

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

GURRIA, Laura; SALGADO, Marcelo; CÁCERES, Sabrina; RODRIGUEZ, Gabriela, BÁNCORA, Cecilia, PALUMBO, Juan, SEVERINI, Joana, RODRIGUEZ, Magdalena y TROIANO, Micaela

Centro de Estudios de Hábitat y Vivienda (CEHAVI)

Introducción y objetivos

La ciudad de Rosario cuenta con numerosos conjuntos de vivienda social construidos en los años '70 y '80 por el FONAVI (Fondo Nacional de la Vivienda), muchos de los cuales han evidenciado un importante proceso de deterioro físico-urbano y social. La presente investigación aborda el estudio de dos programas de mejoramiento habitacional implementados en la ciudad de Rosario entre 2013 y 2019 para contribuir a resolver esta problemática: el "Programa de Esfuerzo Compartido para el Mejoramiento Barrial" y el "Plan Abre", ambos financiados por la Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia de Santa Fe.

Para la investigación se seleccionaron dos casos de estudio: el **Conjunto Habitacional Grandoli y Gutiérrez** (sectores I, II, III) -compuesto por 2.009 viviendas en bloques de PB+3 pisos y torres de PB+10 pisos, construidas por el FONAVI entre 1971-1983 (Figura 1) - y el **Conjunto Habitacional Bv. Seguí y Rouillón** (Figura 2) -

Rouillón, con 784 viviendas distribuidas en bloques de PB+3 pisos, construidas por el FONAVI en 1982 (Figura 2).

Objetivos de la investigación:

- * Analizar los alcances físico-espaciales y sociales de los programas mencionados;
- * Identificar los factores que facilitan o dificultan las acciones implementadas por estos planes (aspectos arquitectónico-urbanos, legales, sociales);
- * Estudiar los factores relativos a la percepción de los habitantes acerca de las mejoras realizadas en el marco de estos planes;
- * Preparar un diagnóstico sobre los resultados alcanzados por estos programas de mejoramiento del hábitat;
- * Estudiar recomendaciones aplicables a la formulación de futuras intervenciones para la recuperación de conjuntos de vivienda social.



Fig.1: Ubicación Conjunto Habitacional Grandoli y Gutiérrez.

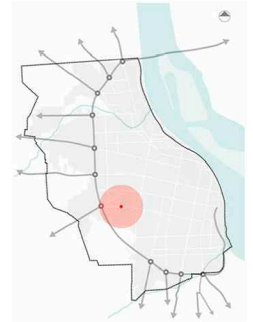


Fig.2: Ubicación Conjunto Habitacional Seguí y Rouillón

Metodología

La metodología utilizada es de carácter cualitativa. Incluye el relevamiento de información arquitectónico-urbana de los conjuntos habitacionales seleccionados y la realización de entrevistas semi-estructuradas a diversos actores sociales, complementando el estudio con observaciones de campo.

El marco metodológico incluye cuatro etapas generales:

- 1) Revisión bibliográfica y de experiencias en diversos contextos sobre los programas de mejoramiento de la vivienda social;

- 2) Estudio de la información sobre los dos conjuntos habitacionales -datos arquitectónico - urbanos, equipamientos y servicios, espacios colectivos, etc.-;
- 3) Realización de entrevistas a los habitantes de los conjuntos habitacionales y otros referentes sociales y de organismos públicos;
- 4) Análisis comparativo sobre los resultados alcanzados en los casos de estudio, a fin de posibilitar una lectura sobre las repercusiones de estos planes de recuperación del hábitat social. El trabajo contribuirá al estudio de recomendaciones aplicables a proyectos futuros para el mejoramiento de la vivienda social.



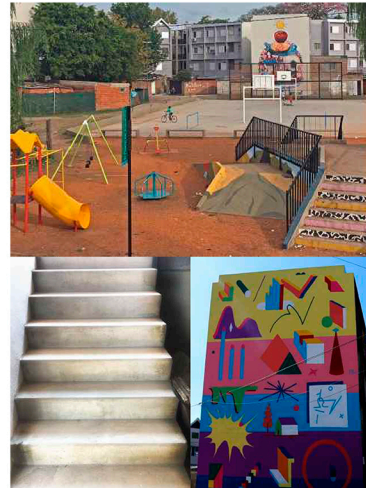
Estado del Conjunto Habitacional Grandoli y Gutiérrez previo a los planes de mejoramiento. Fuente: Archivo CEHAVI-FAPyD, UNR



Estado del Conjunto Habitacional Seguí y Rouillón previo a los planes de mejoramiento. Fuentes: Archivo CEHAVI-FAPyD, UNR; publicaciones del Plan Abre



Estado del Conjunto Grandoli y Gutiérrez previo a los planes de mejoramiento. Fuente: Archivo CEHAVI-FAPyD, UNR



Intervenciones en Conjunto Seguí y Rouillón. Fuente: Publicaciones del Plan Abre, Municipalidad de Rosario

Conclusiones

Señalemos la importancia de los planes estudiados en cuanto a que las mejoras logradas propiciaron el uso y apropiación de los espacios comunes, facilitando la interacción social. No obstante, en el contexto de la pandemia, se puso de manifiesto que, si bien los habitantes usan y se apropian de las mejoras efectuadas en los espacios comunes -elementos clave para mantener su salud psico-física-, no se han empoderado lo suficiente como para sustentarlo en el tiempo. En cuanto a las construcciones irregulares que aun invaden espacios públicos, se evidencia la necesidad de una gestión colectiva de vecinos e intervención estatal para controlar los límites espaciales, el uso y apropiación de espacios comunes.

Sobre el proceso de conformación de los consorcios, las dificultades señaladas plantean la necesidad de informar a los habitantes sobre su organización y gestión. Asimismo, se indica una necesaria presencia institucional después de la concreción de los planes, a fin de atender gestiones y reclamos. Por tanto, se pone en manifiesto la necesidad de diseñar mecanismos que permitan continuar las acciones sobre el territorio y sus habitantes, evitando el retroceso a situaciones originales de deterioro; o bien revisar las metodologías empleadas para facilitar el empoderamiento de los vecinos en su capacidad de mantenimiento y optimización de las mejoras físicas, propiciando la integración socio-urbana del hábitat social.

Resultados

La investigación estableció los alcances que los planes lograron en cada barrio, según cuatro categorías:

- 1) Mejoramiento y cuidado espacios públicos e infraestructura:** En ambos conjuntos se mejoraron espacios verdes, mobiliario, iluminación y señalización, se ejecutaron senderos y espacios de juego. En Grandoli y Gutiérrez se destaca la construcción de estacionamientos semi cubiertos, y en Seguí y Rouillón el "Playón del Encuentro", pintura de murales en medianeras y ejecuciones de redes de cloaca y gas. En ambos conjuntos persiste la usurpación de espacios comunes con construcciones ilegales y problemas con algunos servicios e infraestructura.
- 2) Titularización de viviendas y formación de consorcios:** en ambos casos se trabaja en la conformación de consorcios para facilitar la gestión de espacios comunes y fortalecer el entramado social. Se observa dificultad en la tarea por inestabilidad en escrituración, población cambiante y falta de información sobre su organización y gestión. Dificultosa recaudación de expensas. En el caso de Seguí y Rouillón, resulta significativa la continuidad del

equipo del "Plan Abre", que facilita recepción y resolución de problemas comunes.

3) Equipamiento y transporte: Los conjuntos cuentan con equipamiento educativo, deportivo y recreativo, destacamento policial, dispensario municipal, entre otros. En ambos casos se realiza la construcción y señalización de paradas de colectivo y se observa facilidad de acceso al transporte público. En el caso de Seguí y Rouillón, la falta de estacionamientos facilita la ocupación de espacios comunes para este uso.

4) Seguridad y promoción social: En Grandoli y Gutiérrez se organiza "Unidad de Reducción de Violencia". También se establece vínculo con el programa *Nueva Oportunidad* como herramienta de inclusión laboral para jóvenes en riesgo. Vecinos perciben descenso en niveles de violencia, aunque persisten hechos delictivos, especialmente aquellos vinculados a las bandas de narcomenudeo. En Seguí y Rouillón se promueve el diseño participativo, la interacción de escuela y vecinos. Se evidencian aun situaciones de violencia y amenaza de usurpación relacionadas con grupos que no viven en el barrio.



Problemáticas aún vigentes: usurpación de espacios comunes. Fuente: Archivo CEHAVI-FAPyD, UNR

