

LÓGICAS Y ACCIONES EN EL CRECIMIENTO URBANO*

#escalasdeproyecto

MINIMO Lógicas y acciones en el crecimiento urbano 8 Viviana Colautti, et al. | Contribuciones de Nadia Banegas, editado por Viviana Colautti. La red, compendiada Córdoba. Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, 2020. Libro original. PDF

Archivo Digital online ISBN 978-987-4415-55-4

1 | Urbanismo, 2 | Arquitectura, 3 | Colautti, Viviana, et al. | Banegas, Nadia, colab. CDD 711

Realizado con el apoyo del FONDO NACIONAL DE LAS ARTES BECAS A LA CREACIÓN 2021



Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño | Universidad Nacional de Córdoba e-mail | investigarenarquitectura2019@gmail.com

* Proyecto de investigación SECT, UNC, PID | Consolida Cod. 33620180100166CB, Res. SECT/UNC N° 266/18, 2018-2021
 AS3 | Bruno Silveira, Profesores Asistentes A 3C | Arqs. Manuel Alazrak, Jesica Groter, Adrián Mallol, Jerónimo Mullins, Carlos Pizoni, Lucrecia Cáceres, Profesor Titular Arquitectura 6C | Arq. Patricia Mullins (FAUD-UNC), Profesoras Adjuntas A 6C | Arqs. Laura Araujo Albrecht y Viviana Colautti (FAUD-UNC), Profesores Asistentes A 6C | Arqs. Pablo González, Humberto Billa, Gerardo Balbuena (FAUD-UNC), Profesores Asesores A 6C | Ing. Cecilia Nicastro (Estructuras) Arqs. Omar Paris (Paisaje) Cecilia Becerra (Urbanismo) y Adrián Mallol (Construcciones) | FAUD - UNC

Autores de MINIMO CIUDAD Y VIVIENDA JAVIER FERNANDEZ CASTRO, Doctor en Arquitectura UBA, Prof. Titular de Proyecto y Morfología en grado y posgrado. Director del Instituto de la Especialidad Humana UBA, FADU / ROMINA ROSSETTI, Arquitecta FAUD, UNC, Prof. Asistente en Arquitectura SB FAUD, Fundadora del Estudio NOMADA

Edición MINIMO CIUDAD Y VIVIENDA | Arq. Viviana Colautti Diseño Gráfico de MINIMO CIUDAD Y VIVIENDA | Arq. Nadia Banegas y Arq. Natalia Vaca

Profesora Titular A 3C | Arq. Viviana Colautti (FAUD-UNC), Profesor Adjunto AS3 | Bruno Silveira, Profesores Asistentes A 3C | Arqs. Manuel Alazrak, Jesica Groter, Adrián Mallol, Jerónimo Mullins, Carlos Pizoni, Lucrecia Cáceres, Profesor Titular Arquitectura 6C | Arq. Patricia Mullins (FAUD-UNC), Profesoras Adjuntas A 6C | Arqs. Laura Araujo Albrecht y Viviana Colautti (FAUD-UNC), Profesores Asistentes A 6C | Arqs. Pablo González, Humberto Billa, Gerardo Balbuena (FAUD-UNC), Profesores Asesores A 6C | Ing. Cecilia Nicastro (Estructuras) Arqs. Omar Paris (Paisaje) Cecilia Becerra (Urbanismo) y Adrián Mallol (Construcciones) | FAUD - UNC

Bibliografía general | MINIMO CIUDAD Y VIVIENDA - Taller forma y Proyecto: <http://www.fernandezcastro.com.ar/web/> - Fernandez Castro, Javier (2010) Barrio 31 Carlos Mugica. Posibilidades y límites del proyecto urbano en contextos de pobreza. Instituto de la Especialidad Humana. (ISBN 978-987-05-9779-7) <http://www.habitatincluso.com.ar/publicaciones/barrio31/barrio31.pdf> - Fernandez Castro, Javier (2015) Barrio 31 Carlos Mugica. Anteproyecto Tejido de viviendas y equipamiento sobre tierras fiscales nacionales para la primera etapa de re-urbanización del Barrio 31 Carlos Mugica. Convenio Capmas - Hí Fadu UBA. <http://www.habitatincluso.com.ar/publicaciones/barrio31/b31-anteproyecto-resumen.pdf> - Fernandez Castro, Javier (2017) Barrio 31 Carlos Mugica. Proyecto de re-urbanización tejidos de realojamiento, infraestructuras, espacios y equipamientos públicos. <http://www.habitatincluso.com.ar/publicaciones/barrio31/2017-barrio31-tejidos-de-realojamiento-infraestructuras-espacios-y-equipamientos-publicos.pdf>

ISBN 978-987-4415-55-4



9 789874 141554

MINIMO CIUDAD Y VIVIENDA

CARRASCAL | BARRIO DE MAESTROS

Etapa 1

FICHA TÉCNICA

Nombre de la Obra: CARRASCAL, Barrio de Maestros - Etapa 1

Datos de situación del Proyecto: Barrio Mutual del Docente, Córdoba, Argentina. (31°27'27. 64°13'28.)

Calle Nuestra Señora de Luján, Miguel Ángel Correa y Raúl Ricardo Barriónuevo.

Proyecto y Dirección Técnica: NOMADA + EPPA

Arq. Romina Rossetti - Arq. Lucía López Seco [Estudio NOMADA] + Arq. Pablo Eguía - Arq. Gabriela Papera [Estudio EPPA]

Cliente: Asociación Mutualista del Docente de la Provincia de Córdoba [A.M.D]

Año del proyecto: 2016

Superficie de la parcela: 15.145,88m²

Superficie cubierta total del Proyecto: 9619,90m²

Año de la obra Etapa 1: 2017-2018.

Superficie cubierta construida Etapa 1: 1124,75 m²



Javier Fernández Castro

NUEVOS LINEAMIENTOS PARA UNA POLÍTICA POPULAR DE HÁBITAT

Los componentes aquí descriptas son en definitiva y pueden evaluarse como elementos a considerar en todo tipo de hábitat que pretenda atender su integralidad situacional, más allá de que su gestión sea pública, mixta o privada. El hábitat realmente inclusivo será aquel que logre romper con las adjectivaciones de clase o sector, abandonando en su planificación aquel concepto de economía ligada a lo restrictivo (lo económico por barato, pequeño o incompleto) asumiendo otro virtuoso ligado a la expansión (lo económico entendido como el mejor producto por el menor coste).

● **1 | Ambientes**
 Entendemos por ambiente en sentido amplio a las circunstancias y entornos de los proyectos. En sentido estricto al conjunto de los factores físicos preexistentes, naturales o artificiales, que condicionan su desarrollo. Las localizaciones de hábitat popular, en particular del autoconstruido, suelen ser las de inserción en entornos caracterizados por pasivos ambientales, requiriendo acciones de mitigación o profunda reconversión, razones por las cuales precisamente no han sido disputados por otros modos de producción - apropiación. Hidrografía, inundabilidad, régimen de precipitaciones, temperaturas máximas y mínimas, condiciones de estacionalidad, escorrentía, topografía, calidad del suelo, gradiente de consolidación, vegetación nativa, vectores de contaminación (en tierras, atmósferas, sonidos y cursos de agua), manejo de residuos, emisiones, posibilidad de generación de energías, conectividad a infraestructuras de provisión, son sólo algunos de los elementos para tener en cuenta en el proyecto desde esta componente.

● **2 | Suelos**
 El suelo o territorio, además de ser contemplado en su acepción de sitio - apoyo, debe considerárselo como un recurso, escaso por definición y en especial para su sustracción del mercado y aplicación a barrios populares, cuya producción implica un altísimo costo social y ambiental. El concepto implica indispensables regulaciones tanto para poder disponer del mismo como capital social en caso de tener utilidad pública, como para determinar sus objetivos en base a una estrategia general consensuada la cual deberá plasmarse en una norma urbana. Su valoración incluye características intrínsecas y también externas en plusvalías generadas por la traza en parcelamiento, posibilidad de acceso y dotación de infraestructuras, constructibilidad adjudicada, definición de usos tanto rentables como de necesario subsidio, ubicación estratégica, articulación en estrategias mayores, etc. La captación de plusvalías generadas en el entorno de las acciones del Estado, así como la asociación de estas en territorios de gestión mixta, deben ser instrumentos que compensen y retroalimenten la inversión pública, posibilitando nuevos inversiones iniciales, aplicación de excedentes a nuevas acciones y menores o nulas exigencias de recuperarlo a los destinatarios sujetos de derecho.

● **3 | Infraestructuras**
 Las infraestructuras son las instalaciones complementarias del ambiente preexistente en antropización positiva, al dotarlo de recursos permanentes y universales de aguas, energías y comunicaciones, necesarias para el establecimiento. La provisión de aguas potables (concepto de agua segura), el encauzamiento y aprovechamiento de precipitaciones pluviales, la evacuación y tratamiento de aguas servidas; la dotación de energías garantidas de iluminación, acondicionamiento térmico, cocción de los alimentos y uso de maquinarias domésticas y productivas; suman en nuevo derecho la esencialidad de diversos medios de comunicación concretos y virtuales que permitan acceder a relaciones hoy esenciales al desarrollo social y productivo. Redes de provisión de agua potable, cloacas, pluviales, electricidad, gas, telefonía e internet representan servicios básicos comprendidos en todo proyecto. La generación de energía y el procesamiento de las aguas deberán tener en cuenta factores de sustentabilidad en el mediano y largo plazo, generando instalaciones de la mayor eficiencia posible de acuerdo con cada contexto de actuación.

● **4 | Accesibilidades**
 La incorporación de viejos y nuevos barrios a la estructura de su entorno urbano y/o paisajístico radica también en su clara articulación al tramado de flujos en red de vías y medios de comunicación, transporte y logística. La posibilidad de acceder y egresar sin restricciones, la conectividad de desplazamientos entre el proyecto y la estructura macro que lo contextualiza y complementa, así como entre sus distintos sectores internos, son componentes garantantes de inclusión. En este componente se manifiesta un delicado equilibrio de continuidades y discontinuidades, articulando sin homogeneizar, estableciendo intersecciones a la vez de preservar identidades distintivas. Autopistas, avenidas, bulevares, calles, pasajes y cívicos como espacios propiciatorios complementados con las diversas modalidades de transporte público preexistente recalificado, extendido o de nueva factura, deben sumar asimismo corredores peatonales y sus indispensables complementos de mobiliarios y señalética.

● **5 | Habitaciones**
 La vivienda en tanto espacialidad básica, cobijo del individuo y/o grupo de convivencia, constructora de identidad por ser garante de prácticas domésticas, productivas y reproductivas, focaliza las intervenciones, constituye su mayor cuantía y en gran medida subordina como complementos necesarios al resto de los componentes. En las distintas modalidades del hábitat popular se priorizará en caso de preexistir el patrimonio construido, incluyendo al autoconstruido, al entenderlo como capital cultural y material a dotar, cualificar y espacial hasta alcanzar condiciones plenas y contemporáneas de habitabilidad. Los mejoramientos supondrán tres grados de intervención concatenados, resultantes de la lectura de cada preexistencia: cautelares en desarrollo de infraestructuras domésticas, estructurales en ampliación y/o modificación del tipo originario, e integrales en caso de ser inevitable su sustitución por causas propias de la edificación o del proyecto urbano (apertura de calles, condiciones de hacinamiento, imposibilidad de consolidación). Estas últimas serán reemplazadas por viviendas nuevas de realojo dentro del área de intervención o en cercanías, en garantía de mantenimiento de los lazos sociales preexistentes. La habitación es una forma esencialmente dinámica y adaptable a cada historia de vida, debiendo evitarse las configuraciones rígidas incapaces de adaptación. Para los sectores populares la vivienda propia es seguramente la única de su historia y por lo tanto debe ser capaz, por

● **6 | Referencias**
 Todo proyecto deberá incorporar espacios referenciales garantantes de prácticas grupales y colectivas, tanto para satisfacción de su propio universo como en lo posible para la demanda de su entorno. Los edificios y espacios públicos de equipamiento para educación, salud, cultura, deporte, esparcimiento y cultos son garantantes de ciudadanía, y por lo tanto deben ser previstos en los proyectos con calidades materiales y simbólicas duraderas y tendientes a una verdadera inclusión. Estos edificios y espacios deben ser entendidos como dispositivos de mezcla social, cualificantes del tejido en tanto diferenciación identitaria, en definitiva, atractores y difusores a la vez de prácticas urbanas. Valen para ellos las mismas consideraciones en su construcción material de durabilidad, y adaptabilidad enunciadas para los espacios de habitación, reconvirtiendo cada carencia en una potencialidad cualificante, trabajando sobre preexistencias autoconstruidas y a la vez mediante nuevas y prestigiosas incorporaciones en sistema. Por tratarse de construcciones y espacios donde prima el carácter emblemático, deberán atender tanto a continuidades patrimoniales como a la incorporación de imaginarios contemporáneos en proyección. La re- significación de referencias preexistentes, sea cual fuere su escala, aporta a la construcción identitaria continua y permanente de los sitios y sus comunidades.

● **7 | Producción**
 La sustentabilidad en términos amplios de todo recorte de hábitat está garantizada en su capacidad de aporte a una estructura productiva justa. Espacios de producción de objetos, bienes y servicios, de logística y comercialización impulsando cadenas virtuosas de valor, deben incorporarse a los proyectos, partiendo de economías populares preexistentes y/o incorporando nuevas capacidades donde fuere requerido. El concepto de generación de empleo y rentabilidad característico de economías heterodoxas y expansivas debe aprovechar y trascender la mera ejecución del proyecto, dejando instaladas fuerzas productivas permanentes en continuidad y crecimiento. Desde nuevos desarrollos tecnológicos hasta formas alternativas de asociación y comercialización no sólo son un aporte a la sostenibilidad del barrio en el tiempo sino también a la estructura económica genérica sumando diseño de productos, cadenas de comercialización, políticas de abaratamiento no especulativas, soberanía alimentaria en las aglomeraciones, garantizando además asentamiento de la población y reversión de migraciones internas.

● **8 | Apropiación**
 El desarrollo de los proyectos y gestiones en cada uno de los barrios requiere como condición necesaria la participación de la comunidad sujeto de derechos en instancias anteriores, mediadas y posteriores a su efectivización. La historia de estos barrios, desde su creación como acceso condicionado al territorio hasta su desarrollo incipiente en la conquista de derechos sucesivos, parte de procesos de organización que deben ser obligatoriamente asociados y patrimoniosados en la

● **9 | Tenencia**
 Los proyectos generan transformaciones sustanciales del entorno socio- espacial las cuales se deben legalizar con figuras de tenencia garantizada que culminen el ciclo de acceso al territorio. Cada proyecto de acuerdo con su escala de desarrollo, historia de gestación, tenencias preexistentes, etc., citando sólo alguna de las condicionantes potenciales de su compleja gestión, admitirá formas de tenencia individual, cooperativa, estatal con usufructo por parte de los habitantes, otras de futuro diseño o combinaciones totales o parciales de las anteriores. La tenencia es condición también necesaria pero no suficiente, no genera de por sí y en solitario "urbanización". No aparece al principio del proceso sino al final de este, como necesario corolario jurídico en la garantía de arraigo, una vez recalificado el contexto. La tenencia mal entendida como condición única suficiente no es otra cosa que el abandono del Estado sobre los sectores populares al inscribirlos en un entorno legal - normado, pero carente de concreciones efectivas de derecho, en definitiva, inscribiéndolos en un mercado asimétrico generador de nuevas y cílicas gentrificaciones.

● **10 | Identidad**
 Todo proyecto socio- espacial tiene por objeto la re- significación de las preexistencias, en definitiva un nuevo paso en la construcción permanente de identidad de la comunidad y su territorio. Este trabajo con códigos socialmente compartidos implica el reconocimiento de constantes necesarias de mantener y cualificar, obstáculos a revisar y superar en reemplazo, junto a variables a introducir. El goce de un hábitat pleno implica el reconocimiento de este proceso y su asunción en la historia de individuos, grupos y comunidades, un hito en su organización que pivotea entre continuidades y rupturas en equilibrio consciente. Ámbitos, prácticas, y sus nominaciones son códigos compartidos que surgirán consensuados del proceso de transformación, como garantía de una operación virtuosa.

● **11 | Habitabilidad**
 La vivienda en tanto espacialidad básica, cobijo del individuo y/o grupo de convivencia, constructora de identidad por ser garante de prácticas domésticas, productivas y reproductivas, focaliza las intervenciones, constituye su mayor cuantía y en gran medida subordina como complementos necesarios al resto de los componentes. En las distintas modalidades del hábitat popular se priorizará en caso de preexistir el patrimonio construido, incluyendo al autoconstruido, al entenderlo como capital cultural y material a dotar, cualificar y espacial hasta alcanzar condiciones plenas y contemporáneas de habitabilidad. Los mejoramientos supondrán tres grados de intervención concatenados, resultantes de la lectura de cada preexistencia: cautelares en desarrollo de infraestructuras domésticas, estructurales en ampliación y/o modificación del tipo originario, e integrales en caso de ser inevitable su sustitución por causas propias de la edificación o del proyecto urbano (apertura de calles, condiciones de hacinamiento, imposibilidad de consolidación). Estas últimas serán reemplazadas por viviendas nuevas de realojo dentro del área de intervención o en cercanías, en garantía de mantenimiento de los lazos sociales preexistentes. La habitación es una forma esencialmente dinámica y adaptable a cada historia de vida, debiendo evitarse las configuraciones rígidas incapaces de adaptación. Para los sectores populares la vivienda propia es seguramente la única de su historia y por lo tanto debe ser capaz, por

● **12 | Accesibilidades**
 La incorporación de viejos y nuevos barrios a la estructura de su entorno urbano y/o paisajístico radica también en su clara articulación al tramado de flujos en red de vías y medios de comunicación, transporte y logística. La posibilidad de acceder y egresar sin restricciones, la conectividad de desplazamientos entre el proyecto y la estructura macro que lo contextualiza y complementa, así como entre sus distintos sectores internos, son componentes garantantes de inclusión. En este componente se manifiesta un delicado equilibrio de continuidades y discontinuidades, articulando sin homogeneizar, estableciendo intersecciones a la vez de preservar identidades distintivas. Autopistas, avenidas, bulevares, calles, pasajes y cívicos como espacios propiciatorios complementados con las diversas modalidades de transporte público preexistente recalificado, extendido o de nueva factura, deben sumar asimismo corredores peatonales y sus indispensables complementos de mobiliarios y señalética.

● **13 | Referencias**
 Todo proyecto deberá incorporar espacios referenciales garantantes de prácticas grupales y colectivas, tanto para satisfacción de su propio universo como en lo posible para la demanda de su entorno. Los edificios y espacios públicos de equipamiento para educación, salud, cultura, deporte, esparcimiento y cultos son garantantes de ciudadanía, y por lo tanto deben ser previstos en los proyectos con calidades materiales y simbólicas duraderas y tendientes a una verdadera inclusión. Estos edificios y espacios deben ser entendidos como dispositivos de mezcla social, cualificantes del tejido en tanto diferenciación identitaria, en definitiva, atractores y difusores a la vez de prácticas urbanas. Valen para ellos las mismas consideraciones en su construcción material de durabilidad, y adaptabilidad enunciadas para los espacios de habitación, reconvirtiendo cada carencia en una potencialidad cualificante, trabajando sobre preexistencias autoconstruidas y a la vez mediante nuevas y prestigiosas incorporaciones en sistema. Por tratarse de construcciones y espacios donde prima el carácter emblemático, deberán atender tanto a continuidades patrimoniales como a la incorporación de imaginarios contemporáneos en proyección. La re- significación de referencias preexistentes, sea cual fuere su escala, aporta a la construcción identitaria continua y permanente de los sitios y sus comunidades.

● **14 | Tenencia**
 Los proyectos generan transformaciones sustanciales del entorno socio- espacial las cuales se deben legalizar con figuras de tenencia garantizada que culminen el ciclo de acceso al territorio. Cada proyecto de acuerdo con su escala de desarrollo, historia de gestación, tenencias preexistentes, etc., citando sólo alguna de las condicionantes potenciales de su compleja gestión, admitirá formas de tenencia individual, cooperativa, estatal con usufructo por parte de los habitantes, otras de futuro diseño o combinaciones totales o parciales de las anteriores. La tenencia es condición también necesaria pero no suficiente, no genera de por sí y en solitario "urbanización". No aparece al principio del proceso sino al final de este, como necesario corolario jurídico en la garantía de arraigo, una vez recalificado el contexto. La tenencia mal entendida como condición única suficiente no es otra cosa que el abandono del Estado sobre los sectores populares al inscribirlos en un entorno legal - normado, pero carente de concreciones efectivas de derecho, en definitiva, inscribiéndolos en un mercado asimétrico generador de nuevas y cílicas gentrificaciones.

● **15 | Identidad**
 Todo proyecto socio- espacial tiene por objeto la re- significación de las preexistencias, en definitiva un nuevo paso en la construcción permanente de identidad de la comunidad y su territorio. Este trabajo con códigos socialmente compartidos implica el reconocimiento de constantes necesarias de mantener y cualificar, obstáculos a revisar y superar en reemplazo, junto a variables a introducir. El goce de un hábitat pleno implica el reconocimiento de este proceso y su asunción en la historia de individuos, grupos y comunidades, un hito en su organización que pivotea entre continuidades y rupturas en equilibrio consciente. Ámbitos, prácticas, y sus nominaciones son códigos compartidos que surgirán consensuados del proceso de transformación, como garantía de una operación virtuosa.

● **16 | Habitabilidad**
 La vivienda en tanto espacialidad básica, cobijo del individuo y/o grupo de convivencia, constructora de identidad por ser garante de prácticas domésticas, productivas y reproductivas, focaliza las intervenciones, constituye su mayor cuantía y en gran medida subordina como complementos necesarios al resto de los componentes. En las distintas modalidades del hábitat popular se priorizará en caso de preexistir el patrimonio construido, incluyendo al autoconstruido, al entenderlo como capital cultural y material a dotar, cualificar y espacial hasta alcanzar condiciones plenas y contemporáneas de habitabilidad. Los mejoramientos supondrán tres grados de intervención concatenados, resultantes de la lectura de cada preexistencia: cautelares en desarrollo de infraestructuras domésticas, estructurales en ampliación y/o modificación del tipo originario, e integrales en caso de ser inevitable su sustitución por causas propias de la edificación o del proyecto urbano (apertura de calles, condiciones de hacinamiento, imposibilidad de consolidación). Estas últimas serán reemplazadas por viviendas nuevas de realojo dentro del área de intervención o en cercanías, en garantía de mantenimiento de los lazos sociales preexistentes. La habitación es una forma esencialmente dinámica y adaptable a cada historia de vida, debiendo evitarse las configuraciones rígidas incapaces de adaptación. Para los sectores populares la vivienda propia es seguramente la única de su historia y por lo tanto debe ser capaz, por

● **17 | Accesibilidades**
 La incorporación de viejos y nuevos barrios a la estructura de su entorno urbano y/o paisajístico radica también en su clara articulación al tramado de flujos en red de vías y medios de comunicación, transporte y logística. La posibilidad de acceder y egresar sin restricciones, la conectividad de desplazamientos entre el proyecto y la estructura macro que lo contextualiza y complementa, así como entre sus distintos sectores internos, son componentes garantantes de inclusión. En este componente se manifiesta un delicado equilibrio de continuidades y discontinuidades, articulando sin homogeneizar, estableciendo intersecciones a la vez de preservar identidades distintivas. Autopistas, avenidas, bulevares, calles, pasajes y cívicos como espacios propiciatorios complementados con las diversas modalidades de transporte público preexistente recalificado, extendido o de nueva factura, deben sumar asimismo corredores peatonales y sus indispensables complementos de mobiliarios y señalética.

● **18 | Referencias**
 Todo proyecto deberá incorporar espacios referenciales garantantes de prácticas grupales y colectivas, tanto para satisfacción de su propio universo como en lo posible para la demanda de su entorno. Los edificios y espacios públicos de equipamiento para educación, salud, cultura, deporte, esparcimiento y cultos son garantantes de ciudadanía, y por lo tanto deben ser previstos en los proyectos con calidades materiales y simbólicas duraderas y tendientes a una verdadera inclusión. Estos edificios y espacios deben ser entendidos como dispositivos de mezcla social, cualificantes del tejido en tanto diferenciación identitaria, en definitiva, atractores y difusores a la vez de prácticas urbanas. Valen para ellos las mismas consideraciones en su construcción material de durabilidad, y adaptabilidad enunciadas para los espacios de habitación, reconvirtiendo cada carencia en una potencialidad cualificante, trabajando sobre preexistencias autoconstruidas y a la vez mediante nuevas y prestigiosas incorporaciones en sistema. Por tratarse de construcciones y espacios donde prima el carácter emblemático, deberán atender tanto a continuidades patrimoniales como a la incorporación de imaginarios contemporáneos en proyección. La re- significación de referencias preexistentes, sea cual fuere su escala, aporta a la construcción identitaria continua y permanente de los sitios y sus comunidades.

● **19 | Tenencia**
 Los proyectos generan transformaciones sustanciales del entorno socio- espacial las cuales se deben legalizar con figuras de tenencia garantizada que culminen el ciclo de acceso al territorio. Cada proyecto de acuerdo con su escala de desarrollo, historia de gestación, tenencias preexistentes, etc., citando sólo alguna de las condicionantes potenciales de su compleja gestión, admitirá formas de tenencia individual, cooperativa, estatal con usufructo por parte de los habitantes, otras de futuro diseño o combinaciones totales o parciales de las anteriores. La tenencia es condición también necesaria pero no suficiente, no genera de por sí y en solitario "urbanización". No aparece al principio del proceso sino al final de este, como necesario corolario jurídico en la garantía de arraigo, una vez recalificado el contexto. La tenencia mal entendida como condición única suficiente no es otra cosa que el abandono del Estado sobre los sectores populares al inscribirlos en un entorno legal - normado, pero carente de concreciones efectivas de derecho, en definitiva, inscribiéndolos en un mercado asimétrico generador de nuevas y cílicas gentrificaciones.

● **20 | Identidad**
 Todo proyecto socio- espacial tiene por objeto la re- significación de las preexistencias, en definitiva un nuevo paso en la construcción permanente de identidad de la comunidad y su territorio. Este trabajo con códigos socialmente compartidos implica el reconocimiento de constantes necesarias de mantener y cualificar, obstáculos a revisar y superar en reemplazo, junto a variables a introducir. El goce de un hábitat pleno implica el reconocimiento de este proceso y su asunción en la historia de individuos, grupos y comunidades, un hito en su organización que pivotea entre continuidades y rupturas en equilibrio consciente. Ámbitos, prácticas, y sus nominaciones son códigos compartidos que surgirán consensuados del proceso de transformación, como garantía de una operación virtuosa.

● **21 | Habitabilidad**
 La vivienda en tanto espacialidad básica, cobijo del individuo y/o grupo de convivencia, constructora de identidad por ser garante de prácticas domésticas, productivas y reproductivas, focaliza las intervenciones, constituye su mayor cuantía y en gran medida subordina como complementos necesarios al resto de los componentes. En las distintas modalidades del hábitat popular se priorizará en caso de preexistir el patrimonio construido, incluyendo al autoconstruido, al entenderlo como capital cultural y material a dotar, cualificar y espacial hasta alcanzar condiciones plenas y contemporáneas de habitabilidad. Los mejoramientos supondrán tres grados de intervención concatenados, resultantes de la lectura de cada preexistencia: cautelares en desarrollo de infraestructuras domésticas, estructurales en ampliación y/o modificación del tipo originario, e integrales en caso de ser inevitable su sustitución por causas propias de la edificación o del proyecto urbano (apertura de calles, condiciones de hacinamiento, imposibilidad de consolidación). Estas últimas serán reemplazadas por viviendas nuevas de realojo dentro del área de intervención o en cercanías, en garantía de mantenimiento de los lazos sociales preexistentes. La habitación es una forma esencialmente dinámica y adaptable a cada historia de vida, debiendo evitarse las configuraciones rígidas incapaces de adaptación. Para los sectores populares la vivienda propia es seguramente la única de su historia y por lo tanto debe ser capaz, por

● **22 | Accesibilidades**
 La incorporación de viejos y nuevos barrios a la estructura de su entorno urbano y/o paisajístico radica también en su clara articulación al tramado de flujos en red de vías y medios de comunicación, transporte y logística. La posibilidad de acceder y egresar sin restricciones, la conectividad de desplazamientos entre el proyecto y la estructura macro que lo contextualiza y complementa, así como entre sus distintos sectores internos, son componentes garantantes de inclusión. En este componente se manifiesta un delicado equilibrio de continuidades y discontinuidades, articulando sin homogeneizar, estableciendo intersecciones a la vez de preservar identidades distintivas. Autopistas, avenidas, bulevares, calles, pasajes y cívicos como espacios propiciatorios complementados con las diversas modalidades de transporte público preexistente recalificado, extendido o de nueva factura, deben sumar asimismo corredores peatonales y sus indispensables complementos de mobiliarios y señalética.

● **23 | Referencias**
 Todo proyecto deberá incorporar espacios referenciales garantantes de prácticas grupales y colectivas, tanto para satisfacción de su propio universo como en lo posible para la demanda de su entorno. Los edificios y espacios públicos de equipamiento para educación, salud, cultura, deporte, esparcimiento y cultos son garantantes de ciudadanía, y por lo tanto deben ser previstos en los proyectos con calidades materiales y simbólicas duraderas y tendientes a una verdadera inclusión. Estos edificios y espacios deben ser entendidos como dispositivos de mezcla social, cualificantes del tejido en tanto diferenciación identitaria, en definitiva, atractores y difusores a la vez de prácticas urbanas. Valen para ellos las mismas consideraciones en su construcción material de durabilidad, y adaptabilidad enunciadas para los espacios de habitación, reconvirtiendo cada carencia en una potencialidad cualificante, trabajando sobre preexistencias autoconstruidas y a la vez mediante nuevas y prestigiosas incorporaciones en sistema. Por tratarse de construcciones y espacios donde prima el carácter emblemático, deberán atender tanto a continuidades patrimoniales como a la incorporación de imaginarios contemporáneos en proyección. La re- significación de referencias preexistentes, sea cual fuere su escala, aporta a la construcción identitaria continua y permanente de los sitios y sus comunidades.

● **24 | Tenencia**
 Los proyectos generan transformaciones sustanciales del entorno socio- espacial las cuales se deben legalizar con figuras de tenencia garantizada que culminen el ciclo de acceso al territorio. Cada proyecto de acuerdo con su escala de desarrollo, historia de gestación, tenencias preexistentes, etc., citando sólo alguna de las condicionantes potenciales de su compleja gestión, admitirá formas de tenencia individual, cooperativa, estatal con usufructo por parte de los habitantes, otras de futuro diseño o combinaciones totales o parciales de las anteriores. La tenencia es condición también necesaria pero no suficiente, no genera de por sí y en solitario "urbanización". No aparece al principio del proceso sino al final de este, como necesario corolario jurídico en la garantía de arraigo, una vez recalificado el contexto. La tenencia mal entendida como condición única suficiente no es otra cosa que el abandono del Estado sobre los sectores populares al inscribirlos en un entorno legal - normado, pero carente de concreciones efectivas de derecho, en definitiva, inscribiéndolos en un mercado asimétrico generador de nuevas y cílicas gentrificaciones.

● **25 | Identidad**
 Todo proyecto socio- espacial tiene por objeto la re- significación de las preexistencias, en definitiva un nuevo paso en la construcción permanente de identidad de la comunidad y su territorio. Este trabajo con códigos socialmente compartidos implica el reconocimiento de constantes necesarias de mantener y cualificar, obstáculos a revisar y superar en reemplazo, junto a variables a introducir. El goce de un hábitat pleno implica el reconocimiento de este proceso y su asunción en la historia de individuos, grupos y comunidades, un hito en su organización que pivotea entre continuidades y rupturas en equilibrio consciente. Ámbitos, prácticas, y sus nominaciones son códigos compartidos que surgirán consensuados del proceso de transformación, como garantía de una operación virtuosa.

● **26 | Habitabilidad**
 La vivienda en tanto espacialidad básica, cobijo del individuo y/o grupo de convivencia, constructora de identidad por ser garante de prácticas domésticas, productivas y reproductivas, focaliza las intervenciones, constituye su mayor cuantía y en gran medida subordina como complementos necesarios al resto de los componentes. En las distintas modalidades del hábitat popular se priorizará en caso de preexistir el patrimonio construido, incluyendo al autoconstruido, al entenderlo como capital cultural y material a dotar, cualificar y espacial hasta alcanzar condiciones plenas y contemporáneas de habitabilidad. Los mejoramientos supondrán tres grados de intervención concatenados, resultantes de la lectura de cada preexistencia: cautelares en desarrollo de infraestructuras domésticas, estructurales en ampliación y/o modificación del tipo originario, e integrales en caso de ser inevitable su sustitución por causas propias de la edificación o del proyecto urbano (apertura de calles, condiciones de hacinamiento, imposibilidad de consolidación). Estas últimas serán reemplazadas por viviendas nuevas de realojo dentro del área de intervención o en cercanías, en garantía de mantenimiento de los lazos sociales preexistentes. La habitación es una forma esencialmente dinámica y adaptable a cada historia de vida, debiendo evitarse las configuraciones rígidas incapaces de adaptación. Para los sectores populares la vivienda propia es seguramente la única de su historia y por lo tanto debe ser capaz, por

● **27 | Accesibilidades**
 La incorporación de viejos y nuevos barrios a la estructura de su entorno urbano y/o paisajístico radica también en su clara articulación al tramado de flujos en red de vías y medios de comunicación, transporte y logística. La posibilidad de acceder y egresar sin restricciones, la conectividad de desplazamientos entre el proyecto y la estructura macro que lo contextualiza y complementa, así como entre sus distintos sectores internos, son componentes garantantes de inclusión. En este componente se manifiesta un delicado equilibrio de continuidades y discontinuidades, articulando sin homogeneizar, estableciendo intersecciones a la vez de preservar identidades distintivas. Autopistas, avenidas, bulevares, calles, pasajes y cívicos como espacios propiciatorios complementados con las diversas modalidades de transporte público preexistente recalificado, extendido o de nueva factura, deben sumar asimismo corredores peatonales y sus indispensables complementos de mobiliarios y señalética.

● **28 | Referencias**
 Todo proyecto deberá incorporar espacios referenciales garantantes de prácticas grupales y colectivas, tanto para satisfacción de su propio universo como en lo posible para la demanda de su entorno. Los edificios y espacios públicos de equipamiento para educación, salud, cultura, deporte, esparcimiento y cultos son garantantes de ciudadanía, y por lo tanto deben ser previstos en los proyectos con calidades materiales y simbólicas duraderas y tendientes a una verdadera inclusión. Estos edificios y espacios deben ser entendidos como dispositivos de mezcla social, cualificantes del tejido en tanto diferenciación identitaria, en definitiva, atractores y difusores a la vez de prácticas urbanas. Valen para ellos las mismas consideraciones en su construcción material de durabilidad, y adaptabilidad enunciadas para los espacios de habitación, reconvirtiendo cada carencia en una potencialidad cualificante, trabajando sobre preexistencias autoconstruidas y a la vez mediante nuevas y prestigiosas incorporaciones en sistema. Por tratarse de construcciones y espacios donde prima el carácter emblemático, deberán atender tanto a continuidades patrimoniales como a la incorporación de imaginarios contemporáneos en proyección. La re- significación de referencias preexistentes, sea cual fuere su escala, aporta a la construcción identitaria continua y permanente de los sitios y sus comunidades.

● **29 | Tenencia**
 Los proyectos generan transformaciones sustanciales del entorno socio- espacial las cuales se deben legalizar con figuras de tenencia garantizada que culminen el ciclo de acceso al territorio. Cada proyecto de acuerdo con su escala de desarrollo, historia de gestación, tenencias preexistentes, etc., citando sólo alguna de las condicionantes potenciales de su compleja gestión, admitirá formas de tenencia individual, cooperativa, estatal con usufructo por parte de los habitantes, otras de futuro diseño o combinaciones totales o parciales de las anteriores. La tenencia es condición también necesaria pero no suficiente, no genera de por sí y en solitario "urbanización". No aparece al principio del proceso sino al final de este, como necesario corolario jurídico en la garantía de arraigo, una vez recalificado el contexto. La tenencia mal entendida como condición única suficiente no es otra cosa que el abandono del Estado sobre los sectores populares al inscribirlos en un entorno legal - normado, pero carente de concreciones efectivas de derecho, en definitiva, inscribiéndolos en un mercado asimétrico generador de nuevas y cílicas gentrificaciones.

● **30 | Identidad**
 Todo proyecto socio- espacial tiene por objeto la re- significación de las preexistencias, en definitiva un nuevo paso en la construcción permanente de identidad de la comunidad y su territorio. Este trabajo con códigos socialmente compartidos implica el reconocimiento de constantes necesarias de mantener y cualificar, obstáculos a revisar y superar en reemplazo, junto a variables a introducir. El goce de un hábitat pleno implica el reconocimiento de este proceso y su asunción en la historia de individuos, grupos y comunidades, un hito en su organización que pivotea entre continuidades y rupturas en equilibrio consciente. Ámbitos, prácticas, y sus nominaciones son códigos compartidos que surgirán consensuados del proceso de transformación, como garantía de una operación virtuosa.

● **31 | Habitabilidad**
 La vivienda en tanto espacialidad básica, cobijo del individuo y/o grupo de convivencia, constructora de identidad por ser garante de prácticas domésticas, productivas y reproductivas, focaliza las intervenciones, constituye su mayor cuantía y en gran medida subordina como complementos necesarios al resto de los componentes. En las distintas modalidades del hábitat popular se priorizará en caso de preexistir el patrimonio construido, incluyendo al autoconstruido, al entenderlo como capital cultural y material a dotar, cualificar y espacial hasta alcanzar condiciones plenas y contemporáneas de habitabilidad. Los mejoramientos supondrán tres grados de intervención concatenados, resultantes de la lectura de cada preexistencia: cautelares en desarrollo de infraestructuras domésticas, estructurales en ampliación y/o modificación del tipo originario, e integrales en caso de ser inevitable su sustitución por causas propias de la edificación o del proyecto urbano (apertura de calles, condiciones de hacinamiento, imposibilidad de consolidación). Estas