las políticas habitacionales en vigencia.

Los tipos edilicios básicos, según la clasificación que se adopta en este trabajo, demostraron una predominante presencia del "bloque bajo" 35% y "torre baja" 22%, ambos caracterizados por una altura de 2 a 4 pisos y sin ascensor

La forma de asociación clasificada en dos categorías -individual y agrupada- muestra que la vivienda individual -única en lote propio- solo se presenta en un 7%, frente a los casos que comparten un mismo predio como vivienda agrupada 93%.

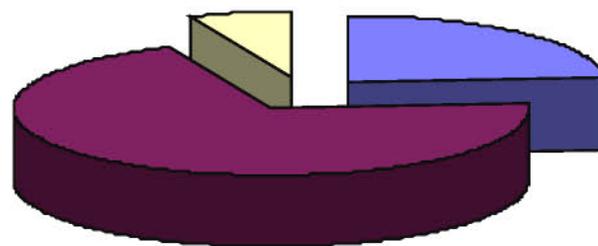


Gráfico N° 1. Agrupamiento de vivienda

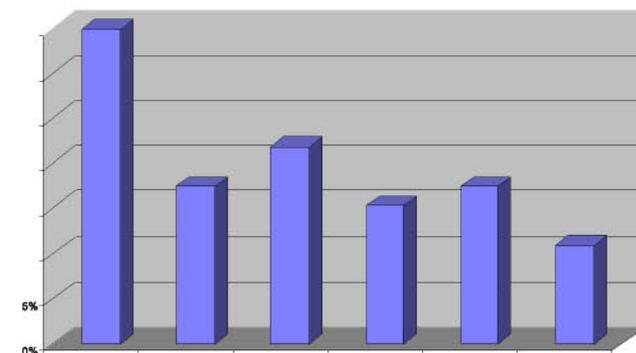


Gráfico N° 2. Tipos edilicios

Las densidades medias y altas con edificios de mayor altura que el entorno circundante produjeron una ruptura del tejido -especialmente dada por obras ejecutadas con participación del Banco Hipotecario- lo cual afecta a su integración no solo en relación con el contexto barrial, sino también a escala de ciudad.

3. Problemas de dominio

El Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 considera que una vivienda es deficitaria cuando hay presencia de indicadores de hacinamiento, tenencia y precariedad. La problemática de la irregularidad en la tenencia es una parte del problema del hábitat que debe situarse en un contexto más global como es el problema de la pobreza.

En muchos de los casos, la entrega de viviendas a los adjudicatarios es realizada solo a través de un documento de tenencia precaria y sin su escritura traslativa dominial. A través de la evaluación de las familias encuestadas se detecta que el 43% tiene problemas de dominio, un significativo dato en relación con el tiempo de ocupación.

Los instrumentos de encuestas

La encuesta se aplica a los usuarios a principios de 2008, se realiza un diseño no probabilístico para la muestra representativa de los conjuntos habitacionales. En el criterio de selección fueron consideradas las diferentes tipologías (multifamiliares, unifamiliares y mixtas) y la localización dominante dada en el cordón periférico próximo al límite ejidal de la ciudad. Se seleccionaron seis conjuntos -la población indagada corresponde a un tamaño de muestra que permite tabulados de nivel bivariable- están representados por 125 habitantes quienes debían ser mayores de edad, con una antigüedad de residencia igual o superior a diez años en esa propiedad y ser jefe/a de familia (PSH). Dado el tamaño reducido de la muestra en relación con la población total de los hogares, se tomaron los recaudos para evitar sesgos sistemáticos en la selección de los encuestados.

Los instrumentos de encuestas persiguen como fin:

- Conocer el nivel de satisfacción de los habitantes en relación con tres escalas: barrial, conjunto y vivienda

En el diseño de la encuesta se consideraron cinco campos de variables:

1. características del encuestado y grupo familiar
2. percepción a partir de las siguientes escalas
 - a. barrial
 - b. conjunto habitacional
 - c. vivienda
3. hacinamiento
4. situación dominial
5. consulta de verificación

La mención espontánea de aspectos deficitarios en los diferentes campos, no es apta para aplicarle índices pero permite obtener información que presenta recurrencia y/o generalidad en su aparición.

Resultados

1. Población encuestada

El nivel socioeconómico se determinó en base a solo dos indicadores del INSE 2002: categoría socio-ocupacional y nivel de educación formal, el 89% se concentra en los estratos Bajo superior (54%) y Bajo inferior y marginal (35%). Se observa que más del 60% de los encuestados no alcanza el nivel de estudio secundario completo. Otro aspecto indagado es si

poseen obra social o plan de salud, el 73% responde afirmativamente; esta información es utilizada para efectuar un control de consistencia sobre la estratificación.

2. Percepción del encuestado

a. Escala barrial

El grado de satisfacción con respecto a servicios y equipamiento fue consultado en consideración de los siguientes indicadores: servicios educativo y de salud, condiciones de las calles, transporte público, alumbrado público y seguridad barrial; luego se indaga el nivel de prioridades sobre servicios o equipamientos que los pobladores consideran faltantes.

Las respuestas gravitan en una consideración poco satisfactoria según valores del índice de satisfacción, datos que se corroboran en el trabajo de campo con el incumplimiento en la provisión de estos servicios, dados por su inexistencia o problemas de distancia, accesibilidad, anegabilidad, medios de transporte insuficientes, entre otros. Ver en esta publicación el análisis cartográfico de servicios habitacionales.

El transporte relacionado con las condiciones de las calles y el alumbrado público nos remite a una condición de accesibilidad del entorno-ciudad al conjunto. Los resultados relevados muestran que las condiciones de las calles del entorno se evalúan entre "malo" y "muy malo" por el 63%; mientras el alumbrado público se aprecia como poco satisfactorio desde un índice de valoración al ser indicado como "regular" y "malo" por el 59% con mayor reiteración.

El tema seguridad no es ajeno a una situación generalizada por la población, en este caso, el 62% considera que es "malo" o "muy malo", y de modo espontáneo o en la pregunta sobre los temas tratados en asambleas y reuniones, es el indicador de máxima reiteración en toda la encuesta.

Relacionada con el equipamiento para el barrial, la asignación de máxima prioridad manifestada por los entrevistados -según un valor del índice de prioridades con variación entre 1 y 4- prevalece en sus referencias en temas concernientes con centros de salud, lugar para deportes, escuelas y comercios.

Como resumen de las evaluaciones de la escala barrial -de acuerdo con los cinco intervalos de los valores del índice de satisfacción- se puede señalar que todas las evaluaciones promedio quedan comprendidas entre valores que pueden traducirse cualitativamente como "poco satisfactorio" e "insatisfactorio".

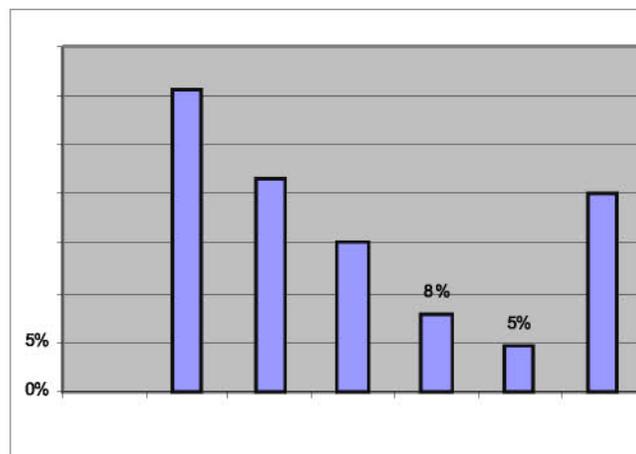


Gráfico N°3. Servicios de salud y educación

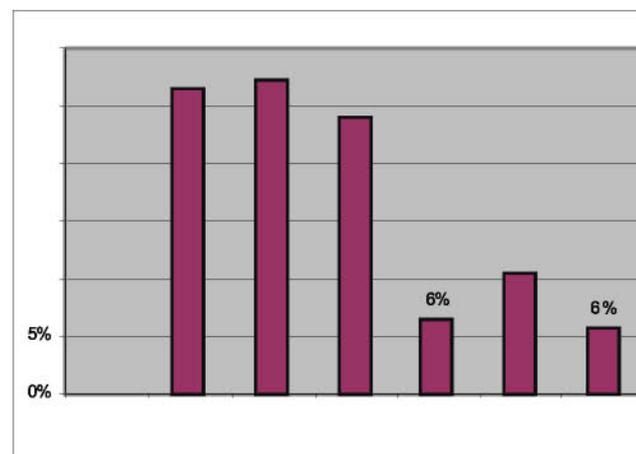


Gráfico N° 6. Circulaciones vehiculares y peatonales internas en los conjuntos habitacionales

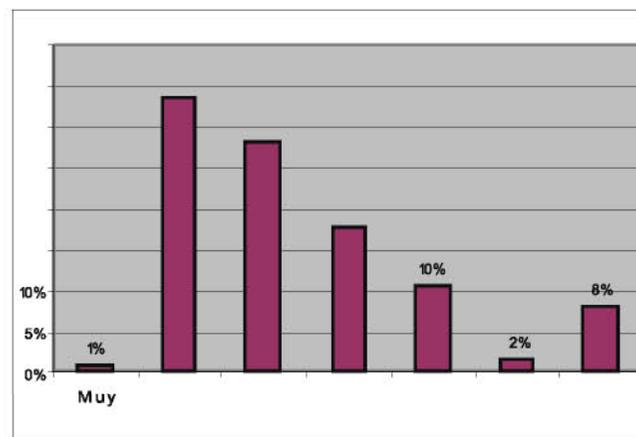


Gráfico N° 4. Transporte público

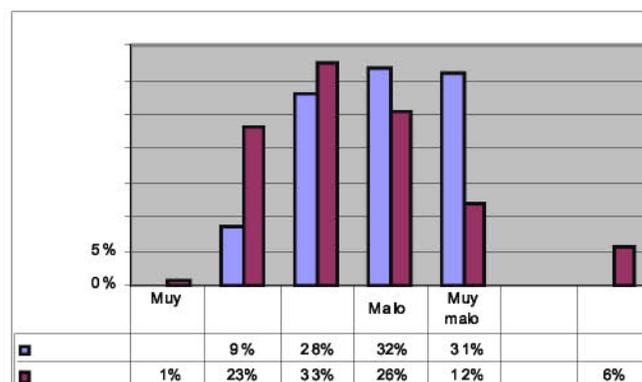


Gráfico N° 5. Condiciones de las calles y alumbrado

b. Escala conjunto habitacional

Los aspectos consultados se relacionan con los espacios verdes y la parquización, los lugares de recreación, el estacionamiento, la circulación vehicular interior, la circulación peatonal, la iluminación y la señalización del conjunto.

Entre las respuestas más destacadas se mencionan, con los porcentajes más elevados, la inexistencia de áreas de recreación o reunión (70%) y la falta de estacionamiento (43%). Este último es indispensable si consideramos que cuatro de los seis conjuntos entrevistados corresponden a tipologías de vivienda multifamiliar o mixta. Asimismo y asociado a la circulación de calles vehiculares interiores, el 26% lo considera “regular” y 39% “malo”, el

concepto sobre las circulaciones peatonales internas es mejor elevándose a un 23% como “bueno” y 26% “regular”.

La señalización del conjunto habitacional es la que ofrece el mayor valor positivo indicado como “bueno” por el 30% pero, como contraparte, un 26% se divide entre “no hay” o es “muy malo”. La iluminación tiene un índice de valoración entre regular y malo, este es un aspecto que por su vinculación afecta el nivel de seguridad.

Como observación general el índice de satisfacción con los aspectos del conjunto habitacional muestra una amplitud mayor entre el extremo positivo de aspectos que califican como satisfactorios y acusan mucha insatisfacción en el polo negativo.

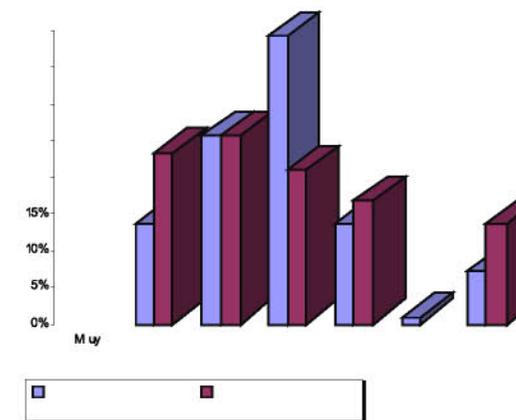
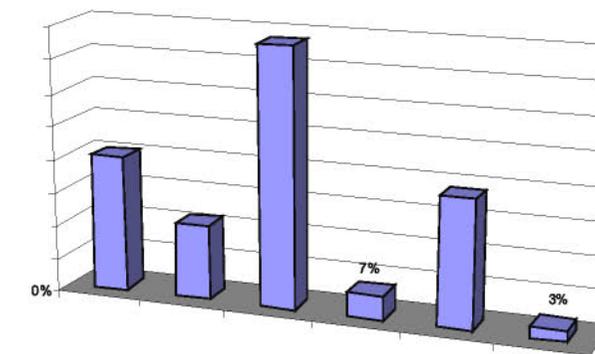


Gráfico N° 7. Problemas de lesiones en la vivienda

“regular”. Los problemas con la vivienda más destacados son: presencia de humedades 78%, desprendimientos 41% y pérdidas de agua 38%. También se mencionan otras lesiones, aunque en menor grado pero considerables en su gravedad, hierros a la vista 22%, pérdidas de gas 7% y aspectos como grietas, problemas de cañerías y rajaduras 3%.



Si bien las manifestaciones espontáneas no son aptas para aplicarles ningún índice, algunas presentan recurrencia y/o generalidad en su aparición, aportan la sugerencia de ser incorporadas como aspectos deficitarios a tener en cuenta y sirven para ilustrar el estudio descriptivo. Sobre un total de 109 aspectos mencionados espontáneamente se destacan entre los más reclamados como carencias o problemas: cloacas 25%, asfalto 15%, agua 11%, inconvenientes edilicios 11%, gas 9%, falta de seguridad 8% y de mantenimiento 6%, que afectan a provisión de servicios, calidad de la construcción y percepción de riesgo. Con porcentajes menores se mencionan presencia de ocupas, inexistencia de cordón cuneta y colocación de rejas que obstruyen el paso público, hechos que nos remiten a la sensación de vulnerabilidad por parte de la población.

Respecto a las características ambientales problemáticas - corroborado en la evaluación técnica y el trabajo de campo- se indaga sobre presencia de inundación o anegamiento ante condiciones de lluvia, el 38% responde “siempre” y el 32% que sucede “a veces”. Las propias observaciones son testimonio de la situación ambiental en relación con la recolección de residuos “... sacaron los basurines de acá y si no llevas la basura a la calle Polonia no la recogen porque el camión no entra al barrio”, “...la manzana de enfrente es un basural y peligrosa por inseguridad, el barrio va para atrás...”

Sobre las características de la vivienda y en relación con lo anteriormente manifestado sobre la existencia de humedades, surge que sus pobladores mencionan que su vivienda es húmeda 63%, mientras sobre otros aspectos higrotérmicos el 56% reconoce que es fría y más del 43% como calurosa. Otro indicador relacionado con la aislación acústica registra que molestan los ruidos 56%, mientras que molesta el viento 34%. Interrogados sobre si los ambientes garantizan la privacidad fue respondida de forma negativa por el 45%, por otra parte, cuestiones de vecindad fueron observadas al consultarse si estaban muy expuestos a la curiosidad de los vecinos, respondiendo afirmativamente el 36%. Estos indicadores aportan una mirada sobre la carencia en el diseño arquitectónico y constructivo de los emprendimientos.

3. Hacinamiento

Se refiere a la relación entre el número de personas en una vivienda y el número de habitaciones. En los conjuntos encuestados la relación número de dormitorios/ habitantes alcanza un valor cercano al 23% con hacinamiento, considerado cuando el número de personas supera la relación

c. Escala de la vivienda

La consulta sobre la vivienda ¿Cómo considera que es la calidad de los materiales? permitió observar que la puntuación más elevada en indicada en el 52% de los casos como

de más de dos personas por dormitorio. Si bien no fue analizado en este estudio, consideramos que se debiera contemplar cuando más de un hogar comparte una misma vivienda -hacinamiento de hogar- y asimismo, dimensiones, superficies, núcleos húmedos en relación con el número de habitantes.

4. Situación dominial

Este indicador es considerado primordial en relación con la precariedad y es uno de los temas que ofreció mayores dificultades a la estandarización en el procesamiento. Al realizar la consulta dejamos entrever el problema sobre irregularidad dominial que presentan varios conjuntos habitacionales y, con tal propósito, la pregunta se centra en detectar la situación de propiedad: "Como usted sabe, en la construcción del conjunto donde usted vive, hubo participación del Estado (gobierno) y, por diferentes causas a lo largo de los años, hay dificultades para tener la escritura de propiedad. ¿Podría decirme si ustedes son propietarios de esta vivienda?"

Es observable el grado de disimilitudes registradas a partir de la aseveración de la condición de propietario; ante esta primera pregunta el 90% contesta afirmativamente y solo el 10% dice no serlo.

Se ha considerado como "propietario" tanto a quien exhibe "escritura pública", como al que posee la "tenencia precaria" de la vivienda siendo el titular de la deuda. Dentro de esta categoría de "propietarios" ofrece particular atención el subconjunto de quienes "dejaron de pagar las cuotas". Entre estos se debe diferenciar a quienes en forma individual y por razones económicas, no pueden cumplir con tal obligación, y aquellos otros que, en forma colectiva y por problemas dominiales, han resuelto suspender el pago de las cuotas hasta tanto se supere el problema. (López, Rodríguez)

Sin embargo, si se analizan las respuestas obtenidas posteriormente -del grupo que contestó ser propietario- solo el 14% "tiene escritura", el 43% "aún paga cuotas", mientras el 34% "dejó de pagar". En valores menores se menciona que terminó de pagar o tiene boleto pero no se puede escriturar.

A través de menciones espontáneas, los entrevistados manifestaron ciertos problemas relacionados con la falta de final de obra, de subdivisión de terrenos y la imposibilidad de escriturar la propiedad. En términos textuales es expresado "...no pagamos más cuotas porque no hay garantías. Las tierras fueron una donación con cargo, luego la municipalidad no cumplió, ahora las tierras están en sucesión...". El dilema dado por la inseguridad y precariedad en la tenencia repercute

en el cumplimiento con el pago de las cuotas, el cual a veces se ve agravado cuando conlleva una irregularidad en el organismo responsable de las recaudaciones "...alguien de la empresa constructora vino a cobrar a mi casa", "...el BHN dejó de cobrar las cuotas".

5. Consulta de verificación

a. Condiciones actuales del conjunto

Con un juicio de valoración de carácter subjetivo pero legítimo desde su percepción, las respuestas -sobre las condiciones actuales del conjunto habitacional en relación con la época en que se mudó- reflejan un 14% que considera son "mejores", un 31% que permanecen "iguales o semejantes" y más del 51% afirma que son "peores". Este elevado valor reafirma nuestra valoración técnica inicial sobre el resultado negativo de muchos emprendimientos de este período.

b. Deseo de mudarse

No sorprende que ante una de las últimas preguntas de la encuesta, "si tuviera oportunidad ¿desearía mudarse?", las respuestas afirmativas superaron el 77%, mientras que el 20% lo desestima. Del total de encuestados que contestaron que se mudarían si tuvieran la oportunidad, el 7% respondió "a otra vivienda en el mismo barrio" y el 93% a "otro barrio".

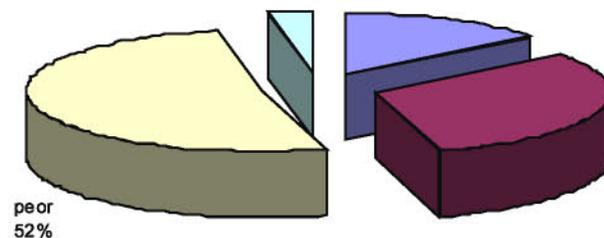


Gráfico N° 8. Consideración sobre las condiciones actuales del conjunto

¹ Cíclico, preventivo y constante. El mantenimiento edilicio y su relación con la patología constructiva

² Encuentros Red ULACAV (Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda); ARQUISUR (Asociación de Facultades y Escuelas de Arquitectura Públicas del Mercosur)

³ Se consideraron distancia hasta 20 cuadras (2000 metros) del límite ejidal (L.E)

⁴ Hasta 2000 metros del LE

⁵ Bienestar Habitacional. Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda Universidad Técnica Federico Santa María, Fundación Chile, agosto de 2004

⁶ El trabajo contó con el asesoramiento de los Licenciados en Sociología Jorge Alberto López y Omar M. Rodríguez para el diseño del instrumento, recopilación, organización y tabulación de los datos.

⁷ Principal Sostén del Hogar. Este concepto reemplaza al tradicional de "Jefe del hogar", atento a que las condiciones socioeconómicas de vida han variado sustancialmente. El PSH puede ser cualquiera de los miembros del grupo, si bien con altísima frecuencia coincide con uno de los miembros de la pareja (López - Rodríguez). Las categorías socio-ocupacionales utilizadas son las del INSE 2002

⁸ Los cinco intervalos de valores del índice de satisfacción son: muy bueno, bueno, regular, malo y muy malo.

⁹ Ver capítulo: Modelo de evaluación técnica del grado de precariedad

¹⁰ El Censo de Población y Vivienda 1991 releva separadamente el número de viviendas y de hogares, en este caso se puede medir el hacinamiento de hogar, no así en el Censo 2001 lo cual impide elaborar dicho indicador.

1^a parte

Instrumento de registro de la información relevada

Sabine Asis

Con la finalidad de realizar el trabajo de campo y obtener la información a analizar se determinaron y conceptualizaron las variables que intervendrían y se diseñó el instrumento de recolección.

Este instrumento consta de planillas divididas en tres partes, donde se transcribe la información de base. Esta información primaria se obtuvo a través del análisis de las reglamentaciones, normas, ordenanzas, registros y planos municipales, fotos aéreas, por un lado, y a través del relevamiento in situ y fotográfico, por otro.

1. La primer parte contempla el marco normativo reglamentado por la gestión pública. Se registran fechas, indicadores urbanísticos del sector según COT,¹ indicadores según UD,² localización según define la ordenanza municipal, tipo de trama urbana.

2. La segunda se refiere a la estructura del conjunto: sus espacios comunes, exteriores, equipamiento, tipos edilicios y su asociación. En este ítem se hicieron distinciones entre los datos obtenidos sobre lo proyectado y lo ejecutado según relevamiento.

3. La tercera parte refiere a la estructura edilicia; se resume la información básica relevada referente a tipos de vivienda, las características físicas de la vivienda, estándares constructivos y su estado de conservación describiendo las principales patologías constructivas detectadas.

1. Planes, Indicadores, Localización

1.1. Fechas:

Se consideran todas las fechas plausibles de ser establecidas fehacientemente por medio de la información obtenida:

- ordenanza
- expediente de construcción
- inicio de obra
- ocupación
- final de obra

Estos datos resultan relevantes, dado que indican los tiempos desde el proceso de gestión, construcción y ocupación de las viviendas.

1.2. Tejido urbano, indicadores según el COT:

La morfología de los conjuntos habitacionales queda determinada por

- la escala de intervención: el amanzanamiento, la implantación
- el parcelamiento
- el uso del suelo
- las tipologías edilicias, su agrupamiento y distribución.

El tejido urbano queda conformado por la relación entre los espacios edificados y los vacíos producidos por los retiros de esa edificación respecto a los límites de la unidad parcelaria. De acuerdo con dicha relación se presentan varias formas de tejidos, considerándolos globalmente dentro de la cuadra o manzana.⁴

Las variables que se consideran en este estudio relativas al tejido resultante de la construcción de edificios están reguladas por los parámetros que a continuación se enuncian, de acuerdo con las definiciones del COT:

Factor de ocupación del suelo (FOS): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.

Factor de ocupación total (FOT): coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta total máxima edificable.

Plano Límite (PL): plano virtual que limita la altura permitida del edificio.

Densidad: relación entre la población de un área o zona y la superficie de las parcelas destinadas a sus edificaciones.

Baja: 150 – 250 hab. / ha
 Media: 450 – 600 hab. / ha
 Alta: 1000 hab. / ha

1.3. Indicadores según unidad determinada:

Estos datos se obtienen de las ordenanzas o de los planos municipales de construcción.

Con el estudio comparativo de los indicadores según COT y los de la UD resulta relevante visualizar el contraste del CH con el tejido urbano de la zona, (si los edificios difieren con el área urbana donde se implanta, tanto por la densidad, la altura, la tipología edilicia, la ocupación del suelo, el plano límite y los espacios abiertos).

1.4. Trama urbana:

REGULAR:

Dentro de la cuadrícula tradicional, con amanzanamiento regular:

- Parcela única
- Unidad determinada (UD)

IRREGULAR

- UD: amanzanamiento irregular, con interrupción en el trazado de calles.

La trama irregular, con interrupción del tejido urbano, puede mostrar diferencias notorias con la morfología del entorno, dificultando la integración del conjunto, creando problemas de accesibilidad a las viviendas y acentuar conflictos de tránsito.

2. Estructura del conjunto:

El estudio se realizó en torno a las siguientes variables:

- Espacios comunes exteriores:
 - Circulación vehicular
 - Estacionamiento
 - Circulación peatonal,
 - Acceso en planta baja
 - Espacios parqueizados recreativos
 - Espacios de usos indefinidos
 - Modificaciones realizadas en espacios comunes por ocupantes
- Equipamiento comunitario
 - Destino
 - Superficie
 - Localización dentro del conjunto
 - Estado de mantenimiento, bueno, regular, malo

2.1. Primero se consigna lo proyectado: según ordenanza y planos municipales.

2.2. Luego se considera lo construido según relevamiento in situ. Con respecto a lo construido, se relevan las características de delimitación de estos espacios, materiales utilizados, terminaciones, tratamiento arquitectónico (iluminación, equipamiento, parqueización), estado de mantenimiento.

La comparación entre los ítems anteriores 2.1 y 2.2 .permite determinar el porcentaje de equipamiento comunitario construido, el cumplimiento con respecto a lo proyectado según se definieron en los requerimientos en la ordenanza y el estado de los espacios exteriores.

... "Los espacios abiertos que ocupan un porcentaje importante del suelo de los conjuntos habitacionales, varían de dimensión, forma, y relación con los edificios, las viviendas, las vías de circulación así como el tratamiento arquitectónico, la parqueización y el equipamiento. En relación con estas características dichos espacios tienen distintas escalas, y funciones." ⁵

Los espacios comunes y exteriores pueden no ajustarse a lo proyectado, sufriendo irregularidades del uso previsto, ocupación de sectores comunes por viviendas en planta baja y áreas indefinidas o abandonadas sin mantenimiento por falta de la construcción de equipamiento o edificios de vivienda previstos.

3. Estructura edilicia

3.1. Tipología edilicia: se clasifican en unifamiliar y multifamiliar

En el análisis de las tipologías según la forma de agrupamiento de las unidades o la forma de asociación de las mismas identificamos dos categorías, individual (edificio único en lote propio), y agrupado (más de un edificio o tipo edilicio básico comparten el lote) resultando edificios con asociación de igual o diferentes tipos básicos.

UNIFAMILIAR:

Individual:

- en lote propio, parcela única, 1 unidad de vivienda

Agrupada:

- vivienda cinta, entre medianeras
- vivienda apareada, semi-perímetro libre
- vivienda aislada, perímetro libre

MULTIFAMILIAR:

Individual:

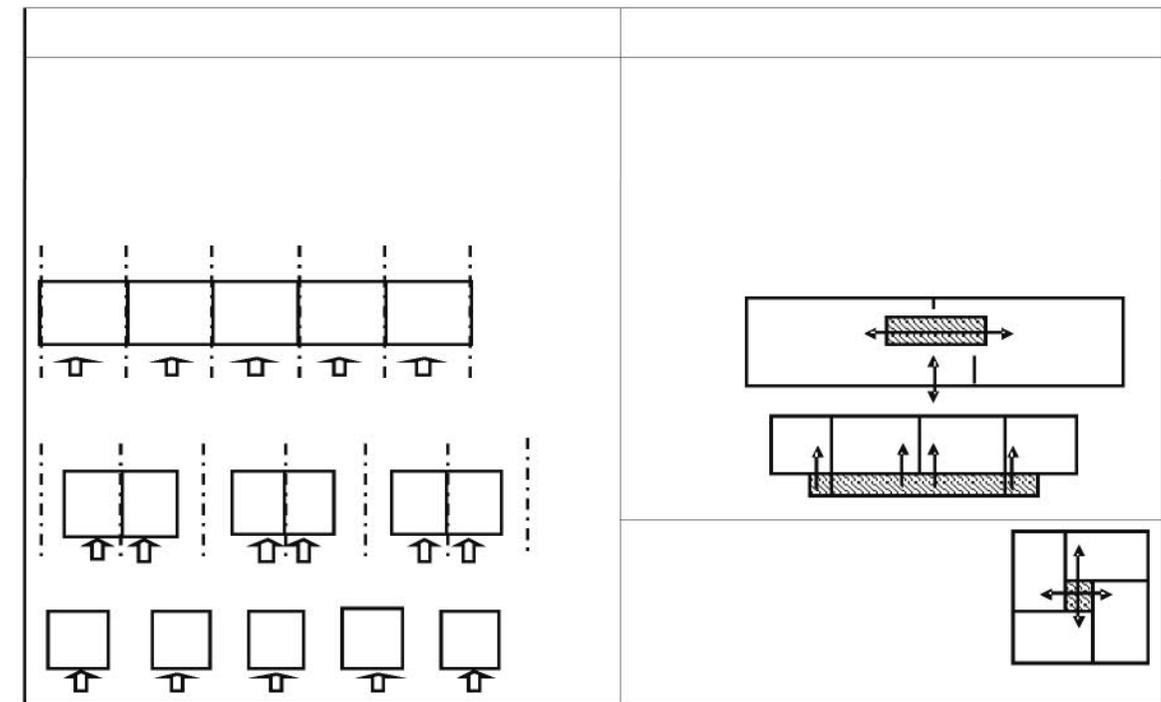
- Edificio único en una parcela. Bloque bajo, bloque alto, torre baja, torre.

Agrupada :

- (UD) más de un edificio comparten el lote, edificios con repetición o asociación de igual o diferentes tipos básicos.

Tipos edilicios básico

Para este trabajo se manejaron las variables utilizadas por el arquitecto Rosenfeld. Las mismas se siguieron desarrollando a los fines de obtener una tipificación ad hoc para el caso de estudio: variables dimensionales y formales de los edificios, sus principios geométricos, el esquema funcional, la forma de acceso y circulación.



Otra variable considerada es respecto a la altura del edificio: de PB o 1 piso, de 2 a 4 pisos, con escalera común o individual y más de cuatro pisos con ascensor, es decir se producen dos variantes del tipo, bajos hasta 4 pisos, y altos más de 4 pisos.

También se registró en el caso de vivienda agrupada, la cantidad de edificios del conjunto habitacional, proyectados y construidos, la cantidad de viviendas por edificio, y la cantidad total de viviendas.

Se registran las unidades diferenciando las cantidades proyectadas, según ordenanza o planos, y las construidas según relevamiento.

3.2. Estándares:

Fijados según los planes y programas considerados en el período de estudio (70-'90): Pan Vea, 12 de octubre, 25 de Mayo, Reactivación I y II, Fonavi, IVPBA, FoProVi, Municipio.

• CONSTRUCTIVOS: respecto de los niveles de terminación:

ALTO: vivienda terminada, con niveles de calidad buena en sus terminaciones y materiales.

MEDIO: vivienda con la envolvente terminada y núcleos húmedos. Sin divisiones interiores, ni revestimientos en locales secos.

BAJO: "Tipología Mínima". Núcleos húmedos sin revestimientos ni artefactos, envolvente con terminaciones mínimas (hidrófugo y salpicado).

• DE SUPERFICIE: según normas de habitabilidad, o modificaciones (reducciones de dimensiones mínimas) establecidas por resoluciones. Se consignó la superficie según número de dormitorios de la unidad de vivienda.

¹ COT: Código de ordenamiento territorial, Partido de General Pueyrredón

² DISTRITO URBANO UNIDAD DETERMINADA (UD): según el C.O.T., correspondiente al distrito que, con finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos preferentemente habitacionales o de carácter diferenciados, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y paisaje urbano. Sus indicadores específicos y localización se registrarán mediante un número ordinario acumulativo.

³ CONJUNTO HABITACIONAL: según el COT: "Se entiende por Conjunto Habitacional a un proyecto u obra integral de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar en un área territorial igual o superior a 3750 m2 y que supone la adopción de normas urbanísticas particulares respecto de su uso, ocupación, tejido y conformación urbana".

⁴ Guía metodológica para estudios de planeamiento urbano. (2000). Página 26. Convenio Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda-CAVERA. Dirección Nacional de Políticas Habitacionales. Dirección de Desarrollo Territorial y Urbano y Situación Habitacional.

⁵ Clichevsky, N. y Abbá, A. En revista Ambiente n° 22, "Diseño y modos de uso de los conjuntos habitacionales".

⁶ Rosenfeld, E. y Czajkowski, J.D. (1992) "Catálogo de tipologías de viviendas urbanas en el área metropolitana de Buenos Aires. Su funcionamiento energético y bioclimático." Instituto de Estudios del Hábitat. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata.

1ª parte

Con el objetivo de obtener una evaluación del grado de precariedad que presentan los conjuntos habitacionales se planteó la perspectiva de "medir" la insuficiencia o inadecuación que registran. Esta propuesta posibilita una radiografía más ajustada del estado de los CH, y facilita a futuro obtener un mapa de la precariedad de la vivienda social.

Con esta hipótesis como punto de partida, surgieron nuevos interrogantes ¿es factible valorizar numéricamente los conjuntos por su nivel de desempeño?, ¿qué criterios considerar como pertinentes para el desarrollo de un modelo de evaluación técnico?, ¿puede la evaluación ayudar a determinar prioridades para la toma de decisiones municipales en acciones de completamiento, mejoramiento y accesibilidad barrial?

La evaluación, si bien en esencia es un estudio académico, está ligada a una intención de acción, en esto radica su relevancia. Para su aplicación, fue necesario desarrollar un sistema que relacionara premisas de valoración sustentadas por el equipo de investigación, con la percepción llevada a cabo por los habitantes a través de una encuesta de satisfacción.

En un proceso de evaluación la principal dificultad a salvar es traducir modelos de valoración y lógicas específicas a contextos generales de interpretación técnica; por lo tanto, la evaluación debía basarse en indicadores transparentes que puedan ser usados para comunicar resultados y establecer una referencia de comparación.

Es así que el primer paso es identificar las variables de valoración y sus indicadores, qué atributos relevantes de los

Modelo de evaluación técnica del grado de precariedad

Silvia Stivale

conjuntos habitacionales (variables) serían tenidos en cuenta, y qué elemento (indicador) posibilitaría su medición.

El valorizar numéricamente un indicador implica interpretar la relación que se establece entre diferentes variables, con un juicio de valor con tal nivel de generalidad y a la vez de precisión que posibilite su utilización en diferentes contextos y por diferentes agentes.

Los indicadores pueden revestir una dimensión cuantitativa o cualitativa. Los primeros posibilitan una evaluación sin problemas, ya sea porque la misma está normalizada o existen parámetros específicos de un indicador en número (densidad de población, porcentaje de cobertura de servicios por radio, temperatura de confort, etc.) Mientras que los cualitativos pueden involucrar criterios de valoración objetivos o subjetivos.

Tanto en uno como en otro caso, su traducción a escalas de valoración puede ser de fácil interpretación, correspondiendo a las llamadas "lógicas dicotómicas", como ser, ausencia o presencia de un servicio o equipamiento, cuya traducción en número se materializa en "0" por no y "1" por sí. Pero existen otros casos en que la situación relevada no implica jerarquía ni orden alguno, es decir, multiplicidad de respuestas sin que se revele una como mejor que otra, habitualmente considerada como categorías nominales.

Un tercer caso son las categorías ordinales, donde, a diferencia de las anteriores, su chequeo traduce una jerarquía o forma de valoración que implica un orden (distintas temperaturas alcanzadas, nivel de ruido en decibeles, grado de obsolescencia, etc.).

Significa esto la necesidad de traducir los indicadores a categorías ordinales o ponderadas de tal manera que permitan reconocer los de mayor peso y por lo tanto más sustantivas en la evaluación final.

Técnica de trabajo desarrollada

Dada la característica de la evaluación a realizar, se consideró apropiada la técnica de trabajo desarrollada en los instrumentos de medición de impacto ambiental, adaptando parte de los mismos basados en indicadores y su ponderación.

Identificación de indicadores y sus atributos

Las variables consideradas susceptibles de brindar información fueron las mismas evaluadas en la encuesta por la población: éstas son condiciones ambientales, accesibilidad, provisión de servicios, equipamientos y situación de dominio.

En la primera variable “condiciones ambientales” se consideran situaciones que pueden desencadenar conflictos de distinta índole, desagregados en: anegabilidad del sector, proliferación de basura (ya sea por basural a cielo abierto o por las condiciones de terrenos sin ningún tipo de contención que propician la formación del mismo), presencia de asentamientos precarios, y obras inconclusas o abandonadas con ocupaciones ilegales en convivencia con edificios habitados. En “accesibilidad”, incluye características de la trama que faciliten o dificulten por interrupciones o rupturas el acceso al sector, materialidad de vías de circulación, distancia a vías primarias de circulación y provisión de transporte.

La segunda variable la conforman los indicadores de: provisión de electricidad, agua corriente, desagües cloacales, gas, recolección de residuos y alumbrado público.

El equipamiento incluye: Centro de asistencia sanitaria o salud, servicio educacional (escuelas EGB y escuelas Polimodal), seguridad, recreación y equipamiento social.

La elección de indicadores se estableció en función de las siguientes premisas:

- *Que fuesen relevantes, es decir, portadores de información significativa sobre la magnitud e importancia de la precariedad
- *Que fuesen excluyente, es decir, que no implicaran redundancias

*De fácil identificación, tanto conceptualmente como para su relevamiento sobre información estadística, cartográfica o de trabajo de campo

*De fácil cuantificación o traducción a valorización cuantificable.

Valorización de indicadores a partir de atributos

La dificultad de establecer el peso relativo de los indicadores se resuelve considerando una serie de atributos a través de los cuales puede determinarse la importancia relativa de cada uno, en función del efecto o impacto en el nivel de calidad de vida de la población. Dichas particularidades se definen como:

*Condición: atributo que asume distintas categorías dicotómicas, que posibilita su valoración en 0 (cero) o 1 (uno) e íntimamente ligado a la valoración positiva o negativa del mismo, puede traducirse también como ausencia, presencia

*Signo: naturaleza positiva o negativa que reviste el carácter del indicador, lo que determinará el signo + (más) o – (menos) que afectará a la totalidad de los atributos.

*Cobertura: indica grado de categoría afectado por una actividad, prestación, o foco en la unidad de medida que corresponda (cantidad de manzanas afectadas, número de cuadras, horas, días, especialidad, etc.) según cuatro rangos: Puntual, parcial, extensa y total, con el siguiente puntaje: 1= puntual, 2= parcial, 3= extensa y 4= total.

*Persistencia: referencia al período de tiempo que resulta afectado el conjunto por la acción del indicador en cuestión. Los rangos son fugaz, valor (1) si la duración es menor a 1 año, temporal valor (2) se estima entre 1 y 5 años, persistente valor (3) mayor de 5 y hasta 10 años, y permanente valor (4) para duraciones superiores a los 10 años.

*Reversibilidad: posibilidad de modificar y/o de revertir las condiciones detectadas. El puntaje de evaluación está comprendido entre 1 y 4, si es a corto plazo= 1 valor asignado que equivale a menos de 1 año, si es a mediano plazo= 2, entre 1 y 5 años; largo plazo= 3, comprendido entre más de 5 hasta 10 años y si no existe posibilidades de revertir o sea irreversible= 4, para períodos mayores a 10 años, (la evaluación temporal es la misma que para el nomenclador anterior).

Indicador	Condición ¹		Signo (+/-)	Cobertura (1-2-3-4)	Persistencia (1-2-3-4)	Reversibilidad (1-2-3-4)	Sumatoria parcial
	Presencia (1/0)	Ausencia (0/1)					
							$\Sigma = C +/- (C+P+R)$
A1							
A2							
				$\Sigma = c1+ c2$	$\Sigma = p1+ p2$	$\Sigma = r1+ r2$	

Construcción de la Matriz de importancia

Definidos los indicadores y sus atributos se procede a construir una matriz cuyas filas se corresponden a cada uno de los indicadores considerados, las columnas posibilitan consignar los valores relativos de los atributos para cada indicador y una última columna síntesis para la sumatoria parcial de los valores obtenidos en cada fila. Esta tabla constituye la “matriz de importancia”

Forma de completar la matriz

Se comienza por volcar el indicador A1, que se valoriza a partir de considerar el atributo de “Condición” del indicador, para luego incorporar los aspectos de ponderación, Signo, Cobertura, Persistencia y Reversibilidad según el puntaje asignado de acuerdo a rango. Estos valores se suman en la última columna identificada como “sumatoria parcial”. La evaluación posibilita determinar la puntuación final de cada indicador en filas, por ej. Indicador: Servicio de desagües cloacales, considera 0 la ausencia y 1 la presencia, para el supuesto que el conjunto cuenta con servicios públicos de evacuación de fluidos, su punto de partida sería 1, un segundo análisis establece si se considera positiva o negativa la presencia del indicador, que afecta a cada una de las valoraciones posteriores, así la cobertura dada su unidad de medida considera el rango del conjunto que cuenta con la prestación sea en cantidad de manzanas, viviendas, etc., la persistencia implica la consideración del período en que tal prestación ha sido brindada y la reversibilidad contempla si las condiciones pueden cambiar y en qué plazo.

La evaluación según la matriz detallada implica que cada indicador puede tomar valores extremos entre +13 y -12, así como valoraciones intermedias, dado que el signo afecta la sumatoria algebraica.

Las posibilidades de interrelaciones entre variables admiten hasta 54 combinaciones, obteniéndose en su sumatoria valores de 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 con ambos signos. La aparición de valores negativos se vuelcan en rojo y constituyen señales de alerta sobre el indicador, todo valor en rojo, es decir negativo, se restará de la sumatoria final. Los resultados en filas positivos entre 9 y 13, permiten suponer situaciones aceptables, reflejan que las mismas se registran hace tiempo y no se vislumbran cambios. Valores que sumen 8 o menos, corresponden a situaciones inestables, ya sea, porque si bien son satisfactorias no pueden mantenerse en el tiempo o en su defecto no son satisfactorias y hay pocas posibilidades de cambio.

En general, se observa que si se obtienen valores altos de cobertura es difícil que haya valores bajos de reversibilidad.

Una segunda lectura realizada en columnas, para los atributos de cobertura, persistencia y reversibilidad, permite determinar el grado de afectación del conjunto con respecto al agrupamiento de indicadores, lapso en el tiempo que tal situación se registra y posibilidades de corregirse o mantenerse la situación detectada. La matriz así resultante constituye una valoración de carácter técnico.

El puntaje total a obtener resulta de la sumatoria de los parciales de la última columna, C1+C2+..Cn, dado que el puntaje máximo por fila es 13, indica que la puntuación máxima a obtener está en función del número de variables e indicadores, es decir de ser 10 los indicadores el puntaje máximo a obtener y considerado óptimo es 130, y el valor aceptable no podría ser inferior a 90.

La particularidad del modelo posibilita una planilla flexible para su adaptación a distintos contextos y distintos técnicos, que podrán incluir los indicadores que juzguen pertinentes en su propia evaluación. A la vez que su múltiple lectura sea en

horizontal o vertical permite que se aprecie cuán alejada está de una puntuación ideal y detectar básicamente el grado de afectación del conjunto con respecto al indicador en cuestión, lapso en el tiempo que tal situación se registra y posibilidades de corregirse o mantenerse la situación detectada.

Desarrollo de la matriz en los conjuntos encuestados

La aplicación de la matriz se llevó a cabo en los conjuntos encuestados. Los criterios de elección se basaron en las condiciones de localización que registraban, priorizándose la proximidad al límite ejidal o fuera del ejido (situación que representa el 62% del universo estudiado), que estuvieran representadas todas las variables tipológicas (multifamiliar 70%, unifamiliar 22%, mixto 8%) y la mayoría de solución como formas de asociación constituidas por las agrupadas (92%). Los 6 conjuntos escogidos representan un total de 1507 viviendas.

Dado el total de indicadores y sus atributos se consideró una puntuación máxima a alcanzar de 286 puntos y valores aceptables desde 182.

La aplicación de la matriz arrojó los siguientes resultados:²

CH 10: Sindicato de Trabajadores Municipales	puntaje 112
CH 17: Asociación viajantes de Mar del Plata	puntaje 124
CH 34: Asoc. Mutual pers. empleados telefónicos	puntaje 29
CH 41: Raíces Cooperativa de vivienda limitada	puntaje 135
CH 68: Talleres Barrio Las Lilas	puntaje 143
CH 88: Procasa 1	puntaje -96

Estos valores evidencian de forma rotunda el nivel de precariedad detectado, que además resulta coincidente con la apreciación realizada por los propios habitantes en las encuestas.

El proceso de evaluación permitió registrar un alto grado de fragmentación, déficit y problemas en la gestión, con ausencia de representatividad de la población y con instituciones en crisis, sería necesario su adecuación a partir de

“ un nuevo tipo de regulación, que podríamos calificar de «regulación societaria» en la medida en que los actores, con lógicas diferentes y con intereses posiblemente divergentes o incluso contrapuestos sobre una serie de puntos, intentan o se ven obligados a preparar gestiones conjuntas, negociar compromisos duraderos y crear instituciones colectivas”³

Para Ascher, la sociedad actual se manifiesta en una redefinición de los intereses individuales, colectivos y generales, con vínculos más débiles, menos estables. Esta ausencia de intereses comunes firmes se percibe en la falta de representatividad de las actuales instituciones, por lo que es necesario una renovación de los modos de funcionamiento de la democracia en particular, con formas que posibiliten consultar a la población de manera más continuada y diversa. Esto supone una democracia más procedimental, más reflexiva y más «comprehensiva», es decir, que tenga en cuenta la idea que sobre sus situaciones, comportamientos y acciones tienen las personas. La legitimidad de una decisión pública y su eficacia son mayores si se han elaborado mediante un proceso que haya reunido a sus protagonistas alrededor de un proyecto común. Este suplemento de legitimidad que aporta la negociación es particularmente necesario en una sociedad con referencias y códigos diversos que se van multiplicando y segregando a la vez. Es la ventaja de la gobernanza interactiva respecto a los métodos tradicionales de gobierno. Es esta visión la que propone para un camino en la elaboración de políticas urbanas superadoras de las propuestas tecnocráticas.

¹ El atributo de condición implica para algunos casos Ausencia, Presencia y en otros diferentes categorías dicotómicas que posibilitan su evaluación por 0 o por 1 según corresponda.

² Tanto las imágenes correspondientes a los mismos, cómo la encuesta pueden ser visualizadas en el apartado respectivo del libro.

³ Ascher François, “Los nuevos principios del urbanismo”.2004



Vivienda social en la ciudad de Mar del Plata 1970 – 1990

Pablo Peña

En los años '60 la ciudad ya era objeto de acciones en vivienda social, pero fue más importante la cantidad de acciones y organismos de vivienda social que se dieron a partir de la década '70 hasta el '90. Para Wagner¹ son tres los periodos de “políticas de vivienda” como puede verse en el siguiente cuadro.

LAS TRES ETAPAS DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA

Paradigma de Políticas de Desarrollo	Regulación económica y/o Políticas sectoriales	Acciones directas y/o programas habitacionales
Modernización ('50 – '60 – '70)	Industrialización Mediante sustitución de importaciones Créditos blandos/subsidios Crecimiento del mercado interno Incentivos a la construcción Financiación /Desgravación	Intervención en el mercado Financiamiento estatal Regulación de alquileres Sistema de provisión Vivienda Social Construcción estatal de vivienda “llave en mano”
Efectos de las políticas de “modernización”	Crisis de balanza de pagos	Aumento de la pobreza
Crecimiento con Equidad ('70 – '80)	Idem + Control de balanza de pagos Mejora en programas Sociales Promoción de la participación	Continuidad de lo anterior + Políticas “alternativas” Programas auto construcción. Lotes con servicios Aparición de ONGs
Efectos acumulativos de las políticas	Endeudamiento externo Recesión + inflación	Aumento de la pobreza Mala asignación de recursos
Ajuste Estructural ('90)	Apertura Económica Privatización de activos Privatización del financiamiento del Estado Fin del subsidio Facilitación del mercado	Fin del intervencionismo Reducción de Programas estatales Descentralización Programas municipales
Efectos de las políticas de ajuste Mal funcionamiento de los mercados	Desempleo y precariedad Estabilidad con recesión Aumento del costo de habitar	Aumento de la pobreza Pauperización y nueva pobreza

Por otro lado, Tedeschi sostiene que lo más imprescindible en el análisis histórico de la vivienda social son las propuestas para diseñar una política de vivienda y señala:

El problema de la vivienda en la Argentina hoy no es económico porque hay inversión pública. El problema es que no hay una política de vivienda sino una política de “incentivo a la construcción”.²

Tedeschi identificó los cinco grandes desafíos que deberá enfrentar la Argentina para adoptar una política de vivienda en sintonía con los derechos humanos. Esto dijo:

- 1- Falta de acceso a las viviendas existentes.
- 2- Falta de una política de regularización de barrios informales y villas.
- 3- Falta de acceso a los servicios.
- 4- Falta de leyes que protejan el derecho a la vivienda.
- 5- Falta de participación de la gente.

Bajo esta misma base ideológica – académica, Nora Clichevsky, Artemio Abbá realizaron en el año 1978 un análisis de la política de vivienda centrado en los aspectos vinculados al espacio construido y la población usuaria. El concepto de vivienda utilizado en este trabajo fue el de servicio habitacional localizado dentro de un área urbana en un determinado tiempo histórico. En este sentido señalan:

“Por política de vivienda se entiende al conjunto complejo de intervenciones de diferentes organismos y agentes sociales que constituyen el Estado, sobre los diferentes elementos y procesos que forman parte integrante del proceso de producción, intercambio, distribución y consumo de la misma. Así, la política de vivienda debe ser analizada dentro de la formación social concreta, tomando en consideración la estructura socio – económica, jurídico – política e ideológica de la misma”.³

Los actores de la vivienda social en la ciudad de mar del plata

En política de vivienda, durante las décadas que transcurren entre los años 1970 al 1990, se identifican dos grandes períodos con relación a la modalidad de gestión:

- El primero entre 1970 - 1976, concentrada en el Estado Nacional que planifica y ejecuta.
- El segundo entre 1976 – 1990, concentrada en el nivel local.

Asimismo es posible distinguir las siguientes instituciones estatales intervinientes en nuestra ciudad:

El Banco Hipotecario con el Plan de Vivienda Económica Argentina (VEA) y luego con el Plan Reactivación.

La Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires como su Instituto Provincial de Vivienda con el PROCASA, Autogestión Constructiva. El FONAVI con los más grandes conjuntos de vivienda social, con tecnología tradicional o sistema industrializado.

En el gráfico se registra sintéticamente a los actores de la vivienda social en la ciudad y la normativa urbana.



Gestión centralizada

El autodenominado Gobierno de la Revolución Argentina⁴ creó por Decreto Ley N° 16.956 el 23 de Marzo de 1966 el Ministerio de Bienestar Social⁵ bajo cuya dependencia colocó a la Secretaría de Estado de Vivienda y posteriormente nombró al titular de esa Secretaría la presidente del Banco Hipotecario Nacional. Ambos organismos, aunque desde diferentes niveles y con distintos campos de acción, enfrentaban un mismo tema: La Vivienda Social.

Bajo la Secretaría de Estado de Vivienda no se encontraba solo el Banco Hipotecario Nacional, sino también otros organismos, como puede verse en el siguiente gráfico:

El Banco Hipotecario tenía en vigencia varias operatorias. Entre las principales se encontraban el llamado Plan Federal⁶, el Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE), el Programa de Alojamiento Definitivo, los Planes de Erradicación en el Interior y por último el Plan VEA de Acción Directa con Entidades Intermedias. Siendo este último el único que se aplicó en la ciudad de Mar del Plata.



PLAN VEA (Viviendas Económicas Argentinas)

La formulación del Plan se fundamentó en los siguientes objetivos:⁷

1. Atender a las necesidades de vivienda de un amplio sector de la población, de limitada capacidad de ahorro.
2. Crear un sistema de créditos sobre bases diferenciales, adaptadas a las posibilidades de los destinatarios.
3. Utilizar al máximo la capacidad creadora y la dinámica ejecutiva de la iniciativa privada.
4. Evitar el riesgo de obras frustradas por paralizaciones.

Un Plan cogestionado por las corporaciones⁸

El plan del gobierno 1966 recibió participación del Centro Argentinos de Ingenieros, de la Sociedad Central de Arquitectos, de la Cámara Argentina de Construcción, de la Unión Obrera de la Construcción, de la Conferación General Económica.

El Diseño Urbanístico

Este era premisa de la Modernización, sustentado en las Densidades Urbanas como condición necesaria para un mejor aprovechamiento del equipamiento y de los servicios. Es decir el proyecto autosuficiente, haciendo ciudad fuera de la ciudad en localizaciones periféricas muy dependiente de la inversión pública.

Experimentar una saludable rehabilitación, ya que lo que está hasta el presente es un área sin mayor interés (un vasto baldío bordeado por calles sin servicios) se transformará en un sector de gran atracción urbana, despertando el interés de la población.⁹

Cuando se hablaba de política de vivienda se lo hacía dentro de un proyecto urbano, la primera referencia que apareció en nuestra ciudad es la del Plan Regulador¹⁰. Este Plan de Desarrollo Urbano era considerado como un instrumento totalizador, generado por los planificadores y llevado a la práctica según criterios de control y previsión.

Esta concepción del urbanismo es definida por parte de los especialistas como urbanismo clásico¹¹, donde el Estado se presentaba como principal y único promotor de los procesos urbanos y responsable del bienestar de sus ciudadanos.

Una historia de prototipos

El Banco Hipotecario en la década del 50 produce sucesivos cambios en los proyectos, los cuales se caracterizan por aumentos de superficie y algunas mejoras en el confort, característica que se mantuvo hasta los años 70 limitadamente.

Entre los criterios para la selección de los proyectos a financiar por el plan VEA se señalaba¹² la preferencia por proyectos que consten de mayor número de unidades a fin de promover el desarrollo de técnicas de construcción masiva, racional, modulada y normalizada.

Se financiaban tanto viviendas colectivas como individuales con los siguientes estándares de superficie

Viviendas Colectivas:

Los máximos indicados correspondían a la superficie total (propia más común) a su vez, el cociente entre la superficie propia y el total no debía ser inferior a 0,75. Las superficies semicubiertas fueran propias o comunes, se computaba solo en su mitad.

Viviendas Individuales:

Superficies Adicionales
 Zona Templada: 6 m2 de Galerías (Pórtico, Lavadero, etc.).
 Zona Cálida: 14 m2 de Galerías (Pórtico, Lavadero, etc.).
 Zona Fría: 6 m2 a Distribuir entre antecámara, Despensa y Leñera.

Superficies cubiertas máximas admitidas para las viviendas de todas las categorías

Número de Dormitorios	Colectivas	Individuales
1 Dormitorio	60 m2	50 m2
2 Dormitorios	80 m2	65 m2
3 Dormitorio	100 m2	80 m2
4 Dormitorio	115 m2	95 m2

Fuente: Reglamentación VEA

“Las viviendas de los planes hipotecarios de la década de los 60, 70, y 80, y a posteriori, FONAVI¹³, cumplen con el precepto taylorista y se transfieren a los sectores de clase media en tipologías de tres dormitorios con una superficie de entre 70 y 80m2 a 100m2”.

Pero esta característica no se limita solo a los estándares de superficie, pues los prototipos del Hipotecario fueron usados por el FONAVI, con algunos cambios¹⁴. En este sentido el Banco Hipotecario Nacional con la implementación del Plan VEA promovía la construcción de grandes conjuntos. Estos programas con algunas modificaciones y cambio de nombre continuaron hasta 1983, con la construcción de conjuntos habitacionales

Cambio de nombre y un mismo origen¹⁵

1966 a 1972	1973 a 1976	1976 a 1983	1983 a 1989
Plan VEA	17 de Octubre	25 de Mayo	HN 0670

Con estas operatorias se construyeron grandes conjuntos autosuficientes con la siguiente modalidad de financiamiento:

-El banco financiaba la compra del terreno y servicios de infraestructura.

-El Plan ofrecía a los interesados, diferentes alternativas de acuerdo a:

- 1.- Su composición familiar.
- 2.- Los ingresos que percibían.

A cada categoría (definida por los puntos 1y 2) correspondía un prototipo.

Prototipos

A) viviendas servidas por escaleras.

Con el fin de evitar que las familias más numerosas y por suponer que ello coincide con la mayor cantidad de niños, usen los edificios provistos de ascensor, estas viviendas han sido provistas de escaleras.¹⁶

A.1 – Viviendas de 4, 3, y 2 dormitorios con patios.

Este prototipo facilita varias posibilidades de combinación, pues la escalera central que sirve a diversas viviendas puede utilizarse uniendo indistintamente unidades con otras de 4, 3 dormitorios o bien de 2 dormitorios, resultando verdaderas células de composición arquitectónica que facilitan diversas combinaciones.¹⁷

A.2 – Viviendas de 4 dormitorios, “Dúplex”.

Son viviendas tipo “Dúplex” y superpuestas, vale decir que componen tiras de planta baja y 3 pisos, con la ventaja que el usuario no se ve obligado a subir los tres pisos para llegar a su vivienda, sino que asciende sólo 2, ya que ha este nivel se encuentra la circulación que lleva a todas las plantas bajas de las viviendas del “Dúplex” superior, o sea que recién desde este nivel el ocupante sube eventualmente a sus dormitorios.¹⁸

A.3 – Viviendas de 2 y 3 dormitorios, “Dúplex”.

Para estas unidades se ha previsto que, alternadamente, tengan un dormitorio en planta baja y dos arriba, o los dos dormitorios en planta alta, para que las familias con una ó dos personas de mucha edad, o que necesiten transformar un dormitorio en escritorio o que deseen ampliar la recepción haciendo desaparecer el tabique separador.¹⁹

B) viviendas servidas por ascensores.

B.1 – Viviendas de 2 y 3 dormitorios, planta baja y 8 pisos.

B.2 – Viviendas de 3 dormitorios, en torre.

B.3 – Viviendas de 2 dormitorios, en torre.

C) el equipamiento

C.1 – Las escuelas.

C.2 – Los jardines de infantes.

C.3 – Casa de los encargados.

C.4 – Museo y Templo.

C.5 – El comercio diario.

C.6 – El comercio general.

Periodo democrático entre los años 1973 a 1976.

Desde mayo de 1973 a julio del mismo año, es presidente de la República Argentina Héctor J. Cámpora por el Frente Justicialista de Liberación. Tanto la doctrina nacional del peronismo como sus proyecciones en el campo internacional y sus propuestas económica-sociales, constituían un nuevo paradigma, para la Argentina y América Latina.²⁰

En este sentido las pautas programáticas²¹ del corto gobierno de Cámpora en materia de vivienda social se transcriben a continuación:

“Al concepto justicialista de que la vivienda es un bien social, respondió el neoliberalismo considerándola uno de los negocios más rentables para un determinado tipo de empresas especulativas que nunca estuvieron desvinculadas de la conducción política o financiera del régimen.

De este modo se deformó la política, que hizo posible el traslado de la mayor parte de sus recursos disponibles, no a la financiación destinada a los más necesitados sino a las empresas promotoras o constructoras, y a un mercado bancario distorsionado que elevó artificialmente el precio de la construcción.

El Banco Hipotecario Nacional dejó de ser la institución que promovía la construcción de vivienda y su obra fue sustituida con afán de lucro por las secciones hipotecarias de los bancos privados, y de las compañías de ahorro y préstamo.

Así se generó una verdadera situación de injusticia que es necesario corregir de inmediato.

Y en este sentido anunciamos formalmente que la vivienda deja de ser, desde ahora, el negocio del lucro puro, de los intereses bancarios y extrabancarios que la convierten en un peso insostenible para la familia trabajadora.

Vamos a aplicar aquí también el principio justicialista de que la tierra no es un bien de renta, sino de trabajo; y así la vivienda no será un objeto de lucro sino una necesidad y un derecho social y no debe ser motivo de financiación usuraria.

Tenemos experiencia en la materia. El país está sembrado de viviendas construidas durante el período justicialista. Esas viviendas se podían levantar, porque no tenían, como los témpanos, sumergida debajo de los cimientos una masa de intereses inalcanzables. Declaramos, entonces, que ésta es una cuestión de primera prioridad para el Gobierno, y su política de aquí en más estará dirigida a posibilitar la financiación de la vivienda popular y a contemplar todos los aspectos que facilitan su ampliación teniendo presente la dignidad de la familia”.

El gobierno de Campora sí bien constituyó un claro posicionamiento ideológico en el campo de la Vivienda Social, fue efímero en su desarrollo sin poder poner en práctica una nueva política de vivienda. De 1973 al 1976 se sucedieron tres presidentes justicialistas más²², hasta que el 24 de marzo de 1976 nuevamente se deponen por golpe de Estado Cívico – Militar a la presidenta Martínez de Perón, María E.

El período se determinó por estar fuera de la base programática que le dio origen, resumidamente caracterizado por:

- Promover el acceso de los sectores populares en el sistema de la propiedad privada.

- La construcción masiva de viviendas estuvo fuertemente influenciada por la necesidad de activación del sector construcciones y su poder generador de inversión de capital fijo y de creación de empleo.²³

Gestión descentralizada:

La última dictadura cívica - militar²⁴ toma al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) en 1977 como un sistema que impulsa, oficialmente, la construcción de sistemas de viviendas tradicionales a favor de las empresas constructoras.²⁵ Más empeñadas en la especulación económica, que en la solución de problemas sociales.²⁶

La ley 21.581 FONAVI²⁷ (ley coparticipada) limita la acción del Gobierno Nacional circunscribiéndola a la planificación general y a la distribución de los recursos, quitándole toda responsabilidad operativa. Esta responsabilidad es conferida a los organismos ejecutores, los Institutos Provinciales de Vivienda.

El FONAVI financió entre el 1976 a 1983 164000 viviendas. Es frecuente que se lo relacione al FONAVI con los “grandes conjuntos habitacionales” autosuficientes y segregados de la trama urbana. Pero en realidad muchas de esas obras fueron realizadas de acuerdo con reglamentaciones de planes anteriores (Plan VEA / 17 de Octubre / 25 de Mayo / Alborada) y que se terminaron con recursos del FONAVI. De acuerdo con información de la Secretaría de Vivienda, el 84% de los proyectos construidos entre el 1976 – 1983 correspondían a conjuntos de menos de 200 viviendas.²⁸

La Ley definió el rol de los distintos organismos involucrados: la Secretaría como administradora, los Institutos Provinciales como ejecutores, el Banco Hipotecario Nacional como entidad intermedia.²⁹

El paradigma de la innovación tecnológica y el desarrollo económico

Sistemas constructivos no tradicionales

En el año 1966 con la nueva LEY DE MINISTERIOS, los Certificados de Aptitud Técnica eran otorgados por la Dirección General de Tecnología de la Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

A partir de ese mismo año se incorpora en la agenda Estatal la utilización de sistemas industrializados de vivienda bajo el paradigma de la innovación tecnológica y el desarrollo económico. Esto trae consigo una importante valoración, promoción y utilización de materiales, elementos y sistemas constructivos no tradicionales.

En febrero de 1976 se hallaban registrados 612 certificados de Aptitud Técnica, de los cuales algunos aún se mantienen vigentes

Vulneración del paradigma desarrollista

La dictadura militar que se inicia en el año 1976 utiliza los fondos del FONAVI para promocionar la utilización de sistemas industrializados bajo el argumento de la modernización y desarrollo, sumamente contradictorio si pensamos en la destrucción industrial que produjo este proceso.

- La promoción de los sistemas constructivos patentados y aprobados por los certificados de aptitud técnica.
- La aparición de nuevos materiales de la construcción.
- La aparición de nuevos sistemas premoldeados.
- La búsqueda de financiamiento estatal.

Se puede afirmar que este último punto fue central para la participación de las empresas constructoras medianas (de gran gravitación dentro del sector de la construcción de viviendas), invertir en la compra de patentes de sistemas constructivos industrializados a Europa, lograba la aprobación técnica, ya que un sistema constructivo previamente utilizado en los países centrales era aprobado con mayor desenvoltura por la Secretaría de Estado de Vivienda que permitía emplearlos dentro de los planes.

Es por eso que ni los técnicos privadamente, ni las empresas constructoras, ni siquiera los equipos interdisciplinarios como las consultorías, ni los laboratorios de ensayos, están en condiciones de realizar los estudios e investigaciones de importancia, ni de interpretar ensayos de laboratorio, etc., como poder asegurar que un material, un elemento o un

sistema no tradicional es apto para un empleo determinado, entre otra cosa porque carecen en general de los medios, de especialistas y de tiempo suficiente.

Por lo tanto el Certificado de Aptitud Técnica (C.A.T.) tiene por objetivo fijar el marco normativo en el cual deberán encuadrarse todos aquellos materiales, elementos y sistemas constructivos no tradicionales que demuestren tener un comportamiento funcional de diseño, tecnológico y de producción compatible y adecuada al uso previsto.³⁰

Este es el contexto donde se puede definir las características del patentamiento en cada una de las obras que conformaron la industria de la construcción en sistemas cerrados de vivienda con fondos cautivos del FONAVI.³¹

Es posible observar que al espíritu desarrollista de la propuesta estatal imperante se contraponen la no contribución de los agentes económicos a favor de la innovación tecnológica. Los estudios efectuado por Guillermo Vitelli, en “Ciencia y tecnología” demuestran la poca aportación de los sistemas empleados al cambio tecnológico.

“El cambio técnico provino de los sectores proveedores de equipos y materiales, más que de las propias firmas constructoras, que actuaron básicamente, como receptoras del cambio..... Por otra parte los métodos incorporados han tenido escasa aplicación en el mercado, al estar sujetos a un ritmo de construcción que no permite el aprovechamiento de economías de escala”³²

LOS CUPOS FONAVI: El Fondo Nacional de Vivienda otorgaba a cada provincia según la situación socio habitacional que definía el CENSO y la demanda según la capacidad económica de los sectores sociales:³³

- El primero esta capacitado económicamente para acceder a la vivienda por sus propios medios.
- El segundo que puede hacerlo a través de mecanismos de crédito que ofrecen la banca privada.
- El tercero, que si bien tiene capacidad de ahorro para amortizar integralmente el costo de la vivienda requería de financiamiento a largo plazo y con intereses mínimos. Este sector era definido como clientela del Banco Hipotecario Nacional.
- El cuarto y último de los sectores “el que comprende la mayoría de la población Argentina” aquel cuyos ingresos no le permiten cubrir el costo de la vivienda ni el del financiamiento. Es aquí donde se planteaba la acción a desarrollar por el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) a través del subsidio.

Gestión centralizada (VEA) – versus descentralizada (FONAVI)

Se puede afirmar que no existió un cambio sustancial en las políticas de vivienda de los gobiernos cívicos – militares³⁴ del 66 y 76, ambos tuvieron acciones que configuraron un incentivo al sector de la construcción más que política de vivienda.

“Uno de los modelos más típicos de política habitacional del Estado de Bienestar consistió en la financiación pública de grandes conjuntos habitacionales. El modelo de vivienda propia “llave en mano” implicó altos estándares habitacionales, sustanciales subsidios a la población destinataria (sectores medios y medios bajos, por lo menos en la Argentina) y condiciones más que favorables para acrecentar el proceso de desarrollo capitalista en la rama de la construcción. En todos los países que se aplicaron, estas políticas representaron un apoyo a la industria de la construcción a la vez que un impulso a la concentración de capitales en esta rama. El carácter masivo de los proyectos, que exigen altos niveles de organización empresarial y tecnológicos, han contribuido a consolidar grandes empresas que, a su turno presionaron al Estado para el mantenimiento de este modelo de asignación del gasto público”³⁵.

El Gobierno de 1976 es la continuidad del Gobierno de 1966, el FONAVI es el Plan VEA reconvertido a nuevas demandas, centralmente ajustes de políticas económicas. Pero siempre una tradicional política de vivienda de Llave en Mano, en este sentido R. Fernández Wagner señala:

Características de la política llave en mano

- Tipo de intervención
Para Entidades Intermedias y erradicación de asentamientos irregulares.
- Tipo de producto
Construcción de conjunto habitacional sobre terreno libre.
- Financiamiento
Fondos públicos, con o sin recuperó.
- Decisión y planificación
La realiza el Estado en forma centralizada.
- Construcción
Grandes empresas por licitación pública.
- Asignación social
Sindicalizados y familias de recursos insuficientes.
- Usuario
Receptor pasivo, no participa en la toma de decisiones.

Instituto de Vivienda, Provincia Buenos Aires

Periodo 1976 – 1983 ³⁶

En la provincia de Buenos Aires la gestión de vivienda social se desarrolló sobre la base de una política centralizada en la capital de la provincia, presupuesto,³⁷ licitación y ejecución de las obras dependían del Ministerio de Obras de Servicios Públicos y, a partir de 1980, en el Instituto de Vivienda de la Provincia Buenos Aires (IVPB) para adaptarse a la ley FONAVI. El IVPB contaba con los equipos técnicos – sociales para supervisar cualquier política de vivienda, las Municipalidades de la Provincia participaban de la gestión en vivienda social aportando tierras, equipos técnicos y sociales.

Por otro lado, dos hechos fundamentales empiezan a actuar hasta el día de hoy en el territorio Bonaerense, la Ley FONAVI (Descentralizada) y la Ley Provincial 8912 ambas del año 1977.

Para la Ley FONAVI la Secretaría de Vivienda tenía una función normativa y de aprobación financiera de las obras.

Los institutos Provinciales de Vivienda como Entes ejecutores eran responsables de la planificación territorial para la localización de viviendas, la elección de su tipología, la licitación para su construcción y adjudicación a la población demandante.

Decreto Ley 8912 / 77 Provincia de Buenos Aires

Se trata de la Ley provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, que tiene mayor estatus legal que las propias normativas FONAVI.

El cuerpo legal dio desde el comienzo una especial autonomía a los Municipios.³⁸ Son los municipios los que dictan el Plan Regulador del uso de la tierra o posteriormente el Código de Ordenamiento Territorial (COT), sobre todo en materia de edificación y zonificación. Se concibe a la ley 8912 como norma básica.

Referencias del COT a la vivienda social

Conjunto Habitacional³⁹ a un proyecto u obra integral de viviendas unifamiliares y/o multi - familiares en un área territorial igual o superior a 3.750 m2 y que supone la adopción de normas urbanísticas particulares respecto del uso, ocupación, tejido y conformación urbana.

Para el COT la admisión del conjunto habitacional está supeditada a la evaluación de la aptitud del soporte de la parcela, de la factibilidad de infraestructuras y servicios, de la

satisfacción de condiciones y requisitos particulares con relación al entorno urbano adyacente.

A partir de la evaluación consignada, el organismo técnico pertinente definirá las normas urbanísticas particulares que el Departamento Ejecutivo remitirá a resolución del Honorable Consejo Deliberante.

Las exigencias del decreto ley 8912 para la vivienda social

Los proyectos debían contemplar además de la provisión de vivienda:

1- equipamiento comunitario complementario:

Estafeta Postal, Policía, Guardería Infantil, Culto, Biblioteca, Salón de Administración de Consorcio, Subdelegación Municipal, Bomberos, Unidades Sanitarias.

2- normas habitabilidad

3- equipamiento comunitario de dominio publico:

Jardín de Infantes, Escuela Primaria, Escuela Secundaria.

Cuando nos referimos a las exigencias de la ley 8912 como norma básica es necesario desarrollar dos elementos:

El Equipamiento Comunitario Complementario es herencia del Plan Total pero diluido, pues presupone que el proyecto desde su formulación contemple los equipamientos. Por otro lado sugiere pero no obliga (planteo Descriptivo), a que el conjunto de los actores Nacionales, Provinciales, Municipales o privados provean; es decir siempre existe una tensión entre lo que es y lo que debería ser.

El Equipamiento Comunitario de Dominio Publico exige la obligación de proveer por parte del Estado Provincial el equipamiento exigido.

Crisis en el sistema de financiamiento a la vivienda social 1983 - 1989

FONAVI

En los años '80 la forma de gestión y producción de la vivienda social cimienta un cambio, en un momento en que el Plan Totalizador⁴⁰ como herramienta se encontraba desacreditado⁴¹.

De esta manera, un campo de experimentación se abre frente al saber urbanístico imperante hasta entonces: se comienza a hablar de un "urbanismo de mercado", de "ciudades en fragmentos", etc.

En este período la política de vivienda instrumentada por la Secretaría de Vivienda con el FONAVI⁴² recibió muchas críticas centralmente por brindar una sola respuesta sin tener en cuenta la diversidad de situaciones propias de la realidad habitacional del país.

En 1987 el FONAVI intenta un cambio en el marco de una serie programas financiados por organismos internacionales, se inician reuniones con el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento, para la obtención de financiamiento.

Convenio⁴³ República Argentina – Banco internacional de reconstrucción y fomento.

Política Descentralizada SVOA

De la negociación surgió la definición de una tipología de (TM) terminaciones mínimas⁴⁴ supuso dejar de lado normas de habitabilidad que hasta el momento habían regulado tecnológicamente las tipologías financiadas con el FONAVI.

Las características técnicas de TM eran las siguientes:

Superficie útil mínima: 2 dormitorios 33m²

Superficie útil mínima: 3 dormitorios 45m²

Revoques Locales Secos: junta enrasada

Revoques Locales húmedos: mortero con hidrófugo – fratasado

Solados: Alisado de cemento

Pinturas: no se aplicaban

Dentro de la Categoría de Viviendas: TM S / Res. SVOA. Numero 121 1989/95.⁴⁵

En Mar del Plata se ejecutaron mediante el Convenio⁴⁶ con el Municipio de Gral. Pueyrredón en 1989: Viviendas licitadas y solicitud de financiamiento: 234 viviendas

Banco Hipotecario Nacional (BHN)

Durante ese período, el BHN desacreditado y endeudado no pudo revertir la crisis institucional en el que se encontraba. Las obras en ejecución individuales y planes masivos ascendían en el año 86, aproximadamente a 40.000 unidades de vivienda, cifra muy exigua si tenemos en cuenta la infraestructura y recursos humanos que tenía dicha institución, máximo si la comparamos con el importante número de viviendas financiadas en periodos anteriores

Prácticamente paralizado, el Banco no contaba ya con ninguna línea de crédito a la que se pudiera recurrir, limitando su acción a la continuación del trámite de algunas operaciones que venían del proceso anterior, con el agravante que celebrados acuerdos para las operatorias de prestamos individuales 752 y masivos HN 0670, se encontraban detenidas a la espera de contar con recursos financieros que permitiera su prosecución.

Desaparece el "Plan", llegando al punto de que la única operatoria que le permitía seguir trabajando "Reactivación",⁴⁷ queda durante mucho tiempo desactivada, junto con innumerables terrenos adquiridos y proyectos realizados.

Estas operatorias se diferenciaban de sus antecesoras (Plan VEA / 17 de Octubre / 25 de mayo) en los siguientes aspectos:

- El banco ya no financiaba la compra del terreno.

- Este debía ser abonado por los adjudicatarios a las entidades intermedias.

- No se financiaba servicios de infraestructura, ya que se exigía que el terreno estuviera ubicado en áreas servidas.

- Los conjuntos fueron menores, teóricamente no podían sobrepasar las 250 unidades

La crisis deriva en la siguiente reforma: Por Ley Nacional el Banco pasa a depender del Ministerio de Economía, anunciando que se pondría en marcha un Plan de Ahorro y Préstamo para la vivienda y la apertura de Cuentas Especiales de Ahorro para tener derecho a un crédito hipotecario. Pero estas medidas no fueron puestas en ejecución.

La operatoria más difundida fue LA VIVIENDA PRE DISEÑADA. Proponía un diseño de unidad "cascara" en la que sólo se proyectaban y construían los ambientes baño y cocina (con sus pisos, paredes exteriores, cielorrasos, carpintería exteriores e instalaciones terminadas), el espacio restante quedaba totalmente libre en el que los adjudicatarios conformaban posteriormente las divisiones internas.

Instituto Vivienda Provincia Buenos Aires

Periodo 1983 – 1987 Gobernador Alejandro Armendaris⁴⁸

Con la llegada de la democracia en 1983 no se logró revertir este proceso de gestión centralizada. El Fondo Provincial de la Vivienda (FOPROVI) se lo utilizó complementariamente con el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que para este momento ya recibía importantes críticas a su funcionamiento.

Por otro lado, el Banco Hipotecario Nacional en crisis no lograba cumplir con las metas pensadas, reactivación del sector de la construcción y reducción del Déficit Habitacional. La única operatoria en este período fue la Reactivación I y II.

El decreto-ley 8912/77 fue convertido en Ley durante esta gestión en 1983, con sucesivas modificaciones se transformó en un amplio cuerpo legal.

Periodo 1987–1990 Gobernador Antonio Cafiero⁴⁹

El impacto de las críticas a las políticas centralizadas también tuvo su efecto en la Provincia de Buenos Aires, en ella se reformularon los programas de vivienda poniendo énfasis en los programas descentralizados de vivienda.

Este cambio buscó la descentralización⁵⁰ de la gestión pública tratando de fortalecer la capacidad de los municipios para implementar proyectos de vivienda y estimulando la organización y participación de las familias que eran objeto de los proyectos (asentamientos existentes).

Para ello se realizaron Convenios con Organismos No Gubernamentales (ONG)

1. Convenio entre la Provincia de Buenos Aires y el IIDE- AL para la realización de un proyecto integral tendiente al mejoramiento de las condiciones de vida de la población de los asentamientos.

2. GTZ (Agencia de Cooperación Técnica Alemana) se firmó un convenio entre este Organismo y la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda. Dicho convenio apuntó a fortalecer la planificación y gestión en proyectos de auto ayuda dirigidos al mejoramiento del hábitat.

3. FUNDARED (Fundación para el desarrollo y la promoción de las redes sociales) se firmó un convenio entre este Organismo y la Subsecretaría de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires para la confección de documentos de capacitación y difusión de los programas participativos de vivienda.

Como resultado de estos convenios una amplia cantidad de líneas de acción todas financiadas con el Fondo Provincial de la Vivienda (FOPROVI), de estas solo cinco líneas de acción era descentralizada la (4, 5, 12, 13 y 14), el resto se aplicó solo en el área metropolitana, es decir Gran Buenos Aires.

LÍNEAS DE ACCIÓN	INTERIOR PROVINCIA	GRAN BS AS	LOCAL
1- Planificación y Desarrollo Urbano.	SI		
2- Programa Social y Familiar de Tierras / PRO Tierra.	SI		
3- Créditos de completamiento de Vivienda.	SI		
4- Plan PRO - Casa.	SI		MDP
5- Autogestión Constructiva.	SI		MDP
6- FONAVI	SI		MDP
7- Círculos Cerrados de Vivienda.		SI	
8- Regeneración Urbana.		SI	
9- Reformulación de la trama urbana.		SI	
10- Grandes emprendimientos urbanos.		SI	
11- Emergencia Habitacional.		SI	
12- Regulación dominial de viviendas (Escrituras).		SI	
13- Reconstrucción de barrios.	SI		MDP
14- Plan PRO - Techo - E.V.A.	SI		MDP

En 1987 la Provincia de Buenos Aires comenzó un proceso descentralización de recursos y ejecución de viviendas, reconociendo la heterogénea estructura del déficit habitacional y tratando de resolver con una amplia gama de programas y operatorias las realidades regionales y locales. En este proceso de descentralización, la ejecución habitacional encuentra su motivación en alcanzar objetivos tales como la optimización de las acciones, a través de una correcta implementación que incida positivamente en el tejido urbano.

1. Con el objetivo de lograr viviendas dignas como resultado de un proyecto adecuado.
2. La inserción de los destinatarios respetando sus distintas posibilidades de integración desde el punto de vista económico.
3. La reactivación a nivel regional con la participación de las pequeñas empresas.
4. La utilización racional y eficiente de los recursos humanos con insumos de mano de obra, técnicas y materiales locales.

Los objetivos de los Programas descentralizados eran:⁵¹

- Solucionar el problema de las viviendas precarias.
- Promover la organización social y el protagonismo popular a través de sus entidades representativas.
- Llevar a cabo un proceso de descentralización hacia los Municipios y de éstos hacia la Organizaciones NO Gubernamentales.
- Incentivar la actividad económica de la zona y crear puestos de trabajo para los habitantes de cada Municipio.
- Reforzar la identidad urbana mejorando su pertenencia a la ciudad.

- Promover la reinversión continua, a partir de la devolución de cuotas y créditos de los fondos municipales destinados a la construcción de viviendas.

- Mejorar la utilización de los recursos existentes (FOPROVI),⁵² reducir los tiempos de ejecución de las obras y mejorar la calidad de las viviendas.

- Promover la creación de Direcciones o Institutos de Vivienda autárquicos municipales, apoyar el desarrollo de las estructuras municipales del área.

De las líneas de acción previstas las implementadas en la ciudad de Mar del Plata fueron las siguientes:

Plan PROCASA

El programa más difundido en el período fue el Plan PRO. CASA I, II, III y IV, dedicados al financiamiento de vivienda mediante el uso de prototipos de menor costo inicial, viviendas con una superficie mínima de 35m² y plazo más corto de realización totalmente terminadas con una ampliación de hasta tres dormitorios.

Cada Municipio contaba con un cupo renovable, donde cada nuevo plan servía para terminar el o los anteriores. Los recursos eran del Fondo Provincial de la Vivienda (FO.PRO.VI.)

Objetivo del Plan: provisión de viviendas social en forma individual u organizada

La construcción de las viviendas a través del municipio debía contemplar: Licitación, compra de materiales, contratación de mano de obra, con la participación de entidades intermedias o soluciones mixtas.

El Municipio debía reintegrar a la Provincia de Buenos Aires, el 65% del monto total del préstamo para construcción, en 20 años sin intereses, ni gasto financiero alguno. El 35% restante se destinaba para crear los fondos municipales de vivienda (FO. MU. VI.).

El Terreno lo aportaba el Municipio y/o los usuarios. La devolución del crédito se realizaba en 80 cuotas trimestrales, a cargo del municipio.

Los fondos del Instituto de la Vivienda se entregaban al Municipio en cuatro cuotas bimestrales iguales. Tiempo máximo estimado de obra 8 meses.

La financiación a los adjudicatarios era de 240 cuotas mensuales. Quienes reintegraban al Municipio el 100% del valor de la vivienda en 20 años, se reajustaba la cuota mensual de acuerdo con el índice del salario del peón industrial.

Viviendas para el Municipio de General Pueyrredón 1990⁵³

OBRAS INICIADAS PRO-CASA I

80 Viviendas

VIVIENDAS A EJECUTAR PRO - CASA II

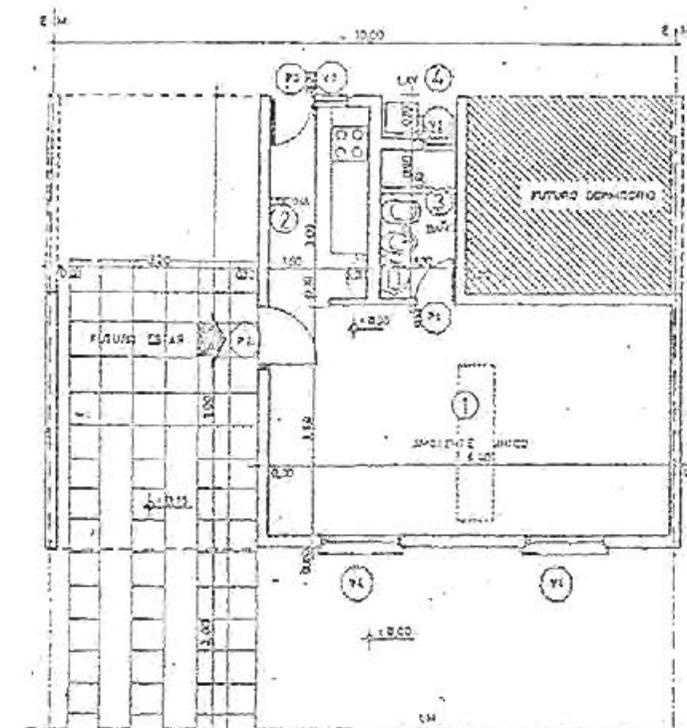
82 Viviendas

CONVENIO FIRMADO PROCASA III

83 Viviendas

CONVENIO FIRMADO PROCASA IV

4 Viviendas

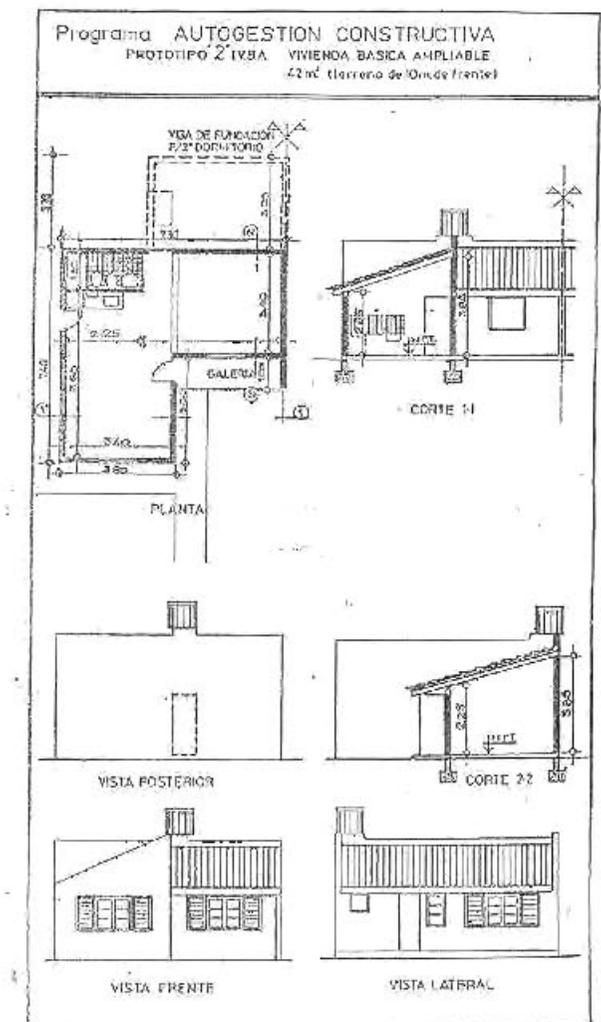


Tipologías PROCASA

En esta operatoria se usaban prototipos (aproximadamente cinco) a elección del adjudicatario "Vivienda evolutiva", la primera etapa como puede verse en el plano es de 35m². De Vivienda Individual o también la Vivienda individual agrupada configurando conjuntos de viviendas

Autogestión constructiva:

Se denomina así a la construcción de viviendas por parte de los mismos usuarios mediante la autoconstrucción, realizando convenios a través de Municipios, Cooperativas, Mutuales y distintas entidades intermedias.



El IVBA diseñaba prototipos de vivienda ampliable y giraba el dinero a los Municipios o las entidades civiles a modo de anticipo para la compra de materiales, que los beneficiarios utilizaban en la construcción de sus casas.

Los Municipios o entidades intermedias tomaban los recursos como crédito y podían retener hasta el 35% del recupero y destinarlo a un “Fondo Municipal permanente para la vivienda de interés social”.

Prototipos de Vivienda financiadas

- Vivienda de 42m2, totalmente terminada.

- Vivienda cáscara 50m2, totalmente terminada exterior e interior a terminar por el usuario.

- Terminación y/o ampliación de viviendas mínimas, monto a determinar en cada caso.

- El instituto de la Vivienda ofrecía a disposición de los participantes, distintos prototipos.

Viviendas para el Municipio de General Pueyrredón octubre de 1990

VIVIENDAS TERMINADAS

7 Viviendas

CONVENIO FIRMADO

30 Viviendas

32 Viviendas

CONVENIO A FIRMAR

Cooperativas RAICES 26 + 26 + 7 Viviendas

Cooperativa “COMARPES” de 16 viviendas

INICIADAS

Cooperativas RAICES 30 Viviendas

A INICIAR

16 Viviendas Cooperativa U.O.C.R.A.

16 Viviendas Cooperativa U.O.C.R.A.

32 Viviendas Cooperativa U.O.C.R.A.

¹ Director Maestría en Hábitat y Vivienda 1996 – 2006 FAUD-UNMDP (Facultad Arquitectura y Diseño – Universidad Nacional de Mar del Plata). Actualmente Profesor- Investigador UNGS. (Universidad Nacional de General Sarmiento). Miembro de la Red COHRE (El Centro de Derecho a la Vivienda y contra los Desalojos, una organización con sede en Ginebra, consultora ante la ONU y la OEA).

² Tedeschi S., (2005).

³ Clichevsky N., Abbá A. (1978).

⁴ Onganía, Juan Carlos 1966 – 1970.

⁵ Ley N° 16.956 / 66: “Ley de MINISTERIOS”.

⁶ Financiado parcialmente por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Hipotecario Nacional.

⁷ Los Ministros de economía y trabajo Dr. Adalbert Krier Vasena y de bienestar social, Ing. Conrado Bauer, en el momento de la exposición del Secretario de Estado Vivienda, Ing. Esteban Guaia enunciando los fundamentos del Plan VEA. En Informe de Gestión Estatal: Acción en Vivienda 1968 – 1969.

⁸ Informe de Gestión Estatal: Acción en Vivienda 1968 – 1969. Ministerio de Bienestar Social. Secretaría de Estado de Vivienda de la Nación. Preparado Prensa Secretaría de Estado y Vivienda.

⁹ Informe de Gestión Estatal: Acción en Vivienda 1968 – 1969. Ministerio de Bienestar Social. Secretaría de Estado de Vivienda de la Nación. Preparado Prensa Secretaría de Estado y Vivienda.

¹⁰ Modelos de ciudades que los profesionales diseñaban y planificaban desde lo general a lo particular; donde se pretendía regular desde el uso del suelo al comportamiento general de la población.

¹¹ En donde el objeto urbano era el resultado del saber del planificador que ponía en marcha un proyecto, en el marco de las instituciones estatales, encuadrado dentro de las proposiciones generales de un plan.

¹² Reglamentación Banco Hipotecario Nacional: Viviendas Economicas Argentinas. Poder Ejecutivo Nacional. Ministerio de Bienestar Social. Secretaría de Estado de Vivienda, 1968.

¹³ Forné M., Marengo M. (1998).

¹⁴ Resoluciones FONAVI (1997 – 1989)

¹⁵ Características generales: Financiación: 60% el BHN - Entidad 40%. Población Objetivo: Entidades sin fines de lucro, Sindicatos, cooperativas, mutuales, gobiernos provinciales, municipales y organismos de su dependencia. Recupero: 30 años de plazo.

¹⁶ Reglamentación Banco Hipotecario Nacional: Viviendas Económicas Argentinas. Poder Ejecutivo Nacional. Ministerio de Bienestar Social. Secretaría de Estado de Vivienda, 1968.

¹⁷ Reglamentación Banco Hipotecario Nacional: Viviendas Economicas Argentinas. Poder Ejecutivo Nacional. Ministerio de Bienestar Social. Secretaría de Estado de Vivienda, 1968.

¹⁸ Reglamentación Banco Hipotecario Nacional: Viviendas Economicas Argentinas. Poder Ejecutivo Nacional. Ministerio de Bienestar Social. Secretaría de Estado de Vivienda, 1968.

¹⁹ Reglamentación Banco Hipotecario Nacional: Viviendas Economicas Argentinas. Poder Ejecutivo Nacional. Ministerio de Bienestar Social. Secretaría de Estado de Vivienda, 1968.

²⁰ La Revolución Chilena: Salvador Allende, La Revolución Peruana: Gral. Juan Velasco Alvarado, La Batalla de Panamá: Gral. Omar Torrijos.

²¹ Cámpora H. J., (1973).

Presidentes Justicialistas	Periodo
Cámpora, Héctor José	1973 - 1973
Lastiri, Raúl Alberto	1973 - 1973
Perón, Juan Domingo	1973 - 1974
Martínez De Perón, María E	1974 - 1976

²² Gran impulso adquiere en este momento la vivienda sindical y/o gremial ubicada dentro de las reglamentaciones del Plan “17 de Octubre” del Banco Hipotecario Nacional.

²⁴ La Dictadura Militar 1976 – 1983.

²⁵ Nuevamente el plan del gobierno recibió adhesiones de las corporaciones del Centro Argentinos de Ingenieros, de la Sociedad Central de Arquitectos, de la Cámara Argentina de Construcción, de la Unión Obrera de la Construcción, de la Conferación General Económica.

²⁶ Al vaciamiento del Estado se suma, un modelo con una clara política de exclusión, que produce un gran cambio en la estructura social, con política de des-industrialización, con ruptura de las economías regionales y el consecuente empobrecimiento de las provincias.

²⁷ A través del FONAVI el Estado ha hecho una importante inversión de recursos en la construcción de viviendas, aplicándose desde 1976 hasta 1992, más de Diez Mil Millones de Dólares Estadounidenses.

28 Jiménez L. M., (1997).

²⁹ Características generales: Descentralizado: Por Ley Nacional descentralizado en las Provincias. Financiación: 100% el FONAVI. Población Objeto: Los fondos debían dirigirse a sectores de población de “recursos insuficientes” la Ley los definía como aquellos cuya capacidad de pago, estaba excluida la atención de otras necesidades vitales mínimas. Pueda alcanzar a cubrir el costo de amortización de la vivienda económica. Recupero: En un plazo de 30 años, con el más bajo de los intereses, que fijaba el Banco Hipotecario Nacional para sus operatorias.

³⁰ Grandoso O., (1990).

³¹ Yujnovsky O. Señala: “Desde 1976 la actividad pública se concentra en la financiación de conjuntos habitacionales a través de la fuente del FONAVI, mercado en el que participan con ventaja las empresas constructoras medianas según el perfil de toda la industria, pero de gran tamaño si se consideran solos los mercados de vivienda”.

³² Vitelli G., (1976).

³³ Reglamentación: Decreto FONAVI Ley 21.581.

³⁴ Onganía en el año 1966 y Videla en año 1976.

³⁵ Cuenya, Beatriz y Rofman, Alejandro (1989).

³⁶ El 24 de marzo de 1976 Adolfo Sigwald interventor militar; 8 de abril de 1976 Ibérico Manuel Saint Jean (de facto); 29 de marzo de 1981 Oscar Gallino (de facto); 14 de enero de 1982 Jorge Aguado (de facto).

³⁷ El Fondo Provincial de la Vivienda (FOPROVI) existe desde 1980.

³⁸ Lo expresado no debe entenderse como una política democrática horizontal o transversal, pues se trató de un gobierno de facto, autoritario y centralizado.

³⁹ En COT apartado “Usos Especiales 5.4.3 Conjunto Habitacional 5.4.3.1.”

⁴⁰ Políticas, programas y operatorias, integradas al Plan Total.

⁴¹ Para a finales de los '80 y principios de los '90 el Estado deja de ser el principal protagonista del hecho urbano, y comienza a aparecer el capital privado.

⁴² Si bien el organismo de vivienda se basó en la utilización del FONAVI, lo hizo a través de operatorias aisladas y superpuestas, con una inadecuada distribución geográfica y un bajo nivel de recupero. En los últimos años el FONAVI dejó de contar con fondos genuinos, directos de la retención a empleadores y empleados y pasó a estar constituido por un aporte indirecto, un porcentaje de la recaudación del impuesto sobre los combustibles. Desde hace tres años los fondos FONAVI se giran a las provincias según un coeficiente de distribución. Situación que las provincias aprovecharon en momento de crisis, para solucionar problemas ajenos a la vivienda.

⁴³ Convenio República Argentina y Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (B.I.R.F.). Por medio de este Convenio, el BIRF aportó a la SVOA la suma U\$S 300 millones, desembolsados entre 1988 y 1992.

Construcción: Conjuntos habitacionales Llave en Mano. Financiación: FONAVI – BIRF. Población objetivo: Se dirijan a sectores de baja capacidad de ahorro, en su Art. 4to, dice: “Las autoridades provinciales, municipales tendrán bajo su responsabilidad directa evitar el crecimiento de las villas de emergencia...”, Recupero: El costo de amortización es de en un plazo de 30 años, con el más bajo de los intereses que fije el BHN para sus operatorias.

⁴⁴ La negociación con el banco continuó hasta 1988, abandonando los criterios más universalistas del Estado de Bienestar, focalizando su accionar a segmentos cada vez más acotados de la población y con una sensible disminución de los niveles de calidad y costo de las prestaciones.

⁴⁵ Provincia de Buenos Aires: Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda / MOSP/ Programas en desarrollo y estado de avance / Noviembre/ 90. Inicialmente por el Convenio con BIRF se acordó la construcción en etapas de: 42 Viviendas, 248 Viviendas y 250 Viviendas. Para luego por presión del BIRF se redujo la cantidad de viviendas.

⁴⁶ Inicialmente por el convenio con el BIRF, se acordó la construcción en etapa de 42, 248 y 250 viviendas respectivamente. Por presiones del organismo se reduce la cantidad posteriormente.

⁴⁷ Operatoria BHN: reactivación, financiación: 80% el BHN – Entidad 20%, población objeto: Entidades sin fines de lucro. Sindicatos, cooperativas, mutuales, gobiernos provinciales, municipales y organismos de su dependencia, recupero: 25 años de plazo.

⁴⁸ Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Alejandro Armendáriz, por el Partido Unión Cívica Radical.

*Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Antonio Cáñero, por el Partido Justicialista.

*No solo influyen en la estructura de vivienda de la Provincia las críticas de académicos y/o ecologistas, el presupuesto público dependió del financiamiento externo internacional. Ejemplo de ello es el programa Reconstrucción de Barrios cuyo taller "Elaboración de Proyectos integrales de hábitat popular urbano" realizado por IIBD-AL (Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo - América Latina).

* Los objetivos de los programas descentralizados fueron planteados ideológicamente en coincidencia con la decisión del ejecutivo provincial de llevar a cabo la descentralización en la Provincia de Buenos Aires, que culminaría con el resultado negativo que se expresó de la consulta pública no vinculada. Fuente: Provincia de Buenos Aires: Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda / MOSP / Programas en desarrollo y estado de avance / Noviembre/ 90.

* En 1988 el FOPROVI fue incluido en la misma factura del impuesto inmobiliario y esa medida mejoró considerablemente la recaudación, aumentando la disponibilidad de recursos para los programas habitacionales provinciales (Facciolo 1998).

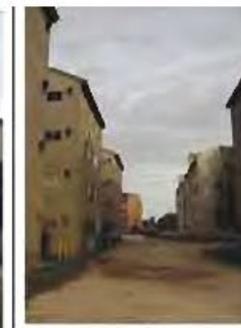
*Provincia de Buenos Aires: Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda / MOSP / Programas en desarrollo y estado de avance / Noviembre/ 90.

* Provincia de Buenos Aires: Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda / MOSP / Programas en desarrollo y estado de avance / Noviembre/ 90.

1ª parte

Anexo Conjuntos habitacionales encuestados

María Inés Cusán

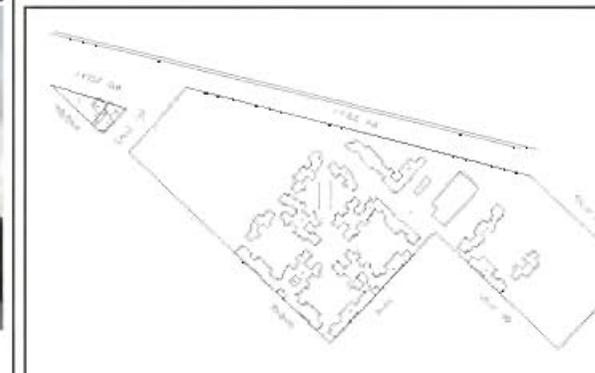


CH 10²

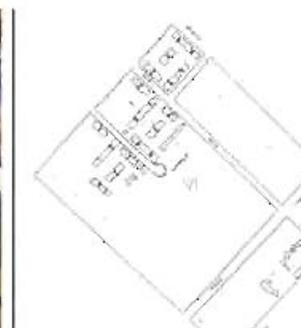
Sindicato de Trabajadores Municipales

Ubicación: Av. Polonia, Lebenshon, Ceretti, Puán, Rufino Inda, Av. Fortunato de la Plaza, vías FFCC

Viviendas: 217
Tipo: multifamiliar



Plano localización¹



CH 17

Asociación de Viajantes de Mar del Plata

Ubicación: Av. Polonia, Magalanes, Magnasco, Ayolas

Viviendas: 228
Tipo: multifamiliar

1^a parte

Reflexiones

María Teresita Falabella

¿Qué hacer con el problema habitacional? ¿Por qué la evaluación ex - post? Por qué el registro de los conjuntos habitacionales existentes en Mar del Plata?

Cuando hablamos de la precariedad del hábitat de los sectores de escasos recursos se incluye la vivienda y nos referimos no solo al desempeño físico – funcional de la misma sino a la situación en la que se encuentran las familias que lo conforman y también a una precariedad institucional, caracterizada por la ausencia o incumplimiento por parte del Estado en garantizar los derechos humanos y ciudadanos. Se observa que a lo largo de la historia en nuestro país, estas cuestiones no resueltas dejan ver la falta de solidaridad social e incapacidad del Estado para solucionar los problemas de estos sectores necesitados y que tiene luego consecuencias en el desarrollo de la población.

Las supuestas soluciones han respondido más a estrategias de tipo clientelar, funcionales a la dirigencia política y a acciones de beneficencia por parte del resto de la sociedad. Se han caracterizado por ser producto de la aplicación de políticas sectoriales destinadas a atender el problema, por demanda de unidades nuevas, sin fijar prioridades, transfiriendo bienes y servicios a un habitante con la característica de asistido por el estado, pero sin procurar los espacios para su participación, con respuestas que no han surgido de priorizar cuáles son las necesidades más sentidas de esa población.

A partir de esas convicciones es que hemos dado forma al Registro Documental de los CH, en el que se ha reunido información de base para conocer fehacientemente en qué estado se encuentran desde el punto de vista físico-funcional, cuáles son los problemas respecto a su conservación y

sustentabilidad, cuál es la opinión de quien habita en ellos en relación con la satisfacción de sus necesidades.

En otro orden de análisis hemos tratado de enmarcar las acciones estatales en el registro de las políticas aplicadas en el período considerado para verificar cuán eficientes y eficaces han sido para solucionar el déficit y la precariedad del hábitat social.

Como resultado del estudio realizado se advierte la necesidad de atención del parque social existente en estado de precariedad, a partir de la elaboración de propuestas que consideren: la conceptualización más integral del hábitat social. Desde ese punto de vista se propone repensar la vivienda relacionada con su entorno, con servicios urbanos adecuados e incorporar variables cualitativas en la consideración de la demanda más allá de la calidad de los componentes técnicos. Esta conceptualización define una ciudad que es posible habitar como ciudadano que accede a la existencia de los servicios habitacionales asociados a su vivienda e incluye la consideración de variables para afrontar a lo largo de la vida útil los costos que surgen de su conservación y mantenimiento.

El caso particular de los CH existentes nos permitió observar que, tanto la escala de los mismos por la gran extensión y magnitud de los emprendimientos, como el estado físico en que se encuentran y la falta de regularización dominial son variables a tener en cuenta y surgen como parte del diagnóstico de una etapa del proceso de producción de la ciudad, la del uso. Su consideración servirá como retroalimentación a la agenda de discusión de las políticas públicas.

La aplicación de metodologías de evaluación ex-post aporta a partir del análisis de los problemas y por ende del conocimiento de la situación en la que se encuentran los pobladores, información necesaria y segura para abordar el diseño de programas destinados a solucionar la sustentabilidad del hábitat social y de nuestras ciudades. Las evaluaciones en términos de procesos posibilitan reconocer que el parque habitacional social involucra una problemática ampliada que trasciende cada vivienda entendida en términos de unidades y m², afecta a las estrategias de inversión y políticas de urbanización de los municipios.

Hoy el debate en torno a la solución del problema habitacional involucra una concepción enmarcada en los derechos de acceso a la ciudad y a la vivienda adecuada.¹ Escenario que requiere necesariamente la consideración de un Estado que recobre un rol de “actor urbano” operando, regulando e interviniendo en los mercados para resguardar los derechos de los ciudadanos. Integrado a un proceso de gestión urbana capaz de asumir la formulación eficaz de políticas públicas destinadas a solucionar los problemas del hábitat social.

Del estudio se desprende que los CH debían ser considerados una operación urbanística de carácter integral, situación que plantea espacios privados y comunes de uso definido (vivienda, acceso y circulación) y los públicos abiertos. Estos últimos implican en la mayoría de los casos porcentajes importantes de la totalidad del terreno. Se verifica que la proporción entre espacios libres y construidos representa el 20% construido y un 80% de terreno libre a cargo de los propietarios. Las superficies libres constituyen espacios abiertos de uso común y público (recreación, vías de circulación, espacios verdes). Se caracterizan por la ubicación, dimensión y límites difusos sin dominio definido dentro del conjunto, situación que dificulta el uso y mantenimiento de los mismos. El régimen de Propiedad Horizontal bajo el cual se debe realizar la administración no contempla las particularidades del tipo de edificios que son definidos como CH.

Es necesario abordar el estudio de un esquema organizacional alternativo que facilite la gestión adecuada a lo largo de la vida útil de los conjuntos habitacionales, de manera de posibilitar el cuidado y la permanencia de estos equipamientos que ya están instalados en el territorio.

Desde el punto de vista de la sustentabilidad de la ciudad, el acceso a una vivienda adecuada requiere contemplar no sólo la provisión de viviendas nuevas sino la generación de programas de mantenimiento y rehabilitación del parque ya existente, y que puedan afrontar los habitantes para contribuir así a la mejora de la gestión del hábitat en condiciones de uso.

En el caso de los CH y de los barrios de vivienda social debería considerarse la puesta en valor de los equipamientos inadecuados, precarios y en algunos casos inexistentes para evitar los efectos no deseados, dado que la situación actual tiende a profundizar la segregación y exclusión con la consecuente pérdida del capital social de gran parte de los habitantes de la ciudad.

Si visualizamos las carencias desde el nivel de satisfacción de los habitantes es posible observar respecto de las condiciones actuales del CH que el 51 % de los habitantes opina que son peores en relación con la época en que se habitó por primera vez, grado de insatisfacción que se traduce en que altos porcentajes de la población preferirían mudarse a otro barrio.

Tanto el crecimiento urbano acelerado como la concentración en ciudades de una gran cantidad de población originaron formas de participación a través de mecanismos débiles, sobre todo para aquellos sectores excluidos, que integran mercados informales. Realidad que sumada al alejamiento del Estado como garante de los derechos referidos al hábitat, como son la educación, salud, trabajo y vivienda entre otros, nos muestran la crisis de la ciudad expresada no sólo en la falta de acceso a bienes y servicios sino en la ausencia de mecanismos de participación de gran parte de la población.

¹ Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (1996), “Plan de Acción Mundial de Hábitat II y estrategias para su aplicación”. Estambul, Turquía.

ASCHER, François (2004). Nuevos Principios del Urbanismo, Alianza Editorial, España.

BORTHAGARAY, J. M. y Otros (2006). Hacia la Gestión de un Hábitat Sostenible, Bs.As., Nobuko Editorial. Argentina.

CASTELLS, M. (1974). La cuestión Urbana, Siglo XXI. España

CASTELLS, M. (1998) La Era de la Información: Economía, Sociedad y Cultura Vol3. Fin del Milenio” Madrid, Alianza Editorial S.A.

CONESA FERNÁNDEZ – VÍTORA (1995). Guía metodológica para la evaluación de impacto ambiental, 2da. Edición, Mundi-Prensa, España.

EICHLER, F. (1982). Patologías de la Construcción, Madrid, Blume.

FALABELLA M. T. y Otros (2006) Cíclico, preventivo y constante. El mantenimiento edilicio y su relación con la patología constructiva. Buenos Aires, Editorial Nobuko.

FERNÁNDEZ WAGNER R. (1999). Teoría en hábitat y vivienda. Materia 2, Maestría en Hábitat y Vivienda (edición 1999-2000), UNMDP – UNR. Rosario. Argentina

FERNANDEZ WAGNER R. (2007). Políticas Habitacional. Módulo Maestría en Hábitat y Vivienda. FAUD/UNMDP. Argentina.

FORNÉ, M., MARENGO, M., (1998). El diseño de la vivienda promovida por el Estado. Instituto de Investigación de la Vivienda, FAUD – UNC, Córdoba. Argentina.

GAITE, A. y Otros (2005). Desarrollo Urbano y Vivienda. Introducción al Estudio de la Acción del Estado, Buenos Aires, Editorial Nobuko.

GARCÍA DELGADO, D. (1997). Hacia un nuevo modelo de gestión local. Municipio y Sociedad Civil en Argentina, La Plata. Ed. Universitaria de La Plata

MAX NEEF M. & Otros (1986). Desarrollo a escala humana. Una opción para el futuro, Fundación Dag Hammarski. Suecia.

ORNSTEIN, S. (1992). “Avaliação Pos-Ocupação Apo Do Edifício Da Fau-Usp: Alguns Resultados”, em Revista Sinopses 18 Fau-Usp. Sao Paulo, Brasil.

ORNSTEIN, S. (1996). Desempenho do ambiente construído, interdisciplinaridade e arquitetura, Sao Paulo, FAU-USP, Brasil.

PELLI, V. (2000). Gestión de la Vivienda Formas participativas de gestión habitacional, Módulo Maestría en Hábitat y Vivienda. FAUD/UNMDP. Argentina.

ROSENFELD, E. Y CZAJKOWSKI, J.D. (1992). Catálogo de tipologías de viviendas urbanas en el área metropolitana de Buenos Aires. Su funcionamiento energético y bioclimático. Instituto de Estudios del Hábitat. La Plata, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata.

TRATADO DE REHABILITACIÓN (1999). Tomo 4. Patología y técnicas de intervención. Fachadas y cubiertas, Madrid, Munilla-Lería.

TRATADO DE REHABILITACIÓN (1999). Tomo 5. Patología y técnicas de intervención. Las instalaciones, Madrid, Munilla-Lería.

YUJNOVSKY, O., (1984). Claves Políticas del problema habitacional en Argentina – 1955/1981, Cap. 2. Buenos Aires, Grupo Editor Latinoamericano - GEL.

RODULFO M. (2006). La Política Habitacional Argentina, Módulo Políticas Habitacionales de la Maestría en Hábitat y Vivienda, Mar del Plata, FAUD/UNMDP

HABITAR MAR DEL PLATA (1996). Problemática de Vivienda, Tierra y Desarrollo urbano de Mar del Plata Diagnóstico y propuesta. Programa Arraigo, Mar del Plata. FAUD - UNMDP.

BOISER J., (2000), “Desarrollo (local): ¿de qué estamos hablando”, Estudios Sociales N° 103, Santiago de Chile, CPU.

CEPAL, COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE (2004). División De Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos. “La Otra Agenda Urbana” Experiencias y Programas para Aliviar la Pobreza y Precariedad en las Ciudades de América Latina.

CLICHEVSKY N Y ABBÁ A. (1978). “Hábitat y habitante: Diseño y modo de usos de los conjuntos habitacionales”, Revista Ambiente, La Plata. N° 22, p. 35-47.

CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS (1996). “Plan de Acción Mundial de Hábitat II y estrategias para su aplicación “. Estambul. Turquía.

CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA. Capítulo 1° art. 14bis

DICCIONARIO DE ARQUITECTURA ARGENTINA. (2004). Buenos Aires, Diario Clarín.

HARAMOTO, E. (1998). “Conceptos básicos sobre vivienda y calidad: Qué significa apreciar o valorar la calidad de la vivienda. Qué aspectos de la vivienda se pueden medir o valorar”. Documento Docente. Santiago, Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura, Universidad de Chile.

INVI (2000). “Asentamientos Precarios”. Boletín del Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile Agosto, Volumen 15- INVI-FAU-UCH.

LA LEY FONAVI N° 21581/77. Argentina

LEY de MINISTERIOS. LEY 22520, texto ordenado por decreto 438/92, Buenos Aires, 12 de marzo de 1992, boletín oficial, 20 de marzo de 1992, Decreto Reglamentario, Decreto Nacional 102/99 (B.O. 23-12-99)

CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS 2001. INDEC. Ministerio de Economía. Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires (disponible en <http://www.ec.gba.gov.ar/estadistica>)

PREPARADO DE PRENSA. “Acción en Vivienda 1968 – 1969”. Ministerio de Bienestar Social. Secretaria de Estado de Vivienda de la Nación. Secretaria de Estado y Vivienda

REGLAMENTACIÓN VIVIENDAS ECONÓMICAS ARGENTINAS (VEA) (1969). Banco Hipotecario Nacional. Poder Ejecutivo Nacional. Ministerio de Bienestar Social. Secretaria de Estado de Vivienda.

STIVALE S. y FALABELLA M.T. (2006). “Metodología de evaluación del hábitat residencial social: factibilidad de una propuesta académica”. Revista INVI - Instituto Nacional de la Vivienda Chile. Volumen 56, p. : 100,115.

RODULFO, M. “Políticas Habitacionales. Alternativas de Intervención y Gestión”. Seminario Iberoamericano: Ciencia y tecnología para el hábitat popular Córdoba. Argentina. (2006)

RODULFO M. “La Política Habitacional Argentina”; Encuentro Red ULACAV. Mendoza. (2006)

NORMAS TECNICAS

INSTITUTO DE RACIONALIZACIÓN DE MATERIALES (IRAM) N° 11553 (1969). Durabilidad de los Edificios, Buenos Aires. N°11600-1-2-3-4-5 (1982 – 90). Acondicionamiento Térmico de los Edificios, Ahorro de energía en Calefacción, Coef. K Y G., Buenos Aires

INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGÍA INDUSTRIAL (INTI) (1974). Humedad en Viviendas, Sfb: Ab8 - Cdu: 697.137, INTI, Buenos Aires. (1974) Humedad en Viviendas, Sfb: Ab8 – Cdu: 699.82, INTI, Buenos Aires. (1976) Mampostería, su Tecnología en Climas Fríos, Sfb: Bb1 - Cdu: 693.1-28, Buenos Aires. (1978) Barreras de Vapor verticales y horizontales, Sfb: Ab9 - Cdu: 697.147, INTI, Buenos Aires. (1978) Barreras de Vapor, Conceptos Básicos, Sfb: Ab9 Cdu: 697.147, INTI, Buenos Aires. (1979) Recomendaciones Higrotérmicas para Zonas Bioambientales V Fría y Vi Muy Fría, Paredes y Cubiertas, Sfb: Ab9 -699.82-699.86, INTI, Buenos Aires. (1981) Jornadas de Mantenimiento, CIME - INTI, Buenos Aires.

INTERNATIONAL ORGANIZATION FOR STANDARDIZATION (ISO) N° 6240 (1980 – 84). Performance Standars In Building - Contents And Presentation, Switzerland. N°6241 Performance Standars In Building - Principles for their Preparation an Factors to be

Considered, Switzerland, N°7730 (1984). Moderate Thermal Enviornoments - Determination of the Pmv And Ppd Indices and Especification of the Condition for Thermal Comfort, Switzerland. N°6242-1 (1992). Building Construction - Expression of Users' Requirements - Part 2, Switzerland, N°6242-2 (1992). Building Construction - Expression of Users' Requirements - Part 2, Switzerland N°6242-3 (1992). Building Construction - Expression Of Users' Requirements - Part 3, Switzerland N°7162 (1992) Performance Standars In Building - Contents and Format of Standars for Evaluation of Performance, Switzerland.

NTE, (1995). “Normas tecnológicas de la edificación”, Centro de Publicaciones Secretaría General Técnica, Ministerio de Fomento. Madrid.

CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS 2001. INDEC. Ministerio de Economía. Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires

FUENTE ELECTRÓNICA

(28/03/07) http://www.habitat.aq.upm.es/cs/p2_a009.html. VILLASANTE, T. (1995).”Participación e integración social”. Publicación electrónica “Ciudades para un futuro más sostenible”, España.

(28/03/07)http://works.bepress.com/fernando_carrion/docty_pe.html, CARRIÓN F. (1993) ”La Gestión Urbana: Estrategias, dilemas y retos”.

2^a
parte

**Catálogo de
información cartográfica**

2^a parte

Análisis cartográfico de servicios habitacionales

Mapa 1. Localización de los conjuntos habitacionales del período 1970/1990

Como parte del registro de los Conjuntos habitacionales se procedió a analizar información de tipo georeferencial, que permitió mediante distintos mapas caracterizar las condiciones de los mismos y evidenciar las interacciones y/o relaciones entre los distintos ítems considerados, en la variable “servicios habitacionales” (ubicación en la estructura urbana, densidades, anegabilidad, accesibilidad a servicios y equipamientos). El análisis se realiza considerando las circunstancias políticas-administrativas, económicas, técnicas y sociales que propiciaron el tipo de respuesta.

El hecho preponderante en el período 1970/1990 lo constituye la reglamentación del Decreto-Ley 8912/77 sobre regulación de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, que intentó ordenar el crecimiento de la ciudad sobre áreas periféricas. El aporte fundamental del decreto-ley se cernió, por una parte, en el impedimento de subdivisión de tierras en loteos pequeños, a partir de determinar la factibilidad y condiciones que deberían cumplimentarse, para posibilitar la urbanización de nuevas áreas, a la vez que comprometía a la provisión de los servicios básicos (electricidad, agua, desagües, calles afirmadas, vereda, cordón) y equipamientos.

Independientemente del debate de si el decreto-ley constituye la expresión de un proyecto del gobierno de facto o es producto de un largo análisis de los procesos urbanos, es evidente que fue el momento donde existieron las condiciones políticas para que se sancionara. Constituyó una propuesta de abordaje netamente técnico sin participación de los actores sociales, si bien posibilitó un margen de acción para los

municipios, dado que queda a su cargo el plan regulador del uso de la tierra, sobre todo en materia de edificación y zonificación. Desde la óptica de Reese¹ la norma no sólo no se dirige a la población sino que los Municipios, a través de sus planes, obtienen efectos jurídicos sobre la propiedad individual y los ciudadanos. A pesar de valorizar la importancia del planeamiento, la implementación de la normativa resultó en mayor fragmentación espacial y social.

Para nuestro caso de estudio no se evidencia que los objetivos claramente definidos en la ley como “La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda” se hayan alcanzado satisfactoriamente.

Considerando por lo tanto el punto de inflexión que significó la implementación del decreto ley (1978) puede verificarse en el Mapa 1 de Localización, la distribución de los conjuntos, así como la identificación o no, de áreas de características homogéneas.

Para el período 1970/77, la característica es las localizaciones individuales y diseminadas, los años más prolíficos resultan 1974 y 1975, con 12 conjuntos, y la conformación de dos sectores paradigmáticos por su densidad y homogeneidad que permite identificarlos como “sectores de conjuntos”. Constituidos por el Conjunto Asoc. Viajantes de Mar del Plata N° 17 y el conocido como Barrio Carlos Pellegrini, próximo al Golf Club de Mar del Plata. Sin embargo, las características de una y otra área son claramente diferentes, en el primer caso se trata de un solo conjunto localizado en una superficie de 15 manzanas, con un total de 228 viviendas materializadas, sobre

996 proyectadas, registra alta proporción de terreno vacante y obras inconclusas, así como condiciones ambientales desfavorables (asentamientos precarios y basural en la proximidad).

El segundo caso involucra 22 manzanas, próxima a áreas de explotación turística (Puerto, Playa Grande), limita con el campo de Golf desplazado, a nivel del trazado vial, del borde costero y la Base Naval. Dada la particular condición topológica del sector con pronunciada pendiente hacia la costa y la ausencia de construcciones en los terrenos adyacentes goza de visuales al mar. En este caso, está conformado por un número importante de conjuntos (siete), que totalizan 311 viviendas, con fecha de inicio de expediente en el año 1975 y con reserva de tierras para futuros emprendimientos (que luego fueron concretados). Este sector ha resultado afectado por dinámicas urbanas diferentes a las habituales para este tipo de emprendimientos, lo que ha determinado una valorización inmobiliaria positiva opuesta a otros sectores de conjuntos habitacionales.

Con posterioridad a la implementación de la 8912, es decir a partir de 1978, si bien en números absolutos el total de conjuntos es un 15% mayor que en el anterior, se observa una restricción a los emprendimientos, acreditada por la notable disminución anual de los inicios de expedientes de los respectivos conjuntos.

En este período la implantación próxima al límite ejidal o fuera del mismo es considerable, alcanzando al 52% del total de los conjuntos materializados, así en el límite ejidal noroeste y oeste se localizan los conjuntos N° 37, 34, 27, 25 y 23, en el norte el CH 48, y fuera del límite ejidal los conjuntos N° 88, 22 y 21.

La identificación de áreas extensas corresponde al CH 25-UTA 3 (Unión Tranviaria Automotor) y al CH 23 Asociación mutual del sindicato gastronómico. Involucran en el primer caso una superficie de 38 manzanas y en el segundo 29 manzanas, caracterizadas por grandes superficies libres producto de construcciones no materializadas y equipamiento proyectado pero no concretado.

Se destaca en el centro del mapa el Conjunto Centenario CH76, caso paradigmático por la conflictividad social, jurídica y constructiva que plantea, independientemente de registrar una localización dentro de la estructura urbana de la ciudad y haber concretado la provisión de equipamientos y servicios proyectados, si bien diferidos en el tiempo, resulta de un fuerte impacto por la cantidad de viviendas involucradas 1.600, cifra máxima para este tipo de emprendimientos en nuestra ciudad, cuyo cambio de indicadores convalidó un aumento de densidad habitacional/ha de 350 a 1000.

Mapa 2, Áreas inundables

Las áreas identificadas como inundables, permiten visualizar un sector crítico fuera del límite ejidal localizado en el Barrio General Belgrano y coincidente con los conjuntos CH 88 Procasa, y CH 22 AMTRA, además afecta con problemas de anegabilidad a los conjuntos CH 21 UCIP en B° Don Emilio y CH 23 Gastronómicos.

La segunda área inundable y sin infraestructura de desagües pluviales corresponde al límite ejidal oeste B° Jorge Newbery que afecta al conjunto CH 25 UTA3, y la tercera en el límite noroeste B° Florencio Sanchez involucra al conjunto N° 34 Asociación Mutua del Personal de Empresas y Cooperativas Telefónicas.

Las obras requeridas de ampliación de la red de desagües pluviales, demandan recursos financieros que deben ser aportados por la Provincia de Buenos Aires o provenir de fondos nacionales, su envergadura no permite considerar la factibilidad de su desarrollo en el mediano plazo.

Mapas 3,4, 5, 6 y7 de localización de Servicios Educativos

La provisión de servicios educativos considera el equipamiento escolar en función de la prestación realizada tanto por el municipio como por la provincia siendo representados en distintos mapas para los tres niveles de estudio: Jardín de Infantes, Escuelas iniciales primarias y Escuelas secundarias.

El criterio adoptado para establecer el alcance de cobertura se fija de acuerdo con la distancia de los establecimientos a los conjuntos, considerando un radio de 500 mts para establecimientos de Jardines de infantes y/o Escuelas iniciales (EGB, Primarias), y un radio de 1000 mts para Escuelas secundarias o Polimodales, conforme a lo que establece la normativa al respecto.

Si bien a nivel gráfico se interpretaría una cobertura total, con mínimas excepciones como el caso de los conjuntos localizados en el área periférica norte, los próximos al límite ejidal oeste, y en el límite sur, debería verificarse la relación entre capacidad de matrícula de los establecimientos y los requerimientos en función de la población etaria del sector, información que no pudo ser corroborada a través del Consejo Escolar (Provincial) ni desde el Municipio, pero que sí se detectó como falencia en el estudio cualitativo llevado a cabo por las encuestas.

Las escuelas Polimodales identificadas como de prestación

tanto Provincial como Municipal indican que los sectores norte, oeste y sur próximos al límite ejidal tienen cobertura deficitaria, independientemente del respectivo estudio de matrículas. Estos análisis corroboran lo percibido en el detalle del registro de los conjuntos, la no observación ni cumplimiento de las disposiciones establecidas sobre provisión de equipamiento comunitario por parte de las organizaciones intermedias, tanto sindicatos como cooperativas salvo contadas excepciones, es generalizada y resulta claramente deficitaria.

La no concreción de los equipamientos en tiempo y forma gravitó en la capacidad de prestación de las escuelas ya instaladas en el sector creando situaciones críticas no sólo para el conjunto sino para el barrio circundante.

Mapa 8, Servicios de Salud

Se toma el concepto de accesibilidad basado en la relación entre las características del recurso disponible que facilitan u obstaculizan su uso por consumidores eventuales. Para el caso de estudio se ha considerado la accesibilidad geográfica es decir en función de la distancia al recurso y la presencia eventual de elementos de la resistencia al desplazamiento, como puede ser calles no pavimentadas o áreas inundables. Pero existe también el concepto de accesibilidad sociorganizacional que alude a barreras socioeconómicas, culturales y de gestión.

Esta acepción implica la facilidad con la que los servicios sanitarios pueden ser obtenidos en función de barreras organizativas (distancia, horario), económicas, culturales o emocionales, tales apreciaciones no fueron evaluadas en el presente análisis pero en algún aspecto consideradas tanto en la evaluación técnica del grado de precariedad como en las encuestas.

La distancia se mide entre punto de destino y distintos puntos de origen. El punto de origen lo constituyen los centros de asistencia primaria de salud localizados en los distintos barrios, identificados como Unidades sanitarias y Subcentros de Salud y los puntos de destino corresponden a la localización de los conjuntos. A su vez se han identificado sin desarrollo de área buffer los Centros de Salud del Municipio, Institutos y el Hospital Regional cuya complejidad implica servicios para la región y no de exclusividad para la ciudad.

Dado que la revisión bibliográfica normativa no ha posibilitado verificar distancias máximas entre Centro de salud y viviendas, se ha realizado la equiparación al criterio de distancia a los centros educativos con representación gráfica de buffer de 500 mts., si bien en la valorización realizada por otros estudios se

rescata que una distancia máxima adecuada se considera en 1500 mts. Ésta supone un recorrido aproximado de 15 a 20 minutos para un adulto caminando.

La diferencia substancial en este caso es la asiduidad con que se realiza en uno y otro caso. El traslado a la escuela es diario y representa la acción de población infanto-juvenil sana y el traslado a un centro de salud es esporádico y en condiciones de salud alteradas. Por lo tanto, la consideración de una distancia óptima está afectada por otros factores como es la percepción, la capacidad de uso de medio de transporte, los obstáculos que se puedan presentar.

Por lo tanto, debería observarse al igual que en el caso de los centros de educación la cantidad de viviendas que involucran y por ende la población asociada a los mismos. Sería necesario definir y objetivar necesidades y recursos, además de los indicados de distancia entre ambos, la capacidad de atención (especialidades y horarios disponibles), que se manifiesta restringida y la demanda requerida en función de número, composición etaria y patologías de la población.

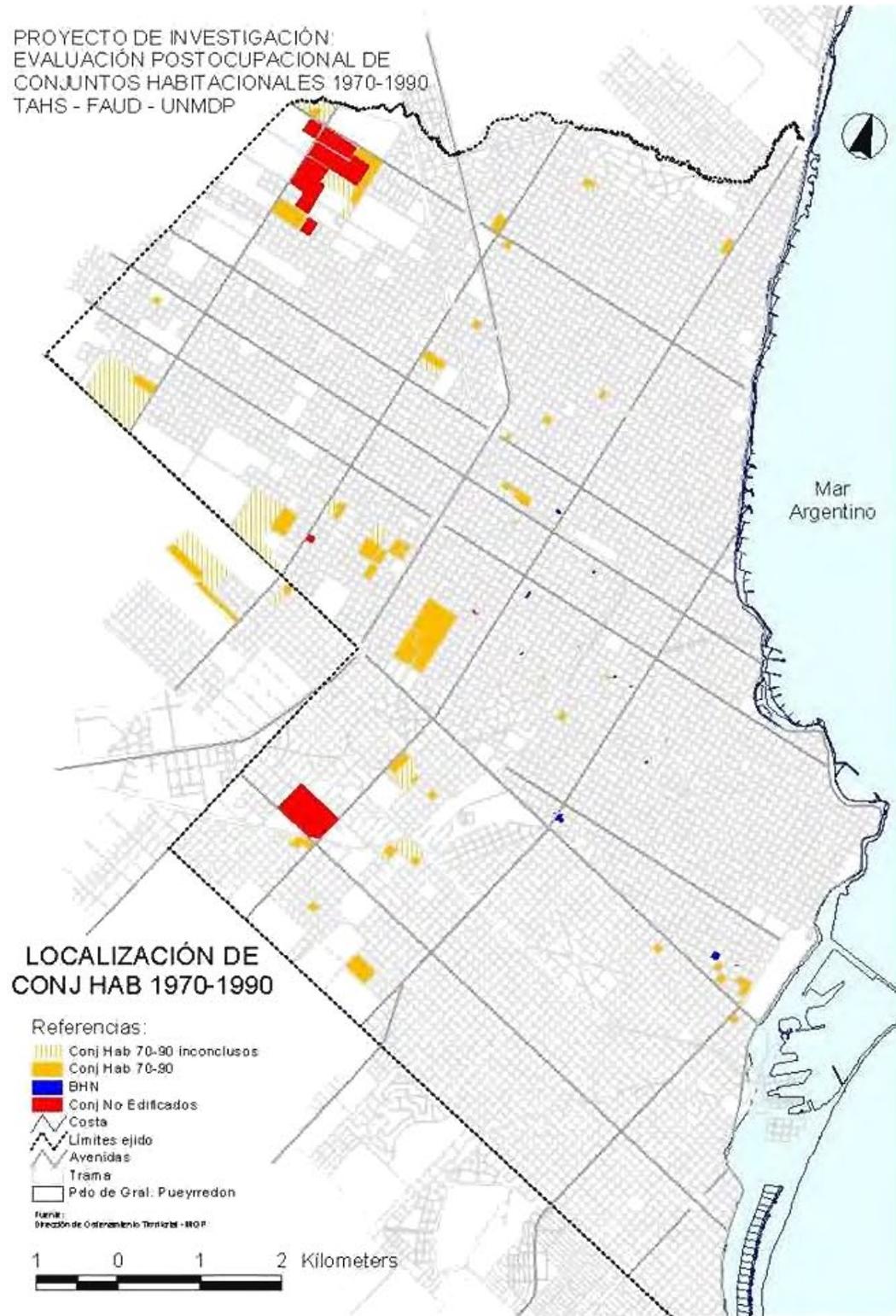
Mapa 9 y 10 de localización de Saneamiento- Red de Agua y Cloaca

Los mapas de saneamiento corresponden a los diferentes cortes de los años 1988 y 2004. La información brindada indica que al compararlos con el plano de localización evidencian que para aquellas grandes extensiones que implicaron impacto de densidad se careció del servicio por más de diez años en algunos casos y que aún considerando el salto cualitativo de prestación del 2004 no se logró subsanar la deficiencia.

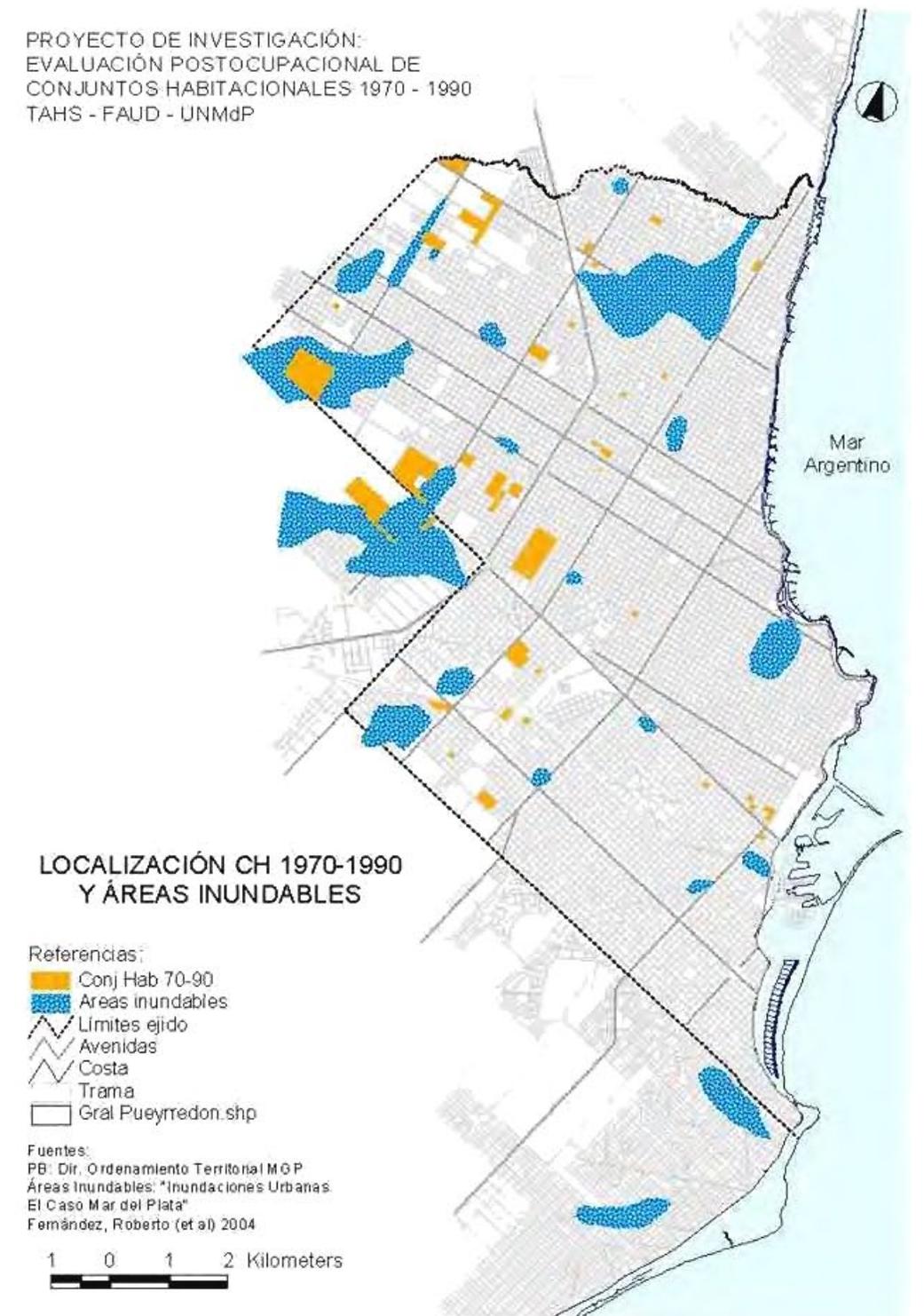
Se comprende la importancia del abastecimiento dado que indica la persistencia de medios alternativos tanto en el suministro a través de perforaciones individuales como en la eliminación de excretas por conexión a pozo ciego. Implica esto la relación directa de peligro de contaminación de napas freáticas y problemas de salud cuando no se ha realizado cañerías de aislación cementada, sobre todo en áreas inundables.

1 Arq. Eduardo Reese. 1° Jornada sobre Región, Territorio y Normativa. 2008, Mar del Plata.

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970-1990
TAHS - FAUD - UNMDP



PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970 - 1990
TAHS - FAUD - UNMDP



PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970-1990
TAHS - FAUD - UNMDP

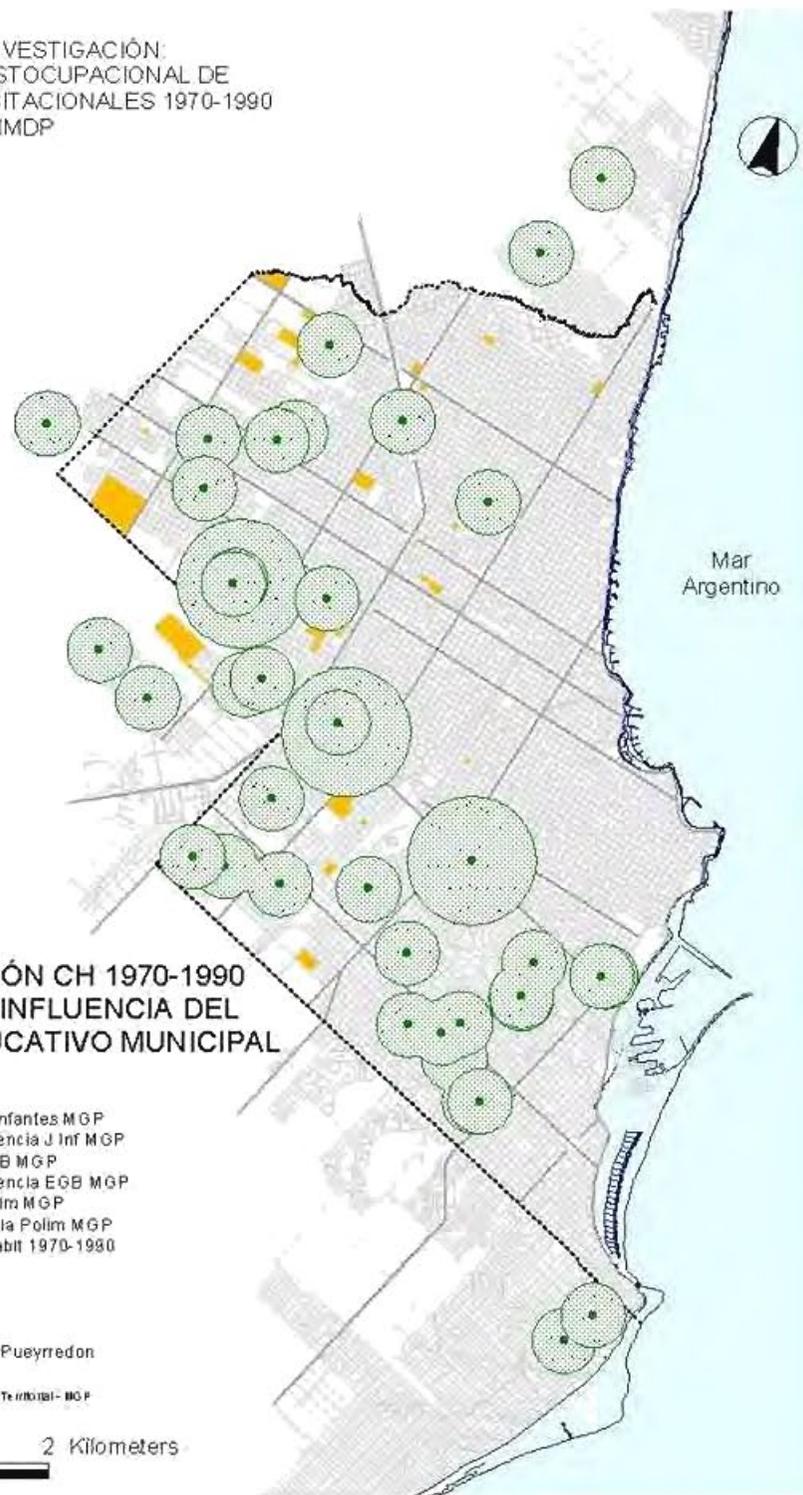
LOCALIZACIÓN CH 1970-1990
Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL
SERVICIO EDUCATIVO MUNICIPAL

Referencias:

- Jardines de Infantes MGP
- Área de influencia J Inf MGP
- Escuelas EGB MGP
- Área de influencia EGB MGP
- Escuelas Polim MGP
- Área Influencia Polim MGP
- Conjuntos Habit 1970-1990
- ~ Costa
- ~ Límites ejido
- ~ Avenidas
- ~ Trama
- Pdo de Gral. Pueyrredón

Fuentes:
Dirección de Ordenamiento Territorial - MGP

1 0 1 2 Kilometers



PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970-1990
TAHS - FAUD - UNMDP

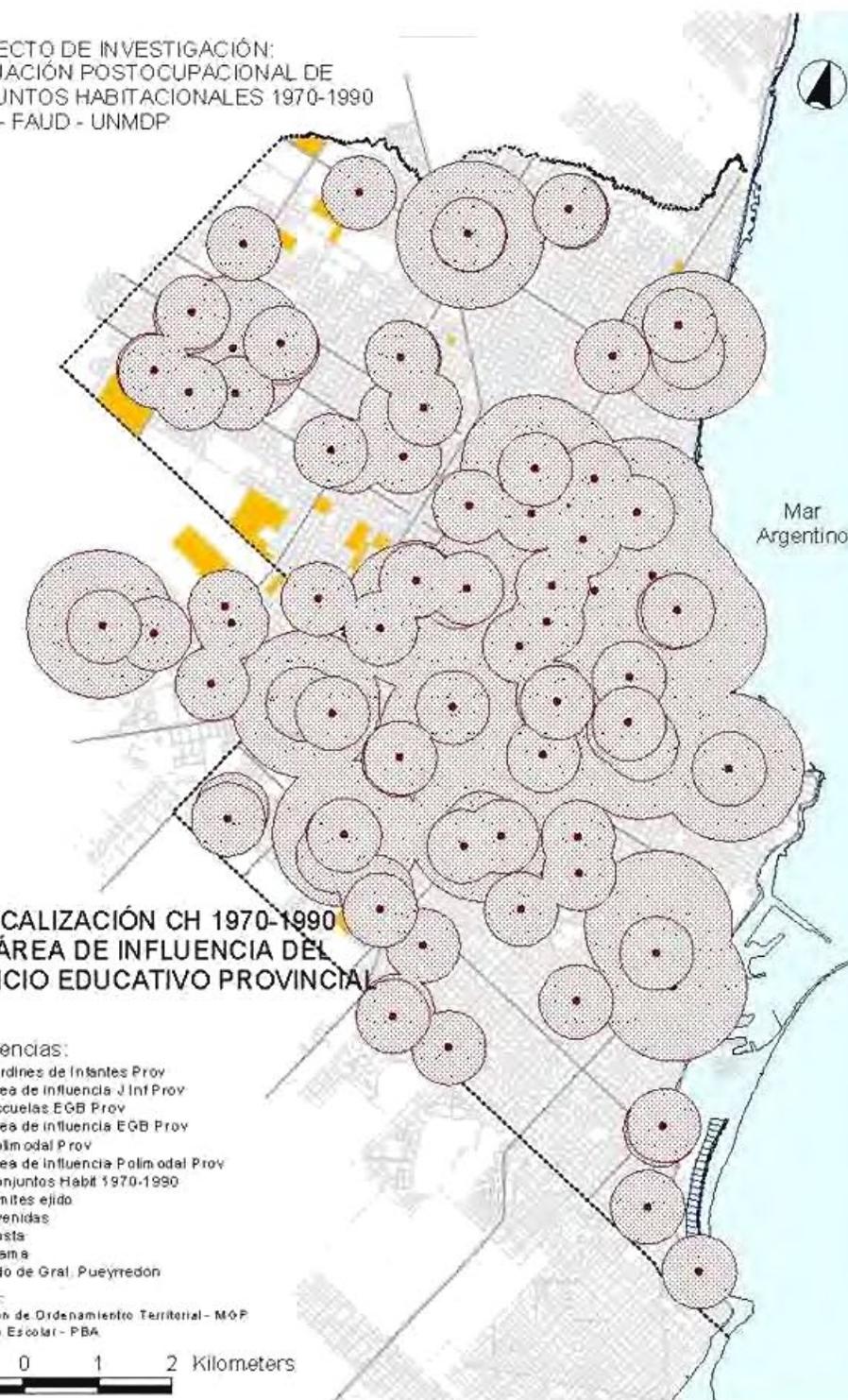
LOCALIZACIÓN CH 1970-1990
Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL
SERVICIO EDUCATIVO PROVINCIAL

Referencias:

- Jardines de Infantes Prov
- Área de influencia J Inf Prov
- Escuelas EGB Prov
- Área de influencia EGB Prov
- Polimodal Prov
- Área de influencia Polimodal Prov
- Conjuntos Habit 1970-1990
- ~ Límites ejido
- ~ Avenidas
- ~ Costa
- ~ Trama
- Pdo de Gral. Pueyrredón

Fuentes:
Dirección de Ordenamiento Territorial - MGP
Consejo Escolar - PBA

1 0 1 2 Kilometers



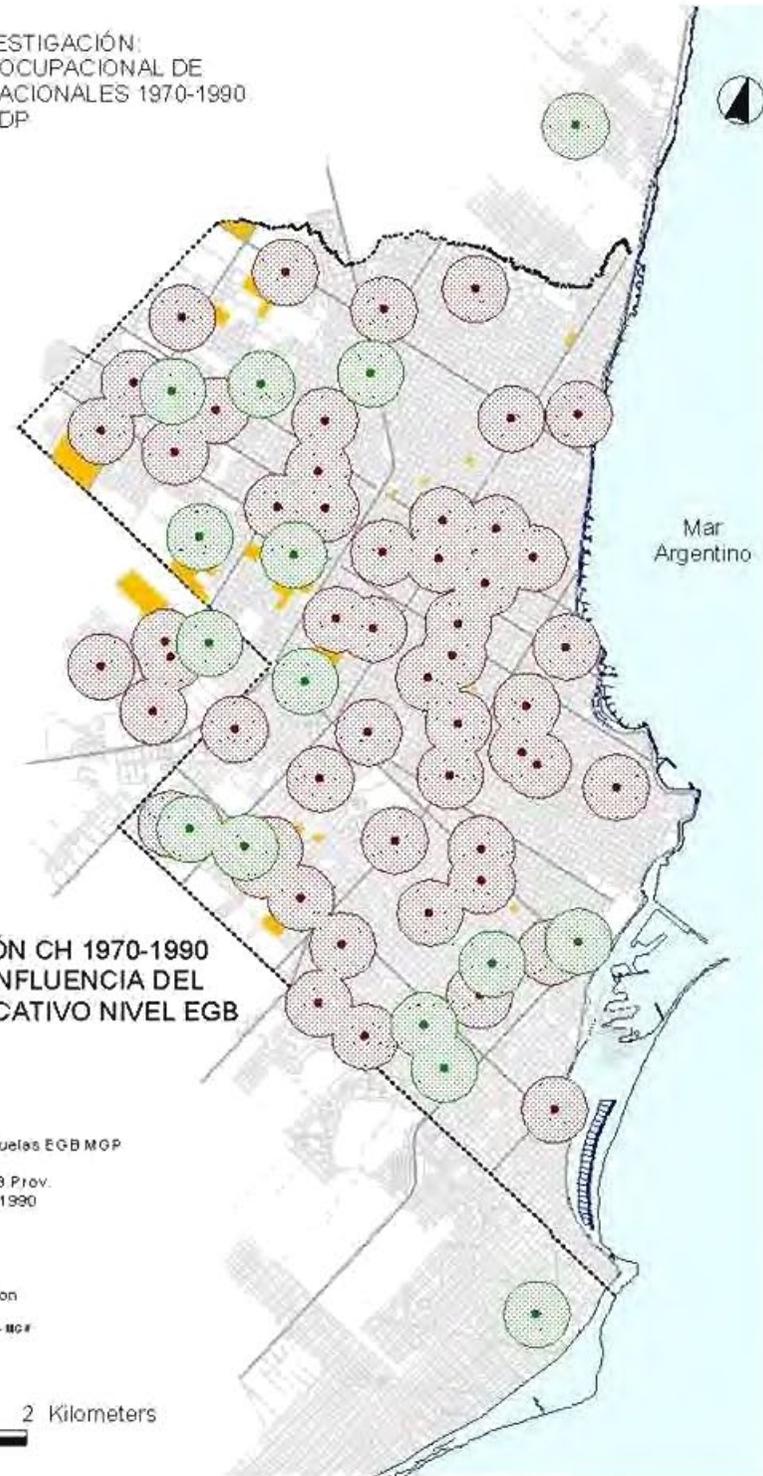
PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970-1990
TAHS - FAUD - UNMDP

LOCALIZACIÓN CH 1970-1990
Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL
SERVICIO EDUCATIVO NIVEL EGB

- Referencias:
- Escuelas EGB MGP
 - Área de influencia Escuelas EGB MGP
 - Escuelas EGB Prov.
 - Área de influencia EGB Prov.
 - Conjuntos Habit 1970-1990
 - Limite Ejido
 - Avenidas
 - Trama
 - Costa
 - Pdo de Gral. Pueyrredon

FUENTES:
Dirección de Ordenamiento Territorial - MGP
Consejo Escolar - PBA

1 0 1 2 Kilometers



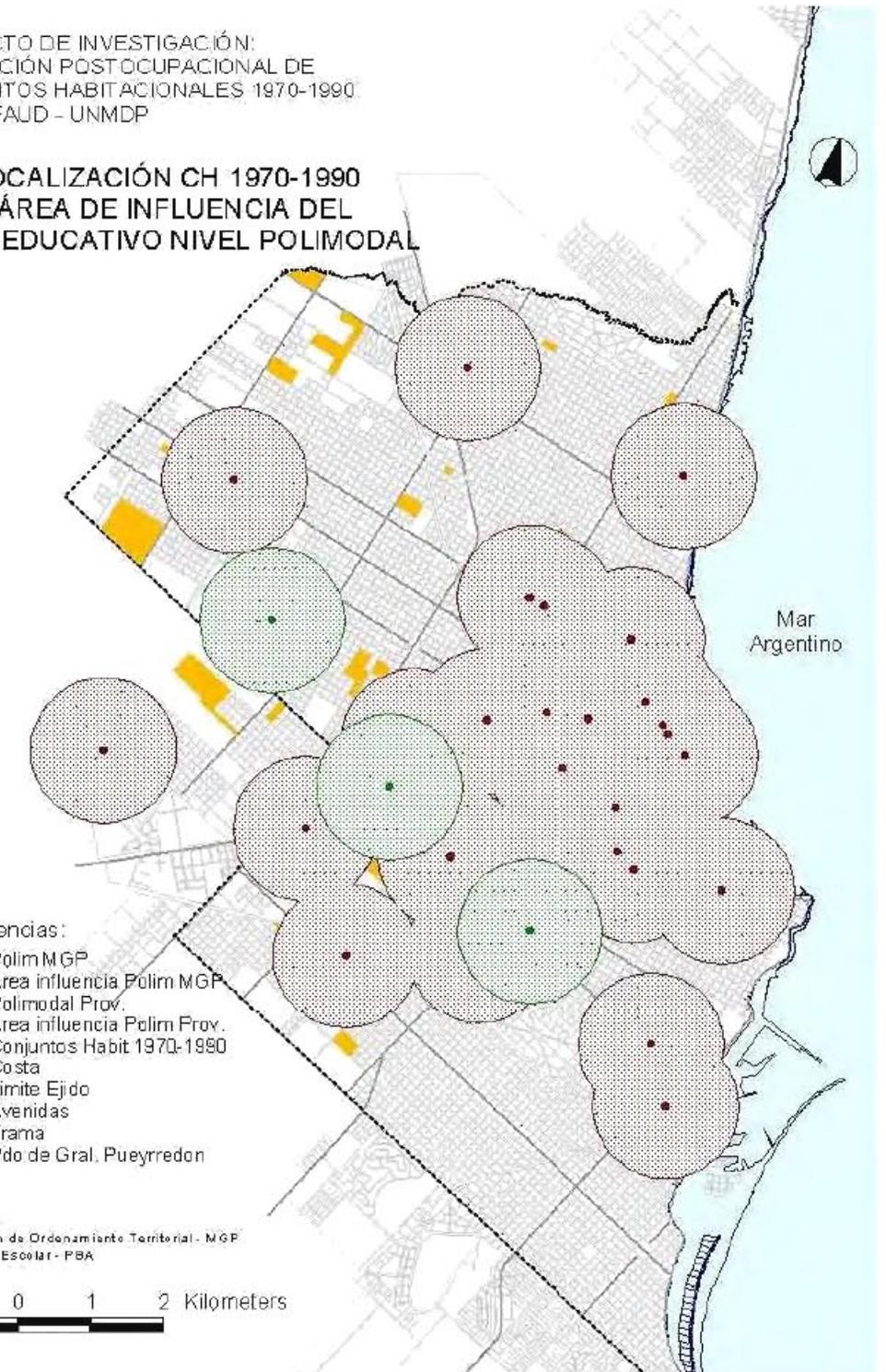
PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970-1990
TAHS - FAUD - UNMDP

LOCALIZACIÓN CH 1970-1990
Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL
SERV. EDUCATIVO NIVEL POLIMODAL

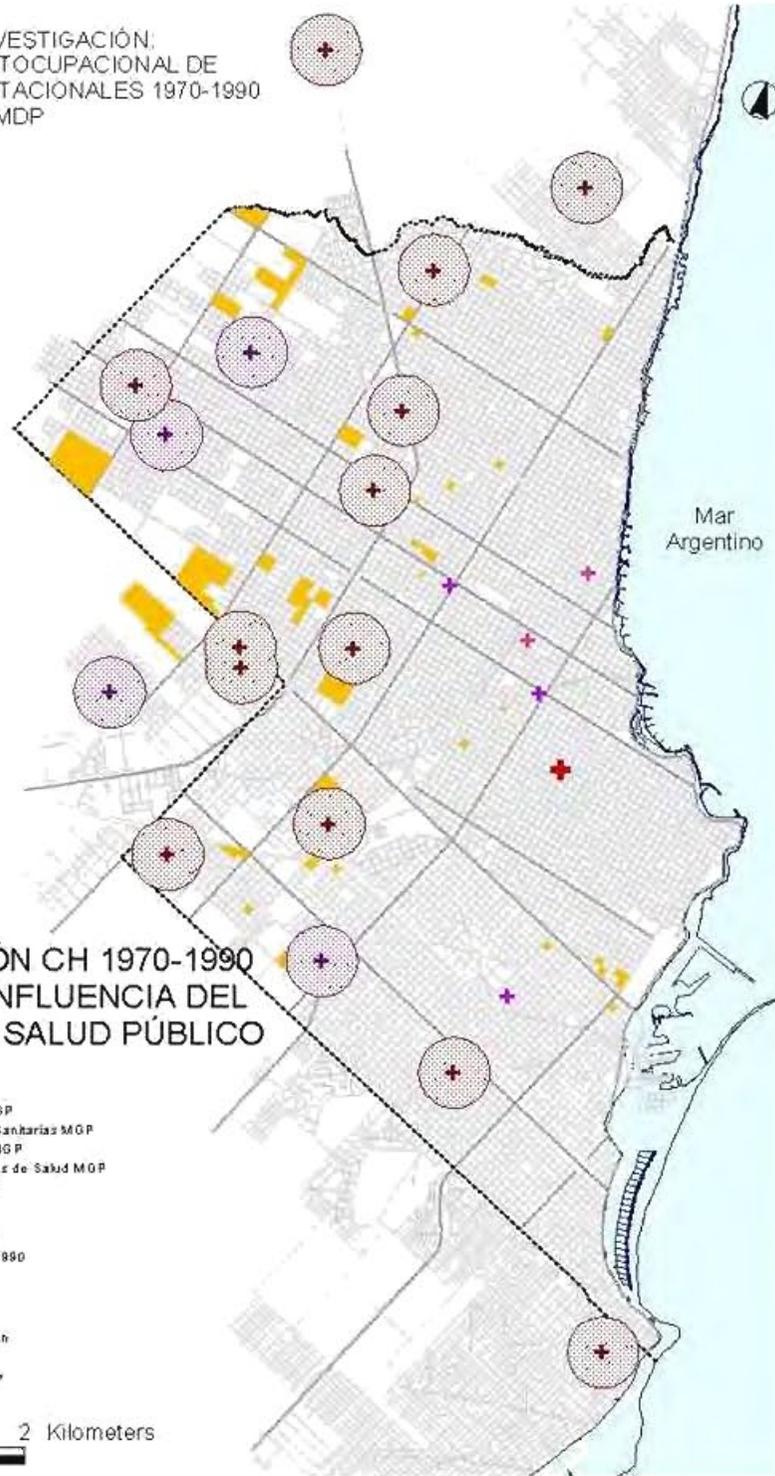
- Referencias:
- Polim MGP
 - Área influencia Polim MGP
 - Polimodal Prov.
 - Área influencia Polim Prov.
 - Conjuntos Habit 1970-1990
 - Costa
 - Limite Ejido
 - Avenidas
 - Trama
 - Pdo de Gral. Pueyrredon

Fuentes:
Dirección de Ordenamiento Territorial - MGP
Consejo Escolar - PBA

1 0 1 2 Kilometers



PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970-1990
TAHS - FAUD - UNMDP



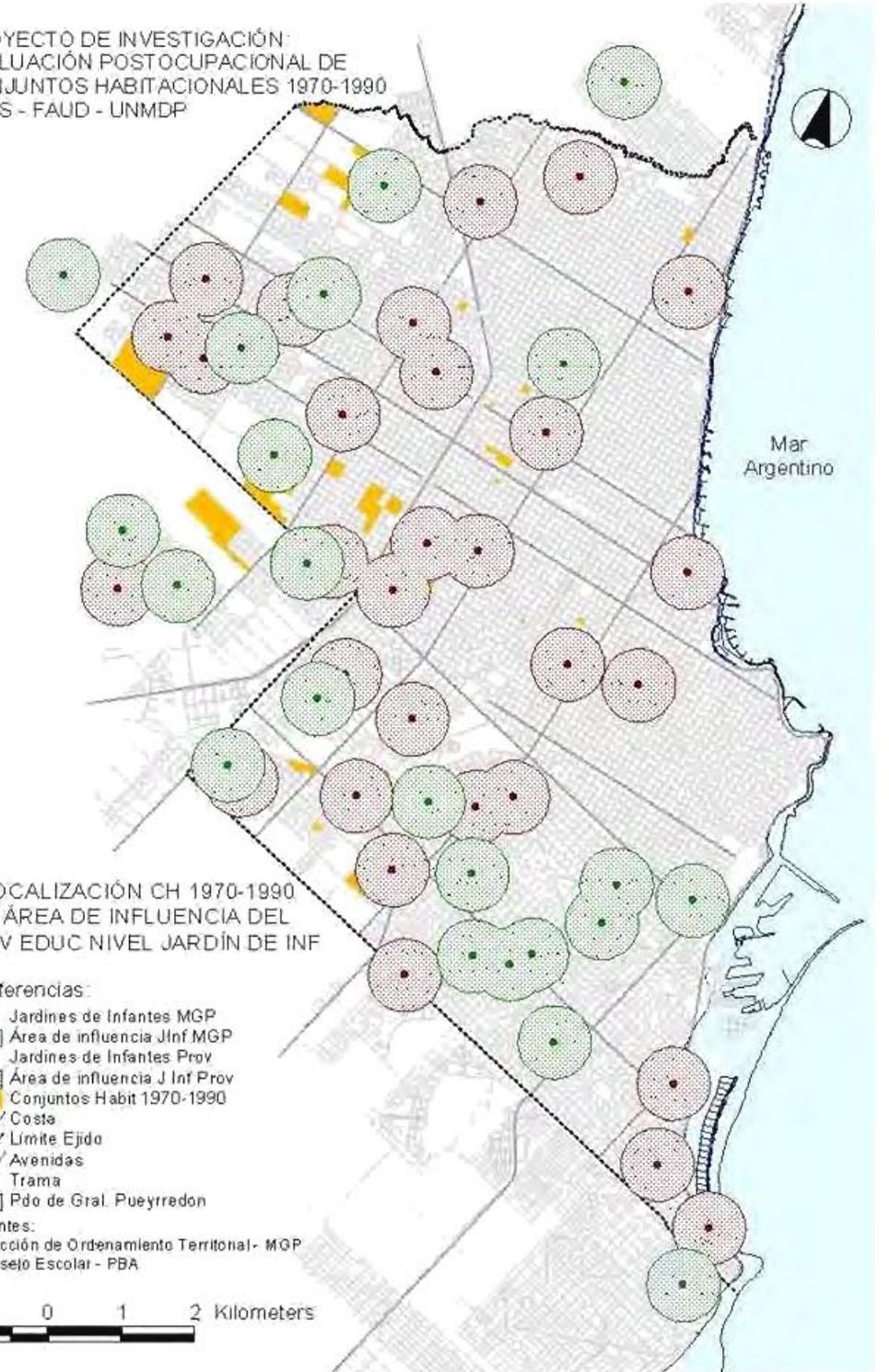
LOCALIZACIÓN CH 1970-1990
Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL
SERVICIO DE SALUD PÚBLICO

Referencias:

- ✚ Unidades sanitarias MGP
 - ▨ Área de Inf Unidades Sanitarias MGP
 - ✚ Sub centros de salud MGP
 - ▨ Área de Inf Sub Centros de Salud MGP
 - ✚ Centros de salud MGP
 - ✚ Institutos de Salud
 - ✚ Hospitales Regionales
 - ▨ Conjuntos Habit 1970-1990
 - ~ Límite Ejido
 - Avenidas
 - Trama
 - Costa
 - ▭ Pdo de Gral. Pueyrredon
- Fuente:
Plan de Ordenamiento Territorial - MGP
Secretaría de Salud - MGP

1 0 1 2 Kilometers

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970-1990
TAHS - FAUD - UNMDP



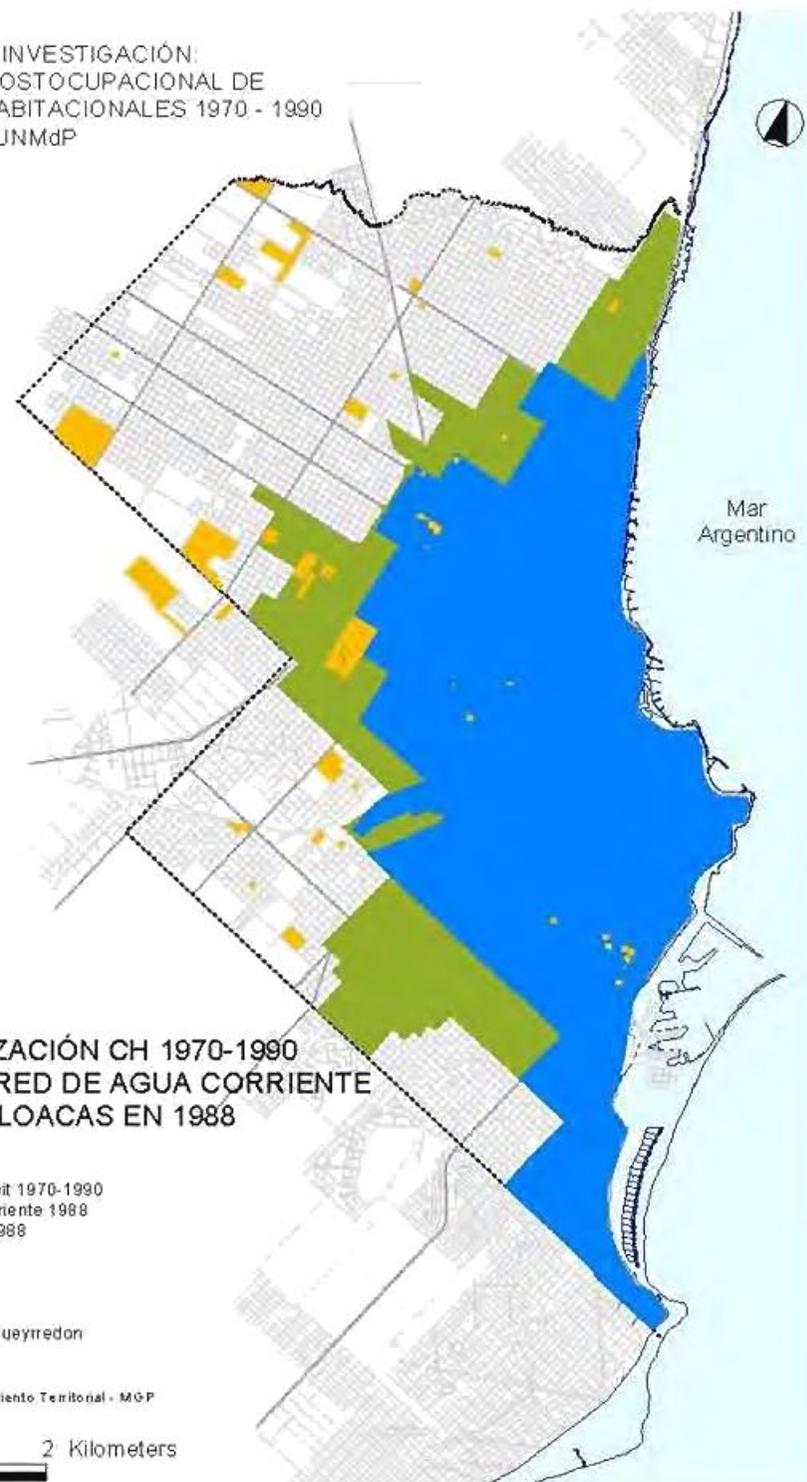
LOCALIZACIÓN CH 1970-1990
Y ÁREA DE INFLUENCIA DEL
SERV EDUC NIVEL JARDÍN DE INF

Referencias:

- Jardines de Infantes MGP
 - ▨ Área de influencia JInf MGP
 - Jardines de Infantes Prov
 - ▨ Área de influencia J Inf Prov
 - ▨ Conjuntos Habit 1970-1990
 - ~ Costa
 - ~ Límite Ejido
 - Avenidas
 - Trama
 - ▭ Pdo de Gral. Pueyrredon
- Fuentes:
Dirección de Ordenamiento Territorial - MGP
Consejo Escolar - PBA

1 0 1 2 Kilometers

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970 - 1990
TAHS - FAUD - UNMDP



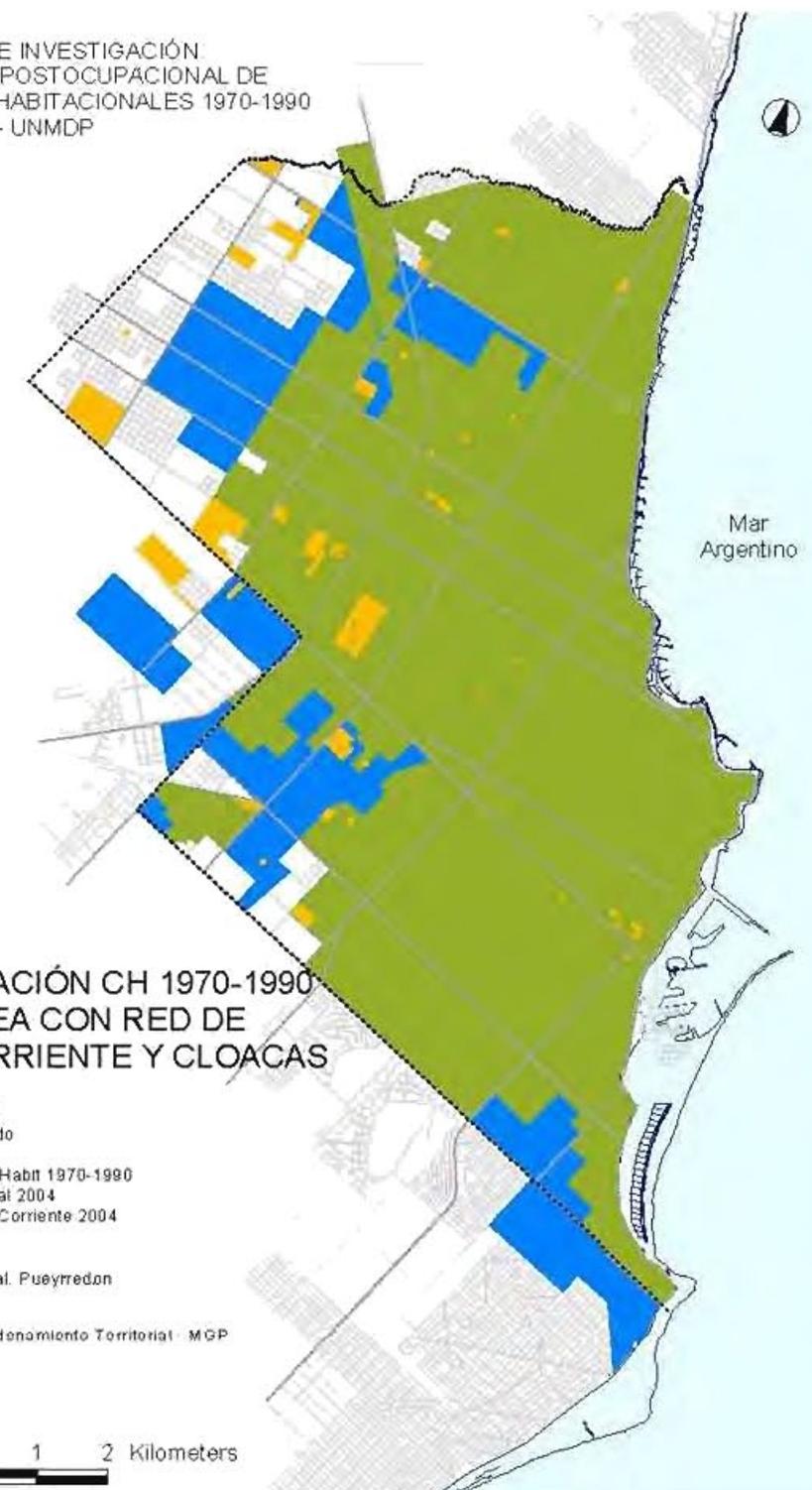
LOCALIZACIÓN CH 1970-1990
Y ÁREA CON RED DE AGUA CORRIENTE
Y CLOACAS EN 1988

- Referencias:
- Conjuntos Habit 1970-1990
 - Red Agua Corriente 1988
 - Red Cloacal 1988
 - Limites ejido
 - Avenidas
 - Trama
 - Costa
 - Pdo de Gral. Pueyrredon

Fuentes:
Dirección de Ordenamiento Territorial - MGP
OSSE - MGP

1 0 1 2 Kilometers

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
EVALUACIÓN POSTOCUPACIONAL DE
CONJUNTOS HABITACIONALES 1970-1990
TAHS - FAUD - UNMDP



LOCALIZACIÓN CH 1970-1990
Y ÁREA CON RED DE
AGUA CORRIENTE Y CLOACAS

- Referencias:
- Limites ejido
 - Avenidas
 - Conjuntos Habit 1970-1990
 - Red Cloacal 2004
 - Red Agua Corriente 2004
 - Trama
 - Costa
 - Pdo de Gral. Pueyrredon

Fuentes:
Dirección de Ordenamiento Territorial - MGP
OSSE - MGP

1 0 1 2 Kilometers



**Registro de los conjuntos
habitacionales de Mar del Plata,
1970-1990**



Conjunto habitacional n.6 2 de Octubre

Sindicato Único Trabajadores de renta y horizontal
Operatoria: 25 de Mayo
Fecha de inicio expediente: 1978

Localización

Ubicación: C. de Dolores, Monseñor Rau,
Calabria, W.Morris
Nomenclatura Catastral: VI-H-68, parc.14c y 15
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: RU FOT: 0,6 FOS:06 Densidad Hab./há: s/d
UD: 57 FOT: 0,39 FOS: 0,39 Densidad Hab./há 107
Sociedad de Fomento: El Martillo

Características del entorno

Condiciones ambientales:

Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación:

Calles: Mejorado, abovedado
Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores:

Circulación vehicular: no corresponde a la tipología
Estacionamiento: no corresponde a la tipología
Circulación peatonal: vereda de bloque cementicio y pasto.

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: no
corresponde a la tipología

Espacios de usos indefinidos: no presenta

Equipamiento comunitario del CH:
Proyectado Guardería
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: vivienda unifamiliar aparcada sobre línea municipal
Clasificación por altura: PB ó 1 piso
Cantidad total viviendas: 178
Obras inconclusas: no presenta
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
Cantidad de dormitorios: 2
Superficie: 57 m².

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

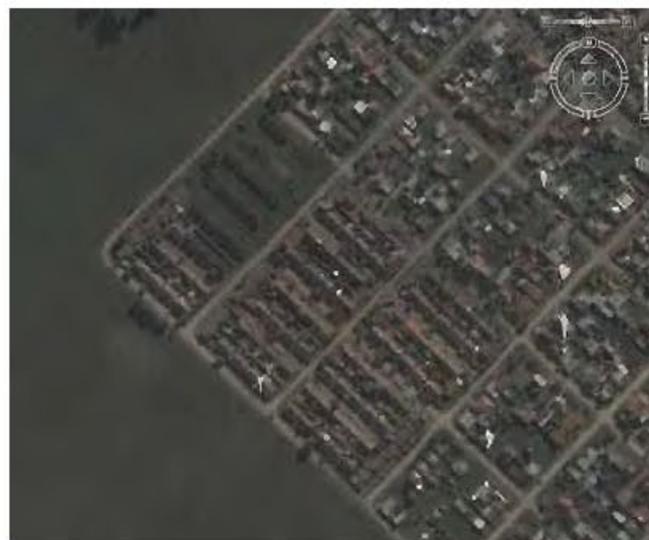
Estructura: muro portante
Muro: ladrillo común con revoque.
Carpintería: de madera estándar con hojas de abrir,
cerramiento cortina enrollar PVC.
Cubierta: estructura de cabios de madera pintados,
terminación de teja francesa sin esmaltar.

Presencia de lesiones:

Suciedad, presencia de hongos en murete exterior.
Faltante de tejas en cubierta, deterioro de babeta.

Situación dominial

Irregular





Conjunto habitacional n.8
IMDUR Barrio Las Heras (Reubicación villa)

Operatoria: Procasa
 Fecha de inicio expediente: 1985

Localización
 Ubicación: Camusso, Sicilia, De los Inmigrantes., Calabria
 Nomenclatura Catastral: VI-H, Mzna.66k
 Indicadores urbanísticos del sector:
 Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS:0,6 Densidad Hab./há: 250
 UD: 32 FOT's/ FOS's/e Densidad Hab./há 600
 Sociedad de Fomento: Gral. Pueyrredón

Características del entorno
Condiciones ambientales
 Área anegable: si
 Presencia de basural a cielo abierto: no
 Existencia de asentamiento precario: no
Condiciones de vías de circulación
 Calles: mejorado y tierra
 Trama urbana: regular

Estructura del conjunto
 Espacios comunitarios exteriores:
 Circulación vehicular: no corresponde a la tipología
 Estacionamiento: no corresponde a la tipología
 Circulación peatonal: vereda cemento
 Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: no
 Espacios de usos indefinidos: no
 Equipamiento comunitario del CH:
 Proyecto: Guardería (299 m2) Área verde pública (748 m2)
 Ejecutado: no registra
Estructura edilicia

Tipo Edificio: Vivienda apareada unifamiliar sobre línea municipal
 Clasificación por altura: PB ó 1 piso
 Cantidad total viviendas: 75
 Obras inconclusas: no presenta
 Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
 Cantidad de dormitorios: s/d
 Superficie: s/d
 Estándar constructivo: bajo
 Características constructivas:
 Estructura: ladrillo portante,
 Muro: ladrillo común con revoque.
 Carpintería: estándar de madera con postigos.
 Cubierta: inclinada de fibrocemento

Presencia de lesiones
 Humedad ascendente. Suciedad por depósito y lavado diferencial.

Situación dominial
 Regular



10

Conjunto habitacional n.10 Sindicato de Trabajadores Municipales

Operatoria: MGP tierras
Fecha de inicio expediente: 1983

Localización

Ubicación: Av.Polonia, Levenshon, Ceretti, Puan, Rufino
Inda, Fortunato de la Plaza, vías FFCC
Nomenclatura Catastral: VI-H-Ch53-Fr.II-Parc4 y 5
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: E; FOT:0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab./há:250
UD: 14 FOT:1 FOS:0,6 Densidad Hab./há:500
Sociedad de Fomento: J.G.de las Heras

Características del entorno

Condiciones ambientales:

Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: si
Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación:

Calles: Mejorado y tierra
Trama urbana: Irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: engranzado
Estacionamiento: espontáneo no demarcado
Circulación peatonal: vereda peatonal de alisado de cemento

Espacios comunes parquizados y/o recreativos: si

Espacios de usos indefinidos: utilizado para estacionamiento espontáneo sin parquización

Equipamiento comunitario del CH:

Proyectado: Área verde pública 800 m2.
Estacionamientos subterráneos
Construido: Área verde: sí. Estacionamientos no concretados

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo
Clasificación por altura: 2 a 4 pisos
Cantidad total viviendas: 217
Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales:
Cantidad de dormitorios, 1; 2; 3; 4
Superficie: 1 Dº: 45 m2; 2 Dº: 74 m2; 3 Dº: 89 m2; 4 Dº: 139 m2

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: Hormigón armado independiente,
Muro: de ladrillo hueco, revoque exterior
Carpintería: de aluminio, con postigo de madera.
Cubierta: de tejas plana no esmaltada sobre estructura de cabios de madera.

Presencia de lesiones:

Se detecta falta de mantenimiento general y pintura exterior en varios bloques, cuya terminación porosa contribuye a la suciedad por depósito y lavado diferencial, con ennegrecimiento y chorreadura bajo alfeizares y en muros de carga. Postigos sin pintura y con piezas faltantes. Aleros forrados con madera, sin recubrimiento superficial con consecuente degradación del material.

Situación dominial

Irregular



15

Conjunto habitacional n.15

Asociación Mutual Trabajadores de la República Argentina. AMTRA

Operatoria: BHN - Mutual
Fecha de inicio expediente: 1980

Localización

Ubicación: Udine, Vertiz, Bouchard, vías, 148 cont. Canosa
Nomenclatura Catastral: s/d
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: R6 POT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab./há: 250
UD: s/ud FOT: s/e FOS: s/e Densidad Hab./há: s/d
Sociedad de Fomento: Fto. de la Plaza

Características del entorno

Condiciones ambientales
Área anegable: si
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: no
Condiciones de vías de circulación
Calles: mejorado y tierra
Trama urbana: Regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores
Circulación vehicular: mejorado y tierra calles circundantes
Estacionamiento: individual por el propietario
Circulación peatonal: vereda de baldosa y parquizada
Espacios comunes parquizados y/o recreativos: no presenta
Espacios de usos indefinidos: baldíos, espacios libres de manzana sin construir

Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: s/d
Construido: no registra. Provisión de agua por tanque comunitario.

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Vivienda unifamiliar en cinta
Clasificación por altura: PB ó 1 piso
Cantidad total viviendas: 28
Obras inconclusas: no presenta
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales:
Cantidad de dormitorios: s/d
Superficie: s/d
Estándar constructivo: medio
Características constructivas:
Estructura: de hormigón armado
Muro: ladrillo hueco con revoque común
Carpintería: madera con cortina PVC
Cubierta: inclinada de tejas

Presencia de lesiones:

Microfisuras en pared medianera, ausencia de pintura.
Humedad ascendente en balcones.
Suciedad por depósito y lavado diferencial en mampostería, con ennegrecimiento y chorreaduras.
Presencia de microorganismos.

Situación dominial

Irregular



16

Conjunto habitacional n.16 Sindicato de Obreros Navales

Operatoria: sindicato
Fecha de inicio expediente: 1985

Localización

Ubicación: Cuba, Irala, de los Inmigrantes, Ayolas
Nomenclatura Catastral: VI-J-Mza 57-P 1a a26

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6	FO: 10,6	FOS: 0,6	Densidad Hab./há: 250
UD: 19	FO: 11	FOS: 0,6	Densidad Hab./há: s/d

Sociedad de Fomento: Santa Rita

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: Mejorado
Trama urbana: Regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: mejorado, engranzado
Estacionamiento: s/proyectado en espacios PB libre
Circulación peatonal: camino peatonal cementicio

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: parque y juegos infantiles cercado con alambre romboidal

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: comercio minorista = 68 m², estafeta postal incluida en comercio, cabina telefónica;

guardería: 120 m²; área verde pública: 748 m²;
estacionamiento para vehículos en unidades 64
espacios
Construido: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo y torre baja

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 104

Obras inconclusas: no presenta

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales:

Cantidad de dormitorios: s/d

Superficie: s/d

Estándar constructivo: medio

Características constructivas

Estructura: Hormigón Armado Independiente

Muro: ladrillo hueco con terminación salpicret

Carpintería: de aluminio, cortina PVC

Cubierta: inclinada de tejas y cubierta plana
transitable

Presencia de lesiones:

No presenta por haberse realizado el mantenimiento general del conjunto

Situación dominial

Irregular



17

Conjunto habitacional n.17 Asociación Viajantes de Mar del Plata

Operatoria: Esfuerzo económico solidario y BHN
Fecha de inicio expediente: 1975

Localización

Ubicación: Polonia, Magallanes, Magnasco, Ayolas

Nomenclatura Catastral: VI-J-fr.V

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6/CA FOT: 0,8/0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 260

UDs/ha FOT: 1,3/e FOS: 1/e Densidad Hab/ha: 385

Sociedad de Fomento: Santa Rita

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: si

Existencia de asentamiento precario: si

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento, mejorado, tierra

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: engranzado, perimetrales
pavimentadas y tierra.

Estacionamiento: espontáneo y en apropiación de
terreno con construcción precaria de cocheras

Circulación peatonal: veredas de loscón granfíco.

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos:
parqueizados y ornamentados

Espacios de usos indefinidos: construcciones de
viviendas sin terminar, abandonados, registran ocupación

en algún caso, construcciones demolidas, terrenos libres
c/presencia de basura

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: Área comercial: 500m², centro
asistencial: 110m², área deportiva y cultural: 165 m²;
local de usos múltiples y estafeta: 350m². Escuela,
jardín de infantes y guardería.

Construido: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 228 (Viviendas proyectadas:
996)

Obras inconclusas: si

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales:

Cantidad de dormitorios: 2, 3 y 4 dormitorios

Superficie: 2D°: 65 m²; 3 D°: 86 m²; 4 D°: 95 m².

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

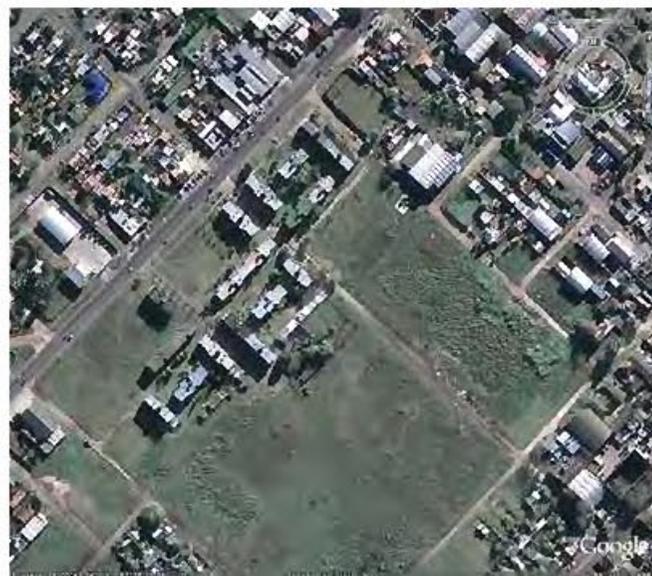
Estructura: Ho independiente

Muro: ladrillo hueco con revestimiento

Carpintería: Original metálica; reposición de

aluminio, cortina enrollar PVC

Cubierta: plana no transitable



Presencia de lesiones:

Grieta de coronamiento en encuentro losa de
cubierta y muro exterior. Oxidación en anclaje de
carpintería metálica.

Suciedad por depósito y lavado diferencial en
mampostería, con ennegrecimiento y chorreaduras.
Depósito de microorganismos. Falta de pintura.

Situación dominial

Irregular



18

Conjunto habitacional n.18 Centro de Empleados de Comercio

Operatoria: Reactivación 2
Fecha de inicio expediente: 1983

Localización

Ubicación: Gaboto, Cerrito, Solís, M.T. De Alvear

Nomenclatura Catastral: s/d

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: E1 FOT: 2,5 FOS: 0,2 Densidad Hab/há: 160
UD: 13 FOT: 2,5 FOS: 0,4 Densidad Hab/há: 1000

Sociedad de Fomento: Puerto Centro

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: pavimentos hormigón

Estacionamiento: según proyectado

Circulación peatonal: mosaico granítico 50 x 50

Espacios comunes parqueados y/o recreativos:
según proyectado

Espacios de usos indefinidos: no registra

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: Local de usos múltiples: 80 m²; locales
comerciales: 160m²; Arenero, playón deportivo, áreas

de esparcimiento verde: 4759m²; estacionamiento
cubierto p/ 101 autos en subsuelo: 2694m²,
Descubierto 49 autos en PB: 1361 m²
Construido: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre alta

Clasificación por altura: 4 ó más

Cantidad total viviendas: 248

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3 dormitorios

Superficie: 2D° 66,25m²; 3 D°: 74,75m²

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: hormigón armado visto.

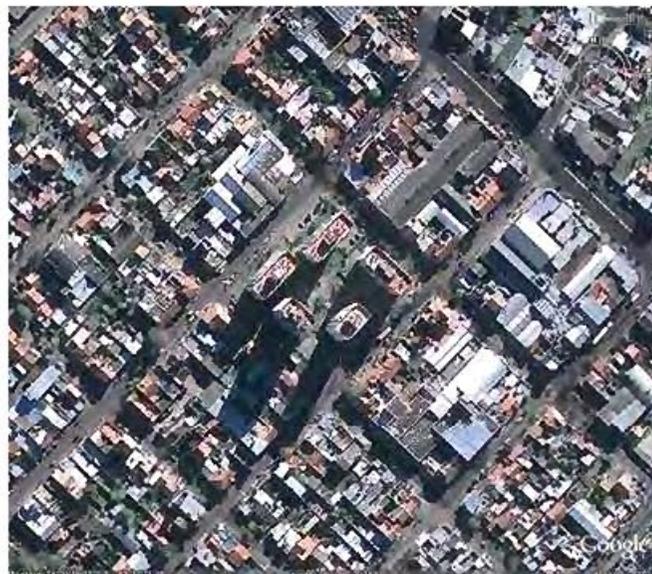
Muro: ladrillo hueco con terminación salpicret

Carpintería: hoja corrediza de aluminio, cortina PVC.

Cubierta: plana transitable.

Presencia de lesiones:

Grietas en mampostería y revoque por flecha del
soporte en primer piso. Fisuras verticales en
mampostería exterior por contracción dilatación.
Desprendimiento de recubrimiento de fierros,



oxidación y corrosión en viga de PB. Humedad
ascendente en columnas de planta baja. Organismos,
verdín en balcones de hormigón del bloque placa.
Suciedad por depósito con ennegrecimiento en losas
balcones y muro de terraza.

Situación dominial

Regular



19

Conjunto habitacional n.19 Asoc. Pescadores del Puerto de Mdp

Operatoria: VEA (Malvinas)
Fecha de inicio expediente: 1972/73

Localización

Ubicación: Acha, Gaboto, Edison, Solís
Nomenclatura Catastral: VI-H-9d-2g
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito : C2 FOT FOS Densidad Hab/ha
UD: s/ud FOT FOS Densidad Hab/ha
Sociedad de Fomento: Centro Puerto

Características del entorno

Condiciones ambientales

- Área anegable: no
- Presencia de basural a cielo abierto: no
- Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

- Calles: pavimentadas
- Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

- Circulación vehicular: calle pavimentada
- Estacionamiento: PB descubierto
- Circulación peatonal: baldosa vereda vainilla

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: espacios ornamentales con PB libre

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

- Proyectado: espacios ornamentales con PB libre
- Construido: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque alto
Clasificación por altura: 4 ó más
Cantidad total viviendas: 234
Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
Cantidad de dormitorios: s/d
Superficie: s/d

Estándar constructivo: s/d

Características constructivas:

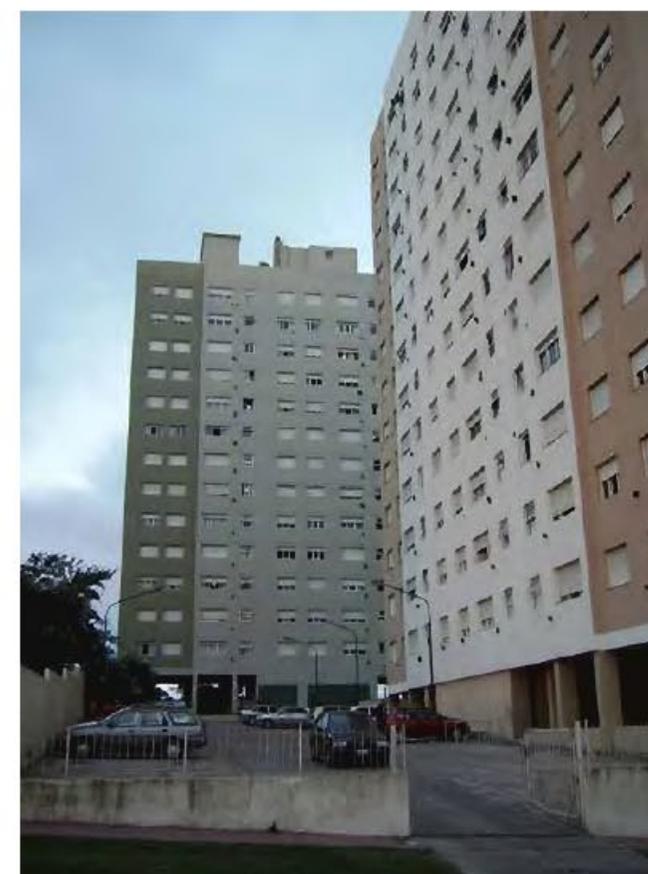
- Estructura: independiente de hormigón armado
- Muro: ladrillo hueco con revoque de salpícret
- Carpintería: hoja de abrir de madera y cortina de enrollar de PVC
- Cubierta: plana transitable

Presencia de lesiones:

No presenta patologías visibles.

Situación dominial

Regular



21

Conjunto habitacional n.21 Unión del Comercio la Ind y la Prod. UCIP

Operatoria: Reactivación 2
Fecha de inicio expediente: 1982

Localización

Ubicación: J. B. Justo 7200, Etchegaray, El Cano
Nomenclatura Catastral: IV-Rural,p-4g
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: R8 FOT:0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/há:150
UD: 7 FOT:1,4 FOS:0,6 Densidad Hab/há:970
Sociedad de Fomento: Las Américas

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: si

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimentadas
Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: calle para acceso a estacionamiento sin pavimentar
Estacionamiento: no demarcado en espacios perimetral a los edificios
Circulación peatonal: veredas de baldosones

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: terreno libre no parqueizado, reja perimetral sobre límite interno

Espacios de usos indefinidos: espacios verdes no parqueizados, usado para juego espontáneo infantil

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: Locales p/escuela primaria, preescolar, cabina telefónica y centro comunitario; espacio área verde pública, estacionamientos dentro de parcela, sólo 30% sin calle interior de acceso
Ejecutado: no registra

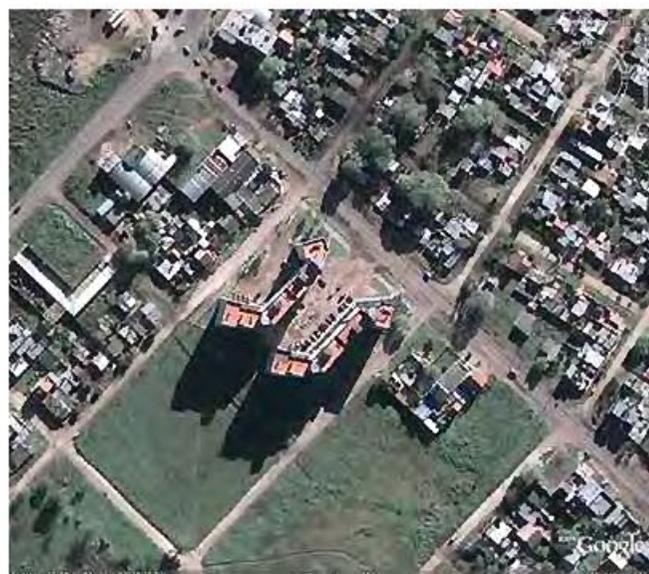
Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque alto
Clasificación por altura: 4 ó más
Cantidad total viviendas: 144
Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/d
Superficie: s/d

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:
Estructura: hormigón armado
Muro: ladrillo hueco y revoque.
Carpintería: hoja corrediza de aluminio con postigos de chapa
Cubierta: plana transitable



Presencia de lesiones:

Suciedad por depósito y lavado diferencial en mampostería, con ennegrecimiento y chorreaduras. Microorganismos. Humedad ascendente en planta baja.

Situación dominial

Irregular



22

Conjunto habitacional n.22

Asociación Mutual Trabajadores de la República Argentina. AMTRA

Operatoria: Reactivación II
Fecha de inicio expediente: 1981

Localización

Ubicación: O. De Zárate, Calle 230 N° 700
Nomenclatura Catastral: VI-Rural-P4g
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: RU/rural FOT FOS Densidad Hab/ha
UD: 37 FOT:0,4 FOS: 0,4 Densidad Hab/ha:130
Sociedad de Fomento: Gral. Belgrano

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: si, con problemas de inundación
Presencia de basural a ciclo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: mejorado, tierra
Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: calles internas
Estacionamiento: a resolver por propietario
Circulación peatonal: a resolver por propietario

Espacios comunes patquizados y/o recreativos: no presenta

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: centro comunitario 210 m², comercio 140 m²; guardería 280 m²; escuela primaria 2244 m²,

comercio 140 m²; guardería 280 m²; escuela primaria 2244 m²

Ejecutado: escuela primaria

Estructura edilicia

Tipo Edificio: vivienda aparcada

Clasificación por altura: PB ó 1 piso

Cantidad total viviendas: 102

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 1 y 2

Superficie: 1 D^o: 59 m²; 2 D^o: 76 m²

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: muro portante,

Muro: ladrillo hueco y revoque

Carpintería: estándar de madera, postigos de madera

Cubierta: inclinada de teja francesa

Presencia de lesiones:

Presencia de hongos en tirantes de cubierta. Muros exteriores: presentan humedad, suciedad, organismos y degradación de revoques Degradación de pintura en tirantería expuesta. Mampuesto de cerco: humedad ascendente

Situación dominial

Regular



23

Conjunto habitacional n.23 Asociación Mutual Sind. Gastronómico

Operatoria: Reactivación y Plan cáscara
Fecha de inicio expediente: 1984

Localización

Ubicación: Czetz, Alvarado, Termas de Río Hondo 3225, Roca 3100, Coronel Suarez
Nomenclatura Catastral: VI-A-84-I;II;III y V P1,4,5,6,7,8 y3c Fr.VI

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito:R7 FOT:0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:150/250
UD: 24 FOT:0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:350

Sociedad de Fomento: Belisario Roldán

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento, mejorado y tierra

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: calle de mejorado

Estacionamiento: descubierto por bahías en veredas

Circulación peatonal: circulación internaconjunto y sobre línea municipal, veredas de loseton

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: si

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: Cámara transformadora y Torres de agua, calles a ceder y área verde pública
Ejecutado: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre baja y vivienda apareada

Clasificación por altura: PB y 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 484

Obras inconclusas: si

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 1, 2 y 3

Superficie: 1Dº:49 m2; 2Dº: 57 m2; 3Dº: 79 m2.

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: De hormigón armado

Muro: ladrillo hueco y revoque

Carpintería: chapa doblada y pintada, cortinas de enrollar plásticas originales. Renovación: carpintería de aluminio

Cubierta: inclinada de losa de hormigón armado, con terminación de teja plana.



Presencia de lesiones:

Suciedad por depósito y lavado diferencial en mampostería, con ennegrecimiento y chorreaduras. Degradación de pintura. Microfisura en revoques exteriores. Oxidación en aberturas, con chorreadura de óxido bajo alféizares.

En tipología de viviendas apareada: muros con humedad ascendente.

Situación dominial

Irregular



25

Conjunto habitacional n.25 Unión Tranviaria Automotor. UTA 3

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1980

Localización

Ubicación: Av. Fermin Errea, Calle 242, altura calle Alberti 9800

Nomenclatura Catastral: VI-A-76.I-p144 y VI-A.CH75.FIII,p1,2,3

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: Reserva urbana FOT FOS Densidad Hab/ha
UD: 5 FOT:s/e FOS:s/e Densidad Hab/ha:s/e
Sociedad de Fomento: B° Jorge Newbery

Características del entorno

Condiciones ambientales

- Área anegable: no
- Presencia de basural a cielo abierto: no
- Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

- Calles: mejorado
- Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores:

- Circulación vehicular: viviendas con acceso individual sobre línea municipal
- Estacionamiento: resuelta por propietario individual e interno
- Circulación peatonal: vereda de losetas de hormigón

Espacios comunes patquizados y/o recreativos: no presenta

Espacios de usos indefinidos: 29 manzanas sin edificación se perciben como área rural sin ningún tipo de contención y con estructura abandonada.
Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: 38 manzanas, Área deportiva y recreativa
6 manzanas, sin especificaciones
Ejecutado: área deportiva y recreativa en estado de abandono por litigio judicial con situación de vandalismo y robos

Estructura edilicia

Tipo Edificio: vivienda unifamiliar en cinta
Clasificación por altura: PB ó 1 piso
Cantidad total viviendas: 47
Obras inconclusas: si
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
Cantidad de dormitorios: s/d
Superficie: s/d
Estándar constructivo: alto
Características constructivas:
Estructura: muro portante, estructura de hormigón bajo tanque agua
Muro: mampostería de ladrillo con revoque salpicret
Carpintería: hoja de abrir de madera y cortina enrollar PVC
Cubierta: inclinada de tejas francesas



Presencia de lesiones:
No presenta patologías visibles.

Situación dominial
Irregular



27

Conjunto habitacional n.27 Asociación gremial de músicos

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1987

Localización

Ubicación: Rivadavia y límite parcela 9d, San Martín y límite parcela 57c.

Nomenclatura Catastral: VI-A57, P 8e/8f/8g y 8h

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: B8 FOT:0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/há:150

UD: 25 FOT:0,65 FOS:0,60 Densidad Hab/há:340

Sociedad de Fomento: Florentino Ameghino

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: mejorado

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: empedrado

Estacionamiento: s/delimitación, interior en el predio del conjunto

Circulación peatonal: vereda cemento alisado

Espacios comunes parqueados y/o recreativos:

Espacios de usos indefinidos: no presenta

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: Área educación 300 m²; área verde pública 863 m², estacionamiento interno,

descubierto; cesión de calles San Martín
Ejecutado: estacionamiento s/especificaciones, área verde parqueada

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre Baja

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 36

Obras inconclusas: no presenta

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2

Superficie: 61 m².

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: hormigón armado.

Muro: ladrillo cerámico hueco revocado.

Carpintería: hoja de abrir de madera, cerramiento cortina de PVC

Cubierta: inclinada de chapa, con caída libre y alero forrado de madera

Presencia de lesiones:

Presencia de microfisuras y fisuras en revoque de muros exteriores. Suciedad. Degradación de pintura. En aleros: descascaramiento de pintura.

Situación dominial

Regular



34

Conjunto habitacional n.34 Asociación Mutual del Personal de Empresa Telefónica

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1981

Localización

Ubicación: Río Negro, Berutti, F. Errea, Colombia (ex 224) y límite fracción 6

Nomenclatura Catastral: VIA-28-7a, 7b

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R5 FOT:0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/há:150
UID: 9 FOT:s/c FOSs/c Densidad Hab/há:c

Sociedad de Fomento: Libertad

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: si, limita

Codiciones de vías de circulación

Calles: tierra

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: tierra

Estacionamiento: Bloque bajo: espontáneo sin definir. Vivienda apareada: individual en retiro lateral

Circulación peatonal: sendero de mejorado

Espacios comunes parquizados y/o recreativos: sin definir

Espacios de usos indefinidos: apropiación de espacios comunes por viviendas de PB

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: jardín de infantes, escuela primaria

Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Boque bajo y Vivienda apareada

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos y PB.

Cantidad total viviendas: 276

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Superficie: s/datos

Cantidad de dormitorios: 3

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: Bloque Bajo: Hormigón Armado.

Viviendas Apareadas: mampostería portante

Muro: mampostería y revoque

Carpintería: hoja de madera corrediza. Cortina PVC

Cubierta: Bloque bajo: plana accesible; Vivienda apareada: inclinada de teja plana sobre estructura de cabios de madera.

Presencia de lesiones:

Bloques: Suciedad, chorreadura bajo alfeizar, y muros perimetral de cubierta en la parte superior.

Descascaramiento de pintura. Humedad ascendente en muro perimetral de cubierta.

Situación dominiial

Regular



37

Conjunto habitacional n.37 Asociación Civil Monolito Limitada.

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1982

Localización

Ubicación: Avda. Circunvalación, Av. Constitución y límite parc 2a

Nomenclatura Catastral: VI-A-9-II-1a

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: RU FOT: FOS: Densidad Hab/ha
UD: 10 FOTs/e FOSs/e Densidad Hab/ha: 620

Sociedad de Fomento: Virgen de Lujan

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: si

Presencia de basural a cielo abierto: si

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: mejorado y tierra

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: calle mejorado

Estacionamiento: espontáneo s/definir

Circulación peatonal: vereda losetón granítico

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: alrededor de los bloques

Espacios de usos indefinidos: en terrenos libres

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: s/datos

Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre baja
Clasificación por altura: 2 a 4
Cantidad total viviendas: 54
Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
Cantidad de dormitorios: s/d
Superficie: s/d
Estándar constructivo: medio
Características constructivas:
Estructura: independiente de hormigón armado
Muro: ladrillo hueco con revoque salpicret
Carpintería: hoja corrediza de aluminio y cortinas PVC
Cubierta: losa plana accesible

Suciedad por depósito y lavado diferencial, con ennegrecimiento y chorreadura bajo alfeizares..
Desprendimiento de piezas del alféizar. Humedad ascendente en mampostería de planta baja

Situación dominial

Irregular



40

Conjunto habitacional n.40 Asociación de Viajantes de Comercio de la República Argentina

Operatoria: Plan VEA
Fecha de inicio expediente: 1974

Localización

Ubicación: Constitución, 212, Florisbelo Acosta, límite parcela 1a

Nomenclatura Catastral: VI-A-16-P2a

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: RB FOT: 0.6 FOS: 0.6 Densidad Hab/ha: 150
UD: s/e FOT: s/e FOS: s/e Densidad Hab/ha: s/e

Sociedad de Fomento: Los Tilos

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento de hormigón reticulado, mejorado

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores:

Circulación vehicular: no corresponde a tipología

Estacionamiento: no corresponde a tipología

Circulación peatonal: vereda baldosones

Espacios comunes patquizados y/o recreativos: no

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: s/d

Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: vivienda individual apareada

Clasificación por altura: PB ó 1

Cantidad total viviendas: 160

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/d

Superficie: s/d

Estándar constructivo: alto y medio

Características constructivas:

Estructura: independiente de hormigón armado

Muro: ladrillo hueco revocado

Carpintería: hoja de abrir y postigos de madera; de chapa con taparrollo y cortina de pvc.

Cubierta: Original: losa de hormigón inclinada no transitable. Renovación: terminación de tejas, membrana o chapa

Presencia de lesiones:

Humedades de filtración y condensación en cubiertas. Suciedad, verdín, chorreaduras en balcones. Revoques degradados. Oxido en taparrollo.

Situación dominial

Irregular



41

Conjunto habitacional n.41

Raíces, Cooperativa de Viviendas limitada

Operatoria: Cooperativa y esfuerzo propio

Fecha de inicio expediente: 1984

Localización

Ubicación: Florisbello Acosta, Stegagmini y Strobel

Nomenclatura Catastral: P.22ee 22w,22v, parte 6 y 1

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R8 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 150

UD: 21 FOT: 0,48 FOS: 0,48 Densidad Hab/ha: 250

Sociedad de Fomento: Los Tilos

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: si

Presencia de basural a ciclo abierto: terrenos vacantes lo circundan posibilidad de acumulación de basura

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: mejorado, tierra

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: pasaje de tierra interno en manzana

Estacionamiento: individual, retiro de frente utilizado p/estacionar

Circulación peatonal: tipo vereda, no se proveyó, algunas mejoradas por el frentista

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: no se realizaron. Tanque comunitario.

Espacios de usos indefinidos: manzana sin construir

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: en m2. Área comercio: 818; Centro comunitario: 200; Unidad

Sanitaria: 50; Destacamento: 50; Total: 2700; Área educación: escuela

Primaria: 800; guardería: 220; preescolar: 588

Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Vivienda en cinta

Clasificación por altura: PB y 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 115

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2

Superficie: 54m2; 60m2

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: mampostería portante

Muro: ladrillo hueco con revoque

Carpintería: hoja de abrir de madera estándar con postigo

Cubierta: tipología PB: cubierta inclinada con teja plana con alero.

Tipología 2 a 4 pisos: cubierta de fibrocemento con muro de carga.



Presencia de lesiones:

Fisura y desprendimiento en encuentro de teja con muro. Humedad de filtraciones y ascendente; chorreaduras en muro de carga, verdn. Degradación de pintura en carpinterías.

Situación dominial

Irregular



47

Conjunto habitacional n.47 Asociación Obrera Textil - Conjunto Almirante Brown

Operatoria: Malvinas- BHN
Fecha de inicio expediente: 1976

Localización

Ubicación: Alió, Aragón, L. López, Asturias, Jovellanos,
Cataluña, Pelayo, Constitución

Nomenclatura Catastral: s/d

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT:0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:250
UD: s/nº FOT: s/e FOS:s/e Densidad Hab/há: s/e

Sociedad de Fomento: Aeroparque

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: exterior por calle pavimentada

Estacionamiento: descubierto sobre bahía de calles

Circulación peatonal: veredas de loseta hormigón

Espacios comunes parquizados y/o recreativos:

exteriores, residual entre edificios

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: Área educación: 4710 m²
Ejecutado: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre baja

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 352

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/datos

Superficie: s/datos

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: independiente de hormigón armado

Muro: ladrillo hueco revocado, con vigas de
hormigón visto

Carpintería: Original: hoja de abrir de madera con
cortina PVC. Reposición: aluminio corrediza.

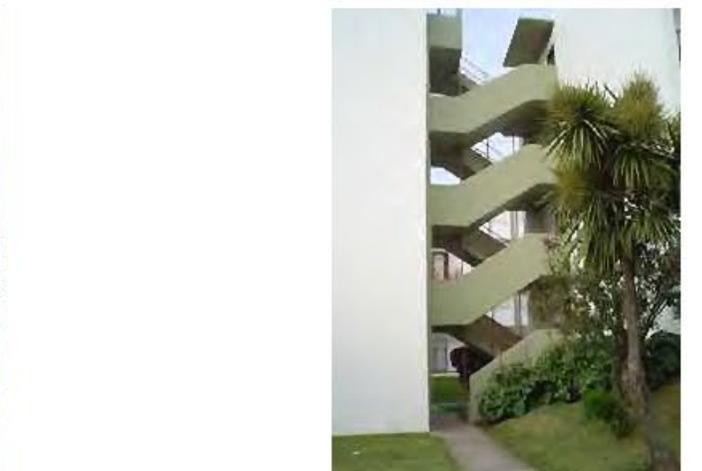
Cubierta: terraza accesible, con muro de cierre de
ladrillos calados

Presencia de lesiones:

No presenta patologías visibles en los edificios. En
torre tanque suciedad y chorreaduras por depósito y
lavado diferencial.

Situación dominial

Regular



48

Conjunto habitacional n.48

Asociación Mutual de Empleados de Casino

Operatoria: Reactivación II
Fecha de inicio expediente: 1983

Localización

Ubicación: Constitución, Valencia, Pirán, Funes de Millán
Nomenclatura Catastral: VI-A, Mz.19b, Parcelas 4 a 31

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6/C4 FOT:0,8 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:250
UD: 23 FOT:1,17 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:620

Sociedad de Fomento: Los Pinares

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: no

Estacionamiento: 66 autos exterior con cerco

Circulación peatonal: interior veredas de baldosas gráficas

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: 100% de terreno libre parqueizado

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: en m²: Guardería: 194; estacionamiento y circulación paralela a línea Municipal: 1667,50

Ejecutado: guardería: 100%, estacionamiento: sólo p/ 66 autos.

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre alta

Clasificación por altura: 4 o más

Cantidad total viviendas: 111

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3 dormitorios

Superficie: 2D^o: 53 m²

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: independiente de hormigón armado

Muro: doble con terminación de ladrillo visto

Carpintería: hoja de abrir de madera pintada, cortina de enrollar de PVC

Cubierta: Losa de hormigón con terraza inaccesible

Presencia de lesiones:

Eflorescencia y manchado en la mampostería exterior de ladrillo visto

Situación dominial

Regular



51

Conjunto habitacional n.51 Asociación Viajantes de Mar Del Plata

Operatoria: BHN (por quiebra BCRA)
Fecha de inicio expediente: 1978

Localización

Ubicación: Alice, Calasanz, Aguirre, Porlong, T. de Vera y Aragón

Nomenclatura Catastral: VI-A-4, Fr. IV, Parcelas 1,2,3,4,13,14,15 y 16

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: 3 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 274

Sociedad de Fomento: Parque Montemar

Características del entorno

Condiciones ambientales

- Área anegable: no
- Presencia de basural a cielo abierto: no
- Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

- Calles: pavimento y tierra
- Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

- Circulación vehicular: no corresponde por tipología
- Estacionamiento: solucionado por el propietario en retiro LM
- Circulación peatonal: losetas de Ho, veredas y circulación interior para acceso a viviendas.

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: no

Espacios de usos indefinidos: en áreas no construidas

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: estacionamiento dividido en 5 sectores
capacidad 104 autos
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Vivienda en cinta

Clasificación por altura: PB ó 1 piso

Cantidad total viviendas: 52

Obras inconclusas: sí (cantidad de edificios proyectados 13, concretados 6)

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3

Superficie: 2 Dº: 64; 3 Dº: 78 m².

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: ladrillo portante

Muro: ladrillo hueco con terminación salpicret

Carpintería: hoja de abrir de madera con postigos y cortina de enrollar de PVC

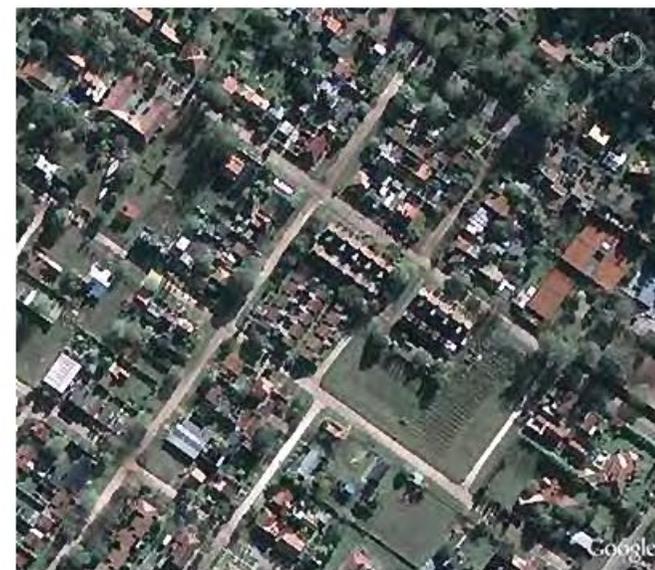
Cubierta: inclinada con teja plana

Presencia de lesiones:

Suciedad en mampostería por ausencia de pintura.

Situación dominial

Irregular



53

Conjunto habitacional n.53

Asociación Mutual de Personal de Casino

Operatoria: Plan VEA. Viviendas Económicas Argentinas

Fecha de inicio expediente: 1974

Localización

Ubicación: José Ingenieros, Estrada, Tejedor, Zacagnini

Nomenclatura Catastral: s/datos

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R7 FOT: 0,6 FOS:0,60 Densidad Hab/ha:150/250

UD: s/UD FOTa/c FOS:s/c Densidad Hab/ha: 450

Sociedad de Fomento: José Manuel Zacagnini

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimentadas

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: pavimento articulado

Estacionamiento: interior al conjunto a cielo abierto de pavimento articulado

Circulación peatonal: losetas de Ho en veredas sobre línea municipal y circulación interior.

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos:

parqueizado entre edificios

Espacios de usos indefinidos: no registra

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: s/d

Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre baja y Torre alta

Clasificación por altura: 2 a 4 y 4 o más

Cantidad total viviendas: 248

Determinación por tipología

Torre baja: 128

Torre alta: 120

Obras inconclusas: si (1 Torre en terminación)

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/d

Superficie: s/d

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: independiente de hormigón armado

Muro: ladrillo hueco con revoques

Carpintería: hoja de abrir de madera con cortina PVC

Cubierta: terraza accesible,

Descripción de lesiones:

Grieta de coronamiento. En balcones: chorreaduras bajo alfeizar y humedad de filtración en paramento de balcones, englobamiento y desprendimiento de pintura por humedades

Situación dominial

Irregular



54

Conjunto habitacional n.54 Comisión Vivienda Personal DGI y Club Atlético 11 Unidos

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1982

Localización

Ubicación: Marcos Sastre, Faulkner, Uruguay, Río Negro
Nomenclatura Catastral: VI-B-Ch 172-Mz172e, parcelas
1;2 y 4

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: 8 FOT: 1,8 FOS: 0,8 Densidad Hab/ha: 800

Sociedad de Fomento: Villa Primera

Características del entorno

Condiciones ambientales

- Área anegable: no
- Presencia de basural a cielo abierto: no
- Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

- Calles: mejorado
- Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

- Circulación vehicular: espontánea
- Estacionamiento: en el interior del predio,
espontáneo.

Circulación peatonal: vereda de alisado

Espacios comunes parqueados y/o recreativos: terreno
libre sin parquear por bloque aún en construcción,
cancha con cubierta parabólica

Espacios de usos indefinidos: terreno libre de manzana
sin construir ni mejoras.

Equipamiento comunitario del CH

- Proyectado: Obligatorio por ordenanza deportivo,
recreativo, comercio diario, sanidad y guardería
- Ejecutado: espacio deportivo con cubierta parabólica.

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque alto

Cantidad de Edificios: 2

Clasificación por altura: 4 o más

Cantidad total viviendas: 30 (15 por bloque)

Obras inconclusas: 1 Bloque sin terminar registra
ocupación.

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/datos

Superficie: s/datos

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

- Estructura: independiente de hormigón armado
- Muro: ladrillo hueco revocado y paños de ladrillo
visto
- Carpintería: hoja de abrir y celosía de madera
- Cubierta: tetraza accesible.



Presencia de lesiones:

- Descascaramiento de pintura en carpinterías.
- Humedad en losa balcones, suciedad y presencia de
verdín. En PB humedad ascendente, fisuras en
mampostería exterior, revoques con mapeos.

Nota: Se deja constancia que cohabita con edificio sin terminar que
presenta múltiples inconvenientes propios del estado por ausencia de
cerramientos y terminaciones

Situación dominial

Irregular





Conjunto habitacional n.57 Consortio Empleados de Casino

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1983

Localización

Ubicación: Ituzaingo, Necochea, Los Andes, Tierra del Fuego

Nomenclatura Catastral: s/d

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: C3 FOT: 1,2 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 450
UD: s/n° FOT: 1,8 FOS: Densidad Hab/ha: 1274

Sociedad de Fomento: Villa Primera

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: pavimento articulado con rampas de accesos a estacionamientos

Estacionamiento: en dos seminiveles +0,80 y -1,40 mts.

Circulación peatonal: losetón cemento 50 x 70

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: parqueización e iluminación de espacios exteriores

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: s/d

Ejecutado: no concretado

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre alta

Clasificación por altura: 4 pisos o más

Cantidad total viviendas: 228

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3

Superficie: 2 D°: 68,40 m²; 3 D°: 90,50 m²

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: independiente de hormigón armado

Muro: ladrillo común visto

Carpintería: hoja de aluminio corrediza, con cortina PVC

Cubierta: azotea accesible

Presencia de lesiones:

Eflorescencia sobre ladrillo común. Humedad de filtración en losa de balcón. Humedad ascendente en planta baja.

Situación dominial

Regular





Conjunto habitacional n.60
SMATA - Cooperativa El conductor ltda.

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1975

Localización

Ubicación: Juncal, Libertad, Maipú
Nomenclatura Catastral: VI-A-PF parcela 3
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito :E1 FOT:0,5 FOS:0,6 Densidad Hab/ha.: 600
UD: no FOT: FOS: Densidad Hab/ha
Sociedad de Fomento: Villa Primera

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimentada
Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: calle de engranzado de acceso a estacionamientos
Estacionamiento: descubierto, engranzado
Circulación peatonal: vereda de mosaico granfítico

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: áreas a cielo abierto parqueizada con luminarias

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: s/d
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

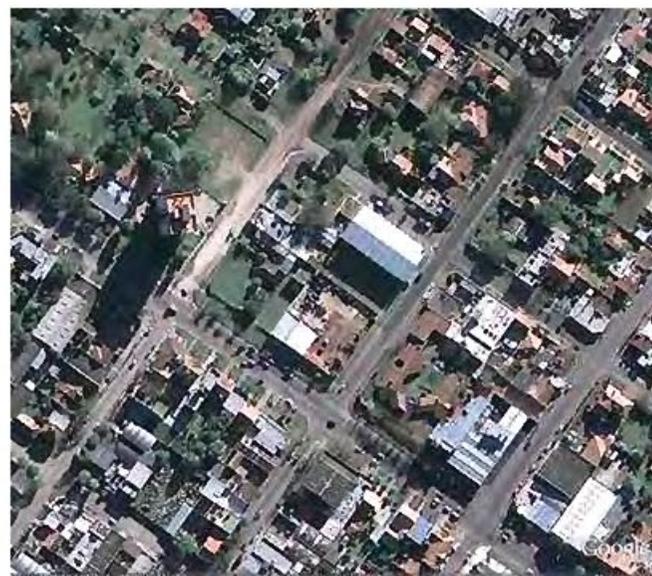
Tipo Edificio: Bloque alto
Clasificación por altura: 4 o más
Cantidad total viviendas: 48
Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
Cantidad de dormitorios: 3
Superficie: s/d
Estándar constructivo: alto
Características constructivas:
Estructura: independiente de hormigón armado
Muro: mampostería ladrillo hueco, con revoque
Carpintería: Original: hojas y postigos de madera.
Renovación: cortina PVC
Cubierta: plana con azotea accesible

Presencia de lesiones:

Descascaramiento de barniz en postigos;
chorreaduras en murete de terraza.

Situación dominial

Regular



61

Conjunto habitacional n.61 Sindicato de empleados de Comercio de Mar del Plata

Operatoria: VEA y Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1970/83

Localización

Ubicación: 9 de Julio, FFCC, Chile, Los Andes
Nomenclatura Catastral: VI-c-215, Parcela 1f.

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito:2 FOT:1,2 FOS:0,6 Densidad Hab/ha: 450
UD: 12 FOT:s/c FOS:s/c Densidad Hab/ha: 400

Sociedad de Fomento: D. Faustino Sarmiento

Características del entorno

Condiciones ambientales

- Área anegable: no
- Presencia de basural a cielo abierto: no
- Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

- Calles: pavimento
- Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

- Circulación vehicular: pavimentado
- Estacionamiento: subterráneo y descubierto
- Circulación peatonal: mosaico granítico 45 x 45

Espacios comunes patiquizados y/o recreativos:
patiquizado, vegetación y luminarias

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: Centro comercial, capilla, área
educación: primaria y guardería
Ejecutado: Reconvertido a sala de salud 93m².

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre (año1970) Bloque Alto (año 1983)

Clasificación por altura: 4 o más

Cantidad total viviendas: 784

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2

Superficie: Torres: 55 m². Bloques: 65 m².

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

- Estructura: independiente de hormigón armado
- Muro: mampostería ladrillo hueco, con revoque
- Carpintería: Tipología torres: hoja y cortina enrollar de madera; Tipología Bloques: hoja corrediza de aluminio y cortina enrollar PVC
- Cubierta: azotea accesible

Presencia de lesiones:

- Torres: humedad de filtración en losas de balcón, verdín, chorreadura y suciedad. Corrosión de barandas metálica. Columnas de PB: humedad



ascendente, corrosión y oxidación. Deterioro de pintura.
Bloques: en balcones. Humedad de filtración en losas de balcón, verdín, organismos y chorreadura. Oxidación y corrosión en losa balcón. Suciedad por depósito y lavado diferencial en muros.

Situación dominial

Regular



63

Conjunto habitacional n.63 Instituto Municipal de Crédito y Vivienda -Plan Santa Cruz.

Operatoria: Viviendas Económicas Argentinas. Plan VEA

Fecha de inicio expediente: 1971

Localización

Ubicación: Río Negro, Estado de Israel, Santa. Cruz y Remedios de Escalada

Nomenclatura Catastral: VI-A-31t, parcela 1

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/ha: 250

UD: Ud s/n° FOT: s/c FOS:s/c Densidad Hab/ha: 680

Sociedad de Fomento: López de Gomara

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: tierra

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: tierra

Estacionamiento: en interior del conjunto descubierta sin demarcar sobre tierra

Circulación peatonal: vereda interior

Espacios comunes parquizados y/o recreativos:
parquizado con juegos para niños, cerco perimetral de manzana alambrado romboidal
Espacios de usos indefinidos: no
Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: s/datos
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo

Clasificación por altura: 2 a 4

Cantidad total viviendas: 45

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/d

Superficie: s/d

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado independiente

Muro: ladrillo hueco revocado

Carpintería: Original: abertura y postigos de madera.

Renovación: cortinas PVC

Cubierta: plana no transitable.



Presencia de lesiones:

Suciedad por depósito y lavado diferencial en mampostería. Descascaramiento y microfisuras de revoques, sectores con humedad de condensación en mampostería exterior. Pérdidas de elementos y herrajes en postigos. Humedad capilar en mampostería de azotea.

Situación dominial

Regular



64

Conjunto habitacional n.64 Sindicato de Empleados de Comercio

Operatoria: Malvinas
Fecha de inicio expediente: 1976

Localización

Ubicación: Remedios de Escalada, Ituzaingó, Chacabuco, Arturo Alió

Nomenclatura Catastral: VI-C,220d,P 3e,3f,3g,5

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: sin ud FOT:s/e FOS:s/e Densidad Hab/ha: 800

Sociedad de Fomento: Malvinas Argentinas

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: potencial
acumulación de basura por terrenos vacantes
abandonados perimetrales

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento y tierra

Trama urbana irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: pavimentada y tierra

Estacionamiento: periférico a los bloques

Circulación peatonal: losetón de cemento 50 x 50

Espacios comunes paquizados y/o recreativos:

Espacios de usos indefinidos: 3 manzanas libres sin
edificar

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: s/datos

Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 252

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3

Superficie: 2 D^o: 65 m². 3 D^o: 88 m².

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado con losa tipo
"Vipret"

Muro: ladrillo hueco con revoque

Carpintería: abertura y postigo de madera

Cubierta: inclinada a 4 aguas de teja plana.

Presencia de lesiones:

Chotreaduras, suciedad bajo alféizares.

Descascaramiento de pintura en aleros forrados.

Degradación y ausencia de pintura en algunos paños.

Situación dominiial

Regular



66

Conjunto habitacional n.66

Sociedad de Conductores de Taxi de Mar del Plata

Operatoria: Malvinas
Fecha de inicio expediente: 1978

Localización

Ubicación: Chile, esquina San Martín
Nomenclatura Catastral: VI-C-220d-3c,3f, 3d y 5
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: E1 POT: 1,5 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 600
UD: s/ud POT FOS Densidad Hab/ha
Sociedad de Fomento: Nueve de Julio

Características del entorno

Condiciones ambientales
Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación
Calles: pavimentado y mejorado
Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores
Circulación vehicular: pavimentada
Estacionamiento: no tiene
Circulación peatonal: mosaico granítico
Espacios comunes patquizados y/o recreativos: no
Espacios de usos indefinidos: no
Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: s/datos
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo
Clasificación por altura: 2 a 4 pisos
Cantidad total viviendas: 64
Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
Cantidad de dormitorios: 3
Superficie: 70 m²
Estándar constructivo: medio
Características constructivas:
Estructura: independiente de hormigón armado
Muro: ladrillo hueco y revoque (1) ladrillo visto con estructura de hormigón a la vista (2)
Carpintería: hoja corrediza de aluminio y cortina de PVC (1 y 2)
Cubierta: azotea accesible

Presencia de lesiones:

Edificio 1: grieta de coronamiento. Microfisuras y fisuras en revoque, descascaramiento de pintura. Suciedad, verdín en balcones, parapeto de terraza y en pórtico de hormigón revocado.
Edificio 2: suciedad, verdín. Degradación del recubrimiento de hormigón, eflorescencia en ladrillo común.

Situación dominial

Regular



68

Conjunto habitacional n.68 Talleres, Barrio Las Lilas

Operatoria: FONAVI- Terminaciones mínimas
Fecha de inicio expediente: 1986

Localización

Ubicación: 3 Arroyos, Alvarado, República Árabe Unida,
Garay

Nomenclatura Catastral: VI-A-Ch.80-p10

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: 30 FOT: 0,85 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 450

Sociedad de Fomento: Las Lilas

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: si

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento, mejorado y tierra

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: de tierra

Estacionamiento: interior se corresponde con planos,
sin pavimentar de tierra

Circulación peatonal: alisado de cemento

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: sin
definición ni delimitación

Espacios de usos indefinidos: apropiación de espacios
comunes en planta baja para ampliaciones de unidades
funcionales y accesos individuales

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: Centro comunitario: 350 m², reserva
para equipamiento: 2460 m², educación: 2000 m².
Área verde pública: 15.000 m², estacionamientos para
480 automóviles. Superficie libre: 980 m².
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque alto

Clasificación por altura: 4 o más

Cantidad total viviendas: 468

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3 dormitorios

Superficie: 2 D°: 52 m²; 3 D°: 70 m²

Estándar constructivo: bajo

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado

Muro: ladrillo hueco revocado

Carpintería: abertura de madera y cortina de enrollar
de PVC

Cubierta: inclinada con terminación de teja plana.



Presencia de lesiones:

Suciedad por depósito y lavado diferencial en
mampostería, con ennegrecimiento y chorreaduras.
Desprendimiento de revoques, degradación de
pintura.

Situación dominial

Irregular





Conjunto habitacional n.69 UTA 1

Operatoria: Solidaridad
Fecha de inicio expediente: 1978

Localización

Ubicación: Bahía Blanca, Garay, Bordabierre, Alberti
Nomenclatura Catastral: VI.A.Ch.81-Ft.I

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: s/n° FOT: s/esp FOS: s/c Densidad Hab/ha: s/c
Sociedad de Fomento: Las Lilas

Características del entorno

Condiciones ambientales

- Área anegable: no
- Presencia de basural a cielo abierto: no
- Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

- Calles: pavimento
- Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

- Circulación vehicular: no
- Estacionamiento: no
- Circulación peatonal: veredas mosaico gráfico

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos:

parqueizados con luminarias

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

- Proyectado: s/datos
- Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: torre baja
Clasificación por altura: 2 a 4
Cantidad total viviendas: 240
Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
Cantidad de dormitorios: s/d
Superficie: s/d
Estándar constructivo: medio
Características constructivas:
Estructura: Hormigón Armado
Muro: ladrillo hueco con revoque
Carpintería: abertura de madera con cortina PVC
Cubierta: plana transitable

Presencia de lesiones:

Suciedad por depósito y lavado diferencial en mampostería, con ennegrecimiento y chorreaduras.
Descascaramiento de pintura, y fisuras en revoques

Situación dominial

Irregular





Conjunto habitacional n.70
Asociación Empleados de Casino.
Conjunto Garay

Operatoria: Plan intergremial. Reactivación II
 Fecha de inicio expediente: 1974

Localización

Ubicación: Rawson, Acosta, Garay, Bahía Blanca
 Nomenclatura Catastral: VI-A-Ch-81-Fr.I - parcela2
 Indicadores urbanísticos del sector:
 Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 250
 UD: 22 FOT: 1,18 FOS: Densidad Hab/ha: 510
 Sociedad de Fomento: Las Lilas

Características del entorno

Condiciones ambientales

- Área anegable: no
- Presencia de basural a cielo abierto: no
- Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

- Calles: pavimento
- Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

- Circulación vehicular: engranzado
- Estacionamiento: espontáneo sobre espacio verde, perimetral a los edificios
- Circulación peatonal: sólo vereda perimetral exterior

Espacios comunes parquizados y/o recreativos: utilizado para estacionamiento

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH
 Proyecto: guardería: 200 m².
 Ejecutado: se modifica la exigencia por cesión de lote para ampliación EGB13, según Ordenanza 8249

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo
 Clasificación por altura: 2 a 4
 Cantidad total viviendas: 98
 Obras inconclusas: no
 Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
 Cantidad de dormitorios: 2 y 3 dormitorios
 Superficie: 2 Dº: 54 m²; 3Dº: 67 m²
 Estándar constructivo: medio
 Características constructivas:

- Estructura: Hormigón Armado independiente
- Muro: ladrillo hueco con revoque salpicret
- Carpintería: abertura de aluminio, cortina de enrollar de PVC
- Cubierta: inclinada con terminación de teja plana.

Presencia de lesiones:

- Filtraciones de cubierta en encuentro con el muro.
- Chorreaduras bajo alfeizares, humedad en muros.

Situación dominial

Irregular





Conjunto habitacional n.71 UTA 2

Operatoria: Ahorro propio y financiamiento Instituto Provincial de la Vivienda
Fecha de inicio expediente: 1978

Localización

Ubicación: Bordabierre, Alvarado, Tres Arroyos, Garay
Nomenclatura Catastral: VI-A-Ch.81-Fr.I-p 2m,1b.

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOM:0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: 2 FOM:0,9° FOS:0,6 Densidad Hab/ha: 480

Sociedad de Fomento: Las Lilas

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: terreno libre que presenta proliferación de basura

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: engranzado

Estacionamiento: interno dársena perimetral a edificio

Circulación peatonal: baldosa granítica 50 x 50

Espacios comunes parquizados y/o recreativos: accesos y áreas comunes recreativas

Espacios de usos indefinidos: terrenos libres abandonados con proliferación de basura

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: educación =114 m, comercio =344 m², centro de manzana reservado para área verde pública.
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre baja

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 160

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 1, 2 y 3 dormitorios

Superficie: 1 D°: 43 m²; 2 D°: 60 m²; 3 D°: 75 m²

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: independiente de hormigón armado

Muro: ladrillo hueco revocado

Carpintería: Original: hoja de madera y cortina PVC.

Renovación: de aluminio

Cubierta: plana no accesible

Presencia de lesiones:

Grieta de coronamiento en losa y humedad de filtraciones en muro perimetral azotea.

Descascaramiento de pintura, chorreaduras bajo alfeizar.

Situación dominial

Irregular



72

Conjunto habitacional n.72

Conjunto de Empleados de Comercio VEA

Operatoria: Plan VIS. BHN
Fecha de inicio expediente: 1974/75

Localización

Ubicación: Tres Arroyo, Alvarado, San Lorenzo, Bordabhere

Nomenclatura Catastral: s/d

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: s/esp FOT: s/e FOS: s/e Densidad Hab/ha: s/d

Sociedad de Fomento: Regional

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento y tierra

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: pasaje interior en mejorado con cordón cuneta

Estacionamiento: individual, incorporado por el usuario

Circulación peatonal: vereda común exterior

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: no corresponde por tipología desarrollada

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: guardería, unidad sanitaria

Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: vivienda apareada

Clasificación por altura: PB o un piso

Cantidad total viviendas: 72

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/datos

Superficie: s/datos

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: Mampostería portante

Muro: ladrillo común revocado

Carpintería: hoja de abrir y celosía de madera

Cubierta: inclinada de tejas francesas

Presencia de lesiones:

Descascaramiento de pintura. Suciedad y chorroaduras bajo alféizares, moho en tejas.

Degradación en revoque y pintura de muro de carga.

Suciedad por depósito y lavado diferencial en tanques de agua y estructura de soporte de los mismos.

Situación dominial

Regular



73

Conjunto habitacional n.73 Cooperativa de Vivienda Monolito Ltda.

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1980

Localización

Ubicación: Garay, Arturo Allio, Alberti 7280, Grecia 2650

Nomenclatura Catastral: VI-A-80-2

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: Ee FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: 4 FOTs/e FOS: s/e Densidad Hab/ha: s/d

Sociedad de Fomento: Las Lilas

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: terreno abandonado con proliferación de basura

Existencia de asentamiento precario: si

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento y tierra

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: engranzado

Estacionamiento: espontáneo sin demarcar dentro del predio

Circulación peatonal: baldosa granítica

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: situación mixta, 50% parqueizado en el espacio libre, resto abandonado

Espacios de usos indefinidos: 50% terreno con bloque sin construir y estructura abandonada
Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: s/datos
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo y Torre alta

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos y 4 o más pisos

Cantidad total viviendas: Bloque Bajo: 48; Torre alta: 36
Total: 84

Obras inconclusas: estructura abandonada

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/datos

Superficie: s/datos

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: Ho. Armado independiente

Muro: ladrillo hueco revocado

Carpintería: abertura de madera con cortina de enrollar de PVC

Cubierta: plana transitable



Presencia de lesiones:

Descascaramiento de pintura, fisuras y mapeos en paredes, chorreaduras, suciedad en parapeto superior de terraza y en alfeizars. Falta pintura y mantenimiento general. Presenta estructura abandonada.

Situación dominial

Irregular



75

Conjunto habitacional n.75 IVBA (Inst. de la Vivienda de la Prov. Bs. As)

Operatoria: IPVBA FONAVI
Fecha de inicio expediente: 1974

Localización

Ubicación: Los Andes, Matheu, Perú
Nomenclatura Catastral: VI-C2551F2, parcelas 2 y 6
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito :E2 FOT:0.6 FOS:0.6 Densidad Hab/ha: 350
UD: s/N° FOT:s/e FOS:s/e Densidad Hab/ha: 580
Sociedad de Fomento: Bernardino Rivadavia

Características del entorno

Condiciones ambientales

- Área anegable: si
- Presencia de basural a cielo abierto: no
- Existencia de asentamiento precario: si

Condiciones de vías de circulación

- Calles: pavimentado
- Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

- Espacios comunitarios exteriores: no registra en función de la tipología desarticulada
- Circulación vehicular: no
- Estacionamiento: resuelto individualmente
- Circulación peatonal: no
- Espacios comunes parquizados y/o recreativos: no registra en función de la tipología
- Espacios de usos indefinidos: no
- Equipamiento comunitario del CH
- Proyectado: s/datos
- Ejecutado: no

Estructura edilicia

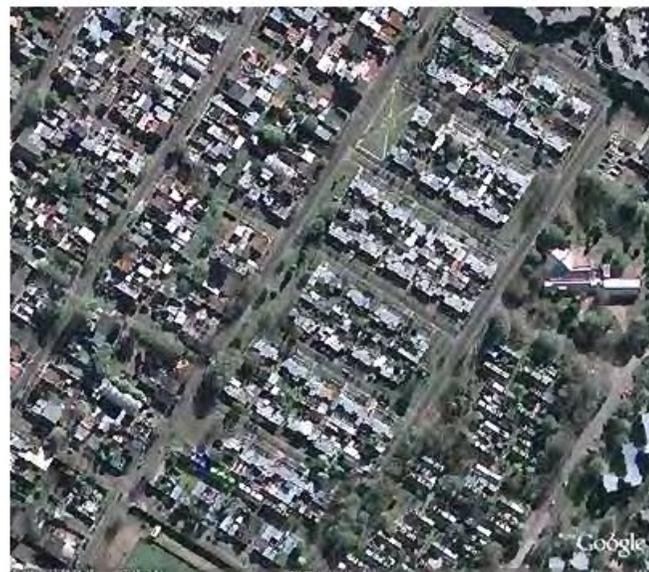
- Tipo Edificio: vivienda individual apareada.
- Clasificación por altura: PB
- Cantidad total viviendas: 96
- Obras inconclusas: no
- Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
 - Cantidad de dormitorios: s/d
 - Superficie: 68 m² original, (con ampliaciones ejecutadas por propietarios).
- Estándar constructivo: medio
- Características constructivas:
 - Estructura: mampostería portante
 - Muro: ladrillo portante con revoque
 - Carpintería: estándar de madera de abrir con cortina de enrollar PVC, y de aluminio corrediza con postigo.
 - Cubierta: plana no transitable

Presencia de lesiones:

- Deterioro de revoques en el frente de losa. Suciedad por depósito y lavado diferencial en parapeto de losa de terraza inaccesible.

Situación dominial

Regular



76

Conjunto habitacional n.76 Barrio Centenario. IVBA

Operatoria: Innovación Tecnológica
Fecha de inicio expediente: 1980

Localización

Ubicación: Tierra del Fuego, Chile, Matheu, Peña,
Alvarado, Los Andes
Nomenclatura Catastral: VI-C2551F2, parcela 8 y 10
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: E2 POI:0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:350
UD: 18 POI: s/e FOS: s/e Densidad Hab/ha: 1000
Sociedad de Fomento: Bernardino Rivadavia

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: si
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: si

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento
Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: sin trazado delimitado
Estacionamiento: dársena acceso a bloques, con ocupación de sectores libres

Circulación peatonal: vereda losetón Hormigón

Espacios comunes parqueados y/o recreativos: con diferente grado de conservación y mantenimiento según consorcio. Presentan juegos infantiles y cancha para básquet.

Espacios de usos indefinidos: apropiación indebida de espacio común en PB libre, y cerramiento de coronación de escaleras por ampliación de viviendas.
Cerramientos de balcones semicubiertos.
Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: área educativa, centro de salud, plaza
Ejecutado: 100%, escuela primaria, jardín de infantes, centro de salud y plaza.

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque Bajo y Vivienda en cinta

Clasificación por altura:

Bloque Bajo: 2 a 4 pisos

Vivienda en cinta: PB y 1 piso

Cantidad total viviendas: 1600

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3

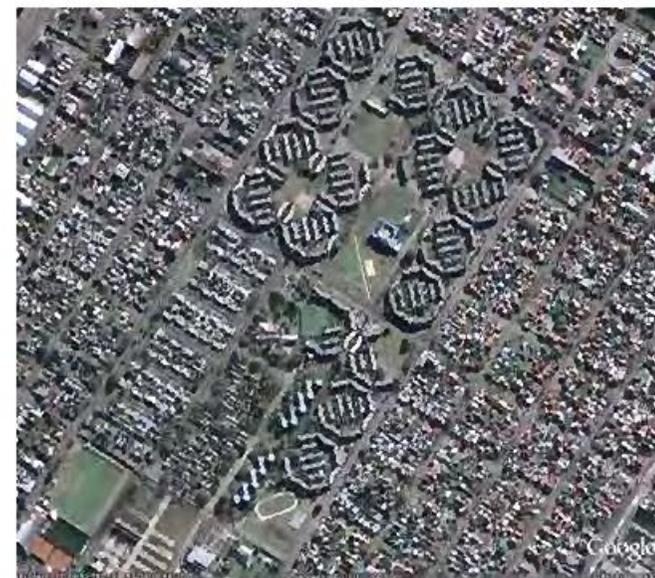
Superficie: 2 Dº: 43 m²; 3 Dº: 57 m².

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado independiente, fundación con pilotines

Muro: resolución mixta componentes industrializados prefabricados de ladrillo visto y mampostería con revoques salpicret



Carpintería: Original: abertura y postigo de chapa;
Renovación: abertura múltiples aluminio y madera cortinas de PVC. Cubierta: Originaria: inclinada de chapa. Ampliación y/o renovación: tejas

Presencia de lesiones:

Bloques bajo: Alto deterioro en estructura de hormigón: vigas, escaleras, con oxidación y pérdida de sección en barras de acero, desprendimiento de recubrimiento. Asentamiento diferencial de la estructura, dado por zona de relleno inundable con cimentación inadecuada, provoca esfuerzo de corte y derrumbes de escaleras. Corrosión en carpinterías y en anclaje con desprendimientos de mampostería. Humedad capilar en planta baja, verdín suciedad, Humedad de filtración en encuentro de cubierta con mampostería, sectores reparados con zinguería. Deficiencias de resolución técnica entre estructura y componentes de cerramientos y carpintería dan por resultado filtraciones, grietas y fisuras.

Situación dominial

Irregular





Conjunto habitacional n.77
Sociedad de Conductores de Taxi de MdP

Operatoria: VEA
 Fecha de inicio expediente: 1974

Localización
 Ubicación: San Juan y Avellaneda
 Nomenclatura Catastral: VI-C-59a, P 17 a, b, c, d, e, f
 Indicadores urbanísticos del sector:
 Distrito: C3 FOT: 1,2 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 450
 UD: s/ud FOT: FOS: Densidad Hab/ha
 Sociedad de Fomento: Peralta Ramos

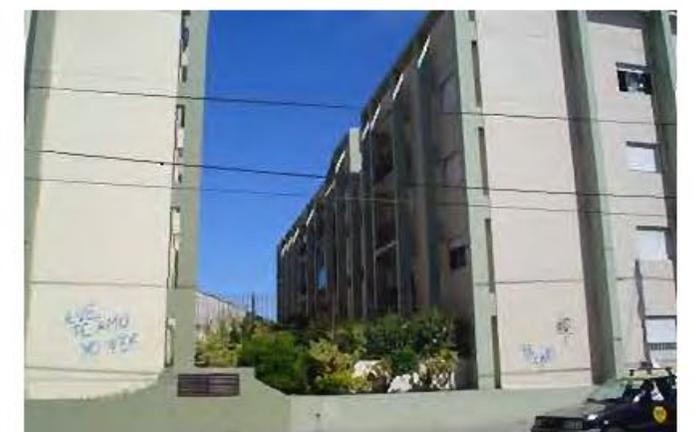
Características del entorno
 Condiciones ambientales
 Área anegable: no
 Presencia de basural a cielo abierto: no
 Existencia de asentamiento precario: no
 Condiciones de vías de circulación
 Calles: pavimento
 Trama urbana: regular

Estructura del conjunto
 Espacios comunitarios exteriores
 Circulación vehicular: rampa pavimentada
 Estacionamiento: subterráneo
 Circulación peatonal: vereda
 Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: pasillos embaldosados y plantas ornamentales
 Espacios de usos indefinidos: no presenta
 Equipamiento comunitario del CH
 Proyecto: sin datos
 Ejecutado: no registra

Estructura edilicia
 Tipo Edificio: Torre baja
 Clasificación por altura: 2 a 4 pisos
 Cantidad total viviendas: 62
 Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
 Cantidad de dormitorios: s/datos
 Superficie: s/ datos
Estándar constructivo: medio
Características constructivas:
 Estructura: Ho. Armado, estructura externa tipo pórtico
 Muro: ladrillo hueco
 Carpintería: abertura aluminio corrediza, con cortina PVC
 Cubierta: azotea accesible

Presencia de lesiones
 Buen estado de conservación

Situación dominial
 Regular





Conjunto habitacional n.80
Costas Argentinas Cooperativa Vivienda
Suboficiales de. Prefectura Naval

Operatoria: Alborada
 Fecha de inicio expediente: 1975

Localización

Ubicación: Alem 5077 y J. B. Justo
 Nomenclatura Catastral: s/d
 Indicadores urbanísticos del sector:
 Distrito: R3 FOT:1,5 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:600
 UD: s/ord FOT:4 FOS:0,4 Densidad Hab/ha:1350
 Sociedad de Fomento: San Carlos

Características del entorno

Condiciones ambientales
 Área anegable: no
 Presencia de basural a cielo abierto: no
 Existencia de asentamiento precario: no
Condiciones de vías de circulación
 Calles: pavimento
 Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores
 Circulación vehicular: calle exterior
 Estacionamiento: en terreno libre
 Circulación peatonal: vereda
Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: no
Espacios de usos indefinidos: terreno libre usado para estacionamiento
Equipamiento comunitario del CH
 proyectado: s/datos
 Ejecutado: no registra

Estructura edilicia
 Tipo Edificio: Torre alta
 Clasificación por altura: más de 4 pisos
 Cantidad total viviendas: 71
 Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
 Cantidad de dormitorios: 1; 2 y 3 dormitorios
 Superficie: 1 Dº: 54 y 64; 2 Dº:67; 3 Dº:76.
Estándar constructivo: alto
Características constructivas:
 Estructura: Hormigón Armado independiente
 Muro: ladrillo hueco revocado
 Carpintería: abertura aluminio y cortina PVC
 Cubierta: plana transitible

Presencia de lesiones:
 Grietas y fisuras entre mampostería y estructura,
 descascaramiento de barniz en barandas balcón.

Situación dominial
 Regular



81

Conjunto habitacional n.81 Sindicato Único de Trabajadores Municipales

Operatoria: Reactivación
Fecha de inicio expediente: 1984

Localización

Ubicación: Ameghino entre Bernardo de Irigoyen y Alem
Nomenclatura Catastral: VI-D-358L-1a
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: R3a FOT: 1,5 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 600
UD: s/ud FOT: FOS: Densidad Hab/ha
Sociedad de Fomento: San Carlos

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: terrenos vacantes en inmediaciones inducen a proliferación de basura
Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento
Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: calle perimetral pavimentada
Estacionamiento: utilización de parcela en esquina descubierta
Circulación peatonal: vereda cementicia

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos:
forestación en estado de conservación Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: s/d
Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre baja
Clasificación por altura: 2 a 4
Cantidad total viviendas: 90
Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/d
Superficie: s/d

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado independiente
Muro: ladrillo visto con junta tomada
Carpintería: abertura aluminio y cortina PVC
Cubierta: de Hormigón con pendiente y membrana aluminizada de terminación.

Presencia de lesiones:

Humedad de filtración en encuentro vigas de hormigón con cubierta.

Situación dominial

Regular



82

Conjunto habitacional n.82 Sindicato de Prensa de Mar Del Plata

Operatoria: VEA
Fecha de inicio expediente: 1975

Situación dominial

Ubicación: Irigoyen, Vicente López, Martín Rodríguez y Alcm

Nomenclatura Catastral: VI-D-358f-4b.5a

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R4 FOT: 1,2 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha:450
UD: s/ud FOT: FOS: Densidad Hab/ha

Sociedad de Fomento: San Carlos

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: calle interior pavimentada con estacionamiento descubierto

Estacionamiento: descubiertos sobre calle interior

Circulación peatonal: loseton de cemento

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos:

parqueizados con iluminación

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: estacionamientos descubiertos

Ejecutado: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 52

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 1, 2, 3 y 4 dormitorios

Superficie: 1 Dº: 50 m2.; 2 Dº: 67 m2.; 3 Dº: 88 m2.;

4 Dº: 92 m2

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado independiente

Muro: ladrillo hueco y revoque salpicret

Carpintería: Original: abertura de madeta y cortinas

madera Renovación: abertura de aluminio

Cubierta: plana transitable, con baranda perimetral de hierro

Presencia de lesiones:

Corrosión en barandas de hierro de cubierta con pérdida de material, grieta de coronamiento, desprendimientos de revoques, humedad de filtración con desprendimiento en losa de balcones, organismos, suciedad por depósito, ennegrecimiento y chorreaduras en contrafrentes.

Situación dominial

Regular



83

Conjunto habitacional n.83 Sindicato de Prensa de Mar del Plata

Operatoria: BHN plan VEA
Fecha de inicio expediente: 1975

Localización

Ubicación: Vicente. López entre Pellegrini y Bernardo Irigoyen

Nomenclatura Catastral: VI-D-358e

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R4 FOT: 1,2 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:450
UD: 28 FOT: s/e FOS:s/e Densidad Hab/ha

Sociedad de Fomento: San Carlos

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: calle interior pavimentada con estacionamiento descubierto

Estacionamiento: descubiertos sobre calle interior

Circulación peatonal: losetón de cemento

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: parqueizados con iluminación

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: estacionamientos descubiertos

Ejecutado: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 26

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/d

Superficie: s/d

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado independiente

Muro: ladrillo cerámico y revoque salpicret.

Carpintería: original, madera y cortina de madera, renovación, de aluminio, cortina enrollar PVC

Cubierta: plana no transitable, con canaleta exterior de desagüe pluvial a caño vertical.

Presencia de lesiones:

En algunos bloques suciedad por depósito, descascaramiento de pintura.

Situación dominial

Regular



84

Conjunto habitacional n.84 SUTER y H

Operatoria: Plan VEA
Fecha de inicio expediente: 1974

Localización

Ubicación: Ameghino, General Paz, Vicente López,
General Urquiza

Nomenclatura Catastral: VI-D-358i-1e

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R5 FO: 0,6 FOS:0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: s/ud FOT FOS Densidad Hab/ha

Sociedad de Fomento: San Carlos

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: circulación pavimentada
paralela a Línea Municipal

Estacionamiento: descubierto frente a Línea
Municipal

Circulación peatonal: losetón de hormigón

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos:
parqueizados, forestado con iluminación

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: Área verde pública y estacionamiento

Ejecutado: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque bajo

Clasificación por altura: 2 a 4 pisos

Cantidad total viviendas: 96

Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 1,2 y 3 dormitorios

Superficie: 1 Dº: 47 m²; 2 Dº: 60 m²; 3 Dº: 84 m²

Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado independiente

Muro: ladrillo común revocado

Carpintería: Original: abertura de madera.

Renovación: abertura de aluminio con cortina PVC

Cubierta: plana transitable.

Presencia de lesiones:

Humedad capilar en planta baja, suciedad por
deposición, grieta de coronamiento, falta de pintura.

Situación dominial

Regular



85

Conjunto habitacional n.85 Sindicato de Trabajadores Municipales

Operatoria: Malvinas
Fecha de inicio expediente: 1979

Localización

Ubicación: Rodríguez Peña. 14 de Julio, Roca, Dorrego
Nomenclatura Catastral: VI-D-297a,
Indicadores urbanísticos del sector:
Distrito: R4 FOT:1,2 FOS:0,6 Densidad Hab/ha:450
UD: FOT FOS Densidad Hab/ha
Sociedad de Fomento: San José

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: no
Condiciones de vías de circulación
Calle: pavimento
Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: engranzado
Estacionamiento: playón interno descubierto
Circulación peatonal: baldosa granítica
Espacios comunes parquizados y/o recreativos: plazoleta con césped y sin espacio recreativo
Espacios de usos indefinidos: no presenta
Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: reserva para área verde pública y estacionamientos
Ejecutado: según normativa

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Torre alta
Clasificación por altura: 4 o más pisos
Cantidad total viviendas: 200
Obras inconclusas: no
Estándares dimensionales de las unidades habitacionales
Cantidad de dormitorios: s/datos
Superficie: s/datos
Estándar constructivo: medio
Características constructivas:
Estructura: Hormigón Armado independiente
Muro: ladrillo hueco y recubrimiento exterior de ladrillo cerámico
Carpintería: Original: abertura de madera y cortina de PVC, Renovación: abertura de aluminio
Cubierta: terraza accesible

Presencia de lesiones:

Humedad, ascendente, eflorescencia en sector PB.
Suciedad por depósito diferencial de agua de lluvia en pared medianera.

Situación dominial

Regular





Conjunto habitacional n.88 Procasa I

Operatoria: Procasa
Fecha de inicio expediente: 1986

Localización

Ubicación: ex 236, Magallanes, ex 224, Ayolas.

Nomenclatura Catastral: IV-rural-4W

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: Rv de UT2 FOT: FOS: Densidad Hab/ha

UD: (RB) FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha:150

Sociedad de Fomento: General Belgrano

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: si

Presencia de basural a cielo abierto: si

Existencia de asentamiento precario: si

Condiciones de vías de circulación

Calles: mejorado y tierra

Trama urbana: irregular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores: no corresponde por tipología

Circulación vehicular:

Estacionamiento:

Circulación peatonal:

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: no registra

Espacios de usos indefinidos: terrenos baldíos y sin loteo

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: Preescolar y Escuela primaria 4483 m²

Ejecutado: no concretado

Estructura edilicia

Tipo Edificio: vivienda apareada

Clasificación por altura: PB ò 1 piso

Cantidad total viviendas: 91

Obras inconclusas: si

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: s/datos

Superficie: s/datos

Estándar constructivo: bajo

Características constructivas:

Estructura: muro portante

Muro: ladrillo hueco y revoque

Carpintería: abertura y postigo de madera

Cubierta: fibrocemento

Presencia de lesiones:

Dado las características iniciales de la construcción de bajo estándar, presenta problemas de filtraciones, humedad, revoques caídos, descascamientos y ampliaciones realizadas de características precarias.

Situación dominial

Irregular





Conjunto habitacional n.90 Asociación Empleados de Casino

Operatoria: Plan VEA – 17 de Octubre
Fecha de inicio expediente: 1975

Localización

Ubicación: Gral. Rivas 4812/36/64/88, Vicente Lopez,
Gral.Paz 4811, Martín Rodríguez Nomenclatura
Catastral: VI-D-538b-1a

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R4 FOT: 1,2 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 450
UD: (R4) FOT: 1,2 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 450
Sociedad de Fomento: San Carlos

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no
Presencia de basural a cielo abierto: no
Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimentado
Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores
Circulación vehicular: perimetral en calle
pavimentada
Estacionamiento: descubiertos en dársena de acceso
Circulación peatonal: losetón de cemento
Espacios comunes parqueizados y/o recreativos:
parqueizados con iluminación
Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH
Proyectado: reserva para área verde pública
Ejecutado: 100%

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque Bajo
Clasificación por altura: 2 a 4 pisos
Cantidad total viviendas: 66
Obras inconclusas: no

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3 dormitorios
Superficie: 2 Dº: 60 m²; 3 Dº: 84 m²
Estándar constructivo: medio

Características constructivas:

Estructura: de hormigón armado
Muro: ladrillo hueco revocado
Carpintería: Original: hojas de madera, cortina
enrollar PVC. Renovación: hojas aluminio corrediza.
Cubierta: terraza accesible

Presencia de lesiones:

Oxidación y corrosión de armaduras, con
desprendimiento de recubrimiento en losa de último
piso.
Oxidación y corrosión en dinteles con
desprendimiento de revocos.
Degradación de pinturas y revocos en antepechos.



Suciedad por depósito y lavado diferencial en murete
de terraza.
Microfisuras en revocos fachada orientación
noreste.

Situación dominial

Regular



106

Conjunto habitacional n.106 Construcción de Viviendas para la Armada - COVIARA

Operatoria: Malvinas

Fecha de inicio expediente: 1978

Localización

Ubicación: M. Acosta, Rawson, Bahía Blanca 2644,
Alberti

Nomenclatura Catastral: VI-A-81C-1a6 y 9 a 20

Indicadores urbanísticos del sector:

Distrito: R6 FOT: 0,6 FOS: 0,6 Densidad Hab/ha: 250
UD: s/e FOT: FOS: Densidad Hab/ha

Sociedad de Fomento: Las Lilas

Características del entorno

Condiciones ambientales

Área anegable: no

Presencia de basural a cielo abierto: no

Existencia de asentamiento precario: no

Condiciones de vías de circulación

Calles: pavimento

Trama urbana: regular

Estructura del conjunto

Espacios comunitarios exteriores

Circulación vehicular: pavimento interior

Estacionamiento: playón interno descubierto

Circulación peatonal: baldosa granítica

Espacios comunes parqueizados y/o recreativos: espacio
de PB libre parqueizado, perímetro delimitado con cerco

Espacios de usos indefinidos: no

Equipamiento comunitario del CH

Proyectado: sin datos

Ejecutado: no registra

Estructura edilicia

Tipo Edificio: Bloque alto

Clasificación por altura: 4 pisos o más

Cantidad total viviendas: 193

Obras inconclusas: no presenta

Estándares dimensionales de las unidades habitacionales

Cantidad de dormitorios: 2 y 3

Superficie: s/datos

Estándar constructivo: alto

Características constructivas:

Estructura: Hormigón Armado independiente

Muro: ladrillo hueco y revoque salpicret

Carpintería: abertura de aluminio y cortina PVC

Cubierta: terraza accesible

Presencia de lesiones:

Humedad y suciedad en paramento de terraza. Buen
estado general, con mantenimiento programado cada
2 años

Situación domínial

Regular

