

Renée

DUNOWICZ*

*. La Arquitecta Renée Dunowicz es profesora consulta de la FADU-UBA y asesora consulta de la Comisión de Vivienda y Hábitat de la Sociedad Central de Arquitectos. Creó el Programa de Mejoramiento Habitacional en FADU-UBA y es una referente indiscutida en Conjuntos Habitacionales construidos por Acción Directa del Estado en CABA. También estudió los conjuntos habitacionales construidos a través de la Cooperativa del Hogar Obrero. En el 2019 ha sido seleccionada para recibir el premio a la Trayectoria de la Sociedad Central de Arquitectos.

Entrevista: realizada por Domingo Risso Patron

SABER CON QUÉ CONTÁS, TE AYUDA
VER PARA ADELANTE.

HAY QUE SEGUIR HACIENDO, HAY
QUE SEGUIR INVESTIGANDO.

13



Foto: Florencia Villanueva. 2018

Cuestión Urbana: *La primera pregunta que te quería hacer sobre los conjuntos habitacionales es: ¿Vos identificas diferentes tipos de grandes conjuntos habitacionales? ¿Cuáles serían esos tipos o categorías de conjuntos habitacionales? ¿Estas diferencias tienen que ver con un cambio de época o*

con una cuestión de escala, es decir del tamaño de los conjuntos en estos grupos de conjuntos?

Renée Dunowicz: Nosotros comenzamos a estudiar los grandes conjuntos cuando volvimos a la Facultad (FADU-UBA) en el año 84 y observamos

el deterioro prematuro que habían sufrido los conjuntos Habitacionales. Se puede decir que los grandes conjuntos son una respuesta a una necesidad masiva de vivienda y que aparecen fundamentalmente en la posguerra como respuesta al déficit habitacional. Nosotros copiamos esas respuestas y las trasladamos a nuestro medio. Yo puedo hablar fundamentalmente de los grandes conjuntos habitacionales (GCH) en la Ciudad de Buenos Aires.

Los grandes conjuntos habitacionales se construyeron entre 1970 y 1984, y representan un alto porcentaje de la producción habitacional en ese período. Sólo Soldati, Piedra Buena y Lugano suman 14.100 viviendas. Yo creo que ese valor cuantitativo no hay que perderlo de vista, así como tampoco los desarrollos tecnológicos que se impulsaron, como el pre-fabricado de paneles, formas de encofrado deslizante, entre otros.

Para encarar el tema de los grandes conjuntos se realizó un análisis de las tipologías arquitectónicas implementadas en la política de vivienda. En su inicio se trata de la “vivienda obrera” que después se llamó “vivienda social” y “vivienda para realojados”. Cada respuesta formal tuvo que ver con la época y con el grado de avance tecnológico y con el desarrollo social. En nuestra ciudad como primer ejemplo aparecen “las casas colectivas” tipología previa a la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal, corte muy fuerte en la producción de vivienda. Las casas daban respuesta a la estructura social que albergaba: un dueño único daba las unidades en alquiler. Se construía muy bien porque se trataba de un solo dueño que asegura su capital.

Cuando volvimos a la facultad en el '84, frente al deterioro prematuro que presentaban los GCH, pensamos que había que tener un diagnóstico de las causas que lo originaron, y para eso, era necesario relevar lo construido en vivienda. Lo primero que hicimos fue inventariar los problemas que detectábamos en el proceso de materialización de los conjuntos. La primera variable que se analizó fue la durabilidad, porque no era razonable que a los tres, cuatro, cinco años de la final de obra aparecieran carpinterías oxidadas, revoques fisurados o desprendidos entre otras patologías.

Entendimos que estos problemas se relacionaban con la calidad de lo producido, entendiendo como calidad satisfacción de las necesidades del usuario de la vivienda.

Este concepto amplió el objeto de estudio, lo tecnológico y lo social quedaron implicados.

CU: *¿Cuáles fueron los problemas detectados?*

RD: Los análisis tecnológicos los corroboramos con el departamento de Construcciones del INTI y los completamos, con el Departamento de Sociología de la Subsecretaría de Vivienda. Con una encuesta de satisfacción cuyo resultado mostró coherencia entre los problemas que percibía el usuario y los problemas de construcción relevados.

Cuando hablamos de los grandes conjuntos nos referimos a dos mil cien viviendas en Piedra Buena, tres mil doscientas en Soldati, ocho mil ochocientos en Lugano. Nosotros tuvimos la oportunidad de estudiar a fondo la estructura de Piedra Buena y de Soldati que en su momento fueron concebidos sin considerar cómo iban a ser usados y administrados, por eso la noción de calidad no sólo es la de calidad constructiva, sino que con un nuevo criterio reemplazamos calidad por desempeño, que significa conocer cómo responde el objeto proyectado a lo largo de su vida útil.

CU: *¿El desempeño edilicio, con qué otros aspectos lo relacionas?*

RD: Creo que la estructura social/familiar y la estructura de la comunidad tienen que estar sostenidas por la estructura espacial y por la estructura administrativa que va a gestionar el funcionamiento de ese bien durante su vida útil.

A través de convenios que firmamos con la CMV realizamos un diagnóstico de la situación de los conjuntos de Piedra Buena y Soldati y también estudiamos Lugano Tanto en Soldati como en Piedra Buena, el gran problema que tenían era administrativo, no había forma de separar en el esquema de proyecto propuesto unidades consorciales independientes Cuando escrituraron según la Ley de Propiedad Horizontal que dice que la propiedad de lo edificado tiene que responder a la propiedad de la tierra. No fue posible y los consorcios en vez

de ser divididos por lo que se había diseñado, los dividieron en cuatro consorcios delimitados por las calles que dividían Piedra Buena, resultando consorcios de cientos de unidades.

CU: *¿Vos planteás entonces que la administración futura del edificio se explica en el diseño?*

RD: Claro, eso tiene que haber sido contemplado en el diseño. Y era tan simple, en Piedra Buena hicimos una propuesta de subdivisión en consorcios por escaleras. En Soldati hay tres mil doscientos titulares. Bueno, el tema es que en Soldati nosotros planteamos que, la unidad mínima de una red tan grande tiene que ser tu edificio, y el edificio está determinado por el acceso, por donde se puede poner una puerta de entrada y calle y número, esto es fundamental.

La rehabilitación de los primeros conjuntos franceses priorizó cerrar los accesos, poner números a los edificios y un buzón de cartas para cada uno de los vecinos, porque para los franceses tener su propio buzón propio era ser considerado

ciudadano. Cuando trabajamos en Piedra Buena y en Soldati, una de las cosas que pedían era un acceso personal cerrado y calle y número a donde recibir una carta.

CU: *¿Entonces fueron pensados como una utopía?*

RD: La utopía la plantearon los socialistas franceses en función de compartir espacios comunes. Proponían como actividades comunes comer, cocinar, el juego de los niños, entre otras.

CU: *¿Vos creés que el hecho de no tener puerta de acceso, o no tener número de calle tiene más que ver con ese ideal comunitario?*

RD: Creo que pesaba más la imagen formal, creo que estábamos copiando o siendo influidos por la imagen de lo que hizo el Team X, en Inglaterra, pabellones de seis pisos con una sola vinculación a nivel del tercer piso. Tanto en Piedra Buena como en Soldati, con el argumento de ahorrar paradas de ascensor, hicieron paradas cada tres



Conjunto Habitacional Piedra Buena. 2100 Viviendas. Año 1981.

pisos. Un análisis del sistema circulatorio nos dio que solo el diecinueve por ciento de la población de Soldati y de Piedra Buena tenía acceso directo a su casa, quiere decir que, si había un enfermo, un muerto o algo así, sólo el diecinueve por ciento de los vecinos llegaba en forma directa a su casa.

CU: *Y acá, en este funcionamiento de los planes de vivienda ¿qué problemáticas tuvieron?*

RD: Creo que faltan controles de calidad en todas las etapas del proceso: Programa, licitación, proyecto, construcción, adjudicación y organización administrativa.

En Piedra Buena las escaleras secundarias son prefabricadas con especificaciones técnicas tal vez no tan específicas porque hay zonas donde ya hubo que repararlas. En arquitectura de la vivienda los programas deben responder a las necesidades de la gente, a su capacidad adquisitiva y a la posterior gestión administrativa, entre otros factores.

En un estudio de seis grandes conjuntos observamos que un problema que atentaba a la durabilidad era la falta de especificaciones técnicas precisas a nivel de proyecto. Las empresas adjudicatarias se manejaban con sus propias especificaciones en la construcción. Las especificaciones técnicas permiten controlar la ejecución en obra.

La otra dimensión es el uso, que tiene que estar contemplado en el proyecto, en los detalles, en las especificaciones técnicas y en la construcción, para que eso sea posible de ser mantenido en el tiempo, y ahí aparece el tema de la organización administrativa.

CU: *¿Cómo se pensaban los grandes conjuntos en sus inicios?*

RD: Cuando vos me hablás de los grandes conjuntos como parte de la vivienda social, yo rescato los profesionales que pensaron esto globalmente. Nosotros con Vladimiro Acosta en 1961 hicimos un plan piloto de vivienda obrera cuyo destino era realojar la población de la isla Maciel.

Vladimiro partía de la idea que lo primero que

había que entender era al usuario. Antes de hacer el proyecto algunas noches fuimos a Villa Maciel a hablar con la gente; a ver cómo se organizaban, qué necesidades tenían, a hablar con ellos. Ellos habían generado su organización mediante una cooperativa de consumo, y estaban peleando por su vivienda, eso los unía.

Cuando pudimos ir de día nos recibían abajo de un árbol, así el espacio externo protegido apareció como una necesidad importante, un patio, una terraza, un lugar de expansión. Otras premisas fueron la relación entre la cocina y el espacio de comer exterior y el estar interior, las condiciones de habitabilidad, asoleamiento, ventilación cruzada, iluminación entre otros.

CU: *¿Y pudieron concretar esa experiencia?*

RD: Bueno, la experiencia no la concretamos nosotros, pero sí otros. El conjunto Justo Suarez tomó nuestra planta y la tipología de tiras de plata baja y tres pisos que después se replicó en muchos conjuntos. Al sur estaban los dormitorios, al norte el living, de tal manera que penetrara en los dormitorios. Y la otra cosa que estudiamos con Vladimiro era ¿qué se ganaba con una ola escalera con los largos pasillos que quitan privacidad e iluminación?

CU: *¿Qué experiencias exitosas de conjuntos habitacionales podés destacar? y ¿por qué?*

RD: Sería un paso anterior a los grandes conjuntos habitacionales. Rescato Nágera, Castro, Zamoré, Alfredo Palacios (Catalinas Sur) y Constitución pero no grandes conjuntos.

CU: *Bueno pero Palacios tiene dos mil doscientas unidades.*

RD: En todos estos, la organización administrativa estaba contemplada. Son torres o pabellones de perímetro libre que les permite administrarse en forma independiente. Nosotros lo ponemos como ejemplo de buen funcionamiento. Alfredo Palacios lo construyó Kocourek, con enfoques constructivos muy interesantes y todos están bien por su escala y organización gestionable.

CU: *¿Y vos creés que eso se debe especialmente a una cuestión de organización, digamos, de consorcio?*

RD: De organización, de calidad constructiva y de escala.

CU: *Y en el deterioro posterior de los edificios. ¿Cómo envejecen los grandes conjuntos, cómo influye en su funcionamiento en el tiempo?*

RD: Mira, ahí vimos un dato. Envejecen mal, como lo hacen algunos edificios que no son de vivienda social, porque hoy día en Buenos Aires, el cuarenta por ciento de los edificios de propiedad horizontal tienen las expensas en mora. Las expensas atienden lo inmediato pues no disponen para el mantenimiento preventivo

Nosotros hicimos un análisis de las expensas en Soldati, Piedra Buena y Los Perales. En los Perales tienen bajo costo porque no tiene ascensor, es planta y tres pisos. Fue construido con pared de treinta y cuarenta y cinco en algunos lados, la escalera está hecha con parapeto, revocado y terminado con mosaico reconstituido la base,

los solados son de mosaico. Hay ocho departamentos por piso, y el único gasto que tenían era la luz del pasillo, gasto de lavandina y están perfectos.

Cuando Thatcher privatizó el parque habitacional de Londres era municipal y lo mantenía el municipio. Lo compraron compañías de seguros que necesitaban mantener el valor de su patrimonio. Analizaron cuáles eran las tipologías que menos gastos devengaban, y llegaron a la conclusión que el monoblock de planta baja y tres pisos, era la más eficiente desde el punto económico para su mantenimiento. Los monoblocks del barrio Grafa, los Perales están bien. Los barrios nuevos que se están haciendo ahora en la ciudad, Villa Veinte, Rodrigo Bueno, adoptaron estas tipologías.

CU: *En cuanto a las problemáticas de los GCH: ¿Cuáles son los aspectos que considerás que influyeron más en el funcionamiento de los Conjuntos?*

RD: Yo creo que los programas son los que deter-



Conjunto Habitacional Los Perales. 1068 Viviendas. Año 1949.

minan el funcionamiento posterior. Cuando digo programa es programa de arquitectura. Las políticas que implementás son las que determinan eso. Los arquitectos influyen, las empresas influyen, pero el programa según se plantee, así funciona.

CU: *¿Es decir que el problema inicial es el programa o política que plantean los funcionarios públicos?*

RD: En gran parte sí. En Francia cambian los presidentes pero los funcionarios siguen los proyectos de largo alcance. Los proyectos se evalúan y en base a la crítica los mejoran. Nosotros no tenemos autocrítica sistematizada, que permita trasladar a la próxima dirigencia las conclusiones. A mi criterio el Instituto de la Vivienda tendría que ser un organismo independiente con una política de vivienda de largo alcance

CU: *¿Harías grandes conjuntos como solución habitacional, o conjuntos habitacionales?*

RD: Yo no haría nada sin un análisis previo, porque primero creo que cada vez hay más gente con menos posibilidad de acceso a la vivienda, cada

vez hay más precarización, es decir, hace cuatro cinco años el conurbano tenía áreas abiertas, y hoy está lleno de gente que no puede alquilar y se lleva tres cuatro chapas y arma una casa, entonces, ¿qué políticas de grandes conjuntos si no sé cómo comen y cómo vive esa gente? Realmente, yo creo que una política de vivienda debe estar acompañada con una política de trabajo, una política habitacional y una política de salud.

También creo que tan importante es la vivienda como que la infraestructura llegue a donde tenga que llegar, después la vivienda se hace, pero hacer viviendas sin infraestructura, ese es el problema que tiene la vivienda individual, que tiene un desarrollo de infraestructura terrible. Yo tengo un gran interrogante en este momento.

CU: *Con la política en general digamos...*

RD: Llegar a esta altura de mi vida y decirte que tengo dudas.... De todas maneras creo que hay que seguir haciendo, hay que seguir investigando. Es decir, me dicen la loca del inventario, yo creo que saber con qué contás, te ayuda ver para adelante.