

## HABITAR EN LA VIVIENDA SOCIAL DE BUENOS AIRES, 1905-2002

Arq. Renée Dunowicz<sup>1</sup> - Arq. Teresa Boselli<sup>2</sup>

### I. VIVIENDA SOCIAL Y ARQUITECTURA

La producción de viviendas destinada a familias de bajos ingresos es una cuestión que -a través del tiempo- se ha enfocado desde muy variadas perspectivas. En la Europa de fines del siglo XIX los niveles de hacinamiento y miseria adquirieron relevancia al involucrar a los vecindarios urbanos. Esta situación originó una primera respuesta *higienista*, seguida luego por una visión *asistencialista* que intentaba aliviar las injusticias inherentes a estas condiciones de vida dotando de habitaciones mínimas a la clase obrera.

Las sociedades industrializadas de la post-guerra, a mitad de siglo XX, dan origen a una nueva perspectiva. Los países europeos comprobaron que además de entregar casas, los programas de construcción masiva generaban un impulso a las actividades económicas en general. Sus objetivos apuntaban a facilitar y propiciar la industrialización de la vivienda, tal vez más para abaratar los costos de producción que con la intención de entregar una vivienda digna y fácil de mantener a sus destinatarios.

Si bien en nuestro país las necesidades de vivienda para los sectores de recursos escasos han sido encaradas por los distintos gobiernos e instituciones, en general las políticas implementadas no han atendido las particularidades y reales necesidades del futuro ocupante o de su núcleo familiar.

Hacia fines del siglo XIX, el acceso a una vivienda digna se constituyó en una necesidad social. Desde la *casa colectiva* hasta el *departamento en propiedad horizontal*, las soluciones arquitectónicas que se implementaron a lo largo del último siglo, dan testimonio de las posturas y estrategias llevadas adelante por los distintos actores -*públicos* y *privados*- involucrados en la problemática del hábitat. Por su parte, las reglamentaciones y consecuentes formas de tenencia, en *alquiler* o en *propiedad*, condicionaron los diseños y los modos de apropiación de las viviendas por sus ocupantes.

Si bien la materialización y conservación del hábitat tiene históricamente componentes interdisciplinarios y responsabilidades compartidas, debemos reconocer los antecedentes y evaluar el rol que asumieron los arquitectos en este proceso. Así, en la primera mitad del siglo XX, el movimiento moderno europeo enfocó la cuestión de la vivienda obrera y ésta se constituyó en materia de reflexión y acción disciplinar de arquitectos destacables: Mies van der Rohe, Peter Oud, Walter Gropius, Le Corbusier, Richard Neutra, Hannes Meyer, Adolf Loos, Rietveld. En Buenos Aires, estas ideas se reflejaron en los edificios de vivienda colectiva de Beretervide, Molina y Vedia, Pirovano, Ferrovia, Acosta, y Kalnay, entre otros.

---

<sup>1</sup>Renée Dunowicz

Arquitecta por la Universidad de Buenos Aires, 1961. Planificadora Urbana Regional, 1971. Directora del Programa de Mantenimiento Habitacional, Presidenta de la Red CAREMAH, miembro de ICOMOS Argentina, de la Red de Latinoamericana Cátedras de Vivienda y Evaluadora de Revistas nacionales e internacionales. Profesora Regular de Diseño Arquitectónico en Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UBA (1984/91).

<sup>2</sup>Teresa Boselli

Arquitecta por la Universidad de Buenos Aires, 1974. Investigador Principal en el Programa de Mantenimiento Habitacional (FADU/UBA), en proyectos financiados por la UBA. Autora de numerosos artículos sobre la temática de la vivienda social. Desde 1997, se desempeña también como Consultor del Fondo para la Investigación Científica y Tecnológica, Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica, dependiente del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva de la Nación.

En la segunda mitad del siglo, frente al explosivo aumento del *deficit habitacional*, surgió la necesidad de dar respuestas *masivas*. Ello produjo una modificación radical en la forma de producción, con la incorporación de nuevos materiales, sistemas constructivos industrializados, y nuevas tipologías urbano-arquitectónicas para la vivienda colectiva. Pero una consecuencia no deseada fue el deterioro prematuro del parque habitacional construido, resultado de un significativo descenso de los niveles de calidad constructiva y de imprevisiones de proyecto con relación a su posterior uso y mantenimiento.

Desde una perspectiva legal, la *Ley de Propiedad Horizontal*, aprobada en 1948, permitió un amplio acceso a la propiedad de la vivienda, con la incorporación de una nueva figura jurídica: el *copropietario*. Sin embargo, el diseño de los grandes conjuntos de vivienda introdujo soluciones espaciales complejas, que no tuvieron en cuenta esta ley o hicieron difícil o impracticable su aplicación, y se generaron dificultades mayores para su gestión posterior. Por otra parte, la ley tampoco avanzó en soluciones para la gestión de viviendas concebidas bajo formas de tenencia solidaria, como el caso de la propiedad cooperativa.

Hasta la década del '70, puede afirmarse que los modelos culturales europeos ejercieron su influencia en las obras del sector público como en las del sector privado, que en ambos casos, y como signos concretos de las ideas que movilizaban a quienes las promovieron y diseñaron, han dejado ejemplos de variada calidad y/o trascendencia en la ciudad de Buenos Aires.

En los últimos años, la cultura arquitectónica local se mostró mas abierta a las teorías y modelos de ámbitos más cercanos y con problemáticas similares, como es el de las ciudades latinoamericanas, marcadas por una situación de pobreza y marginación que no puede asimilarse a la de las ciudades del viejo continente o de los países con mayores niveles de ingresos de la mayor parte de su población.

En resumen podemos decir que, a lo largo del último siglo, el Estado y organizaciones privadas sin fines de lucro, han llevado adelante iniciativas en el campo de la vivienda *social* (ó vivienda *obrera* como se la denominara a comienzos del siglo XX) a fin de atender las necesidades de la población de recursos escasos o nulos, que no pueden acceder a una vivienda digna dentro de las condiciones que ofrece el mercado. Como resultado de la *acción directa* de estos promotores, la ciudad de Buenos Aires cuenta hoy con un parque habitacional social con diferentes categorías espaciales, localización, estado de conservación y situaciones de tenencia.

Analizar lo actuado por el sector público y privado en nuestra ciudad, a lo largo de casi un siglo, en la construcción del parque habitacional social, entender su complejidad, observar su situación actual y prevenir las dificultades que en su devenir pudieran acontecer, nos permite mirar hacia adelante y fundar, con mayor sustento, estrategias que hagan posible la *conservación de la calidad de este parque habitacional social*.

La vivienda como *hecho social* y como *hecho espacial*

*"Los hechos sociales son maneras de hacer, fijadas o no, susceptibles de ejercer una coacción exterior sobre el individuo... Lo que importa saber no es la forma en que cierto pensador individual representa una institución, sino la concepción que de ella tiene el grupo. En efecto, sólo esta concepción es socialmente eficaz. Esta idea no puede ser conocida por simple introspección, es necesario encontrar signos exteriores que la hagan sensible. Además, ella no ha surgido de la nada, es en sí misma un efecto de causas externas, que es necesario conocer para poder apreciar su papel en el futuro"*(Durkheim, 1976)

Nuestro enfoque acerca de la *conservación del parque habitacional* parte de considerar al hábitat y a la vivienda social como un *hecho espacial colectivo* que supera la demanda individual. La calidad del hábitat condiciona la calidad de vida de sus habitantes y es el resultado, no sólo de los aspectos antes mencionados, sino también de la interacción permanente entre los actores que lo construyen y los habitantes que se apropian de él.

Durante el último siglo, la ciudad de Buenos Aires fue receptora de un parque habitacional producto de la acción del *sector público* y del *sector privado sin fines de lucro*, representado en esta instancia por la Cooperativa El Hogar Obrero, para procurar un hábitat digno a la población de menores recursos.

Su dimensión, sólo si se consideran los casos de vivienda social construidos por la *acción directa* de los promotores mencionados, alcanza a más de 150 obras, con alrededor de 46.000 unidades de vivienda y una población alojada de cerca de 240.000 habitantes, si bien esas cifras son claramente insuficientes respecto de las necesidades, resultan considerables. Con el correr del tiempo, el uso, la *apropiación o el rechazo* de sus habitantes, consolidaron un patrimonio social de muy variadas características y diferentes niveles de conservación.

## II. LA ACCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO Y DEL SECTOR PRIVADO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 1905-2002

1905 | 1945

Los “barrios de vivienda individual” y las “casas colectivas”

La vivienda era a fines del siglo XIX uno de los aspectos más desfavorables de la vida social, en particular en el área urbana. Un estudio del Dr. Guillermo Rawson afirmaba que en 1883 existían en la Ciudad de Buenos Aires 1868 conventillos, los cuales constaban de 25.645 piezas. En ellos habitaban 64.158 personas, entre ellas 22.049 niños. El promedio de habitantes por pieza era 2,5 personas. Las condiciones deplorables y la falta total de higiene imperante en ellos daba como resultado que la tasa de mortandad fuera del 30 por mil...” (*Balista 1986*). Hacia 1919, la población en los conventillos se había duplicado (alrededor de 150 mil familias). En la mayoría de los casos se alojaban más de 5 personas por pieza, y el alquiler representaba la cuarta parte o más de los recursos con que contaba el grupo familiar (*Carracero, 1980*).

Las alternativas planteadas como respuesta a este grave problema -vivienda individual ó vivienda colectiva- marcaron el eje central del debate de aquellos primeros años, tanto en los ámbitos políticos como en los técnicos. Dos tipologías urbano-arquitectónicas, los “*barrios de vivienda individual*” y las “*casas colectivas*” fueron la concreción espacial de este debate. Ambas tipologías llevaban implícitas las formas de tenencia posibles en cada caso: las “*viviendas individuales*” insertas en los barrios podían ser adquiridas en propiedad mediante sistemas de créditos blandos (en cuotas a largo plazo y bajo interés) ofrecidos tanto por el sector público como por el privado sin fines de lucro. Las “*casas colectivas*” por su parte, ofrecían la posibilidad de alquilar una vivienda incluida en un edificio, compartiendo lote y servicios con otras viviendas, a precios accesibles para la clase obrera.

Los “*barrios de vivienda individual*” generaron un tejido urbano particular en nuestra ciudad, en base a la partición de la manzana tradicional en varias tiras de manzanas alargadas (tipo “*tallarín*”) y calles corredor. Las viviendas, apareadas y de dos plantas, se implantaban en lotes de escasa superficie (8 x 8) (Figura 1).

Las “casas colectivas”, se concretaban en general a partir de pabellones de planta baja y hasta 3 pisos altos, enmarcando patios a través de los cuales se accedía a las distintas unidades de vivienda (Figura 2-3).

Entre las primeras intervenciones del *sector público* se destacan los “barrios municipales”, construidos en el marco de un contrato del *Municipio de la Ciudad de Buenos Aires* (MCBA) con la Compañía de Construcciones Modernas (1913); y las “casas colectivas”, producto del accionar de la *Comisión Nacional de Casa Baratas* (CNCB), que también construyó barrios de vivienda individual (Figura 4-5-6).

La acción del *sector público*, durante estos primeros años, se tradujo en doce barrios de vivienda individual y siete casas colectivas, que representaron alrededor de 6340 viviendas construidas. Número escaso para un largo período, que sin embargo dejó en nuestra ciudad ejemplos de singular calidad, como los *Barrios Buteler* y *Cafferata* o las *Casas Colectivas América*, *Alvear II* y *Martín Rodríguez* (Figura 7).

En el *sector privado sin fines de lucro*, pueden mencionarse, entre otras, dos organizaciones que -en la primera mitad del siglo XX- dejarían su impronta en la ciudad a través de sus obras: la *Unión Popular Católica Argentina* (UPCA), creada en 1919, y la *Cooperativa El Hogar Obrero* (EHO), fundada por el Dr. Juan B. Justo en 1905, quien expresara: “La cooperación libre es la solidaridad para hacer”<sup>3</sup> (Figura 8).

La Cooperativa EHO proporcionaba crédito a sus asociados para la adquisición de sus hogares y para otros fines en la medida que lo permitían los reglamentos de la misma. Las obras realizadas conjugaron en general la respuesta a la cuestión habitacional integrada a otros requerimientos de la vida urbana, fundamentalmente el del consumo. A través de su Boletín, “La Cooperación libre”, que editó a partir de 1913, EHO se incorporó al debate público que en el seno de las organizaciones civiles se expresaba sobre la problemática de la vivienda popular.

Lo construido por EHO en esta primera mitad del siglo, “*etapa fundacional*”, llevó la impronta de sus fundadores, Juan B. Justo y Nicolás Repetto, ambos médicos, socialistas y enrolados en la filosofía del cooperativismo. El período se caracterizó por la búsqueda constante del abaratamiento de las soluciones para dar respuesta al problema de la vivienda obrera, en general, y a la de sus asociados en particular. Ello llevó a la Cooperativa a construir fundamentalmente edificios de vivienda colectiva. Así, la obra de EHO expresó la “*mirada socialista*” sobre el hábitat popular y la ciudad, y sobre sus propuestas de transformación (Ballent, 1990).

EHO construyó durante la primera mitad del Siglo XX, dos barrios de vivienda individual y seis casas colectivas, que en total representaron alrededor de 300 viviendas. Las casas colectivas incluían locales comerciales, y su ubicación en la ciudad se extendía desde el área central a los barrios, acompañando estrategias de expansión de la sección consumo de la Cooperativa.

En 1913, EHO inauguró su *primera casa colectiva* (Edificio Juan B. Justo) destinada a vivienda, con baños incluidos en los departamentos (solución que hasta entonces no se había usado en la vivienda obrera). En 1935 se construyó una segunda etapa, obra que

---

<sup>3</sup> Los orígenes del cooperativismo en Argentina están vinculados fundamentalmente a la inmigración europea, que ejerce una dinámica fundamental en la formación democrática y cultural de la Argentina moderna. Estas corrientes migratorias traían de sus respectivos países tradiciones y formas de organización que traducían ideas de solidaridad y cooperación, influenciadas por la filosofía social de la segunda mitad del siglo XIX, incorporando elementos de interacción grupal, regional, de oficio o actividad que fueron base y sustento de las formas mutuales, cooperativas y sindicales de asociación (Rofé, 2005)

finalizó en 1938 con la unificación de los frentes respecto a la construcción anterior a través del diseño de fachada.

La *segunda casa colectiva* (Edificio Angel Gimenez) está ubicada en la calle Cangallo (hoy Juan Domingo Perón) al 2000, y se resuelve con un interesante planteo de cuatro cuerpos paralelos a la línea de frente, de 3 pisos cada uno y separados entre sí por patios de 5 y 6 metros de ancho sobre la planta baja, ocupada por dos locales comerciales (Figura 9-10).

Una constante de EHO fue anticiparse a su época a través de sus propuestas: “*Las casas han tenido que ser sencillas para resultar baratas*”, decía Justo, “*dejando que el dueño agregue luego la decoración o terminaciones según su gusto y posibilidades*”.

La aspiración de Juan B. Justo, de lograr una vivienda higiénica y confortable, que contara con dos habitaciones, cocina y baño, y cuyo alquiler rondara los \$45 a \$50 mensuales (siendo el salario de los trabajadores entonces de alrededor de \$160), se logró en 1932, con la *tercera casa colectiva*, ubicada en un barrio “*populoso*” (Repetto, 1976), en un lote situado en la Av. Alvarez Thomas, a la altura de Elcano<sup>4</sup> (Figura 11).

En la opinión de Repetto, se destacaban en esta obra los pequeños departamentos por su confort y economía, y por la gran aceptación de sus destinatarios. Esta *tercera casa colectiva* se construyó en un terreno con frente también por la calle Giribone, donde se realizó en 1938 una segunda etapa (la *cuarta casa colectiva*) y finalmente, en 1944, se adicionó un nuevo lote con frente sobre la calle Elcano en el que se construyó la *sexta casa colectiva* de EHO.

Casi todas las casas colectivas de EHO fueron bautizadas con el nombre de eminentes personalidades del socialismo que actuaron en la cooperativa, hecho que quedaba reflejado en las placas que aún hoy conservan los edificios. La *tercera casa colectiva* (en la calle Alvarez Thomas) ostenta en su remate, en grandes letras de molde, el origen del emprendimiento (Figura 11).

Entre los profesionales que actuaron en la primera mitad del siglo, cabe señalar la participación en el diseño de la *primera casa colectiva* de EHO, del Arq. Julio Molina y Vedia (abuelo de nuestro profesor de la FADU Juan Molina y Vedia). Mas adelante, en la construcción de la *tercera casa colectiva* de EHO Molina y Vedia, esta vez Mario Julio, hijo de Julio y padre de Juan, y que, como su padre, se desvincula de la obra antes de su finalización, por diferencias de criterios respecto a una expresión arquitectónica extremadamente austera que Juan B. Justo aspiraba imponer para los edificios que realizaba la Cooperativa<sup>5</sup>.

Un caso destacable, es también el del Arq. Fermín Bereterbide. Una de sus primeras obras fue el conjunto de Gavilán y Yerbal, hoy conocido como “*La Mansión de Flores*”<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup>Wladimiro Acosta, en una columna de opinión de 1934, desarrolló una detallada crítica al plan de viviendas llevado a cabo en aquel entonces por la Comisión Nacional de Casas Baratas. Lo consideró poco económico y poco moderno en términos constructivos y del diseño en general, señalando que una unidad construida por el Hogar Obrero no superaba en aquel entonces la mitad del costo de las unidades construidas por aquella Comisión.

<sup>5</sup>Entrevista realizada por el PMH a Juan Molina y Vedia, en 2004.

<sup>6</sup>Su nombre completo es “Mansión Obispo Abel Basán”. Hoy figura en el Código de Planeamiento Urbano como “Mansión Popular De Flores” y está incluida en dicho Código entre las Nuevas Areas de Protección Histórica y en el listado de Otros Bienes de Interés Arquitectónico para la Ciudad.

Nace como resultado de un concurso organizado por la UPCA, para la construcción de casas para obreros en el año 1921. Era una operatoria de vivienda social que buscaba nuevas alternativas a la casa de renta.

El planteo de la obra es de pabellones de planta baja y tres pisos altos que encierran patios y jardines de uso común. Se repite en la "*Casa Colectiva Los Andes*" (Leiva, Rodney, Av. Guzmán y Concepción Arenal, en el barrio de Chacarita), de 1924, resultado de un concurso realizado por la MCBA. Su diseño se nutrió en los principios social-demócratas de los "hofs" europeos. Es decir, un sistema de pabellones, que recomponen la línea municipal respetando las ochavas, y se articulan generando espacios para la vida social, alrededor de un patio central protagónico.

Estas dos obras de Bereterbide tienen similitudes con el planteo arquitectónico del *Barrio Alvear II* (1937), del Arq. Pirovano, tipología de *casa colectiva* que tuvo también otras formas de resolución, como por ejemplo un solo edificio con patios interiores a través de los cuales se accede a las viviendas, como en los casos de las *Casas Colectivas Valentín Alsina* (1919); *Rivadavia* (1922); y, *Martín Rodríguez* (1943), todas obras de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

La tríada de Bereterbide se completa con una obra emblemática, la séptima y última *casa colectiva* realizada en la Ciudad de Buenos Aires, el edificio Nicolás Repetto (obra sobre la que se trata en el próximo período).

Rescatamos en esta breve reseña el compromiso de Bereterbide con la vivienda para los sectores de menores recursos, aplicando sus conocimientos, experiencia y creatividad en intervenciones que tuvieron como comitente a la Unión Popular Católica Argentina, al Municipio, y a la Cooperativa EHO. Según Molina y Vedia: "*hizo como pocos arquitectura moderna argentina de alta calidad al servicio de la gente, guiado por sus concepciones socialistas, por criterios que amalgamaron lo bello con lo funcional y por un perfeccionismo que el desarrollo tecnológico estimuló*".

1946 | 1955

Reivindicaciones sociales y acceso a la propiedad de la vivienda  
El "*monoblock*" una nueva tipología para la vivienda obrera

A partir de la década del '40 surgió un nuevo fenómeno urbano, el de las "*villas de emergencia*", consecuencia de la migración masiva de pobladores rurales a la ciudad en busca de trabajo. El acceso a la propiedad de la vivienda fue una de las principales reivindicaciones sociales de la época.

En 1948, la Ley 13.512, marcó un punto de inflexión al establecer el Régimen de Propiedad Horizontal. A partir de entonces, se hizo posible el acceso a la propiedad de la vivienda de amplios sectores de la población, por la creación de una nueva categoría jurídica, el "*copropietario*".

La acción pública tuvo un corte intervencionista a partir de numerosas leyes que condicionaron la oferta del mercado de alquileres y la tenencia de terrenos ociosos, acompañadas por una extensa producción de viviendas, a través de la *acción directa del Banco Hipotecario Nacional*, en la jurisdicción nacional y en la jurisdicción municipal, a través del *Plan Eva Perón*.

"*La crisis acontece después de la Segunda Guerra Mundial. La avalancha migratoria del campo a la ciudad produce la proliferación de las "villas miseria", "callampas", "favelas", "poblaciones", "pueblos nuevos", distintos nombres que recibió un mismo fenómeno en las*

*capitales del Continente y del Caribe. El Estado "benefactor" carece de recursos para afrontar el desmedido crecimiento de la población pobre urbana, así como la creciente expansión horizontal de los nuevos asentamientos. La presión especulativa, el peso de las actividades comerciales y el proceso de industrialización crea los grises suburbios (la ciudad "sin cualidad") la acumulación de edificios, talleres, comercios, viviendas, servicios, con escaso control por parte de las reglamentaciones urbanísticas vigentes. Desaparecido el diseño o proyecto urbano, tampoco perdura la necesidad del arquitecto" (Segre, 1998).*

En parte, esta opinión refleja algo que caracteriza la producción del sector público en este período: se relegó a un segundo plano a los arquitectos que diseñaban los programas y los proyectos. En general, éstos eran realizados en las propias oficinas estatales de proyecto que, a partir de la experiencia adquirida, contaban con distintos prototipos para responder a diferentes implantaciones.

En este contexto, y a excepción de dos barrios de vivienda individual de rara calidad (Saavedra y Ciudad Evita, en el partido de La Matanza), la tipología urbano-arquitectónica predominante entre nosotros fue el "monoblock", consistente en un sistema de pabellones de planta baja y 3 pisos altos, dispuestos paralelamente sobre el terreno, con espacios verdes y algún equipamiento, priorizándose en la disposición el asoleamiento y la orientación. Estos barrios se localizaron en grandes vacíos urbanos de áreas desfavorecidas de la ciudad, y en cercanía de importantes centros de producción (fábrica Grafa, Matadero Municipal, etc.). Los terrenos utilizados involucran, en general, superficies de diez o más hectáreas ("supermanzanas"), con la inclusión de equipamiento comunitario (Figura 12-13-14).

Desde el sector privado sin fines de lucro la Cooperativa EHO continuó impulsando obras de gran impacto en el tejido urbano de la ciudad.

Así, en 1954 la Cooperativa inauguró una de sus obras más reconocidas, el *Edificio Nicolás Repetto*, ubicado entre las calles Rivadavia, Giménez y Rosario. Era la séptima casa colectiva de EHO y por sus características innovadoras en cuanto a implantación urbana, resolución tecnológica y respuesta social, pronto se la consideró como una obra paradigmática.

Confluyen en su diseño dos personalidades destacadas, Wladimiro Acosta y Fermín Bereterbide, quienes "ya habían reflexionado sobre el fenómeno urbano y consideraban a la vivienda masiva como uno de los principales problemas de la ciudad moderna" (Ballent, 1987) (Figura 15).

El cuerpo central de esta obra tiene 22 pisos, "con su fachada curvada hacia la cara soleada del nordeste que es la clave de su imagen monumental". La fachada fue resuelta a partir de paneles prefabricados modulados montados con plumas. Esta cara soleada es la destinada a las viviendas, la otra, al sudoeste, cierra las circulaciones y halles iluminados naturalmente. Los departamentos, de superficie mínima, contaban con numerosos adelantos para la época, como la refrigeración central, y servicios comunes socializados (nursery, consultorios, aprovisionamiento, cocina y comedores).

1956 | 1976

El "conjunto habitacional"

Hacia los años '60, ante la urgencia planteada por la "emergencia habitacional", el Banco Hipotecario Nacional construyó dos barrios de vivienda individual, de resolución muy precaria (*Plan de Acción Inmediata del BHN*).

El Municipio por su parte, desarrolló otra tipología urbano-arquitectónica, el “*conjunto habitacional*”, y promovió, a través de llamados a concurso, la experimentación con sistemas constructivos racionalizados y nuevas técnicas de producción industrial (*Plan Municipal de Vivienda, MCBA*). Una de las obras más conocidas de esta operatoria es el Conjunto Urbano Alfredo Palacios (“Catalinas Sur”) 1962-1966 (Figura 16).

Un poco antes, en 1962, anticipándose nuevamente a las soluciones que adoptaría el sector público, EHO inauguró las dos primeras torres de su primer gran conjunto de viviendas. Es la primera iniciativa de EHO de producción de vivienda colectiva a gran escala con destino a la venta de las unidades a través de *créditos blandos*. El conjunto situado en Villa del Parque se construyó en 3 etapas, la última en 1968, con algo más de 800 unidades de vivienda.

El diseño se resolvió según los modelos urbano-arquitectónicos que comenzaban a difundirse en aquellos años, con la utilización de edificios de tipología variada, altos y bajos, rodeados de amplios espacios verdes y dotados de equipamiento e infraestructura<sup>7</sup>. (Figura 17).

En 1967, se crea la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), organismo responsable de las políticas de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. La CMV participó en aquel entonces de los programas nacionales, instrumentando asimismo políticas locales, con intervenciones de diferentes escalas. Una de ellas, el primer “*gran conjunto habitacional*”, el Conjunto Urbano General Savio (Lugano I y II), enmarcado en el Plan de Desarrollo Urbano del Parque Almirante Brown (PAB) (Figura 18-19).

El conjunto fue construido en varias etapas entre 1968 y 1979, siendo la primera intervención de vivienda social que utilizó elementos prefabricados a escala masiva. Las obras del PAB permitieron capitalizar un importante préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) enmarcado en la Alianza para el Progreso. Hoy cuenta con alrededor de 10 mil viviendas, en numerosos pabellones de gran altura y torres, con una calle peatonal elevada, independizada de la calle vehicular que atraviesa el conjunto, y cuenta con equipamiento completo e infraestructura, según los modelos europeos de “*conjunto habitacional autosuficiente*”.

Hacia fines de los años ´60, ante el acelerado crecimiento del déficit, se ponen en marcha los planes masivos de vivienda –PEVE (*Plan de Erradicación de Villas de Emergencia*) y el *Plan Alborada*- a través de los cuales se consolida la tipología de los grandes conjuntos habitacionales. La estrategia planteada desde el sector público se tradujo en la apertura de los *Llamados a Concurso de Proyecto y Construcción*, que significaron el reconocimiento del arquitecto independiente en la solución de problemas hasta entonces reservados mayoritariamente al ámbito estatal (Catenazzi, et al, 1995).

En el caso, del PEVE, el tipo de intervención se basaba en la “*erradicación*” de los asentamientos irregulares, el producto de reemplazo fue la construcción de grandes conjuntos habitacionales sobre terrenos libres. Financiados por fondos públicos, con muy bajo o sin recupero, la decisión y planificación la realizaba el Estado en forma centralizada, y la construcción las grandes empresas, por licitación pública (*Fernández Wagner, 2004*).

Entre los estudios de arquitectura que actuaron en el medio figuran el *Estudio STAFF* (Bielus, Goldemberg y Wainstein- Krasuk), y el *Estudio Manteola, Sanchez Gomez, Santos, Solsona, Petchersky y Vignoly*. Pese a que los grandes conjuntos habitacionales construidos entonces, hoy presentan una situación de deterioro físico y social debido a distintos problemas -entre otros, un significativo descenso de los niveles de calidad

---

<sup>7</sup> Algo posterior al conjunto de Villa del Parque, la Cooperativa EHO construye otro gran conjunto de viviendas sobre la Autopista Ricchieri (Los Tapiales, Pcia. de Buenos Aires), que cuenta con aproximadamente 1000 viviendas.

constructiva, imprevisiones de proyecto con relación a su posterior uso y mantenimiento y paulatina caída de los niveles de ingreso de sus habitantes- debe reconocerse en estos equipos de arquitectos la reflexión teórica en la que sustentaron sus propuestas (Figura 20-21-22).

Una experiencia innovadora para la época, promovida por el *sector público*, la constituyó el Barrio Justo Suárez, enmarcado en el *Plan Piloto de Realojamiento de Villa 7* (1974), fue desarrollado por un equipo de la CMV, contratado ad-hoc.

La experiencia planteó por primera vez desde la acción oficial la *autogestión* para la producción de viviendas. El programa y el proyecto fueron consensuados con los destinatarios. La construcción fue en parte contratada con mano de obra de los mismos habitantes a través de una capacitación previa. Se instalaron talleres al pie de obra donde se produjeron, desde los paneles de fachada, hasta buena parte del mobiliario de madera. (Figura 23).

Desde el sector privado, y en general asociado a organizaciones no-gubernamentales (ONGs), fue gestándose una nueva forma de dar respuesta a la necesidad de los grupos carenciados, a través de cooperativas de autoconstrucción de viviendas (“esfuerzo propio y ayuda mutua”), que crecieron a través del apoyo, de promotores locales como de organizaciones internacionales. En América Latina, algunas ONGs demostraron que la “radicación”, era más apropiada como solución (Fernández Wagner, 2004). En los años ´90, la producción de vivienda por autoconstrucción fue gradualmente incorporada y financiada por distintos programas del sector público.

1977 | 1992

Apogeo y declinación de los grandes conjuntos: el “departamento en *propiedad horizontal*”

De acuerdo con los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 1980, Buenos Aires contaba entonces con una población de 2.922.800 habitantes, siendo los barrios más densamente poblados los de San Cristóbal, Once, Almagro y Abasto, con 33.120 hab/km<sup>2</sup>. Desde nuestro enfoque, uno de los datos relevantes que aportaba el Censo, era el predominio absoluto de los *departamentos* como tipo de habitación de los *porteños* (72 % del total de unidades de vivienda). La mayoría de estas viviendas estaba ocupada por hogares de 3 personas o menos, resultando así ser una forma de habitación típica de los hogares pequeños.

En la zona sur de la ciudad la situación habitacional continuaba agravándose, como así también en muchas localidades del interior del país y, en particular, en el Area Metropolitana de Buenos Aires.

En el nivel nacional, la reglamentación del Fondo Nacional de la Vivienda, Ley 21.581/77 (FONAVI) otorgó al Estado la principal fuente de recursos genuinos para la construcción de vivienda destinadas a los sectores de recursos insuficientes, desde 1977 a la fecha.

En los primeros años de este período el *sector público* continuó construyendo conjuntos habitacionales de gran escala y, a partir de los ´80, las normas reglamentarias del FONAVI evolucionaron dando paso a nuevas formas de producir vivienda, implementando categorías con diferentes niveles de terminación y precios máximos y soluciones con menor impacto en el medio urbano a partir de limitar a 250 la cantidad de viviendas a construir por cada licitación (Figura 24-25).

Entre tanto, las obras de la Cooperativa EHO, en el marco de la crisis económica y la inflación creciente, fueron perdiendo visibilidad frente a la producción a gran escala del Estado. En 1976, el Consejo de Administración de EHO encomendó a la Comisión de Edificios y Construcciones un estudio a efectos de reexaminar las posibilidades de acción práctica en el área de provisión de vivienda. En abril de 1977 la Comisión presentó un informe con sus conclusiones. Éstas aconsejaban seguir con los planes de edificación, en las condiciones adversas vigentes, como contribución a una “*presencia testigo*” activa que el país necesitaba (Vainstock, 1981) (Figura 26-27-28).

En 1991, EHO anunció públicamente la suspensión de pagos a los proveedores, en el marco de la crisis e inestabilidad económica de la época. En el 2003, la Cooperativa fue intervenida judicialmente, durante dos años, hasta que en mayo de 2005, se decretó el cese de la intervención y la devolución de la sede y la administración a sus asociados.

1992 | 2002

La arquitectura de la vivienda social a fines del siglo XX

En 1992 se crea el Sistema Federal de la Vivienda, y en 1995 se reglamenta la coparticipación de los fondos FONAVI (Ley 24.464). Con la descentralización de los fondos a los institutos provinciales, y la posibilidad de una focalización sobre los problemas locales, la CMV (actual Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires), diversificó sus operatorias para dar respuesta a las diferentes demandas. La construcción de viviendas tipo “*llave en mano*”, fue cediendo paso a nuevas “*soluciones habitacionales*”, como los emprendimientos de *autoconstrucción asistida* y de *vivienda progresiva* ó *vivienda semilla*, que alcanzaron su mayor desarrollo a mediados de los '90 (programas especiales, destinados a los sectores de población que habitaban en conventillos y villas de emergencia de la zona sur de la ciudad) (Figura 29-30-31-32).

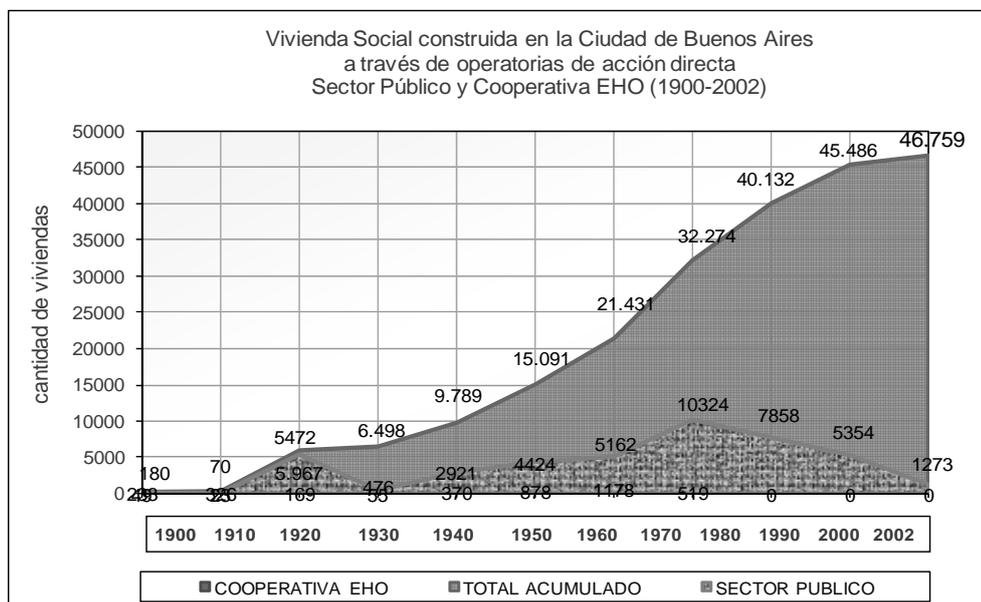
En el año 2000, otra nueva modalidad de gestión se puso en marcha, el *Programa de Autogestión y Emergencia Habitacional*, implementado por la CMV en la ciudad de Buenos Aires. Este programa intentaba satisfacer la demanda de “*servicios habitacionales*” y promover la capacidad de gestión de las familias agrupadas en organizaciones civiles. Se impulsaba así el desarrollo de nuevas modalidades de producción de alojamiento y vivienda, tanto de carácter provisorio como definitivo. Sus destinatarios las familias desalojadas o con riesgo de inminente desalojo y aquellas alojadas provisoriamente por la Secretaría de Promoción Social en hoteles de la ciudad. Para ellas se propuso un sistema de créditos previstos en el marco de la Ley 341/2000 (Boselli, 2003).

Una reciente iniciativa del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), procura mejorar las condiciones del parque habitacional deteriorado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Programa consiste en el financiamiento a través de un crédito destinado a la refacción y/o reacondicionamiento de viviendas deterioradas, con una antigüedad mayor a los 30 años, y otorgable a familias propietarias de vivienda única y que por razones económicas no pueden realizar el mantenimiento de sus viviendas. Se instala a partir de este programa una alternativa hasta ahora no implementada por el sector público y, si bien se trata de créditos de muy bajo monto, será oportuno evaluar en el tiempo en qué medida el mismo favoreció al mejoramiento y conservación del parque habitacional social de nuestra ciudad.

### III. EL PARQUE HABITACIONAL SOCIAL DE BUENOS AIRES

Aspectos cuantitativos y cualitativos

El parque habitacional social (PHS) de la Ciudad de Buenos Aires suma a lo largo del último siglo 150 intervenciones de “acción directa”, con algo más de 46.000 viviendas (43514 construidas por el sector público y 3245 por la Cooperativa EHO)<sup>8</sup>.



Cuadro 1: Vivienda construida por los sectores público y privado (EHO) y totales acumulados 1900-2002.

Fuentes y elaboración PMH

Al respecto es posible observar que la década de 1970 a 1980 concentra la mayor cantidad de viviendas construidas, a partir de escasas intervenciones, con densidades de población medias-altas y el mayor promedio de viviendas construidas por año. Ello se explica en que la tipología más usada en aquel período, fue la de los grandes conjuntos habitacionales

En la década de 1990 a 2000, se invierte esta relación con un mayor número de intervenciones, un promedio bajo de cantidad de viviendas por intervención y se duplica la densidad de habitantes por parcela o lote.

En el Cuadro 2 se puede observar cómo a partir de la aplicación de la Ley 13.512/48, predomina la solución de vivienda colectiva (90%) respecto a la de barrios de vivienda individual.

Cuadro 2: Modalidades de intervención del sector público

PARQUE HABITACIONAL SOCIAL Ciudad de Buenos Aires 1907-2002	INTERVENCIONES (Sector público)	VIVIENDAS	%
TOTALES	120	43.678	100%

<sup>8</sup> El “INVENTARIO DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 1907-2002”, es una de las líneas de investigación que lleva adelante el Programa de Mantenimiento Habitacional de la FADU, en el marco de los proyectos sobre “La calidad de la vivienda social” UBACyT A 040, A 036 y A044 (Programaciones Científicas de la Universidad de Buenos Aires 1998 a 2007), bajo la dirección de Renée Dunowicz y la codirección de Teresa Boselli.

CONSTRUIDO A PARTIR DE LA SANCION DE LA LEY 13512	99	37.054	85%
▪ BARRIOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL	8	3.793	10%
▪ VIVIENDA COLECTIVA	91	33.261	90%

Con relación a las tipologías urbano-arquitectónicas, para el caso de la vivienda colectiva construida a partir de la aplicación de la mencionada ley, los datos arrojan las cifras consignadas en el *Cuadro 3*.

*Cuadro 3: Tipologías urbano-arquitectónicas*

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA COLECTIVA 1949-2002	INTERVENCIONES (Sector público)	VIVIENDAS	%
▪ EDIFICIO EN ALTURA SOBRE PREDIO PROPIO	48	3.202	10%
▪ CONJUNTO DE EDIFICIOS DE PB y hasta 3 pisos (sin ascensor) SOBRE PREDIO UNICO	21	5.163	16%
▪ CONJUNTO DE EDIFICIOS EN ALTURA SOBRE PREDIO UNICO ("grandes conjuntos")	22	24.896	74%

Respecto a la edad de los edificios, dato relevante para la determinación de su desempeño y de las estrategias de rehabilitación y mantenimiento a implementar, de nuestros estudios surge que el 79% del PHS tiene una antigüedad menor a los 50 años.

Hemos mencionados en este capítulo numerosos ejemplos de intervenciones del sector público en nuestra ciudad, con variados niveles de calidad y de aceptación por parte de los habitantes. Sin embargo, los estudios sobre el *desempeño edilicio* realizados sobre este universo dieron como resultado que una porción importante de viviendas presentaba hoy un estado poco satisfactorio, llegando en casos puntuales a representar un riesgo para la seguridad física de los edificios y sus habitantes.

El análisis consistió en medir los desajustes producidos entre las condiciones relevadas y los requisitos exigidos por la Norma ISO 6241 de *performance* de la edificación, adoptada como norma de referencia. Los indicadores de desempeño utilizados se organizaron según las principales exigencias establecidas en la misma:

- seguridad (estabilidad estructural, contra incendio y contra terceros).
- habitabilidad (confort acústico, higrotérmico, y estanqueidad).
- durabilidad y economía.

Los mismos fueron ponderados según las acciones necesarias para restablecer los edificios al estado establecido por la norma.

El diagnóstico sobre el *estado técnico-constructivo general* que presentaban las viviendas construidas hasta 1997, dio como resultado que un 19% de las mismas pertenecían a edificios que presentaban fallas estructurales o patologías muy extendidas que afectaban

la seguridad y habitabilidad de sus ocupantes, por lo que su estado se consideró "insatisfactorio".

<i>Cuadro 4: Estado técnico-constructivo del PHS de la Ciudad de Buenos Aires, construido por la acción directa de organismos del sector público.</i>	ESTADO TECNICO-CONSTRUCTIVO	Cantidad de viviendas	%
	SATISFACTORIO	22.999	58%
	REGULAR	10.869	25%
	INSATISFACTORIO	7.439	19%
	TOTAL VIVIENDAS	41.307	100%

Se verificó que este 19% reunía las siguientes características:

- antigüedad: entre 20 y 30 años;
- tipología urbano-arquitectónica: el 71% correspondía a "gran conjunto habitacional"
- sistema constructivo: tradicional racionalizado (50%) y prefabricación abierta (29%);
- finalmente, el 96% se localizaba en la zona sur de la ciudad en coincidencia con el área que, según el Censo de Población 2001, presenta los mayores niveles de NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas).

El INDEC define al NBI como un indicador de hogares con pobreza estructural. Distingue también las necesidades que se consideran básicas y señala hogares en los cuales su situación no está dada por una circunstancia coyuntural, sino que deviene de una historia de pobreza. "Sobresale así, la zona Sur, como una zona empobrecida dentro del contexto de la Ciudad" (Alvarez de Celis, 2003).

#### IV. REFLEXIONES FINALES

*"Pese a la globalización de la economía y de las comunicaciones con sus nuevas formas de cultura, las instituciones del Estado seguirán marcando en los años por venir el contorno de la calidad de vida ciudadana o delimitarán territorios donde estallan las peores expresiones de la crueldad, la violencia y la miseria"*<sup>9</sup>.

El comienzo del tercer milenio encuentra a la mayor parte de la población de Argentina viviendo en medios urbanos. Una tercera parte de la misma reside en el área metropolitana, conformada por la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires. Entre ambos abarcan una superficie de 3.906 km<sup>2</sup> y contienen una población de más de 12 millones de habitantes, configurando una de las grandes metrópolis del mundo.

La ciudad de Buenos Aires con una población de 2.768.772 habitantes, según el Censo de 2001<sup>10</sup>, registra la existencia de 1.026.071 hogares, de los cuales un 11% serían deficitarios, según estadísticas dadas por el propio municipio. Actualmente, 400 mil personas se encuentran en situación de emergencia habitacional, lo que indica que

<sup>9</sup>BOTANA, Natalio: "Certezas de fin de siglo", Diario La Nación, Sección Cultura, 31 de diciembre de 1994.

<sup>10</sup>Censo Nacional de Población y Vivienda 2001, Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Buenos Aires es el área urbana que detenta el segundo lugar en cuanto a déficit de vivienda en el nivel nacional, después del Gran Buenos Aires.

Según la Coordinadora de Villas de la ciudad, la población en asentamientos de emergencia se duplicó en los últimos años, viven hoy en éstos en aproximadamente 150.000 habitantes. Por su parte, un estudio de la Defensoría de la Ciudad, precisa que en la ciudad hay 200.000 personas que ocupan inmuebles tomados, otras 70.000 que viven en inquilinatos y otras 70.000 que residen en hospedajes o alojamientos. A éstas se suman unas 120.000 personas alojadas en viviendas de familiares, habitaciones rentadas o hacinadas en vivienda propia. Estos datos estarían indicando que *aproximadamente el 20% de los habitantes de la ciudad se halla en una situación habitacional deficitaria*<sup>11</sup>.

Desde otro ángulo, se verifica que la mayor parte de la acción pública ha estado históricamente dirigida a la construcción de viviendas nuevas y completas ("llave en mano"). Son escasas las acciones encaminadas al mejoramiento del parque existente cuando, de acuerdo con las estadísticas disponibles, los dos tercios de los hogares con problemas habitacionales los resolverían a través de refacciones, completamiento o ampliaciones de la vivienda que actualmente ocupan.

Por otra parte, el sector privado está muy lejos de atender las necesidades de los sectores de ingresos medios .... *"las últimas estadísticas en la construcción de viviendas mostraron que durante 2005 el 80% de los desarrollos fueron de lujo ..... la inquietud surge del análisis de las últimas cifras que indican que los compradores de las unidades suntuarias son inversores -muchos del extranjero- tentados de operar en el mercado inmobiliario con valores inferiores a los internacionales ..."* (Resnick Brenner, 2006).

El grave déficit habitacional llega a la Arquitectura desatando una polémica necesaria sobre los modos de concepción, construcción, adjudicación y uso de las viviendas.

Entre las muchas preguntas que deberíamos hacernos respecto al desempeño de las viviendas construidas surgen las siguientes: el Estado y los privados ejercieron un control de calidad suficiente durante su construcción?; las adjudicaciones a los destinatarios fueron transparentes?; los usuarios escrituraron las unidades, o una sumatoria de conflictos no previstos resultaron en situaciones de tenencia precaria?; los espacios libres terminaron en espacios comunes que hoy son "tierra de nadie"?; en cuanto a tecnología, podríamos preguntarnos: los sistemas constructivos corresponden a la capacidad industrial instalada y mano de obra disponible?; la búsqueda formal no relega a un segundo plano soluciones que aseguren una calidad de vida adecuada para los habitantes?.

Los factores mencionados inciden negativamente en la futura gestión del mantenimiento de las viviendas y su entorno y merecen ser investigados para arribar a respuestas adecuadas.

Al respecto, Luis Grossman escribió sobre Janello: *"Los esfuerzos de Janello apuntaban a encontrar un enfoque sistemático que permitiera objetivar los factores que participan del oficio proyectual. El objetivo era encontrar bases suficientemente sólidas para fundar sobre ellas normas de diseño de sustancia racional. Sustituir el azar por la predictibilidad"* (Grossman, 1995).

---

<sup>11</sup> [http://www.lanacion.com.ar/EdicionImpresa/informaciongeneral/nota.asp?nota\\_id=821963](http://www.lanacion.com.ar/EdicionImpresa/informaciongeneral/nota.asp?nota_id=821963)

## BIBLIOGRAFÍA:

- ALVAREZ DE CELIS, Fernando: "El sur en la ciudad de Buenos Aires: caracterización económica territorial de los barrios de La Boca, Barracas, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano y Mataderos" En: *CEDEM Cuadernos de Trabajo* N° 6, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano, 174 p.; 5402 KB; Buenos Aires, 2003
- BALIERO, H.; BECKINSTEIN, E.; BORTHAGARAY, J.M.; y otros. "Del conventillo al conjunto habitacional" En *Revista Summa* 192, pp 32 a 40, octubre de 1983
- BALISTA, José S.: "La vivienda y la investigación sociológica". En *Revista del Centro de Investigación y Acción Social (CIAS)*, Año XXXV, Nro. 351, abril de 1986.
- BALLENT, Anahí: "vivienda y sectores populares: el caso de la Cooperativa El Hogar Obrero. Buenos aires 1905-1940" Informe Final de la Beca CONICET 1987-1989. Buenos Aires,1990.
- BOLETIN OFICIAL de la REPUBLICA ARGENTINA N° 27477. "Ley 24130/92". IX/1992
- BOSELLI, T. "La vivienda producida por el Estado para los sectores de menores recursos - Area Metropolitana de Buenos Aires". En *"Hábitat y Vivienda: El gran desafío"* – Documento de Trabajo N° 3 - SICyT / FADU / UBA / Buenos Aires, 1997, pp 55 a 72.
- BOSELLI, T. y VELASCO, E.: "Políticas de Vivienda en la Ciudad de Buenos Aires (1998-2001): Bases para la evaluación de desempeño del parque habitacional social". En *El desempeño edilicio - La vida de los edificios en el tiempo*. Ediciones FADU –ISBN 950-29-0739-6, Bs.As., pp. 33-45, 2003.
- CARRACERO, Orlando: "El Hogar Obrero – Vanguardia de la economía social Argentina" (En el LXXV Aniversario de su creación) Editado por El Hogar Obrero, Cooperativa de Consumo, Edificación y Crédito Ltda., Buenos Aires, 1980
- CATENAZZI, A. y BOSELLI, T.: "Los arquitectos proyectistas y las políticas oficiales de vivienda, Area Metropolitana de Buenos Aires, 1963-1973". En *Revista AREA* N° 5. ISSN 0328-1337. Ediciones FADU/UBA, Buenos Aires, pp. 35-53, 1995.
- DUNOWICZ, Renée: "El desempeño edilicio" En *El desempeño edilicio - La vida de los edificios en el tiempo*. Ediciones FADU – ISBN 950-29-0739-6, Buenos Aires, octubre de 2003
- DUNOWICZ, R. y MARONNA, A.: "La mejora de la calidad constructiva" En *VII COMPAT*, Montevideo, Uruguay, 1999.
- DUNOWICZ, R; BOSELLI, T., GERSCOVICH, A., VILLAVEIRAN F., JONES P., ZOTELO, S. "90 años de Vivienda Social en la Ciudad de Buenos Aires" ISBN 950-29-0561-X, Ediciones de Arte Gaglianone, Buenos Aires, 2000.
- DURKHEIM, Emilio: "Las reglas del método sociológico" Colección Tauro, Schapire Editor, 1976.
- FERNANDEZ WAGNER, Raúl: "Nuevos desafíos para una revisión crítica de las políticas habitacionales en América Latina. El caso de la Argentina en la era post-crisis". Conferencia NUTAU 2004, San Pablo, Brasil, 2004.
- GARCIA CANCLINI, N.: "Imaginario urbanos" - EUDEBA - 1997 p. 12
- MOLINA Y VEDIA, Juan: "Fermín Beretebide, la construcción de lo imposible" Ediciones Colihue S.R.L., Del Arco Iris, Ensayos de Historia Urbana, ISBN 950-581-721-5, Argentina, 1996.
- REPETTO, Nicolás: "Como nace y se desarrolla una cooperativa". Ediciones Intercoop - Cuadernos de Cultura Cooperativa, Buenos Aires, Argentina. 4ta. Edición, Bs.As. 1976.
- RESNICK BRENNER, M.: "Urge una banca de inversión inmobiliaria" Nota LA NACION, Publicado en la ed. impresa: Arquitectura Miércoles 10 de mayo de 2006.
- ROFE, Julia et al: "Boletín de economía social" (INFOESIS) Editado por Facultad de Economía/ UBA, ISSN 1669-079, Año 1, N° 4, febrero de 2005.
- SEGRE, Roberto: "Arquitectura y Ciudad en América Latina. Centros y bordes en las urbes difusas" Periferia, Internet Resources for Architecture and Urban Design in the Caribbean, Rio de Janeiro, 1998.

*Las fotos incluidas en este capítulo corresponden a los "Inventarios de la Vivienda Social" elaborados por el Programa de Mantenimiento Habitacional / FADU / UBA.*



Figura 1: 1923, Barrio Municipal Emilio Mitre (MCBA-Compañía de Construcciones Modernas) 623 viviendas / Planta general.

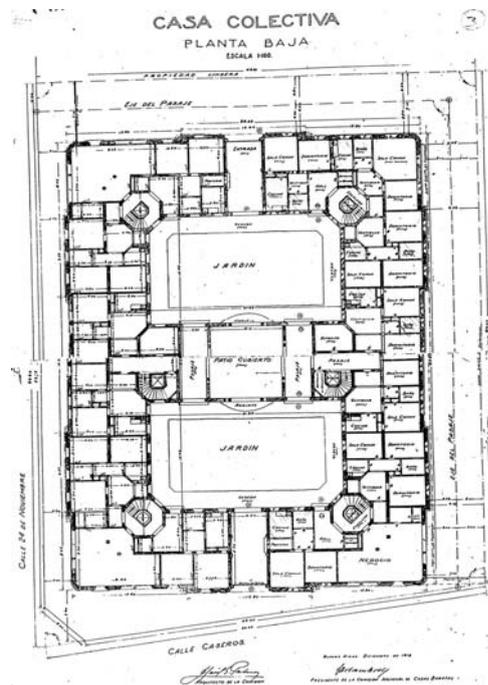




Figura 2-3: 1919, Casa Colectiva Valentín Alsina, (CNCB) 70 viviendas / (2) Plano de la planta baja y foto del acceso.

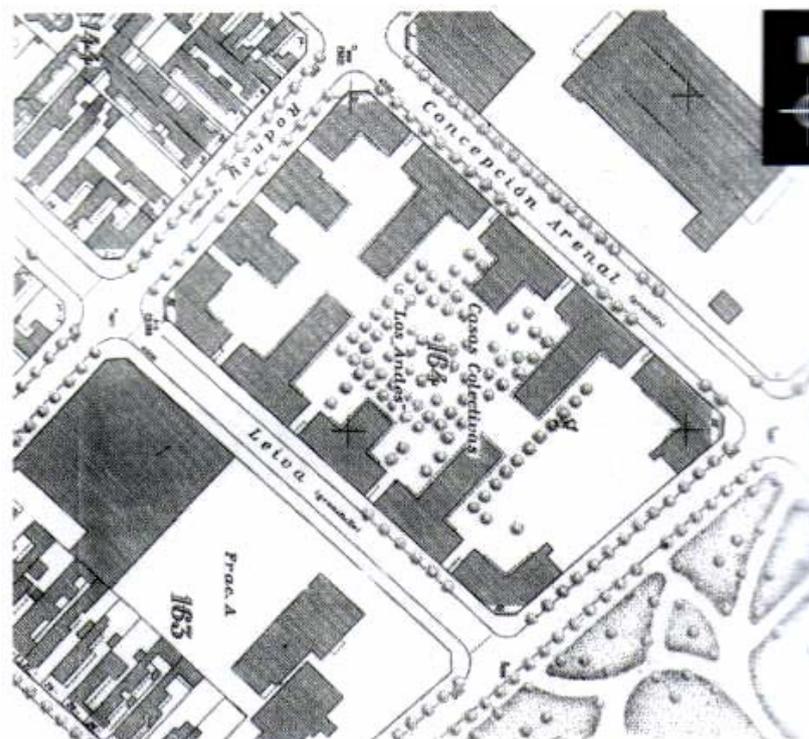




Figura 4-5: 1928, Casa Colectiva Los Andes (Llamado a Concurso MCBA), 154 viviendas, Arq. Fermín Bereterbide / Planta de conjunto y fachada.



Figura 6: 1937, Casa Colectiva Alvear II (CNCB) 128 viviendas, Arq. Pirovano.



Figura 7: 1943, Casa Colectiva Martín Rodríguez, (CNCB) 141 viviendas.



Figura 8: 1928, Barrio Monseñor Espinoza, (UPCA) calles Alvarado, Perdiel y California. Arq. Cucullu.



Figura 9: 1913 (1ra.etapa) 1938 (2da.etapa s/esquina), Edificio Juan B. Justo (1ra. casa Colectiva de EHO) M. García y Bolívar, 49 viviendas. Ings. Justo y Franzetti y Arq. Julio Molina y Vedia.



Figura 10: 1927, Edificio Angel Giménez (2da. Casa Colectiva.de EHO), Juan D. Perón 2070/8; 24 viviendas; Ings. Velazco y Justo.



Figura 11: 1932, Edificio Alvarez Thomas (3ra. Casa Colectiva de EHO) Av. Alvarez Thomas 1326, 38 viviendas; Ings. Justo y Franzetti, Arq. Mario J. Molina y Vedia.

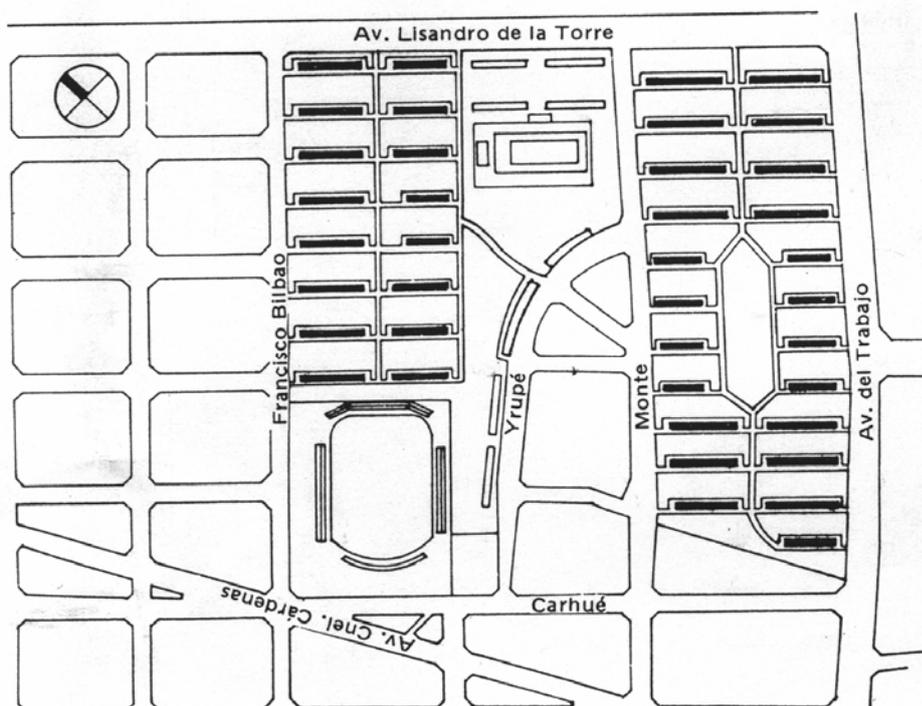




Figura 12-13: 1949, Barrio Manuel Dorrego ("Los Perales") (Plan Eva Perón-MCBA) 1068 viviendas/ Planta de conjunto y vista general del barrio en construcción.



Figura 14: 1950, Barrio General San Martín ("GRAFA") (BHN) 959 viviendas.



Figura 15: 1955, Edificio Nicolás Repetto (EHO) 244 viviendas, oficinas y locales comerciales. Arqtos. Wladimiro Acosta y Fermín Bereterbide, Colaboradores Arqtos. Felice y Ruiz.



Figura 16: 1966, Conjunto Urbano Alfredo Palacios ("Catalinas Sur") (MCBA) 2200 viviendas. Estudio Garone, Susta, y Kocourek.



Figura 17: 1962-1968, Conjunto Villa del Parque (EHO) 800 viviendas, Ing. Justo y Franzetti, Estudio Salas y Billoch y Estudio E. J. Ferrovía, N. Farenzena, L. Ferrovía de Coll.





Figura 18-19: 1968-1979, Conjunto Urbano General Savio (Lugano I y II) (Plan de Desarrollo Urbano del PAB - MCBA) Proyecto Oficina Técnica CMV Arqtos. Ferrari, Allende, Bertot, Ferrari, Schiaffi, Soucarros y Viviani./ (2) Vista aérea y foto desde calle peatonal.



Figura 20: 1972-1979, Conjunto Urbano Soldati (Plan PEVE), 3200 viviendas. Estudio STAFF (2) Vista general y vista de sector.

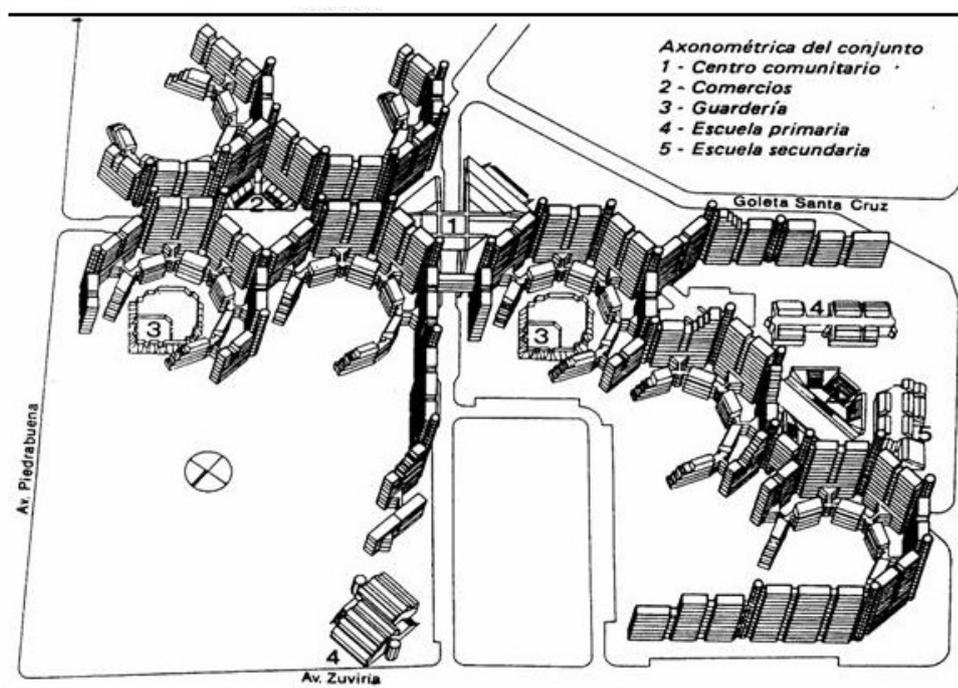


Figura 21-22: 1974 -1981, Conjunto Urbano Cmte. Piedrabuena (Plan Alborada), 2100 viviendas. Estudio Manteola y otros. Axonometría del conjunto y vista general del barrio en construcción.

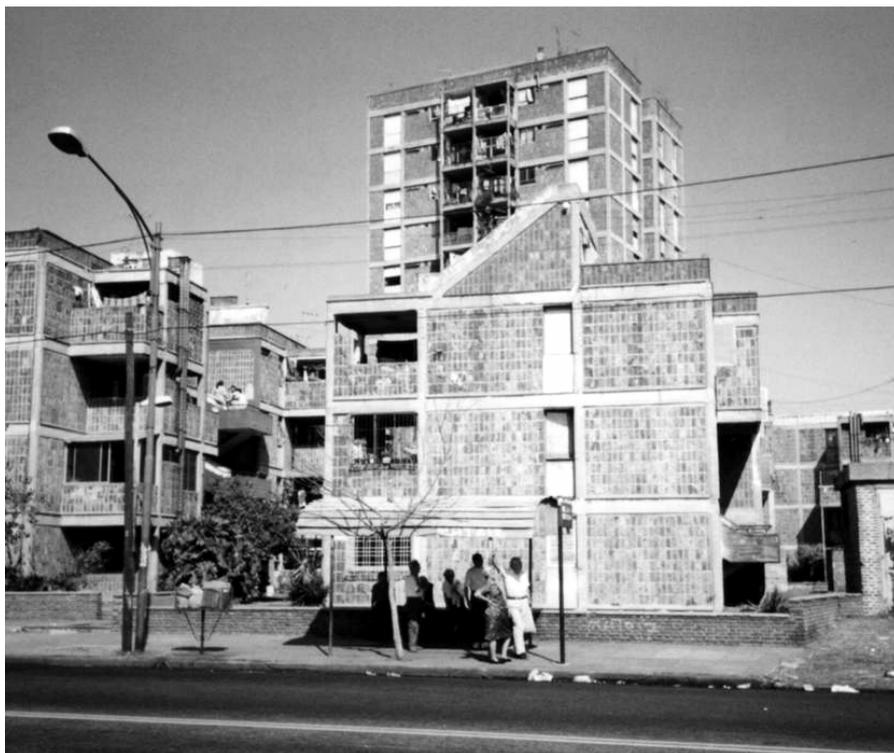


Figura 23: 1972-1974, Barrio Justo SUÁREZ (Plan Piloto de Realojamiento de Villa 7-MCBA) 122 viviendas, una guardería infantil, y un local para usos múltiples. Arqtos. Compagnucci, Fortuna y otros.



Figura 24: 1984, Conjunto Urbano Monseñor Copello (FONAVI-CMV) 1138 viviendas. Proyecto Oficina Técnica CMV (Viviani, Velasco, Rodios y Fall).



Figura 25: 1990, Barrio Ramón Carrillo (Programa de Radicación de Villas y NHT- FONAVI –CMV) 700 viviendas individuales.



Figura 26: 1973, Edificio Rodchale (EHO) 160 viviendas. Arq. Carlos Ruhlmann (Foto de Archivo EHO de 1972).



Figura 27: 1977, Edificio Bernardo Delon (EHO) 120 viviendas. Arqtos. Finizio, Coll Berenguer, Fernandez, Silva, García, y Bianchetti.



Figura 28: 1981, Edificio J.J. Díaz Arana (EHO) 180 viviendas. Arqtos. Eduardo J. R. Ferrovía, Luis Coll, Luisa Ferrovía, Horacio Ferrovía.



Figura 29: 1997, Edificio Cooperativa Personal Subterráneos II (FONAVI Cofinanciado - CMV) 70 viviendas.



Figura 30: 2000, Barrio Lugano (ex Villa 20) (Programa en Villas - CMV), 144 viviendas.



Figura 31: 2000, Palos 460 (Programa La Boca - CMV), 31 viviendas.



Figura 32: 2001, Cooperativa 6 de Julio Ltda., Varela 655 (Operatoria Terreno, Proyecto y Construcción- CMV)  
38 viviendas.