

---

## Artículos

# Rehabilitación de conjuntos habitacionales de producción estatal: (re)visitando teoría, metodología y técnica de Druot, Lacaton y Vassal



## Social housing rehabilitation: revisiting Druot, Lacaton and Vassal's theory, methodology and technique

---

**Diego Fiscarelli**  
UNDAV, Argentina  
dfiscarelli@undav.edu.ar

**Karina Cortina**  
UNLP, Argentina  
kcortina@fau.unlp.edu.ar

**Francisco Ciocchini**  
UNLP, Argentina  
gciocchini@fau.unlp.edu.ar

### ARQUITECNO

núm. 23, 2024  
Universidad Nacional del Nordeste, Argentina  
ISSN: 0328-0896  
ISSN-E: 2668-3988  
Periodicidad: Semestral  
revistas@unne.edu.ar

Recepción: 15 mayo 2024  
Aprobación: 21 junio 2024

DOI: <https://doi.org/10.30972/arq.237663>

URL: <https://portal.amelica.org/ameli/journal/674/6745378006/>

**Resumen:** Este trabajo propone abordar la rehabilitación de conjuntos de vivienda estatal desde las dimensiones teórica, metodológica y técnica del proyecto arquitectónico.

Metodológicamente, se discuten las premisas teóricas de un estudio de arquitectura referente a nivel mundial. Las estrategias proyectuales del estudio francés Druot, Lacaton y Vassal, se constituyen en unidades de análisis, y resultan estructuras categóricas desde la que podemos fundamentar la respuesta tecnológica o identificar el interrogante que la promueve.

El análisis sobre el posicionamiento del equipo francés, expone la necesidad de abordar la rehabilitación edilicia como una adecuación del hábitat al habitar cotidiano, en detrimento de una simple actualización de componentes, materiales y técnicas de ejecución. Se pondera entonces el potencial de la rehabilitación como una práctica proyectual que orienta decisiones tecnológicas eficientes frente a otras opciones más radicales como la demolición.

**Palabras clave:** vivienda, proyecto, rehabilitación, transformación.

**Abstract:** This paper proposes to approach the rehabilitation of state housing complexes from the theoretical, methodological and technical dimensions of the architectural project.

Methodologically, the theoretical premises of a worldwide referential architectural firm are discussed. The project strategies of the French firm Druot, Lacaton and Vassal, are constituted as units of analysis, and are categorical structures from which we can base the technological response or identify the question that promotes it.

The analysis of the French team's positioning exposes the need to approach building rehabilitation as an adaptation of the habitat to daily living, to the detriment of a simple updating of components, materials and execution techniques. The potential of rehabilitation as a design practice that guides

efficient technological decisions as opposed to other more radical options such as demolition is then considered.

**Keywords:** housing, planning, rehabilitation, transformation.

## INTRODUCCIÓN

El abordaje de las necesidades más urgentes de nuestra población todavía forma parte de un saldo deudor. ¿Qué significa esto en materia de problemáticas habitacionales? Que aún frente a acciones concretas de edificación de viviendas e incluso de formulaciones proyectuales motorizadas por concursos de arquitectura, desde la disciplina arquitectónica hemos disociados las múltiples aristas de la cuestión habitacional.

Tomando por caso, la adecuación en el tiempo como parte esencial de la eficiencia funcional de un edificio durante su ciclo vital, constituye una premisa del pensamiento proyectual. Por definición, la arquitectura a través del proyecto arquitectónico se ocupa de configurar los espacios como entes que todavía no son (Sarquis, 2007). En este sentido, la rehabilitación como adecuación temporal, se vincula estrechamente con la consideración del tiempo como material de proyecto.

Se hace necesario entonces recuperar un campo técnico-proyectual de acción en el que los arquitectos nos aboquemos a la re-uniión en términos disciplinares, de los múltiples aspectos que configuran el problema de la vivienda en nuestro país. Demorarnos para interpelar las respuestas más restrictivas, aspecto que nos sitúa en la condición contemporánea de la arquitectura. “El desemboque posmoderno de la utopía moderna nos deja con un conjunto de conductas, estrategias u opciones proyectuales despojadas del afán integrador del tótum vitruviano (según el cual no podría haber buena arquitectura sin la atención simultánea y equilibrada de la célebre tríada de venustas/firmitas/utilitas) en parte debido a la menor intensidad y relevancia social de la actividad proyectual”. (Fernandez, 2007:20)

En este sentido, rehabilitar invita a construir una autocrítica sobre lo actuado. Esto incluye revisar aquellos casos que han generado problemas de habitabilidad por graves patologías constructivas y legales, segregación social, marginación urbana, entre otras consecuencias del mismo tenor.

Si bien la temática de la vivienda de interés social y sus estrategias de intervención han sido objeto de numerosos análisis, son relativamente escasos los estudios y proyectos que proponen la rehabilitación de los conjuntos habitacionales. En nuestro país, resulta de singular importancia el trabajo en la materia denominado “Proyecto Rehabitar”, publicado en 2013 por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo y la Sociedad Central de Arquitectos. Sus autores, Bekinschtein, Calcagno y Risso Patrón exponen que la investigación desarrollada sobre conjuntos construidos en los años 70 y 80 -Plan Alborada, FONAVI y PEVE- ha revelado una profunda incapacidad para comprender la vivienda social como una acción compleja y no meramente cuantitativa, tecnológica o económica. Al respecto señalan: “En la planificación y en el abordaje de las acciones concretas de rehabilitación debe predominar una mirada integral, un trabajo interdisciplinario y una participación efectiva de la población objeto de la intervención” (Bekinschtein et. alt.,2013:35)

Este trabajo resulta valioso, fundamentalmente por su propósito de construir una herramienta que permite operar en la rehabilitación edilicia, considerando los múltiples requerimientos que este abordaje demanda. Considerando la situación que actualmente atraviesa nuestro país, que promete asimilar el retiro del Estado como ejecutor -sumado a los ajustes presupuestarios para disminuir el déficit fiscal- lo reivindicamos como uno de los trabajos recientes que ofrecen mayor profundidad en la temática.

Ante un panorama que anticipa un marcado descenso de las cantidades a construir, la Argentina no puede darse el lujo de demoler lo ya ejecutado. Por este motivo, recuperamos aquel debate planteado en Europa que presentaba como par “demolición o rehabilitación”, en el marco de la obsolescencia de grandes conjuntos habitacionales de vivienda social. Al igual que se sostenía en aquellos países europeos pioneros en la construcción masiva de unidades -Francia, Holanda y Suecia- nuestro trabajo sostiene la convicción de que es necesario volver a discutir las estrategias de actuación disciplinares que promueven la revalorización de la

producción habitacional estatal. Nos referimos a decisiones tácticas que atiendan en términos proyectuales a mejorar la accesibilidad, el rendimiento de los espacios comunes, la dotación de equipamientos y/o su actualización respecto de los modos de habitar contemporáneos, el tratamiento de las áreas verdes, ámbitos de recreación y sectores complementarios que estuvieran o no prefigurados en los programas originales. En este sentido, los estudios que mejor contemplan estas premisas, proponen incorporar a los programas de rehabilitación, proyectos estratégicos de actualización física, espacial y social. Es decir, comprenden que la rehabilitación no sólo debe considerar la recuperación del soporte -funcional, tecnológico, morfológico- sino que también debe abordar los aspectos que describen problemáticas sociales.

Sin embargo, la lógica de producción trasciende el ámbito nacional, y configura un modo de concebir -y construir- la vivienda social que aún no habilita procesos de adecuación. Tal como plantea Saborido (2006) en la respuesta al hábitat destinado a los sectores vulnerables prevalece la resolución por número de unidades, en detrimento de iniciativas que capitalicen las posibilidades de lo construido. “[...] de acuerdo con estudios recientes de la CEPAL, el panorama habitacional de la región ha evolucionado en la última década hacia un fuerte predominio del déficit cualitativo por sobre el déficit cuantitativo de viviendas. A pesar de ello, todavía las políticas habitacionales se resisten a incorporar programas de rehabilitación”. (Saborido, 2006:43)

De la comprensión de este contexto, surgen los trabajos de investigación del equipo de Dunowicz, en los que se fundamenta la necesidad de desarrollar proyectos urbano-arquitectónicos que permitan la revalorización patrimonial del parque habitacional. A partir de estas investigaciones, se comprende que la rehabilitación patrimonial de conjuntos de vivienda estatal, se presenta como campo de acción integral, en tanto se considera tanto al edificio y su entorno urbano, como a la vida social que promueve -o restringe- en su totalidad. En sintonía con esta perspectiva, existen múltiples experiencias en países como Francia, que dan cuenta de la mayor presencia que adquiere la rehabilitación como intervención sobre el espacio urbano construido.

Para el caso francés, la rehabilitación comienza su desarrollo en la década del '70 con la intervención en los conjuntos habitacionales de alta densidad, que resultaron un paliativo al déficit de posguerra, pero luego transitaron un deterioro exponencial hasta el tiempo presente. Las problemáticas que expusieron sus arquitecturas de usos colectivo -y las críticas que enfrentaron los proyectos urbano-arquitectónicos- hicieron evidente la necesidad de rehabilitarlos no sólo en relación a sus patologías constructivas, sino también desde el punto de vista social. Es decir, contribuir con la producción de espacios que fortalezcan el entramado de relaciones y organizaciones sociales existentes. Sin lugar a dudas, en la totalidad de los casos se verifica la participación del estado como actor determinante en el proceso de rehabilitación. Los gobiernos locales fueron los promotores de las políticas urbanas y de equipamiento, propiciando espacios de participación para los múltiples actores que intervienen en la producción, uso y mantenimiento del conjunto habitacional en relación al espacio urbano.

En el marco de estas iniciativas, surge la tarea del grupo de arquitectos franceses que, en el marco de este artículo, recuperamos como estudio de caso. Se trata del equipo formado por Anne Lacaton, Frederic Druot y Jean Philippe Vassal, arquitectos que sostienen la actualización de los conjuntos habitacionales y se oponen a su demolición, y desde esta premisa, definen una serie de estrategias proyectuales que van desde incrementar la luminosidad de las unidades sin comprometer las estructuras portantes, hasta materializar ampliaciones dimensionales utilizando unidades autoportantes. En términos generales, podemos afirmar que Lacaton,

Druot y Vassal no conciben las unidades de los edificios a rehabilitar como simples contenedores. Sino que se proponen generar que el espacio exterior dialogue estrechamente con los interiores, con la intención de cualificar los ambientes. En este sentido, el equipo apuesta por un concepto de renovación urbana que se aleja del mejoramiento que hace foco en la actualización tecnológica como un maquillaje. Sino por el contrario, los motiva la transformación integral de la calidad habitacional del conjunto. “No derribar nunca, no restar ni reemplazar nunca, sino añadir, transformar y reutilizar siempre” (Druot et. alt.,2007:45)

## METODOLOGÍA

Partimos de una discusión bibliográfica que incluye fundamentalmente la producción teórica de Druot, Lacaton y Vassal. En términos metodológicos, se pretende construir un breve marco teórico con el objeto de discutir las premisas principales de los autores, desde una óptica específicamente disciplinar.

Respecto de los textos esenciales del equipo Druot, Lacaton y Vasasal, se recurre a aquel que mejor compila su posicionamiento y premisas de trabajo. Nos referimos al libro que lleva el nombre de “Plus. La vivienda colectiva. Territorio de excepción” (2007) y que reúne una compilación de entrevistas a los integrantes y diversos análisis sobre su obra, llevados a cabo por los críticos Andreas e Ilka Ruby.

Por otro lado, consideramos a la Investigación Proyectual como marco epistemológico, es decir respecto de la producción de conocimiento que orienta este trabajo. La Investigación Proyectual reúne una serie de procedimientos que conducen a una revisión crítica de teorías, estrategias y prácticas proyectuales establecidas en el campo proyectual. Desde esta perspectiva, el proyecto arquitectónico se convierte en un instrumento fundamental para producir conocimiento útil a la disciplina arquitectónica. Sus dimensiones teórica, metodológica y técnica (Sarquis, 2007) se configuran como variables para interpelar el concepto de rehabilitación a partir de la obra del equipo de arquitectos franceses.

Si bien se trata de un artículo breve, se pretende habilitar reflexiones en torno del alcance de la noción de rehabilitación, considerando fundamentalmente la óptica de la disciplina arquitectónica, en la que la tecnología se presenta a partir de su potencial transformador de los espacios. Este trabajo entonces se configura como un ensayo, que inicia con una revisión del panorama o estado del arte, que permite identificar objetivamente cuáles son los referentes actuales que problematizan sobre este campo.

De la exploración de los antecedentes surge la construcción de la lógica de proyecto (Fernández, 2007) el equipo Druot, Lacaton y Vassal, y en particular sus aportes para un abordaje integral de la rehabilitación de conjuntos habitacionales de producción estatal como objeto de estudio.

Por último señalar que tal como señala Chávez (2015) el campo de la investigación en arquitectura, invita a reconocer procedimientos no usuales y alternativos para la producción de conocimiento. Y esto dentro del rigor y la recursividad -complejidad (Morin, 2009)- necesarios para abordar la tecnología como la interfase entre la razón y la sensibilidad, entre el arte y la ciencia.

### Dimensión teórica: ¿de qué hablamos cuando hablamos de rehabilitación?

*“En principio una teoría del proyecto no ha de confundirse con una teoría de la arquitectura, ya que si ésta apunta a ser más una epistemología –al qué, al para qué, al por qué-, la del proyecto se orienta más a una metodología del hacer proyectual –es decir al cómo hacer- pero en el nivel más abstracto y general posible”.*

(Sarquis, 2007:152)

A partir de su dimensión teórica, la noción de proyecto con la que el equipo Lacaton, Druot y Vassal abordan la rehabilitación, nos permite interrogarnos las premisas conceptuales que definen su accionar como condición de partida.

En primer lugar, podemos referirnos a cómo los arquitectos plantean una noción fundamental: el hábitat. Los autores señalan “El hábitat no es una idea teórica, sino una necesidad social que atiende la salud física y psíquica de la población. Una vivienda con las mejores normas y adelantos tecnológicos, al ser implantada en un medio deficiente, deteriorado o patológico, no podrá lograr jamás el objetivo que podría cumplir en un medio armónico, dotado de equipamiento e infraestructura, área de esparcimiento equilibradas y relaciones vivienda-trabajo” (Druot et. alt.,2007:56)

Nos interesa reflexionar sobre este planteo, en tanto hábitat no es sustantivo sino verbo. Es decir, es habitar como necesidad de desplegar las funciones vitales con plenitud, para cuyo desarrollo aquello que reúne la arquitectura -arte, técnica, poesía, bienestar- se constituye como un medio privilegiado. La noción de habitar que plantean los franceses trasciende el refugio interno, para alcanzar la esfera de lo colectivo, del vínculo y la interacción con las oportunidades de uso y goce que ofrece la ciudad para el desempeño de la vida cotidiana. Se trata menos de un concepto teórico y más de una respuesta concreta: habitar en óptimas condiciones remite a una forma de ser y estar en el mundo.

En segundo lugar, podemos mencionar el rol que el equipo de arquitectos franceses otorga a los usuarios. No refieren a un destinatario, sino al portador de la voz que finalmente dictamina si lo planteado ha sido eficiente. “El principal evaluador es el usuario, ya que el conocimiento de sus costumbres y valores manifestados en las evaluaciones positivas y negativas de los diferentes componentes del hábitat sirven también para orientar la óptica del análisis arquitectónico, facilitando la tarea y enriqueciéndola” (Druot, et. alt.,2007:45) Como premisa, comprenden que solo un programa formulado a partir de un diálogo con los usuarios, pueden abordar la complejidad y los matices que determinan la calidad y la diversidad de la ciudad.

¿Por qué consideran indispensable consultar a los habitantes en fase previa al inicio del proceso proyectual? En términos generales porque la vivienda representa ese bien que sus habitantes, por su presencia y voluntad, por el esfuerzo y el dolor, con entusiasmo y proyecto, han sabido convertir en patrimonio y puesto y han puesto en valor. Se rehabilita para los habitantes.

De la misma manera que la ciudad la hacen cotidianamente las personas, lo mismo ocurre con los conjuntos urbanos. Del largo proceso de diálogo entre habitantes y el espacio que ocupan, resulta la apropiación del edificio. Rehabilitar las viviendas entonces, representa una acción destinada a reconstruir el patrimonio social. En este sentido, un barrio rehabilitado constituye un barrio nuevo, que los usuarios deben descubrir para efectivizar su apropiación en el tiempo signado por las prácticas cotidianas en el espacio. Esto puede ser promovido por la calidad y la cantidad de los equipamientos y los espacios públicos que se ofrecen para el uso y goce de los habitantes.

Por último, discurrir sobre un particular. ¿Qué significa rehabilitar para Druot, Lacaton y Vassal? En el marco de contribuir con el mejoramiento de la calidad de vida, para los arquitectos franceses remite a estimular procesos de apropiación. “La rehabilitación, como la tendemos y la practicamos, se propone recalificar la arquitectura de las viviendas creando nuevas condiciones de confort” (Druot, et. alt.,2007:67) Tal como ha quedado expuesto, afirmamos que el abordaje que proponen ubica en el centro al ser humano y sus dinámicas en el despliegue de su vida diaria.

Desde la dimensión teórica, el posicionamiento de los arquitectos se traduce como una búsqueda permanente por articular conceptos abstractos con una praxis concreta, basada en operaciones metodológicas de proyecto. En este sentido, la teoría es metodología y técnica al mismo tiempo. Tomando por caso, al modo de los planteamientos de Alexander Klein de los años '20, y su sistematización funcional de los espacios, se valen del estudio pormenorizado de las dinámicas de uso para configurar las soluciones más eficientes. Tal vez como un guiño del Movimiento Moderno y su legado, todavía presente en aquellas propuestas que abogan por la dignidad de la vivienda social. “Para localizar con exactitud los problemas concretos y las soluciones concretas que se necesitan, lo mejor es escenificar el recorrido de una persona que habita su casa” (Druot et. alt.,2007:34)

### **Dimensión metodológica: estrategias proyectuales de rehabilitación**

Sistematizar una serie de procedimientos que, recuperando los posicionamientos teóricos del equipo, permitan concretar acciones de rehabilitación constituye uno de las claves del campo de acción de los arquitectos Druot, Lacaton y Vassal.

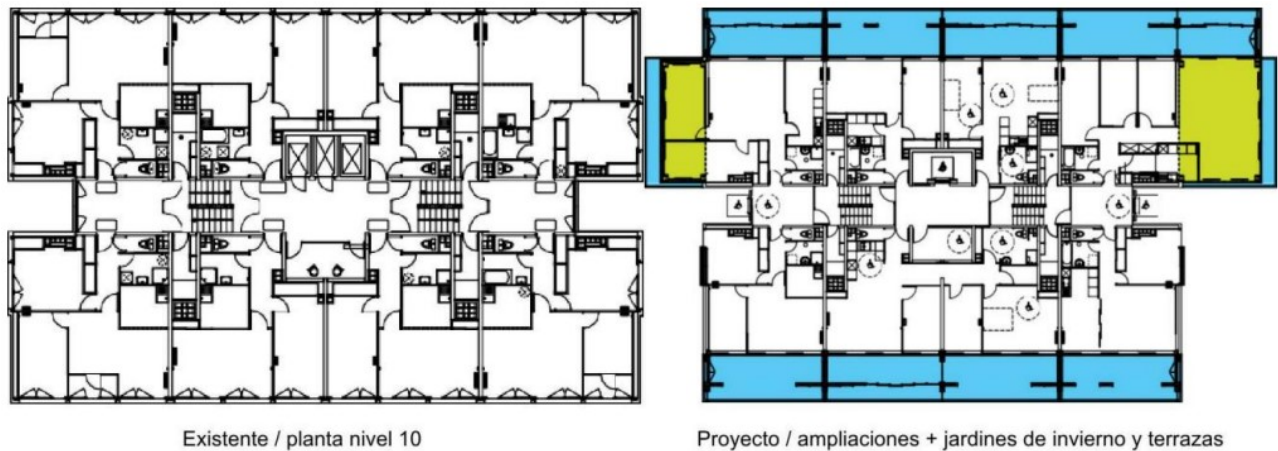
En relación con la dimensión metodológica del proyecto de la vivienda social, el equipo se plantea como premisa inicial sacar partido de las cualidades intrínsecas de los grandes conjuntos. Entre ellas, ponderan la solidez, en relación con la capacidad de proveer mejoramientos acústicos, de aislamiento térmico y de higiene.

Por otro lado, valor en cada caso a rehabilitar en rendimiento de las superficies respecto de las circulaciones, transparencias y márgenes dimensionales para delimitar ampliaciones. Establecen además valoraciones a nivel de entorno inmediato, verificando la posibilidad de densificar el territorio no ocupado, con la intención de promover proximidades necesarias para el correcto desempeño de las actividades de la vida cotidiana: vivienda y servicios, equipamientos, comercios y actividades complementarias al uso habitacional.

Desde el pensamiento proyectual, el planteamiento de estrategias de acción implica siempre una reflexión consciente sobre los medios que posibilitarán la actualización de las propuestas edilicias. “[...] ¿con qué medios podemos doblar la superficie de esta sala de estar?, ¿qué podemos hacer para mejorar mil veces este vestíbulo sin luz?, ¿cómo podemos resolver este rellano de escalera?, ¿qué servicios nos gustaría encontrar al salir del inmueble?, ¿la estructura de esta torre es un buen punto de partida para generar un maravilloso solar en planta donde colocar amplias viviendas? (Lacaton et. alt., 2007:65) [Figura 1]

A partir estas y otras preguntas que configuran una plataforma de diagnóstico, los arquitectos franceses definen pautas de transformación, que pueden ser enumeradas de la siguiente manera:

- Ampliación de las unidades por calificación de la densidad -a la que denominan “des-densificación”. Asimismo, recurren a la prolongación del espacio interior de las viviendas.
- Transparencia de las fachadas, que capitalizan introduciendo balcones y terrazas.
- Maximización del uso de los espacios comunes de circulación, en los que intervienen con propuestas intermedias.
- Calificación de la densidad de uso para las plantas bajas -o para alguna de las plantas intermedias- o de las terrazas de uso común. En estos sectores, incorporan servicios y equipamientos destinados a servir a los habitantes del conjunto habitacional.
- Incorporación de nuevas unidades tanto por sustitución -reemplazo de las existentes- o complementarias.
- Dotación de usos concretos a los espacios exteriores del conjunto habitacional.



Existente / planta nivel 10

Proyecto / ampliaciones + jardines de invierno y terrazas

### Figura 1

Caso transformación del conjunto TOUR BOIS LE PETRE (Paris)

Fuente: Sitio web Lacaton Vasal | Material sobre el trabajo desarrollado en rehabilitaciones <https://www.lacatonvassal.com/>

Por otro lado, podemos señalar que en el marco de las estrategias planteadas, el equipo de arquitectos proceden en base a decisiones tácticas, es decir iniciativas que desde todo punto de vista, proponen la optimización de los recursos técnicos y espaciales. Ponderando el potencial de cada conjunto como estructura espacial, como organización funcional sistémica y como pieza inserta en el entorno urbano, se preguntan, ¿qué ofrece el conjunto como potencial para llevar a cabo la transformación? [Figura 2]



SITUACIÓN EXISTENTE



SITUACIÓN PROPUESTA

### Figura 2

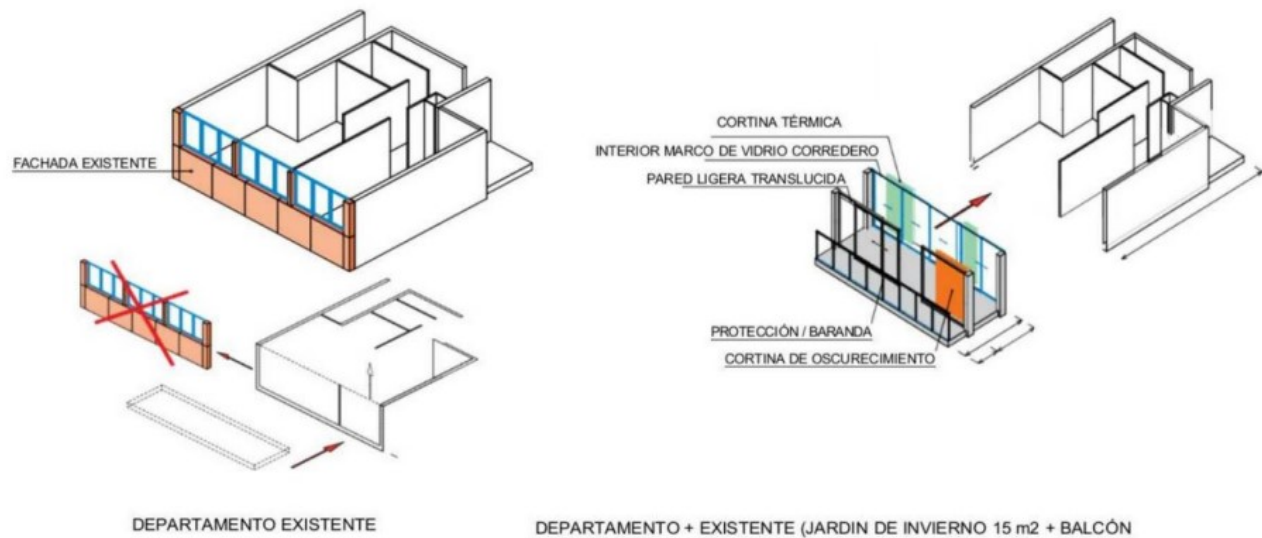
Caso conjunto TRIGNAG, Barrio de Certé.

Fuente: Druot et al. 2007 Plus + Sitio web Lacaton Vasal | <https://www.lacatonvassal.com/>

## Dimensión técnica: la tecnología como respuesta a la rehabilitación edilicia

Los arquitectos españoles Paricio y Sust (2000) posicionan la rehabilitación edilicia como una de las estrategias que permiten actualizar los espacios habitables a las transformaciones que demandan los usuarios, de acuerdo a sus ciclos vitales -individuales o grupales. En su libro “La vivienda contemporánea. Programa y tecnología, los autores plantean que la dimensión técnica de la vivienda social concebida como proyecto arquitectónico, es la responsable de asegurar diversidad para los programas y modos de habitar. Recuperando las premisas del equipo de arquitectos franceses Druot, Lacaton y Vassal, encontramos una indispensable revalorización de lo permanente de las estructuras, frente a lo transitorio de los componentes que aseguran una fluidez del espacio en relación con el tiempo. De este modo, señalan: “Es necesario mostrar que el acto de transformación implica que ciertas estructuras permanezcan, que prolonguen su vida permitiendo nuevas maneras de ser usadas y habitadas” (Druot et. alt.,2007:56)

En este sentido, si bien las fases de conceptualización -dimensión teórica-, planteamiento de operaciones proyectuales, estrategias y recursos -dimensión metodológica- y definición de los aspectos de mayor concreción -dimensión técnica- ocurren en simultáneo, las decisiones técnico-constructivas ocupan un lugar significativo en el abordaje de la rehabilitación establecido por los franceses. Resulta particularmente interesante entonces, cómo para Druot, Lacaton y Vassal la tecnología se convierte en un elemento central de la habitabilidad, en detrimento de ser considerada una capa que se imprime sobre el planteo espacial. Su concepción no habilita compartimentos estancos, e incluso la variable económica se permite tensionar las prefiguraciones menos factibles, para delimitar soluciones tecnológicas que finalmente otorgan el *plus* de sentido a la actualización funcional de los conjuntos rehabilitados. Lo exponen del siguiente modo: “La elección del sistema constructivo y de los materiales es determinante para que se cumplan las características que se esperan de un edificio atento y respetuoso de con su entorno y para que satisfagan temas como la economía de recursos y el desarrollo sostenible” (Druot et. alt.,2007:56) [Figura 3]



**Figura 3**

Caso transformación del conjunto TOUR BOIS LE PETRE (Paris)

Fuente: Sitio web Lacaton Vasal | Material sobre el trabajo desarrollado en rehabilitaciones <https://www.lacatonvassal.com/>

En sintonía con las demandas en los modos de habitar en la actualidad (Sarquis, 2005) el equipo de arquitectos franceses se apoya en las decisiones técnicas para cualificar los espacios interiores. Esto significa que dejan márgenes de rehabilitación -comprendida como actualización funcional- en los edificios rehabilitados. De este modo, Druot, Lacaton y Vassal se valen del potencial de la técnica y la tecnología -lucos entre columnas, plenos de accesibilidad, particiones desmontables, entre otros- para obtener una cierta indeterminación del espacio interior de las unidades. Como consecuencia, se obtienen interesantes gradientes de adaptabilidad (Fiscarelli, 2022). En este sentido verificamos, que para Druot, Lacaton y Vassal los diferentes espacios interiores no están caracterizados por funciones precisas. Por el contrario, se valen de particularidades cualitativas. En principio, nada de dormitorios, de sala de estar o cuartos de baño. No existen prefiguraciones a la hora de concebir los lugares de descanso, de trabajo o para comer. Conciben cada propuesta de rehabilitación como un sistema de espacios articulados a partir de calidades espaciales complementarias pero también, contrastadas. [Figuras 4 y 5]



**Figura 4**

Propuestas de rehabilitación, dotación y servicios comunes en plantas bajas y primeras.

Fuente: Sitio web Lacaton Vasal | Material sobre el trabajo desarrollado en rehabilitaciones <https://www.lacatonvassal.com/>



**Figura 5**

Propuestas de rehabilitación, dotación y servicios comunes en plantas bajas y primeras.

Fuente: Sitio web Lacaton Vasal | Material sobre el trabajo desarrollado en rehabilitaciones <https://www.lacatonvassal.com/>

## REFLEXIONES FINALES

Retornando a uno de los interrogantes iniciales de este trabajo, el equipo Druot, Lacaton y Vassal nos ofrecen varias directrices para abordar la rehabilitación de conjuntos de vivienda estatal desde la articulación de la dimensión teórica, metodológica y técnica del proyecto arquitectónico.

En primer lugar, los arquitectos franceses logran una concepción integral de las propuestas porque resultan multidimensionales desde el punto de partida. El inicio es proyecto arquitectónico como práctica, lo que permite capitalizar tanto lo adquirido por la especificidad de la formación disciplinar -lo multiescalar, por ejemplo- como la condición propia de la praxis y sus instrumentos, abierta a considerar las múltiples variables que definen la complejidad.

Por otro lado, la experiencia a lo largo de los años les ha permitido construir una lógica para operar sobre los casos edilicios, que se caracteriza por la jerarquización de los conceptos que consideran centrales -hábitat/habitar, usuario/destinatario, demoler/rehabilitar-, la definición y clasificación de una serie de estrategias proyectuales argumentadas por lo anterior, y el diseño de las soluciones tecnológico-constructivas que responden con eficiencia optimizando los recursos materiales.

En materia de conocimiento útil a los fines disciplinares las intervenciones de Druot, Lacaton y Vassal contribuyen con una definición integral del concepto de rehabilitación, que articula -al menos- estos tres aspectos:

- Actualización del uso, con márgenes de adaptabilidad para adecuaciones futuras según el ciclo vital familiar.
- Acondicionamiento, adecuación o mejoramiento según condicionantes -climáticas, patológicas, estructurales, actualización de las técnicas o procesos constructivos.
- Adecuación programática en la interfase vivienda-ciudad orientada a facilitar el desempeño de las actividades de la vida cotidiana.

De este modo, además de configurar un mapa teórico que definen variable a operar, los arquitectos franceses plantean una alternativa concreta para enfrentar el déficit cualitativo, un avance significativamente valioso en el contexto de crisis habitacional que vivimos en la actualidad, sobre todo los países del cono sur americano. No sólo se trata de iniciativas proyectuales singulares, sino que conciben las propuestas a refuncionalizar como bienes patrimoniales capaces de generar valor. La vivienda en su conjunto, a partir de esta condición de partida, se interpela ante su posibilidad de formar parte de un patrimonio social que contribuya a sostener el entramado identitario de una ciudadanía.

Por último reflexionar sobre un aspecto que en la obra de los arquitectos franceses, verifica que lo contemporáneo incluye a lo moderno. Con la actualización tecnológica, tipológica e incluso programática que Druot, Lacaton y Vassal realizan sobre los bloques de los años '70 se demuestra que la arquitectura moderna aún se nos presenta en términos disciplinares como un legado abierto. En el marco del proceso proyectual, se cuestionan algunos de los principios del Movimiento Moderno plasmados en las configuraciones edilicias de los grandes conjuntos y las teorías sobre la ciudad que en ellos subyacen. En ciertas ocasiones incluso, proponen su completa revisión, y se animan a un planteamiento crítico de los postulados más firmes del acervo teórico de la disciplina arquitectónica. Tomando por caso, la flexibilidad en la distribución espacial cuando resulta solamente declamativa, y que en la dinámica diaria rara vez se lleva a cabo. Pues bien, Druot, Lacaton y Vassal son garantes de las constantes del espacio moderno, que deciden operar tácticamente para que la teoría se convierta en una praxis concreta, eficiente y portadora de significado.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bekisnschtein, E.; Calcagno, L.; Risso Patrón, D. (2013) Proyecto Rehabitar: hacia un Programa de Rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales Construidos por el Estado. Buenos Aires: Ed. CPAU – SCA.
- Chávez, J. (2015). La investigación en los campos de la arquitectura: reflexiones metodológicas y procedimentales. Universidad Nacional de Colombia.
- Druot, F.; Lacaton, Vassal, J. P. (2007) Plus (2007) La vivienda colectiva, territorio de la excepción. Barcelona: Ed. GG.
- Dunowicz, R. (1993) Usuarios, técnicos y municipio en la rehabilitación del hábitat: administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales. Buenos Aires: Ed. FADU-UBA.
- Fernández, R. (2007) Lógicas del proyecto. Buenos Aires: Ed. Unigraf.
- Fiscarelli, D. (2022) Volver al proyecto. Un análisis de la vivienda social adaptable desde la Investigación Proyectual. Buenos Aires: Ed. Nobuko.
- Morín, E. (2009) Introducción al pensamiento complejo. Barcelona: Ed. Gedisa.
- Paricio, I.; Sust, X. (2000) La vivienda contemporánea. Programa y tecnología. Barcelona: Ed. ITEC.
- Saborido, M. (2006) “Experiencia emblemática para la superación de la pobreza y la precariedad urbana: provisión y mejoramiento de la vivienda” Documentos de Proyecto, CEPAL, Santiago de Chile.
- Sarquis, J. (2005) Arquitectura y modos de habitar. Buenos Aires: Ed. Nobuko.
- Sarquis, J. (2007) Itinerarios del proyecto. La Investigación Proyectual como forma de conocimiento en arquitectura. Buenos Aires: Ed. Nobuko.

# AmeliCA

## Disponible en:

<https://portal.amelica.org/amelica/amelica/journal/674/6745378006/6745378006.pdf>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en [portal.amelica.org](http://portal.amelica.org)

AmeliCA

Ciencia Abierta para el Bien Común

Diego Fiscarelli, Karina Cortina, Francisco Ciocchini  
Rehabilitación de conjuntos habitacionales de producción estatal: (re)visitando teoría, metodología y técnica de Druot, Lacaton y Vassal  
Social housing rehabilitation: revisiting Druot, Lacaton and Vassal's theory, methodology and technique

ARQUITECNO

núm. 23, 2024

Universidad Nacional del Nordeste, Argentina

[revistas@unne.edu.ar](mailto:revistas@unne.edu.ar)

**ISSN:** 0328-0896

**ISSN-E:** 2668-3988

**DOI:** <https://doi.org/10.30972/arq.237663>



**CC BY-NC 4.0 LEGAL CODE**

**Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional.**