

# Tesis DoctA 12



## Habitar y trabajar

La mixtura espacial de usos residenciales y económicos para el aporte a políticas habitacionales de integración en el periurbano del Gran Resistencia

María Laura Puntel



# **Habitar y trabajar**

La mixtura espacial de usos residenciales y económicos  
para el aporte a políticas habitacionales de integración  
en el periurbano del Gran Resistencia

María Laura Puntel





UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO  
Doctorado en Arquitectura  
Escuela de Posgrado



# Habitar y trabajar

La mixtura espacial de usos residenciales y económicos  
para el aporte a políticas habitacionales de integración  
en el periurbano del Gran Resistencia

María Laura Puntel  
En requerimiento para obtener el título de Doctor en Arquitectura

Bajo la dirección del Doctor  
Miguel Ángel Barreto

CÓRDOBA  
2023

## Tribunal de Tesis

- Dra. Mercedes Lentini. Universidad Nacional de Cuyo
- Dra. Maria de Lourdes Zuquim. Universidad de São Paulo
- Dra. Claudia Gómez López. Universidad Nacional de Tucumán

Fecha de Defensa: 07/08/2023

Puntel, María Laura

Habitar y trabajar: la mixtura espacial de usos residenciales y económicos para el aporte a políticas habitacionales de integración en el periurbano del Gran Resistencia / María Laura Puntel. - 1a ed revisada. - Córdoba: Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, 2023.

Libro digital, PDF - (DoctA / María Cecilia Marengo; 12)

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-8486-43-7

1. Urbanismo. 2. Integración Regional. 3. Hábitat. I. Título.  
CDD 711.30982





## RESUMEN

**Palabras clave:** usos mixtos - lógica de planificación y de usuarios - rehabilitación y regeneración - conjuntos habitacionales estatales - enfoque multidimensional

En los conjuntos habitacionales de promoción estatal ubicados en el periurbano del Gran Resistencia (Provincia del Chaco, República Argentina) es frecuente el uso del ámbito barrial por parte de los habitantes de menores recursos para llevar adelante actividades económicas, que les permiten generar ingresos como estrategias de reproducción de la vida, mediante modificaciones de usos originalmente previstos por los planificadores. Estas transformaciones evidencian las contradicciones entre los usos originales previstos por la lógica de la planificación y los usos implementados por los habitantes de estos conjuntos según la lógica de los usuarios.

La hipótesis que guía esta investigación es que la planificación de la política habitacional no ha tenido en cuenta las prácticas económicas que los sectores de bajos ingresos realizan en los espacios comunes del ámbito residencial. De modo tal que se considera que identificar patrones de usos y transformaciones espaciales que reúnen los espacios comunes de los conjuntos habitacionales, así como analizar las formas de mixturas espaciales de usos que estos generan, permitirá detectar en ellas potencialidades de integración socioespacial.

Desde una metodología exploratoria de tipo cuanti-cualitativa, la tesis toma como unidades de análisis tres conjuntos habitacionales localizados en el área suroeste del Gran Resistencia. Allí se analizan los grados de correspondencia identificados entre la planificación de los espacios comunes residenciales en sus orígenes y luego de las transformaciones, a la luz del marco teórico. Se verifican las contradicciones entre la lógica de la planificación y la lógica de los destinatarios y las formas de mixtura espaciales de usos residenciales y económicos, teniendo en cuenta un enfoque multidimensional de las lógicas o supuestos que se encuentran, considerando las distintas variables analizadas desde un abordaje integral del hábitat digno.

Posteriormente se detectan criterios de mixtura socioespacial en aquellas actividades económicas que presentan composición social heterogénea y generan distintos tipos de usos espaciales. Para ello, se identifican las potencialidades que ofrecen estas mixturas de usos a fin de mejorar la integración socioespacial de conjuntos habitacionales públicos degradados. Estas consideraciones permiten plantear lineamientos para rehabilitar los viejos conjuntos habitacionales y reorientar las intervenciones públicas nuevas, con la finalidad de brindar respuestas más adecuadas a destinatarios de las políticas habitacionales.

## **ABSTRACT**

**Keywords:** mixed uses - planning and user logic - rehabilitation and regeneration - state housing complexes - multidimensional approach

In the housing complexes of state promotion, located in the peri-urban area of Gran Resistencia, (Chaco), Argentina, the use of the neighborhood area is frequent by the inhabitants of lower resources to carry out economic activities, which allow them to generate income as strategies of reproduction of life, through modifications of uses originally foreseen by the planners. These transformations show the contradictions between the original uses foreseen by the logic of planning and the uses implemented by the inhabitants of these complexes according to the logic of the users.

The hypothesis that guides this research is that the planning of the housing policy has not taken into account the economic practices that low-income sectors carry out in the common spaces of the residential area. In such a way that it is considered that identifying patterns of uses and spatial transformations that bring together the common spaces of the housing complexes, as well as analyzing the forms of spatial mixtures of uses that these generate, will allow detecting in them potentialities of socio-spatial integration.

From an exploratory methodology of quantitative-qualitative type, the thesis takes as case studies three housing complexes located in the southwestern area of the Gran Resistencia, there the degrees of correspondence identified between the planning of the common residential spaces in their origins and later are analyzed. of the transformations, in the light of the theoretical framework. There the contradictions between the logic of planning and the logic of the recipients and forms of spatial mixture of residential and economic uses are verified, taking into account a multidimensional approach of the logics or assumptions that are found, considering the different variables analyzed from a comprehensive decent habitat.

Subsequently, socio-spatial mix criteria are detected in those economic activities that present heterogeneous social composition and generate different types of spatial uses. For which, the potential offered by these mixtures of uses is identified to improve the socio-spatial integration of degraded public housing complexes. These considerations make it possible to propose guidelines to rehabilitate the old housing complexes and redirect new public interventions, in order to provide more appropriate responses to recipients of housing policies.

## **DEDICATORIA / AGRADECIMIENTOS**

Al director de la presente tesis, el doctor arquitecto Miguel Ángel Barreto, por guiarme en este proceso de formación, por brindarme acertadas y pertinentes observaciones en la definición del tema, así como por sus exhaustivas recomendaciones y aportes en la elaboración y revisión del trabajo.

A los directivos, comité evaluador y al cuerpo docente del Programa de Doctorado en Arquitectura de la Universidad Nacional de Córdoba de los cuales fui alumna, por los aportes a mi formación y enriquecimiento en esta disciplina, y a mis compañeros de la Cohorte 2017 por los aprendizajes compartidos y construidos.

Al Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) y su programa de becas para formación en la investigación, por el apoyo brindado para realizar el posgrado que amerita esta tesis.

A mis compañeros y colegas del Instituto de Investigación y Desarrollo en la Vivienda (IIDVi) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU), y del Instituto de Investigaciones para el Desarrollo Territorial y del Hábitat Humano (IIDTHH) por los conocimientos compartidos, los ámbitos de intercambio y por permitirme formar parte del equipo.

A las siguientes instituciones que me brindaron o de las cuales pude obtener algún tipo de información para esta investigación: Subsecretaría de Desarrollo Emprendedor y Dirección de Obras Particulares dependientes del municipio de Resistencia.

A todos los informantes de campo, ya que con desinteresada colaboración me dejaron entrar en la privacidad de sus hogares e indagar sobre sus historias de vida, decisiones habitacionales y cotidianidades barriales, sin los cuales este trabajo no hubiese podido ser realizado.

A todos los autores citados, por sus aportes y contribuciones a la temática.

Al editor Jonatan Martínez Barnes, por ayudar a hacer más comprensible y fluido el texto de este trabajo.

# ÍNDICE GENERAL

<b>RESUMEN</b> .....	<b>8</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO 1</b> .....	<b>23</b>
1.1 Introducción .....	23
1.2 Problema de investigación .....	25
1.3 Interrogantes .....	31
1.3.1 Interrogante central .....	31
1.3.2 Interrogantes complementarios .....	31
1.4 Hipótesis.....	31
1.5 Objetivos generales y específicos del estudio .....	32
1.5.1 Objetivo general .....	32
1.5.2 Objetivos particulares .....	32
1.6 Metodología de la investigación .....	32
1.7 Estructura de la tesis .....	33
<b>CAPITULO 2</b> .....	<b>37</b>
2.1 Algunas consideraciones sobre el desarrollo de las actividades económicas en los espacios comunes .....	37
2.1.1 Nociones sobre espacios comunes: Del espacio público al espacio privado y sus transiciones entre espacio semipúblico /semiprivado.....	37
2.1.2 Conceptualización sobre las convergencias y divergencias del espacio público .....	37
2.1.3 Reflexiones sobre los espacios exteriores en el centro y la periferia.....	39
2.1.4 Prácticas económicas en los espacios comunes.....	41
2.2 El comercio como espacio histórico y universal de intercambios .....	42
2.2.1 Las múltiples dimensiones de análisis del comercio en el espacio público .....	43
2.2.2 Tensiones y contradicciones del trabajo por cuenta propia en el espacio público ..	45
2.3 Transformaciones de los espacios comunes en el ámbito residencial.....	45
2.3.1 Sobre la producción del espacio .....	45
2.3.2 La urbanización periférica como modo de producción del espacio .....	47
2.3.3 La planificación de vivienda social como forma de respuesta del Estado a las necesidades de sectores de menores recursos .....	49
2.3.4 El cuestionamiento de la lógica de la planificación frente a la lógica del usuario ...	51
2.4 Habitar y trabajar: de la mixtura de usos practicada a la mixtura de usos pretendida ..	53
2.4.1 Los orígenes y el concepto de usos mixtos .....	53
2.4.2 Los fundamentos y beneficios de los usos mixtos.....	54



2.4.3 Consideraciones sobre los tipos y clasificaciones de usos mixtos .....	56
2.4.4 Algunas propuestas de incorporación de usos mixtos .....	57
2.5 Fragmentación e integración socioespacial .....	59
2.5.1 Fragmentación socioespacial y sus factores .....	59
2.5.2 ¿Qué se entiende por integración socioespacial? .....	61
2.5.3 Distintas posiciones sobre la integración socioespacial.....	64
2.6 La generación de mixturas sociales y de usos como posibilidad de integración socioespacial .....	65
2.6.1 Hacia una conceptualización de la integración socioespacial .....	65
2.6.2 Criterios de diseño de un conjunto residencial para la integración socioespacial ..	66
2.6.3 Propuestas de conjunto residencial para la integración socioespacial .....	68
2.7 Revisión de experiencias de conjuntos habitacionales de usos mixtos .....	73
2.7.1 El concurso del tiempo: viviendas progresivas del Proyecto de Vivienda Experimental. La experiencia de Lima, Perú (1968) .....	73
2.7.2 La comunidad obrera planificada: el conjunto habitacional Pedregulho. La experiencia de Río de Janeiro, Brasil (1958) .....	76
2.7.3 Las viviendas obreras de calidad: el Barrio Los Andes en Chacarita. La experiencia de Buenos Aires, Argentina (1928) .....	79
2.7.4 Síntesis de las experiencias analizadas .....	82
2.8 Antecedentes del problema del hábitat residencial productivo .....	85
<b>CAPÍTULO 3.....</b>	<b>89</b>
3. 1 Metodología.....	89
3. 1. 1 Fases de la investigación .....	91
3. 1. 1. 1 Fase 1: indagación de los observables de la investigación .....	91
3. 1. 1. 2 Fase 2: diseño de la investigación.....	91
3. 1. 1. 3 Fase 3: Selección del caso .....	102
3. 1. 1. 4 Fase 4: Análisis del problema en los conjuntos habitacionales .....	103
3. 1. 1. 5 Fase 5: procesamiento en gabinete y extracción de conclusiones .....	103
3. 2 Caso de estudio .....	104
3. 2. 1 Los conjuntos habitacionales estatales de la Chacra N° 124 en el Gran Resistencia .....	107
3. 2. 2 Las actividades económicas en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales estatales de la Chacra N°124.....	111
3. 2. 3 Transformaciones en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales estatales de la Chacra N°124 por actividades económicas .....	113
<b>CAPÍTULO 4.....</b>	<b>121</b>
4. 1 El barrio Provincias Unidas.....	121
4. 1. 1 El barrio en sus orígenes .....	121

4. 1. 1. 1 Dimensión Física construida.....	121
4. 1. 1. 2 Dimensión Socioeconómica.....	126
4. 1. 1. 3 Dimensión Jurídico-política.....	127
El barrio después de las transformaciones .....	129
4. 1. 2. 1 Dimensión Física construida .....	129
4. 1. 2. 2 Dimensión Socioeconómica .....	143
4. 1. 2. 3 Dimensión Jurídico-política .....	149
4. 1. 3 Cambios ocurridos y resultados.....	158
4. 1. 3. 1 Dimensión Física construida .....	158
4. 1. 3. 2 Dimensión Socioeconómica .....	161
4. 1. 3. 3 Dimensión Jurídico-política .....	162
4. 2 El barrio España .....	164
4. 2. 1 El barrio en sus orígenes.....	164
4. 2. 1. 1 Dimensión Física construida .....	164
4. 2. 1. 2 Dimensión Socioeconómica .....	170
4. 2. 1. 3 Dimensión Jurídico-política .....	171
4. 2. 2 El barrio después de las transformaciones .....	173
4. 2. 2. 1 Dimensión Física construida.....	173
4. 2. 2. 2 Dimensión Socioeconómica.....	191
4. 2. 2. 3 Dimensión Jurídico-política .....	194
4. 2. 3 Cambios ocurridos y resultados .....	204
4. 2. 3. 1 Dimensión Física construida.....	204
4. 2. 3. 2 Dimensión Socioeconómica.....	207
4. 2. 3. 3 Dimensión Jurídico-política .....	208
4. 3 El barrio FOECyT Alborada.....	210
4. 3. 1 El barrio en sus orígenes.....	210
4. 3. 1. 1 Dimensión Física construida .....	210
4. 3. 1. 2 Dimensión Socioeconómica .....	213
4. 3. 1. 3 Dimensión Jurídico-política .....	214
4. 3. 2 El barrio después de las transformaciones.....	216
4. 3. 2. 1 Dimensión Física construida.....	216
4. 3. 2. 2 Dimensión Socioeconómica.....	224
4. 3. 2. 3 Dimensión Jurídico-política .....	225
4. 3. 3 Cambios ocurridos y resultados .....	228
4. 3. 3. 1 Dimensión Física construida.....	228
4. 3. 3. 2 Dimensión Socioeconómica.....	230

4. 3. 3 Dimensión Jurídico-política .....	231
<b>CAPÍTULO 5 .....</b>	<b>233</b>
5. 1 Discusión de resultados .....	233
5. 1. 1 Dimensión Física construida .....	233
5. 1. 2 Dimensión Socioeconómica .....	240
5. 1. 3 Dimensión Jurídico-política .....	243
5. 2 Conclusiones y recomendaciones .....	246
.....	248
5. 2. 1 Recomendaciones de política habitacional para generar conjuntos de vivienda mixtos.....	248
5.2.1.1 Abordaje de los conjuntos habitacionales mixtos .....	249
5.2.1.2 Destinatarios de los conjuntos habitacionales mixtos.....	250
5.2.1.3 Financiamiento de los conjuntos habitacionales mixtos .....	250
5. 2. 2 Recomendaciones de programas habitacionales para generar conjuntos de vivienda mixtos.....	251
5.2.2.1 Ejecución de conjuntos de viviendas nuevos .....	251
5.2.2.2 Mejoramiento de conjuntos de viviendas existentes.....	252
5.2.2.3 Seguimiento de conjuntos de viviendas nuevos y existentes .....	252
5. 2. 3 Recomendaciones de proyectos habitacionales para generar conjuntos de viviendas mixtos.....	253
5.2.3.1 Ejecución de conjuntos nuevos .....	253
Dimensión Física construida .....	253
Sistema de producción de conjuntos mixtos compartido.....	254
Dotación de nuevas centralidades en la periferia urbana .....	254
Actualización y adecuación de la normativa urbana .....	254
Criterios de implantación y diseño de viviendas de edificios productivos en los conjuntos habitacionales .....	254
Criterios de implantación y diseño de establecimientos productivos, puestos de servicios, centros comerciales y ferias interbarriales .....	255
Dimensión Socioeconómica .....	256
Capacitación, autoempleo y formación de emprendedores .....	256
Actividades intrabarriales e interbarriales complementarias a los emprendimientos económicos .....	256
Mecanismo de financiamiento estatal combinado: vivienda-empleo .....	256
Dimensión Jurídico-política.....	257
Marco normativo para conjuntos habitacionales mixtos .....	257
Instrumentos de gestión de conjuntos habitacionales mixtos .....	257
Organización y participación vecinal.....	257

5.2.3.2 Mejoramiento de conjuntos existentes.....	258
Dimensión Física construida.....	258
Mantenimiento y rehabilitación de conjuntos mixtos.....	258
Relocalizaciones de construcciones incompatibles .....	258
Dimensión Socioeconómica .....	258
Asesoramientos a actividades económicas .....	258
Actividades barriales complementarias de los emprendimientos económicos.....	258
Financiamiento estatal de reparaciones de conjuntos mixtos y requerimientos del emprendimiento .....	258
Dimensión Jurídico-política.....	259
Organización y participación vecinal.....	259
Adaptación de consorcios barriales a las normativas nuevas.....	259
5.2.3.3 Seguimiento de conjuntos nuevos y existentes .....	259
Dimensión Física construida.....	259
Unidad técnica de gestión barrial.....	259
Dimensión Socioeconómica .....	259
Unidad social de gestión barrial .....	259
Dimensión Jurídico-política.....	260
Unidad legal de gestión barrial.....	260
<b>CAPÍTULO 6.....</b>	<b>261</b>
6. 1 Bibliografía .....	261
Referencias de citas.....	261
Referencias de leyes .....	269
Referencias de periódicos .....	269
Referencias de figuras .....	270
6. 2 Apéndice .....	271
6.2.1 Normativas y reglamentaciones que rigen la administración de usos comerciales en los conjuntos habitacionales .....	271
6.2.1.1 Ley FONAVI .....	271
6.2.1.2 Ley de Propiedad Horizontal .....	273

## ÍNDICES ESPECÍFICOS

### Índice de tablas

Tabla 1. Momentos de análisis de la investigación.....	90
Tabla 2. Diseño metodológico de la investigación. ....	102
Tabla 3. Síntesis de la dimensión físico construida del Bº Provincias Unidas. ....	161
Tabla 4. Síntesis de la dimensión socioeconómica del Bº Provincias Unidas ....	162
Tabla 5. Síntesis de la dimensión jurídico-política del Bº Provincias Unidas. ....	163
Tabla 6. Síntesis de la dimensión física construida del Bº España.....	207
Tabla 7. Síntesis de la dimensión socio económica del Bº España.....	208
Tabla 8. Síntesis de la dimensión jurídico política del Bº España.....	209
Tabla 9. Síntesis de la dimensión física construida del Bº FOECyT Alborada ....	230
Tabla 10. Síntesis de la dimensión socio económica del Bº FOECyT Alborada.....	231
Tabla 11. Síntesis de la dimensión jurídico política del Bº FOECyT Alborada ....	232
Tabla 12. Esquema de recomendaciones en los distintos niveles de implementación de una política habitacional para el abordaje del hábitat productivo.....	248

### Índice de figuras

Figura 1. Transformaciones en espacios comunes de conjuntos de viviendas estatales del GR por usos mixtos.....	24
Figura 2. Esquema relacional del espacio urbano en la periferia. ....	40
Figura 3. Esquema de dimensiones de análisis de las ferias.....	44
Figura 4. Trialéctica de la producción del espacio. ....	46
Figura 5. Tipos de mixturas de usos del suelo.....	56
Figura 6. Usos generales del suelo urbano y protocolos ambientales y urbanísticos PAU.....	57
Figura 7. Planimetría del Proyecto Experimental PREVI. ....	74
Figura 8. Fachadas de las viviendas de la Experiencia PREVI.....	75
Figura 9. Tipología vivienda procesual PREVI.....	76
Figura 10. Implantación y espacios comunes del conjunto habitacional Pedregulho. ....	77
Figura 11. Planimetría del conjunto habitacional Pedregulho. ....	78
Figura 12. Plantas del conjunto habitacional Pedregulho.....	79
Figura 13. Plano del conjunto de Viviendas del Barrio Los Andes.....	80
Figura 14. Vistas peatonales del conjunto habitacional Los Andes. ....	81

Figura 15. Localización de los casos en el AMGR.....	105
Figura 16. Formas de producción habitacional de la periferia del AMGR.....	106
Figura 17. Condiciones de implantación del sector analizado.....	108
.....	109
Figura 18. Planimetría de la Chacra N°124.....	109
.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Figura 19. Conjuntos estatales del sector analizado.....	111
Figura 20. Espacios barriales adaptados a usos comerciales, productivos y de servicios. ....	112
Figura 21. Localización de actividades económicas en zonas de mayor tránsito vehicular....	112
Figura 22. Perfil mayormente comercial en vías de circulación más importantes del barrio.	113
Figura 23. Perfil mayormente residencial en vías de circulación internas del barrio.....	114
Figura 24. Transformación de viviendas en planta baja e imposibilidad de modificación en pisos superiores.....	114
Figura 25. Transformaciones de viviendas colectivas en planta baja por actividades económicas.....	115
Figura 26. Limitadas posibilidades de transformación en pisos superiores de viviendas colectivas.....	115
Figura 27. La localización de viviendas en pasillos restringe el desarrollo de actividades económicas.....	116
Figura 28. Modificación de la estructura edilicia por actividades económicas.....	116
Figura 30. Modificación de la imagen residencial por actividades económicas.....	117
Figura 31. Transformación de garajes por actividades económicas.....	117
Figura 32. Locales comerciales de alquiler en viviendas localizadas sobre avenida.....	118
Figura 33. Existencia de diversas actividades económicas en la misma vivienda.....	118
Figura 34. Localización favorable para la instalación de actividades comerciales frente al centro comercial.....	119
Figura 37. Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124.....	121
Figura 35. Planimetría del conjunto. Fuente: Catastro Provincial.....	121
Figura 36. Vista aérea del conjunto.....	121
Figura 38. Zonificación de usos.....	122
Figura 39. Trazado urbano.....	122
Figura 41. Tipologías de viviendas.....	123
Figura 40. Tipos de manzanas.....	123
Figura 42. Estructura vial.....	124
Figura 43. Implantación en manzanas. Fuente: elaboración propia.....	124
Figura 44. Espacios verdes comunes.....	124
Figura 45. Implantación central del centro comercial.....	125

Figura 46. Esquema plantas baja y alta del centro comercial. ....	125
Figura 47. Conjunto habitacional en la actualidad.....	129
Figura 48. Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124. ....	130
Figura 49. Actividades económicas del entorno del conjunto. ....	130
Figura 50. Transformaciones del conjunto habitacional por actividades económicas. ....	131
.....	132
Figura 51. Modificación de usos del suelo por actividades económicas.....	132
Figura 52. Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.....	132
Fuente: Google Street View .....	132
Figura 53. Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.....	133
Figura 54. Ocupación de los espacios comunes barriales por actividades económicas.....	133
Figura 55. Transformaciones de espacios comunes para la incorporación de usos económicos. ....	134
.....	134
Figura 56. Viviendas concebidas como objetos modificables por actividades económica.....	135
Figura 57. Espacios comunes concebidos como objetos modificables por actividades económica ....	135
.....	135
Figura 58. Transformaciones del centro comercial para la incorporación de usos económicos y residenciales .....	136
Figura 59. Centro comercial concebido como objeto modificable por actividades residenciales. ....	137
.....	137
Figura 60. Deterioro de condiciones de habitabilidad del centro comercial por usos no compatibles.....	138
.....	138
Figura 61. Viviendas con implantación cerrada por actividades económicas.....	138
Figura 62. Espacios comunes con implantación abierta por actividades económicas. ....	139
Figura 63. Circulación peatonal y vehicular en viviendas individuales. ....	139
Figura 64. Circulación vehicular y peatovehicular en viviendas colectivas. ....	139
Figura 65. Circulación vehicular y peatovehicular en centro comercial. ....	140
Figura 66. Espacios de permanencia en viviendas individuales a partir de prácticas económicas. ....	140
.....	140
Figura 67. Tipos de actividades económicas en el conjunto habitacional Provincias Unidas.141	141
Figura 68. Transformaciones del conjunto habitacional Provincias Unidas por actividades económicas. ....	142
.....	142
Figura 69. Espacios de permanencia en viviendas individuales a partir de prácticas económicas. ....	143
.....	143
Figura 70. Espacios de permanencia en espacios comunes a partir de prácticas económicas ....	143
.....	143
Figura 71. Espacios de permanencia en espacios verdes a partir de usos no planificado.....	144
Figura 72. Pasillos peatovehiculares del conjunto habitacional. ....	144
Figura 73. Transformaciones del conjunto habitacional por actividades económicas. ....	145



Figura 74. Transformaciones de espacios comunes para adaptación a actividades económicas.	147
Figura 75. Formas de gestión institucional, organización barrial y participación de vecinos.	153
Figura 76. Planimetría del conjunto.	164
Figura 77. Vista aérea del conjunto.	164
Figura 78. Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124.	164
Figura 79. Zonificación de usos.	165
Figura 80. Trazado urbano.	165
Figura 81. Tipos de manzanas.	166
Figura 82. Tipologías de viviendas.	166
Figura 83. Estructura vial.	167
Figura 85. Espacios verdes comunes.	167
Figura 84. Implantación en manzanas.	167
Figura 86. Implantación descentralizada del centro comercial.	168
Figura 87. Esquema planta del centro comercial.	168
Figura 88. Conjunto habitacional en la actualidad.	173
Figura 89. Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N° 124.	174
Figura 90. Actividades económicas del entorno del conjunto.	174
Figura 91. Transformaciones del conjunto habitacional por actividades económicas.	175
Figura 92. Modificación de usos del suelo por actividades económicas.	176
Figura 93. Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.	177
Figura 94. Ocupación de espacios verdes comunes para estacionamientos.	177
Figura 95. Localización de usos económicos en las viviendas.	178
Figura 96. Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.	178
Figura 97. Ocupación de los espacios comunes barriales por actividades económicas.	179
Figura 98. Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.	179
Figura 99. Ocupación del centro comercial por actividades residenciales.	180
Figura 100. Transformaciones del centro comercial del barrio para la incorporación de usos económicos.	181
Figura 101. Transformaciones de espacios comunes para la incorporación de usos económicos.	182
Figura 102. Viviendas concebidas como objetos modificables por actividades económicas.	183
Figura 103. Espacios comunes concebidos como objetos modificables por actividades económicas.	183

Figura 104. Centro comercial concebido como objeto modificable por actividades residenciales. ....	184
Figura 105. Viviendas individuales con implantación abierta por actividades residenciales. ....	185
Figura 107. Centro comercial con implantación cerrada por actividades residenciales. ....	185
Figura 108. Circulación peatonal y vehicular en viviendas individuales .....	186
Figura 109. Circulación vehicular y peatovehicular en viviendas colectivas. ....	187
Figura 110. Circulación vehicular y peatovehicular en centro comercial.....	187
Figura 111. Espacios de permanencia en viviendas individuales a partir de prácticas económicas. ....	187
Figura 112. Espacios de permanencia en espacios comunes a partir de prácticas económicas. ....	188
Figura 113. Espacios de permanencia en centro comercial a partir de prácticas económicas. ....	188
Figura 114. Localización y tipo de actividades económicas del barrio .....	189
Figura 115. Tipos de transformaciones por actividades económicas en el barrio España. ....	190
.....	191
Figura 116. Espacios de permanencia en espacios verdes a partir de usos no planificados. ..	191
Figura 117. Usuarios de los espacios del conjunto habitacional.....	192
Figura 118. Formas de gestión institucional, organización barrial y participación de vecinos. ....	201
Figura 119. Planimetría del conjunto. ....	210
Figura 120. Vista aérea del conjunto. ....	210
Figura 121. Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124. ....	210
Figura 122. Zonificación de usos. ....	211
Figura 123. Trazado urbano. ....	211
Figura 125. Estructura vial. ....	212
Figura 124. Tipos de manzanas. ....	212
Figura 126. Conjunto habitacional en la actualidad.....	216
Figura 128. Actividades económicas del entorno del conjunto habitacional.....	217
Figura 127. Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124. ....	217
Figura 129. Transformaciones del conjunto habitacional por actividades económicas. ....	218
.....	219
Figura 130. Modificación de usos del suelo por actividades económicas. ....	219
Figura 131. Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas. ...	220
Figura 132. Diversificación de usos por actividades económicas.....	220
Figura 133. Viviendas como objeto modificable por actividades económicas. ....	221
Figura 134. Viviendas con implantación cerrada por actividades económicas.....	222
Figura 135. Circulación peatonal y vehicular en viviendas individuales.....	222

Figura 136. Espacios de permanencia en viviendas individuales a partir de prácticas económicas. ....	222
Figura 137. Localización de actividades económicas en el B° FOECyT .....	223
Figura 138. Transformaciones por actividades económicas en el B° FOECyT. ....	223



# CAPÍTULO 1

## 1.1 Introducción

En los conjuntos habitacionales de promoción estatal ubicados en el periurbano de muchas ciudades latinoamericanas, como los del Gran Resistencia (Provincia del Chaco, República Argentina) es frecuente el uso del ámbito barrial por parte de los habitantes de menores recursos para llevar adelante actividades de producción, comercio, servicios y otras conexas, que les permiten generar ingresos económicos, como estrategias de reproducción de la vida (Barreto, Benítez & Puntel, 2015), mediante apropiaciones y adaptaciones permanentes o transitorias de espacios comunes que modifican los usos originalmente previstos por los planificadores. Estas modificaciones evidencian contradicciones entre los usos originales previstos por la lógica de la planificación y los usos implementados por los habitantes de estos conjuntos.

En general, estos conjuntos habitacionales fueron planificados aislados de la ciudad, a partir de una sucesión de unidades de vivienda, destinadas a funciones estrictamente residenciales, y presentan escasos espacios comunes. En muchos casos se encuentran desprovistos de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias que generen integración socioespacial con la ciudad, por lo que estas actividades de producción, comercio y servicios en cierto modo parecen suplir estas deficiencias.

En la tesis de maestría<sup>1</sup> se abordaron las modificaciones realizadas en el ámbito privado de las viviendas para realizar actividades económicas, comerciales, de servicios y productivas con el objetivo de extraer aportes a futuras políticas habitacionales (Puntel, 2021). En esta tesis doctoral se estudiarán las transformaciones de los espacios comunes barriales, realizadas con fines económicos, sean estas permanentes o transitorias con el objeto de obtener ingresos monetarios que contribuyan a la reproducción de los hogares (Figura 1). Se propone conocer tanto las variaciones físicas del espacio a partir de los cambios en los usos como también las estrategias y tácticas sociales que subyacen detrás de ellas, así como las relaciones sociales generadas a partir de las mismas, las redes de solidaridades y los conflictos entre vecinos, con el fin de complementar y profundizar lo estudiado en la tesis de maestría.

Si bien es evidente que, por un lado, estas modificaciones afectan las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de los destinatarios de estos barrios (Barreto & Puntel, 2021), ya que se resignan ciertos espacios de usos residenciales para estas prácticas económicas y se pueden generar conflictos, por el otro parecen generar una red de relaciones y entramados en la dotación de servicios, comercios y producción autogestionada que suple defectos de la planificación original, ya que acercan a los habitantes de estos barrios actividades necesarias para la reproducción cotidiana de la vida y cualifican y estimulan la generación de

---

<sup>1</sup> Tesis de Maestría en Arquitectura denominada “Vivienda productiva. Condiciones de habitabilidad en el hábitat social residencial del Área Metropolitana del Gran Resistencia, Chaco (Argentina)”, realizada bajo la dirección del Dr. Arq. Miguel Ángel Barreto y la codirección del Arq. Julio Arroyo. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad Nacional del Litoral. Junio, 2021.

externalidades barriales que activan las relaciones intra e interbarriales a partir de la incorporación de prácticas económicas en el ámbito barrial que podrían contribuir a la integración socioespacial de los mismos.



**Figura 1.** Transformaciones en espacios comunes de conjuntos de viviendas estatales del GR por usos mixtos.  
Fuente: Google Street View (2021).

A partir del problema planteado, esta tesis quiere indagar en la relación entre habitar y trabajar en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales de promoción estatal para identificar usos y transformaciones espaciales derivados de la realización de estas prácticas. Se contrastarán, en este sentido, cuáles son las tensiones producidas entre el funcionamiento ideal de los planificadores y el funcionamiento real de los usuarios, y se determinará si estas prácticas aportan a la mixtura física y social. De este modo, se pretende generar lineamientos destinados a aportar a la formulación de políticas habitacionales más adecuadas a las demandas de sus destinatarios, así como a la rehabilitación y regeneración de conjuntos, que a través de la incorporación de estos procesos contribuyan a la integración socioespacial de sus destinatarios.

## **1.2 Problema de investigación**

En la actualidad, en muchas ciudades del mundo es cada vez más frecuente el uso del ámbito residencial por parte de los habitantes de menores recursos para llevar adelante actividades de producción, comercio, servicios y otras conexas, que les permiten generar ingresos económicos, como estrategias de reproducción de la vida. Estas prácticas se llevan a cabo mediante apropiaciones y adaptaciones permanentes o transitorias de espacios comunes, que modifican los usos originalmente previstos por los planificadores.

Las modificaciones evidencian contradicciones entre los usos originales previstos por la lógica de la planificación y los usos implementados por los habitantes de estos barrios, ya que las actividades económicas, en cierto modo, parecen suplir las deficiencias de estos conjuntos habitacionales planificados aislados de la ciudad, a partir de una sucesión de unidades de vivienda destinadas a funciones estrictamente residenciales y complementadas con escasos espacios comunes y equipamientos, servicios e infraestructuras básicas.

Asimismo, también este tipo de prácticas económicas parece generar una red de relaciones y entramados en la dotación de servicios, comercios y producción autogestionada que suple defectos de la planificación original, ya que acercan a los habitantes de estos barrios actividades necesarias para la reproducción cotidiana de la vida y cualifican y estimulan la generación de externalidades barriales que activan las relaciones intra e interbarriales a partir de la incorporación de prácticas económicas en el ámbito barrial.

La relación entre habitar y trabajar en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales de promoción estatal genera distintas modificaciones físicas del espacio a partir de cambios en los usos, así como también numerosas estrategias y tácticas sociales que subyacen detrás de ellas, relaciones sociales generadas a partir de las mismas, redes de solidaridades y de conflictos entre vecinos. Estas tensiones producidas entre el funcionamiento ideal de los planificadores y el funcionamiento real de los usuarios hacen que sea necesario determinar si estas prácticas aportan a la mixtura física y social y en qué medida la incorporación de estos procesos contribuye a la integración socioespacial de sus destinatarios.

Distintos autores (Jacobs, 1973; Montgomery, 1998; Walliser, 2013) analizaron el rol que juega la actividad comercial en la rehabilitación de barrios, por el valor que presentan los comercios de proximidad como puntos de encuentro e interacción social a nivel vecinal, por la capacidad



de aportar centralidad a los barrios a partir de estas dotaciones y por el desarrollo económico local que generan cuando estos espacios se encuentran regulados por el Estado y están organizados por rubros. La modalidad de ferias temporarias es una de las formas más habituales de incorporación de estas actividades en el espacio público. Desde tiempos remotos, estas ferias articulan el espacio comercial y el de sociabilidad, pero también son motivos de tensiones y conflictos, al acoger feriantes distintos y situaciones heterogéneas (Pirenne, 1960).

En el contexto latinoamericano, Elke et al. (2018) observan que las cualidades del mercado tradicional no están presentes en los espacios de intercambio mercantil de las ciudades dado que estas tipologías de comercio muchas veces no aportan a la esfera pública urbana como espacio de intercambio e integración social, lo que requiere indagar en sus características físico espaciales y de administración y formas de regulación de espacios comerciales en la ciudad, por la interacción entre los usuarios en el lugar. Para Stillerman y Salcedo (2012), los espacios de intercambio comercial, donde son posibles las interacciones entre personas pertenecientes a grupos sociales diversos y existen procesos de apropiación y resistencia informal a las reglas impuestas, se sitúan en barrios con mixtura social y con accesibilidad mediante servicios públicos, por lo que pensar en políticas de integración socioespacial exige que el comercio en la ciudad se conciba bajo las lógicas de inclusión social.

Busso (2006) aborda el estudio del trabajo en espacios públicos -en particular el desarrollado en las ferias comerciales- que funcionan no solo como lugares de aprovisionamiento comercial sino también como espacios universales e históricos de intercambios e interacción social. Si bien esta modalidad ofrece a algunos sectores sociales un ámbito de trabajo particular, constituye un espacio definido como difuso y conflictivo (Busso y Gorban, 2003).

En la urbanización periférica por lo general los usuarios construyen sus viviendas y espacios barriales de acuerdo con los recursos de que disponen, en un proceso de autoconstrucción constante, donde cada fase implica una gran cantidad de improvisación y despliegue de diversas estrategias (Holston, 1991). Los residentes se involucran en modos de producción de espacio, que se constituyen a la vez como nuevos tipos de espacios y de destinatarios, lo que, como indica AbdouMalik Simone (2004, 2010, 2014), da como resultado la producción de áreas dinámicas y transformadoras. Sin embargo, estas acciones muchas veces no logran superar la brecha que separa a las periferias y a sus habitantes de otros espacios y grupos sociales de los espacios urbanos y de los ingresos y recursos.

Al respecto, Caldeira (2017) indica que la urbanización periférica implica una forma distintiva de agencia, donde los residentes son agentes de urbanización y no simples consumidores de espacios desarrollados y regulados por otros. En su tesis doctoral, Rigatti (1997) demuestra la incapacidad de los conjuntos estatales por satisfacer las demandas de sus destinatarios, lo cual se manifiesta en mecanismos de transformación del espacio recurrentes en el mismo conjunto y otros de características similares, donde el espacio pasa a ser un instrumento que asume un carácter tanto de reproducción como de producción de prácticas sociales. Los residentes de los barrios periféricos invierten recursos disponibles en un proceso de autoconstrucción residencial constante, donde cada fase de construcción implica hacer uso de una permanente improvisación y diversas estrategias (Holston, 1991), por lo que su reproducción continua requiere que la urbanización periférica sea estudiada a través del espacio y del tiempo dado su carácter provisional (Caldeira, 2017).

Las periferias, a la vez, son espacios que trastornan las lógicas oficiales; sin embargo, por lo general no se contradicen, sino que operan con ellas de manera transversal, proceso en el que los usuarios y agentes del Estado interactúan de manera compleja mediante nuevos tipos, demandas y contestaciones (Caldeira, 2015). Varios estudios demuestran que, a medida que los barrios periféricos crecen, mejoran la heterogeneidad social y espacial de manera gradual, lo que depende de externalidades provistas al barrio a través de la organización política de sus residentes.

En este sentido, distintos estudios problematizan sobre la necesidad de generar conjuntos habitacionales con criterios de mixtura de funciones para favorecer distintos usos y promover la integración socioespacial. El concepto de uso mixto de la tierra y las funciones ha sido utilizado por años, incluso antes de que existiera la planificación espacial, pero no siempre fue el paradigma principal en el desarrollo urbano (De Koe, 2013), dado que la planificación del uso de la tierra responde a una forma integrada de combinación de funciones de acuerdo con las políticas implementadas (Albrecht, 2004).

Los objetivos acordados recientemente en la Carta del Nuevo Urbanismo (1996) y la Nueva Agenda Urbana (2017) visualizan la necesidad de reconfiguración de barrios periféricos, para lo cual reconocen que las soluciones físicas por sí solas no resolverán problemas sociales y económicos, pero que, del mismo modo, tampoco puede sostenerse una economía estable comunitaria sin el respaldo de un marco físico adecuado. De esta manera, se propone considerar la realización de las actividades productivas y comerciales que desarrollan los sectores de bajos recursos y la dotación de centros barriales de abastecimiento y servicio que cualifiquen el espacio urbano como fundamentos que aporten a un nuevo paradigma de vivienda social que favorezca la mixtura funcional y socioeconómica, considerando a la mixtura socioespacial uno de los principales factores que contribuyen a reducir las diferencias de oportunidades (Nueva Agenda Urbana, 2017).

En las últimas décadas, el campo de los estudios urbanos ha prestado especial atención a los procesos de segregación y de fragmentación socioespacial, en la medida que se trata de analizar las relaciones que existen con las desigualdades sociales. Wacquant (2013) destaca que uno de los factores que conlleva a estos procesos es la estigmatización asociada al hecho de vivir en barrios degradados y degradantes, la cual se asocia con la distribución desigual de grupos sociales diferentes en el interior del espacio urbano y la concreta afectación de la interacción entre los grupos sociales y las posibilidades de movilidad social. Diversos autores (Sabatini, 2003; Katzman, 1999) concuerdan en que el aislamiento espacial y el distanciamiento entre las clases promueven la desintegración social y que esto afecta especialmente a los grupos pobres.

Barreto et al. (2016), a partir de la observación de las distintas formas de producción habitacional informal, estatal y privada, han configurado tres tipos de Unidades Espaciales Residenciales Homogéneas (UERH), las que son uniformes en su interior y externamente desiguales entre ellas, distribuidas de forma mixturada en toda la periferia del Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR), y que conviven en proximidad sin integrarse entre sí. Los autores afirman que la forma de producción diferenciada física y socioeconómicamente del espacio residencial es uno de los factores que contribuye a los

procesos de aislamiento espacial y de separación territorial de las clases sociales, los que se encuentran en la base de los procesos de fragmentación socioespacial urbana del espacio residencial que caracterizan a las ciudades latinoamericanas actuales.

Para Hillier (en Greene, 1999), la configuración espacial afecta el tipo de vida y las relaciones que se producirán en un lugar, y provee un campo potencial donde la movilidad cotidiana permite el encuentro entre vecinos. El autor sostiene además que uno de los mayores aportes de la arquitectura a la integración socioespacial es la configuración de espacios que faciliten las interacciones sociales, siendo la constitución de grupos más favorable. Roberts (2007) y Kearns, et al. (2013) señalan que los diseños integrados que aseguran una adecuada distribución de las viviendas para los sectores de diferentes ingresos y minimizan las diferencias materiales entre los hogares, tienden a evitar las divisiones entre vecinos al interior de barrios de ingresos mixtos y a la formación de identidades espaciales unificadas. Asimismo, importa también la disponibilidad de espacios públicos, así como la de los equipamientos comunitarios con que cuenta el vecindario, y su distribución (Sennett, 2011) para incentivar el encuentro entre hogares, a la vez que permite evidenciar hábitos diferentes y estimular las relaciones entre vecinos (Maturana, Vergara y Romano, 2016). El estudio de Parrado Rodríguez (2020) indica que proximidad de los hogares incide positivamente en la formación de vínculos sociales; no obstante, demuestra también que esta proximidad no implica que los distintos grupos generen mayores oportunidades laborales entre sí, por lo que es necesario reflexionar sobre las posibilidades y límites de la integración social en la ciudad latinoamericana.

El estudio de los barrios periféricos en Lima estuvo precedido por Turner (1976) y Mangin (1968), quienes indicaron que un gran número de personas tuvo que recurrir al empleo informal y hacer uso de distintas estrategias para poder sobrevivir, propiciando actividades comerciales en las calles, donde se observó el auge de prácticas asociativas y redes sociales. Estos sectores de la ciudad están en permanente construcción, pese a existir viviendas terminadas donde se verifica la falta de espacios comunes con equipamiento urbano, con la excepción de los servicios comerciales que se desarrollan de manera informal en los espacios residenciales. Los resultados de su relevamiento permiten concluir que la consolidación física de estos barrios de autoconstrucción genera la integración de estas áreas a importantes dinámicas urbanas, y su desarrollo progresivo transformó gradualmente a las barriadas en barrios regulares de la ciudad. Estos procesos de desarrollo urbano se encuentran caracterizados por dos lógicas espaciales: el proceso de desarrollo “formal” y el proceso “informal” de urbanización de la periferia por la acción colectiva de los sectores pobres, proceso que fue parcialmente encauzado por el Estado a través de sus diferentes agencias luego de la promulgación de la Ley de Barriadas en 1961.

Abramo (2003), por su parte, observó que un porcentaje importante de vecinos trabaja en las propias favelas de Río de Janeiro, las que constituyen lugares de concentración de actividades de servicio y comercio informal, a la vez que dio cuenta de la importancia que presenta la proximidad entre el lugar de residencia y el desempeño de la actividad para acceder a determinado mercado. Estos procesos promueven actividades económicas de carácter local, así como territorios autárquicos desde sus aspectos urbanísticos y jurídicos. Tras estos hallazgos, la preocupación actual en las políticas se orienta a promover el crecimiento

localizado de las comunidades a partir de la acumulación de capital humano y de la aparición de externalidades localizadas.

Caldeira (2017) propone dos condiciones que permiten la mejora continua en las transformaciones de los espacios urbanos en los procesos de urbanización periférica. Una de ellas es una fuerte organización de los residentes y la otra es la participación de los Estados, que están obligados a comprometerse con los principios de justicia social, particularmente mediante el doble mecanismo de empleo y vivienda que supone la integración de los destinatarios en las redes sociales y políticas.

Vergara Erices (2019) indica que las diferentes políticas habitacionales en toda América latina que promueven la mixtura social buscan restituir la cohesión social en los barrios. Dichas medidas fueron criticadas por no cumplir con el objetivo que proponen, sugiriendo que la diversidad del vecindario es un obstáculo para la cohesión. Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001) sostienen que el problema de la integración social es que las oportunidades urbanas no se distribuyen espacialmente con equidad, por lo cual es necesario que los conjuntos residenciales sean planificados de modo tal que contribuyan a mejorar las oportunidades urbanas de su entorno.

A medida que los nuevos residentes empiezan a habitar los espacios y a apropiarse de los mismos mediante sus transformaciones y adaptaciones a nuevos usos, se involucran en diversas redes de modo simultáneo, lo cual a su vez mejora sus posibilidades de conseguir un trabajo y proporciona una base local de apoyo. Las dinámicas que operan en los procesos de urbanización periférica deben entonces necesariamente diseccionar las lógicas transversales (Caldeira, 2017), donde las instituciones del Estado son cruciales en la creación de condiciones para la urbanización, la regularización, la legalización y la incorporación de los pobres en la ciudad. Estos espacios territoriales que concentran varios usos del suelo de forma simultánea requieren ser abordados como usos mixtos; sin embargo, en las ciudades actuales existe mezcla de usos del suelo que es difícil controlar (Valencia Grajales y Marin Galeano, 2021).

Para la Comisión Económica para América Latina y el Caribe -CEPAL- (2000), la integración social tiene que ver con la adhesión de grupos e individuos a normas de comportamiento que garantizan la solución pautada de conflictos; de acuerdo con la difusión equitativa de capacidades y de un acceso similar a oportunidades de bienestar por la coexistencia de diversos grupos sociales que pueden expresar su autonomía e identidad de manera armónica en el ejercicio ciudadano, la negociación política, el acceso a activos sociales y la participación en la economía (CEPAL, 2000). En tanto para Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001), la integración social requiere que la sociedad sea capaz de generar y consensuar normas de comportamiento comunes, ofrecer a todos sus integrantes equidad de oportunidades y, finalmente, establecer un marco donde sea posible el desarrollo de identidades. La integración socioespacial se define principalmente por la configuración de vínculos sociales entre grupos sociales diferentes que habitan en una misma área residencial (Ruiz-Tagle, 2013).

Vergara Erices (2019) indica que las políticas habitacionales de mixtura social o vivienda inclusiva se han extendido durante los últimos años por varios países latinoamericanos, buscando frenar la segregación urbana y fomentar la producción de cohesión. Si bien estas políticas logran frenar temporalmente la segregación espacial, no consiguen fomentar la

cohesión social en los barrios, dada la heterogeneidad de estilos de vida que impide que familias de diferente condición socioeconómica o étnica-cultural desarrollen un sentido de pertenencia común y sociabilidad entre ellas. Esto podría explicar por qué la cohesión social de los barrios mixtos no depende completamente del grado de diversidad que tienen los lugares, sino que más bien es el resultado de la confluencia de una serie de factores de naturaleza social y espacial que operan a diferentes escalas territoriales.

Romero Grezzi (2017) da cuenta de cómo el espacio construido establece condiciones para el desarrollo socioeconómico. El autor sostiene que el espacio barrial, producido y habitado, presenta posibilidades y restricciones para el despliegue de prácticas que buscan mejorar las condiciones sociales, espaciales y económicas de una comunidad. Indica que las soluciones habitacionales no significan una mejora en términos de calidad habitacional, debido a los criterios con que son planteadas, a partir de lo que busca interpretar las convergencias y divergencias que se presentan entre la producción pública de nuevos barrios y la consolidación del barrio como un hábitat urbano.

Acosta y Bereterbide (en Ballent, 1987) consideran que los conjuntos de vivienda social constituyen uno de los principales problemas urbanos. Algunas de las críticas tienen que ver con que no tienen en cuenta el tipo y la cantidad de usuarios, no posibilitan ampliaciones de las viviendas y los pocos espacios comunes que poseen terminan siendo un sitio de tensiones, conflictos e inseguridad. Del mismo modo, la calidad de las viviendas y del equipamiento de los conjuntos generan sectores marcados por sus condiciones desiguales y con limitadas posibilidades de movilidad social (Donadio, 2015). Si bien las viviendas individuales siguen vigentes, el monoblock se transformó en la tipología urbano-arquitectónica predominante. Estos barrios se localizan en grandes vacíos urbanos de áreas desfavorecidas y de expansión en la periferia de la ciudad, expuestos al deterioro físico y social, con una marcada tendencia a la guetización y la estigmatización (Donadio, 2015).

Germani (1955), Llach (1978) y Torrado (1992) destacaron al trabajo decente como uno de los factores que favorecen al ascenso social, por lo cual es relevante el rol del Estado en dichas oportunidades y en las desigualdades sociales (Dalle, 2010). Sin embargo, en las últimas décadas, el avance del neoliberalismo global llevó al retroceso de las instituciones del bienestar y de los derechos sociales que garantizaban.

Interesa en este punto conocer en qué medida la actividad económica, como promotora histórica de interacciones sociales y de movilidad social ascendente, contribuye mediante la incorporación de criterios de mixtura funcional a partir de las transformaciones realizadas por los propios destinatarios en el ámbito barrial, así como de mixtura social, a través de las relaciones de intercambio y organización entre los mismos comerciantes y con los clientes en la integración socioespacial de estos sectores periurbanos a la ciudad.

Hay una extensa bibliografía que aborda los ejes temáticos que abarca la problemática. Sin embargo, no existen investigaciones que profundicen el problema de manera conjunta. Ante esta situación, se plantea el cuestionamiento de investigación consistente en si la realización de las actividades económicas en los espacios comunes barriales por parte de los sectores de menores ingresos, como ámbito de usos mixtos residenciales y laborales, podría propiciar -y en qué medida- la mezcla social y funcional pretendida para la integración socioespacial.

## **1.3 Interrogantes**

### **1.3.1 Interrogante central**

¿Cuáles son los usos y transformaciones espaciales de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales para hogares de bajos ingresos realizadas por destinatarios que emprenden actividades económicas en el ámbito residencial, que permitirán caracterizar posibles patrones de uso, contradicciones entre la lógica de planificación y la lógica de los destinatarios y formas de mixtura espaciales de usos residenciales y económicos, para extraer lineamientos que aporten a generar respuestas habitacionales más adecuadas a la integración socioespacial de estos destinatarios en el marco de las políticas habitacionales?

### **1.3.2 Interrogantes complementarios**

- ¿Qué características tienen los usos y transformaciones que realizan los destinatarios de los conjuntos habitacionales estatales que desarrollan actividades económicas en los espacios comunes del ámbito residencial?
- ¿Cuáles son los motivos por los que, en muchos de los conjuntos estatales, especialmente los destinados a sectores de bajos ingresos, un porcentaje de sus habitantes desarrolla actividades económicas en los espacios comunes del barrio?
- ¿Qué impactos tiene en los espacios comunes el desarrollo de actividades productivas que demandan espacios y funciones no contempladas en el diseño y la planificación de estos conjuntos habitacionales?
- ¿Es la mixtura de usos residenciales y económicos realizados en los espacios comunes una vía posible para mejorar la integración socioespacial de conjuntos habitacionales públicos degradados?
- ¿De qué manera desde las políticas habitacionales se podría capitalizar adecuadamente la relación entre habitar y trabajar en los espacios públicos, para contribuir a contrarrestar los problemas que su actual modo de producción genera y contribuir a la integración socioespacial de estos destinatarios?

## **1.4 Hipótesis**

La planificación de la política habitacional no ha tenido en cuenta las prácticas económicas que los sectores de bajos ingresos realizan en los espacios comunes del ámbito residencial. Se considera que identificar patrones de usos y transformaciones espaciales que reúnen los espacios comunes de los conjuntos habitacionales, así como analizar las formas de mixturas espaciales de usos que estos generan para detectar en ellas potencialidades de integración socioespacial, permitirá plantear lineamientos para rehabilitar viejos conjuntos y reorientar

las intervenciones públicas nuevas, con la finalidad de brindar respuestas más adecuadas a destinatarios de las políticas habitacionales.

## **1.5 Objetivos generales y específicos del estudio**

### **1.5.1 Objetivo general**

Identificar usos y transformaciones espaciales de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales para hogares de bajos ingresos realizadas por destinatarios que emprenden actividades económicas en el ámbito residencial, para caracterizar posibles patrones de uso, contradicciones entre la lógica de planificación y la lógica de los destinatarios y formas de mixtura espaciales de usos residenciales y económicos, y extraer lineamientos que aporten a generar respuestas habitacionales más adecuadas a la integración socioespacial de estos destinatarios en el marco de las políticas habitacionales.

### **1.5.2 Objetivos particulares**

- Elaborar un desarrollo conceptual de las transformaciones realizadas por los usuarios en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales estatales a partir de la relación entre habitar y trabajar.
- Revisar experiencias habitacionales significativas donde se analicen prácticas de transformación de adaptación del espacio común a otros usos diferentes del residencial, que respondan a criterios de mixtura espacial de usos.
- Releva situaciones habitacionales de intervenciones públicas orientadas a sectores de bajos ingresos de la Gran Resistencia en las que se realizan actividades económicas que afectan los espacios comunes del ámbito residencial.
- Analizar los grados de correspondencia identificados entre el funcionamiento ideal y el funcionamiento real de los espacios comunes residenciales.
- Identificar las potencialidades que ofrecen estas mixturas de usos para mejorar la integración socioespacial de conjuntos habitacionales públicos degradados.
- Extraer conclusiones y elaborar lineamientos para reorientar las soluciones habitacionales y a la integración socioespacial de los destinatarios de programas habitacionales que realizan actividades económicas en los espacios comunes del ámbito residencial.

## **1.6 Metodología de la investigación**

Se emplea una metodología exploratoria con un abordaje cuanti-cualitativo, donde se identifican cinco fases. Se trabaja con un corte temporal -antes y después- según la lógica de la



planificación y la lógica de los destinatarios, desde las transformaciones por prácticas económicas relevadas en las intervenciones habitacionales. A partir de allí se definen tres dimensiones de abordaje: la dimensión física, la socioeconómica y la jurídico-política.

El caso de estudio corresponde a la Chacra n° 124 de la ciudad de Resistencia (Chaco), en el cual se toman como unidades de análisis los conjuntos habitacionales estatales de producción estatal, donde se verifican transformaciones de los espacios comunes del ámbito barrial a partir del desarrollo de actividades económicas. Estos conjuntos fueron realizados con planes pertenecientes al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI); si bien los tres conjuntos analizados pertenecen a una misma política habitacional, presentan diferencias y similitudes entre ellos en cuanto a formas de apropiación, organización, gestión y dotaciones barriales.

Estas particularidades son las que importan al objeto de investigación que se aborda en esta tesis, debido a las transformaciones y apropiaciones que se verifican a partir de la introducción de usos económicos en los espacios de habitar, que corresponden a las discrepancias entre el momento 1 perteneciente a la lógica de planificación y el momento 2 de los usuarios, con las que conciben y habitan esos espacios.

## **1.7 Estructura de la tesis**

El desarrollo del trabajo se estructura en seis capítulos:

El primero de ellos expone una sección introductoria, donde se abordan cuestiones formales de presentación general del trabajo y se sitúa la investigación en el marco institucional. Se procede a la presentación del problema, fundamentándolo con las fuentes de evidencia empírica y teórica y el estado del arte en que se encuentra el problema de estudio. Además, se plantean las preguntas, la hipótesis, la metodología utilizada, los casos de anclaje empírico y los objetivos general y particulares.

El segundo capítulo corresponde al primer eje del desarrollo del marco teórico. En él se abordan consideraciones sobre la práctica de actividades económicas en los espacios comunes. Comienza con la conceptualización de espacios públicos y las actividades comerciales como espacio de intercambios y conflictos desde sus múltiples dimensiones.

A continuación, se problematizan las transformaciones de los espacios comunes y el modo de urbanización periférica por parte de los usuarios de las viviendas como forma de producción del espacio, donde se visualizan principios de producción social del espacio en la ciudad y algunos de los cuestionamientos de la lógica de planificación frente a la lógica de los usuarios.

También se aborda el tipo de mixturas que se producen en la práctica en las ciudades actuales frente a las mixturas pretendidas desde la perspectiva de los distintos autores, organismos e instituciones que operan en diferentes niveles. Además, se realiza una revisión del origen del término, el desarrollo del concepto, sus fundamentos y los beneficios que aportan en las ciudades actuales. Se concluye con los tipos y la clasificación de usos mixtos propuestos y los criterios utilizados para su definición.

Seguidamente, se indaga en los factores que influyen en la producción de procesos de fragmentación, se conceptualiza sobre los diferentes conceptos de integración socioespacial y la generación de mixturas de usos y funciones para impedir su reproducción. Del mismo modo se abordan diferentes posiciones que problematizan las posibilidades y los límites de la integración socioespacial.

Se aborda una conceptualización sobre definiciones de integración socioespacial, a la vez que se realiza una revisión de criterios de diseño y de propuestas concretas de aplicación en los conjuntos habitacionales como posibilidad de integración socioespacial.

De modo complementario, se realiza una revisión de experiencias relevantes de conjuntos habitacionales que fueron concebidos en términos de mixturas físicas y sociales. En los casos se analiza el rol de la arquitectura y los espacios que ofrece como transformador social, así como la relevancia que tienen la organización social y el tipo de vínculos sociales que se producen. A continuación, se expone una serie de antecedentes que rigen el problema de las actividades económicas en los espacios comunes del ámbito residencial productivo a nivel nacional, provincial y municipal.

En el tercer capítulo, referido a las cuestiones metodológicas, se definen el tipo, enfoque y las fases de la investigación, las fuentes de información y técnicas de procesamiento, y los momentos de análisis con sus dimensiones, variables e indicadores. La fase 1 corresponde a la indagación de los observables de la investigación a partir del desarrollo conceptual. También se revisaron antecedentes, relevaron situaciones y se seleccionó el caso de estudio. En la fase 2, asociada al diseño de la investigación, se definieron las dimensiones, variables e indicadores, así como las fuentes de información y las técnicas de procesamientos. En la fase 3 se realizó la selección del caso, descripción profunda del área de análisis y del contexto, estudio de los comportamientos y procesos, comparación y contrastación de situaciones. En la fase 4, de análisis del problema en los conjuntos habitacionales, se encararon las visitas de campo y la aplicación de los instrumentos de recolección de información. En la fase 5 se concretó el procesamiento en gabinete y extracción de conclusiones sobre las potencialidades que ofrecen estas mixturas de usos para mejorar la integración socioespacial.

En este apartado también se aborda la explicación del caso seleccionado: se detalla la localización del caso de análisis y la fundamentación de la elección por la relevancia de sus condiciones para la indagación del problema planteado. Se abordan los problemas de fragmentación por los que se encuentra afectado el territorio y en particular las unidades de análisis. Posteriormente se realiza una caracterización de las condiciones de implantación y una descripción general de sus características habitacionales iniciales y de las transformaciones producidas por las prácticas económicas de los usuarios.

En el cuarto capítulo se desarrollan los análisis y resultados, se aplican los instrumentos de análisis y se exponen los primeros hallazgos preliminares. En este apartado se realiza primeramente una aproximación a la caracterización habitacional de los conjuntos habitacionales en el momento 1, y luego una descripción de las transformaciones producidas a partir de la adaptación de los espacios a las actividades económicas en el momento 2. Ambas instancias fueron abordadas en las tres dimensiones de análisis consideradas para este estudio.

El quinto capítulo, a modo conclusivo, desarrolla una discusión de resultados, contrastando los principales aportes de los autores respecto de los antecedentes y experiencias sobre el tema con el caso de estudio analizados. De este modo, se identifican coincidencias, divergencias, hallazgos o novedades que aportan al tema en sus aspectos físico construidos, socioeconómicos y jurídico-políticos más específicos.

Finalmente se abordan las conclusiones y recomendaciones mediante las cuales se esboza una serie de propuestas a nivel de las políticas, los programas y los proyectos habitacionales. También se señalan aspectos no abordados en la tesis, que quedan como cuestiones por indagar en futuras investigaciones.

En el sexto capítulo se realiza el listado de bibliografía de textos, legislación y normativas e imágenes empleadas en el desarrollo de la tesis. Y posteriormente se incluye un anexo que aborda las normativas y reglamentaciones nacional y local utilizadas para analizar el problema que estudia la tesis.



## **CAPITULO 2**

### **2.1 Algunas consideraciones sobre el desarrollo de las actividades económicas en los espacios comunes**

#### **2.1.1 Nociones sobre espacios comunes: Del espacio público al espacio privado y sus transiciones entre espacio semipúblico /semiprivado**

En líneas generales, el *espacio público* es el lugar donde cualquier persona tiene el derecho de usarlo; por lo tanto, es de propiedad, dominio y uso público.

Los *espacios privados*, por el contrario, son aquellos sobre los cuales una persona o grupo de personas ejercen dominio mediante su propiedad, por lo que el paso puede ser restringido, generalmente por criterios de propiedad privada, reserva gubernamental u otros, estableciendo una regulación consciente y efectiva de su interacción social con los demás. Este tipo de espacio se define también por una espacialidad que tiene características diferentes y que está compuesta del espacio individual, que proporciona la intimidad y cuyo acceso es limitado.

Entonces el *espacio semipúblico, o semiprivado*, es el que se produce y puede tener características que se definen entre estos dos ámbitos, constituyendo un evento urbano en estrecho contacto con el espacio privado, pero que aporta al espacio público. Los espacios semipúblicos, a diferencia de los públicos, cuentan con algunas características que permiten hacer uso de ellos con ciertas libertades. Estas áreas mantienen un acceso restringido a un horario, en el cual existe un registro o permiso para transitar. En su mayoría estos espacios presentan características físicas definidas, materializadas mediante límites como son las bardas, cercas o rejas. En la actualidad este tipo de espacio se ha incrementado debido a que son áreas más con mayor control y seguridad.

#### **2.1.2 Conceptualización sobre las convergencias y divergencias del espacio público**

El concepto de espacio público no está asociado únicamente a características físico-espaciales, tiene además una dimensión social, cultural y política. Es, más bien, un ámbito contenedor de conflictos sociales, que puede presentar distintas significaciones dependiendo de la coyuntura y de la ciudad de que se trate (Carrión, 2007), a la vez que es un lugar de relación y de identificación, de manifestaciones políticas, de contacto social, de vida urbana y de expresión comunitaria.

La calidad de este tipo de espacios depende de la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, en tanto tienen la capacidad de acoger y mezclar distintos grupos y comportamientos y, a la vez, de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración cultural, cuyo fin está orientado a satisfacer las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales (Sociedad Central de Arquitectos SCA, 2015).

Si bien el espacio público físicamente se caracteriza por su accesibilidad, dada por su convergencia entre la dimensión legal y la de uso, la dinámica propia de la ciudad y los comportamientos sociales pueden crear espacios públicos que jurídicamente no lo son, o que no estaban previstos como tales, sean estos de tipo abiertos o cerrados. Para Borja (2006):

“...El espacio público supone pues dominio público, uso social colectivo y multifuncionalidad. Se caracteriza físicamente por su accesibilidad, lo que lo convierte en un factor de centralidad. La calidad del espacio público se podrá evaluar sobre todo por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su capacidad para generar mixturas de grupos y comportamientos; por su cualidad de estimular la identificación simbólica, la expresión y la integración cultural...”

El espacio público aparece como un extremo de la dicotomía público-privado. De esta manera, el espacio público sería todo aquel que no es privado; sin embargo, teniendo en cuenta esta consideración, quedarían excluidas las contradicciones que interesan a esta tesis y refieren justamente al espacio público privatizado, con espacios cuya función y uso no es completamente comercial/privado, donde se producen dinámicas y relaciones similares a las del espacio público tradicional. Desde una dimensión jurídica, de acuerdo con Borja y Muxí (2000:27):

“El espacio público es un concepto jurídico (pero no únicamente): un espacio sometido a una regulación específica por parte de la administración pública, propietaria o que posee la facultad del dominio sobre el suelo y que garantiza la accesibilidad a todos y fija las condiciones de utilización y de instalación de actividades”, constituido jurídicamente como un espacio en reserva donde no se puede construir, donde no pueden surgir iniciativas privadas...”

Los autores mencionados exceptúan de este concepto a los equipamientos colectivos, infraestructuras de movilidad y actividades culturales comerciales que pueden apropiarse fugaz o permanentemente del espacio público.

Para Delgado (2007), el concepto de espacio público trasciende la distinción básica entre público y privado, en tanto este espacio se asocia también a cuestiones sociales, simbólicas, políticas e ideológicas; a la vez, como explica Rubio (2011:90), este tipo de espacios es multifuncional:

“(...) asociándole múltiples propiedades: sede de las actividades e interacciones del desenvolvimiento social, medio de producción (suelo) y componente de las fuerzas productivas; objeto de consumo, instrumento político y componente de la lucha de clases...”

En este contexto, Oliván Navarro (2018) pone en cuestión la definición de espacio público a través de su materialidad y dominio. Por lo que cuestiona la asociación del espacio público a un lugar material y, del mismo modo, la necesidad de que el espacio público este concentrado en suelo público, problematizando esta situación a través de la existencia de espacios privados donde se replican las mismas prácticas que en los espacios públicos.

De acuerdo con Thompson (2011), la concepción clásica del espacio público está en decadencia, en tanto que para que un espacio se considere público es necesario que se cumplan

ciertas condiciones como la visibilidad recíproca de los participantes en espacio y tiempo, es decir, lo que se conoce como co-presencia (Harvey, 2006; Arendt, 1958 y Habermas, 1993).

Sin embargo, en la actualidad estas condiciones entran en crisis y ya no resultan definitivas, debido al desarrollo de los medios de comunicación y de los medios cibernéticos, con lo cual la visibilidad ahora se encuentra mediatizada y la esfera pública aparece desespacializada, por lo que estos ya no son requisitos indispensables para que se concrete el espacio público. Al respecto Thompson (2011:23) fundamenta:

“En estas nuevas formas del contexto público mediático, el campo visual ya no está restringido por las propiedades espaciales y temporales del aquí y el ahora, sino que se va definiendo a través de diversos factores como son: las características específicas de los medios de comunicación, las diversas consideraciones sociales y técnicas (...) así como por las nuevas formas de interacción que estos medios han hecho posibles.”

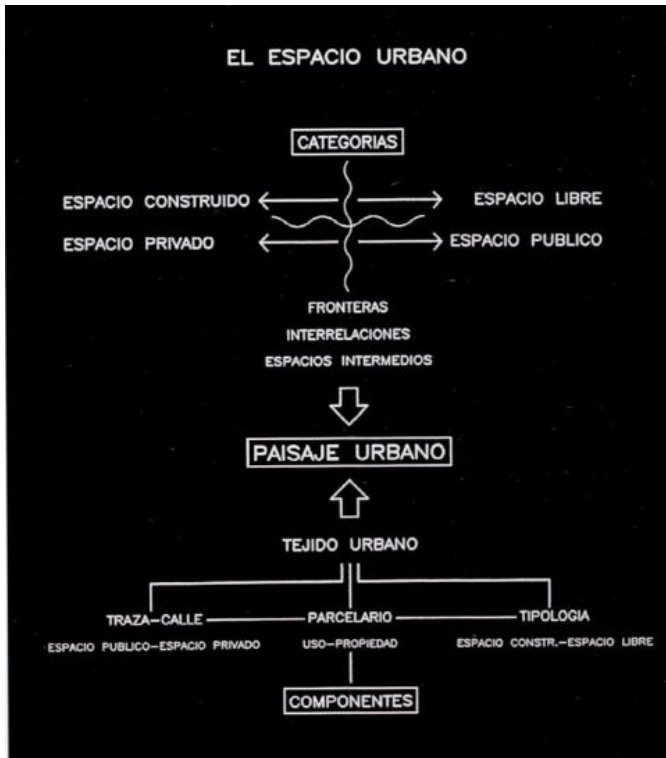
En cuanto a la descentralización del espacio público, Muxí y Borja (2000:10) ponen en cuestión la definición jurídica de espacio público:

“Es reconsiderado el espacio público desde diferentes ámbitos tanto públicos como privados, que en el pasado no lo tenían en cuenta: áreas comerciales que reproducen calles y plazas y que ya no son espacios cerrados y excluyentes; estaciones y hospitales que son también equipamientos multifuncionales; equipamientos universitarios y culturales que han dejado atrás la concepción de campus separados y palacios – fortalezas para convertirse en animadores y articuladores de áreas urbanas, creando espacios de transición con el entorno.”

Si bien los espacios privados también pueden constituir lugares de interacción social y cultural y presentar características sociales y simbólicas similares a las del espacio público, presentan algunas diferencias. Una de ellas consiste en que los espacios públicos no tienen horarios de cumplimiento obligatorio y reglas fijas de utilización, sino que más bien están sujetos a normas de convivencia no explícitas ni tuteladas o vigiladas. Por el contrario, los espacios privados en caso de incumplimiento tienen servicios de vigilancia propios, con lo cual la relación con el entorno es diferente. Otra diferencia consiste en que en los espacios privados, como su nombre lo indica, el suelo no es público, por lo que la iniciativa pública y el alcance de las políticas públicas es limitado y está mediado por otras variables. Por estos motivos, el espacio público hace referencia a todo aquel espacio donde, por un lado, la visibilidad recíproca y la co-presencia son indispensables y, por el otro, donde la titularidad del suelo es pública, por lo cual se pueden desarrollar las políticas públicas urbanas sin mediar necesariamente y de manera subalterna con lo privado.

### **2.1.3 Reflexiones sobre los espacios exteriores en el centro y la periferia**

Talice (1997) sostiene que el espacio exterior es un espacio de apropiación social, por lo que juega un rol prioritario en la formulación de la estructura urbana, del mismo modo que los equipamientos exteriores de las viviendas sociales tienen un rol relevante en la estructuración del sector donde se insertan. Sin embargo, la autora difiere en el rol que juegan estos espacios en la zona central consolidada y en la zona periférica de la ciudad.



**Figura 2.** Esquema relacional del espacio urbano en la periferia.

Fuente: Talice (1997).

espacios intermedios adquieren valor debido a que pasan a integrar el espacio público influenciando su caracterización.

Para la autora, la problemática en la periferia de la ciudad se presenta en los conjuntos de vivienda donde las relaciones entre lo público y privado son determinantes, y pueden definirse en términos de interrelaciones y fronteras de cuatro categorías de espacios: espacio construido, espacio libre, espacio privado y espacio público -generadas a través de los componentes del sistema urbano: red viaria, división parcelaria, tipología edilicia, espacios verdes- y de espacios intermedios (semiabiertos o semicerrados y de uso público del espacio privado o de uso privado del espacio público (Figura 2).

El análisis de estas variables permite caracterizar las posibilidades y limitaciones que presentan los conjuntos habitacionales de la periferia en términos de relación con el entorno circundante.

Ciocoletto (2014) sostiene que el barrio y las redes barriales se dividen en tres escalas, vecindario, barrio y suprabarrial. La escala de *vecindario* comprende el espacio inmediato a las viviendas, por lo que es compartido con los vecinos que residen en el barrio y es un espacio probabilístico para el encuentro y socialización (Ciocoletto, 2014). La escala de *barrio* constituye el espacio ampliado del vecindario donde se realizan actividades cotidianas, donde deben encontrarse los equipamientos, servicios y puntos de abastecimiento diarios, y los espacios comunes de relación. Corresponde a los trayectos que los destinatarios pueden realizar mediante desplazamientos a pie (Ciocoletto, 2014). La escala *suprabarrial* abarca el espacio que se encuentra fuera de la escala de barrio y donde se halla el resto de espacios de

En la zona central, la separación entre el espacio público y privado está dada por el plano de fachada, donde cada construcción es un espacio privado, pero a su vez es un objeto público que participa en el paisaje urbano. Este plano permite los intercambios sociales y colectivos, pasando del espacio privado al espacio público sin espacios intermedios entre uno y otro.

En la zona periférica, esta definición contundente entre espacios privados y públicos se modifica, y aparecen con mayor frecuencia retiros de frente y laterales; esta interrupción de planos y límites genera espacios de transición, constituyendo espacios privados libres que en su configuración forman parte del espacio público. En la periferia los



relación, equipamientos y comercios que no se encuentran relacionados con dependencias familiares o de la unidad de convivencia. Corresponde a los trayectos que los destinatarios pueden realizar mediante desplazamientos mediante el transporte público (Ciocoletto, 2014).

#### **2.1.4 Prácticas económicas en los espacios comunes**

La teoría urbana del mercado y los espacios públicos está históricamente vinculada. En su origen la actividad de mercadeo en la ciudad europea medieval daba la posibilidad a desarrollar la esfera pública; sin embargo, Elke et al. (2018) sostienen que las cualidades del mercado tradicional actualmente no están presentes en los espacios de intercambio comercial de las ciudades. Los autores consideran que existen factores determinantes para que estas tipologías de comercio adquieran carácter público, puedan contribuir a la esfera pública de la ciudad y, en este sentido, aportar a las políticas públicas, los que se asocian a sus características físicoespaciales, de administración y formas de regulación de espacios comerciales en la ciudad, dependiendo de situaciones específicas de apropiación de sus usuarios (Schlack et al., 2017).

Ahora bien, el espacio público es aquel espacio que tiene cualidades físicas que dan cabida a la esfera pública, la que a su vez está determinada por las interacciones sociales que se producen en el espacio. Lofland (1998) concibe este tipo de interacciones en el espacio desde gradientes de esferas que van desde lo público y a lo privado: familia, vecindad y ciudadanía.

Bahrtdt (1979), basándose en Weber, define la esfera pública como el ámbito social en el que es posible que las personas interactúen entre sí, aunque no se conozcan, y su polo opuesto como la esfera privada donde ocurre la vida entre conocidos y familiares.

Sin embargo, Wehrheim (2015) describe las limitaciones de la esfera pública en los espacios de comercio. Si bien los lugares de comercio son prototípicos del espacio público, porque ofrecen la posibilidad de contacto entre personas que no se conocen, la función del mercado contribuye frecuentemente a legitimar las limitaciones del carácter público de un lugar. El espacio físico del mercado permite el encuentro entre desconocidos, la relación entre compradores y vendedores en una red social abierta y de accesibilidad universal (Wehrheim, 2009; Selle, 2003; Bahrtdt, 1979; Weber, 1964). Este carácter público estudiado se define, además de sus meras condiciones físico-espaciales, por la interacción entre los usuarios en el lugar y lo que los que administran el lugar promueven. Por ello, las formas de comercio en la ciudad y su contribución a la esfera pública de los barrios, el público que asiste y la forma en que se administran son temas fundamentales a la hora de analizar sus posibilidades de constituir espacio de carácter público y aportar a las cualidades físico-espaciales de la ciudad (Elke et al., 2018).

A continuación, se describen tres tipologías de comercio predominantes donde prevalece la esfera pública en espacios de comercio: el mercado, la galería comercial y el centro comercial.

El *Mercado* corresponde a la forma más temprana y de mayor predominio de la vida pública (Weber, 1964; Bahrtdt, 1979). Son organizaciones flexibles en términos espaciales y temporales, que proveen espacios vitales e inclusivos a la ciudad y permiten la improvisada y espontánea

sinergia entre personas y comunidades (Janssens y Sezer, 2013). Una de las características esenciales del mercado ha sido el rol activo de los pobres en dar forma a las dinámicas sociales en el espacio público basándose en su cultura de clase trabajadora y popular (Salazar, 2003; Bastías, Hayden e Ibáñez, 2011). Así, el mercado es un lugar vital para los locatarios formales y los trabajadores informales. Para estos últimos, el mercado es un espacio relevante y apropiado para su forma de vida pública, y no los excluye (Márquez, 2014).

La *Galería Comercial* surge como una tipología vinculada con la industrialización y el consumo en masa. En muchas ciudades, las galerías están asociadas a políticas públicas que promueven la cesión al uso público de superficies en el lote privado a cambio de una mayor rentabilidad del suelo (Bannen y Chateau, 2007; Schlack, 2015). Los resultados limitados que han tenido estas políticas públicas, en cuanto a que han generado espacios marginales y de poco uso público, hacen dudar de este mecanismo (Von Hagen, 2015; Kayden, 2000; Whyte, 1980). Sin embargo, existen algunas excepciones que logran articular espacios de gran vitalidad. En estos espacios se dan usos públicos, donde es posible la permanencia e intercambio social, una continuidad con la red de espacios públicos del barrio y la presencia de usuarios diversos más allá de los habitantes de los edificios adyacentes (Schlack, 2011; Schlack, 2015).

El *Centro Comercial* presenta visiones diversas. Por un lado, se argumenta la sucesiva privatización del espacio urbano (Crawford, 1992; Sato, 1981; Sorkin, 1992; Wehrheim, 2007) y el auge del centro comercial se explicaría a través del deterioro de los espacios públicos tradicionales y una transición en los hábitos del urbanita hacia la vida en espacios de uso colectivo que son excluyentes para parte de los habitantes (Sorkin, 1992; Wehrheim, 2007). Su existencia se fundamenta en una mayor sensación de inseguridad en la ciudad, y tendrían, debido a las reglas privadas que rigen la vida pública en ellos, un carácter privado (Sorkin, 1992; Crawford, 1992; Frieden y Sagalyn, 1989; Zukin, 1995).

Stillerman y Salcedo (2012) postulan que los espacios de intercambio comercial -donde son posibles interacciones entre grupos sociales diversos y existen procesos de apropiación y resistencia informal a las reglas impuestas- se sitúan en barrios con mixtura social y con acceso desde el transporte público, por lo que es fundamental reflexionar sobre posibles regulaciones que ayuden a que la actividad comercial en la ciudad se conciba bajo lógicas de inclusión social.

## **2.2 El comercio como espacio histórico y universal de intercambios**

Desde tiempos remotos las ferias articulaban el espacio comercial y el de sociabilidad (Pirenne, 1960). En la Edad Media ya se registra la existencia de espacios públicos donde la gente se reúne para intercambiar productos y servicios. Hoy en día, esta modalidad está extendida a nivel mundial, constituyendo este espacio de trabajo motivo de tensiones y conflictos, y acogiendo situaciones heterogéneas.

Hoy en día espacios de intercambio comercial están presentes en todos los países, de modo que se los puede considerar como un fenómeno internacional inherente a las condiciones mismas de la sociedad europea (Pirenne, 1960: 75). Estos espacios presentan en el fondo los mismos caracteres; sin embargo, adquieren características particulares.

A pesar de que se trata de una actividad que cuenta con muchos años de antigüedad, en algunas regiones de Argentina es un fenómeno relativamente nuevo. En todo el país la crisis sociopolítica y económica de 2001 impulsó el trabajo en ferias (Alstchuler y Jiménez, 2005), y por ello se multiplicaron.

En los últimos años, frente a la crisis de fines de los '90 y a las transformaciones del mundo del trabajo, las ferias se multiplicaron, se diversificaron y se ampliaron; se incrementó el número de trabajadores y también el de los compradores, particularmente luego de la crisis de 2001.

En la mayoría de las ciudades de nuestro país, las ferias se encuentran, por lo general, especializadas en rubros y fuertemente reguladas por el Estado, pero a diferencia de lo que sucede en algunos países de Europa, en Argentina es posible observar vendedores que en forma permanente se instalan alrededor de las ferias sin ningún tipo de permiso, y muchas veces sin respetar el rubro asignado a ese espacio.

Desde los orígenes del capitalismo la fábrica constituyó el espacio tradicional del trabajo. Este ámbito estaba separado de otros; los trabajadores tenían su lugar fijo, el que era de carácter permanente diariamente. Por el contrario, en el espacio público actual como sitio de trabajo para algunos sectores sociales esta demarcación no es siempre explícita.

Busso (2011) sostiene que las ferias comerciales urbanas son, ante todo, un lugar de intercambios comerciales, un espacio de interacción social, de encuentros y socialización. Pero a su vez también ofrecen a algunos sectores sociales un ámbito de trabajo particular, un espacio definido como difundido, difuso y conflictivo (Busso y Gorban, 2003).

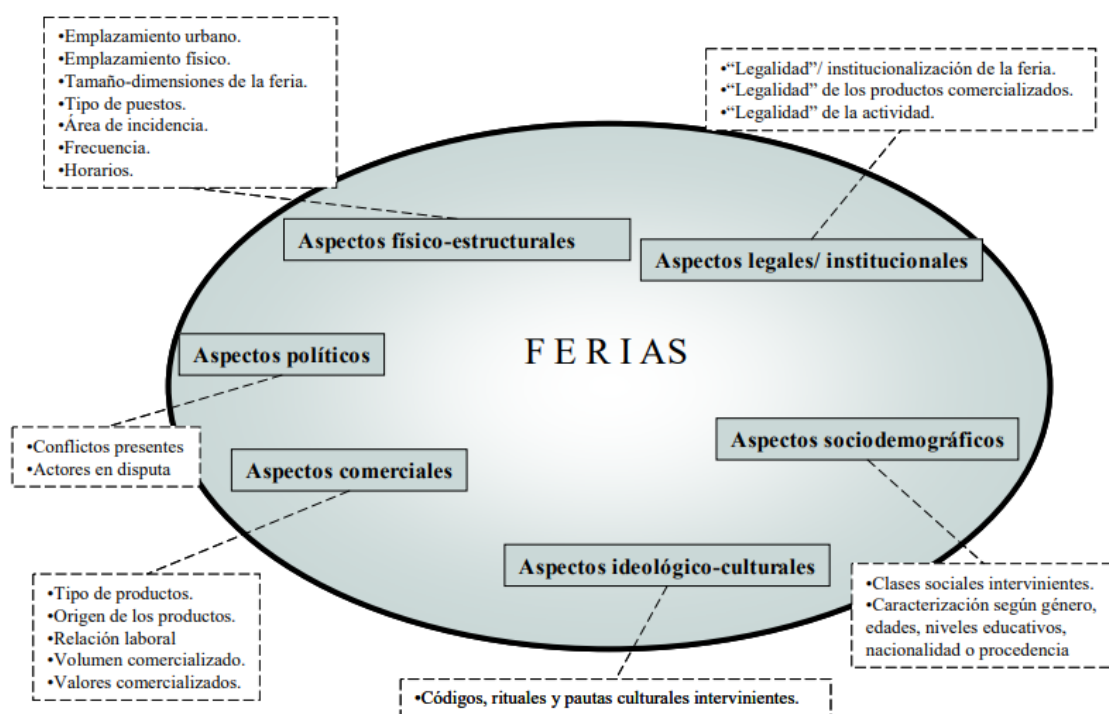
Busso (2011) indica que las ferias se caracterizan por desarrollarse primordialmente en espacios públicos en puestos fijos o semifijos, por reunir actividades comerciales de bajo capital, por la facilidad de acceso a las ocupaciones que allí se desempeñan y por la centralidad que adquiere la fuerza de trabajo, características propias de lo que, según la perspectiva de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) se ha definido como “trabajo informal”.

Cabe destacar que en este tipo de mercados se generan ingresos que garantizan la producción y reproducción de las condiciones de vida de los trabajadores a partir de actividades independientes o cuentapropistas; en ellos no se intercambian únicamente bienes y servicios, sino que constituyen el espacio de encuentro, relaciones sociales e intercambios. Es decir, las ferias no son solo espacios de aprovisionamiento comercial sino también de intercambios sociales, siendo también expresión visible y transparente de las relaciones sociales, donde se perciben los códigos propios de la cultura del lugar.

### **2.2.1 Las múltiples dimensiones de análisis del comercio en el espacio público**

A partir de este fenómeno atravesado por múltiples dimensiones, Busso (2011) propone seis dimensiones indispensables para analizar las ferias urbanas, constituidas por diferentes aspectos: físico-estructurales, sociodemográficos, legales/institucionales, comerciales,

políticos e ideológico-culturales. Del mismo modo, presenta las variables a partir de las cuales considera imprescindible analizar y comprender las actividades y trayectorias socio-ocupacionales de los trabajadores (Figura 3):



**Figura 3.** Esquema de dimensiones de análisis de las ferias.

Fuente: Busso (2011).

La *dimensión físico-estructural* da cuenta del emplazamiento urbano, el tamaño del comercio, la frecuencia y los horarios de funcionamiento, el tipo de puestos y su área de incidencia. Los *aspectos sociodemográficos* remiten a las clases sociales intervinientes entre vendedores y clientes, la condición laboral, sus niveles educativos, las edades de los mismos, y sus procedencias. El *aspecto legal/institucional* remite a la existencia de permiso o autorización oficial para el emplazamiento de la feria, así como el cumplimiento de las obligaciones legales respecto de la actividad comercial y los productos comercializados. Desde la *dimensión comercial*, se tiene en cuenta el origen de los productos, el tipo de relaciones laborales que predominan, el volumen y valores comercializados, el tipo de productos que se vende, y el tipo de mercado al que van dirigidos. Los aspectos políticos e ideológico-culturales aluden a los conflictos presentes en el espacio, el capital y los actores en la disputa, así como a los códigos, rituales y pautas culturales intervinientes.

Para Busso (2011), los conflictos entre feriantes obedecen a motivos de tipo interno, producidos por la legitimidad en el uso del espacio y por la competencia comercial, y externo, asociados con las relaciones entre los feriantes y la municipalidad, los vecinos y otros comerciantes.

## **2.2.2 Tensiones y contradicciones del trabajo por cuenta propia en el espacio público**

En las ferias se produce la tensión propia de todo espacio público, en tanto se trata de actividades por cuenta propia pero atravesadas por distintos mecanismos de control y regulación. Sin embargo, el control de la implementación de dichas pautas no siempre es realizado por los gobiernos locales. En algunos momentos el conjunto de los trabajadores es quien asume la aplicación de mecanismos de sujeción a las normas establecidas por el municipio. Esta dependencia no solo es impuesta por el municipio sino también aceptada, garantizada y reproducida por los trabajadores cuentapropistas, ya que este mecanismo les otorga seguridad en las condiciones de trabajo y principalmente en el uso del ámbito laboral en el espacio público. Además, la dependencia no solo remite a las condiciones laborales o legales con el municipio u otros feriantes, sino también mediante vínculos identitarios con el grupo del que se forma parte, a través de dependencia de tipo simbólica o representacional (Busso, 2007), con el grupo de personas que comparten actividades y dinámicas laborales similares. Otro tipo de dependencia a la que están sujetos los feriantes es aquella propia de toda actividad comercial y que se da entre los feriantes para con sus clientes, donde no solo adquieren relevancia la calidad y tipo de productos sino también -y principalmente- los lazos de reconocimiento y solidaridad entre clientes y feriantes. Por último, cabe mencionar la dependencia que se produce entre el tiempo de trabajo y el tiempo libre: muchas veces se desdibujan los límites entre el ámbito laboral y la organización, cotidianeidad y espacio familiar.

En algunas ferias, el trabajo en el espacio público les da a los cuentapropistas ciertos espacios de libertad que aparecen, sin embargo, supeditados a distintos mecanismos de control, donde de modo contradictorio se manifiestan vínculos de dependencia hacia el Estado o a las mismas organizaciones de administración y las estrategias de subordinación propias de cualquier otro espacio laboral. Por lo tanto, el análisis de este tipo de espacios y actividades requiere considerar las distintas dimensiones que inciden en las tensiones que se producen de manera frecuente en este tipo de prácticas laborales (Busso, 2011).

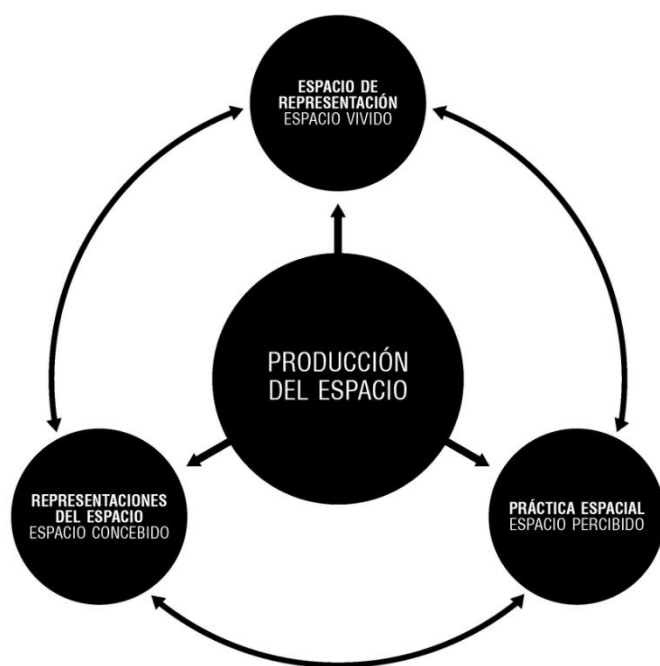
## **2.3 Transformaciones de los espacios comunes en el ámbito residencial**

### **2.3.1 Sobre la producción del espacio**

Las divisiones espaciales creadas tienden a homogeneizar y clasificar el territorio. El funcionalismo urbano que inició la zonificación del territorio daría lugar después a los conjuntos residenciales cerrados, que representan una zonificación, en los cuales las divisiones socioeconómicas y la segregación espacial se asumen como componentes “naturales” dentro del tejido urbano, justificando con ello la creación de enclaves urbanos.

El espacio público funcionalista sería criticado extensivamente por Jacobs (1961), y Lefebvre (1974) sería quien propondría tres calidades para el espacio: el percibido, el concebido y el vivido (*espaces perçus, conçus et vécus*).

Para Lefebvre (1974), el espacio en las ciudades se producía de manera social, a partir de fuerzas de poder y políticas en su producción. Las representaciones o las formas de producción del espacio presentan tres instancias de producción social: como espacio percibido, como espacio vivido y como espacio concebido (Figura 4). El proceso de producción del espacio y el producto -el espacio social producido- constituyen un único elemento, donde cada sociedad produce un espacio en cada contexto, en un proceso eternamente inacabado, no de naturaleza dialéctica sino trialéctica sustentado en la *producción del espacio*: las representaciones del espacio, los espacios de representación y las prácticas espaciales, y su distinción entre el espacio físico, social y mental en una teoría unitaria (Valenzuela Aguilera, 2014).



**Figura 4.** Trialéctica de la producción del espacio.  
Fuente: Surós Sancho, 2016.

El *espacio concebido* es abstracto, euclidiano y geométrico, es decir, es el espacio concebido como modelo (*espace conçu*) ligado a las formas de representación y proyección de la realidad. Es el espacio dominante en las sociedades y está ligado con las relaciones de producción existentes en una sociedad y al orden en el que estas relaciones se imponen. Este espacio está compuesto por signos y códigos específicos, usados y producidos por los especialistas. El *espacio percibido* que se vive en la vida cotidiana, concreto y medible (*espace perçu*), ligado al estudio de las ciudades y del territorio, se vincula directamente con la imagen que tienen, constituye el espacio del “debería ser”. El *espacio vivido* es el que puede ser concebido y percibido

por sus habitantes y usuarios en la medida en que es vivido, como lugar de la representación, de los símbolos complejos y resistente al orden dominante (*espace vécu*), ligado a la concepción del espacio plenamente vivido. Es un espacio donde la gente hace un uso simbólico de los objetos que lo componen, al cual buscan cambiarlo y apropiarlo a partir de las prácticas espaciales. Es el espacio que integra las relaciones sociales de producción y reproducción. Este es para Lefebvre el principal espacio de cada sociedad y está directamente relacionado con la percepción que la gente tiene de él respecto de su uso cotidiano.

Lefebvre entiende la planificación como instrumento de conocimiento, poder y control que a través de la institucionalización de requerimientos técnicos pretende reducir y simplificar la realidad (el espacio abstracto) y suprimir las contradicciones con las diferencias que resisten o surgen en los márgenes de un entorno homogeneizado, ya sea en forma de resistencias o en forma de externalidades que involucran las prácticas sociales, actividades cotidianas y límites en permanente cambio (espacio social). Es esta última creación de forma espacial la que sirve

como medio para el desarrollo de las relaciones sociales, donde los grupos sociales pueden constituirse como tales o reconocerse entre sí (Valenzuela Aguilera, 2014).

### **2.3.2 La urbanización periférica como modo de producción del espacio**

Caldeira (2017) sostiene que muchas viviendas en las periferias de las ciudades alrededor del mundo han sido construidas en gran parte por sus residentes, quienes no necesariamente lo hacen de manera clandestina y tampoco de forma aislada. Si bien los usuarios tienen planes y una planificación en el tiempo e ideas preconcebidas, sus acciones normalmente no responden al marco de la planificación oficial. No obstante, a lo largo del proceso interactúan con el Estado y sus instituciones, pero generalmente de forma transversal, dadas las condiciones emprendedoras que tienen los habitantes de los barrios periféricos (Turner, 1976) para hacer frente a través de sus prácticas laborales domésticas a las limitaciones de las soluciones del Estado para garantizar funciones básicas (Pinedo, 2012).

En este sentido, puede entenderse a la urbanización periférica como un modo de producción del espacio que opera con una temporalidad y agencia específicas, se compromete transversalmente con las lógicas oficiales, genera nuevos modos de hacer política y crea ciudades altamente desiguales y heterogéneas (Caldeira, 2017).

La urbanización periférica implica una forma de *agencia y temporalidad específicas*. Por una parte, los destinatarios no son únicamente consumidores de espacios desarrollados y regulados por otros, sino que constituyen agentes de urbanización, quienes construyen sus espacios residenciales de acuerdo con los recursos que son capaces de poner juntos en cada momento en un proceso de autoconstrucción constante. A su vez como indica Holston (1991), cada fase de construcción implica desplegar diversas estrategias mediante el uso de sí mismos o mediante el contrato del trabajo de terceros como mano de obra. Por otra parte, estos procesos de ampliación y transformación espacial se dan a largo plazo y permanecen incompletos para su mejora continua, y se convierten en ocasiones en un factor de movilidad social.

Los espacios de la periferia no se conciben como terminados antes de ser habitados, sino que, por el contrario, los destinatarios conciben en la vivienda y el barrio en general su carácter provisional. Desde el momento en que los destinatarios los empiezan a habitar se inicia el proceso de planificación, ampliación y remodelaciones constante, que cambia según una lógica progresiva y desigual. De este modo, los usuarios residen en espacios precarios e inacabados, sujetos a una mejora continua, efectuada mediante distintas transformaciones, lo que da como resultado una combinación de espacios comunes, viviendas, equipamientos e infraestructura de muy diferentes niveles de terminación y elaboración que responden a distintas configuraciones y sus tendencias de transformación.

Por estas consideraciones, la autora sostiene que el estudio de la urbanización periférica debe estar orientado a capturar su temporalidad en el tiempo y a captar su reproducción continua a través del espacio (Caldeira, 2017).

Del mismo modo, en estos procesos de urbanización periférica los usuarios se comprometen con las lógicas oficiales de modo transversal. Si bien las periferias son espacios que con

frecuencia trastornan las lógicas oficiales, por lo general no se contradicen, sino que operan con ellas de manera transversal, redefinen esas lógicas y, al hacerlo, generan urbanizaciones de tipos heterogéneos, con consecuencias en las políticas habitacionales.

Esto se observa con frecuencia en los conjuntos barriales mediante usos y prácticas que van en contra de lo que establecen las lógicas y, sin embargo, son avaladas de manera no explícita por las instituciones mediante la falta de controles, regulaciones y prohibiciones. Por el contrario, cuando esta organización se debilita, las políticas pueden volverse en dirección opuesta (Caldeira, 2017).

La urbanización periférica suele estar marcada por una importante desigualdad social y espacial. Debido a que estos compromisos transversales exhiben múltiples formaciones de desigualdad, los contextos deben pensarse en términos de lógicas transversales para complejas formaciones urbanas que son inherentemente inestables y contingentes (Caldeira, 2017).

Para Donadio (2015), la lógica del Estado interviene mediante la creación de ciertas normativas, ejecución de diseños y la posterior implementación de políticas habitacionales, mediante las cuales el Estado resuelve o agudiza el problema del acceso a la vivienda por parte de los sectores populares. Sin embargo, las políticas de vivienda según lo indica (Oszlak, 1991) responden a *“un conjunto de tomas de posiciones que reflejan una cierta filosofía política y una concepción sobre el modo en el que deben resolverse determinadas cuestiones sociales”*, por lo que no pueden quedar en manos únicamente de la voluntad del Estado.

Del mismo modo, estos procesos de transformación de la periferia residencial no implican ausencia de planificación estatal, sino más bien un proceso en el que los usuarios y agentes del Estado interactúan de manera compleja. En las periferias barriales los principales agentes de producción del espacio son los destinatarios, y muchos espacios periféricos y autoconstruidos denotan una gran cantidad de planificación. El Estado está presente mediante la regulación, legislación, provisión de infraestructura, servicios, equipamientos, etc., durante el proceso; sin embargo, también interviene en una instancia posterior para modificar espacios que ya se encuentran construidos y habitados, donde los autoconstructores y desarrolladores intentan seguir las ordenanzas y reglamentos de la ciudad, pero por lo general lo hacen de manera desigual. Estas condiciones de ilegalidad presentes en las coyunturas siempre cambiantes en las periferias y las configuraciones que las acompañan atraviesan los patrones de urbanización de los pobres y a la vez constituyen un medio de gobierno en general (Holston, 2008).

Para Donadio (2015), la trilogía de lógicas de producción del espacio -la lógica de la necesidad, la lógica del mercado, y la lógica del Estado (Abramo 2015)- está presente en el entramado urbano, en el cual las tres operan simultáneamente en el espacio generando alteraciones tanto a nivel espacial como social.

Es por ello que la urbanización periférica genera *nuevos modos de política* a través de los nuevos tipos, demandas y contestaciones prácticas que los usuarios producen. Estas políticas tienen sus raíces en la producción propia del espacio urbano residencial a partir de sus cualidades, carencias y prácticas (Caldeira, 2015). Por esto, la urbanización periférica es un proceso a través del cual los residentes se involucran en modos de producción del espacio y constituyen a la vez nuevos tipos de espacios y de destinatarios. Según AbdouMaliq Simone



(2004, 2010, 2014), las áreas producidas por la urbanización periférica son dinámicas y transformadoras, pero no logran trascender la separación de las periferias y sus habitantes de otros espacios y grupos sociales.

De este modo, la urbanización periférica de manera gradual genera espacios urbanos heterogéneos social y espacialmente, donde cada área tiene su propia dinámica, debido a que los servicios y la infraestructura les llegan en diferentes momentos y dependen de varias condiciones, incluyendo el nivel y la persistencia de la organización política de sus residentes. En este sentido, la urbanización periférica ofrece a los sectores de menores recursos oportunidades de habitar estas ciudades, de mantener mercados y espacios alternativos en los que la vivienda y la vida urbana resultan un bien precario pero asequible.

La localización residencial es uno de los factores más importantes para los sectores de menores recursos, porque permite acceder a los servicios, equipamientos e infraestructuras, así como también a la economía interna y a la red de relaciones tácitas de solidaridad y de ayuda mutua del barrio, lo cual promueve la aparición de externalidades (Abramo, 2003) de las que pueden hacer uso para el desarrollo de sus prácticas económicas.

Caldeira (2017) propone dos condiciones que permiten la mejora continua de los espacios urbanos periféricos y las transformaciones en sus procesos de urbanización, las que define como una fuerte organización de los residentes y el compromiso del Estado en garantizar principios de justicia social, particularmente mediante el doble mecanismo -empleo y vivienda- que supone la integración de los destinatarios en las redes sociales y políticas. Esto se concreta a medida que los nuevos residentes empiezan a habitar los espacios y apropiarse de los mismos, mediante sus transformaciones y adaptaciones a nuevos usos, y se involucran en redes de modo simultáneo, lo cual a su vez mejora sus posibilidades de conseguir un trabajo y proporciona una base local de apoyo. En este sentido, Jacobs (1961) explica: "No hay ninguna lógica que pueda ser impuesta a la ciudad; la gente la hace, y es a ella, no a los edificios, a la que hay que adaptar nuestros planes".

Caldeira (2017) sostiene también que la indagación en estos procesos permite dar cuenta del potencial del modelo de urbanización periférica, el cual está estructurado por tensiones y mecanismos de contestación entre la lógica de planificación y la lógica de los destinatarios, lo que siempre se está transformando.

### **2.3.3 La planificación de vivienda social como forma de respuesta del Estado a las necesidades de sectores de menores recursos**

Donadio (2015) sostiene que el surgimiento de la vivienda social en Argentina tuvo que ver, por un lado, con los factores y circunstancias que llevaron a incluir el tema de la vivienda en las cuestiones sociales y, por otro, con los cambios conceptuales que sufrió la vivienda y el accionar de las políticas a través del tiempo desde el siglo XIX.

La primera de las cuestiones se asocia con el modelo de producción agroexportador de materia prima agrícola-ganadera y productos manufacturados que operaba en Argentina alrededor de 1900 bajo criterios de especialización y división internacional del trabajo. Esta situación,

sumada a la ola inmigratoria que provocó un aumento de la densidad poblacional y de la expansión territorial de la ciudad, generó la necesidad de urbanizar los terrenos mediante una fuerte intervención estatal. En aquel momento, las extremas condiciones de insalubridad y hacinamiento en las que se encontraban los inmigrantes requirieron cierta intervención estatal. Si bien hasta ese entonces el Estado no estaba a cargo de la producción de viviendas, a partir de esos años surgieron distintas alternativas para la satisfacción de la demanda de viviendas de los sectores populares. Una de ellas fue la impulsada por sectores socialistas porteños a través de la Cooperativa El Hogar Obrero que, desde 1905, construyó un conjunto de viviendas (Lentini, 2008). De este modo, la vivienda se transformó en una necesidad social donde tanto actores públicos como privados se involucraron en la cuestión del hábitat y llevaron adelante distintas propuestas arquitectónicas.

La influencia del movimiento moderno europeo a principios del siglo XX gravitó en la cuestión de la vivienda social y su habitabilidad. En 1915, con la creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas, se pone sobre el tapete el problema habitacional y se empezó a construir una importante cantidad de viviendas colectivas de gran calidad y a pensar la vivienda popular como un dispositivo de integración social, entendida por aquel entonces como conjuntos de problemas económicos y sociales propios de las sociedades modernas (Ballent, 2004).

Finalizada la Segunda Guerra Mundial, en la segunda mitad del siglo XX la situación de posguerra y crisis global provocó una nueva ola inmigratoria proveniente de Europa y, junto con ella, un movimiento migratorio desde zonas rurales hacia la ciudad promovido por el gran crecimiento industrial que implicaba la necesidad de mano de obra. Estos procesos generaron un aumento de la concentración poblacional en los centros urbanos, lo que saturó la infraestructura de los servicios y la oferta de la vivienda.

El Modelo de Industrialización por Sustitución de Importaciones primeramente se desarrolló con el fin prioritario que indica su nombre, pero luego profundizó la producción manufacturera de ciertos artículos en vistas a nuevos mercados, paliando de esta manera las barreras proteccionistas que estaban aplicando los países europeos. Bajo estas circunstancias es que surgen las villas miseria y los nuevos asentamientos en las grandes ciudades, y se hizo necesaria en este contexto una nueva intervención estatal.

El incremento en el déficit habitacional generó una nueva forma de producción de respuestas masivas que priorizaban aspectos cuantitativos, incorporando nuevos materiales, sistemas constructivos industrializados y con nuevas tipologías de vivienda colectiva, lo que significó un descenso en los niveles de calidad constructiva y deterioro de este sistema de producción habitacional y su consecuente degradación con su uso y mantenimiento.

Algunas de las críticas -que hasta hoy siguen vigentes- tenían que ver con que no tienen en cuenta el tipo y cantidad de usuarios, no posibilitan ampliaciones y los pocos espacios comunes terminaban siendo un sitio de tensiones, conflictos e inseguridad. Del mismo modo, la calidad de las viviendas y del equipamiento de los conjuntos generaba sectores marcados por sus condiciones desiguales y con limitadas posibilidades de movilidad social. Si bien las viviendas

individuales siguieron vigentes, el monoblock<sup>2</sup> se transformó en la tipología urbano-arquitectónica predominante. Estos barrios se localizaron en grandes vacíos urbanos de áreas desfavorecidas y de expansión en la periferia de la ciudad, en terrenos de grandes extensiones, expuestos al deterioro físico y social que culminó con una marcada tendencia a la guetización y la estigmatización (Donadio, 2015).

#### **2.3.4 El cuestionamiento de la lógica de la planificación frente a la lógica del usuario**

En los conjuntos habitacionales de la periferia las prácticas económicas pasan a realizarse en el interior de las viviendas o en los espacios comunes del barrio, es decir, en el espacio exterior de la vivienda -plazas, parques o parterres y veredas- destinado ahora para la práctica de diversas actividades económicas como una manera de ampliar el área de trabajo, ya sea por el reducido espacio con el que cuentan las viviendas, como una forma de exhibir los productos de la actividad a posibles clientes o bien por la naturaleza misma de la actividad y el tipo de espacios abiertos que requiere.

Para acomodar estas actividades, los destinatarios modifican los espacios comunes de uso residencial del ámbito barrial, mediante transformaciones que no estuvieron planificadas desde la concepción inicial del proyecto, con lo cual demuestran la falta de adaptación de estos espacios para usos mixtos. Distintas posturas teóricas abogan, mediante nuevos paradigmas, por la importancia del espacio para disminuir las brechas sociales y generar relaciones entre distintos grupos sociales, a fin de lograr una mayor heterogeneidad en las áreas residenciales, promoviendo la integración socioespacial con la ciudad.

Abramo (2003) sostiene que la compleja articulación entre procesos formales e informales de producción de ciudad que se da a partir de la incorporación de prácticas económicas en el ámbito residencial se presenta como una contratendencia a la uniformidad y de recualificación del ambiente formal en función a las alteraciones informales, al utilizar la vivienda como activo generador de ingresos por la proximidad del lugar de residencia a las fuentes de trabajo.

Para Rigatti (1997), uno de los principales conflictos entre la lógica de planificación con que fueron concebidos los conjuntos habitacionales y las lógicas de funcionamiento real mediante las cuales intervienen los usuarios en las transformaciones de sus espacios de habitar, se debe a que los principios modernos con los que fueron planificados no propician la diversidad social ni la integración espacial, por lo que las respuestas responden a esquemas rígidos donde no existe correspondencia espacial ni social.

Las inadecuaciones de las soluciones explican por qué en los sectores de bajos recursos aparecen territorios autárquicos desde lo urbanístico y desde lo económico, donde lo inicialmente planteado como formal se vuelve informal (Abramo, 2003).

---

<sup>2</sup> El mismo consiste en un sistema de pabellones de planta baja y dos o tres pisos altos, dispuestos paralelamente sobre el terreno, con equipamientos complementarios, priorizándose la disposición, el asoleamiento y la orientación.

Al no vincular las propuestas físicas con su significado social, la implantación de este tipo de orden espacial de tipo tradicional moderna no favorece la formación de vínculos sociales, tanto a escala local como global. Esta falta de adecuación se verifica mediante procesos de transformaciones espaciales realizadas por los propios usuarios destinatarios de los conjuntos habitacionales donde los verifican patrones comunes (Rigatti, 1997).

Estos patrones locales de transformaciones espaciales en los conjuntos habitacionales se obtienen mediante distintos mecanismos: el aumento de área construida; el parcelamiento y la privatización de espacios libres de uso público; la rejerarquización y el rediseño de espacios públicos. Las transformaciones físicas resultantes de estos principios, implementados de modo individual por cada uno de los usuarios de las viviendas alteran la organización de los principios espaciales locales existentes del conjunto habitacional, a la vez que permiten identificar ciertos mecanismos de transformación a través de los cuales definen una nueva configuración global, por la forma en que los espacios se relacionan entre sí y por el modo en que son controlados por los propios usuarios.

Algunos de los mecanismos de transformación observados por el autor, mediante los que los conjuntos originales concebidos desde la lógica de planificación obtienen una nueva estructura urbana para el conjunto a través de las modificaciones implementadas por el funcionamiento real de los destinatarios, son: el aislamiento de unidades en bloques del conjunto y organización de un acceso directo desde el espacio público, a través de la construcción de nuevas edificaciones, cerramiento con cercos o muros de espacios libres previstos de uso público; el agrupamiento de bloques pertenecientes al mismo o distintos bloques originales, promoviendo el surgimiento de locales tradicionales y rompiendo el orden espacial del proyecto centrado en la idea de núcleo; la construcción de nuevas edificaciones destinadas a distintos usos, ya sea en el interior de las unidades o bloques, en los alineamientos de las nuevas unidades y aisladas en interior de espacios públicos libres; la definición de espacios libres internos en los bloques como espacios de transición público/privado son usados como sector de maniobra y acceso; la ampliación de distintas superficies de interiores, separadas de los bloques originales en las unidades situadas en planta baja, que cambian la concepción original; la extensión de superficies en las unidades situadas en planta baja, mediante la construcción de cercos o muros con acceso independiente del bloque residencial del que forman parte; el alineamiento, agregados y construcción de nuevas edificaciones, muros o cercas, a lo largo de calles existentes o creadas por las propias transformaciones; la apropiación de espacios libres públicos siguiendo el eje a lo largo de las calles existentes y creando un sistema de recorridos internos para peatones; la ocupación de los frentes de las calles más importantes para la localización de actividades no residenciales, productivas, comerciales y de servicios.

Los patrones de estandarización, normalización e indiferenciación espacial, propuestos por el proyecto original según principios modernos, de manera frecuente son alterados por los destinatarios, y cada una de las estrategias individuales de los hogares impone nuevas condiciones según las que se organiza el patrón de ocupaciones local del espacio del conjunto habitacional, en las que se establecen estructuras de relaciones entre ámbito público y privado, repercuten en las posibilidades de circulación y control espacial a la vez que definen nuevas modalidades de articulación global entre distintos espacios en la medida que se alteran las características de accesibilidad y relaciones entre estos; afectan el modo en que las distintas

funciones urbanas se sitúan en la nueva configuración, generando una estructura urbana en la cual los patrones de integración y segregación espacial producen diferencias de estructuración local y global.

## **2.4 Habitar y trabajar: de la mixtura de usos practicada a la mixtura de usos pretendida**

### **2.4.1 Los orígenes y el concepto de usos mixtos**

El uso de suelo habitacional mixto tiene sus orígenes en el mundo en la década de 1980 con el surgimiento del movimiento conocido como el “Nuevo Urbanismo” en los Estados Unidos. Este movimiento transformó el diseño del ambiente construido mediante la utilización de principios urbanos que permitieran mejorar los estándares y la calidad de vida de las personas. Los proyectos de uso mixto llegaron a América latina en la década de 1990 en países pioneros como México, Brasil y Chile (Avendaño, 2018).

El uso mixto es la razón de ser de las aglomeraciones urbanas y era el paradigma de las ciudades antes de prácticas de planificación modernas. A principios del siglo XX, la planificación moderna promovió el uso monofuncional mediante la separación de la vivienda de los lugares de trabajo y de los espacios comerciales o sociales, y las áreas residenciales fueron diseñadas también para grupos de ingresos homogéneos. Hoy en día, este modelo debe de cambiar por los usos mixtos del suelo. Para promover una ciudad de uso mixto, al menos el 40 por ciento de la superficie construida tiene que destinarse a usos económicos. La zonificación monofuncional debe reducirse a no más del 10 o 15 por ciento del suelo total (ONU HÁBITAT, 2017).

La ONU HÁBITAT (2017) indica que el uso del suelo con un solo propósito y las políticas de zonificación que lo promueven pueden inducir a la fragmentación social. Esto dificulta el acceso a los servicios urbanos de los grupos de menores ingresos, lo que reduce las oportunidades de interacción ciudadana y la integración social, a la vez que impide las sinergias y la estimulación mutua entre las actividades productivas. El mono-propósito, conjuntamente con bajas densidades, estimula el uso de la movilidad individual y reduce la viabilidad de las redes de transporte público reforzando aún más la exclusión de los menos privilegiados.

El concepto de uso mixto de la tierra y de las funciones ha sido utilizado por años, incluso antes de que existiera la planificación espacial; sin embargo, no siempre ha sido el paradigma principal en el desarrollo urbano (De Koe, 2013). El uso de la tierra se asocia con la forma en que se personaliza el terreno, cuyas funciones a su vez se definen como servicios proporcionados por el entorno espacial. Al respecto, Best (1981) indica: “El uso de la tierra se ocupa esencialmente de aspectos espaciales de todas las actividades del hombre en la tierra y la forma en el que la superficie terrestre está adaptada, o podría adaptarse, a satisfacer las necesidades humanas”.

El término de uso mixto en general implica la existencia de zonas híbridas en cuanto a las actividades que presenta un sector específico de la urbe, que en el tipo ideal es un espacio

planificado. Un uso mixto es la combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficinas con una zona residencial, u otro tipo de proyectos como los culturales o de esparcimiento, entre otros. Tapia (2019) indica que el llamado “uso mixto” refiere a la combinación de distintos usos en un mismo conjunto habitacional, que permite que en un mismo lugar sea posible encontrar vivienda, oficinas y locales comerciales, con accesos diferenciados y espacios comunes conjuntos. Avendaño (2018) sostiene que los usos mixtos funcionan como pequeños distritos que integran parques y plazas públicas con edificios de apartamentos, torres de oficinas, locales comerciales, consultorios médicos, zonas deportivas, espacios de entretenimiento y estacionamientos, donde todo está cerca. Por otra parte, la mixtura es un término utilizado como mecanismo identificador de los usos del suelo de un plan de ordenamiento territorial, a partir de diferenciaciones en escala, grados, valores o significados (Valencia Grajales y Marin Galeano, 2021).

Los proyectos de uso mixto adquirieron relevancia en América latina en los últimos años, como evolución del habitar que responde a las demandas del mercado. Esto se debe a que, por un lado, los destinatarios cada vez requieren desplazarse en menor tiempo y contar con zonas multifuncionales; por otro, permite al sector inmobiliario sacar mayor provecho de los terrenos y rentabilizar las inversiones, a la vez que concentrar diferentes tipos de construcciones en un mismo lugar. Es por ello que este tipo de proyectos es considerado por muchos autores como la antesala de las miniciudades en la región (Avendaño, 2018).

Sin embargo, la tendencia cambió hace poco más de una década y en países como Brasil, Chile y México se empezaron a erigir los primeros proyectos de uso mixto, y con ellos se modificó su implementación (Avendaño, 2018). En la actualidad los usos mixtos debieron transformarse y responder a los nuevos modelos de desarrollo en medio de un cambio de paradigma cultural. A principios de la década de 1990 los usos mixtos fueron la innovación del momento y desde entonces han evolucionado pasando a materializarse en complejos edificios que agrupan múltiples funciones. El futuro de los proyectos de uso mixto es la concentración de varios desarrollos de este tipo en una misma zona para la creación de miniciudades dentro de las ciudades.

#### **2.4.2 Los fundamentos y beneficios de los usos mixtos**

La coexistencia de usos mixtos compatibles mediante la eliminación de barreras de zonificación y la adopción de usos múltiples compatibles pueden generar *beneficios sociales*, ya que mejora la accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos para un segmento más amplio de la población, e incrementa las opciones de vivienda mediante tipologías diversas. También mejora la percepción de seguridad de una zona por el aumento del número de personas en la calle; *beneficios económicos* por la suba del potencial del comercio, ya que genera dinamismo entre diversas actividades, lo que atrae a más clientes potenciales y se reflejara en un incremento de los ingresos por las actividades y el aumento del valor de las propiedades de la zona, que beneficia los ingresos tributarios locales; *beneficios de infraestructura*, ya que el uso mixto atenúa la demanda de transporte, acortando la distancia y reduciendo el uso del automóvil, además de minimizar los requerimientos de infraestructura

vial y reducir la cantidad de suelo asignado para el estacionamiento, aumentando por el contrario la movilidad en bicicleta y a pie (ONU HÁBITAT, 2017).

Para Avendaño (2018), los proyectos comerciales de usos mixtos han impactado positivamente las comunidades en las que se construyeron (Impacto socioeconómico de los bienes raíces comerciales en América Latina” elaborado por el International Council of Shopping Centers - ICSC- en 2017). Los espacios constituyen más que un lugar de abastecimiento de bienes, productos y servicios, ya que sus impactos repercuten en la generación de fuentes de empleo, de ingresos públicos -mediante impuestos de diferente naturaleza-, estimulan la atracción de nuevas inversiones y se convierten en puntos de encuentro social.

Para Tapia (2019), la mixtura de usos genera un alto impacto a sus usuarios, ya que permite la integración de una comunidad beneficiada por la cercanía y acceso a bienes o servicios. No obstante, su implantación no solo significa integración física sino también social, en tanto los usos mixtos permiten la integración de comunidades con espacios que conjugan ámbitos privados y públicos, fomentando lugares de encuentro, esparcimiento y ocio.

Entre sus fundamentos se encuentran la densificación en altura en una densidad y altura adecuadas, donde los servicios y puntos de abastecimiento se encuentren en distancias cortas para reducir los tiempos de movilidad de los usuarios. Los usos mixtos no solo deben estar asociados con un edificio en particular, sino que puede ser una zona de una ciudad, no muy extensa, para aprovechar las sinergias por cercanía.

La planificación del uso del suelo se define como una forma integrada de organizar la ubicación, la intensidad, la forma y la armonización del desarrollo del suelo para facilitar las actividades en ese entorno (Chapin, 1965; Cullingworth, 1972). Dentro de la planificación espacial, la mayoría de las actividades en una ciudad está relacionada con las funciones urbanas, dado que la planificación del uso de la tierra es una forma integrada de planificación, donde es fundamental considerar la combinación de funciones y el acuerdo con las políticas (Albrecht, 2004).

En las áreas urbanas actuales adquiere cada vez mayor importancia la combinación adecuada de los diferentes usos y funciones de la tierra, a fin de propiciar una vitalidad urbana adecuada, la que es definida por autores como Jacobs (1961) y Montgomery (1998) como la capacidad de generar vida pública en las calles, plazas y parques, así como la capacidad de identificación de los usuarios de determinados lugares de sus lugares de pertenencia o barrios. De esta manera, la capacidad de los edificios de dar sustento a estas actividades y prácticas es lo que determina en gran parte la vitalidad urbana.

Desde el punto de vista urbano, los proyectos de usos mixtos están diseñados para promover una variedad de actividades en comunidad en un mismo espacio, reduciendo la necesidad de desplazamientos (Avendaño, 2018). Asimismo, este tipo de proyectos favorece la revitalización de espacios urbanos, sobre espacios ocupados por viejas construcciones o en áreas que anteriormente fueron utilizadas con otro objetivo. También sirven para dar vitalidad a zonas de una ciudad, bajo la premisa de que todos los distritos deben servir para más de una función primaria. Los urbanistas coinciden en que hay que revertir la idea de separación de actividades en una ciudad y procurar espacios donde las actividades se mezclen y se complementen entre

sí, por lo cual es positivo que el trabajo, el ocio, la vivienda y las compras tengan lugar en el mismo entorno. La principal ventaja de las ciudades con usos mixtos es que buscan densificar las zonas, disminuir o eliminar los traslados largos y ofrecer una variedad de servicios en un solo lugar. Representan una solución para la planificación y el desarrollo de las ciudades en crecimiento, al ofrecer espacios compactos, integración de núcleos urbanos y diversificación del uso de suelo para lograr su máximo aprovechamiento, con una densidad adecuada que permita que todas las personas tengan acceso al espacio público.

### 2.4.3 Consideraciones sobre los tipos y clasificaciones de usos mixtos



**Figura 5.** Tipos de mixturas de usos del suelo.  
Fuente: Valencia (2021).

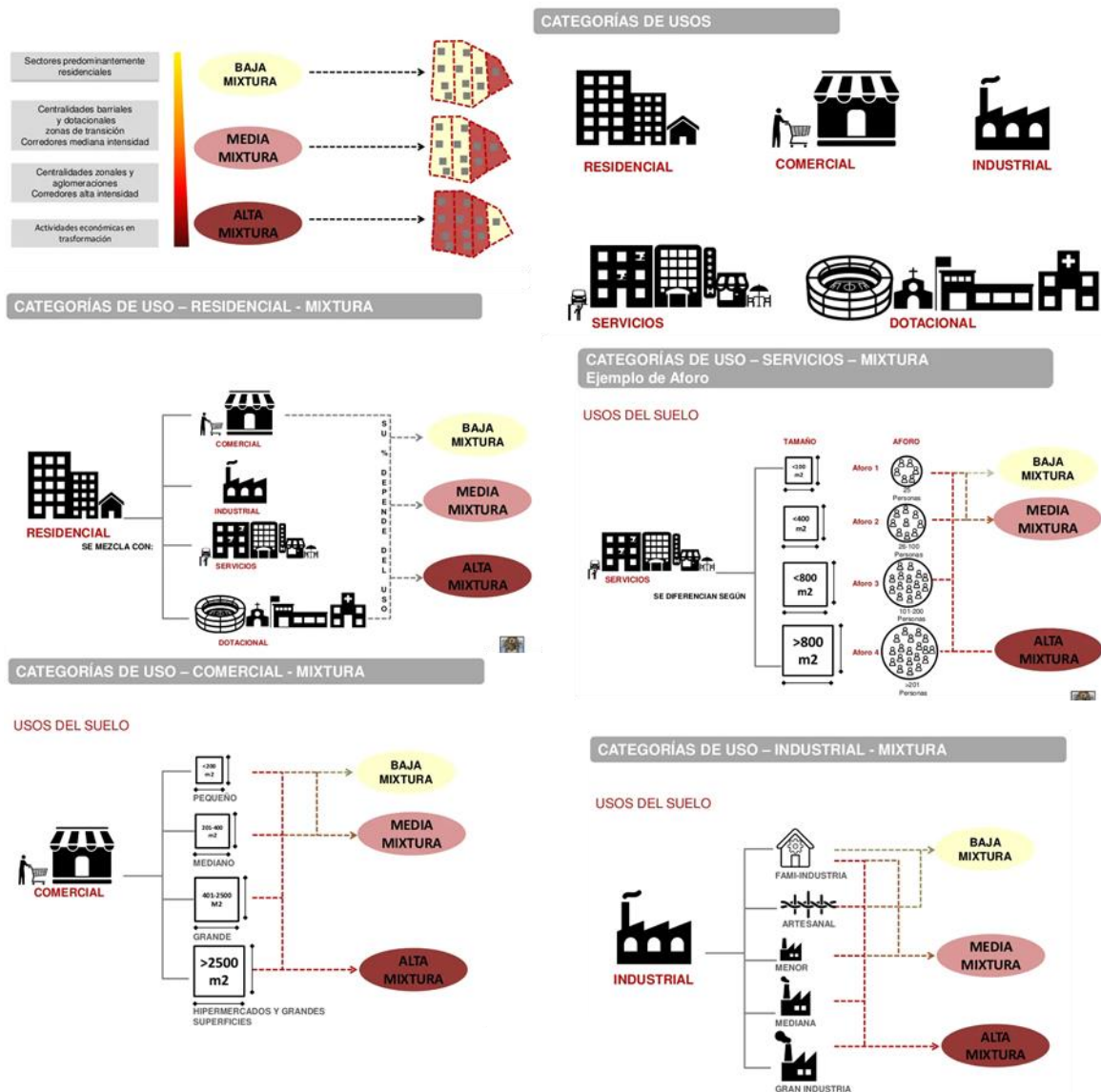
Valencia Grajales y Marin Galeano (2021) reconocen que actualmente en las ciudades existe una mezcla de usos del suelo que es difícil controlar; sería necesario apuntar a la mixtura de usos, término que hace referencia a aquellos espacios territoriales que concentran varios usos del suelo de forma simultánea, como vivienda, comercio, industria, rural, urbana y servicios, entre otros.

El departamento administrativo de planificación de Medellín (2019) definió tres grandes áreas generales de uso; baja, media y alta mixtura, y fijó

categorías determinadas (Figura 5): 1. Uso residencial. 2. Uso comercial. 3. Uso servicios. 4. Uso industrial. 5. Uso dotacional. 6. Espacios públicos existentes. 7. Espacios públicos proyectados. Las mixturas se definen desde alta a media y baja, donde la mayor concentración se refiere a un uso de tipo industrial y, por el contrario, la menor concentración de mixtura indica un uso predominantemente residencial.

La clasificación de una unidad del suelo se efectúa mediante porcentajes de mixtura, la cual está compuesta por una serie de tipos de usos: el mayor número de viviendas determina una baja mixtura, y por el contrario el menor número de residencias implica un mayor nivel de mixtura (Valencia Grajales y Marin Galeano, 2021). El índice de mixtura tiene como propósito evaluar el grado de mezcla o diversidad de usos del suelo dentro de un polígono. Este es un cálculo que trata de medir el grado de mezcla o de diversidad de usos del suelo (Figura 6). Este índice varía entre 0 y 1, donde cero indica homogeneidad (hay un solo uso) y 1 indica heterogeneidad (hay múltiples usos equitativamente distribuidos) (Departamento Administrativo de Planificación de Medellín DAPM, 2019).





**Figura 6.** Usos generales del suelo urbano y protocolos ambientales y urbanísticos PAU.  
 Fuente: Departamento Administrativo de Planificación de Medellín DAPM (2016).

### 2.4.4 Algunas propuestas de incorporación de usos mixtos

La Carta del Nuevo Urbanismo (1996) visualiza la necesidad de reconfigurar los barrios periféricos, para lo cual reconoce que las soluciones físicas por sí solas no resolverán problemas sociales y económicos, pero tampoco puede sostenerse una economía estable comunitaria sin el respaldo de un marco físico coherente. En este sentido, alienta la dotación de principios que promuevan políticas públicas que prioricen los vecindarios diversos en relación con usos y grupos sociales; diseños particularizados para cada tipo de usuario; criterios de planificación y diseño participativo compuestos por actores de distintos sectores. En cuanto a los principios del diseño urbano, se considera primordial la estimulación de vecindarios compactos, que permitan el uso peatonal y sean de uso mixto, y que con un amplio rango de tipos y precios de vivienda puedan conducir a la interacción de diversos sectores sociales fortaleciendo la integración social; y que presenten concentraciones de actividad, arraigadas en ellos y no

aisladas en complejos de uso único, donde se definen calles y espacios públicos como lugares de uso compartido.

La Nueva Agenda Urbana (2017) se propone considerar la realización de las actividades productivas y comerciales que desarrollan los sectores de bajos recursos y la dotación de centros barriales de abastecimiento y servicio que cualifiquen el espacio urbano, como fundamentos que aporten a un nuevo paradigma de vivienda social que favorezca la mixtura funcional y socioeconómica, considerando a la mixtura socioespacial uno de los principales factores que contribuyen a reducir las diferencias de oportunidades (NAU, 2017).

Por un lado, se promueve una planificación urbana integrada, basada en la compacidad, el policentrismo, la conectividad y las densidades adecuadas y los múltiples usos del espacio, así como los usos sociales y económicos mixtos en las zonas construidas. Además, se priorizan las estrategias de planificación urbana, que faciliten una mezcla social mediante el suministro de viviendas asequibles con acceso a espacios públicos y servicios básicos de calidad para todos, de manera que se favorezcan la interacción y la diversidad social.

Para estos fines resulta necesaria la rehabilitación y la mejora de los barrios marginales y los asentamientos informales, y en ellos promover la creación de espacios públicos seguros, integradores, accesibles y de calidad que fomenten el desarrollo social y económico, con el fin de aprovechar de manera sostenible su potencial para generar mayores valores sociales y económicos, y facilitar las oportunidades de generar medios de subsistencia. Esto mediante la promoción de la creación de espacios públicos como zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, el intercambio económico y diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, siendo inclusivas y participativas, y que promuevan la convivencia y la inclusión social. También ha de tenerse en cuenta la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, siempre con el foco en la integración socioeconómica.

Otro de los principios consiste en el desarrollo de economías urbanas sostenibles e inclusivas, que garanticen la creación de empleos decentes y el acceso equitativo para todos a las oportunidades. Se debe facilitar el apoyo a las microempresas, las pequeñas y medianas empresas y las cooperativas, en particular los negocios y las empresas de la economía social y solidaria que operan tanto en el sector estructurado como el no estructurado de la economía, reconociendo la contribución de los trabajadores no remunerados y domésticos a las economías urbanas. Del mismo modo se promueve la creación y el mantenimiento de redes bien conectadas y distribuidas de espacios públicos de calidad, destinados a fines múltiples y a incrementar las interacciones sociales, mediante el establecimiento de redes propicias y accesibles de comercio y mercados locales como opción para contribuir a la diversificación. Se alentará el desarrollo de ingresos mixtos para promover la inclusión y la cohesión sociales. Asimismo, se apoya la elaboración de políticas de vivienda que promuevan enfoques de viviendas integradas abordando los fuertes vínculos entre el empleo y la vivienda, de manera que se prevengan la exclusión y la segregación.

Se promueven enfoques participativos en todas las fases de los procesos de planificación y elaboración de políticas urbanas y territoriales, mediante el apoyo a los gobiernos locales para

que determinen sus propias estructuras administrativas y de gestión, de conformidad con la legislación y las políticas nacionales, a fin de adaptarse a las necesidades locales. Se alientan marcos normativos adecuados y se apoya a los gobiernos locales para que se alíen con las comunidades, la sociedad civil y el sector privado con el fin de desarrollar y gestionar infraestructuras y servicios básicos, y se cooperará con las comunidades locales y los agentes no gubernamentales pertinentes en la formulación de estrategias e iniciativas urbanas, teniendo en cuenta los barrios marginales, su protección jurídica y social y su acceso a conocimientos, bienes y otros servicios de apoyo. Se estimula mediante estas acciones la transición progresiva de los trabajadores y las unidades económicas a la economía formal y el mejoramiento de los medios de vida.

## **2.5 Fragmentación e integración socioespacial**

### **2.5.1 Fragmentación socioespacial y sus factores**

Para Valenzuela Aguilera (2014), la fragmentación urbana, materializada en la división planificada del espacio, estuvo sustentada en los principios del funcionalismo utilizado en América latina como instrumento de control y dominación, en donde la imagen del desarrollo demostró su insuficiencia sistemática en la solución de los problemas materiales y sociales de la ciudad. Esto trajo como consecuencia la fragmentación del espacio, la segregación social y la institucionalización de estos mecanismos de planificación.

Los patrones fragmentados se caracterizan por áreas de alta densidad que son de un solo uso y que resultan en manchas densas y monofuncionales. Por lo general, se componen de construcciones residenciales de bajo costo en las afueras de las ciudades, separadas de zonas comerciales y recreativas, centros de servicios y áreas empresariales e industriales. Las comunidades cerradas contribuyen a la fragmentación. El resultado es una ciudad segregada, que restringe el acceso a sus diversas áreas según los diferentes grupos de ingresos (ONU HABITAT, 2017).

En la actualidad, las formas urbanas requieren analizar la incorporación de la complejidad, la yuxtaposición y la simultaneidad de los procesos socioeconómicos y urbanos en la planificación, dado que tienen un impacto considerable en términos de relaciones sociales, de modo tal que pueden aumentar la fragmentación espacial, el aislamiento funcional y la segregación social. La falta de acceso a equipamientos, de proximidad y de espacios públicos seguros atomiza las relaciones sociales y genera un sentimiento de exclusión entre la población que habita en los distintos sectores de la ciudad (Valenzuela Aguilera, 2014).

La concepción del autor cuestiona la conceptualización abstracta funcionalista de planificación por intentar reducir la realidad a través de la institucionalización de requerimientos técnicos. En este sentido, la crítica de Jacobs (1961) y Lefebvre (1974) del modelo racional de zonificación espacial se basa en que la subdivisión extrema del territorio y la ausencia de mixturas funcionales genera anomia, segregación y la disociación entre los elementos internos de la ciudad. Por lo tanto, la mezcla de usos del espacio público es imprescindible para la vida social de la ciudad, por lo que la racionalidad espacial ejercerá el control y el modo de interactuar cotidiano (Valenzuela Aguilera, 2014).

La estructura social capitalista se caracteriza por ser jerárquicamente desigual y estratificada en clases o grupos sociales. Esta fue construida principalmente a partir del status socioeconómico y fue enfatizada por ser dinámica, en la medida que habilitaba a la movilidad social de los individuos entre los diferentes estratos en función del cambio de posición socioeconómica en un determinado período de tiempo por consecuencia de haber incrementado o disminuido la posesión de ciertos recursos o capitales adquiridos o consumidos, que lo posicionan en otro lugar de la estructura social (Bourdieu, 2001).

En Argentina, Germani (1955), Llach (1978) y Torrado (1992) destacaron el trabajo decente y la educación como los principales factores que contribuyen a esta movilidad y de modo consecuente al ascenso social, cuyo estudio se basó en las oportunidades generadas por el desarrollo económico-social, el papel que juega el Estado en este desarrollo y la incidencia de los factores culturales en dichas oportunidades y en las desigualdades sociales (Dalle, 2010).

El avance del neoliberalismo global ocasionó el retroceso de las instituciones del bienestar y de los derechos sociales que garantizaban, lo que afectó el trabajo y la educación como factores de movilidad social ascendente, además de que generó otros factores de tipo cultural que acentuaron la marginalidad y la exclusión, fenómenos que pasaron a justificar fuertes procesos de movilidad social descendente en las últimas décadas. Al respecto, Wacquant indica que uno de estos factores es “la estigmatización creciente en la vida cotidiana y en el discurso público, cada vez estrechamente asociada no solo al origen social y étnico sino también al hecho de vivir en barrios degradados y degradantes” (Wacquant, 2013).

El campo de los estudios urbanos recientemente ha prestado especial atención a los procesos de segregación y de fragmentación socio-espacial, fenómenos asociados a la distribución desigual de grupos sociales diferentes en el interior del espacio urbano, y en particular a la afectación de la interacción entre los grupos sociales y las posibilidades de movilidad social. Autores como Sabatini (2003) y Katzman (1999) concuerdan en que este aislamiento espacial y el distanciamiento entre las clases promueven la desintegración social, lo que afecta especialmente a los grupos pobres.

Barreto et al. (2016) sostienen que “la fragmentación socioespacial urbana residencial deriva de un conjunto de prácticas de producción del espacio y del habitar que promueven aislamientos, fronteras reales y simbólicas, distanciamientos espaciales, violencias y conflictos urbanos entre grupos sociales de distintas clases, en desmedro de la interacción e integración socioespacial”.

Las estrategias de localización y de resolución habitacional se asocian -consciente o inconscientemente- con las prácticas desarrolladas a partir de sus necesidades y aspiraciones habitacionales, y en respuesta a las políticas de ajuste y exclusión y sus efectos sobre las estrategias individuales y colectivas.

Este proceso guarda relación también con los cambios de mecanismos de integración en la ciudad y las urbanizaciones privatizadoras del espacio, producto de la relación conflictiva entre las concentraciones de pobreza y el autoencierro de las clases más acomodadas. En esta tesis

interesan las trayectorias sociales de un grupo de hogares respecto de sus estrategias de localización y de resolución habitacional, teniendo en cuenta uno de los factores de integración que es el trabajo decente.

La Fragmentación espacial, en términos de una separación de funciones es un reflejo y expresión física de la segregación social dentro de la sociedad –la creciente brecha en la distribución de la riqueza entre las clases, la inequidad basada en clase, género, edad. son dos graves problemas que afectan a las ciudades latinoamericanas. Expresan procesos de diferenciación y desigualdad de las clases sociales en el espacio urbano que se han intensificados en las últimas décadas.

Sabatini y Brain (2008), a partir de las relaciones entre “lo social” y “lo espacial”, consideran que no existe una relación directa entre mayores niveles de desigualdad social y más posibilidades de segregación residencial en la ciudad. Esta relación más bien responde a una dinámica compleja entre procesos de diferenciación social y segregación residencial, fundada en el interés por construir o defender identidades sociales o de grupo representa uno de los factores que impulsan la segregación residencial.

Por un lado, exponen los autores, en el medio latinoamericano existe un proceso generalizado en la escala social de la periferia popular caracterizado por una ocupación de los más ricos, pero también de grupos medios en las áreas populares, es decir, entre grupos no tan distantes en la escala social. El resultado espontáneo es la disminución de la distancia entre los grupos sociales que ocupan los extremos de la escala social, es decir, una reducción de la segregación residencial, que no da lugar necesariamente a la expulsión de los residentes de menores ingresos. En tanto estarían influyendo factores culturales y económicos, que engloban más actividades que las residenciales tienen asimismo como alternativa de localización a la periferia popular accesible con la proliferación de obras públicas y que apuntan a mayores grados de mezcla social en el espacio (Sabatini y Brain, 2008). Por otro lado, indican que si bien lo esperable es que las personas prefieran vivir con sus iguales existe una tendencia de las personas por integrarse en comunidades, ya sean comunidades territoriales o no, o la de participar en la construcción de identidades colectivas. Sin embargo, las ciudades muestran que los grupos vulnerables o discriminados, especialmente cuando se precariza el empleo y se debilitan sus lazos con el sistema político formal, prefieren vivir en barrios más integrados socialmente.

Para esta tesis interesa abordar procesos de integración a partir de mixturas de baja diferenciación socioeconómica, esto es, entre asalariados formales e informales y la precarización del empleo que afecta a estos grupos urbanos. A los efectos se retoman los fundamentos expuestos por Sabatini y Brain (2008) es posible y necesario promover desde la política pública la evolución de nuestras ciudades hacia mayores niveles de integración socio-espacial, especialmente en favor de los grupos populares, tradicionalmente más segregados.

### **2.5.2 ¿Qué se entiende por integración socioespacial?**

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo -PNUD- (2000) entiende la integración social como la capacidad de generar representaciones de identidad colectivas o comunes

socialmente cohesionadoras de los diversos sectores de la sociedad. Por su parte, Sepúlveda (2003) indica que una de las principales características de una sociedad integrada es su alto nivel de asociatividad, mediante el que se constituye e integra dichos grupos, conformando una instancia entre lo privado y lo público, esto es, entre los individuos y el sistema social global. Barreto (2010, p. 183) entiende por integración social

“a una situación en la que los miembros de los hogares de una sociedad (cualquiera sea su condición de edad, género o étnica) estén insertos dentro del sistema formal (en condición activa o pasiva) y cuenten con protecciones sociales básicas para acceder a los servicios sociales esenciales, de salud, educación, vivienda, seguridad, ocio y recreación, etc., de manera adecuada en relación con las condiciones de vida generales de la sociedad de pertenencia”.

La participación de estos grupos en distintos ámbitos construye expectativas de comportamientos generalizados articulados en torno de una identidad. En el problema estudiado en esta tesis, se verifica en un grupo social analizado la identificación de un mismo conjunto habitacional o la pertenencia a una misma organización laboral a partir del desarrollo de sus prácticas económicas, lo que los lleva a generar patrones de transformación recurrentes. Cuando estas representaciones se encuentran expresadas simbólicamente constituyen formas de normatividad (Sepúlveda, 2003).

Sepúlveda et al. (1992) señalan que es posible distinguir tres niveles de comunicación en los conjuntos habitacionales del hábitat urbano: el sistema familiar, el sistema vecindario y el sistema comunidad. El sistema familiar se caracteriza por estar vinculado con el parentesco y resultar de la satisfacción de las necesidades biológicas, sociales y afectivas de interacción. El sistema vecindario surge desde el ámbito barrial, a partir de la configuración de las redes de comunicación y la delimitación del espacio residencial, estimulado por las interacciones derivadas de la cercanía física entre viviendas, el cual se orienta a solución colectiva o desarrollo de los conflictos de residentes de los conjuntos habitacionales. El sistema comunidad se asocia con una etapa avanzada de la evolución de los conjuntos residenciales; requiere de una puesta en común y toma de conciencia de los problemas que afectan a los vecinos e implica la articulación de organizaciones orientadas a su resolución (Sepúlveda et al., 1994).

Sepúlveda (2003) parte de la base de que lo social y lo espacial son dimensiones que se encuentran íntimamente relacionadas, en la medida en que lo espacial es un producto de lo social y a la vez constituye un marco donde lo social se realiza. Por ello, indica que el espacio presenta posibilidades de generar integración social a través de su capacidad de ser controlado, la claridad de sus límites y su configuración (permitiendo, o no, mayores probabilidades de encuentro).

Sepúlveda (2003) y Hillier (en Greene, 1999) sostienen que uno de los mayores aportes que puede hacer la arquitectura al bienestar social es la configuración de espacios que faciliten la conformación de grupos comunicativamente articulados. Estos autores coinciden en que la configuración espacial afecta el tipo de relaciones que se producirá en determinado lugar. Tal como Greene explica, "la configuración espacial provee un campo potencial de encuentro y co-

presencia donde la movilidad cotidiana hace que los vecinos normalmente se encuentren, corresponderían a conjuntos en donde la constitución de grupos es más favorable”.

El carácter asociativo de un conjunto residencial se define a partir de dos grupos de variables. El primero de ellos -que es el que interesa en esta tesis- lo constituye el conjunto de acciones colectivas que realizan los habitantes, y que se caracterizan por generar instancias de encuentro y relación social -particularmente en función del uso de espacios comunes residenciales para prácticas económicas-. Estas acciones se sustentan en la capacidad de concebir y crear organizaciones para practicar actividades diversas que atraen a la población, y que indirectamente colaboran para integrar socialmente a los habitantes. Tienen una diversidad de motivaciones y ponen en juego distintas actividades colectivas vecinales. El segundo grupo de variables se vincula con los atributos de las organizaciones mismas, en la medida en que contribuyen a reforzar su carácter asociativo.

Mangin (1963) destaca la capacidad de las barriadas como colectivos para consolidar este tipo de procesos asociativos dentro de una economía de mercado. En la misma línea, Turner (1976) sostiene que los habitantes de dichas barriadas generan numerosas iniciativas laborales y dan respuestas emprendedoras a las condiciones adversas, y muchas veces con obstáculos legales por parte de un Estado con grandes limitaciones en el cumplimiento de sus funciones básicas (Pinedo, 2012). Por su parte, Matos (1968) describe las barriadas como un fenómeno social con patrón de establecimiento y rasgos físicos, sociales y económicos estructurados mediante apropiación de terrenos vacíos, en áreas periféricas de dominio público (Pinedo, 2012).

Turner (1976) cuestiona la forma en que son excluidos los habitantes y la comunidad en general de los procesos de planificación y construcción de la ciudad. Asimismo, destaca que las respuestas residenciales no se limitan únicamente a la aspiración de habitar en un lugar confortable, sino que implican una iniciativa popular para crear vida de espacios comunitarios de acuerdo con las circunstancias sociales y físicas específicas de cada lugar. A partir de estas consideraciones propone incorporar estas iniciativas para de este modo comprender, apoyar y guiar los procesos sociales por los que los destinatarios transforman su hábitat y se constituyen en ciudadanos participantes.

Para Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001) la integración social requiere que la sociedad sea capaz de generar y consensuar normas de comportamiento comunes, de ofrecer a todos sus integrantes equidad de oportunidades y, finalmente, de brindar un marco donde sea posible el desarrollo de identidades. En tanto para la CEPAL (2000), la integración social tiene que ver con la adhesión de grupos e individuos a normas de comportamiento que garantizan la solución pautada de conflictos; de acuerdo con la difusión equitativa de capacidades y de un acceso similar a oportunidades de bienestar; por la coexistencia de diversos grupos sociales que pueden expresar su autonomía e identidad de manera armónica en el ejercicio ciudadano, la negociación política, el acceso a activos sociales y la participación en la economía (CEPAL, 2000: 83).

La Ley 27.453 define la integración sociourbana de barrios populares como el conjunto de acciones para mejorar y ampliar los conjuntos barriales; el acceso a servicios, infraestructura y equipamiento social; el tratamiento de los espacios libres y públicos; la eliminación de

barreras urbanas; la accesibilidad y la conectividad; el saneamiento y la mitigación ambiental; el fortalecimiento de las actividades económicas familiares; el redimensionamiento parcelario; la seguridad en la tenencia de los terrenos y viviendas y la regularización del estado de dominio de esas propiedades.

Ruiz-Tagle (2013) concibe la integración socioespacial como la configuración de vínculos entre grupos sociales diferentes que habitan en una misma área residencial. Esta configuración se define a partir de una relación multidimensional que puede funcionar de manera independiente y en distintos niveles a través de cuatro dimensiones: *física*, referida a la proximidad entre grupos diferentes; *funcional*, alusiva al acceso efectivo a oportunidades y servicios; *relacional*, basada en las interacciones y relaciones entre grupos, y *simbólica*, sustentada en la identificación con un territorio común.

### **2.5.3 Distintas posiciones sobre la integración socioespacial**

Algunas posiciones indican que la proximidad entre grupos sociales puede generar consecuencias positivas a los hogares de menores ingresos, en la medida en que implica mejores oportunidades de trabajo y educación (Basolo, 2013); sin embargo, este determinismo espacial implementado por muchas políticas públicas que promueven la mezcla social es cuestionado por otros autores (Kearns et al., 2013). Si bien no se ha llegado a un consenso específico entre las distintas posturas, Parrado Rodríguez (2020) sostiene que es necesario identificar el modo en que ocurren las relaciones entre diferentes sectores sociales en el marco de la cercanía física, con el fin de detectar los efectos que tiene la proximidad y comprender las distintas capacidades y estrategias con las que los grupos sociales pueden resistirse.

En este marco, resulta fundamental indagar en la experiencia cotidiana y la construcción de significados que se producen en el espacio compartido, y verificar las posturas que proponen la conformación de espacios residenciales más heterogéneos como medida para revertir los efectos negativos de la segregación y la pobreza concentrada (Colomb, 2011; Chaskin y Joseph, 2010).

Para Romero Grezzi (2017) debe entenderse la construcción de conjuntos de viviendas periurbanos como una instancia más dentro de un proceso de mayor complejidad de la producción de hábitat, trascendiendo aquellas interpretaciones del territorio en las que predominan los aspectos físicos materiales. Según indica, es fundamental atender de igual modo los aspectos intangibles asociados con la producción de hábitat y las distintas formas de valor que asume el espacio a lo largo del proceso de apropiación barrial, y las posibilidades de desarrollo comunitario que otorga el espacio de uso colectivo, más allá de la mejora en la calidad de vida que supone un conjunto de viviendas acorde con los parámetros edilicios.

Este autor sostiene que cuando los destinatarios empiezan a habitar el conjunto se producen lazos de solidaridad entre el vecindario a partir de los consensos y disputas en la apropiación colectiva del espacio y la resolución de cuestiones concretas, como el acceso a ciertos servicios, equipamientos e infraestructuras. De este modo, las relaciones vecinales no solo constituyen la base para resolver problemas comunes, sino que abarcan la reproducción de prácticas sociales, de control social, de mantenimiento de pautas, valores y normas correctas, a la vez



que presentan potenciales para pensar en alternativas sobre la concepción del hábitat para los sectores de menores ingresos.

A la vez, es necesario considerar que las relaciones del vecindario dependen de un espacio en constante transformación, y que altera su definición espacial a partir de las interacciones entre vecinos. En ellas se verifica una situación de heterogeneidad socioespacial a partir del desarrollo de prácticas sociales que pueden darse tanto al interior del sistema barrial como entre sistemas barriales, en dirección contraria a la homogeneidad con que se conciben los proyectos (Romero Grezzi, 2017).

## **2.6 La generación de mixturas sociales y de usos como posibilidad de integración socioespacial**

### **2.6.1 Hacia una conceptualización de la integración socioespacial**

En vistas de impedir la segregación urbana y fomentar la producción de cohesión social, Vergara Erices (2019) indica que durante los últimos años en distintos países latinoamericanos se implementaron políticas habitacionales de mixtura social o vivienda inclusiva. Si bien estas políticas logran suspender temporalmente la segregación espacial, no consiguen fomentar la cohesión social en los barrios, dada la heterogeneidad que presentan por sus condiciones diversas, lo que impide que familias de diferente situación social, económica o cultural desarrollen un sentido de pertenencia común y sociabilidad entre ellas.

Este planteo previo conduce a afirmar que la cohesión social de los barrios mixtos no depende únicamente del grado de diversidad que tienen los lugares, sino que más bien es el resultado de la confluencia de una serie de factores sociales y espaciales que operan a diferentes escalas territoriales: barrio, entorno y ciudad (Vergara Erices, 2019).

La integración hace referencia al proceso a través del cual un individuo pasa a formar parte de la sociedad (Parsons y Shils, 1951). Este proceso se manifiesta de dos formas: como integración social, a través de la reciprocidad que se origina entre relaciones sociales que se manifiestan mayoritariamente entre actores en copresencia, y sistemática, que se evidencia por la reciprocidad que está extendida en el espacio (Giddens, 2003), en tanto las relaciones de las personas sobrepasan las fronteras físicas de los mismos y se proyectan en el entorno.

Según Sennett (2000), la cohesión social se explica a través del concepto de comunidad, siendo una condición básica de toda comunidad la existencia del sentimiento de nosotros mediante el cual un individuo se siente parte de algo junto a otros. Para que ello ocurra, debe existir un apego personal a un grupo o a un lugar, lo cual debe traducirse en creencias compartidas y en prácticas concretas coherentes con ciertos valores comunes. A su vez, los vínculos sociales de dependencia mutua son productores de sentimiento de pertenencia, para lo cual es fundamental que se genere confianza previa.

Para Donadio (2015), la interacción es parte constitutiva de la socialización, y cumple un papel fundamental en la construcción de los comportamientos, las identidades y las representaciones

que poseen quienes habitan un espacio en común. Beccaria et al. (2002) indican que la interacción social alude

“A las relaciones que los individuos establecen en sus trabajos, en los lugares de residencia, en los espacios de ocio y en otros ámbitos donde desarrollan actividades significativas. Es mediante estos intercambios como los sujetos generan prácticas, organizan sus trabajos, entablan relaciones de cooperación y de conflicto”.

Delgado (1999) indica que la ciudad no es más que la estructura material, una realidad objetiva y tangible de la organización espacial de la sociedad donde se desarrolla el campo de las relaciones sociales constituyendo la *urbs*, producto de la interacción humana propia de las condiciones que la enmarcan. Esto es, la fragmentación y las múltiples redes de intercambio por las que transita cada urbanita, y de la cual parten los individuos para moldear a conveniencia su supervivencia conjunta (De la Peña, 2003).

Rasse (2015) sostiene que la cohesión social depende de la existencia de una base normativa que dispone a los individuos de manera positiva a vincularse entre sí y a considerarse parte de un mismo todo social, la cual puede estar basada en la equidad o en la diferencia. Por esta razón, la cohesión social puede ser analizada en la medida en que las personas se sienten identificadas unas con otras por su pertenencia a un sistema.

Chan, To y Chan (2006) plantean que la cohesión social se refiere a un estado temporal en el que los miembros de un conglomerado establecen relaciones sociales con otros miembros de ese colectivo, las que son fundamentales para generar confianza y reforzar la necesidad de cooperación a partir de la mutua dependencia, a la vez que se asocia a un sentimiento de pertenencia común con los demás integrantes de un grupo. Estas consideraciones son fundamentales para lograr la cohesión de barrio, en tanto debe adscribirse a ciertas normas territorialmente específicas que los distinguen.

Tanto Sennett (2000) como Rasse (2012) y Chan et al. (2006) entienden que las dimensiones constitutivas de la cohesión social de los barrios son, por un lado, la existencia de relaciones sociales y, por otro, el sentido de pertenencia a un lugar territorial o grupo social. Estas dos condiciones brindan la posibilidad de desarrollar normas y valores comunes que permiten la convivencia y el establecimiento de relaciones sociales con los miembros que componen dicho grupo. Völker, Flap y Lindenberg (2007) consideran que la heterogeneidad afecta el sentido de pertenencia a los barrios, aunque aumenta la disponibilidad de redes sociales vecinales.

### **2.6.2 Criterios de diseño de un conjunto residencial para la integración socioespacial**

A partir de las dimensiones de normatividad, identidad y equidad como ejes de integración social y desde las distintas escalas de vivienda, entorno inmediato y conjunto residencial en relación con la ciudad, Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001) proponen una serie de criterios para el diseño de conjuntos residenciales con integración socioespacial.

El desarrollo de normas sociales para la solución pautada de conflictos requiere, por una parte, que se den las condiciones espaciales a los hogares para que puedan convivir promoviendo relaciones basadas en la confianza y, por otra, configuraciones espaciales que permitan establecer el control social.

Teniendo en cuenta la *normatividad*, la vivienda debe proveer un espacio suficiente para el desarrollo de una convivencia adecuada, en conjunto con otros factores que incidirán en su socialización. La falta de espacios para el desarrollo de las necesidades de los hogares afecta de manera negativa la privatización del espacio público en condiciones desordenadas y con riesgos constructivos. Por ello, es necesario flexibilizar las soluciones habitacionales, generando viviendas que permitan su progresividad en la medida en que las necesidades de las familias varíen.

El entorno inmediato precisa el establecimiento de un sistema normativo efectivo para ser legitimado. Cuando las normas no son legitimadas, se genera frustración, inacción y repliegue hacia valores individualistas por sobre los valores comunitarios. En cambio, cuando un grupo logra hacer efectivas sus normas, la confianza se refuerza y con ello las capacidades comunitarias. El espacio contribuye a la normatividad gracias a su posibilidad de control social ejercido visual y espacialmente, a través de múltiples recorridos, con fachadas abiertas, espacios debidamente accesibles y con un uso claro.

El conjunto residencial también debe permitir el control social a través de la visualidad y el recorrido natural de todo el espacio, para lo cual es necesario planificar recorridos que tengan la mayor probabilidad convocatoria, mediante la planificación de polos de atracción en el conjunto que obliguen a construir recorridos naturales a fin de estimular el control del espacio público a través de la presencia de personas, cuya extensión máxima debe ser de 20 metros de manera de facilitar la visualización entre los transeúntes. Por este motivo es necesario que exista un elemento vial estructurante que dé legibilidad al conjunto residencial y que combine vías de mucha accesibilidad hacia fuera del conjunto -privilegiando la circulación peatonal sobre la vehicular- con vías cercanas más tranquilas, en donde se complementen lo público muy público con lo más privado (Hillier en Greene, 1999). En lo que respecta a la ciudad, se plantea que cada conjunto se relacione y se encuentre abierto al entorno donde se implanta.

Considerando la *identidad*, en relación con la vivienda y el entorno inmediato, la adopción de criterios distintivos del espacio contribuye a la formación de la identidad del hogar que reside en una vivienda frente a su entorno, por lo que las viviendas deben diseñarse de acuerdo con la posibilidad de generar diversidad residencial, permitiendo construir la identidad de los mismos mediante la diferenciación formal entre elementos particulares.

El conjunto residencial también requiere una distinción con el entorno, mediante la concreción de límites claros a través de su individualización y caracterización formal. Del mismo modo, es indispensable que los conjuntos presenten un tamaño acorde con unidades residenciales que permitan a sus habitantes conocerse entre sí para la formación de organizaciones sociales. En relación con la ciudad, el conjunto residencial requiere el desarrollo de interacciones entre los diferentes grupos sociales, y en este sentido el espacio urbano puede brindar la posibilidad

de generar espacios diversos entre sí, pero mediante la inserción y continuidad de la trama urbana del conjunto en el entorno.

Al indagar en la *equidad* del conjunto residencial en relación con la ciudad se verifica la inequitativa distribución de oportunidades urbanas junto a la concentración de pobreza, lo que provoca una serie de consecuencias para quienes residen en el conjunto. Esto requiere la distribución equitativa de equipamientos, servicios y zonas de esparcimiento de calidad en el espacio urbano, a partir de una gestión conjunta con los municipios y con los diferentes sectores públicos, donde cada proyecto destine sitios adecuados para estos fines tanto en el interior como en localización interbarrial del conjunto, procurando una distribución equitativa en toda la ciudad, ya sea proveyendo nuevas dotaciones o mejorando y potenciando las existentes en cada conjunto residencial.

### **2.6.3 Propuestas de conjunto residencial para la integración socioespacial**

Vergara Erices (2019) sostiene que la cohesión en los barrios mixtos se configura a partir de las características interescales de los factores socioespaciales de los vecindarios, el entorno y la ciudad donde se localizan, lo que puede a su vez explicar la desigualdad en la cohesión que se verifica en los barrios de ingresos mixtos. Tanto las relaciones sociales como el sentido de pertenencia al interior de los barrios están influenciados por una serie de factores físicos y sociales que van más allá del grado de diversidad que estos presenten y que intervienen en la cohesión del barrio. Los factores físicos se asocian con el diseño de las viviendas, el tipo de propiedad, la distribución de espacios públicos, las condiciones materiales de la vivienda, las ventajas paisajísticas y la distancia a las centralidades. Por su parte, los factores sociales tienen que ver con la condición socioeconómica, la condición étnica, la composición social del entorno y el orden social.

Ciocoletto (2014) indica que los *espacios de relación* (recreación, ocio, juego y deportes) son aquellos donde los usuarios pueden interactuar, conocerse y aprender entre sí al momento de realizar actividades cotidianas en su entorno barrial, ya que posibilitan que las personas de una comunidad convivan. Este tipo de actividades están asociadas con el cuidado del hogar y de otras personas, y permiten el fortalecimiento de las redes sociales y de ayuda mutua.

Puede establecerse que la cohesión social del barrio es un fenómeno que se manifiesta en diferentes escalas geográficas. Como plantea Giddens (2003), la cohesión resulta de procesos de integración que no solo se producen al interior del barrio en copresencia, sino también al exterior del mismo, en relación con otros lugares que se encuentran fueran de los límites de la proximidad. Por ello es necesario integrar las condiciones físicas y sociales que tienen el entorno y la ciudad en la que el vecindario se localiza. Por otro lado, la variedad de factores que inciden no actúa de forma homogénea en todos los barrios, por lo cual el grado de impacto de las políticas habitacionales puede variar en distintos barrios, presentando diversos niveles de cohesión a través del tiempo (Vergara Erices, 2019).

Vergara Erices (2019) propone cinco supuestos para analizar la cohesión social en barrios mixtos en América latina, teniendo en cuenta que la cohesión social está influenciada por una serie de factores físicos y sociales. Ese es su punto de partida para verificar cómo se elaboran

las relaciones sociales y el sentido de pertenencia de los habitantes de los barrios de ingresos mixtos.

Entre las variables del entorno se encuentran la dotación de servicios y equipamientos, las características paisajísticas, su composición socioeconómica y racial, el nivel de seguridad y la distancia a las centralidades urbanas. En lo relativo a los aspectos internos, se indaga en el diseño arquitectónico del lugar, el tipo de mezcla de viviendas, la disposición de los espacios comunes y la composición socioeconómica del vecindario.

El primero de los supuestos tiene relación con el *diseño arquitectónico*, que influye sobre los vecindarios a partir de tres formas: las diferencias físicas entre las viviendas según la condición socioeconómica del hogar, la distribución interna de las viviendas y la repartición del espacio público.

Ruiz-Tagle (2016) sostiene que la fachada de la vivienda es uno de los principales mecanismos de diferenciación social a nivel barrial. Roberts (2007) y Kearns et al. (2013) señalan que los diseños integrados que permiten una adecuada distribución de las viviendas para diferentes ingresos y minimizan las diferencias materiales entre los hogares tienden a evitar las divisiones entre vecinos al interior de barrios de ingresos mixtos; por el contrario, los diseños segregados intensifican las desigualdades, impulsando procesos de microsegregación o formación de identidades espaciales diferenciadas (Tersteeg y Pinkster, 2015; Van Gent, Boterman y Van Grondelle, 2016). Asimismo, es relevante la disponibilidad de espacios públicos con que cuenta el vecindario y su distribución. Sennett (2011) indica que el rol de los espacios públicos es incentivar el encuentro entre vecinos, a la vez que permiten evidenciar hábitos diferentes a los propios; sin embargo, su desigual distribución, así como la de los equipamientos comunitarios, pueden generar problemas de convivencia, derivados de su búsqueda de control, lo que deteriora las relaciones entre los vecinos (Maturana, Vergara y Romano, 2016).

La segunda hipótesis tiene que ver con la *composición socioeconómica* de las familias que residen en el barrio, siendo fundamentales para el desarrollo de su cohesión social las actitudes de integración que tomen los sectores de clase media, ya que actúan como nexo social entre los distintos sectores cuando se producen mezclas de ingresos en el espacio urbano.

Sin embargo, como sostienen algunos autores, el problema radica en que la clase media ya no constituye un grupo homogéneo en términos de clase social, con las mismas características e intereses (Méndez, 2008), sino que se manifiesta mediante dos subgrupos, constituidos por la clase media-baja y la clase media-alta, a partir de grandes diferencias económicas y culturales que promueven posiciones desde las que se desarrollan prácticas de diferenciación o integración y que intervienen en el modo en que este grupo social se relaciona con las demás clases sociales (Sabatini et al., 2013b). Suelen presentar actitudes menos integradoras con las personas de bajos ingresos quienes recientemente han accedido pertenecer a una clase media en ascenso, porque intentan diferenciarse de ellas para construir así su identidad, lo cual deriva en procesos de microsegregación al interior de los barrios.

La existencia de servicios cercanos y belleza paisajística del entorno constituye otra de las premisas, y es transcendental la conformación física del sector sobre la cohesión social de los barrios.

Ciocoletto (2014) sostiene que los *equipamientos cotidianos* son los que se utilizan jornada a jornada y resultan indispensables como soporte para el desarrollo de las rutinas diarias y para la mejora de la calidad de vida de los destinatarios. Constituyen espacios de referencia de una comunidad donde se generan la convivencia, el intercambio, la socialización y la ayuda mutua. La autora indica que existe un mínimo de equipamientos que deben estar dentro del radio de alcance de los destinatarios, pensados para responder a sus necesidades cotidianas; pueden materializarse a través de espacios polifuncionales que respondan a más de una de estas necesidades, o bien mediante edificios específicos para cada equipamiento

Arenas, Hidalgo y Menéndez (2009) indican que el sentido de pertenencia de la cohesión social está más influido por factores del entorno que por la condición socioeconómica de los habitantes del barrio, por lo que las mayores relaciones entre vecinos que generan integración comunitaria se producen en hogares que habitan en barrios donde existen suficientes dotaciones comunitarias. En este sentido, la estética paisajística del sector y el entorno, con áreas verdes y de recreación, constituye la característica más importante a ser valorada por los hogares al momento de habitar un vecindario, priorizando de este modo los factores físicos del entorno con las dotaciones de infraestructura y servicios en las cercanías más que la composición social interna de este (Sabatini, Rasse, Mora y Brain, 2012), lo que genera mayor sentido de pertenencia a los vecindarios y estimula la cohesión social (Zhu et al., 2012).

La cuarta conjetura establece que la cohesión social del barrio tiene relación directa con la percepción de orden social del entorno. La sensación de seguridad que hay en el entorno del barrio incide sobre las relaciones sociales que establecen los vecinos. En los barrios donde los niveles de seguridad del entorno son bajos, los sujetos tienden a refugiarse más en sus vecindarios y a protegerse entre vecinos colindantes.

Lunecke (2016) demuestra que la desintegración social de barrios populares se explica por la inseguridad existente en ellos y el entorno, lo cual propicia la formación de barreras simbólicas que crean las condiciones necesarias para que se impulsen procesos de aislamiento y distanciamiento social (Wacquant, 2007) mediante la manifestación de estrategias de diferenciación socioeconómica y de raza (Tilly, 2000). De este modo, los entornos inseguros estimulan la creación de estrategias de socialización diferenciadas basadas en una fuerte cohesión interna, pero débilmente vinculadas con lo externo, lo que refuerza el sentido de pertenencia de los vecinos al barrio (Sennet, 2000), a la vez que los distancia simbólicamente y funcionalmente del entorno más inmediato.

El quinto factor que según el autor opera en la cohesión social es la distancia del barrio respecto de las centralidades urbanas, aspecto que es más proclive a desarrollarse en las ciudades de escala más pequeña, en tanto en ellas existen redes más densas entre los vecinos de los barrios y un elevado grado de satisfacción residencial que fomenta el sentido de pertenencia al vecindario, aun cuando las familias vivan en barrios de la periferia (Vergara, 2015).

Este supuesto afecta particularmente a los hogares de clase baja, en tanto les garantiza o impide posibilidades de inclusión (Kaztman, 2007). Es un aspecto clave en la cohesión de los barrios el tiempo que los usuarios permanecen en él (Forrest y Kearns, 2001), lo que también

depende en alto grado de la capacidad de movilidad de los hogares. En la medida en que los trayectos entre el vecindario y las centralidades son muy largos, los vecinos pasan gran parte del día fuera de su vivienda, lo que disminuye el sentimiento de pertenencia al barrio y las posibilidades de desarrollar lazos sociales en el vecindario. Por el contrario, las familias pobres que habitan lejos evitan salir de sus barrios por los costos que esto genera y pasar mucho tiempo en sus barrios, lo que permite que desarrollan más redes sociales y apego hacia el interior del vecindario, pero tienden a aislarse del resto de la ciudad (García, Carrasco y Rojas, 2014, y Ducci, 1997).

En los barrios de ingresos mixtos el desfase espacial o escalar de los vínculos sociales entre familias de diferente ingreso fomenta la formación de sociabilidades diferenciadas, motivo por el cual, para asegurar la cohesión de vecindarios mixtos, es necesario que el conjunto habitacional se encuentre cercano a una centralidad. La cercanía al centro es el atributo más valorado por los hogares cuando eligen el lugar donde vivir (Sabatini et al., 2012). La proximidad con el trabajo o con los equipamientos y servicios urbanos se traduce en un alto grado de satisfacción residencial, un aspecto indispensable para tener una percepción satisfactoria de su barrio, permitiéndoles a las personas estar más tiempo allí y en consecuencia desarrollar más redes personales (Marcadett, 2007).

Según Sabatini et al. (2013a), la temporalidad es el factor que permite contener la diversidad de estilos de vida propia de los barrios de ingresos mixtos, disminuyendo así los potenciales conflictos iniciales y teniendo a la vez un efecto sobre las distinciones sociales al interior de los vecindarios, que se verifica a través de la modificación física de las viviendas. En este sentido, Vergara Erices (2019) sostiene que los procesos de ampliaciones -como práctica usual en América latina- pueden disminuir las diferencias entre clases sociales o, por el contrario, acentuarlas. También podrían contribuir a desarrollar mayor sentido de pertenencia al lugar y configurar sociabilidades entre distintos sectores sociales.

La configuración de la cohesión es un proceso complejo a partir del cual las intervenciones orientadas a estos fines deben considerar cuestiones como la composición social del barrio, el diseño, distribución de las viviendas y los espacios públicos, las características físicas y sociales del entorno, la distancia de los lugares a los servicios y equipamientos urbanos (Vergara Erices, 2019).

En este sentido, resulta importante a los fines de esta tesis indagar en el aporte que puede hacer el diseño desde la configuración espacial para contribuir a la integración social. Hillier (en Greene, 1999) indica que a través del mismo se puede potenciar un espacio probabilístico con potencial de co-presencia y encuentro.

Para Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001), la integración social requiere de normas de comportamiento comunes, de equidad de oportunidades y del desarrollo de identidades.

Al considerar las *normas sociales*, Greene señala que la configuración de la trama urbana incide en el control social del espacio mediante patrones de movimiento, los cuales tienen una influencia vital en generar situaciones de co-presencia entre la gente y, en consecuencia, en estimular el intercambio social (Greene, 1999). A su vez, esta autora postula que la estructura del espacio es la que potenciará el encuentro, y de este modo los espacios integrados atraerán

usos de suelo sensibles al flujo, como por ejemplo el comercio, lo que a su vez producirá más movimiento.

Hillier (en Greene, 1999) postula que la presencia natural de transeúntes desconocidos es la forma adecuada para controlar el espacio público, ya que se potencia el encuentro y la co-presencia de flujos. Para el autor, en la medida en que disminuye el flujo de personas se pierde el control natural, y el espacio se torna más peligroso por cuanto surgen amenazas potenciales. Por el contrario, Newman (en Greene, 1999) concibe el control del espacio mediante su defensa, y busca de este modo minimizar la presencia de transeúntes en las cercanías de las viviendas. Para el autor, las conductas antisociales responden al anonimato, debido al tamaño de los conjuntos; la falta de vigilancia, que antes se daba naturalmente desde el interior de los edificios; y la inexistencia de rutas alternativas tipo laberinto.

Las intervenciones basadas en estos criterios promueven conjuntos habitacionales con una graduación tipológica de espacios cerrados organizados jerárquicamente: desde el espacio público, el semipúblico, el semiprivado hasta el espacio privado (Greene, 1999), cuyos espacios vacíos resultan ser menos seguros que el sistema tradicional de manzanas con lotes que se abren a calles perimetrales.

La *identidad* está dada por la diversidad de la vida urbana. Permite a los sujetos adscribirse y pertenecer a ella. Se construye en la diferencia de un sistema con su entorno, cuya existencia requiere el establecimiento de límites claros, que en el caso de las identidades territoriales están definidos por el territorio (Gallardo, Sepúlveda y Tocornal, 2001). Esto muchas veces se dificulta en los conjuntos residenciales de vivienda social donde su carácter monótono y repetitivo dificulta limitar la pertenencia y apropiar el espacio de los destinatarios, así como las posibilidades de intervención; en consecuencia, se genera el deterioro del espacio debido a que la falta de pertenencia no permite llevar a cabo acciones para evitarlo.

Los autores plantean, por ello, la necesidad de delimitar los conjuntos residenciales y de planificarlos en tamaños adecuados para su apropiación por parte de los residentes. En este sentido, Sepúlveda et al. (1999) indican que “hasta 400 familias por conjunto es una cantidad adecuada para facilitar la administración comunitaria del mismo”. Por el contrario, en conjuntos más grandes los habitantes tienen mayores problemas para llegar a acuerdos que les permitan organizarse.

La *equidad* tiene que ver con los procesos de segregación espacial de las ciudades latinoamericanas, producto en gran parte del modo de producción habitacional del Estado, lo que genera que los sectores de menores recursos residan en barrios aislados del resto de la ciudad, junto a vecinos de su misma condición social, lo que afecta al acceso a servicios, equipamientos, infraestructuras, inserción social, protecciones y oportunidades urbanas. Este problema se agudiza con la escala, pues a mayor escala, mayores son los problemas urbanos que se generan (Sabatini, 1999).

Al respecto, Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001) sostienen que este aspecto debe abordarse desde un enfoque integral y mediante políticas de largo plazo, y materializarse mediante la localización de viviendas sociales distribuidas en todos los sectores de la ciudad y no solo en



las periferias, distribuidas espacialmente con equidad para garantizar el acceso a oportunidades urbanas.

## **2.7 Revisión de experiencias de conjuntos habitacionales de usos mixtos**

En este apartado se analizan experiencias relevantes de conjuntos habitacionales destinados a vivienda social en el contexto latinoamericano, que fueron concebidos con principios de mixtura física y social, bajo la idea de miniciudades. Esto es, espacios destinados a funciones estrictamente residenciales, así como también a espacios que funcionan de modo complementario, ya sean servicios, equipamientos o espacios comunes de las viviendas.

En los casos se analiza el rol de la arquitectura como transformadora social y la relevancia que tienen la disposición y diseño de los distintos proyectos en la configuración de relaciones sociales, así como el rol de la dotación de instalaciones comunes en los complejos habitacionales para propiciar el tipo de trayectorias sociales que se gestarán y las interacciones entre vecinos y su relación con el entorno y la ciudad. Del mismo modo, se analiza cómo la organización social y el tipo de vínculos sociales que se producen entre los residentes -la convivencia en comunidad, la organización y la administración de los conjuntos habitacionales- inciden en el funcionamiento de los espacios, en el valor del conjunto habitacional en el tiempo y en el mantenimiento de los conjuntos habitacionales en la actualidad.

### **2.7.1 El concurso del tiempo: viviendas progresivas del Proyecto de Vivienda Experimental. La experiencia de Lima, Perú (1968)**

Durante la década de 1960, la precariedad de los asentamientos espontáneos y el deterioro de algunos sectores de Lima estimularon una serie de iniciativas del gobierno peruano destinadas a incorporar a las políticas de vivienda los resultados de tres proyectos piloto con el fin de trazar un plan de mejora de la situación de la vivienda. El Gobierno y el PNUD (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo) estuvieron a cargo de la ejecución de políticas de vivienda social a través del Banco de la Vivienda del Perú. De esta convocatoria surgió la forma inicial del Proyecto Experimental de Vivienda (PREVI) en 1967 con sus tres proyectos piloto para la construcción de un barrio de unas 500 viviendas, los cuales intentaban enfrentar el problema de la vivienda desde perspectivas complementarias, para lo que se puso en marcha un concurso internacional de arquitectura.

A partir de investigaciones más recientes en el campo experimental de la vivienda, en línea con



**Figura 7.** Planimetría del Proyecto Experimental PREVI.

Fuente: Lucas y Salas (2012).

las críticas al modo de producción habitacional provisto por la ayuda estatal, García Huidobro, Torriti y Tugas (2010) indican que las políticas públicas de vivienda en Perú han tenido una visión homogénea y tipificada del usuario, lo que ha hecho extremadamente rígido el proyecto de vivienda social. Desde sus aportes se analiza cómo la vivienda constituye un soporte inicial de crecimiento donde los destinatarios determinan los procesos de transformación a partir de sus trayectorias de vida, y las potencialidades de la vivienda y el conjunto habitacional. El PREVI en su versión inicial constaba de tres planes o programas de vivienda, denominados proyectos piloto en las bases del concurso (Figura 7). La mayoría de las propuestas presentadas acabó materializándose, dada la necesidad de

vivienda y la ambición con que se planteó el concurso. Este hecho hizo del PREVI una estrategia para la experimentación, y por otra parte generó un conjunto de viviendas pensadas como tejido urbano que actualmente sigue en uso (Lucas, Salas y Barrionuevo, 2012). La presión demográfica que la migración desde el campo estaba ejerciendo sobre la ciudad y la aparición de asentamientos espontáneos en los que predominaba la autoconstrucción llevaron a plantear a los equipos participantes en el concurso no tanto la realización de un producto acabado, sino la construcción de un proceso estructurado desde el que seguir creciendo, bajo la premisa de que los usuarios de las viviendas podían completarlas y ampliarlas con el tiempo (Figura 8), a partir de la acción autoconstructiva del sector informal (Lucas, Salas y Barrionuevo, 2012). Del mismo modo, contribuyó la estructura familiar local que presenta diferencias respecto de la familia nuclear tipo para la que suelen proyectarse las promociones de vivienda pública, donde este tipo de agrupaciones se vería favorecido por la organización económica del sector informal o familiar extendida o ampliada, que se podía apreciar entre los destinatarios de las viviendas, que no respondería ni al esquema de vivienda individual y unifamiliar ni al de vivienda colectiva, sino al de tipo multifamiliar (García Huidobro, Torriti y Tugas, 2010).

Factores como el uso del espacio y el paso del tiempo, a través de las sucesivas intervenciones y modificaciones de los usuarios, produjeron una transformación del proyecto que afecta no solo individualmente a cada casa, sino también a la agrupación urbana. Dentro de los principales cambios que ha sufrido el barrio se evidencian el aumento de la densidad edificatoria mediante el crecimiento en vertical, la mixtura de usos comerciales y residenciales y la búsqueda de una variedad formal que rompe la producción serial e individualiza las viviendas (Lucas, Salas y Barrionuevo, 2012).

La concepción básica del PREVI sostenía que era posible prever desde el proyecto los múltiples usos y modificaciones que se dan con el proceso de habitar de los usuarios, en tanto que los

cambios se desencadenan desde el mismo día en que las unidades domésticas toman posesión de las viviendas (Figura 9), sobre los cuales no es posible anticipar ni dar respuesta particular a la totalidad.

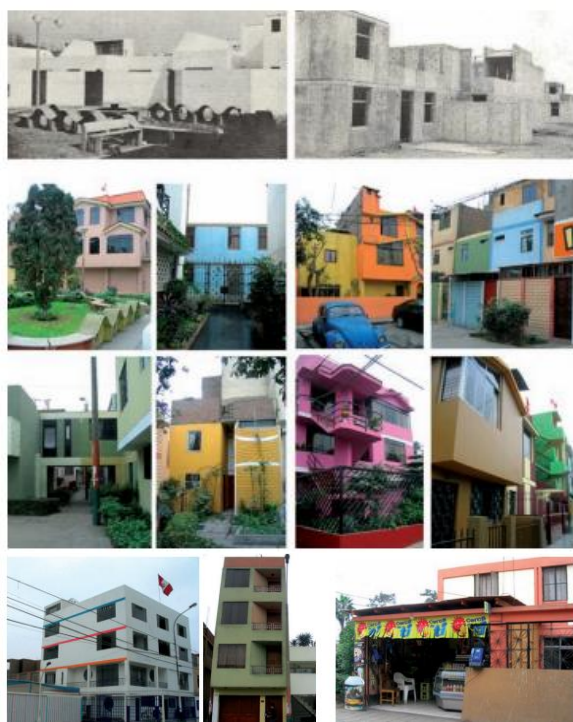
El trabajo consistió en reconstruir el proceso de transformación de los proyectos realizados a partir de levantamientos de croquis sobre los planos originales, levantamientos fotográficos y entrevistas a las familias que los habitan. La investigación enfatiza el proceso de la vivienda, vinculada estrechamente con la historia familiar.

Entre los conceptos propuestos por el concurso estaban la racionalización, modulación, tipificación, crecimiento progresivo, flexibilidad y función. Cada tipología planteaba distintas versiones para diferentes grupos familiares, además de sistemas de crecimiento de las unidades. El PREVI fue concebido de forma diferente a los contemporáneos proyectos institucionales de vivienda, y se constituyó en un precedente que incluye el concepto de “vivienda progresiva” y que entiende la casa como un punto de partida que responderá, con el paso del tiempo, a las necesidades de sus habitantes y creará barrios heterogéneos.

Entre sus lineamientos contempla la separación del peatón y el automóvil, promoviendo la consolidación de comunidades vecinales. Las plazas son la unidad de vecindario y de espacio público del PREVI. Se fundó de esa manera un orden urbano basado en una unidad social y espacial; las potencialidades de una vivienda varían de acuerdo con su localización en el conjunto, dado que el barrio no es un tejido homogéneo, lo que permitió la incorporación de nuevos programas relativos a su posición; los hogares son diversos y múltiples, sus procesos determinan el crecimiento de la vivienda según los procesos de instalación, densificación,

consolidación y diversificación; la vivienda inicial es un soporte para una nueva imagen y nuevos usos, ya que tiene el potencial de generar ingresos en el hogar mediante la instalación de un comercio o el alquiler de una parte; el crecimiento en torno a un patio asegura las condiciones medioambientales de la vivienda, dado que el patio tiene un rol principal, no solo en términos espaciales sino también en la claridad que establece para el proceso de crecimiento.

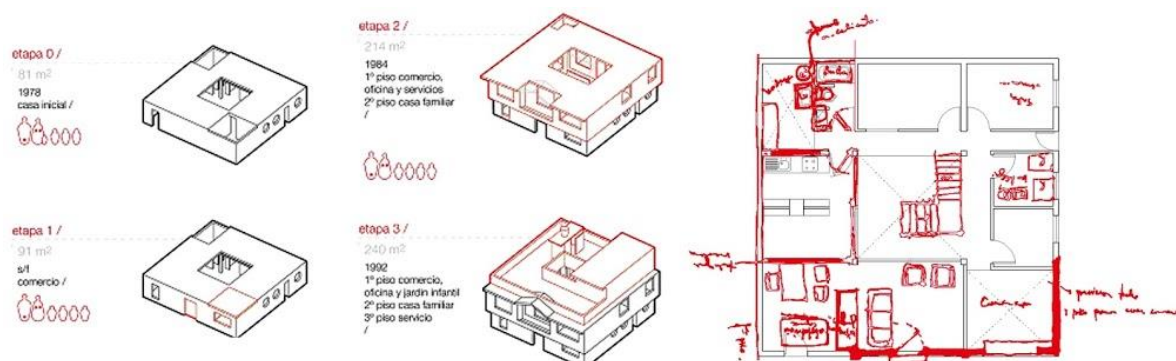
La ciudad es entendida como collage -no solo compuesta de diferentes intervenciones macro, sino también por diversas microtransformaciones- que aporta a la complejización del tejido social y la integración urbana de los barrios populares, generando una superposición de actividades en el barrio. En contraste con la homogeneidad de las urbanizaciones



**Figura 8.** Fachadas de las viviendas de la Experiencia PREVI.  
Fuente: Lucas y Salas (2012).

institucionales convencionales, se propone un trazado complejo y rico en situaciones urbanas diversas.

Este planteamiento cuestionaba el entendimiento de la vivienda como producto acabado, lo que llevó a plantearse las propuestas de vivienda como un proceso constructivo diferido en el tiempo, capaz de adaptarse a las distintas configuraciones familiares de quienes, a la vez que habitan la casa, la van transformando. Actualmente las propuestas iniciales del PREVI aparecen transformadas dada la necesidad de crecimiento de estos sectores. El estado de transformación en que actualmente se encuentra el PREVI ha desdibujado por completo muchas de las propuestas formales de los arquitectos (Lucas, Salas y Barrionuevo, 2012).



**Figura 9.** Tipología vivienda procesual PREVI.

Fuente: García-Huidobro, Torres Torriti y Tugus. Lima, Perú (2010).

Lucas, Salas y Barrionuevo (2012) sostienen que el PREVI en la actualidad es un barrio dentro de la ciudad de Lima que agrupa los distintos tipos de vivienda proyectados, pero que lejos de mantenerse al margen del proceso de cambio y modificación de la ciudad se ha visto completado, transformado y ampliado por sus usuarios, y permite ver cuál ha sido la aceptación por parte de los habitantes de las premisas de partida.

### 2.7.2 La comunidad obrera planificada: el conjunto habitacional Pedregulho. La experiencia de Río de Janeiro, Brasil (1958)

El Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, conocido como Conjunto habitacional Pedregulho, es proyectado por el arquitecto Affonso Eduardo Reidy en el año 1947 para la residencia de funcionarios públicos del Distrito Federal. Se ubica en el barrio de São Cristóvão, en Río de Janeiro. Fue construido en la zona norte de la ciudad, en un barrio proletario y en una región urbanísticamente consolidada.

Si bien es una de las más conocidas experiencias de vivienda popular de la arquitectura moderna brasileña, el Pedregulho forma parte de una serie de iniciativas de construcción de viviendas sociales realizadas con los fondos de los IAPs (Institutos de Jubilaciones y Pensiones), del Departamento de Habitación Popular, establecido en 1946 en el Distrito Federal.



**Figura 10.** Implantación y espacios comunes del conjunto habitacional Pedregulho.  
Fuente: Gravechan y Hartman.

Caixeta (2003) indica que, como la primera obra construida por el Departamento de Vivienda Popular, posee un fuerte carácter prototípico y experimental: es a la vez un proyecto de arquitectura moderna, un proyecto de ciudad y un proyecto social. Los proyectos del departamento se inspiran en las experiencias de reconstrucción de ciudades británicas en 1945, y desde allí traen el concepto de "unidades de vecindad".

Debido a las influencias del debate internacional en todos esos proyectos, en especial de los puntos sistematizados en los Congresos Internacionales de Arquitectos Modernos (CIAM), a finales de la década de 1920, el tema central es la cuestión de la habitación para sectores de bajos ingresos y la búsqueda de proyectos que simplifiquen los procesos constructivos a través de la incorporación de tecnología punta, eliminación de ornamentos, racionalización del trazado urbanístico y uniformidad de unidades y bloques (Figura 10). Pedregulho aplicó estas estrategias dentro de la organización del conjunto arquitectónico, aplicando tres de los cinco preceptos: Vivienda, Ocio y Transporte (Plaza Azuaje, 2011). Los conjuntos residenciales populares construidos en Brasil entre las décadas de 1930 y 1950 representan las aspiraciones urbanísticas del momento, al buscar forjar nuevas formas de sociabilidad y una ordenación de las relaciones sociales a través del énfasis en la vida comunitaria.

Durante el proceso de diseño se realizaron un censo y distintas entrevistas a los futuros inquilinos donde se analizaron los servicios comunes que debería contener el complejo (Plaza Azuaje, 2011). Pedregulho se concibió para que la comunidad de barrio emerja como un todo que consta de bloques residenciales y áreas de servicios, equipamientos comunes y espacios públicos, donde cada obra es definida por un volumen sencillo. El conjunto habitacional cuenta con 328 unidades que comprenden 3 bloques residenciales, 2 en la zona inferior del terreno, y 1 amplio en la ladera del cerro colindante, de mayores dimensiones. Las viviendas presentan tipologías de 1 y 2 dormitorios. Además, hay áreas de servicios comunes: jardín de infancia, escuela maternal, guardería infantil, escuela primaria, mercado, lavandería, centro sanitario, pistas deportivas, gimnasios, piscina, vestuarios y un centro comercial.

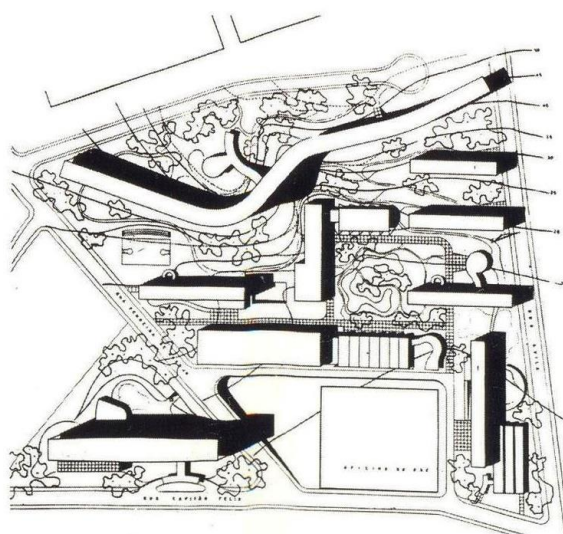
Las formas de los elementos del conjunto evidencian sus funciones: el paralelepípedo para las viviendas, el prisma trapezoidal para los edificios públicos. La única entrada al edificio es a través de dos pasarelas que conducen al tercer piso. Todos los bloques, propician las circulaciones peatonales, puesto que no hay ascensores, y está provisto de rampas y pasarelas.



La organización funcional, el control solar, de las orientaciones y las soluciones constructivas determinan una relación con la topografía y el lugar (Figura 11).

Pedregulho no intenta ser una unidad de vecindad condensada, en la cual todos los servicios están concentrados en un único edificio, sino que se muestra como unidades dispersas, concebido como una unidad residencial autónoma. Los servicios comunes fueron distribuidos en cuatro volúmenes independientes a los que se dio prioridad construyéndolos incluso antes que las viviendas, dando cuenta del rol de este tipo de equipamientos (Figura 12). El conjunto tardó muchos años en completarse, tanto que para el momento en que las familias pudieron mudarse sus necesidades habían cambiado. La mayor parte de Pedregulho fue completada en la década de 1950 (Plaza Azuaje, 2011).

El complejo no solo constituye un conjunto de apartamentos, sino principalmente una comunidad planificada que representa los postulados de los exponentes de la Arquitectura Moderna de los años 20, a favor de la habitación social y colectiva, tanto en las unidades residenciales como en equipamientos, servicios y espacios comunitarios (guardería, escuela, lavandería, puesto de salud, deportivos y pequeño mercado) que son parte de lo que se entendió como el "programa de vivienda de interés social" que incluía, además de los apartamentos, todos los equipamientos necesarios para la interacción social entre sus residentes. El programa de vivienda no se limitó a la "vivienda", sino que incluyó el resto de las instalaciones sociales complementarias necesarias.

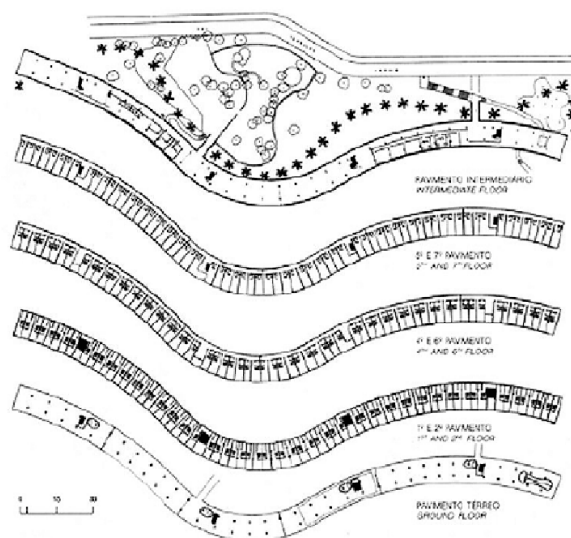


**Figura 11.** Planimetría del conjunto habitacional Pedregulho.

Fuente: Revista Anteprojeto, Río de Janeiro 1947.

Caixeta (2003) indica que el conjunto habitacional fue una “escuela” para aprendizajes o incluso de “domesticación” de los usuarios (Plaza Azuaje, 2011), enseñando una forma de vida a la población trabajadora, no solo en cuanto a la creación de espacios integrados, sino también en el sentido de su proyecto social, dado que la realización de este tipo de construcciones es considerada como símbolo de la voluntad de afrontar el problema de la vivienda popular y de cómo destinar fondos públicos en obras de calidad. Plaza Azuaje (2011) indica que las iniciativas de vivienda social como Pedregulho, ejecutadas en la década de 1940 en Brasil, son símbolos de una promesa de progreso, de la expectativa de que la arquitectura fuera un vehículo de transformación social. Es un proyecto emblemático de un período histórico en el que se creía que la nueva arquitectura era capaz de crear cambios sociales, donde estos proyectos debían ser modelos de la dirección que estaba tomando la transformación social en Brasil, y por extensión en América latina. Pero es sobre todo el entrelazamiento de preocupaciones estéticas, sociales, artísticas, tecnológicas y políticas, que formaron parte de los ideales de esos años, siendo uno de los mayores logros de la arquitectura y del urbanismo con contenido social, en el país y en el continente, y en la insistencia del valor social de la arquitectura y el urbanismo.

Uno de los requisitos para poder acceder a las unidades residenciales y asegurarse un departamento era que los usuarios trabajasen en la administración municipal, deduciéndose la renta directamente del salario. Esta fue una estrategia implementada como incentivo para contribuir con la regulación del conjunto habitacional. Plaza Azuaje (2011) describe a la necesidad del estricto control higiénico ejercido sobre los ocupantes del complejo habitacional y el modelo de organización social al que eran sometidos los inquilinos como “paternalista”, donde regían la disciplina y el control para “civilizar” a la clase obrera -tanto en la higiene física como en la “higiene moral”-, con la supervisión de autoridades estatales bajo elaborados contratos de alquiler y estrictos controles que incluían en sus cláusulas inspecciones periódicas a la propiedad.



**Figura 12.** Plantas del conjunto habitacional Pedregulho.  
Fuente: Plaza Azuaje (2011).

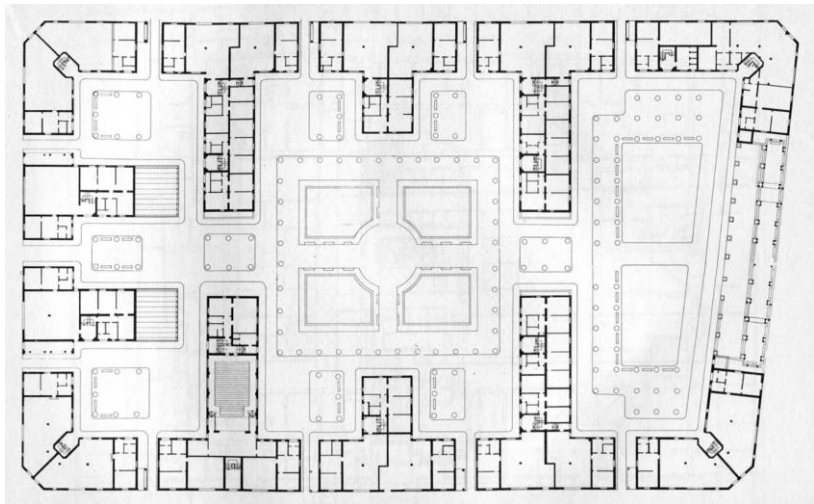
Sin embargo, este control necesario para garantizar la reforma social se vio imposibilitado por la complejidad logística de supervisión continua de todos los habitantes del complejo, así como por las sucesivas ocupaciones por diferentes inquilinos en décadas posteriores. Tras su culminación en el año 1958, muchos departamentos no fueron designados a las familias seleccionadas, y en el transcurso de los años los servicios comunales cambiaron su uso o fueron clausurados. El complejo fue afectado por la falta de administración de la municipalidad de la ciudad, lo que desencadenó el progresivo deterioro del conjunto (Plaza Azuaje, 2011).

El conjunto habitacional de Pedregulho sufre un gran deterioro en la actualidad. Exhibe un abandono del mantenimiento constructivo, debido a su uso ininterrumpido; sin embargo, las condiciones estructurales se mantienen intactas. Por el contrario, los equipamientos comunitarios -la escuela, el gimnasio y la piscina del complejo- conservan su uso original y se mantienen en buenas condiciones. El complejo fue registrado como bien cultural en 2011 por el Estado de Río de Janeiro.

### **2.7.3 Las viviendas obreras de calidad: el Barrio Los Andes en Chacarita. La experiencia de Buenos Aires, Argentina (1928)**

El conjunto habitacional fue encargado en 1924 por la Municipalidad de Buenos Aires para la clase trabajadora. En aquella época eran muy frecuentes los conventillos en la ciudad, por lo que se promulgó una Ley llamada de Casas Baratas que impulsaba la adjudicación de viviendas para obreros.

El Conjunto Los Andes fue diseñado con el espíritu de mejorar la calidad de vida en el Buenos Aires. Se trata de uno de los complejos colectivos que siguen funcionando en la actualidad y constituyen parte del Área de Protección Histórica por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; hoy se convirtió en un sector con unidades de gran valor no solo cultural, histórico y patrimonial, sino también en el mercado inmobiliario, ya que mantiene intacta su calidad urbana y espacial.



**Figura 13.** Plano del conjunto de Viviendas del Barrio Los Andes.  
Fuente: Fuente: AID – FADU-UNBA. Buenos Aires, 1985.

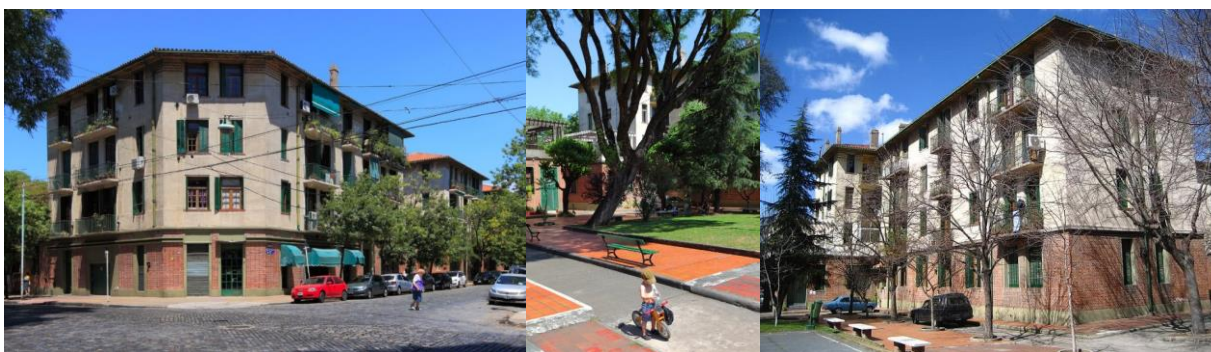
El proyecto de viviendas colectivas fue construido con el objetivo de extender la ciudad hacia la periferia para completar la trama urbana y descomprimir el hacinamiento de los conventillos del centro porteño en vistas de dar respuesta a la crisis habitacional que se vivía y brindar la posibilidad a los trabajadores y sus familias de acceder a una vivienda digna (Figura 13). El concurso estatal fue resuelto por la Municipalidad de Buenos Aires, y llevado a cabo con parte de los fondos provenientes del empréstito para fomento urbano (Fabri, 2021).

El ganador del concurso y a quien fue asignada la obra fue el arquitecto Fermín Bereterbide, quien, de acuerdo con su ideología socialista, diseñó viviendas colectivas para la clase media – media baja; consistirían en viviendas accesibles y económicas que satisficieran las necesidades y comodidades de los usuarios para incrementar su calidad de vida. En este sentido, sus proyectos sirvieron de mejora a la ciudad a través de un urbanismo ordenado y una arquitectura como promotora de justicia e igualdad social, siguiendo su ideología y sus temas de interés relacionados con la vivienda colectiva, la vivienda popular y la vivienda mínima. A esto se sumaron ideas higienistas de vanguardia en Europa: higiene física de asoleamiento, ventilación e iluminación naturales, e higiene moral, donde todas las unidades tuvieran el mismo criterio funcional, de confort y de relación con los espacios verdes (Fabri, 2021).

El complejo inaugurado en 1928. En la actualidad funciona como microbarrio de otro tiempo. Fue implantado originariamente en una zona semirrural, y responde a un planteo urbano que respeta el trazado en damero de la ciudad. Para ello, retoma la línea municipal y materializa cuatro ochavas, consta de doce bloques de edificios, con forma de T o de L, distribuidos de modo tal que ningún volumen arroje sombras sobre los edificios vecinos, logrando así un óptimo aprovechamiento de la ventilación e iluminación natural. Están compuestos de planta baja y tres pisos donde se organizan 157 departamentos de dos, tres y cuatro ambientes, rodeados de jardines internos. Las unidades presentan un estándar de confort y gran calidad, algo que no era habitual en esa época para las viviendas económicas.



El conjunto incluye espacios dispuestos para el uso comunitario: locales comerciales, teatro, jardín de infantes, biblioteca, canchas deportivas, espacios de juegos y recreación. Fabri (2021) explica que una de las características más destacables del proyecto es la resolución del centro de manzana, concebido como un gran espacio de uso comunitario. Las áreas abiertas ocupan la mayor superficie del predio donde calles interiores, plazoletas y expansiones con equipamiento recreativo y deportivo funcionan como lugar de encuentro entre vecinos; esta disposición comunitaria promueve el uso, las relaciones e integración. Todos los departamentos están distribuidos hacia el parque central consiguiendo de esta manera que todos los vecinos puedan tener visuales hacia los eventos y actividades organizados en la fuente central, como centro del conjunto y punto principal de encuentro, que rememora los patios de los conventillos de la época donde toda la vida comunitaria se desarrollaba en el patio central (Figura 14).



**Figura 14.** Vistas peatonales del conjunto habitacional Los Andes.

Fuente: Corral, 2015. Revista SCA.

En sus primeros años, el barrio Los Andes estaba administrado por la municipalidad, pero con el tiempo los vecinos consiguieron escriturar y en la actualidad se autogestionan a través de un consorcio que trabaja ad honorem para el mantenimiento del lugar, administrado por los vecinos desde 1972. El consorcio consta de una comisión directiva (presidente, secretario y tesorero), un consejo de administración de delegados (uno por cada edificio) y distintas comisiones de trabajo por rubros (deporte, cultura, etc.) para dividir las tareas relativas al mantenimiento, limpieza y reparación de las instalaciones del predio. Todas las reparticiones están integradas por vecinos copropietarios. Para estos fines, los usuarios realizan un aporte mensual mediante el pago de expensas, posibilitando que la comunidad funcione en su organización y que se mantenga el conjunto en buen estado. Ante la existencia de cualquier problema que se presente en el complejo habitacional, los vecinos conforman comisiones, las que se rigen según reglamento de copropiedad, donde se estipulan las normativas de convivencia.

La relación de los inquilinos es de vecindad; se conocen y realizan eventos en los espacios comunes, donde la sociabilidad se densifica y la regulación se vuelve más rígida. Los vecinos presentan relaciones muy activas: funcionan en comunidad y los vínculos sociales que llevan a cabo se encuentran en el mismo conjunto donde prevalece el desarrollo de lo colectivo.

Fabri (2021) indica que el conjunto cumple con todas las características indispensables para que los residentes puedan vivir en una comunidad que satisfaga sus necesidades tanto propias como políticas, productivas y reproductivas. Entre los actuales residentes que habitan este

conjunto colectivo, encontramos artistas, arquitectos y escritores, que tienen sus talleres y estudios en sus viviendas; docentes que dan clases a los vecinos, cumpliendo su jornada laboral en el mismo barrio que habitan. Los espacios comunes, parques y jardines permiten el desarrollo de interacciones vecinales, celebración de fiestas y eventos barriales compartidos.

Además, los vecinos se propusieron mantener una relación activa con el exterior del barrio, a partir de lo cual se organizan visitas guiadas para conocer las instalaciones o servicios prestados por el conjunto, donde asisten vecinos de otros barrios. Una de ellas se hace en el marco del festival de gastronomía típica, que le brinda sentido al espacio público en la construcción de una comunidad.

#### **2.7.4 Síntesis de las experiencias analizadas**

Luego de analizar las tres experiencias seleccionadas, se pueden establecer las siguientes consideraciones en relación con los aportes detectados a la mixtura socio espacial que contribuyen en el marco de esta tesis:

La experiencia de vivienda experimental PREVI tiene gran interés en cuanto a la comprensión de la ciudad entendida no solo por sus intervenciones macro, sino también -y principalmente- por sus diversas microtransformaciones, generando una superposición de actividades en el barrio, en contraste con la homogeneidad de las urbanizaciones institucionales convencionales. Este planteamiento concibe a la vivienda de los sectores de menores recursos como producto acabado que va completándose en función del paso del tiempo y de las necesidades siempre cambiantes de los destinatarios. Estas necesidades no pueden anticiparse, pero sí preverse, mediante la construcción de un proceso estructurado desde el que seguir creciendo, bajo la premisa de que los usuarios de las viviendas pueden completarlas y ampliarlas con el tiempo en base a la acción autoconstructiva del sector informal.

El PREVI fue concebido de forma diferente de los proyectos institucionales contemporáneos de vivienda social, ya que entiende la casa como un punto de partida que responderá, con el paso del tiempo, a las necesidades de sus habitantes y creará barrios heterogéneos. Constituyó un precedente de vivienda progresiva, implementado mediante sistemas de crecimiento de las unidades, donde la vivienda es un soporte inicial de crecimiento para una nueva imagen y nuevos usos, procesos de transformación a partir de las trayectorias de vida de los usuarios, y las potencialidades de la vivienda y el conjunto habitacional.

Asimismo, contribuyó a la revisión de la concepción acerca de los destinatarios y la estructura de los hogares que habitan las unidades y, en consecuencia, de las tipologías habitacionales que se debieran implementar desde las soluciones habitacionales. La concepción básica del PREVI sostenía que no es posible anticipar ni dar respuesta particular a la totalidad en tanto proceso de la vivienda, porque está vinculada estrechamente con la historia familiar de los destinatarios de las viviendas, y responde a un esquema de vivienda de tipo multifamiliar.

Otro de los aportes de la experiencia se asocia con la promoción de la consolidación de comunidades vecinales. Las plazas son concebidas como la unidad de vecindario y de espacio público, y el patio tiene un rol principal, no solo en términos espaciales sino también en la claridad que establece para el proceso de crecimiento. Por ello, el barrio no presenta un tejido

homogéneo, sino que, por el contrario, las potencialidades de una vivienda varían de acuerdo con su localización en el conjunto. El proyecto concibe de ese modo un orden urbano basado en una unidad social y espacial.

Esta experiencia presenta aportes importantes en lo que respecta a la promoción de mixturas espaciales y las posibilidades que esto presenta para el diseño de políticas de integración, tanto en las unidades de vivienda como en los espacios comunes que repercuten en la agrupación urbana densidad edificatoria, la mixtura de usos comerciales y residenciales y la búsqueda de una variedad formal que rompa la producción serial e individualiza las viviendas. Sin embargo, en cuanto a la posibilidad de generar mixturas sociales, este antecedente solo presenta avances respecto a la integración en comunidades vecinales, por la organización económica del sector informal o familiar extendida o ampliada, que se podía apreciar entre los destinatarios de las viviendas, que no respondería ni al esquema de vivienda individual y unifamiliar ni al de vivienda colectiva, sino al de tipo multifamiliar pero sus alcances no trascienden la escala barrial, por lo que en estos términos no se verifica la integración social a escala interbarrial.

El conjunto habitacional Pedregulho resultó aleccionador en términos de indagación en proyectos de arquitectura y urbanismo para generar cambios sociales, y en modelos de transformación social para marcar los ideales de determinado contexto, enseñando una forma de vida a la población trabajadora no solo en cuanto a la creación de espacios integrados, sino también en el sentido de su proyecto social. El conjunto representa las aspiraciones urbanísticas del momento, al buscar forjar nuevas formas de sociabilidad y una ordenación de las relaciones sociales a través del énfasis en la vida comunitaria.

El complejo no solo es un conjunto de apartamentos, sino principalmente un intento de constituir una comunidad planificada. El aporte fundamental fue plantear el programa de vivienda de interés social destinado a una comunidad de barrio como un todo, ya que no solo consta de bloques residenciales sino también de áreas de servicios, equipamientos comunes y espacios públicos, necesarios para la interacción social entre sus residentes, espacios a los que se otorgó incluso mayor prioridad que a las unidades de viviendas.

En esta experiencia resulta relevante la importancia dada a la administración del conjunto para generar las reformas sociales pretendidas, ya que la posibilidad de acceso a unidades residenciales venía de la mano con el requerimiento de participación en las reparticiones de la administración municipal del conjunto habitacional para su regulación y control, tanto del funcionamiento como del mantenimiento de instalaciones y de la convivencia vecinal. Sin embargo, esta estrategia demostró no ser tan efectiva para garantizar el buen estado de las instalaciones y las relaciones de integración entre vecinos, debido al cambio de usuarios y de usos con el paso del tiempo y la imposibilidad de relación que esto significó, particularmente en las unidades residenciales; por el contrario, la gestión administrativa municipal sí fue eficiente en lo relativo a los equipamientos, servicios e instalaciones de usos comunes.

Esta experiencia presentó criterios de mixturas espaciales y sociales únicamente a nivel del conjunto habitacional. Si bien se concibió mediante criterios de mixtura espacial para que la comunidad de barrio emergiera como unidades de vecindad, funcionando como un todo y todos los equipamientos necesarios para la interacción social entre sus residentes. El programa de vivienda no se limitó a la vivienda, sino que incluyó el resto de las instalaciones complementarias necesarias haciendo de, un proyecto de ciudad y un proyecto social. al buscar

forjar nuevas formas de sociabilidad y una ordenación de las relaciones sociales a través del énfasis en la vida comunitaria. El intento de auto regulación extrema interna a partir de dotación de múltiples funciones, de normativas propias y de formas de organización impuesta y no administrada por los propios residentes es lo que conllevó progresivamente a su desintegración espacial y social con el resto de la ciudad y la falta de intervenciones municipales para su mantenimiento en el tiempo.

Las viviendas sociales del conjunto Los Andes presentan relevancia como punto de inflexión de aquel momento acerca de cómo mejorar la calidad de vida de los trabajadores y sus familias que residían en conventillos, y brindar la posibilidad de acceder a una vivienda digna según principios que responden a un urbanismo ordenado y a una arquitectura como promotora de justicia e igualdad social.

Una de las características más destacables del proyecto es la importancia dada a la vida comunitaria y a las relaciones entre vecinos, por lo que todo el proyecto se organiza en función de espacios dispuestos para el uso comunitario que, como centro del conjunto y punto principal de encuentro, se constituyen en lugares de encuentro, y esta disposición comunitaria promueve el uso, las relaciones e integración de los vecinos. Además, el conjunto cumple con todas las características indispensables para que los residentes puedan vivir en una comunidad que satisfaga sus necesidades tanto propias como políticas, productivas y reproductivas

Otro de los aspectos sobresalientes es el sistema de administración, ya que si bien inicialmente fue gestionado por la municipalidad, el mantenimiento del lugar es autogestionado por los vecinos mediante la conformación de un consorcio, lo que posibilita que la comunidad funcione en su organización y que se mantenga el conjunto en buen estado. Ante la existencia de cualquier problema que se presente en el complejo habitacional, los vecinos conforman comisiones, las que se rigen según reglamento de copropiedad, donde se estipulan las normativas de convivencia.

Los vecinos mantienen una vida barrial activa, se conocen y realizan eventos en los espacios comunes, donde la sociabilidad se densifica y la regulación se vuelve más rígida. Funcionan en comunidad, mediante vínculos sociales que llevan a cabo en el mismo conjunto, donde prevalece el desarrollo de lo colectivo. Del mismo modo, mantienen una relación activa con el exterior del barrio, a partir de actividades o eventos autogestionados por el mismo consorcio de vecinos que le brinda sentido, en el conjunto habitacional, al espacio público en la construcción de una comunidad.

Esta experiencia es la más significativa, no solo en términos de mixtura espacial sino social, lo que ha garantizado su mantenimiento en el tiempo e incluso ha permitido su refuncionalización a partir de las demandas emergentes, así como la integración de usuarios originales con otros de distintos grupos sociales. La integración espacial se consiguió mediante espacios centrales de uso comunitario para actividades congregantes y bloques de volúmenes dispuestos en torno a ellos que funcionan como lugar de encuentro entre vecinos; esta disposición comunitaria promueve el uso, las relaciones e integración. La integración social por su parte se garantizó mediante distintas premisas, por un lado, el conjunto combinó una administración municipal con la autogestión de los vecinos, organizados en comisiones que regularon la convivencia según un reglamento de copropiedad, manteniendo relaciones de

vecindad en la que prevaleció el desarrollo de lo colectivo. Por otra parte, los vecinos mantuvieron una relación activa con el exterior del barrio, a partir de la cual se organizaron distintas actividades entre vecinos del conjunto y de barrios cercanos, a partir de visitas guiadas de las instalaciones, celebración de fiestas y organización de eventos barriales compartidos para la construcción de una comunidad.

## **2.8 Antecedentes del problema del hábitat residencial productivo**

A nivel nacional, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte -MDUyT- (2019) de la ciudad de Buenos Aires define la mixtura de usos como la aplicación de usos diversos pero compatibles dentro de una misma área. Los usos del suelo se orientan por el principio de Ciudad Diversa del Plan Urbano Ambiental. El grado de mixtura de usos guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes clasificaciones de edificabilidad establecidas. La intensidad de usos se regula conjuntamente con los organismos competentes en función de los metros cuadrados y de las características del entorno del área de localización. Los usos del suelo se establecen en función del grado de mixtura de usos apropiado para cada área de la ciudad, condicionando aquellos que por sus características de funcionamiento requieren de una cualificación técnica en función del control de sus impactos en el entorno. Los usos se clasifican y nombran según su mixtura en cuatro áreas de mixturas de usos, para las cuales se consignan las categorías, descripciones y rubros, así como las restricciones que condicionan los mismos en cuanto a los requerimientos, según corresponda a las áreas de mixtura de usos del suelo en que se subdivide la ciudad.

El Concejo Municipal de Rosario (2020) establece que las ferias populares conformadas en los barrios integran a sectores excluidos del mercado de trabajo, estimulan el comercio local dando posibilidades de sumar ingresos a los sectores más vulnerables, otorgando un espacio para la realización de su actividad productiva, comercial o de servicios. Constituyen una herramienta de la economía popular que genera movimientos monetarios beneficiosos para un gran sector de la sociedad y logran su inclusión en el mercado.

Es una actividad que adecuadamente regulada aporta al dinamismo de la vida urbana en el espacio público de la ciudad, puesto que el comercio no solo permite el abastecimiento de bienes de consumo cotidiano, sino que genera situaciones de relación social y de apropiación física del espacio. Del mismo modo no solo promueve la integración barrial interna, sino que también atrae clientes de barrios vecinos que otorgan vitalidad al sector.

El uso de espacios públicos para la instalación de ferias populares promueve el flujo permanente de clientes y las interacciones e intercambios sociales. Además, su condición periódica y flexible permite descentralizar puntos de interés y localizarse en barrios periféricos de la ciudad, trascendiendo aquellos ubicados generalmente en zonas céntricas, y siendo así un acceso cercano a zonas periféricas. Estos ámbitos de intercambio y consumo, a la vez, se presentan como espacios de identidad y participación, y no solo de abastecimiento sino también de sociabilidad.

Es deber del Estado generar espacios funcionales que otorguen respuestas adecuadas a las demandas de los distintos sectores sociales y a las prácticas de la vida comunitaria, que cada vez va más en detrimento del consumo en la vía pública y más a favor de una privatización de esa misma vida pública. Desde el ámbito estatal se debiera garantizar un espacio para la economía popular adecuado a las leyes vigentes, facilitando la regulación, ordenamiento y asistencia por parte del Estado en la vía pública, con el objeto de evitar posibles conflictos que puedan generarse por la existencia de intereses contrapuestos con otros sectores del comercio, y/o con vecinos linderos a los predios en los que eventualmente se realicen.

En la órbita del Ministerio de Desarrollo Social del Gobierno del Chaco se encuentra vigente el Plan Provincial de Fortalecimiento al Emprendedurismo Social denominado “Emprendemos Todos”, a través del cual se busca contribuir al proceso de recuperación económica tras la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19 apoyando las actividades socioproductivas, sociocomunitarias y sociolaborales de los hogares y organizaciones de la sociedad civil de la provincia. Mediante la implementación del plan se prioriza el fortalecimiento de cinco ejes: el primero de ellos es la *producción de alimentos*, donde se pretende contribuir a mejorar la producción ecoamigable de alimentos para el autoconsumo, la comercialización de excedentes y la creación de redes de proveedores locales; el segundo es el de *producción textil*, para asistir la puesta en funcionamiento de talleres textiles sociales, comunitarios y familiares, fomentando la participación y la inclusión productiva y económica de las comunidades; la *economía del cuidado*, eje destinado a mejorar la empleabilidad y profesionalización de los trabajadores y las trabajadoras de la economía del cuidado vinculados con la protección integral de personas; la *economía circular*, con el fin de fomentar el desarrollo de emprendimientos de organizaciones sociales, familias y comunidades vinculadas con la recolección, reciclado y comercialización de objetos en desuso, como fuente de empleo inclusivo y medidas de cuidado del medioambiente; el *fortalecimiento de oficios*, destinado a potenciar el desarrollo de oficios y emprendimientos familiares, comunitarios y/o sociales, comprendidos en los rubros de servicios y producción prestados.

Estos objetivos son llevados a cabo a través de distintos programas: el de *banco de maquinarias, herramientas, insumos y materiales*, tiene por objeto incluir a las personas en situación de alta vulnerabilidad social y económica, mediante la entrega de insumos, herramientas y/o equipamiento que les permitan generar una fuente de ingresos; el *programa de inversión social Acompañamos* promueve la implementación y/o fortalecimiento de proyectos sociocomunitarios, socioproductivos y sociolaborales de las organizaciones que estén destinados a las poblaciones más vulnerables y tengan como finalidad el desarrollo de las comunidades donde se encuentran insertas; la *banca de todos*, mediante el cual se diseñó una línea de créditos no bancarizados destinada a la inclusión financiera de pequeños emprendedores socioproductivos con impacto social, medioambiental y con perspectiva de género.

También en el Chaco, desde el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y de Vivienda (IPDUV) el Programa Mejorar busca optimizar la situación habitacional de la provincia mediante la refacción y/o acondicionamiento de viviendas existentes, así como lograr convenios con municipios, con la intención mutua de cooperar y fortalecer las relaciones interinstitucionales, y lograr la reactivación del rubro de la construcción (materiales y mano de obra). Es una línea con la cual el IPDUV canaliza las demandas de mejoras habitacionales, a través de intervenciones mediante módulos habitacionales (1 baño + 1 dormitorio),

intervenciones integrales (viviendas de 2 o 3 dormitorios) y kits de materiales para autoconstrucción.

A nivel local, la Subsecretaría de Desarrollo Local y Economía Social dependiente de la Municipalidad de Resistencia ejerce la función de generar vínculos y llevar a cabo acciones para potenciar y fortalecer iniciativas, programas y proyectos para el desarrollo local y económico de la ciudad, cuyo objetivo principal es el crecimiento inclusivo, el empleo y el desarrollo sostenible de la urbe. Otras de sus acciones se orientan a impulsar el desarrollo de programas orientados a brindar capacitación para la inserción laboral, mediante en habilidades cognitivas, socioemocionales y técnicas, instrumentando acciones de intermediación e instrumentación laboral para jóvenes; promover programas y/o asesorías para la generación de emprendimientos, con enfoque en las potencialidades locales; fortalecer el sector productivo, comercial y de servicios a través del desarrollo de programas integrales de promoción, de asistencia técnica y financiera destinado a pymes y otras empresas.

En la actualidad existen dos programas que se están llevando a cabo en el marco de las funciones de la Subsecretaría de Desarrollo Local y Economía Social. El programa *Mercados de la ciudad*, que tiene como objetivos facilitar una red de espacios de encuentro entre emprendedores y consumidores, permitiendo un escenario adecuado y seguro para que interactúen la oferta y la demanda; generar vínculos entre los distintos agentes del ecosistema emprendedor, facilitando el acceso al financiamiento y gestionando recursos que brinden soluciones reales a las necesidades y prioridades de los emprendedores; difundir talleres y capacitaciones para impulsar los procesos de formalización de los emprendedores con el objetivo de que conozcan sus beneficios y logren pasar al siguiente nivel con sus negocios; ayudar a los emprendedores para convertirlos en el nuevo motor de crecimiento económico.

El otro programa vigente es el denominado *Sembrar futuro de trabajo*, que entre sus funciones se encarga de la vinculación con organismos locales, nacionales e internacionales, así como con empresas y organizaciones con el objetivo de facilitar la inserción laboral de los sectores más vulnerables: los jóvenes que buscan su primer empleo, adultos mayores, mujeres y población en condición de discapacidad; ejecución de programas de capacitación y formación en habilidades blandas, técnicas y tecnológicas, para que sean los mismos beneficiarios quienes trabajan fuertemente en desarrollar sus propias fortalezas y potenciar sus valores, con el fin de mejorar sus posibilidades de acceso al empleo y el desarrollo de sus propios emprendimientos; articulación con instituciones educativas para la finalización de los estudios primarios y secundarios de los jóvenes beneficiarios de los diferentes programas que se llevan a cabo desde el municipio.





## CAPÍTULO 3

### 3. 1 Metodología

La investigación se enmarcó en los límites de un estudio de caso único (Neiman y Quaranta, 2006) como caso ejemplar, el que fue seleccionado intencionalmente por su relevancia según criterios teóricos, que justifican la preocupación por profundizar en su particularidad y complejidad (Lentini, 2009). El caso está delimitado por la chacra N°124 del Gran Resistencia, que contiene distintos conjuntos habitacionales estatales, para identificar los usos y las transformaciones espaciales de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales de interés social, realizadas por los destinatarios que emprenden actividades económicas en el ámbito residencial, con el fin de construir un conocimiento global del caso mediante un análisis en profundidad que permita comprender su especificidad (Stake 1994) para captar la complejidad del problema desde un enfoque interdisciplinario.

El análisis tuvo como fin caracterizar posibles patrones de uso, contradicciones entre la lógica de la planificación y la lógica de los destinatarios y formas de mixtura espaciales de usos residenciales y económicos. Para ello se adoptó una estrategia de análisis de un caso ejemplificador que permitió construir, una base empírica (Campbell, 1975) destinada a generalizar resultados para ser aplicados en casos similares (Yin, 1993).

A partir del mismo se desentrañó un soporte empírico de elementos conceptuales y núcleos de sentido, que aportaron indicios para la construcción de enunciados generales que permitieron evidenciar el problema, trascenderlo y extraer lineamientos que aporten a generar respuestas habitacionales más adecuadas a la integración socioespacial de sus habitantes, en el marco de las políticas habitacionales.

Los resultados del estudio intensivo del objeto permitieron formular proposiciones que intentaron comprobar las hipótesis iniciales (Lijphart, 1971) para la comprensión del caso en su particularidad y, de este modo, se procedió al análisis en profundidad, la captación de procesos complejos y la integración de perspectivas interdisciplinarias (Lentini, 2009). A partir de allí se desarrollaron resultados desde las regularidades empíricas obtenidas en áreas poco exploradas con el fin de transferir los resultados del estudio en un contexto determinado, a otro contexto similar (Mendizábal, 2007).

Se siguió la propuesta metodológica sobre inducción analítica (Znanieki, 1934), donde, a partir de un caso, fue posible iluminar aspectos de una teoría general. Se trabajó con un diseño de investigación basado en un caso único para poner a prueba una teoría de tipo incrustado (Yin, 1993) con múltiples unidades de análisis, constituidas por los conjuntos habitacionales analizados.

El caso de estudio exploratorio permitió definir las preguntas e hipótesis de estudios posteriores más amplios, y constituyó una prueba piloto a partir de la cual se desarrollaron los estudios y marcos conceptuales y operacionales de la investigación. Se utilizó un diseño de fuerte orientación empírica y descriptiva de las particularidades del caso desde un estudio intensivo en profundidad, que permitió abordar explicaciones en términos del modo en que

sucedieron los hechos, de sus razones inmediatas y el contexto en que tienen lugar (Lentini, 2009).

El estudio de caso fue multi método. Se trabajó con predominio de perspectiva no estándar a partir de un método cualitativo, donde, a partir del estudio de pocas unidades, se trabajó con análisis de datos en profundidad para la comprensión del caso en su unicidad y la búsqueda de significación, combinado con métodos estándar para abordar el caso en sus dimensiones más estructurales o macro. Los análisis en profundidad se basaron en las técnicas de la observación participante, las entrevistas a actores clave, el análisis del discurso y la interpretación de información periodística. Entre las técnicas estándar se encuentran la sistematización y análisis de documentos, el análisis espacial, los mapeos, las fotografías satelitales y peatonales, la observación no participante y relevamientos en terreno, así como el análisis de la documentación técnica de los proyectos, los códigos y normativas.

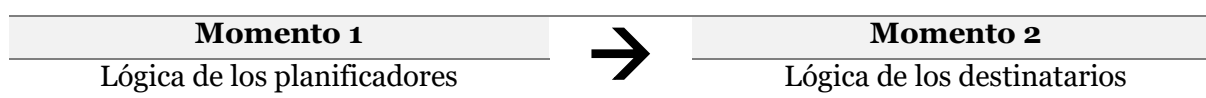
A partir del planteo conceptual del problema, el anclaje empírico de la tesis tomó como caso de estudio los tres conjuntos habitacionales estatales de la chacra N°124 localizada en un área periurbana del Gran Resistencia. Los desarrollos teóricos conformaron el marco de referencia desde el que se construyeron e interpretaron los distintos aspectos de la problemática planteada. La investigación fue de tipo exploratoria, y se desarrolló a partir de un abordaje cuanti-cualitativo en un contexto temporal (antes/después).

Los análisis fueron abordados desde el paradigma de la complejidad del hábitat social, propuesto por Barreto (2010) a través del concepto de hábitat digno, que teoriza de manera integral el problema habitacional mediante múltiples dimensiones que lo afectan, y que establece metas de intervención desde una perspectiva de los derechos humanos.

La investigación estudió en distintas dimensiones los cambios y transformaciones (Rigatti, 1997; Sepúlveda, 2003; Romero Grezzi, 2017) que experimentaron los espacios comunes de los conjuntos habitacionales por la incorporación de actividades económicas transitorias y permanentes realizadas por los habitantes de los barrios estudiados.

Para esto se analizaron los espacios comunes de los tres conjuntos habitacionales en dos momentos diferentes. El primero en su concepción original, tal como fueron planificados, proyectados y construidos por la política habitacional, y el segundo en cómo fueron modificados hasta la actualidad por los destinatarios a partir de la incorporación de actividades y usos no previstos originalmente (Tabla 1).

El análisis del primer momento permitió reconstruir cual fue la lógica de los planificadores y proyectistas de esa política habitacional y el segundo cual fue la lógica de los destinatarios y que potencialidades ellas encerraron para mejorar la integración socio urbana.



**Tabla 1.** Momentos de análisis de la investigación.  
Fuente: elaboración propia.

Esta contrastación se realizó por dimensiones, variables e indicadores de tipos cuantitativos que permiten extraer conclusiones en distintos aspectos del problema. Es una investigación exploratoria que realiza un estudio estructural de la problemática y que también incorpora la perspectiva subjetiva de los actores intervinientes con el problema, según fuentes de información secundarias y primarias.

Sobre la base de necesidades comunes observadas en ciudades como el Área Metropolitana del Gran Resistencia y en las soluciones convencionales de la política habitacional, Barreto et al. (2014) han desarrollado progresivamente una serie de lineamientos en las distintas dimensiones del problema, como orientación para las respuestas de una política habitacional integral.

### **3. 1. 1 Fases de la investigación**

A continuación, se explican en detalle las diferentes fases, etapas y actividades realizadas.

#### **3. 1. 1. 1 Fase 1: indagación de los observables de la investigación**

Esta fase estuvo destinada a la definición del problema. Se procedió a la lectura, análisis y sistematización del material bibliográfico mediante técnicas de selección y fichado de la información referida a la problemática de las transformaciones realizadas por los usuarios en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales estatales, a partir de la relación entre habitar y trabajar, para elaborar el desarrollo conceptual de la investigación.

Por otra parte, también se revisaron antecedentes que ponen en cuestión el problema de la transformación de adaptación del espacio común a otros usos diferentes del residencial, que respondan a criterios de mixtura espacial de usos y experiencias habitacionales significativas donde se analizan prácticas de que desde contextos, ámbitos y abordajes diversos aportan distintos modos de concebir y dar respuestas al problema planteado.

Del mismo modo, se relevaron situaciones habitacionales de intervenciones públicas orientadas a sectores de bajos ingresos del Gran Resistencia en las que se realizan actividades económicas que afectan los espacios comunes del ámbito residencial y se seleccionó el caso de estudio.

La indagación teórica previa permitió definir los interrogantes posibles de responder con la investigación, los objetivos de la misma, la hipótesis inicial y comenzar a construir los observables de la investigación.

#### **3. 1. 1. 2 Fase 2: diseño de la investigación**

En esta fase se definieron las dimensiones, variables e indicadores de la investigación, así como las fuentes de información y las técnicas de procesamientos. En ella también se elaboraron los instrumentos de registro y análisis de la información para estudiar las transformaciones de los

espacios comunes en los conjuntos habitacionales estatales seleccionados como unidades de análisis.

La investigación se organizó en tres pares de dimensiones del problema planteado: el de las dimensiones física-construida, el de la socioeconómica y el de la jurídico-política. A continuación se las explica, así como las variables que se indagarán y analizarán, con sus correspondientes indicadores o valores, las fuentes de obtención de información y las técnicas de análisis por las que se procesarán.

### **Dimensión Física-construida**

Esta dimensión abarca todo lo que refiere a la planificación, diseño y construcción de los conjuntos habitacionales seleccionados como unidades de análisis. En ella se analizarán las siguientes variables:

- **Promoción habitacional:** esta variable refiere al agente promotor y financiador de espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Público:* cuando la promoción y financiamiento es enteramente estatal. Realizada por organizaciones sin fines de lucro o empresas para satisfacer la demanda habitacional de beneficiarios que no pueden acceder a una vivienda por sus propios medios. *Privado:* cuando la promoción y financiamiento es enteramente privado. *Por Encargo:* realizada por propietarios, a través de profesionales y contratistas, con financiamiento propio o mediante créditos para satisfacer la necesidad de vivienda. *Capitalista:* promoción y financiamiento a cargo del mercado. Realizada por desarrolladores privados para la venta y obtención de ganancias. *Autoproducción:* realizada por autoconstrucción de vivienda propia, con o sin colaboración de ayudantes y parientes, en villa o asentamiento o en terreno económico de terceros. *Individual:* corresponde a los casos que la vivienda fue construida y financiada por el propietario. *Colectiva:* corresponde a los casos de promoción de organización intermedia. promoción y financiamiento a cargo del usuario final o del Estado. *Mixto:* corresponde a los casos en que la promoción y financiamiento son compartidos entre organizaciones intermedias, Estado y propietario. En el Momento 1 se analizarán los agentes promotores y financiadores de la intervención urbana original de los espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de proyectos y la técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán los agentes promotores y financiadores de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes por la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la observación no participante y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán análisis espacial, mapeos, sistematización en documentos síntesis. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que el agente promotor del proyecto urbano pudo haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión física-construida.
- **Diseño y ejecución:** esta variable refiere al agente encargado del tipo de diseño y forma la ejecución de espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Con asistencia técnica profesional:* alude a la contratación particular directa de un profesional. *Sin asistencia técnica profesional:* *Estandarizado:* diseño provisto por

profesionales del estado. *Mixto*: cuando combina las opciones anteriores el proyecto permite la injerencia de al menos dos agentes. En el Momento 1 se analizarán el agente encargado del tipo de diseño y forma de ejecución original de espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de proyectos y la técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán los agentes promotores y financiadores de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes por la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la observación no participante y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán análisis espacial, mapeos, sistematización en documentos síntesis. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que el tipo de diseño y forma la ejecución de espacios comunes pudo haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión física-construida.

- **Límites del conjunto:** esta variable refiere a la percepción de la delimitación de los bordes y fronteras del conjunto habitacional, los cuales pueden estar asociados a cuestiones físicas, identitarias o simbólicas. Los indicadores o valores para el análisis son: *Definidos*: límites claramente identificados entre barrios, o *No definidos*: límites no identificados entre barrios. En el Momento 1 se analizarán los límites barriales determinados en la planificación original de los espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de proyectos y la técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán los límites barriales luego de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes por la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la observación no participante y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán análisis espacial, mapeos, sistematización en documentos síntesis. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que la definición de los límites barriales de los espacios comunes pudo haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión física-construida.
- **Externalidades de localización:** esta variable refiere los efectos que genera la ejecución del conjunto habitacional en el entorno donde se localiza. Los indicadores o valores para el análisis son: *Positiva*: la dotación de equipamientos, servicios e infraestructuras genera cambios favorables en el entorno, o *Negativa*: la dotación de equipamientos, servicios e infraestructuras genera cambios desfavorables en el entorno. En el Momento 1 se analizarán las externalidades de localización determinadas en la planificación original de los espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de proyectos y la técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán las externalidades barriales luego de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes por la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la observación no participante y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán análisis espacial, mapeos, sistematización en documentos síntesis. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que las externalidades de localización de los espacios comunes pudieron

haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión física-construida.

- Usos del suelo: esta variable refiere a los distintos usos del terreno en zonificaciones que establece la planificación territorial. Los indicadores o valores para el análisis son: *Mixtos*: combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma área, o *Únicos*: usos de suelo dentro de una misma área con destino único. En el Momento 1 se analizarán los usos del suelo previstos en la planificación original de espacios comunes. Las fuentes de información serán las zonificaciones del código de planeamiento y la documentación técnica de proyectos, y las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial y mapeos. En el Momento 2 se analizarán los usos del suelo luego de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes por la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la observación no participante y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial y mapeos. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que los usos del suelo de los espacios comunes pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión físico-espacial.
- Adecuación de usos: esta variable refiere al conjunto genérico de actividades que la planificación territorial admite o restringe en un área. Los indicadores o valores para el análisis son: *Compatibles*: usos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder sus características, o *Incompatibles*: usos cuya implantación no puede coexistir con el uso dominante sin que sus características resulten afectadas. En el Momento 1 se analizará la adecuación de usos previstos en la planificación original de espacios comunes. Las fuentes de información serán las zonificaciones del código de planeamiento y la documentación técnica de proyectos, y las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial y mapeos. En el Momento 2 se analizará la adecuación de usos luego de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes por la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la observación no participante y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial y mapeos. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que la adecuación de usos de los espacios comunes pudo haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión físico-espacial.
- Principios de diseño: esta variable refiere a la concepción o idea generadora de los conjuntos habitacionales. Los indicadores o valores para el análisis son: *Monofuncional*: concepción simplificada y sectorial de la división de espacios en la arquitectura y la planificación urbana, o *Multifuncional*: concepción compleja e integral de la división de espacios en la arquitectura y la planificación urbana. En el Momento 1 se analizarán los principios de diseño determinados en la planificación original de los espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de proyectos, y la técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán los principios de diseño determinados luego de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes por la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales

y de servicios. Las fuentes de información serán la observación no participante y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial, mapeos, sistematización en documentos síntesis. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que los principios de diseño de los espacios comunes pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración soci urbana, en la dimensión física-construida.

- **Criterios de diseño:** esta variable refiere a las posibilidades o limitaciones de modificación que presentan los espacios comunes de los conjuntos habitacionales. Los indicadores o valores para el análisis son: *Modificable*: diseñado con principios de crecimiento, adaptabilidad, transformabilidad que admiten modificaciones a través del tiempo. *Acabado*: Diseñado con principios cerrados, uniformes, estáticos que no admiten modificaciones a través del tiempo. En el Momento 1 se analizarán los criterios concebidos para el diseño del proyecto urbanístico original de cada conjunto. La fuente de información será la documentación técnica de los proyectos, y la técnica de procesamiento será el análisis espacial. En el Momento 2 se analizarán los criterios de diseño mediante los cuales los destinatarios modificaron los espacios comunes residenciales para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán fotografías satelitales y peatonales, observación no participante, relevamientos en terreno, entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial, mapeos, diagrama funcional, formal, espacial y tecnológico. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que los criterios de diseño implementados pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión física-construida.
- **Implantación del partido:** esta variable refiere al diseño del emplazamiento de los componentes de cada conjunto habitacional. Los indicadores o valores para el análisis son: *Abierta*, cuando los grupos de viviendas presentan configuraciones geométricas de tipo C, L, T, etc., o *Cerrada*: cuando los grupos de viviendas presentan configuraciones compactas, cuadrangulares o rectangulares. En el Momento 1 se analizará el proyecto urbanístico original de cada conjunto. La fuente de información será la documentación técnica de los proyectos, y la técnica de procesamiento será el análisis espacial. En el Momento 2 se analizarán las modificaciones que pudo haber experimentado la implantación original por la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios en espacios comunes de los conjuntos habitacionales. Las fuentes de información serán las fotografías satelitales y peatonales, la observación no participante y los relevamientos en terreno. Las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial, los mapeos, diagramas funcional, formal y espacial. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto que estas actividades produjeron sobre la implantación del conjunto, y si ellas pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión física-construida.
- **Circulaciones del conjunto habitacional:** esta variable refiere a las características de los recorridos que presenta el diseño de espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Sendas vehiculares*: zonas y calles públicas destinadas a la circulación de usuarios en medios de movilidad. Pueden ser primarias o secundarias; *Sendas peatonales*: zonas y calles públicas destinadas a la circulación de usuarios a pie. Pueden

ser primarias o secundarias; *Sendas peatovehiculares*: zonas y calles públicas destinadas a la circulación de usuarios a pie y en medios de movilidad. Su uso no se da en períodos de tiempo alterno o simultáneo. En el Momento 1 se analizarán las circulaciones previstas en el proyecto urbanístico de cada conjunto. La fuente de información será la documentación técnica de los proyectos, y la técnica de procesamiento será el análisis espacial. En el Momento 2 se analizarán los criterios de diseño mediante los cuales los destinatarios modificaron las circulaciones de los espacios comunes residenciales para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán las fotografías satelitales y peatonales, observación no participante, relevamientos en terreno y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial, mapeos, diagrama funcional, formal y espacial. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que las características del diseño de circulaciones en el proyecto urbano pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión física-construida.

- **Espacios del conjunto habitacional:** esta variable refiere a las características de uso que presenta el diseño de espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Paso*: sitios destinados al tránsito de un espacio a otro sin una función específica en sí mismo por período de tiempo reducido, pudiendo adoptar modalidad de espacio de permanencia según el uso incorporado. *Permanencia*: sitios destinados al desarrollo de una función específica por un período prolongado de tiempo. *Mixto*: espacios que permiten el desarrollo de funciones de paso y permanencia, por períodos de tiempo alternados o simultáneos. En el Momento 1 se analizarán los espacios previstos en el proyecto urbanístico de cada conjunto, la fuente de información será la documentación técnica de los proyectos, y la técnica de procesamiento será el análisis espacial. En el Momento 2 se analizarán las modificaciones en los usos de los espacios comunes mediante los cuales los destinatarios modificaron los espacios comunes residenciales para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán las fotografías satelitales y peatonales, observación no participante, relevamientos en terreno, entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial, mapeos, diagrama funcional, formal y espacial. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que las características del uso de espacios en el proyecto urbano pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión física-construida.

### **Dimensión Socioeconómica**

Esta dimensión abarca todo lo que refiere a la usos, usuarios y financiamiento de los conjuntos habitacionales seleccionados como unidades de análisis. En ella se analizarán las siguientes variables:

- **Usos y actividades:** esta variable refiere al agente encargado del tipo de usos de espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Únicos*: el uso de los sectores está destinado al desarrollo de una única función. *Mixtos*: el uso de los sectores



está destinado al desarrollo de varias funciones. En el Momento 1 se analizarán los tipos de usos previstos en la planificación original de espacios comunes. Las fuentes de información serán las zonificaciones del código de planeamiento, documentación técnica de proyectos, y las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial y mapeos. En el Momento 2 se analizarán los usos del suelo de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la observación no participante y entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán el análisis espacial y mapeos. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que los usos y actividades de los espacios comunes pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión socioeconómica.

- **Usuarios de espacios:** esta variable refiere a los usuarios asistentes de los espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Vecinos del barrio:* los asistentes de las actividades proceden de una escala barrial. *Vecinos de otros barrios:* los asistentes de las actividades proceden de una escala interbarrial. *Ciudadanos en general:* los asistentes de las actividades proceden de una escala ciudad. En el Momento 1 se analizarán los usuarios asistentes previstos en la planificación original de espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de los proyectos. La técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán los usuarios asistentes a partir de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. La fuente de información será la entrevista a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán la sistematización en documentos síntesis y análisis del discurso. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que la asistencia de los distintos tipos de usuarios de los espacios comunes pudo haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión socioeconómica.
- **Perfil socioeconómico de usuarios de espacios:** esta variable refiere a la posición social que ocupan los distintos usuarios y a la estructura de oportunidades que tienen. Los indicadores o valores para el análisis son: *Alto:* los ingresos económicos y la formación de los usuarios superan el nivel de ingresos y educación adecuados; *Medio:* los ingresos económicos y la formación de los usuarios se encuentran dentro del nivel de ingresos y educación adecuados; *Bajo:* los ingresos económicos y la formación de los usuarios se encuentran por debajo del nivel de ingresos y educación adecuados. En el Momento 1 se analizará el perfil socioeconómico de usuarios de espacios previstos en la planificación original de espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de proyectos. La técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizará el perfil socioeconómico de los usuarios asistentes a partir de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. La fuente de información será la entrevista a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán la sistematización en documentos síntesis y análisis del discurso. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que el perfil socioeconómico de los distintos tipos de usuarios de los espacios comunes pudo

haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión socioeconómica.

- **Concepción de las relaciones vecinales:** esta variable refiere a la forma de percepción de los vínculos entre vecinos, las que pueden ser armónicas o conflictivas. Los indicadores o valores para el análisis son: *Integración:* interacciones entre vecinos promueven relaciones armónicas, o bien *Desintegración:* interacciones entre vecinos promueven relaciones conflictivas. En el Momento 1 se analizará la concepción de las relaciones vecinales prevista en la planificación original de espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de proyectos. La técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizará la concepción de las relaciones vecinales a partir de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la entrevista a actores clave e información periodística. Las técnicas de procesamiento serán la sistematización en documentos síntesis y análisis del discurso. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que las relaciones vecinales en los espacios comunes pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión socioeconómica.
- **Financiamiento estatal:** esta variable refiere al destino de los fondos de los espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Ayuda habitacional:* los fondos están destinados a financiar únicamente las necesidades residenciales de los espacios comunes. *Otras ayudas sociales:* los fondos están destinados a financiar la necesidad residencial y otros factores sociales, económicos, educativos, jurídicos, políticos, ambientales, urbanos de los espacios comunes que hacen a la integración en términos de derechos humanos. En el Momento 1 se analizará el destino de los fondos previstos en la planificación original de espacios comunes. La fuente de información será la documentación técnica de proyectos. La técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizará el destino de los fondos a partir de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la entrevista a actores clave e información periodística. Las técnicas de procesamiento serán la sistematización en documentos síntesis y análisis del discurso. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que el destino de los fondos de los espacios comunes pudo haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión socioeconómica.

### **Dimensión Jurídico-política**

Esta dimensión abarca todo lo que refiere al marco normativo, organizativo y de planificación de los conjuntos habitacionales seleccionados como unidades de análisis. En ella se analizarán las siguientes variables:

- **Marco normativo:** esta variable refiere a las formas de regulación normativa de los espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Existencia de normas:* se verifican parámetros o estándares que regulan los usos del barrio. *Inexistencia de*

*normas*: no se verifican parámetros o estándares que regulan los usos del barrio. En el Momento 1 se analizarán los marcos normativos que rigieron en la planificación original de espacios comunes. Las fuentes de información serán el Código de Planeamiento Urbano, Reglamento General de Construcciones, normativas específicas. La técnica de procesamiento será la sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán los marcos normativos implementados a partir de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. La fuente de información será la entrevista a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán la sistematización en documentos síntesis y análisis del discurso. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que los marcos normativos que regulan los espacios comunes pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión jurídico-política.

- Organizaciones barriales: esta variable refiere las formas de participación a través de organizaciones barriales de los espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Consortios barriales*: ente constituido con participación de vecinos y municipalidad, con el fin de realizar mejoras y mantenimiento en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales. *Comisiones vecinales*: reuniones participativas entre vecinos donde se fijan normas y acuerdos vecinales. *Referentes barriales*: vecino designado con capacidad de liderazgo que actúa como intermediario entre el resto de vecinos e instituciones y organizaciones por diversas temáticas cotidianas del ámbito residencial. En el Momento 1 se analizarán las organizaciones barriales que operaron en la planificación original de espacios comunes. Las fuentes de información serán entrevistas a actores clave e información periodística. Las técnicas de procesamiento serán análisis del discurso y sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán las organizaciones barriales constituidas a partir de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la entrevista a actores clave e información periodística. Las técnicas de procesamiento serán análisis del discurso y sistematización en documentos síntesis. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que las formas de participación de las organizaciones barriales que operan en los espacios comunes pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión jurídico-política.
- Instrumentos de planificación: esta variable refiere los modelos de planificación y regulación de los espacios comunes. Los indicadores o valores para el análisis son: *Plan*: modelo de territorio al que se pretende llegar en determinado tiempo. *Norma*: ordenanzas, leyes decretos de regulación de las actividades urbanas. *Gestión*: regulación, aplicación y control de normas, destinadas a conducir el sistema territorio en la dirección marcada por el modelo deseado. En el Momento 1 se analizarán los instrumentos que operaron en la planificación original de espacios comunes. Las fuentes de información serán planes estratégicos, normativas específicas, entrevistas a actores clave. Las técnicas de procesamiento serán análisis del discurso y sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán los instrumentos de planificación constituidos a partir de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y

usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la entrevista a actores clave e información periodística. Las técnicas de procesamiento serán análisis del discurso y sistematización en documentos síntesis. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que los modelos de planificación y regulación de los espacios comunes pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión jurídico-política.

- Participación de vecinos en organizaciones barriales: esta variable refiere a la legitimidad de las organizaciones barriales por parte de los vecinos para establecer canales de interacción activa con las instituciones. Los indicadores o valores para el análisis son: *Consensuada*: los vecinos mantienen una interacción activa y legitimada en los espacios institucionales barriales. *No consensuada*: los vecinos no mantienen una interacción activa y legitimada en los espacios institucionales barriales. En el momento 1 se analizarán las formas de participación de vecinos en organizaciones barriales que operaron en la planificación original de los espacios comunes. La fuente de información serán entrevistas a actores clave e información periodística. Las técnicas de procesamiento serán análisis del discurso y sistematización en documentos síntesis. En el Momento 2 se analizarán las formas de participación de vecinos en organizaciones barriales constituidas a partir de las modificaciones de la intervención urbana de los espacios comunes para la incorporación de actividades y usos productivos, comerciales y de servicios. Las fuentes de información serán la entrevista a actores clave e información periodística. Las técnicas de procesamiento serán el análisis del discurso y sistematización en documentos síntesis. Se espera obtener conclusiones sobre el impacto con que los modos de participación de los vecinos en las organizaciones barriales que operan en los espacios comunes pudieron haber contribuido o contrarrestado a la integración sociourbana, en la dimensión jurídico-política.

A continuación, se presenta la tabla síntesis del objeto de estudio, las dimensiones por abordar, las variables e indicadores, con sus respectivas fuentes y técnicas de procesamiento en los momentos 1 y 2 (Tabla 2):

DIMENSIÓN	OBSERVABLES		MOMENTO 1		MOMENTO 2	
	VARIABLE	INDICADOR	FUENTE	PROCESAMIENTO	FUENTE	PROCESAMIENTO
<b>Física-construida</b>	Promoción habitacional	Pública Privada Autoproducción Mixta	Documentación técnica de proyectos	Sistematización en documentos síntesis	Observación no participante Entrevistas a actores clave	Sistematización en documentos síntesis Análisis espacial Mapeos
	Diseño y ejecución	Con asistencia técnica profesional Sin asistencia técnica profesional Estandarizado Mixto	Documentación técnica de proyectos	Sistematización en documentos síntesis	Observación no participante Entrevistas a actores clave	Sistematización en documentos síntesis Análisis espacial Mapeos
	Límites del conjunto habitacional	Definidos No definidos	Documentación técnica de proyectos	Sistematización en documentos síntesis	Observación no participante Entrevistas a actores clave	Sistematización en documentos síntesis Análisis espacial Mapeos

	Externalidades de localización	Positiva Negativa	Documentación técnica de proyectos	Sistematización en documentos síntesis	Observación no participante Entrevistas a actores clave	Sistematización en documentos síntesis Análisis espacial Mapeos
	Usos de suelo	Únicos Mixtos	Zonificaciones del Código de planeamiento urbano Documentación técnica de proyectos	Análisis espacial Mapeos	Observación no participante Entrevistas a actores clave	Análisis espacial Mapeos
	Adecuación de usos	Compatibles Incompatibles	Zonificaciones del Código de planeamiento urbano Documentación técnica de proyectos	Análisis espacial Mapeos	Observación no participante Entrevistas a actores clave	Análisis espacial Mapeos
	Principios de diseño	Monofuncional Multifuncional	Documentación técnica de proyectos	Análisis espacial	Fotografías satelitales y peatonales Observación no participante Relevamientos en terreno	Análisis espacial Mapeos Diagrama funcional, formal y espacial
	Criterios de diseño	Modificable Acabado	Documentación técnica de proyectos	Análisis espacial	Fotografías satelitales y peatonales Observación no participante Relevamientos en terreno Entrevistas a actores clave	Análisis espacial Mapeos Diagrama funcional, formal, espacial y tecnológico
	Implantación del partido	Abierta Cerrada	Documentación técnica de proyectos	Análisis espacial	Fotografías satelitales y peatonales Observación no participante Relevamientos en terreno	Análisis espacial Mapeos Diagrama funcional, formal y espacial
	Circulaciones del conjunto habitacional	Sendas vehiculares Sendas peatonales Sendas peatovehiculares	Documentación técnica de proyectos	Análisis espacial	Fotografías satelitales y peatonales Observación no participante Relevamientos en terreno Entrevistas a actores clave	Análisis espacial Mapeos Diagrama funcional, formal y espacial
	Espacios del conjunto habitacional	Paso Permanencia Mixto	Documentación técnica de proyectos	Análisis espacial	Fotografías satelitales y peatonales Observación no participante Relevamientos en terreno Entrevistas a actores clave	Análisis espacial Mapeos Diagrama funcional, formal y espacial
<b>Socioeconómica</b>	Usos del suelo y actividades	Únicos Mixtos	Zonificaciones del código de planeamiento Documentación técnica de proyectos	Análisis espacial Mapeos	Observación no participante Entrevistas a actores clave	Análisis espacial Mapeos

	Usuarios de espacios	Vecinos del barrio Vecinos de otros barrios Ciudadanos en general	Documentación técnica de proyectos	Sistematización en documentos síntesis	Entrevistas a actores clave	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso
	Perfil socioeconómico de usuarios de espacios	Alto Medio Bajo	Documentación técnica de proyectos	Sistematización en documentos síntesis	Entrevistas a actores clave	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso
	Concepción de las relaciones vecinales	Integración Desintegración	Documentación técnica de proyectos	Sistematización en documentos síntesis	Entrevistas a actores clave Información periodística	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso
	Financiamiento estatal	Ayuda habitacional Otras ayudas sociales	Documentación técnica de proyectos	Sistematización en documentos síntesis	Entrevistas a actores clave Información periodística	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso
<b>Jurídico-política</b>	Marco normativo	Existencia de marco normativo Inexistencia de marco normativo	Código de planeamiento urbano Reglamento general de construcciones Normativas específicas	Sistematización en documentos síntesis	Entrevistas a actores clave	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso
	Organizaciones barriales	Consortios barriales Comisiones vecinales Referentes barriales Fuerzas de seguridad Otras	Entrevistas a actores clave Información periodística	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso	Entrevistas a actores clave Información periodística	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso
	Instrumentos de gestión	Plan Norma Gestión	Planes estratégicos Normativas específicas Entrevistas a actores clave	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso	Entrevistas a actores clave Información periodística	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso
	Participación de vecinos en organizaciones barriales	Consensuada No consensuada	Entrevistas a actores clave Información periodística	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso	Entrevistas a actores clave Información periodística	Sistematización en documentos síntesis Análisis del discurso

**Tabla 2.** Diseño metodológico de la investigación.  
Fuente: elaboración propia.

### 3. 1. 1. 3 Fase 3: Selección del caso

Se procedió a la selección del caso de estudio, basada en criterios de significatividad del caso considerado apropiado para la investigación, de acuerdo con el paradigma, el enfoque y la estrategia adoptados por su relevancia para el campo teórico-para estudiar el problema. La selección consistió en la adopción de un caso teórico que por el cumplimiento de ciertos criterios podrían contribuir a comprobar la hipótesis planteada. En las primeras fases de la recolección y análisis de datos, se seleccionaron casos por sus semejanzas, y posteriormente se eligió el caso por sus diferencias (Glaser y Strauss, 1967). Para ello, se procedió a la descripción profunda del caso y del contexto, para comprenderlo en profundidad, así como al estudio de los comportamientos y la descripción de los procesos, comparación y contraste de situaciones,

las que constituyeron estrategias de investigación que contribuyeron a la constatación del marco teórico mediante el relevamiento en terreno.

### 3. 1. 1. 4 Fase 4: Análisis del problema en los conjuntos habitacionales

A continuación, se procedió a la toma de contacto con el área y el caso de estudio, mediante sucesivas visitas de trabajo de campo, las que sirvieron para tener una primera aproximación a la problemática y arrojar algunos resultados preliminares. Para ello, se utilizaron planillas de observación, fichas de registro y fotografías, con la finalidad de caracterizar el ámbito barrial, el entorno mediato e inmediato y los espacios comunes residenciales de los conjuntos habitacionales analizados.

Primeramente, se realizó una caracterización general de los barrios en cuanto a las características de los conjuntos habitacionales, disponibilidad de espacios comunes, tipos de equipamientos, servicios e infraestructuras disponibles. A continuación, se registraron los tipos de actividades económicas desarrolladas en los espacios comunes barriales, los espacios de los conjuntos donde ellas se realizan, la cantidad y modo en que espacios son afectados por estas actividades, el grado de impacto y adecuación de los espacios en relación con el uso residencial de los espacios comunes, las modificaciones realizadas para emprender estas actividades y el impacto de las mismas en los espacios comunes del conjunto habitacional. Luego se procedió a completar la información de las distintas variables propuestas.

La información primaria se recabó mediante observaciones no participantes<sup>3</sup> utilizando técnicas de registro basadas en guías, fichas y planillas de observación, fotografías satelitales y peatonales, observación no participante, relevamientos en terreno, entrevistas a actores clave. La información secundaria analizada comprendió la recopilación de fuentes y revisión mediante técnicas de análisis de documentación técnica de proyectos, reglamentos y normativas específicas de planeamiento urbano e información periodística.

A partir de estos documentos se consideraron las características normativas del programa, las posibilidades de transformación de los espacios comunes para incorporar nuevos usos y el apoyo que el programa provee a los destinatarios para la realización de estas prácticas económicas. Para la interpretación del registro gráfico se implementó la técnica de análisis espacial.

### 3. 1. 1. 5 Fase 5: procesamiento en gabinete y extracción de conclusiones

---

<sup>3</sup> El *Método del Paseante* de Walter Benjamin (2007) requiere de recorridos con ausencia de intencionalidad, como un primer paseo, sin un plan y sin voluntad de reconocimiento, realizado como apertura a la posibilidad de encuentro, donde el observador se escabulle y transita por el espacio vital de la ciudad, relacionándose con las configuraciones de la subjetividad actual, en tanto la calle es para el *flâneur* un texto susceptible de interpretar.

Se procedió al análisis de los grados de correspondencia identificados entre el momento 1 y el momento 2 de la planificación de los espacios comunes residenciales, a la luz del marco teórico, y posteriormente se identificaron las potencialidades que ofrecen estas mixturas de usos para mejorar la integración socioespacial de conjuntos habitacionales públicos degradados. Para ello se procedió a completar una matriz de observables de la investigación organizados en tres dimensiones presentes en todo abordaje integral del hábitat digno.

Las técnicas de procesamiento de la información obtenida consistieron en: sistematización en documentos síntesis; análisis del discurso; sistematización en gráficos y tablas; análisis espacial; mapeos; diagrama funcional, formal, espacial y tecnológico.

El análisis estuvo orientado a la identificación de usos y transformaciones espaciales de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales para hogares de bajos ingresos realizadas por destinatarios que emprenden actividades económicas en el ámbito residencial, para de este modo caracterizar posibles patrones de uso a partir de este tipo de prácticas en el espacio.

Allí se verificaron las contradicciones entre la lógica de planificación y la lógica de los destinatarios y formas de mixtura espaciales de usos residenciales y económicos. Teniendo en cuenta un enfoque multidimensional se desentrañaron las lógicas o supuestos que se encuentran considerando las distintas variables por analizar. Para ello, se detectaron criterios de mixtura socioespacial, entendiéndose aquellas actividades que presentan composición social heterogénea y generan distintos tipos de usos espaciales, y que requieren de instrumentos de intervención multisectoriales, multiescalares y participativos. O, por el contrario, criterios de uniformidad socioespacial, donde las actividades presentan composición social homogénea y generan un solo tipo de uso espacial, producto de instrumentos de gestión sectoriales, focalizados y excluyentes.

Finalmente se procedió a la extracción de resultados realizados en gabinete, donde se identificaron las potencialidades que ofrecen estas mixturas de usos para mejorar la integración socioespacial de conjuntos habitacionales públicos degradados, con el fin de extraer conclusiones y elaborar lineamientos a fin de reorientar las soluciones habitacionales y a la integración socioespacial de los destinatarios de programas habitacionales que realizan actividades económicas en los espacios comunes del ámbito residencial de los conjuntos habitacionales estatales.

### **3. 2 Caso de estudio**

El caso de estudio conformado por los conjuntos de la Chacra n°124 fue definido luego de las primeras visitas exploratorias a campo, por presentar una serie de condiciones que resultaban pertinentes para los supuestos que precedieron a esta investigación, las cuales están dadas tanto por las semejanzas como por las particularidades de sus unidades de análisis:

-El barrio Provincias Unidas: presentó un centro comercial y otros equipamientos y espacios comunes, los cuales no contaban con administración por consorcio.

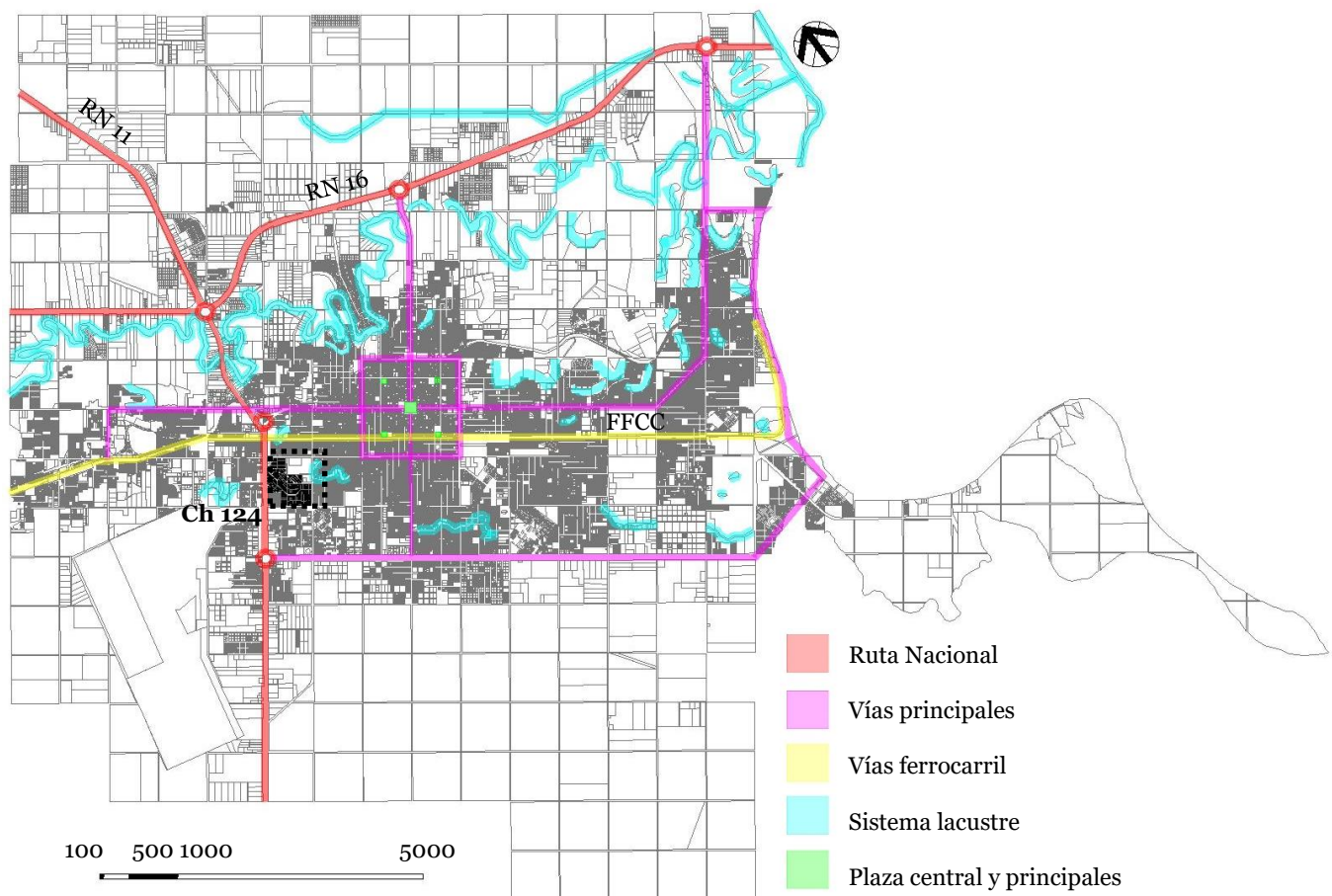
-El barrio España: presentó un centro comercial y otros equipamientos y espacios comunes, los cuales contaban con administración por consorcio.



-El barrio FOECyT Alborada: no presentó un centro comercial ni otros equipamientos o espacios comunes.

Todos ellos estaban localizados en una zona comercial dotada con grandes infraestructuras, equipamientos y buena accesibilidad con vías de distinta jerarquía, los que presentaban un flujo constante de personas tanto peatonal como vehicular.

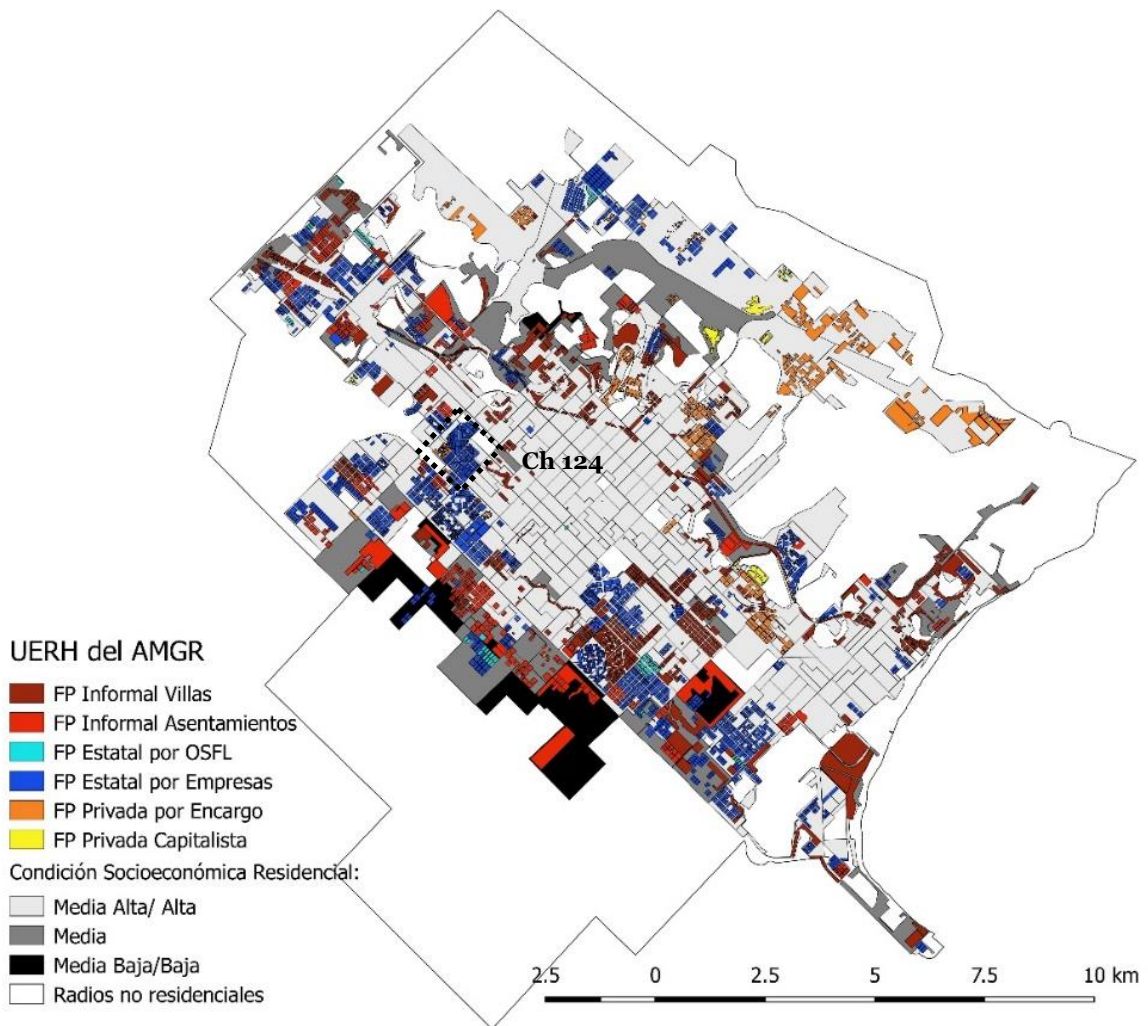
El caso de estudio de esta investigación se encuentra localizado en la Chacra n°124, en una de las áreas periurbanas situadas al suroeste del Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR), Provincia del Chaco, República Argentina (Figura 15).



**Figura 15.** Localización de los casos en el AMGR.  
Fuente: elaboración propia.

El AMGR es el conglomerado urbano compuesto por los municipios de Resistencia, Fontana, Barranqueras y Puerto Vilelas. Se encuentra localizada en el departamento San Fernando, al sureste de la Provincia del Chaco, en cercanías del río Paraná, siendo este curso de agua el límite con la Provincia de Corrientes. Se extiende a lo largo de 16 km, paralelo al curso del río Negro, desde su desembocadura en el riacho Barranqueras hacia el noroeste ocupando la planicie de inundación del río Paraná y el sistema lacustre del río Negro. Según el Censo Nacional de Población y Vivienda, en el año 2010 el AMGR contaba con 387.340 habitantes.

El periurbano del AMGR se encuentra afectado por los procesos de fragmentación urbana residencial y la segregación generadas en las últimas décadas por la construcción de Unidades Espaciales Residenciales Homogéneas (UERH), las que tienen la particularidad de ser internamente homogéneas en lo físico y lo social y externamente heterogéneas entre ellas, como consecuencia de las formas de producción que le dieron origen y el estrato socioeconómico que habita en ellas (Barreto et al., 2018). Las distintas UERH conforman sectores de la ciudad desarticulados y muy heterogéneos internamente en sus estándares de urbanización y de calidad de vida, lo cual -según observaron los autores- requiere de abordajes como unidades integrales de planificación para lograr mayor mixtura socioeconómica, estándares de urbanización y calidad de vida más homogéneos para sus residentes.



**Figura 16.** Formas de producción habitacional de la periferia del AMGR.  
Fuente: Barreto et al. (2017).

- Las localizaciones de las UERH de tipo informal se encuentran distribuidas en todo el periurbano del AMGR a través de la ocupación de tierras inundables, en desuso, de bajo costo, o no aptas para la urbanización, o bien por proximidad a equipamientos urbanos especiales o a algún conjunto habitacional del Estado, para aprovechar los servicios de

las redes de infraestructura y equipamientos y las fuentes de trabajo informal que demanda su población.

- Las localizaciones de las UERH de tipo Estatal también se encuentran distribuidas en todo el periurbano del AMGR, aunque con mayor intensidad en el borde suroeste, donde se localizan los conjuntos de mayor densidad, y también hacia el área norte y noroeste del AMGR donde se promovieron conjuntos de baja densidad, algunos de ellos como parte de obras de mitigación de los efectos de las inundaciones para sectores de bajos ingresos, para reasentar hogares o para satisfacer la demanda de organizaciones sociales.
- Las localizaciones de las UERH de tipo privado, ya sea en forma de barrios cerrados o los pequeños conjuntos que se construyeron con la ayuda de los créditos PROCREAR, se han localizado en el noreste del AMGR, que es donde están aislándose los sectores de ingresos medios altos y altos; allí se generan enclaves residenciales en territorio virgen vinculados con líneas de infraestructura y vías de comunicación rápidas.

La fragmentación física del espacio residencial del AMGR, donde se observa un proceso de segregación entre el norte y el sur, pone de manifiesto la mixtura de los tipos de UERH como consecuencia del aislamiento buscado de los sectores de ingresos medios altos y altos en enclaves de gran valor ambiental y la localización de sectores medios y medios bajos en las UERH de promoción estatal ubicadas al sur y suroeste del AMGR (Barreto et al., 2018).

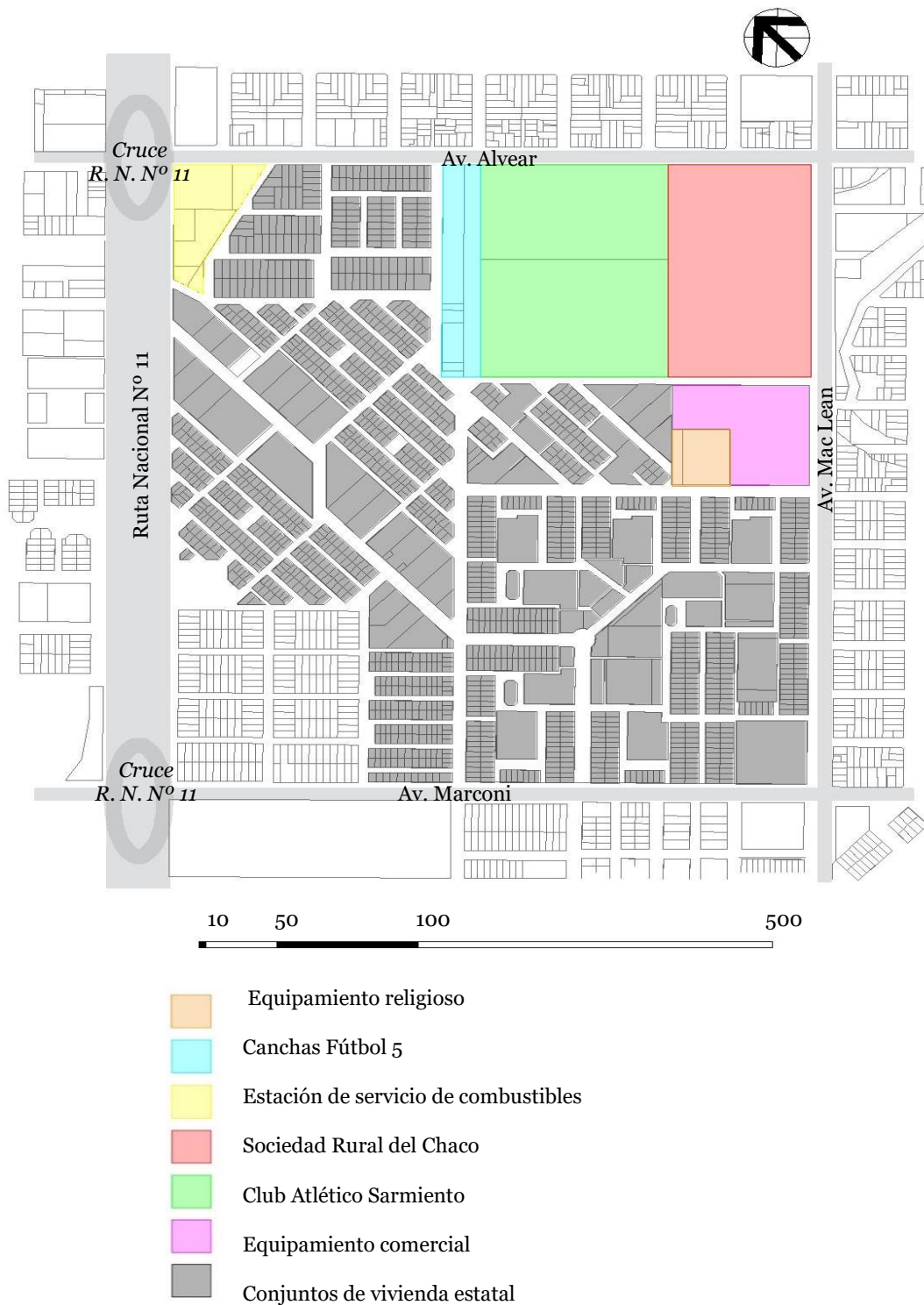
### **3. 2. 1 Los conjuntos habitacionales estatales de la Chacra N° 124 en el Gran Resistencia**

La Chacra n°124 se localiza en el área suroeste del Gran Resistencia (Provincia del Chaco, República Argentina). Está implantada en un sector periférico de la ciudad, allí se localizan grandes equipamientos e infraestructuras viales. Dentro de los grandes equipamientos se puede mencionar el Club Atlético Sarmiento y la Sociedad Rural del Chaco, supermercados de gran concurrencia, estaciones de servicio expendedoras de combustibles, etc. En cuanto a la infraestructura vial, limita con las avenidas Alvear, Marconi, Mac Lean y la Ruta Nacional N° 11, con salida a rotonda El Cruce.

Estas dotaciones y externalidades que presenta el sector (Figura 18) lo sitúan como un subcentral de la ciudad, el cual funciona para descentralizar funciones del centro, lo cual resulta un punto de atracción y generador de gran dinamismo en la periferia de la ciudad.

Los porcentajes de participación de usos del suelo en la ciudad de Resistencia son de un 82,7% para uso residencial y de un 6,1% para uso comercial minorista, siendo estos los usos predominantes (POT RES, 2018). Del mismo modo se verifica un porcentaje mayor de usos únicos de un 95,3% frente a un 4,7% de usos mixtos (POT RES, 2018). El uso de suelo comercial se localiza en las zonas centrales, así como en las grandes avenidas de la ciudad, entre ellas, las avenidas Mac Lean y Alvear, vías de circulación que rodean al área de estudio seleccionada en esta tesis. En el área de estudio se localizan usos de comercios minoristas, actividades rurales,

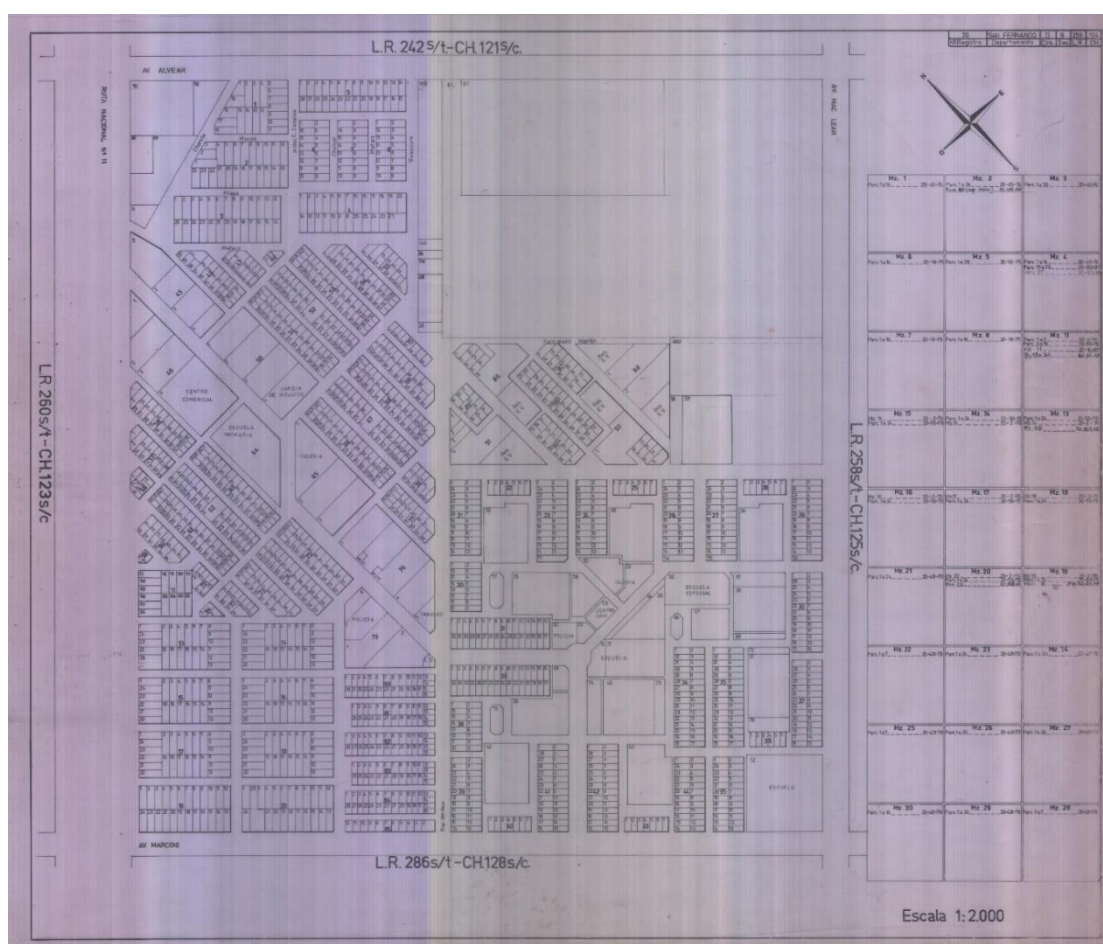
cultura/culto/esparcimiento. En el entorno inmediato de este sector se adicionan a los mencionados usos educativos, así como institutos técnicos y académicos predominantemente.



**Figura 17.** Condiciones de implantación del sector analizado.  
Fuente: Elaboración propia.



En el sector analizado, predominan los conjuntos habitacionales de producción habitacional estatal, también se encuentran viviendas de producción privada. Las viviendas públicas se caracterizan por la presencia en su gran mayoría de casas estandarizadas de densidad baja, y monoblocks de densidad media que corresponden, según su estilo y materiales de construcción, a un barrio de nivel económico medio. Por su parte las viviendas por encargo o administración presentan diseño personalizado con asesoramiento técnico, y estilos y materiales de mayor gama, donde se observan numerosas obras en construcción en los últimos años, en los cuales residen sectores sociales de mayor nivel socioeconómico. Si bien los conjuntos habitacionales públicos funcionan como una unidad, ya que trabajan y residen en los distintos barrios, no existe mayor relación con las viviendas privadas.



**Figura 18.** Planimetría de la Chacra N°124.  
Fuente: Catastro provincial.

Los barrios de promoción pública son heterogéneos, están habitados por asalariados públicos, pequeños comerciantes y cuentapropistas de ingresos medios y medios bajos, que en muchos casos complementan sus ingresos con actividades productivas, comerciales y de servicios informales en los espacios comunes del barrio.

En los usos del suelo predomina el residencial y están presentes los equipamientos sociales complementarios planificados por la política habitacional. También ostentan gran magnitud y relevancia los usos comerciales, de servicio y productivos formales e informales mixturados, que son introducidos por los usuarios a partir de distintas apropiaciones y transformaciones

de los espacios comunes del ámbito barrial. Los espacios comunes son muy diferentes, en términos de grado de urbanización, de calidad paisajística, de grado de mantenimiento y de formas de apropiación y usos. Son barrios abiertos cuyas viviendas tienen límites marcados mediante rejas y muros. Si bien presentan vida vecinal y comunitaria, tienen pocas relaciones con los barrios aledaños, la relación pública-privada es diferenciada, aunque se expone un poco más la privacidad.

En los espacios comunes de los conjuntos estatales del periurbano del AMGR los usuarios desarrollan distintos tipos de actividades, entre ellas cría y cuidado de animales de trabajo, talleres de diferentes servicios mecánicos, carpinterías, ferreterías, comercios de alimentos, venta de frutas y verduras, modistas, peluquerías, rotiserías, etc., que generan barrios mixtos en cuanto a usos y espacios del ámbito barrial. Estas actividades en general son de carácter informal, es decir, no registradas ni reguladas por el municipio. Las transformaciones del espacio realizadas para adaptarlos a estos fines generan diferentes grados de impacto en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales afectando el uso residencial del conjunto habitacional, así como en el entorno barrial e interbarrial, a la vez que cualifican los conjuntos habitacionales con este tipo de prácticas económicas.

La mayoría de conjuntos de promoción pública cuentan con equipamientos, puntos de servicio e infraestructura a escala barrial, así como espacios verdes; en las zonas de viviendas privadas, en cambio, solo se encuentran unidades de vivienda. Del mismo modo, se observa cómo entre los distintos barrios comparten dotaciones y externalidades, pero no sucede lo mismo con el sector privado. Sin embargo, todo el sector tiene equipamientos de distintas escalas y de calidad, por lo cual en las inmediaciones cercana o lejana del sector pueden resolver sus distintas funciones.

Dentro del sector analizado (Figura 19), correspondiente a la Chacra N°124, se localizan cuatro conjuntos de viviendas promovidos por el Estado que fueron ejecutados con el Fondo Nacional de Viviendas. Uno de ellos es el barrio Provincias Unidas, que fue ejecutado con el plan FONAVI, con el cual se construyeron 1003 viviendas en 1981. Otro de los conjuntos es el barrio España, en el cual fueron ejecutadas 1063 viviendas con el plan Complementario FONAVI en 1981 y en 1982 se concretó su ampliación, donde se construyeron 237 viviendas más con el mismo plan. El conjunto correspondiente al barrio FOECyT Alborada también fue ejecutado mediante el plan FONAVI, donde se construyeron 76 viviendas en 1976.

El recorte de la investigación queda definido por el análisis de los conjuntos habitacionales estatales localizados en la Chacra N°124 en un contexto temporal antes/después -desde su concepción original y luego de las transformaciones- que va desde los años 1976 a 2022, en los cuales se analizan las modificaciones producidas por las actividades económicas en los espacios comunes del ámbito residencial. Se presentan 4 conjuntos habitacionales diferenciados por programas, etapas y contextos de ejecución, pero a los efectos de esta investigación se toman 3 casos como unidades de análisis del objeto de estudio de esta tesis teniendo en cuenta la conformación de unidades habitacionales y las diferencias que se presentan entre ellos.



**Figura 19.** Conjuntos estatales del sector analizado.  
Fuente: Elaboración propia.

### **3. 2. 2 Las actividades económicas en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales estatales de la Chacra N°124**

Estos conjuntos habitacionales presentan similitudes y diferencias, en tanto algunos de ellos fueron concebidos con la idea de usos mixtos y como miniciudades, donde el mismo conjunto, además de satisfacer usos residenciales a través de las unidades habitacionales de distintas tipologías, disponía de equipamientos con usos complementarios de tipos educativos, comerciales, de salud, de seguridad, deportivos, recreativos, religiosos, etc. Así, se otorgaba una respuesta integral a la necesidad de vivienda y de las dotaciones de servicios, equipamientos e infraestructuras que demandan los residentes y que constituyen unidades autosuficientes. Otros, sin embargo, consideraron únicamente el uso residencial exclusivo al

que fueron destinados sin prever otro tipo de usos complementarios de servicios comerciales y productivos que requerirían los usuarios en las necesidades de su vida cotidiana. En todos ellos, sin embargo, se observó la existencia de espacios barriales adaptados a usos comerciales, productivos y de servicios (Figura 20), los que son transformados por los mismos usuarios, y que sirvieron como medio complementario de ingresos y a la vez contribuyeron a satisfacer la demanda de puntos de servicio y abastecimiento a escala barrial e interbarrial.

Además, los conjuntos habitacionales seleccionados, planificados con espacios destinados a la organización de centros comerciales, presentaron diferencias en cuanto a sus formas de gestión y regulación. Uno de los conjuntos adoptó una administración de los locales comerciales por consorcio de copropietarios, en cambio en el otro esta modalidad no funcionó, lo cual originó distintos tipos de inconvenientes e impactos tanto en un caso como en otro. En el primer caso se debió a la falta de pagos de expensas, desinterés por realizar inversiones para su mejoramiento, desconfianza en el manejo de la administración. En el segundo caso, por la ocupación irregular para usos no debidos, generación de ruidos molestos y patologías constructivas.



**Figura 20.** Espacios barriales adaptados a usos comerciales, productivos y de servicios.

Fuente: Google Street View.

En las inmediaciones de las avenidas que rodean la chacra se observaron actividades económicas en los parterres donde vendedores ambulantes se instalan diariamente para ofrecer sus productos y realizar sus ventas. Cada uno ya tiene un sitio asignado por códigos que manejan entre comerciantes de la zona. Allí aprovechan el gran tránsito vehicular continuo (Figura 21), debido a que se trata de un área de carácter comercial donde concurren personas de distintos barrios, situación que antecede a los usos comerciales que se localizaron en los conjuntos estatales de carácter originalmente residencial analizados en esta tesis.



**Figura 21.** Localización de actividades económicas en zonas de mayor tránsito vehicular.

Fuente: Google Street View.



El área es una zona muy valorada en cuando a los usos comerciales, condición que está dada por localizarse entre importantes avenidas de la ciudad, además de que concentra gran cantidad de población -permanente y transitoria-, lo que posiciona al sector como un sitio de interés valorado por agentes externos al barrio, quienes decidieron emprender allí alquilando locales comerciales que se adaptaron en partes de las viviendas de otros usuarios, o bien en comercios improvisados en los espacios comunes barriales, así como también en locales del centro comercial.

De este modo se generaron centros y subcentros barriales mediante los cuales se diversificaron usos y funciones de los conjuntos habitacionales y su entorno inmediato, aprovechando las potencialidades y externalidades de las dotaciones del entorno.

### **3. 2. 3 Transformaciones en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales estatales de la Chacra N°124 por actividades económicas**

Los frentes del perfil urbano barrial que mayor magnitud de usos comerciales presentaron se situaron coincidentemente con las vías de circulación más importantes (Figura 22), particularmente externas, pero también en calles internas de cada conjunto -calles principales del barrio donde se localizaron los principales equipamientos barriales-, los que se posicionaron de mayor a menor intensidad a medida que se alejaron de estas vías de interés comercial.



**Figura 22.** Perfil mayormente comercial en vías de circulación más importantes del barrio.  
Fuente: Google Street View.

Estos sectores comerciales son los que más se adaptaron a estándares de habitabilidad presentando mejores condiciones habitacionales, localizaciones más favorables sobre calles principales y mejores condiciones de implantación. A la vez, en estos frentes comerciales se evidenció una mayor estética comercial de los espacios residenciales adaptados a estos fines, así como cartelería publicitaria. Por el contrario, a medida que los comercios se alejaron de las avenidas principales presentaron condiciones de habitabilidad más desfavorables, y no se registran por rubros ni carteles, lo que dificulta su identificación (Figura 23), más aún cuando se trata de comercios que estuvieron localizados en calles peatonales, lo que llevó a incorporar referencias adicionales indicadoras del comercio existente, que tenían la intención de atraer a posibles clientes desde calles principales hasta las calles internas del barrio.



**Figura 23.** Perfil mayormente residencial en vías de circulación internas del barrio.  
Fuente: Google Street View.

Los patrones de adaptación en las tipologías de viviendas colectivas se realizaron en las unidades localizadas en planta baja. No fue frecuente este tipo de transformaciones en los pisos superiores (Figura 24). En los casos de las actividades económicas localizadas en la planta baja de las viviendas, algunas de ellas -de menor impacto y escala- se realizan en el interior de las viviendas en un local asignado para tal fin y solo interfieren en los espacios comunes barriales mediante la ocupación de circulaciones con cartelería o cambio de imagen, sin obstaculizar en mayor medida la función de paso prevista por la planificación original. En otros casos, sin embargo, la afectación es mucho mayor, ya las actividades de mayor impacto y escala obstruyen las veredas o espacios comunes mediante la disposición de equipamiento, extensión del techado y solados, cajones de exhibición, cartelería, artículos para reparación, etc. No se respetan los límites entre el dominio público y el privado, y al haber una gran afectación de las condiciones de habitabilidad son posibles puntos de conflicto entre vecinos a escala barrial.



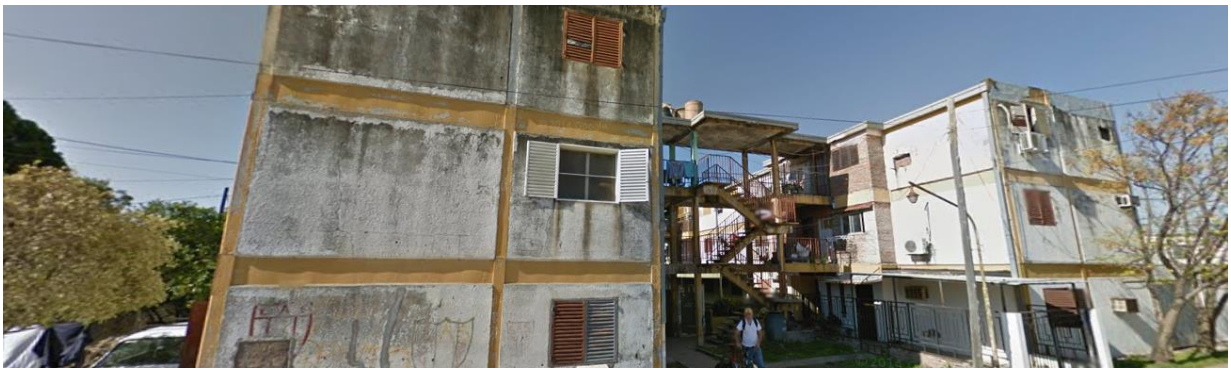
**Figura 24.** Transformación de viviendas en planta baja e imposibilidad de modificación en pisos superiores.  
Fuente: Google Street View.

En las transformaciones se observaron características constructivas y patrones de adaptación constantes, los cuales se realizaron en las tipologías de viviendas individuales y en los monoblocks solo en planta baja -principalmente en aquellas localizadas en esquina- con salida a las calles públicas principales o bien a espacios comunes o plazas barriales (Figura 25).



**Figura 25.** Transformaciones de viviendas colectivas en planta baja por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Por el contrario, los pisos superiores no presentaron mayores posibilidades de modificación constructiva, sino que las transformaciones fueron solo de tipo funcionales, encontrándose limitado su uso para la realización de actividades económicas, además de que la accesibilidad a pisos superiores, así como la visibilidad por parte de posibles clientes, dificultaron su implantación (Figura 26).



**Figura 26.** Limitadas posibilidades de transformación en pisos superiores de viviendas colectivas.  
Fuente: Google Street View.

Otra de las localizaciones que en parte impidieron la realización de prácticas económicas se da en el caso de las viviendas de tipología individual, pero ubicadas sobre calles peatonales internas, los también denominados ‘pasillos’ por los vecinos de los barrios (Figura 27), ya que los locales comerciales tuvieron una demanda muy reducida, debido a la poca visibilidad que presentaron tanto para los clientes del mismo barrio que transitan por el sector a diario como para quienes concurren desde otros barrios y circulan por las calles en distintos medios de movilidad.





**Figura 27.** La localización de viviendas en pasillos restringe el desarrollo de actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Los patrones de adaptación frecuentemente detectados que afectaron los espacios comunes barriales en las tipologías individuales tuvieron que ver con la extensión de la cubierta sobre las veredas, lo cual sirve como resguardo de los clientes ante la intemperie, así como también para ampliar las superficies internas y utilizarlo además como extensión del espacio interior del local comercial mediante la incorporación de equipamiento y mobiliario complementario que ocupa los espacios de circulación barrial durante los horarios de atención comercial (Figura 28).



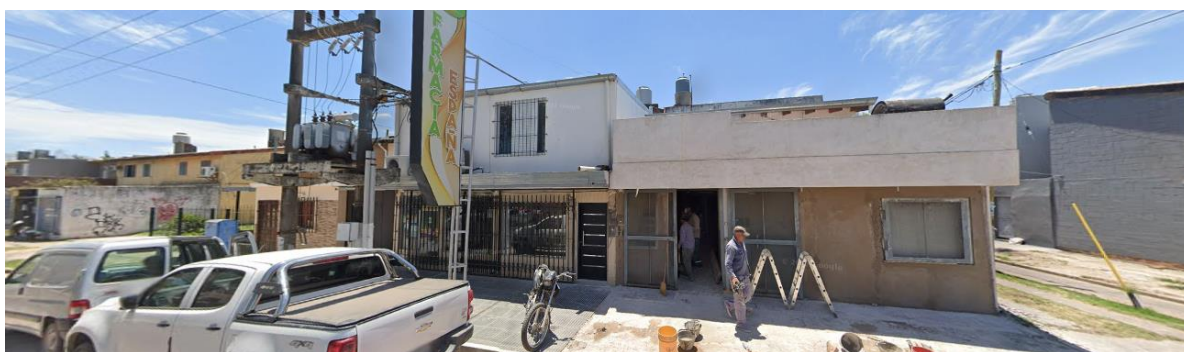
**Figura 28.** Modificación de la estructura edilicia por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

También se observó la obstaculización de la circulación en espacios comunes por la ejecución de núcleos de circulación vertical en las veredas, para el acceso independiente a la planta alta de las viviendas donde se encontraba localizado el emprendimiento (Figura 29).



**Figura 29.** Obstaculización de la circulación barrial por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Asimismo, se evidenció la introducción de cartelera, ya sea en la estructura edilicia de las unidades de vivienda o mediante la disposición de cartelera adicional en las veredas, acompañada de exhibición de las mercaderías comercializadas (Figura 30), como también el cambio de imagen del local mediante la incorporación de pinturas con colores llamativos. Del mismo modo, se verificó el cerramiento de muchas viviendas a través de la ocupación del patio de retiro de frente o lateral, o con la construcción de la planta alta en viviendas de una sola planta. Otro de los cambios se relacionó con la modificación de las aberturas de las viviendas, mediante la sustitución de puertas y/o ventanas originales por otras con superficies mayormente vidriadas, así como la incorporación de vidrieras adicionales para la exhibición de productos.



**Figura 30.** Modificación de la imagen residencial por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Otro de los patrones de adaptación en los espacios comunes del barrio fue la transformación de garajes de los propietarios de las unidades de las viviendas colectivas conocidas como ‘monoblocks’ para la instalación de locales comerciales (Figura 31), o la ampliación de superficies de viviendas individuales o colectivas hacia los espacios comunes barriales y el posterior cerramiento y techado para la adaptación de estos espacios a sus prácticas económicas, lo que en ocasiones dificultó la circulación en veredas y calles peatonales internas, o bien redujo los espacios destinados a recreación de escala barrial. Estas situaciones se produjeron principalmente en implantaciones de viviendas en esquinas o situadas sobre las calles principales del barrio.



**Figura 31.** Transformación de garajes por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.



Otro de los aspectos sobresalientes fue la gran cantidad de comercios cuyo local funciona bajo un régimen de alquiler (Figura 32). Muchas veces se trató de hogares unipersonales o con escasa cantidad de integrantes que, aprovechando las condiciones de localización e implantación de sus viviendas, decidieron transformar parte de los espacios instalando 1 o 2 locales comerciales para destinarlos al arrendamiento, ya sea a comerciantes de otros barrios que deciden abrir allí su negocio por el gran dinamismo que tiene la zona, o a vecinos del mismo barrio o de barrios cercanos, quienes prefirieron mantener separado el ámbito laboral del residencial, resguardando la privacidad de su hogar. También se registraron situaciones más extremas donde los propietarios de las viviendas las transformaron por completo y decidieron subdividirla en 4 o 5 locales comerciales y destinarlos a alquiler, como es el caso de quienes prefirieron residir en otros barrios.



**Figura 32.** Locales comerciales de alquiler en viviendas localizadas sobre avenida.  
Fuente: Google Street View.

Al considerar la dinámica que presentaron las actividades económicas en los espacios residenciales del ámbito barrial, se observó en las viviendas que el desarrollo de una actividad económica estimuló a los usuarios de las viviendas a implementar más actividades (complementarias o no.) Estos locales comerciales funcionan de modo independiente cada uno de ellos o bien de modo complementario, diversificando el rubro (Figura 33). Muchas actividades se implementaron como competencia entre comerciantes que se disputaron la demanda de clientes en el mismo rubro, por la cercanía y proximidad espacial que presentaron.



**Figura 33.** Existencia de diversas actividades económicas en la misma vivienda.  
Fuente: Google Street View.

Otra de las cuestiones notorias del sector analizado tiene relación con la modificación del carácter del barrio, ya que se pasa de un perfil prácticamente comercial en las viviendas localizadas sobre avenidas o calles principales a otro de carácter más residencial en las calles internas y peatonales del barrio. Del mismo modo, muchos usuarios aprovecharon las localizaciones convenientes, como ser aquellas próximas a equipamientos barriales

concurridos o viviendas localizadas en esquina, para la instalación de su emprendimiento económico (Figura 34).



**Figura 34.** Localización favorable para la instalación de actividades comerciales frente al centro comercial  
Fuente: Google Street View

Es relevante cómo los vecinos resguardaron las relaciones entre ellos, ya que se conocen entre sí y notan la presencia de personas que no son residentes permanentes del barrio, y desean conocer quién es el que acude a su territorio y cuáles son los motivos que lo llevaron allí. También mostraron saber acerca de los referentes barriales legitimados; no es el caso de las autoridades designadas, de las cuales no poseen mayores datos, y en muchas ocasiones no mantienen identificación. Del mismo modo, los vecinos percibieron que las amenazas de situaciones de inseguridad provienen de personas extrañas que concurren al barrio; sin embargo, entre ellos estos acontecimientos de peligro no sucedieron, excepto con algunos grupos que ya tienen localizados, los que se reúnen en determinados sectores del barrio como ser las calles peatonales o espacios comunes puntuales del barrio.





## CAPÍTULO 4

### 4. 1 El barrio Provincias Unidas

#### 4. 1. 1 El barrio en sus orígenes

##### 4. 1. 1. 1 Dimensión Física construida

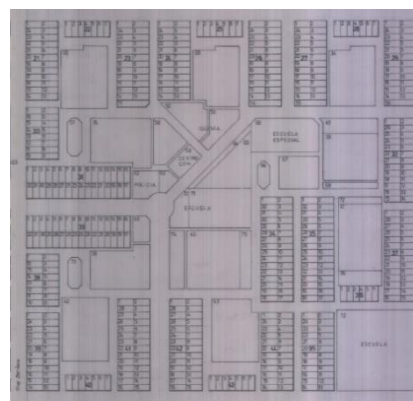
La *promoción habitacional* del barrio Provincias Unidas estuvo a cargo del Estado, con fondos del Plan del FONAVI. Fue ejecutado a nivel provincial a través del IPDUV en 1981. Comprendió 1003 viviendas con equipamientos sociales e infraestructura básica (Figura 35).

En cuanto al *diseño y la ejecución* del conjunto habitacional, se realizaron con asistencia técnica profesional. Tanto el proyecto, la dirección y la construcción de viviendas estuvieron a cargo de la empresa Dycasa (Dragados y Construcciones Argentina S.A.).

Los *límites* del conjunto habitacional fueron definidos por las vías de circulación de borde, constituidas por las avenidas Marconi y Mac Lean, y por las calles Fray Bertaca y La Pampa, y en particular, por los límites del predio del proyecto urbano del plan habitacional (Figura 36).

Las *externalidades de localización* del conjunto habitacional en un principio fueron negativas. Si bien el proyecto se radicó en una zona de equipamientos complementarios del centro, con accesibilidad a vías de avenidas principales y vías con salida a rutas provinciales, por lo cual se planificó como zona con potencial comercial a futuro, presentó una cobertura de servicios, infraestructuras y equipamientos baja, con calles de tierra y servicios incompletos, así como escasos servicios complementarios.

Los *usos de suelo* del sector (Figura 37) correspondieron a Distritos Urbanos Complementarios de usos mixtos, los cuales en parte fueron ocupados por usos urbanos, pero cuya urbanización efectiva no era aconsejable en razón del área territorial que incluían. Por tal motivo, se los reservó para la localización de actividades no



**Figura 35.** Planimetría del conjunto. Fuente: Catastro Provincial



**Figura 36.** Vista aérea del conjunto. Fuentes: Google Earth.



**Figura 37.** Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124.

Fuente: Dirección General de Planeamiento Urbano Anexo 1.

intensivas que representaban usos complementarios de los típicamente urbanos y que podían ser marginales a los mismos.

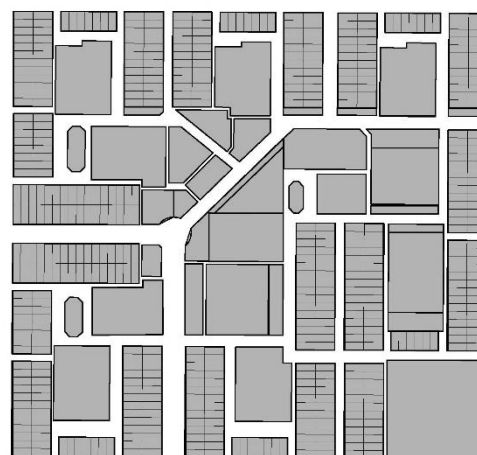
Según el Código Urbano-Ambiental de la ciudad de Resistencia (1979), los usos de suelo en el entorno del sector analizado (Figura 38) correspondieron a: -Áreas de Equipamientos, las que estuvieron destinadas a alojar usos que por sus características incluían un grado de molestias que podían perjudicar el carácter de los distritos residenciales centrales. En el entorno predominaban: zonas E6, de equipamiento determinado, las que constituían áreas ya ocupadas por algún equipamiento específico e importante dentro de la ciudad y cuya remoción no parecía necesaria ni previsible en el corto o mediano plazo; zonas E3 y E4, las que estaban dedicadas al equipamiento comercial mayorista, que fue una actividad de importancia para el centro urbano cabecera regional Gran Resistencia. Por la necesidad de garantizar para este uso amplias superficies bien localizadas en conexión con las rutas y el considerable nivel de molestias que provocaban se prohibía en ellos la localización residencial. Dentro del mismo tipo de distrito, la zona E3 estuvo localizada sobre un nudo de circulaciones primarias y secundarias como puerta de entrada a la ciudad; quedó restringida a ciertos usos y en la misma se garantizaba un tejido urbano que proveía un mejor nivel de estética urbana que el que actualmente posee.

-Distritos C4, los que constituían sectores de muy baja intensidad de ocupación y se correspondían con áreas residenciales de densidad baja, o en las cuales no existían perspectivas inmediatas de extensión de los servicios de infraestructura completos.

En cuanto a la *adecuación de usos*, el espacio exterior de las viviendas, los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial se adecuaron a los usos previstos por el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad. El espacio exterior de las viviendas se destinó a funciones de usos residenciales exclusivos, acordes con una densidad media de población. Los espacios verdes comunes barriales se destinaron a funciones complementarias de usos residenciales de tipo



**Figura 38.** Zonificación de usos.  
Fuente: elaboración propia en base a documentación técnica del proyecto.



**Figura 39.** Trazado urbano  
Fuente: elaboración propia.

recreativo, para uso de los destinatarios del conjunto habitacional. Los espacios de equipamientos barriales se destinaron a equipamientos religiosos, educativos, de salud, policial, comercial, entre otros, todos ellos localizados sobre las calles principales. El estacionamiento estuvo distribuido en los extremos de las manzanas de monoblocks de implantación cerrada y en el centro entre las manzanas de monoblocks de implantación abierta (Figura 39).

Los *principios de diseño* que subyacen en el proyecto urbano son propios de la arquitectura y el urbanismo moderno funcionalista. El conjunto habitacional fue localizado por entonces en las afueras de la ciudad, pensado como una miniciudad, bajo una concepción de separaciones de funciones residenciales y laborales propia de aquella corriente del urbanismo, con el supuesto de que los destinatarios trabajarían en otras zonas de la ciudad.

El espacio exterior de las viviendas se destinó a usos monofuncionales de tipos residenciales exclusivos; los espacios comunes barriales se destinaron a usos monofuncionales de tipos recreativos; el centro comercial barrial fue planificado para usos monofuncionales de tipos comerciales.

El *criterio general de diseño* concibió el conjunto habitacional como acabado; las viviendas individuales y colectivas fueron planificadas para familias tipo, sin prever ampliaciones o cambios futuros. Los espacios comunes (verdes, estacionamientos, etc.) fueron proyectados con superficies, dimensiones y límites definidos, y el centro comercial barrial fue dimensionado mediante superficies, ubicaciones y destinos definidos para cada uno de los locales.

El trazado urbano fue singular (Figura 40), diferente del amanzanamiento tradicional de la ciudad compuesto de manzanas de 100 x 100 m. El conjunto tenía en total 45 manzanas rectangulares destinadas a viviendas (de 130. m. por 50 m., de 110. m. por 50 m., de 100 por 50 m., de 80 m. por 80 m., de 80 m. por 50 m, y de 60 m. por 25 m.) y otras irregulares destinadas a equipamientos complementarios.



**Figura 40.** Tipos de manzanas.  
Fuente: elaboración propia.



**Figura 41.** Tipologías de viviendas.  
Fuente: elaboración propia.

Las viviendas eran de dos tipos: individuales, que ocupaban manzanas enteras de baja densidad, dispuestas en planta baja o dúplex, adosadas entre ellas; y colectivas, en bloques cuadrados o lineales organizados en “L” y en “U”, distribuidas en planta baja, primer piso y segundo piso, que conformaban sectores de media densidad (Figura 41).

Se configuró un sistema de vías internas que no siguió la continuidad de la cuadrícula urbana, compuesto de calles de diferentes jerarquías que organizaban la circulación interna: las principales, dispuestas en diagonales, y las secundarias, de trazados ortogonales. El conjunto conformó en su origen una unidad singular en lo que por entonces era una zona alejada del área urbana de la ciudad, a modo de “isla residencial” (Figura 42).

Tanto las viviendas individuales como las colectivas fueron planificadas como objetos acabados, destinadas para una familia tipo, cuyas necesidades residenciales estarían resueltas con esos prototipos sin prever ampliaciones o cambios futuros. Los espacios comunes barriales, tanto los verdes como los estacionamientos, fueron concebidos como objetos acabados, con superficies, dimensiones y límites definidos para funciones recreativas. El centro comercial barrial fue ideado como objeto acabado, mediante superficies, ubicaciones y destinos definidos para cada uno de los locales.

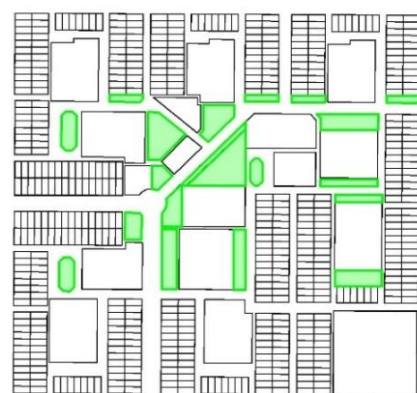
En cuanto a la *implantación del partido* del conjunto habitacional, las viviendas presentaron implantaciones abiertas y cerradas (Figura 43). Las viviendas individuales ocupaban manzanas enteras, medias manzanas o 3/4 de manzanas y estaban dispuestas en planta baja o dúplex. Las viviendas colectivas se organizaban en bloques aislados o partidos en “L” o en “U” a partir de 3 plantas, distribuidas en planta baja, primer piso y segundo piso. Los espacios comunes barriales se implantaron en formas abiertas y cerradas en los intersticios de los bloques de vivienda colectiva, o en terrenos vacantes planificados para estos fines (Figura 44). El centro comercial se dispuso en un bloque de edificio rectangular implantado en forma cerrada, localizado en una zona de espacio verde común con salida a calle pública. Fue proyectado como una edificación permeable hacia el exterior, con locales dispuestos en planta baja y alta. Los locales de planta baja



**Figura 42.** Estructura vial. Fuente: elaboración propia.



**Figura 43.** Implantación en manzanas. Fuente: elaboración propia.



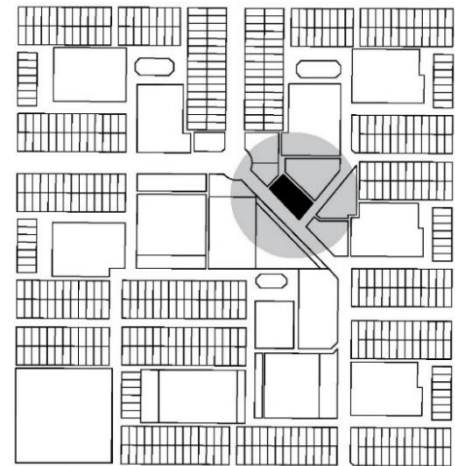
**Figura 44.** Espacios verdes comunes. Fuente: elaboración propia.



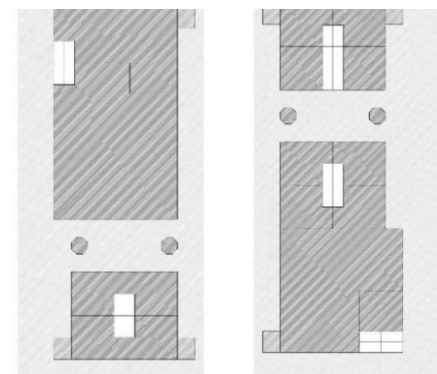
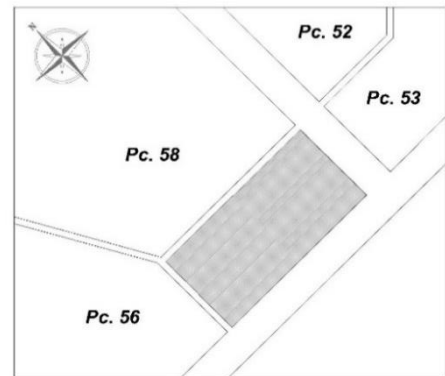
presentaron salida directa hacia la calle o el espacio común (Figura 45). Los equipamientos restantes también mostraban implantaciones cerradas en bloques de edificios.

Las *circulaciones del conjunto habitacional* registraron variaciones según el sector analizado. Los espacios exteriores de las viviendas individuales presentaron un acceso por senda vehicular directo e independiente mediante calle pública en su mayoría y también por senda peatonal. Las viviendas colectivas se pensaron con un acceso senda vehicular indirecto mediante calles internas y dependiente del acceso previo por calles públicas, o bien por acceso de senda peatonal indirecto y mediado por un espacio verde común de esparcimiento. Los espacios comunes del barrio presentaron un acceso por senda vehicular directo e independiente por calle pública, en uno de sus frentes, y un acceso por sendas peatonales, desde los bloques de viviendas que se situaban en su entorno inmediato. El centro comercial presentó un acceso perimetral y centralizado, con un acceso por sendas vehiculares directo e independiente por calle pública, en tres de sus frentes, y un acceso por sendas peatonales, desde los bloques de viviendas que se situaban en su entorno inmediato. El acceso a planta alta estuvo planificado con tres núcleos de escaleras situados en los extremos del edificio.

Los *espacios del conjunto habitacional* también mostraron ciertas diferencias. El entorno inmediato de las viviendas fue planificado como espacio de paso, en tanto no presenta sitios de estar o veredas de amplitud que favorezcan la permanencia de los usuarios. Los espacios comunes del barrio fueron destinados a espacios mixtos, planificados para el paso hacia los de vivienda colectiva y desde un sector barrial a otro, así como para la permanencia de los destinatarios, como espacio de recreación para los vecinos que residen en las viviendas colectivas y a escala barrial. El centro comercial del barrio fue concebido como espacio mixto, de permanencia para los trabajadores de los locales comerciales, y de paso para los clientes que asisten al centro comercial (Figura 46).



**Figura 45.** Implantación central del centro comercial.  
Fuente: elaboración propia.



- Locales comerciales
- Circulación
- Núcleos escaleras
- Núcleos sanitarios

**Figura 46.** Esquema plantas baja y alta del centro comercial.  
Fuente: elaboración propia en base a documentación técnica del proyecto.

#### 4. 1. 1. 2 Dimensión Socioeconómica

En cuanto a los *usos y actividades*, el conjunto habitacional estuvo destinado a usos únicos en cada uno de sus espacios. Los espacios destinados a viviendas fueron planificados para usos residenciales y de habitar conexos exclusivos. Los espacios comunes barriales se destinaron a fines de esparcimiento y recreación para los usuarios del barrio. El centro comercial fue concebido para albergar usos exclusivamente mercantiles como punto de comercialización, producción y servicios barriales.

En cuanto a los *usuarios de espacios*, el conjunto se proyectó para contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas a fin de satisfacer la demanda de los hogares de recursos insuficientes que no podían acceder a una vivienda propia a precios del mercado. Las viviendas, tanto las individuales como las colectivas, fueron diseñadas para la residencia de hogares unifamiliares. Los prototipos presentan hasta 3 dormitorios, por lo que se estima que estuvieron planificadas para un promedio máximo de 5 habitantes por unidad de vivienda. Los espacios comunes estaban distribuidos en plazas destinadas a la recreación y esparcimiento de los vecinos del barrio. Algunos de ellos se encontraban en el entorno inmediato de las viviendas colectivas, y servían como espacio de recreación de ese sector; otros de escala mayor, localizados en espacios estratégicos, se concibieron para el uso general del barrio. El centro comercial estuvo destinado a los vecinos residentes del barrio o de otros barrios, que deseaban instalar allí su emprendimiento laboral.

Considerando el *perfil socioeconómico de los usuarios* de los espacios, las viviendas y los espacios comunes barriales estuvieron destinados a sectores sociales de clase trabajadora, por lo general en relación de dependencia, cuyos ingresos no les permitían determinada capacidad de ahorro. Los hogares destinatarios estaban integrados por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcanzaba a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta treinta años, o en el de vida útil determinado para la misma, con el más bajo de los intereses fijado por el Banco Hipotecario Nacional para el financiamiento de vivienda propia. El centro comercial barrial fue proyectado para que vecinos residentes del barrio o de otros barrios, por lo general, que tuvieran cierta capacidad de inversión instalaran allí sus emprendimientos laborales.

En cuanto a la *concepción de las relaciones vecinales*, al analizar el espacio exterior de las viviendas se observa que las escasas distancias entre las individuales y las colectivas, así como las reducidas dimensiones de las sendas peatonales, denotaban una concepción de relaciones armónicas entre vecinos por parte de los planificadores. Del mismo modo, el acceso común y los núcleos de escaleras compartidos en las viviendas colectivas indicaban una planificación basada en vínculos de solidaridad por parte de sus destinatarios. Los espacios comunes barriales se concibieron como espacios de integración a nivel barrial, tanto por su superficie como por la ubicación dispuesta en los intersticios de las viviendas colectivas. Puede presuponerse que estos espacios tenían el rol de propiciar las interacciones y relaciones entre vecinos. Además, presentaban espacios de estar, sombra de vegetación y sendas de circulación para permitir el intercambio social. La ubicación central del centro comercial barrial del conjunto habitacional indicó que fue planificado para la concurrencia de todos los vecinos que asistirían desde distintos puntos del barrio. Del mismo modo, el acceso centralizado tanto

desde la calle pública como desde el espacio verde común barrial parecía propiciar la atracción de vecinos hacia allí para la realización de sus compras diarias.

El *financiamiento estatal* se llevó a cabo mediante el plan FONAVI para contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas para las familias de recursos insuficientes, mediante la ejecución de complejos de viviendas. El IPDUV vendió a los propietarios las viviendas y los locales, con una financiación en un plazo de 120 cuotas. El financiamiento abarcó la construcción de viviendas económicas individuales o colectivas, estas últimas mediante edificios de departamentos denominados monoblocks; obras de urbanización; de infraestructura y de equipamiento comunitario complementarias; contratación de servicios técnicos y profesionales; programas de investigación y desarrollo tecnológico; componentes destinados a la construcción de las viviendas, así como también para el redescuento de créditos hipotecarios a través del Banco Hipotecario Nacional. El fondo se acumuló mediante el aporte de los salarios de sus beneficiarios. Se consideraban viviendas económicas las que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad que determinaba la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, constituirían un centro de atracción y reunión de la familia y asegurarían el mejor rendimiento de la inversión. La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda determinaría, de acuerdo con las políticas del Ministerio de Bienestar Social, los déficits habitacionales, las necesidades socioeconómicas y las posibilidades financieras del fondo.

#### 4. 1. 1. 3 Dimensión Jurídico-política

El *marco normativo* que debía regir la administración del conjunto fue la Ley 21.581 del régimen de financiamiento del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) del 1977, para contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas a los sectores de bajos ingresos mediante la ejecución de complejos de viviendas individuales o colectivas. Allí se determinaron y organizaron sus actividades, la construcción de viviendas individuales o colectivas, obras de urbanización, de infraestructura, y de equipamiento comunitario complementarias, así como también para el redescuento de carteras de créditos hipotecarios a través del Banco Hipotecario Nacional. El fondo se acumularía mediante un aporte de los salarios de sus beneficiarios. La Ley del Fondo Nacional de la Vivienda se implementaría en jurisdicción de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, siendo la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda el organismo de aplicación de la norma.

La administración de espacios comunes del conjunto, tanto del centro comercial como de los bloques de vivienda colectiva, estuvo regida por la aplicación de la Ley 13.512 o Ley de Propiedad Horizontal del Código Civil, la cual se haría efectiva mediante previa inscripción de los planos del conjunto habitacional de manera conjunta con el reglamento de copropiedad para la conformación del consorcio. Hasta tanto las consideraciones previas no se hicieran efectivas para la constitución de los consorcios barriales, la administración estaría a cargo de los adjudicatarios, propietarios y usuarios, los que debían constituir consejos de administración, conforme las modalidades de organización determinadas por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los usos de suelo del sector estuvieron regulados según el Código Urbano-Ambiental de la ciudad de Resistencia (1979); correspondían a Distritos Urbanos Complementarios de usos mixtos, y en parte fueron ocupados por usos urbanos, reservados para la localización de actividades no intensivas que representaban usos complementarios de los típicamente urbanos.

La *organización barrial* fue promovida por la confirmación de una Comisión Vecinal, la cual tenía entre sus funciones estimular la participación democrática y solidaria de los vecinos para procurar el mejoramiento de la calidad de vida de sus barrios; colaborar con el municipio formulando proyectos acerca de las necesidades de los vecinos del barrio; y en general, realizar toda actividad compatible con la organización y a los fines del mejoramiento de la calidad de vida de los vecinos.

Los *instrumentos de gestión* se dispusieron mediante el Régimen de Propiedad Horizontal, según el cual debían establecerse las normas que regularían la vida en los edificios de departamentos por pisos pertenecientes a diversos dueños, y en los que existían partes propias y partes comunes. Algunas de las cuestiones reguladas serían el consorcio, el reglamento de copropiedad, el administrador y las expensas, a través de las cuales los propietarios debían adquirir una serie de obligaciones y acatar determinadas prohibiciones.

La *participación de vecinos en organización barrial* estuvo planificada mediante su accionar en las comisiones vecinales, donde cada comisión vecinal se integraría con autoridades (presidente, vicepresidente, tesorero, secretario, vocales) elegidas democráticamente por los vecinos que habitaban la zona de influencia del barrio, sea por consenso o por votación.



## El barrio después de las transformaciones

### 4. 1. 2. 1 Dimensión Física construida

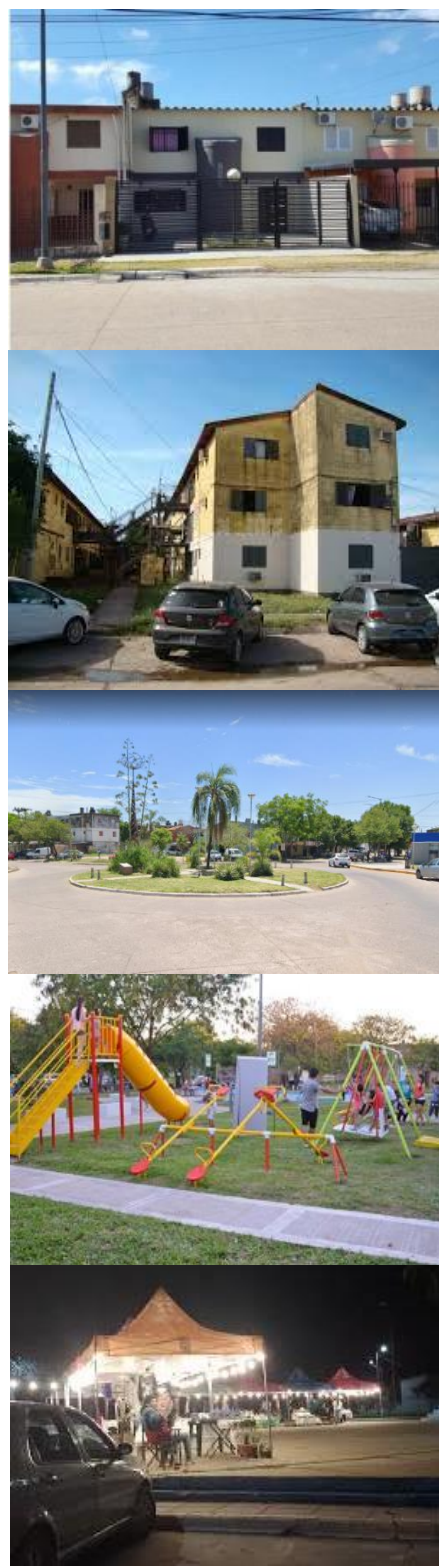
El conjunto habitacional originalmente destinado a usos residenciales exclusivos fue modificado para incorporar usos económicos -productivos, comerciales o de servicios, lo que alteró notablemente sus espacios de habitar (Figura 47).

En cuanto a la *promoción habitacional* se observó que las transformaciones para la adaptación a sus prácticas económicas, tanto del espacio exterior de las viviendas como de los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial, fueron autopromovidas por los propios destinatarios de las viviendas o emprendedores que decidieron radicar allí sus actividades económicas.

Al considerar el *diseño y ejecución* de las transformaciones tanto en el espacio exterior de las viviendas como en los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial se evidenció que las modificaciones fueron realizadas sin asistencia técnica profesional, por administración de los propios emprendedores.

Los *límites del conjunto* no se encontraron definidos entre los distintos conjuntos habitacionales, en tanto que, dada la cercanía entre unos y otros, no existe tal distinción para los vecinos, quienes consideraron el sector analizando una unidad residencial. En la práctica cotidiana no se evidencian las diferencias entre un barrio y otro.

El conjunto se ubicó en un área que presenta *externalidades de localización* propias de una zona comercial intensiva. Del mismo modo presentó infraestructuras viales por localizarse entre importantes avenidas (Mac Lean, Marconi y Alvear) y tener acceso a Ruta Nacional N° 11. En el área de estudio se localizaron usos de comercios minoristas, actividades rurales, cultura/culto/esparcimiento. En el entorno inmediato de este sector se adicionaron a los mencionados usos educativos, así como institutos técnicos y académicos predominantemente. La ejecución del conjunto en ese sector generó externalidades positivas ya que impulsó la



**Figura 47.** Conjunto habitacional en la actualidad.

Fuente: información periodística y Google Maps.

provisión de dotaciones complementarias. En la actualidad presenta una alta cobertura de servicios, infraestructuras y equipamientos.

En cuanto a los *usos del suelo*, la Chacra N° 124 se encuentra regulada por las disposiciones que establecen los distritos RC1 y Ed (Propuesta de Distritos de la Ciudad de Resistencia, 2021). El Distrito Residencial Centro 1 (RC1) corresponde a áreas de usos mixtos, destinadas a alojar densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta o centros locales con consolidación de infraestructura de carácter prioritario. El Distrito Equipamiento D (Ed) depende exclusivamente del uso. Cualquier cambio de uso deberá ser especialmente autorizado, guardando su compatibilidad con los establecidos para los distritos con los que limita (Figura 48).

En el entorno del área de estudio se localizaron usos correspondientes con los distritos RC2, Ec y Eg (Figura 49). El Distrito Residencial Centro 2 (RC2) es un área destinada a alojar el uso residencial de baja densidad pudiendo coincidir con zonas que no cuentan con la infraestructura de servicios completa. El Distrito Equipamiento C (Ec) es un área destinada a alojar usos del equipamiento comercial que sirven a la ciudad en general y que provocan un alto grado de molestias. El Distrito Equipamiento G (Eg) es un área destinada a la localización de usos comerciales, servicios de rutas, deportivos, turísticos, recreativos, que sirven a la ciudad en su conjunto, y no provocan molestias.

Los vecinos del barrio consideraron que el conjunto residencial constituyó una zona privilegiada dentro de la ciudad, en tanto allí tienen la posibilidad de hacer las compras diarias necesarias y acceden a diversos servicios (Figura 50). Una de las vecinas que asistió al centro comercial para hacer mandados comentó respecto de sus compras cotidianas: *“Acá en el barrio tengo todo...tengo la posibilidad de ir más lejos pero acá tengo todo...tengo todas las comodidades, además hay negocios más grandes en la avenida, el ‘Walmart’, etc...Elegimos comprar en el comercio de paso, que está más cerca y sino en la avenida tenés mayorista, de todo...”*.

Por su parte, un excomerciante de una despensa del barrio explicó: *“Acá se vende lindo, desde las 6 de la mañana atendía, empezamos a vender suelto, vendíamos mucho*



**Figura 48.** Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124. Fuente: Dirección General de Planeamiento Urbano Anexo 1.



**Figura 49.** Actividades económicas del entorno del conjunto. Fuente: elaboración propia.



domingos y sábados, éramos los únicos... yo soy policía jubilado, me retiré por el local... Venían muchos del barrio, 'los de la reja negra' nos decían... Primero era más chico, después fuimos ampliando... Cuando se hizo el asfalto empezó a haber movimiento comercial, antes éramos los únicos, cuando era calle de tierra (...) antes había muchos ranchitos frente a la Rural, eran todos 'pasillitos'. Después en el 80 y pico se inauguró el Provincias Unidas y el España, lindo se hizo el barrio... El constructor que estaba haciendo el barrio dijo: al que le toque en esta zona va a andar bien porque va a ser una avenida, y me toco acá... Antes buscábamos en bicicleta provisiones, después aparecieron todos estos (locales comerciales) que están en la avenida...”.

Un comerciante que alquiló un taller de gomería construido en el espacio común, ocupado debido a la ampliación de una vivienda, explicó que no es vecino del barrio, sino que solo trabaja allí:

“...En la otra cuadra hay otra gomería, pero él está hace 25 años, era un baldío, después cerró todo y puso su gomería, después se fue a otro barrio, pero como ya hizo clientes acá tuvo que volver, claro en otro barrio no iba a andar, los antecedentes dicen que si laburás bien van a venir los clientes (...) es lo que me paso a mí, piensan que soy el gomero de antes, que no trabajaba bien y me costó y me está costando, estoy hace 2 años frente a 25 del otro...por eso si yo empezaba de cero acá capaz que iba a ser distinto porque muchos clientes son de acá del barrio...”.

El exconsorcista del barrio España y actual comerciante del centro comercial del barrio por su parte explicó que en las viviendas se dieron muchas situaciones de usos mixtos: quien no explota su vivienda para un emprendimiento propio la alquila; sin embargo, aclaró que eso se da solo en calles principales.

Una vecina del barrio España, trabajadora de una panadería del centro comercial, comentó



**Figura 50.** Transformaciones del conjunto habitacional por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

respecto de la cantidad de espacios destinados a usos comerciales: “...Sí, tendría que haber otros más (centros comerciales), yo digo que no hay otros porque hay muchos locales, vos tenés acá lo que es la avenida y tenés millones de cosas (comercios en las viviendas) ...”.

En cuanto a los *usos del suelo/actividades*, el sector de análisis se planificó originalmente para usos urbanos complementarios de tipo no intensivos marginales a los mismos (Figura 51). Actualmente presenta importantes comercios y equipamientos en el sector, lo cual lo convirtió en un punto de atracción y concurrencia de los distintos sectores de la ciudad. Del mismo modo, presenta infraestructuras viales, ya que está localizado entre importantes avenidas y accesos a ruta nacional. En el área de estudio se localizaron usos de comercios minoristas, actividades rurales y servicios de cultura, culto y esparcimiento. En el entorno inmediato de este sector se adicionaron a los mencionados usos educativos, así como institutos técnicos y académicos predominantemente. El sector corresponde a áreas de densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta o centros locales con consolidación de infraestructura de carácter prioritario.



**Figura 51.** Modificación de usos del suelo por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Si bien, en líneas generales, el sector analizado respetó los usos de suelo planificados originalmente como distritos de usos complementarios urbanos de densidad media de carácter no intensivo, al interior del conjunto habitacional se detectaron distintas incompatibilidades de usos, ya sea a través de la incorporación de usos económicos en los espacios originalmente destinados a uso residencial o viceversa.



**Figura 52.** Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View

El uso del suelo en el conjunto habitacional, específicamente planificado originalmente para usos habitacionales, se encontró notablemente modificado por la incorporación de estas



prácticas económicas, pasando de ser un sector destinado a usos exclusivamente residenciales a uno de usos mixtos, de tipo residencial y comercial (Figura 52).

El espacio exterior de las viviendas, los espacios comunes y el centro comercial barrial presentaron variaciones respecto del uso destinado originalmente por los planificadores. Una proporción significativa del conjunto habitacional actualmente está destinada a locales comerciales, de servicios y de emprendimientos productivos, ya sea de forma completa o parcial.



**Figura 53.** Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

En el espacio exterior de las viviendas, destinado anteriormente a funciones acordes con usos residenciales exclusivos, se incorporaron usos económicos de tipos comerciales, productivos y de servicios (Figura 53). Los espacios verdes comunes barriales destinados a funciones recreativas complementarias de usos residenciales, para uso de los destinatarios del conjunto habitacional, incorporaron usos económicos de tipos comerciales, productivos y de servicios. Los espacios de los equipamientos barriales que se destinaron en principio a equipamientos religiosos, educativos, de salud, policial, entre otros, no presentaron mayores variaciones. El estacionamiento anteriormente distribuido en los extremos de las manzanas de monoblocks de implantación cerrada y en el centro entre las manzanas de monoblocks de implantación abierta actualmente también ocupa parte de la superficie de espacios verdes comunes mediante casillas que fueron construidas por los usuarios para esos fines, ya sea para uso propio de los propietarios o bien para alquiler de los vecinos que residen en otros sitios del conjunto habitacional desprovistos de estacionamiento propio.



**Figura 54.** Ocupación de los espacios comunes barriales por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Los espacios destinados a usos económicos se localizaron principalmente en las viviendas, pero en muchos casos trascendieron el ámbito privado y se realizaron en el espacio público barrial y en el espacio exterior de las viviendas (Figura 54). Por lo general, las actividades económicas se implementaron en el exterior de las viviendas individuales con acceso directo desde la calle, o bien en las viviendas situadas en la planta baja de los monoblocks que contienen las agrupaciones de viviendas colectivas, con acceso indirecto mediante calles peatonales o espacios verdes comunes.

Los espacios verdes comunes también albergaron este tipo de actividades económicas, mediante ampliaciones de las viviendas colectivas en monoblocks o en construcciones independientes realizadas para tal fin (Figura 55). Del mismo modo, hay casos de trabajadores que no residen en el barrio pero que localizaron su local comercial en los espacios comunes barriales.

El centro comercial cuenta con 10 locales ocupados dedicados a diversos rubros: librería, quiniela, verdulería, panadería, tienda de ropas, tienda de regalos, carnicería, gimnasio, tapicería, estética, consultorio médico, etc. Sin embargo, el centro comercial no fue destinado solo a usos mercantiles; mientras la planta baja mantiene funciones originales destinadas a usos comerciales, la planta alta comparte usos residenciales y comerciales, desde 2017 aproximadamente, debido a la ocupación de los locales para el desarrollo de funciones de habitar.

Los *principios de diseño* que subyacen en el proyecto urbano fueron propios de la arquitectura y el urbanismo actual donde predominan los usos mixtos. El conjunto habitacional se encuentra localizado en las afueras de la zona céntrica, concebido como una miniciudad, bajo una concepción de integración de funciones residenciales y laborales propia de esta corriente actual del urbanismo; muchos destinatarios no solo trabajan en otras zonas de la ciudad sino también en el mismo barrio, así como otros vecinos de distintos barrios también trabajan en el barrio, algo que los mismos usuarios promovieron a partir de la incorporación de transformaciones destinadas a la realización de prácticas económicas en sus espacios de habitar.



**Figura 55.** Transformaciones de espacios comunes para la incorporación de usos económicos. Fuente: elaboración propia.



El *criterio general de diseño* concibió el conjunto habitacional como modificable. En cuanto al espacio exterior de las viviendas, los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial se pasa de un criterio de diseño de la arquitectura como objeto acabado a ser concebido como un objeto modificable, que se encuentra en constante transformación en el tiempo y el espacio a partir de los requerimientos de la actividad económica desarrollada. Del mismo modo, los espacios pueden ir variando según los recursos con los que se cuente en el momento, según las demandas por las propias variantes de las trayectorias adoptadas, y según las aspiraciones y estrategias de los usuarios.

El espacio exterior de las viviendas individuales y colectivas fue ampliado y remodelado de manera continua por los mismos destinatarios en función a la incorporación de sus emprendimientos económicos (Figura 56).



**Figura 56.** Viviendas concebidas como objetos modificables por actividades económicas.

Fuente: Google Street View.

Los espacios fueron transformados para instalar un local comercial, un taller de reparación o confección, un emprendimiento productivo, o bien para alquilarlos a otros de otros barrios que desean instalar allí su negocio.

Los espacios fueron concebidos con superficies, dimensiones y límites indefinidos, los que han ido variando en función de las necesidades que demandó la actividad económica y los recursos con los que contaron los emprendedores en aquel momento. También los espacios se modificaron según las demandas por las propias variantes de las trayectorias adoptadas, y según las aspiraciones y estrategias de los usuarios.



**Figura 57.** Espacios comunes concebidos como objetos modificables por actividades económicas.

Fuente: Google Street View.

Los espacios comunes barriales también fueron concebidos como objetos modificables, y continuamente han sido transformados para estos fines mediante construcciones aisladas (Figura 57).

El centro comercial barrial, en principio dimensionado mediante superficies, ubicaciones y destinos definidos para cada uno de los locales, también fue concebido como objeto modificable, y sus funciones originales destinadas a espacios de uso exclusivamente comerciales pasaron a presentar usos de tipos comerciales y residenciales (Figura 58). La planta baja mantuvo los usos originales; solo se modificó la ocupación de sus espacios por la incorporación de vendedores ambulantes que ocuparon con la instalación de sus puestos las circulaciones del centro comercial. En planta alta, los locales destinados a usos comerciales originalmente pasaron a ser utilizados para usos de tipos residenciales, improvisados por los propios usuarios u otros vecinos de otros barrios. Los casos más críticos se localizaron en las viviendas que se encuentran sobre las peatonales de los conjuntos habitacionales, ya que las remodelaciones y ampliaciones realizadas para adaptar el local comercial por lo general ocuparon parte de los espacios comunes barriales, obstaculizaron la accesibilidad a las viviendas que se encuentran en calles peatonales y restan espacio de recreación a los vecinos del barrio. Así lo expresó una inquilina del local comercial quiosco/librería en una vivienda del barrio:

*“...Está ilegal porque acá es la calle (peatonal), molesta, jode a los vecinos...porque estamos avalando algo que está ilegalmente...”*

La informante comentó que continuamente ha recibido quejas de vecinos; sin embargo, no pudieron mudarse a otro sitio por las multas económicas que les generaría rescindir el contrato de alquiler antes del tiempo pautado por las partes.

Del mismo modo, los espacios verdes comunes también albergan este tipo de actividades mediante ampliaciones de las viviendas colectivas en monoblocks o en construcciones independientes realizadas para tal fin. Esto generó disturbios entre vecinos en tanto los organismos de regulación y control de la municipalidad no intervienen en este tipo de prácticas no amparadas por la normativa vigente.



**Figura 58.** Transformaciones del centro comercial para la incorporación de usos económicos y residenciales  
Fuente: elaboración propia



También existen casos de trabajadores que no residen en el barrio pero que localizan su local comercial en los espacios comunes barriales. Es el caso de un emprendedor que modificó una de las casillas de garaje para abrir su taller de bicicletas ocupando el espacio público barrial (plazoleta); es ciclista, por lo que tiene conocimiento del rubro desde una larga trayectoria y es muy conocido por sus clientes, que vienen de otros barrios para acceder a sus servicios.

El centro comercial, en origen previsto para usos comerciales exclusivos, actualmente también cumple funciones residenciales (Figura 59). Mientras que la planta baja mantuvo las funciones originales destinadas a usos comerciales, la planta alta comparte usos residenciales y comerciales desde 2017 aproximadamente, debido a la ocupación informal de los locales para adaptarlos a funciones de habitar.

Según uno de los informantes clave esto sucedió posiblemente porque el acceso a planta alta de los locales se encontró restringido por las escaleras que impidieron el arribo de gran parte de los vecinos. Del mismo modo, no se podía publicitar ni visualizar los comercios dispuestos en planta alta a escala barrial, por lo que los locales terminaron siendo poco valorados por los posibles emprendedores interesados. Otro de los factores que probablemente condicionó la ocupación de estos locales para uso residencial fue la necesidad habitacional y el acceso a los mismos a precios bajos, por lo que la falta de controles y regulaciones por parte del municipio y a la existencia de esa oportunidad permitieron su ocupación.



**Figura 59.** Centro comercial concebido como objeto modificable por actividades residenciales.

Fuente: Google Street View.

*“...Esto usurparon fijate, ahí están construyendo y se está rompiendo, porque acá vive un montón de gente arriba. Nosotros estamos bien acá, el permiso, todo tiene mi jefe... Acá la chica del gimnasio no puede dar clases por culpa de ellos, por la música... Acá arriba tenés, peluquería, estética, un doctor...Estas son casas, pero no tenían que haber estado... La chica de arriba está cerrando, siguen construyendo y acá se nos está por caer todo el techo... Les hacemos hacer la cola a la gente de este lado porque ahí se estaba cayendo y se cae por ahí de vez en cuando (restos de construcción) ...”,* expresó al respecto una vecina del barrio España, trabajadora de una panadería del centro comercial del barrio Provincias Unidas. Esta situación no fue aceptada por parte de los vecinos; sin embargo, es tolerada por considerar este hecho como algo que frecuentemente se da a escala barrial, ya que la municipalidad no interviene en las situaciones no admitidas, y generó disturbios entre vecinos, por causa de patologías estructurales y sanitarias ocasionadas por la introducción de usos distintos a los planificados: goteras por falta de mantenimiento sanitario, desprendimientos de construcción por

sobrecargas, así como también problemas de convivencia, por la generación de ruidos molestos producidos por la incompatibilidad de actividades (Figura 60).



**Figura 60.** Deterioro de condiciones de habitabilidad del centro comercial por usos no compatibles  
Fuente: Google Street View

Acerca de las falencias de la planificación y principalmente de la gestión del centro comercial, el exadministrador del consorcio del barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas expresó: “...pienso que es una falla del arquitecto porque está en dos plantas, y la escalera es un problema para tener un negocio, por eso los negocios de arriba, primero hubo 2 médicos que estuvieron arriba y también hubo una farmacia, una panadería que trabajaban bien pero murió el dueño...pero los locales de arriba necesitan de una escalera, claro teniendo semejante terreno es una picardía, los arquitectos siempre pensando en la imagen, lo que quede lindo, y no en lo práctico...”.

Si se considera la *implantación del partido* del conjunto habitacional, el espacio exterior de las viviendas presentó una implantación cerrada, donde se cerraron y completaron los espacios de transición entre el interior de la vivienda y el espacio exterior con modificaciones para la incorporación del local comercial, productivo o de servicios (Figura 61).



**Figura 61.** Viviendas con implantación cerrada por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Los espacios comunes barriales presentaron una implantación abierta, configurada por la incorporación de locales comerciales en los bordes de estos bloques, los que, mediante la incorporación de cubiertas, expansión del solado o de cartelera que se extendieron en los espacios comunes barriales, modificaron la condición de implantación de estos bloques de viviendas y determinaron una configuración indefinida. El centro comercial presentó una implantación cerrada, debida al completamiento de espacios para la incorporación de usos residenciales en planta alta. Su configuración cerrada estuvo determinada por el cerramiento y la ocupación de los espacios semicubiertos y galerías perimetrales en planta alta, previstos



inicialmente como expansión de los locales comerciales, para la incorporación de usos residenciales (Figura 62).



**Figura 62.** Espacios comunes con implantación abierta por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

En cuanto a las *circulaciones del conjunto habitacional*, al indagar en el espacio exterior de las viviendas, las viviendas individuales presentaron un acceso por senda vehicular directo e independiente mediante calle pública en su mayoría y también por senda peatonal (Figura 63).



**Figura 63.** Circulación peatonal y vehicular en viviendas individuales.  
Fuente: Google Street View.

Las viviendas colectivas presentaron un acceso por senda peatovehicular indirecto y mediado por un espacio verde común de esparcimiento tras la ocupación de espacios comunes para estacionamientos y cocheras cerradas, las que fueron improvisadas por los vecinos (Figura 64).



**Figura 64.** Circulación vehicular y peatovehicular en viviendas colectivas.  
Fuente: Google Street View.

Los espacios comunes del barrio presentaron un acceso por senda vehicular directo e independiente por calle pública, en uno de sus frentes, y un acceso por sendas

peatovehiculares, desde los bloques de vivienda que se situaron en su entorno inmediato, las que fueron improvisadas por los vecinos residentes en las viviendas colectivas del entorno inmediato. Estas sendas también fueron utilizadas para el acceso de proveedores de mercaderías de los locales comerciales (Figura 65).



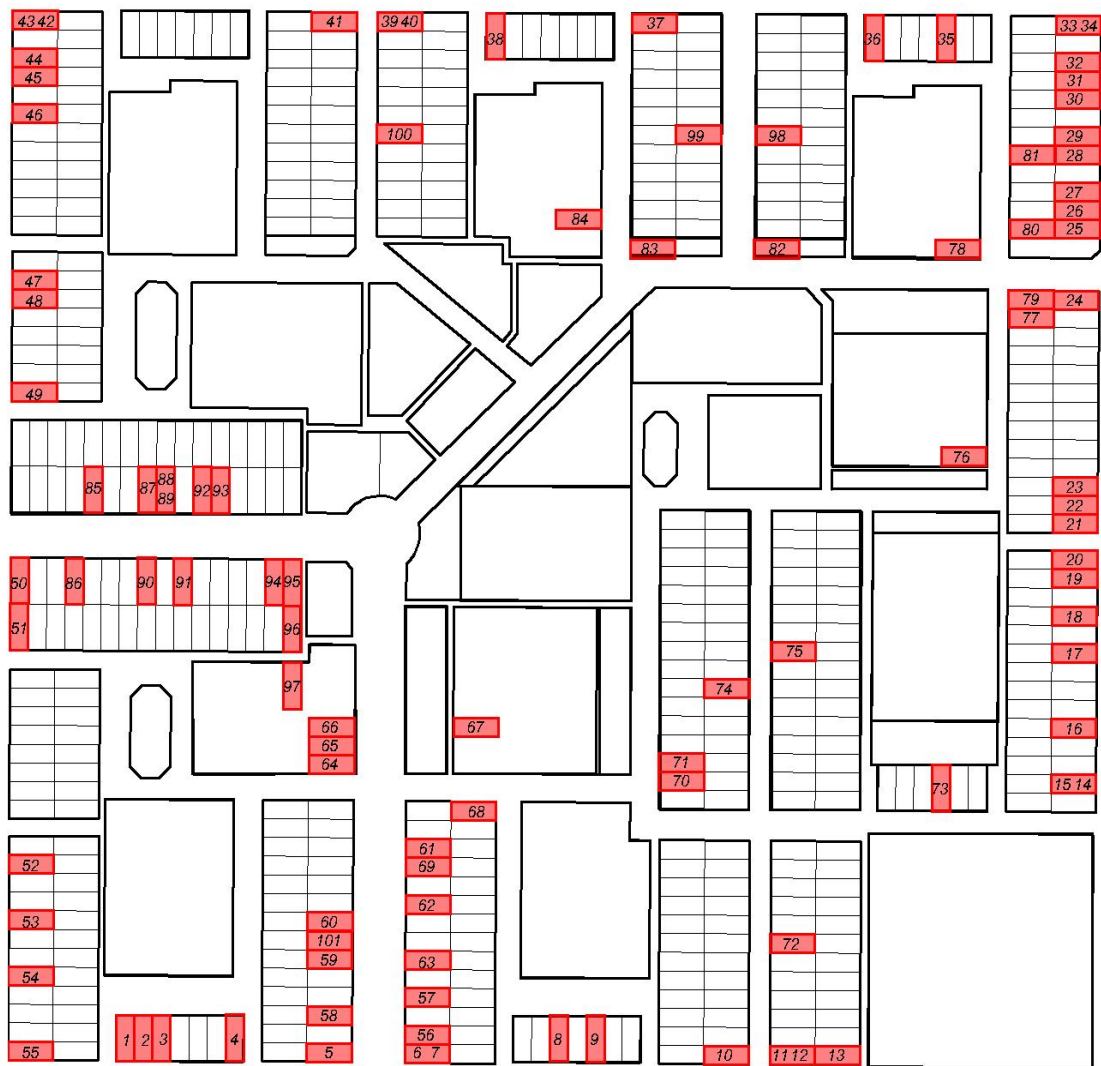
**Figura 65.** Circulación vehicular y peatovehicular en centro comercial.  
Fuente: Google Street View.

El centro comercial presentó un acceso perimetral y centralizado, al que se llega mediante sendas peatonales y vehiculares, directo e independiente por calle pública, en tres de sus frentes, y un acceso por sendas peatovehiculares, desde los bloques de vivienda que se sitúan en su entorno inmediato, las que fueron improvisadas en la actualidad por los vecinos residentes en las viviendas colectivas del entorno inmediato. El acceso a planta alta se efectuó por tres núcleos de escaleras situados en los extremos del edificio, los cuales se mantienen hasta hoy en día.

Al considerar los espacios del conjunto habitacional, los espacios exteriores de las viviendas individuales y colectivas, a partir de la introducción de usos económicos, constituyeron espacios de permanencia (Figura 66), donde los destinatarios organizan los espacios de expansión de los locales comerciales a través de la incorporación de cartelería, equipamiento mobiliario, estantes exhibidores, cajones con mercadería, etc. La ocupación de los espacios comunes barriales para la incorporación de usos económicos constituyó espacios de permanencia, en tanto los locales comerciales donde los emprendedores desarrollan sus prácticas económicas se sitúan en los espacios de uso común del barrio. El centro comercial barrial constituyó espacios de permanencia por las jornadas laborales correspondientes a los trabajadores de los locales comerciales y luego a los de tipo permanente por tiempo completo en el caso de las viviendas adaptadas en los locales en planta alta.



**Figura 66.** Espacios de permanencia en viviendas individuales a partir de prácticas económicas.  
Fuente: Google Street View.



1Tapicería, 2 Peluquería, 3 Parrilla, 4 Avícola, 5 Servicio Informático, 6 Frutería/Verdulería, 7 Taller de zapatería, 8 Cerrajería, 9 Almacén, 10 Fiambrería, 11 Alquiler de inflables, 12 Gomería y taller, 13 Venta de sandías, 14 Veterinaria, 15 Limpieza (art. sueltos), 16 No identificado, 17 Quiniela, 18 Drugstore 24 Hs., 19 Frutería/Verdulería, 20 Carnicería, 21 Avícola, 22 Ferretería, 23 Vidriería, 24 Rotisería 25 Rotisería, 26 Electrónicos/ Carga Sube, 27 Estudio Profesional, 28 Despensa, 29 Ciber, 30 Venta de motos, 31 Hielo/Carbón/Helados, 32 Peluquería, 33 Avícola, 34 Quiniela, 35 Verdulería, 36 Maxiquiosco, 37 Taekwon Do /Yoga, 38 Avícola, 39 No identificado, 40 No identificado, 41 No identificado, 42 Panadería, 43 Artículos de limpieza, 44 Pastas frescas, 45 Estética corporal, 46 Fiambrería, 47 Heladería, 48 Carnicería, 49 Reparación de celulares, 50 Barbería, 51 Maxiquiosco/Fotocopias/Impresiones, 52 Gráfica, 53 Hamburguesería, 54 Verdulería/Carnicería, 55 Seguros de vehículos, 56 Quiniela, 57 Ciber, 58 No identificado, 59 Rotisería, 60 Gomería, 61 Librería, 62 Almacén, 63 No identificado, 64 Gomería, 65 Remisería, 66 Quiosco, 67 No identificado, 68 Tienda Natural, 69 Alimento de mascotas, 70 Mercadito, 71 Despensa, 72 Quiosco, 73 Almacén, 74 Consultorio Dental, 75 Quiosco, 76 Alimento de mascotas, 77 Quiosco, 78 Bucletería, 79 Taller de motos, 80 Hamburguesería, 81 Quiosco, 82 Almacén, 83 Minimercado, 84 Rotisería, 85 Verdulería, 86 Rotisería, 87 No identificado, 88 Local de ropas, 89 Escribanía, 90 No identificado, 91 No identificado, 92 Despensa, 93 Rotisería, 94 Peluquería, 95 Carnicería, 96 No identificado, 97 Panadería, 98 Despensa, 99 Carnicería, 100 Despensa, 101Peluquería.

**Figura 67.** Tipos de actividades económicas en el conjunto habitacional Provincias Unidas.

Fuente: elaboración propia en base a Google Street View 2021.





**Figura 68.** Transformaciones del conjunto habitacional Provincias Unidas por actividades económicas.  
 Fuente: elaboración propia en base a Google Street View 2021.

#### 4. 1. 2. 2 Dimensión Socioeconómica

El uso del suelo en el conjunto habitacional se encontró modificado por la incorporación de estas prácticas económicas, pasando de ser un sector destinado a usos únicos, exclusivamente residenciales, a uno de usos mixtos de tipo residencial y comercial. El espacio exterior de las viviendas se destinó a funciones acordes con usos residenciales y actividades económicas, en consonancia con una densidad media de población (Figura 69). Esta mixtura de actividades presentó distintos grados de compatibilidad según el tipo de actividad realizada y la escala del emprendimiento, así como de los recursos de los destinatarios para realizar las modificaciones.



**Figura 69.** Espacios de permanencia en viviendas individuales a partir de prácticas económicas.  
Fuente: Google Street View.

Los espacios comunes barriales se destinaron a funciones complementarias de usos residenciales de tipo recreativas y actividades económicas, acordes a una densidad media de población. Esta mixtura de actividades presentó distintos grados de compatibilidad según el tipo de actividad realizada y la escala del emprendimiento, así como de los recursos de los destinatarios para realizar las modificaciones y la localización dentro de los espacios comunes (Figura 70).



**Figura 70.** Espacios de permanencia en espacios comunes a partir de prácticas económicas  
Fuente: Google Street View

El centro comercial barrial se destinó a funciones complementarias de usos residenciales de tipos comerciales, acordes a una densidad media de población y a usos de tipos residenciales, ya que en la planta alta del centro comercial se produjeron ocupaciones de usos residenciales no previstas en el proyecto inicial.



En el espacio exterior de las viviendas se evidenciaron usos no admitidos por los marcos normativos vigentes. Así lo explicó el exadministrador de consorcio del barrio España y actual comerciante, propietario de la librería del centro comercial del barrio:

*“Hay viviendas que venden garrafas, lo cual no está permitido, hay también rotiserías en las plantas altas de los monoblocks...”*, lo que representa un alto riesgo para las viviendas del entorno inmediato por no cumplir con los requisitos impuestos por la normativa vigente. Del mismo modo, se observaron construcciones de locales destinados a garajes en espacios verdes comunes del barrio.



**Figura 71.** Espacios de permanencia en espacios verdes a partir de usos no planificados.  
Fuente: Google Street View.

En los espacios comunes barriales se verificó la misma incompatibilidad de usos (Figura 71). Los vecinos atribuyeron esta situación a la ausencia de políticas de estado, ya que con cada cambio de signo político irrumpen nuevas propuestas. Así lo explicó el exadministrador de consorcio del barrio España y actual comerciante, propietario de la librería del centro comercial del barrio:

*“...El vecino que no explota vivienda alquila para comercio...”* (en avenida o calle principal)  
*“...Hay un señor que transformó el espacio de una gasilla de gas y trasformó en una bicicletería, yo no tengo nada en contra, pero la gente tomó espacios públicos para construir y la municipalidad no hace nada, veo que en otras ciudades no pasa. Hay una municipalidad ausente...”*.



**Figura 72.** Pasillos peatovehiculares del conjunto habitacional.  
Fuente: Google Street View.

Según los vecinos, los horarios comerciales no determinaron que haya una mayor seguridad en el barrio, ya que los robos solían ocurrir incluso en esas franjas temporales. Al respecto, una de las vecinas que realizaba las compras en el centro comercial del barrio Provincias Unidas, trabajadora en el centro odontológico del barrio, expresó: “...*Es por temporadas...Yo no vivo en el barrio, pero trabajo en el barrio, nunca tuve ningún problema acá, pero sí por mis estudiantes y sé que los arrebataadores están en esos pasillos...*” (Figura 72).

“...*Yo tengo la percepción de que en todos los sectores hay una ‘manzana podrida’, pero todos saben quiénes son...*” ¡Acá nos conocemos todos!” sostuvo el exadministrador de consorcio del barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas. Indicó además que no existe un acuerdo entre comerciantes respecto de la apertura y cierre de locales, sino que más bien las pautas de organización responden a acuerdos tácitos o implícitos que se reproducen entre los comerciantes: “... *Es una cosa que se hizo... En verano, por ejemplo, se abre hasta las 22 hs...*”. Sin embargo, la mayor cantidad de comercios abiertos no fue el factor que otorgó mayor seguridad a nivel barrial, sino la existencia de equipamientos y su cercanía a las viviendas, como, por ejemplo, la ubicación de la comisaría policial en cercanías del centro comercial, lo que hace que sea un lugar seguro (Figura 73).

En el centro comercial se produjeron ocupaciones para usos residenciales no previstos en planta alta: “...*Yo en particular no tengo inconvenientes, pero los que están debajo de ellos sí... No, el problema que se da es que por ejemplo no arreglan los baños y les caen goteras, en el medio del salón grande donde están practicando gimnasia, se chocan viste, pero eso pasa en todos lados...*” expresó el exadministrador del consorcio del barrio España, comerciante actual del centro comercial del barrio Provincias Unidas.

Respecto de la ocupación en la planta del centro comercial por viviendas, algunos vecinos indicaron que algunos alquilaron o compraron; otros



**Figura 73.** Transformaciones del conjunto habitacional por actividades económicas.

Fuente: elaboración propia.

sugirieron se trata de gente que está viviendo allí por fuera de las condiciones reglamentarias. Los locales fueron ocupados hace aproximadamente 4 o 5 años; previamente allí había una iglesia, pero no funcionó y al estar desocupado, los mismos ocupantes, o incluso los propietarios anteriores de los locales, vieron la oportunidad para destinarlos a viviendas y ponerlos para alquilar. Asimismo, esto sucedió porque debido a su ubicación en planta alta, la imposibilidad de incorporar propaganda para promocionar el local desde planta baja por la falta de visibilidad desde la vista peatonal no resultaba conveniente para radicar allí los usos comerciales.

En referencia a la introducción de usos no adecuados en el centro comercial, uno de sus comerciantes ambulantes dedicado al rubro verdulería localizado en planta baja manifestó su disconformidad: “...*En un edificio destinado a uso comercial... ¿Corresponde que los dueños vendan y habiten?...*”.

Una vecina comerciante de una dietética del barrio España comentó al respecto: “...*Antes había una iglesia, se fue y ahí empezó todo (usurpación). Fueron varias iglesias y al poco tiempo - nadie dijo nada- entró una familia, veías movimiento, fue el IPDUV a consultar y después se empezaron a ocupar, antes ocupaban los baños comunes, ahora ya deben tener el propio, nunca se supo bien nada...*”.

El exadministrador de consorcios y actual comerciante del centro comercial del barrio Provincias Unidas indicó “... *Acá no hay muchos rubros: están la quiniela, la panadería, verdulería, carnicería y tienda, librería y gimnasio, pero antes había un súper ahí, el ‘Ecónomo’, después vivieron ‘los chinos’, funcionaba mucho mejor el centro comercial, todos esos hechos traen mucha más gente al centro comercial, el Ecónomo vendía barato... El otro centro comercial está más completo, no importa el rubro, con ese objetivo fueron creados los centros comerciales...*”.

En cuanto a los *usuarios de los espacios*, el conjunto barrial ha recibido la concurrencia de vecinos del barrio, así como de barrios aledaños y otros más distantes. El espacio exterior de las viviendas del conjunto barrial recibió la concurrencia de vecinos del barrio, así como de barrios aledaños y otros más distantes. Muchos de los trabajadores de los comercios del barrio son de otros barrios, a su vez también los locales tienen clientes que residen en otros sectores de la ciudad. Esta concurrencia se debió a que se localiza en una zona muy comercial que presenta un flujo constante de población. A los espacios comunes barriales asistieron vecinos de otros barrios, quienes instalaron su comercio en los espacios comunes. El centro comercial tuvo concurrencia tanto de habitantes del barrio como de los sectores aledaños, ya sea por el abastecimiento en los puntos comerciales barriales como también por quienes residen en otros barrios y trabajan en el centro comercial.

El exadministrador de consorcios y actual comerciante del centro comercial del barrio Provincias Unidas indicó que la concurrencia de vecinos al barrio, y en particular al centro comercial, depende del rubro que se explote, en tanto en algunos rubros de servicios, como los gimnasios o los talleres de reparación, por lo general concurren clientes de otros barrios del entorno. Asimismo, explicó que la planta alta del centro comercial prácticamente no tiene función comercial. Si bien se planificó originalmente para usos comerciales, en la práctica y



tras la ocupación y modificación por parte de los residentes para usos habitacionales, la mayor parte de la superficie quedó afectada a estos usos, cambiando la función original.

Uno de los comerciantes que alquila un taller de gomería construido en el espacio común ocupado como ampliación de una vivienda en el barrio explicó que a los espacios comunes barriales asistieron vecinos de otros barrios, quienes instalaron su comercio en los espacios comunes del barrio (Figura 74), como en su caso, ya que solo trabaja allí: *“...Yo estoy acá desde que empezó la pandemia, pero en el rubro estoy hace mucho...esta gomería ya está hace 15 años, lo conozco al dueño del local, y como se iba, me ofreció para abrir acá mi taller, yo siempre me dediqué a taller de reparación de autos, motos, pero ahora la gomería me funciona mejor...”*.

El comerciante explicó también que la concurrencia de clientes proviene del mismo barrio y de otros puntos de la ciudad: *“...Vienen clientes del barrio y de otros barrios, lo que tiene que ver es el rubro, porque yo soy gomero, tengo clientes del barrio y todos los que pasan, pero los alimentos no sé cómo será, calculo que es gente del barrio nomás... En mi rubro el que pasa ve y se queda, arregla y se va... No es del barrio nomás porque es una calle transitada, hay clientes que son de acá y algunos que pasan...Hay mucho movimiento porque es barrio grande, planta baja y alta, imaginate la cantidad que son...”*.

El centro comercial presentó una concurrencia tanto del barrio como de los alrededores, ya sea por el abastecimiento en los puntos comerciales barriales como también por quienes muchas veces residen en otros barrios y trabajan en el centro comercial. Al respecto, una comerciante de una verdulería-almacén que alquiló el local a una vivienda localizada en esquina (intersección de avenida y calle principal del barrio), quien tiene a su vez un local de ropas y una rotisería, comentó: *“...Soy del mismo barrio, alquilamos acá, hay varios locales que alquilan. Acá ya era una panadería, se ve mucho el local, hay movimiento (...) Son vecinos del barrio, pero por ahí gente que pasa por acá, porque hay gente que no conozco, no siempre, pero suelen venir, hay mucho movimiento, gente que pasa en auto...”*.



**Figura 74.** Transformaciones de espacios comunes para adaptación a actividades económicas.  
Fuente: elaboración propia.

Al considerar el *perfil socioeconómico de usuarios*, por lo general se observó que los espacios exteriores de las viviendas están ocupados por los mismos vecinos del barrio, que cuentan con ingresos medios. Sin embargo, también se verificó que existe otro tipo de ocupación que es la que se produce por vecinos de otros barrios que vienen a alquilar, quienes pertenecen a sectores de un mayor poder adquisitivo, y a la vez aportan fuentes de trabajo para la atención de los locales comerciales a vecinos del barrio, por lo que generan oportunidades laborales.

Por otra parte, algunos emprendedores sostuvieron que les resulta muy costoso alquilar un local en el centro comercial, por lo que alquilaron locales en viviendas de otros usuarios que destinaron la vivienda completa o parte de los espacios a locales comerciales para alquilar, compensando de este modo la falta de espacios destinados a comercios en el barrio y generando ingresos en el caso de los propietarios.

Un excomerciante de una despensa del barrio Provincias Unidas, explicó: “...*Dimos de baja el comercio, estuvimos 30 años en el local con esto, después estuvo mi hija, ahora les dejamos a mis hijos el local, pero dejaron e invirtieron en local de eventos, ahora con la inflación no podés mantener los precios, eso funciona mejor...*”.

Los espacios comunes del barrio fueron ocupados por habitantes de otros sectores que alquilan a vecinos del barrio que transforman las casillas destinadas inicialmente a garajes en locales comerciales. Son usuarios de un grupo socioeconómico medio-alto.

Uno de los comerciantes del barrio explica: “...*Hay que ver cuánto aguantan los comerciantes porque muchos se fundieron...muchos se van adaptando cuando no funciona, cambian de rubro... la pollería cambió a dietética porque era un matrimonio y uno de los dos tuvo que trabajar afuera y era mucho trabajo para la mujer... la despensa de allá a la esquina abre desde la noche y toda la madrugada, por ejemplo, invirtió los horarios...*”.

Si bien inicialmente el centro comercial barrial fue pensado para vecinos del barrio o de otros barrios de un sector social medio-alto con cierta capacidad de inversión, la transformación de los locales comerciales en planta alta a unidades de vivienda da cuenta de que los nuevos ocupantes de los locales cuentan con ingresos bajos, ya que las modificaciones son precarias; incluso están desprovistas de los núcleos húmedos básicos y demás locales necesarios en las funciones estrictamente residenciales, por lo que lo que rigió a estas ocupaciones no planificadas fue la lógica de la necesidad.

El exadministrador del consorcio de barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas sostuvo: “*Son distintas realidades... un barrio es distinto del otro, yo le llamo pueblo chico...El centro abre 8,30, acá se abre 9, 9.30. A la tarde abren a las 4, 4.30. Yo abro 5, 5.30... Yo venía un tiempo a las 8 am y controlaba la cantidad de tickets que emitía de 9 a 10 y de 16 a 17 y me di cuenta que poca cantidad de gente era de 8 a 9 y que los mayores tickets eran de 11 a 12 o de 19 a 20. Entonces yo me propuse cumplir ciertos horarios porque yo había hecho un estudio...*”.

Teniendo en cuenta la *concepción de las relaciones vecinales*, se verificó que la incorporación de las actividades económicas propició distintas relaciones no solo entre los vecinos del barrio sino también con vecinos de barrios del entorno inmediato y de otros barrios, quienes

concurrieron diariamente al sector para realizar sus compras diarias o acceder a sus servicios de modo eventual. También atrajo con frecuencia clientes de otros barrios, quienes ya conocían el comercio por difusión en los medios de comunicación y las redes sociales o por localizaciones físicas anteriores.

Se observó cómo a partir del desarrollo de las actividades económicas aparecieron relaciones no solo entre los vecinos del barrio sino también de carácter interbarrial con barrios del entorno inmediato y de otras áreas más distantes. Esto se produjo por las distintas asociaciones que fueron generando con vecinos de otros barrios desde sus trayectorias laborales. También los mismos vecinos de barrios vecinos de la misma chacra concurrieron diariamente para realizar sus compras diarias o acceder a sus servicios. También atrajo con frecuencia clientes de otros barrios, quienes ya conocían el comercio por redes sociales o por localizaciones físicas anteriores, o bien por los precios y calidad de atención. Del mismo modo, se producen relaciones conflictivas entre vecinos del mismo barrio debido a la ocupación de espacios residenciales para usos económicos o viceversa. Esta situación, sumada a la falta de control por parte de las instituciones encargadas de la regulación para la habilitación de este tipo de prácticas, profundizó las tensiones y disputas por los usos de los espacios comunes a escala barrial.

Al considerar el *financiamiento estatal*, los emprendedores no percibieron ayudas sociales para el desarrollo de la actividad económica ni otro tipo de aportes.

#### 4. 1. 2. 3 Dimensión Jurídico-política

En cuanto al *marco normativo*, existieron diversas disposiciones que regularon tanto los aspectos físicos del ámbito residencial como los aspectos comerciales de las actividades.

En la actualidad el FONAVI regula los conjuntos de vivienda social mediante la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, subordinada a la Secretaría de Obras Públicas, como parte del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

Desde la Subsecretaría de Desarrollo Emprendedor de la Ciudad, a través del programa Mercados de la Ciudad, se brinda apoyo a las iniciativas de los emprendedores mediante la unidad de ejecución y proyectos especiales, a partir de acciones como el asesoramiento financiero, la provisión de condiciones de formalización y la facilitación de equipamiento.

La Dirección de Habilitaciones Comerciales, dependiente de la Secretaría de Economía del municipio de Resistencia, estableció requisitos legales para la habilitación de locales comerciales. La Dirección de Catastro, a partir de las disposiciones establecidas por el Código de Planeamiento Urbano, reguló la ocupación y los usos del suelo de acuerdo con el distrito en que se localice la actividad. La Dirección de Obras Particulares realiza inspecciones en relación con la existencia de elementos en los locales comerciales. La Dirección de Alumbrado verifica las instalaciones eléctricas de los locales vigentes. La Dirección de Higiene y Bromatología exige certificados de control de condiciones adecuadas de higiene del local y del personal y el cumplimiento de las disposiciones establecidas por el Código Alimentario Argentino en relación con los locales.

La administración del centro comercial, así como de los bloques de vivienda, debiera regirse por la Ley de propiedad horizontal reglamentada por el Decreto N° 18.734/49, y por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. específicamente entre los artículos 2037 y 2069, mediante previa inscripción de planos con el reglamento de copropiedad.

Sin embargo, su aplicación no se concretó en el conjunto habitacional y tampoco entró en vigencia la administración de los espacios comunes de barrio. Los monoblocks y el centro comercial, siendo edificios de propiedad horizontal, no presentaron administración por consorcio barrial, porque en el momento de entregar los locales no se procedió de manera correcta inscribiendo los planos y el reglamento de copropiedad en la documentación del legajo técnico, que debía regular la propiedad de departamentos o pisos de los edificios. Esto sucedió porque la desproporción de las dimensiones de los locales comerciales generó una desigual participación porcentual de consorcistas en el pago de expensas, por lo que con estas condiciones no funcionó este tipo de administración.

El exadministrador del consorcio del barrio España y actual comerciante del centro comercial del barrio Provincias Unidas indicó que el problema de la inexistencia de administración de los espacios comunes de barrio regidos por el Régimen de Propiedad Horizontal tuvo que ver con que desde el IPDUV, al entregar las viviendas colectivas y los locales comerciales que compartirían un mismo terreno -y por lo tanto superficies comunes-, no se rigieron por esta ley, en tanto no se procedió a la inscripción del plano y del reglamento de copropiedad en la documentación del legajo técnico, por lo que no se cumplieron los requisitos que exigía la legislación en estos casos, vendiéndose sin cumplimentar previamente estos pasos las viviendas y comercios dispuestos en propiedad horizontal: *“...Acá no hay nada, y en los otros centros comerciales de otros barrios tampoco (el del barrio España es el único centro comercial de los conjuntos habitacionales de la ciudad donde funciona el régimen de propiedad horizontal y se encuentra constituido un consorcio de copropietarios), y es difícil establecer un consorcio porque nadie quiere pagar...”*.

La inexistencia de un reglamento que regule las normas de uso y convivencia en el centro comercial barrial generó prácticas no debidas por parte de los residentes del barrio.

El ex administrador del consorcio de barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas explicó: *“...Acá la mitad están ocupados por familias, que está prohibido en la ley porque cuando se habilita el edificio para centro comercial lo hacen aislados del resto de los habitantes, y por ejemplo la gente que vino se instaló arriba del gimnasio, y se quejan que no pueden dormir la siesta, pero el local no está habilitado para familias. Compartimos el terreno, entonces ahí vienen los problemas de todo tipo, pero por eso, acá es un bodrio esto...”*, lo que pone de manifiesto las relaciones conflictivas que produjo la falta de cumplimiento de la normativa y de consensos entre vecinos.

*“...Todo eso viene aparejado porque fallaron las autoridades y bueno, es un problema prácticamente insoluble. El consorcio tiene todos esos edificios de propiedad horizontal y no hay en ninguno, así que con eso yo te doy un pantallazo de por qué no hay, porque no funciona, ...Para mí es una lucha... O sea, acá hay una falla desde el vamos, estructural en la organización, en las autoridades del momento...”*.



El exadministrador del consorcio del barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas explicó el motivo por el cual no funcionó el consorcio en el barrio: *“...Lo que pasa es que mucho tienen que ver los porcentuales, la ley establece que las expensas, o sea, liquidás 1000 pesos, 100.000 pesos y se divide por el porcentual de la superficie de cada uno. Bueno, acá tenemos locales que tenemos un 5% 7% y hay un local que tiene casi el 25%. La panadería chiquitita paga el 1%, acá la que tiene el local más grande quiere pagar igual y eso no...”*.

*“...No nos podían liquidar los servicios porque el IPDUV nos había vendido antirreglamentariamente las viviendas, porque no presentaron los planos, entonces la municipalidad no nos podía liquidar los impuestos, o sea te hablo de irregularidades... no imputables a la gente que caímos inocentemente acá...”*.

Al considerar las *organizaciones barriales*, el conjunto habitacional presentó una Comisión Vecinal, impulsada desde la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad de la Municipalidad de la ciudad de Resistencia, que reguló la forma de constitución, las condiciones de integrantes y representantes, el cupo de cargos por género, entre otras cuestiones. La comisión debía encargarse de temas que hacen al buen funcionamiento del barrio.

Asimismo, contaron con un Foro de Seguridad, el que funcionó por área de influencia abarcando hasta la localidad de Fontana, por lo cual no pudo brindar un adecuado cuidado y vigilancia de todos los sectores.

Algunas de las viviendas individuales accedieron a seguridad particular con la contratación de serenos por parte de los vecinos. Los bloques de viviendas colectivas presentaron administradores caseros, rol cumplido por algunos de los propietarios.

Si bien en el conjunto habitacional operó una Comisión Vecinal impulsada desde la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad de la Municipalidad de la ciudad de Resistencia, en la actualidad no existe un funcionamiento activo ni una participación continua por parte de los vecinos.

El conjunto habitacional presentó una comisión vecinal que debía encargarse de temas del barrio, y un foro de seguridad por área de influencia, abarcando hasta la localidad de Fontana, por lo cual no puede brindar un adecuado cuidado y vigilancia de todos los sectores.

Una de las cuestiones por tratar tuvo que ver con la localización de puntos de peligro en el barrio; los vecinos declararon dónde se juntaron los grupos asociados con situaciones delictivas (disturbios, robos en garajes, de partes de autos, etc.) y posteriormente se los identificó. Otro de los temas recurrentes fue la falta de iluminación en determinados sectores, y si bien la problemática excedía las actividades de la comisaría, estaba asociada con la seguridad del barrio, para lo cual se organizaron y se presentaron diversas notas a la municipalidad.

Uno de los agentes de policía de la comisaría del barrio Provincias Unidas explicó que los vecinos no presentaron mayores reclamos ni quejas por la ocupación de espacios comunes

destinados a fines económicos o por las construcciones no declaradas en los espacios comunes del barrio, sino que, por el contrario, muchos vecinos que con la compra o alquiler de su vivienda obtuvieron una cochera perteneciente a la misma en la planta baja de los monoblocks y no poseían medios de movilidad, ofrecieron este estacionamiento a otros vecinos que residían en planta alta, por lo que cobraron un alquiler pautado de común acuerdo.

Si bien presentaron una Comisión Vecinal, la misma fue desconocida por gran parte de los vecinos, quienes tenían conocimiento de su existencia por protocolo; sin embargo, no sabían a quién acudir en caso de necesidad. También contaron con un Foro de Seguridad que no funcionó debido a que el área de influencia superó ampliamente la escala barrial. Si bien en el barrio no contaron con estas formas de organización activas y en funcionamiento, sí tenían un referente barrial, rol que fue ocupado de manera espontánea por un vecino designado con capacidad de liderazgo que actuó como intermediario entre el resto de vecinos e instituciones y organizaciones por diversas temáticas cotidianas del ámbito residencial. Poseía conocimientos en lo que respecta a la gestión de espacios comunes y además fue exadministrador del centro comercial del barrio España y regentaba locales comerciales en los dos centros comerciales.

En caso de que se presentara la necesidad de resolución de problemas cotidianos el exadministrador del consorcio del barrio España y actual comerciante del centro comercial del barrio Provincias Unidas explicó cómo operaba:

*“...Yo traté de organizar a los vecinos, pero no funciona y para mí es un error, la unión hace la fuerza, la gente no quiere, es una lucha (...) Se hacen elecciones porque la municipalidad promueve, pero pasa un tiempo y ya no se sabe quién es el representante, no hay una ley que imponga obligaciones...”*

*“...Hay Comisión Barrial, pero nadie conoce la Comisión... y lo mismo pasaba con el foro de seguridad, hay un foro de seguridad supuestamente, pero esos están relacionados por la jurisdicción de cada comisaría, esta comisaría va hasta el límite con Fontana, o sea que todo este sector integra el foro, no es a nivel barrial, es más grande. Pero ahí se trataba tema seguridad y otras cosas, participaba más la gente al principio, pero se diluyó en el tiempo...”*

Uno de los agentes de policía de la comisaría del barrio Provincias Unidas explicó que no presentaron mayores reclamos ni quejas por la ocupación de espacios comunes destinados a fines económicos: *“...Seguridad sí, se ven muchos que andan de a dos en motos, andan robando, los vecinos compraron cámaras, instalaron y saben que andan robando, pero son de otros barrios. Acá sí, salvo ese caso ya los tenemos identificados, cuando hay un robo de un auto ya sabemos quién fue, cuando él está preso no pasa nada, ahora sale y ahí empiezan los robos...Tenemos problemas típicos de convivencia, goteras, ruidos molestos, conexiones clandestinas que recalientan medidor de al lado, y se incendian medidores de todos los vecinos aledaños...Los vecinos vivían quejándose de Petete, allanábamos la casa, pero los vecinos tampoco querían participar de testigos. Falta el compromiso del vecino de comprometerse, intervenimos, pero no podemos hacer mucho, si no se involucran...”*

Uno de los instrumentos de gestión vigentes en el conjunto habitacional (Figura 75) fue el programa Construyendo Barrios, llevado a cabo por el municipio para ampliar la cobertura de

distintos servicios de calidad uniforme a toda la ciudad. Tuvo por objetivo brindar orden, planificación y mejoras en los barrios periféricos de la ciudad de Resistencia.

El programa constaba de tres ejes fundamentales: la regularización de la situación dominial; la registración en Catastro Municipal para abonar los tributos y disponer de los servicios básicos; y el requerimiento de constituirlos como contribuyentes municipales al día.

Para esto fue indispensable la integración de parcelas habitadas que no estuvieran registradas en el municipio, con la finalidad de que cada uno de esos barrios que provenían de terrenos municipales o de leyes de expropiación o de viviendas FONAVI sociales se integraran a la ciudad, registrándose como contribuyentes voluntarios de tasas. Por otro lado, en el caso de los vecinos que necesitaban registrarse en Catastro Municipal, debían ser incorporados como contribuyentes voluntarios con aportes mínimos a tasa retributiva; de esta manera se les permitiría solicitar servicios y obtener constancias para conexiones formales. Es decir que, con estos ingresos, el municipio podría ampliar los servicios y obras para el mejoramiento barrial, y las acciones comunales se definirían con la participación de los contribuyentes que estuvieran registrados con tasas de servicios.

La finalidad fue incluir en el pago de tasas y servicios a las parcelas que no estaban registradas para ensanchar la base de contribuyentes municipales. El tratamiento de cada caso fue abordado de manera integral, para lo cual se llevaron adelante reuniones y talleres informativos donde se dio a conocer el programa, así como su modalidad y cronograma.

Desde 2017 se produjeron intervenciones propiciadas de manera conjunta entre el Concejo Municipal y el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, para la ejecución de plazoletas (Plazoleta Cruz Roja) en el barrio Provincias Unidas, las que fueron realizadas en el marco del programa Espacios Verdes Cuidados con financiamiento provincial. La Presidencia del Concejo estuvo a cargo, en conjunto con distintos organismos. Estos trabajos tuvieron su inicio en las audiencias públicas que se desarrollaron en los barrios de Resistencia. En el lugar se realizaron tareas de saneamiento y parquización, ejecución de sendas peatonales, nivelación, provisión de mobiliario urbano,



**Figura 75.** Formas de gestión institucional, organización barrial y participación de vecinos.  
Fuente: información periodística.

bancos, iluminación y cestos de basura que fueron ejecutados por el programa a cargo de su coordinador.

*“Los concejales de todos los partidos políticos venimos impulsando estos programas con los que nuestros equipos luego trabajan con los vecinos en cada punto de la ciudad de Resistencia. La audiencia pública es el punto de partida, la presentación de las problemáticas, cada uno de estos problemas luego son canalizados a través de distintos programas y equipos de trabajo que le dan continuidad como es el caso en esta plazoleta”,* precisó el intendente (Chaco día por día, 2017).

Otra de las acciones implementadas por el municipio en 2021 mediante el Programa de Refuncionalización de Desagües tuvo como fin solucionar problemas históricos de anegamientos y prevenir futuras inundaciones con el fin de mejorar las condiciones de vida de los vecinos del sector. Las obras consistieron en trabajos de bacheo, arreglo de cordones, sumideros y bocas de tormenta, ejecutados con recursos del municipio.

El intendente remarcó este trabajo esperado *“hace más de 35 años donde viven más de 1000 familias y que sufrieron en ese período complicaciones por la acumulación de agua”* (Chaco día por día, 2021).

El jefe comunal recordó que el barrio Provincias Unidas tiene cuatro décadas y desde entonces su población esperaba una solución, más en un sector donde confluyen la capilla, el centro comercial y las escuelas primarias N° 518 y especial N° 5.

*“La gente debía hacer malabarismos y equilibrismo para cruzar a causa que del agua no escurría, a veces duraban meses”,* manifestó. *“Los complejos FONAVI tienen superficies cubiertas por desagües internos entre manzanas, a veces son un problema porque se tapan con losas o entradas de autos”,* observó (Chaco día por día, 2021).

Algunas de las soluciones brindadas al barrio a través del programa Equipo Hábitat e impulsadas por el Concejo Municipal fueron concretadas mediante la intervención de representantes de distintos organismos públicos como SAMEEP, IPDUV, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, entre otros.

Respecto del programa Espacios Verdes Cuidados, las intervenciones fueron propiciadas de manera conjunta entre el Concejo Municipal y el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda. Una de las vecinas manifestó su conformidad con las acciones de las autoridades para la mejora del barrio, lo cual fue muy demandado hace muchos años

Uno de los *instrumentos de gestión* vigentes en el conjunto habitacional fue el programa Construyendo Barrios, llevado a cabo por el municipio para ampliar servicios de calidad uniforme a toda la ciudad. Tuvo por objetivo brindar orden, planificación y mejoras en los barrios periféricos de la ciudad de Resistencia.

*“Actualmente hay 231 barrios en situación irregular, y con esto se prevé que los vecindarios de Resistencia cambien y mejoren con obras solicitadas por las propias familias que viven en*

*el lugar, brindando protagonismo a los vecinos y vecinas con un aporte esencial”, indicó el jefe comunal (Libertad digital, 2022).*

El intendente de Resistencia explicó que *“los vecinos de cada barrio que se registre tendrán la posibilidad de participar en las decisiones sobre la obra que se requiera, como alumbrado, arreglo de calles, enripiado, pavimento, garitas, entre otras, pero para eso se pide que todos los vecinos y vecinas se incorporen a la base”* (Libertad digital, 2022).

Por su parte, el presidente de IPDUV afirmó que la nueva infraestructura urbana *“es producto del trabajo que viene llevando adelante la presidencia del Concejo Municipal junto a todas las organizaciones y del Estado que estamos participando. En este caso, nosotros desde el Instituto de Vivienda y teniendo en claro uno de los ejes de acción que tiene el gobernador de la provincia, que es el Estado de Tu Lado”* (Chaco día por día, 2017).

El exadministrador del consorcio del barrio España y actual comerciante del centro comercial del barrio Provincias Unidas indicó:

*“...Tuve una reunión con la gente de la municipalidad, viste que en la peatonal hay una librería de las monjitas ahí, bueno, ese es un edificio de propiedad horizontal, y hace varios años, y tuvimos una reunión con la municipalidad, la policía, que decían que acá venían y se drogaban, vino no el jefe sino de la región 1 que esta acá por la ruta, el comisario, el asesor, todos, ‘un revuelo’... Ella contó en ese momento que la municipalidad no entra, porque las monjitas pidieron auxilio porque los vecinos no arreglaban la gotera del baño, y les caía ahí en el salón, y el tipo terminó mandándole a la municipalidad y le ganó, entonces la municipalidad no quiere entrar en los problemas de los consorcios, dejan que se arreglen con la justicia, la municipalidad se lavó las manos, no quieren intervenir, pasa en toda la ciudad eso, o sea que es un problema de uno contra otro, así se arreglan los problemas acá...”*

Acerca del programa Espacios Verdes Cuidados, intervenciones propiciadas de manera conjunta entre el Concejo Municipal y el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, una de las vecinas del barrio manifestó su conformidad con las acciones de las autoridades para la mejora del barrio, lo cual fue muy demandado hace muchos años: *“Este lugar es espectacular, me encanta la plazoleta. Hace 35 años que vivo en este barrio, mis hijos no disfrutaron de las plazas, pero ahora mis nietos lo van a poder disfrutar”* (Chaco día por día, 2017).

Uno de los vecinos indicó: *“era muy esperada esta obra por varias generaciones, décadas que pasaron”, y recordó que en 1981 durante la gran inundación que hubo en Resistencia en este sector se notaba más. “Hubo diferentes períodos, muchos reclamos y recién ahora tuvieron eco, esto nos brinda mucha tranquilidad”* (Chaco día por día, 2021).

Otro vecino agrega *“...Nos entregaron estas casas, hace más de 40 años vivo acá, por eso estamos encantados que se cumpla la promesa, tantas gestiones pasaron y nos prometieron mejoras, pero ahora se cristalizaron. Yo vivo hace 16 años, siempre se juntaba agua, pero ya no, es muy bueno el trabajo que hizo la Municipalidad”* (Chaco día por día, 2021).

La *participación de vecinos en organizaciones barriales* se promueve desde la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad de la Municipalidad de la ciudad de Resistencia. En el barrio Provincias Unidas se da con la participación en reuniones o bien mediante ocupación de cargos de la comisión.

Según informó un agente de policía del barrio Provincias Unidas, las formas de organización y canales de participación que operan en el barrio y a los cuales pueden acceder los vecinos del son una comisión vecinal, promovida por la municipalidad, y el foro de seguridad, creado por ley. La comisión vecinal tiene una presidenta que fue votada por los vecinos, a quienes se convoca los primeros jueves de cada mes. Se hacen reuniones con estas agrupaciones en un programa denominado *Comisariás abiertas*, donde se presentan las problemáticas de los distintos vecinos principalmente en temas de seguridad.

La Intendencia, el presidente del Concejo Municipal, representantes de distintos organismos públicos como SAMEEP, IPDUV, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, entre otros, realizan visitas periódicas al barrio, iniciativa que cuenta con la participación de barrios históricos de la zona oeste de la ciudad, cuyos vecinos presentan sus inquietudes para mejorar su hábitat.

El programa es impulsado con el objetivo de acercar el Concejo a los barrios y ser el nexo entre los vecinos y los estamentos públicos, a fin de aportar en la solución de problemas estructurales de cada barrio a través del programa Equipo Hábitat. En las reuniones se apuntan demandas relacionadas con problemáticas por la basura, recorrido de colectivos, de arreglo de escaleras, de problemas entre vecinos por las instalaciones de agua, entre otros temas prioritarios. Se alienta la concreción de audiencias públicas en distintos puntos de la ciudad para dar a conocer los programas que se están trabajando, observar las condiciones del barrio, trata de dar respuestas a la comunidad, a través de distintos organismos, con el fin de asistir a los barrios, escuchar a los vecinos y avanzar en gestionar soluciones.

Una de las propuestas de los organismos fue replicar una metodología ya trabajada con anterioridad en otros barrios para los vecinos que viven en departamentos y que comparten escaleras. Los frentistas colaboran con los materiales y la Presidencia del Concejo, a través de Equipo Hábitat u otros organismos, aporta la mano de obra. En esta zona además ya se ha trabajado con la iluminación de plazoletas y de algunos sectores con Equipo Hábitat.

Desde la Intendencia municipal concretan visitas periódicas al barrio junto a los vecinos, quienes presentan sus inquietudes para mejorar su hábitat: *“Uno de los reclamos es el alumbrado, hay mucho vandalismo y se roban hasta los artefactos, por lo que vamos a buscar alternativas para proteger las instalaciones”* ... *“Nuestra filosofía de trabajo es estar siempre con la gente”* (Chaco día por día, 2021).

En esta zona ya se ha trabajado con la iluminación de plazoletas y de algunos sectores con Equipo Hábitat: *“Hay pedidos que se van resolviendo y otros que se renuevan permanentemente, por eso lo importante de contar con el vecino y hacer un trabajo en conjunto”* (Es Chaco, 2017).

La presidenta de la Comisión Vecinal del Barrio Provincias Unidas resaltó la reunión donde “se



*pudo exponer todas necesidades que tiene el barrio y trasladarlas a los funcionarios...” (...) “Se ha hecho bastante en este tiempo con la colaboración de Equipo Hábitat en temas muy importantes como el recambio de farolas por ejemplo en sectores donde hacía tres o cuatro años no se realizaba”. A lo que sumó “el arreglo de escaleras, construcción de un acceso para vehículos para discapacitados en la plazoleta frente a la escuela, entre otros” (Es Chaco, 2017).*

*El vicepresidente de la Comisión Vecinal dijo que se va satisfecho de la reunión porque “fue muy positiva porque se pudo dialogar y coordinar acciones (...) una gran predisposición por parte de los concejales y los funcionarios que acudieron (...) se notan las ganas de solucionar los problemas (...) Estoy muy agradecido también por ver a los concejales en los barrios porque había mucha ausencia de representantes” (Es Chaco, 2017).*

Existe un desconocimiento generalizado sobre las organizaciones que operan en el barrio, así como de los canales de participación de que disponen y las posibilidades que presentan sus representantes para canalizar sus demandas. Del mismo modo, se observa cierta desconfianza en que sus reclamos puedan ser considerados, motivo por el cual optan por no participar ni informarse sobre estas organizaciones.

## 4. 1. 3 Cambios ocurridos y resultados

### 4. 1. 3. 1 Dimensión Física construida

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Promoción habitacional</b>	Promoción estatal mediante el Plan FONAVI	Autopromovidos por usuarios y emprendedores	Las intervenciones habitacionales pasan de estar en manos del Estado a ser promovidas por los mismos destinatarios de las políticas según las necesidades de sus prácticas económicas
<b>Diseño y ejecución</b>	Por empresa constructora, con asistencia técnica profesional	Por administración de usuarios y emprendedores, sin asistencia técnica profesional	Los diseños tipificados y estandarizados pasan a individualizarse y redefinirse a partir de las actividades económicas
<b>Límites del conjunto</b>	Conformado por las calles de borde y los límites y del predio del proyecto urbano del plan habitacional	Conformado por las relaciones vecinales, redes e intercambios a partir de las prácticas económicas	Los usuarios de los conjuntos habitacionales no perciben las divisiones entre los distintas conjuntos habitacionales, sino que constituye una unidad residencial, quienes se desplazan diariamente para trabajar o realizar compras
<b>Externalidades de localización</b>	Zona con potencial comercial a futuro, de cobertura baja. El sector donde se localizaría el conjunto habitacional presentaba externalidades negativas, sin infraestructuras, servicios y equipamientos complementarios	Zona de uso comercial intensivo y de grandes equipamientos y grandes infraestructuras viales, de cobertura alta. El sector donde se localiza el conjunto habitacional a partir de las prácticas económicas presenta externalidades	La implantación de los conjuntos habitacionales produjo un cambio favorable en las externalidades del sector, lo cual se potenció con las prácticas económicas de los destinatarios reactivando un sector urbano con importante dinamismo comercial que promueve y estimula este tipo de actividades

		positivas, con infraestructuras, servicios y equipamientos complementarios	
<b>Usos del suelo</b>	Según el Código Urbano de 1979 se planificó el conjunto habitacional a partir de Usos Únicos: Distritos Urbano Complementarios . Densidad muy baja, sin consolidación de infraestructura completa	Los cambios de usos en el ámbito residencial a partir de las practicas económicas de los usuarios requirieron la actualización del Código Urbano de 2021 que rige el conjunto habitacional a partir de Usos Mixtos: Distritos Residencial Centro 1. Densidad media, con consolidación de infraestructura de carácter prioritario	Las prácticas económicas implementadas por los usuarios en el ámbito residencial generan la necesidad de actualización de los distritos vigentes donde se prevean usos de suelo mixtos
<b>Adecuación de usos</b>	Compatibilidad con los usos previstos por el código de planeamiento urbano de la ciudad	La incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial generó incompatibilidad con los usos de la planificación original previstos por el código de planeamiento urbano de la ciudad	Necesidad de regulación específica de usos y funciones en el conjunto habitacional a partir de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial
<b>Principios de diseño</b>	Conjunto monofuncional residencial con usos complementarios	Conjunto multifuncional por incorporación de actividades económicas en espacios comunes y viviendas	El barrio fue concebido como miniciudad productiva, el cual se ha trasformado en un centro de producción, servicios y comercialización, donde se diversificaron y mixturaron los usos y funciones de los espacios

<b>Criterios de diseño</b>	Objetos acabados, sin previsiones de ampliaciones y remodelaciones futuras	Objetos modificables, por ampliaciones y remodelaciones realizadas para la incorporación de actividades económicas	Las transformaciones efectuadas por los usuarios para la incorporación de sus prácticas económicas generaron espacios residenciales que se encuentran en permanente modificación
<b>Implantación del partido</b>	Partidos de viviendas de configuraciones abiertas y cerradas, espacios comunes de configuraciones abiertas y cerradas y centro comercial de configuración cerrada al igual que el resto de los equipamientos complementarios	Viviendas de configuraciones cerradas, donde se cierran y completan los espacios de transición entre el interior y el exterior de las viviendas. Espacios comunes de configuraciones abiertas y centro comercial de configuración cerrada por ocupaciones residenciales	Los cambios de usos tienden a modificar la implantación original de los componentes, ya sea para la incorporación de actividades económicas o para la introducción de usos residenciales, en los cuales se modifica la configuración inicial abierta hacia otra cerrada
<b>Circulaciones del conjunto</b>	Viviendas con acceso vehicular y peatonal, espacios comunes con acceso vehicular y peatonal, y centro comercial con acceso vehicular y peatonal	Viviendas individuales con acceso vehicular y peatonal; viviendas colectivas con acceso por senda peatovehicular; centro comercial con acceso vehicular y por senda peatovehicular	Las circulaciones pasan de funcionar como sendas peatonales o vehiculares para tránsitos exclusivos para construirse en sendas peatovehiculares, por la necesidad de acceso de proveedores y estacionamientos de usuarios en los espacios comunes
<b>Espacios del conjunto</b>	El espacio exterior de las viviendas fue planificado como espacio de paso, los espacios comunes y el centro comercial fueron	El espacio exterior de las viviendas, los espacios comunes y el centro comercial constituyen espacios de permanencia a partir de la	Los espacios de los conjuntos habitacionales a partir de la mixtura de usos económicos y residenciales tienden a volverse de ocupación permanente a partir de

	planificados como espacios mixtos, de paso y permanencia	incorporación de usos económicos en espacios de habitar o viceversa.	las prácticas productivas
--	--	--	---------------------------

**Tabla 3.** Síntesis de la dimensión físico construida del Bº Provincias Unidas.

#### 4. 1. 3. 2 Dimensión Socioeconómica

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Usos y actividades</b>	Usos únicos, de tipos residenciales y usos complementarios	Usos mixtos, de tipo residenciales y laborales a partir de la incorporación de actividades económicas en los espacios de habitar	La incorporación de usos laborales en el conjunto de carácter residencial exclusivo diversificó las actividades del sector y promovió la mixtura de usos
<b>Usuarios de los espacios</b>	Vecinos del mismo barrio	Vecinos del mismo barrio, de barrios vecinos y de otros puntos de la ciudad	Las actividades económicas atraen personas de otros barrios de la ciudad y diversifican los usuarios de los espacios habitacionales
<b>Perfil socioeconómico de los usuarios</b>	Sectores de ingresos económicos medios-bajos	Sectores de ingresos económicos medios-bajos y medios	Las relaciones producidas por las actividades económicas en algunos casos generan trayectorias sociales ascendentes y en otros suplen la falta de empleos formales
<b>Concepción de las relaciones vecinales</b>	Vínculos de solidaridad e integración entre vecinos del barrio	Vínculos de solidaridad e integración entre vecinos del barrio y relaciones de asociaciones con vecinos de otros barrios desde sus trayectorias laborales	Las asociaciones laborales generadas a partir de las prácticas económicas en el barrio estimulan las interacciones con vecinos de otros barrios

<b>Financiamiento estatal</b>	Acceso a vivienda mediante el plan FONAVI	No percibieron ayudas sociales para el desarrollo de la actividad económica, fueron inversiones propias	El Estado financió la instancia inicial de planificación de los conjuntos habitacionales, sin embargo, no acompañó la satisfacción de necesidades que sobrevinieron
-------------------------------	---	---	---

**Tabla 4.** Síntesis de la dimensión socioeconómica del Bº Provincias Unidas

#### 4. 1. 3. 3 Dimensión Jurídico-política

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Marco normativo</b>	Aplicación de la Ley 13.512 o Ley de Propiedad Horizontal del Código Civil, Ley FONAVI, Código de Planeamiento Urbano Ambiental (1979)	Programa Mercados de la Ciudad; Ordenanza de Habilitaciones Comerciales, de Catastro, de Obras Particulares y de Alumbrado Ley de Propiedad Horizontal Código de Planeamiento Urbano Ambiental (2021)	Su aplicación no se concretó ni entró en vigencia la administración, lo que genera numerosos problemas habitacionales por cambios de usos de los espacios
<b>Organización barrial</b>	El Plan no previó consorcios de vecinos ni conformación de Comisión Vecinal	Se conformaron Comisión Vecinal y Foro de Seguridad, promovidos por la municipalidad. Estas asociaciones no son muy conocidas ni promovidas. Los referentes barriales actúan como nexo con instituciones	No existe un funcionamiento activo ni una participación vecinal, pero los vecinos acuden a referentes barriales ante problemas cotidianos
<b>Instrumentos de gestión</b>	Administración por Régimen de Propiedad Horizontal	Implementación de programas de rehabilitación: Construyendo Barrios Espacios Verdes Cuidados	El Estado fue detrás de las transformaciones efectuadas por los usuarios, en particular las efectuadas por las

		Refuncionalización de Desagües	prácticas económicas
<b>Participación de vecinos en organizaciones barriales</b>	El Plan no previó el accionar de los vecinos en las Comisiones Vecinales	Se establece participación de vecinos mediante la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad, que no genera convocatoria	Desconocimiento generalizado y falta interés por desconfianza en autoridades

**Tabla 5.** Síntesis de la dimensión jurídico-política del Bº Provincias Unidas.



## 4. 2 El barrio España

### 4. 2. 1 El barrio en sus orígenes

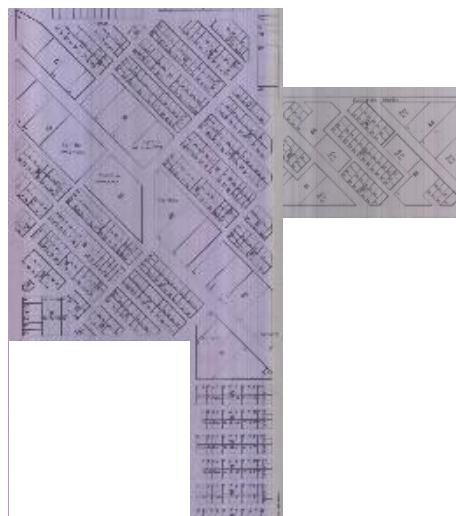
#### 4. 2. 1. 1 Dimensión Física construida

La *promoción habitacional* del barrio España estuvo a cargo del Estado, con fondos del Plan del FONAVI. Fue ejecutado a nivel provincial a través del IPDUV en 1981. Comprendió 1063 viviendas con equipamientos sociales e infraestructura básica (Figura 76) El Bº España (Ampliación) comprende 237 viviendas, que fueron ejecutadas a través del Plan Complementario del FONAVI en 1982.

En cuanto al *diseño y la ejecución* del conjunto habitacional, se realizaron con asistencia técnica profesional. Tanto el proyecto, la dirección y la construcción de viviendas estuvieron a cargo de la empresa Dycasa (Dragados y Construcciones Argentina S.A.).

Los *límites del conjunto* habitacional estuvieron definidos por las vías de circulación de borde, constituidas por la avenida Marconi, la ruta 11 y las calles Mataco, Fray Bertaca, Hermanos Pinzón y Aarón de Anchorena, y en particular, por los límites del predio del proyecto urbano del plan habitacional (Figura 77).

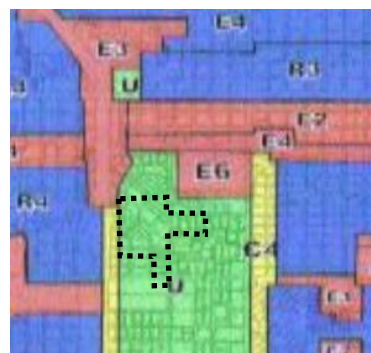
Las *externalidades de localización* del conjunto habitacional en un principio fueron negativas. Si bien el proyecto se radicó en una zona de equipamientos complementarios del centro, con accesibilidad a vías de avenidas principales y vías con salida a rutas provinciales -por lo que se planificó como zona con potencial comercial a futuro-, presentó una cobertura de servicios, infraestructuras y equipamientos baja, con calles de tierra y servicios incompletos, así como escasos servicios complementarios. La principal atracción del barrio la constituiría el centro comercial, ya que contaría con gran diversidad de rubros. Además hay un espacio común central que constituye un sitio de recreación para los vecinos del barrio y los visitantes ocasionales de otros barrios.



**Figura 76.** Planimetría del conjunto.



**Figura 77.** Vista aérea del conjunto.



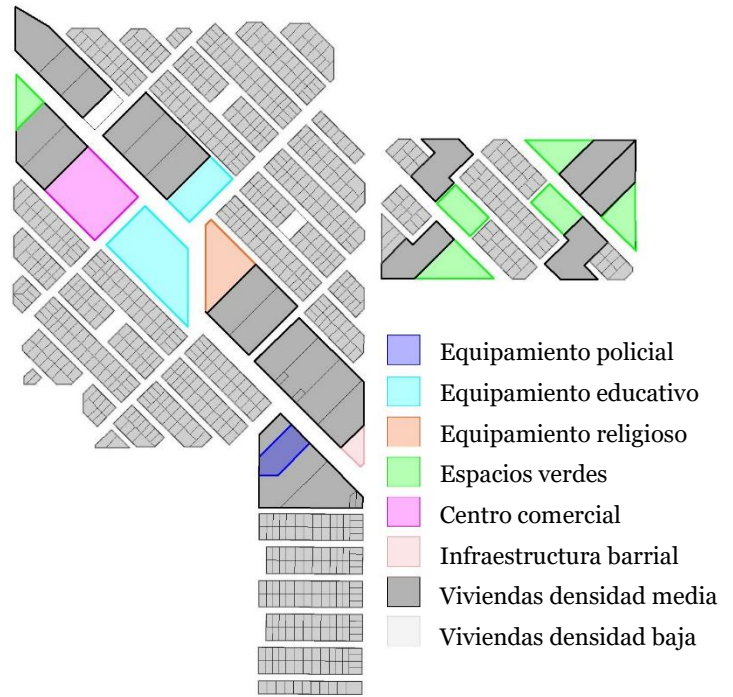
**Figura 78.** Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124.

Fuente: Dirección General de Planeamiento Urbano Anexo 1.

Los *usos de suelo* del sector (Figura 78) correspondían a Distritos Urbanos Complementarios de usos mixtos, los cuales en parte fueron ocupados por usos urbanos, pero cuya urbanización efectiva no era aconsejable en razón del área territorial que incluían. Por tal razón, se los reservó para la localización de actividades no intensivas que representaban usos complementarios de los típicamente urbanos y que podían ser marginales a los mismos.

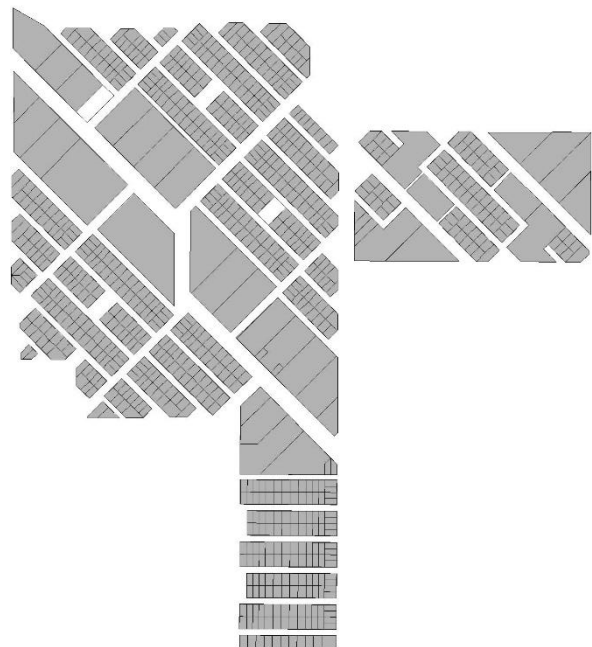
Según el Código Urbano-Ambiental de la ciudad de Resistencia (1979), los usos de suelo en el entorno del sector analizado correspondieron a:

-Áreas de Equipamientos, las que estuvieron destinadas a alojar usos que por sus características incluían un grado de molestias que podían perjudicar el carácter de los distritos residenciales centrales. En el entorno predominaban: zonas E6, de equipamiento determinado, las que constituían áreas ya ocupadas por algún equipamiento específico e importante dentro de la ciudad y cuya remoción no parecía necesaria ni previsible en el corto o mediano plazo; zonas E3 y E4, las que estaban dedicadas al equipamiento comercial mayorista, una actividad de importancia para el centro urbano cabecera regional Gran Resistencia. Por la necesidad de garantizar para este uso amplias superficies bien localizadas en conexión con las rutas y el considerable nivel de molestias que provocaban se prohibía en ellos la localización residencial. Dentro del mismo tipo de distrito, la zona E3, localizada sobre un nudo de circulaciones primarias y secundarias como puerta de entrada a la ciudad, quedó restringida a ciertos usos



**Figura 79.** Zonificación de usos.

Fuente: elaboración propia en base a documentación técnica del proyecto.



**Figura 80.** Trazado urbano.

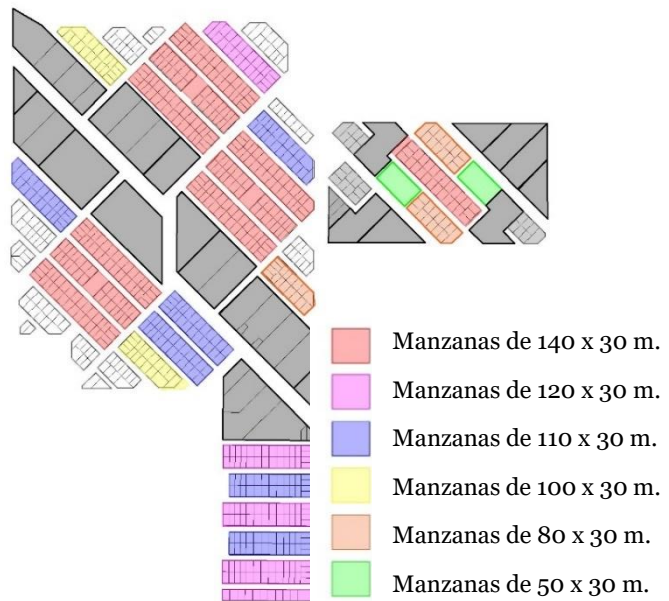
Fuente: elaboración propia en base a documentación técnica del proyecto.

y en la misma se garantizaba un tejido urbano que proveía un mejor nivel de estética urbana que el que actualmente posee.

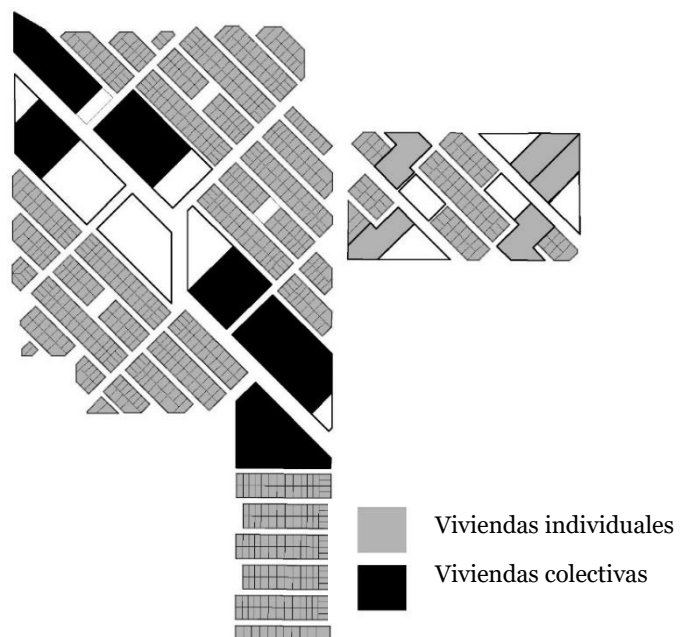
-Distritos C4 eran de muy baja intensidad de ocupación y se correspondían con áreas residenciales de densidad baja, o en las cuales no existían perspectivas inmediatas de extensión de los servicios de infraestructura completos.

En cuanto a la *adecuación de usos*, el espacio exterior de las viviendas, los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial se adecuaron a los usos previstos por el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad (Figura 79). El espacio exterior de las viviendas se destinó a funciones acordes con usos residenciales exclusivos de una densidad media de población. Los espacios verdes comunes barriales se destinaron a funciones complementarias de usos residenciales de tipo recreativo, para uso de los destinatarios del conjunto habitacional. Los espacios de equipamientos barriales se destinaron a equipamientos religiosos, educativos, de salud, policiales, comerciales, entre otros, todos ellos localizados sobre las calles principales. El estacionamiento estuvo distribuido en los monoblocks de implantación cerrada y en el centro entre las manzanas de monoblocks de implantación abierta.

Las veredas o sendas peatonales que se situaban en el espacio exterior de las viviendas, si bien presentaban dimensiones adecuadas a una circulación de escala barrial, se encontraban desprovistas de sitios de estar o de espacios con sombra para la interacción, permanencia y el encuentro entre vecinos.



**Figura 81.** Tipos de manzanas.  
Fuente: elaboración propia.



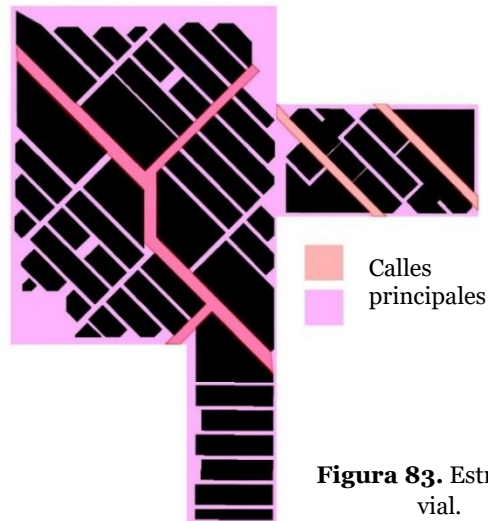
**Figura 82.** Tipologías de viviendas.  
Fuente: elaboración propia.



Los espacios comunes barriales constituyeron los espacios de integración a nivel barrial; por su superficie y su ubicación dispuesta en los intersticios de las viviendas colectivas resultaron espacios que debían propiciar las relaciones entre vecinos. Además, espacios de estar y solados tendrían que promover el intercambio social.

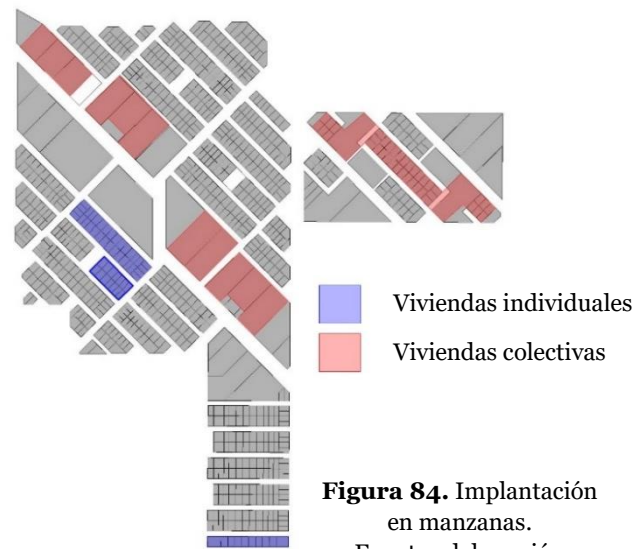
La ubicación periférica del centro comercial barrial dentro del conjunto habitacional indicó que no fue planificado para la concurrencia de todos los vecinos, quedando a una distancia considerable de la ampliación del barrio. Presentó cuatro accesos en sus extremos, desde los cuales podían concurrir los vecinos según conveniencia y localización. El espacio verde en su interior, las galerías perimetrales, así como los espacios de estar y juegos parecían propiciar la atracción de vecinos hacia el mismo para la realización de compras diarias. En la documentación del proyecto se verifican espacios de permanencia para el uso prolongado de sus instalaciones por parte de los vecinos. Solo se garantiza este tipo de espacios de encuentro de uso público.

Los *principios de diseño* que subyacen en el proyecto urbano son propios de la arquitectura y el urbanismo moderno funcionalista. El conjunto habitacional fue localizado por entonces en las afueras de la ciudad, concebido como una miniciudad, con los servicios necesarios para que los usuarios habitaran allí sin tener que depender en sus actividades del centro de la ciudad más que por cuestiones de trabajo, bajo una concepción de separaciones de funciones residenciales y laborales



Calles principales

**Figura 83.** Estructura vial.  
Fuente: elaboración propia.



Viviendas individuales  
Viviendas colectivas

**Figura 84.** Implantación en manzanas.  
Fuente: elaboración propia.



**Figura 85.** Espacios verdes comunes.  
Fuente: elaboración propia.

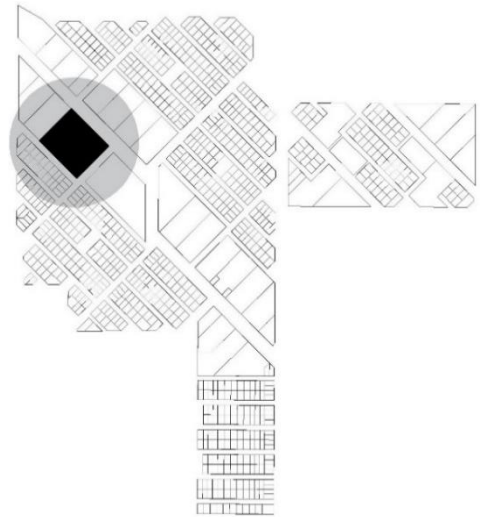
propia de aquella corriente del urbanismo, con el supuesto de que los destinatarios trabajarían en otras zonas de la ciudad.

En el conjunto habitacional, además de otorgar viviendas, se propuso generar espacios de uso común, basados en la ideología de que la promoción de espacios comunes genera una vida pública dada la importancia que tiene la existencia de espacios de interacción para la convivencia vecinal barrial; con ello se promovería el desarrollo de relaciones sociales entre sus habitantes. El mismo contaba con una serie de infraestructuras, servicios y equipamientos complementarios.

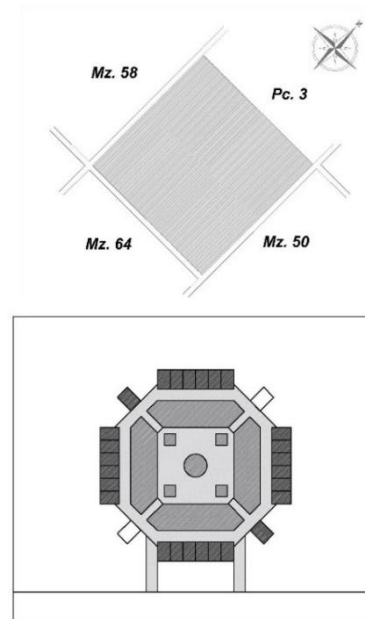
El espacio exterior de las viviendas se destinó a usos monofuncionales de tipo residenciales exclusivos. Los espacios comunes barriales se destinaron a usos monofuncionales de tipo recreativos. El centro comercial barrial fue planificado para usos mixtos, de tipo comerciales y recreativos.

El *criterio general de diseño* concibió al conjunto habitacional como acabado, y las viviendas individuales y colectivas fueron planificadas para familias tipo, cuyas necesidades estarían resueltas con esos prototipos sin prever ampliaciones o cambios futuros. Los espacios comunes (verdes, estacionamientos, etc.) fueron concebidos con superficies, dimensiones y límites determinados, y el centro comercial barrial fue dimensionado mediante superficies, ubicaciones y destinos definidos para cada uno de los locales.

El trazado urbano fue singular (Figura 80), diferente del amanzanamiento tradicional de la ciudad compuesto de manzanas de 100 x 100 m. El conjunto tenía en total 93 manzanas, algunas de ellas rectangulares destinadas a viviendas (de 140 m. por 30 m., 120 m. por 30 m., de 110 m. por 30 m., de 100 por 30 m., de 80 m. por 30 m y de 50 m. por 30 m.) y otras irregulares destinadas a viviendas y equipamientos complementarios (Figura 81).



**Figura 86.** Implantación descentralizada del centro comercial.  
Fuente: elaboración propia en base a documentación técnica del proyecto.



**Figura 87.** Esquema planta del centro comercial.  
Fuente: elaboración propia en base a documentación técnica del proyecto.

Las viviendas eran de dos tipos: individuales, que ocupaban manzanas enteras de baja densidad, dispuestas en planta baja o dúplex, adosadas entre ellas, y colectivas, en bloques organizados en “L”, en “U” o lineales, distribuidas en planta baja, primer piso y segundo piso, que conformaban sectores de media densidad (Figura 82).

Se planificó un sistema de vías internas que no siguió la continuidad de la cuadrícula urbana, compuesto de calles de diferentes jerarquías que organizaban la circulación interna: las principales dispuestas en diagonales y las secundarias de trazados ortogonales. El conjunto conformó en su origen una unidad singular en lo que por entonces era una zona alejada del área urbana de la ciudad, a modo de “isla residencial” (Figura 83).

En cuanto a la *implantación del partido* del conjunto habitacional, las viviendas presentaron implantaciones abiertas y cerradas. Las viviendas individuales ocupaban manzanas enteras, y estaban dispuestas en planta baja o dúplex. Las viviendas colectivas se organizaron en bloques lineales, o en partidos en “L” y en “U” a partir de tres plantas, distribuidas en planta baja, primer piso y segundo piso. Las viviendas individuales presentaban un acceso directo e independiente mediante calle pública en su mayoría, mientras que el acceso a las viviendas colectivas estaba mediado por un espacio común verde de esparcimiento, compartiendo el ingreso al mismo que les es común (Figura 84).

Los espacios comunes barriales se implantaron en formas abiertas y cerradas en los intersticios de los bloques de vivienda colectiva, o en terrenos vacantes planificados para estos fines (Figura 85). Los espacios verdes comunes de menor escala fueron planificados como medio de acceso común a las viviendas colectivas y a la vez como sitio de recreación y estar para los vecinos que residen en los monoblocks. Los de mayor escala fueron planificados como espacio de recreación, interacción y socialización a nivel barrial.

El centro comercial se dispuso en un bloque de edificio cuadrado implantado en forma cerrada, localizado en el centro de un espacio verde común barrial (Figura 86). El edificio constaba de cuatro bloques tiras de volúmenes enfrentados rectangulares dispuestos alrededor de un patio central, rodeados por galerías que servían de circulación y acceso interno a cada uno de los locales que conformaron una planta cuadrada. El mismo fue proyectado como una edificación no permeable hacia el exterior, sin aberturas a excepción de las pertenecientes a ventilación e iluminación de entrepisos. Tampoco presentó cartelería, salvo las correspondientes a los locales de las esquinas. Presentó locales dispuestos en planta baja, y en planta alta un entrepiso que funciona como depósito de los locales. El frente de los locales daba hacia el interior del mismo y hacia el exterior presentó muros ciegos. El acceso desde el exterior se organizaba a partir de cuatro entradas independientes por cada una de sus esquinas. Contó con dos salidas directas a calle pública, y dos salidas indirectas a través de un espacio común (Figura 87).

Los equipamientos restantes también presentaron implantaciones cerradas en bloques de edificios, todos ellos localizados sobre la calle principal del barrio.

Las *circulaciones del conjunto habitacional* presentaron variaciones según el sector analizado. Los espacios exteriores de las viviendas individuales mostraron un acceso por senda vehicular directo e independiente mediante calle pública en su mayoría y también por senda peatonal.

Las viviendas colectivas presentaron un acceso por senda vehicular indirecto mediante calles internas y dependiente del acceso previo por calles públicas, o bien por acceso por senda peatonal indirecto y mediado por un espacio verde común de esparcimiento. Los espacios comunes del barrio se planificaron con un acceso por senda vehicular directo e independiente por calle pública, en uno de sus frentes, y un acceso por sendas peatonales, desde los bloques de vivienda que se situaban en su entorno inmediato. El centro comercial presentó un acceso perimetral; un acceso por sendas vehiculares directo e independiente por calle pública, en dos de sus accesos, y dos accesos por sendas peatonales, desde los bloques de vivienda que se situaban en su entorno inmediato.

Los distintos *espacios del conjunto habitacional* también presentaron ciertas diferencias. El entorno inmediato de las viviendas fue planificado como espacio de paso, en tanto no presenta sitios de estar o veredas de amplitud que favorezcan la permanencia de los usuarios. Los espacios comunes del barrio fueron destinados a espacios mixtos, planificados para el paso hacia los de vivienda colectiva y desde un sector barrial a otro, así como para la permanencia de los destinatarios, como espacio de recreación para los vecinos que residían en las viviendas colectivas, y constituían un sitio de atracción y socialización a escala barrial. El centro comercial del barrio fue concebido como espacio mixto, de permanencia para los trabajadores de los locales comerciales, y de paso para los clientes del barrio que asistían al centro comercial.

#### 4. 2. 1. 2 Dimensión Socioeconómica

En cuanto a los *usos y actividades*, el conjunto habitacional estuvo destinado a usos únicos en cada uno de sus espacios. Los espacios destinados a viviendas fueron planificados para usos residenciales exclusivos de una densidad media de población. Los espacios comunes barriales se destinaron a fines de esparcimiento y recreación para los usuarios del barrio. El centro comercial estuvo destinado a albergar usos comerciales y recreativos, para aprovisionamiento como punto de comercialización, producción y servicios barriales y paseo cotidiano de los destinatarios del conjunto habitacional.

En cuanto a los *usuarios de espacios*, el conjunto estuvo destinado a contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas para satisfacer la demanda de los hogares de recursos insuficientes que no podían acceder a una vivienda propia a precios del mercado. Las viviendas estuvieron diseñadas para la residencia de hogares unifamiliares, tanto en las viviendas individuales como en las colectivas. Los prototipos presentan hasta 3 dormitorios, por lo que se estima estuvieron planificadas para un promedio máximo de 5 habitantes por unidad de vivienda. Los espacios comunes estaban distribuidos en plazas barriales, destinados a la recreación y esparcimiento de los vecinos del barrio. Algunos de ellos se encontraban en el entorno inmediato de las viviendas colectivas, y servían de recreación de ese sector; otros, de escala mayor, localizados en espacios estratégicos, estaban destinados al uso general del barrio. El centro comercial fue destinado para los vecinos residentes del barrio, o de otros barrios, que deseaban instalar allí su emprendimiento laboral.

Considerando el *perfil socioeconómico de los usuarios* de los espacios, las viviendas y los espacios comunes barriales estuvieron destinadas a sectores sociales de ingresos bajos de clase trabajadora, por lo general en relación de dependencia, cuya economía no les permitía



determinada capacidad de ahorro. Los hogares destinatarios estaban integrados por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcanzaba a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta treinta años, o en el de vida útil determinado para la misma, con el más bajo de los intereses fijado por el Banco Hipotecario Nacional para el financiamiento de vivienda propia. El centro comercial barrial estuvo destinado a vecinos residentes del barrio o de otros barrios, por lo general emprendedores con cierta capacidad de inversión y que desearon instalar allí su emprendimiento laboral.

En cuanto a la *concepción de las relaciones vecinales*, al analizar el espacio exterior de las viviendas se observa que las escasas distancias entre las individuales y las colectivas, así como las reducidas dimensiones de las sendas peatonales, denotaban una concepción de relaciones armónicas entre vecinos por parte de los planificadores. Del mismo modo, el acceso común y los núcleos de escaleras compartidos en las viviendas colectivas indicaban una planificación basada en vínculos de solidaridad por parte de sus destinatarios. Los espacios comunes barriales se concibieron como espacios de integración a nivel barrial, tanto por su superficie como por la ubicación dispuesta en los intersticios de las viviendas colectivas. Puede presuponerse que estos espacios tenían el rol de propiciar las interacciones y relaciones entre vecinos. Además, estas áreas presentaban espacios de estar, sombra de vegetación y sendas de circulación para permitir el intercambio social. La ubicación descentralizada del centro comercial y su disposición como bloque cerrado permitieron dar cuenta de que se trató de un edificio que parecía tener un acceso controlado y restringido, así como del tipo de relaciones sociales que allí se producirían.

El *financiamiento estatal* se llevó a cabo mediante el plan FONAVI para contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas para las familias de recursos insuficientes, mediante la ejecución de complejos de viviendas. El IPDUV vendió a los propietarios las viviendas y los locales, los que fueron financiados en un plazo de 120 cuotas. El financiamiento abarcó la construcción de viviendas económicas individuales o colectivas, estas últimas mediante edificios de departamentos denominados monoblocks; obras de urbanización; de infraestructura, y de equipamiento comunitario complementarias; contratación de servicios técnicos y profesionales; programas de investigación y desarrollo tecnológico; componentes destinados a la construcción de las viviendas, así como también para el redescuento de créditos hipotecarios a través del Banco Hipotecario Nacional. El fondo se acumuló mediante el aporte de los salarios de sus beneficiarios. Se consideraban viviendas económicas las que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad que determinaba la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, constituirían un centro de atracción y reunión de la familia y asegurarían el mejor rendimiento de la inversión. La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda determinaría, de acuerdo con las políticas del Ministerio de Bienestar Social, los déficits habitacionales, las necesidades socioeconómicas y las posibilidades financieras del Fondo.

#### 4. 2. 1. 3 Dimensión Jurídico-política

El *marco normativo* que debía regir tanto la administración del centro comercial como la de los bloques de vivienda colectiva fue la aplicación de la Ley 13.512 o Ley de Propiedad

Horizontal del Código Civil, la cual se haría efectiva mediante previa inscripción de los planos del conjunto habitacional de manera conjunta con el reglamento de copropiedad para la conformación del consorcio. Hasta tanto las consideraciones previas no se hicieran efectivas para la constitución de los consorcios barriales, la administración debería estar a cargo de los adjudicatarios, propietarios y usuarios, los que tendrían que constituir consejos de administración, conforme las modalidades de organización determinada por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La *organización barrial* estaba promovida por la conformación de una Comisión Vecinal, la cual tenía entre sus funciones estimular la participación democrática y solidaria de los vecinos para procurar el mejoramiento de la calidad de vida de sus barrios; colaborar con el municipio formulando proyectos acerca de las necesidades de los vecinos y, en general, realizar toda actividad compatible con la organización y a los fines del mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del sector.

Los *instrumentos de gestión* estaban dispuestos mediante el Régimen de Propiedad Horizontal, según el cual debían establecerse las normas que regularían la vida en los edificios de departamentos por pisos pertenecientes a diversos dueños y en el que existían partes propias y partes comunes. Algunas de las cuestiones reguladas serían el consorcio, el reglamento de copropiedad, el administrador y las expensas, a través de las cuales los propietarios debían adquirir una serie de obligaciones y prohibiciones.

La *participación de vecinos en organización barrial* estuvo planificada mediante su accionar en las comisiones vecinales. Cada comisión vecinal estaría integrada por autoridades (presidente, vicepresidente, tesorero, secretario, vocales) elegidas democráticamente por los vecinos que integraban la zona de influencia del barrio, sea por consenso o por votación.

## 4. 2. 2 El barrio después de las transformaciones

### 4. 2. 2. 1 Dimensión Física construida

El conjunto habitacional, originalmente destinado a usos residenciales exclusivos, fue modificado para incorporar usos económicos -productivos, comerciales o de servicios-, lo que alteró notablemente sus espacios (Figura 88).

En cuanto a la *promoción habitacional* se observó que las transformaciones, tanto del espacio exterior de las viviendas como de los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial para la adaptación a sus prácticas económicas, fueron autopromovidas por los propios destinatarios de las viviendas o emprendedores que decidieron radicar allí sus negocios.

Al considerar el *diseño y ejecución* de las transformaciones, tanto en el espacio exterior de las viviendas, como de los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial, se evidenció que las modificaciones fueron realizadas sin asistencia técnica profesional, por administración de los propios emprendedores.

Los *límites del conjunto* no se encontraron definidos entre los distintos conjuntos habitacionales, en tanto -dada la cercanía entre unos y otros- para los vecinos no existió tal distinción. Si bien los vecinos detectaron elementos que marcaban límites entre los conjuntos, como ser alguna calle principal (Fray Bertaca) o elementos de infraestructura (tanques de agua) que dividían los conjuntos habitacionales, consideraron al sector analizado una unidad residencial, donde en la práctica y el habitar cotidiano no evidenciaron las diferencias entre un barrio y otro.

Dos vecinas de los barrios Italia y España, quienes alquilan un local destinado a la comercialización de productos de dietética en una vivienda ubicada en la adaptación del frente lateral de viviendas en monoblocks del barrio, sostuvieron que “...*Vienen del mismo barrio a hacer las compras...*” pero en realidad son de otros barrios, porque según explican están todos los conjuntos



**Figura 88.** Conjunto habitacional en la actualidad.

Fuente: información periodística y Google Maps.

localizados a escasa cercanía en esa chacra: “... *Acá está todo muy junto, Provincias Unidas, FOECyT, vamos al Changomás del Santa Rita (después de la avenida Marconi), no lo tomamos como que es otro barrio, acá no diferenciamos uno de otro... estamos divididos por una calle, la Bertaca...*”. Estas consideraciones permiten establecer que los destinatarios no percibieron tal distinción, sino que, por el contrario, solo se dan cuenta de las diferencias entre conjuntos habitacionales por la morfología de las viviendas, pero no así en su percepción cotidiana.

El conjunto se encontró localizado en una zona que presentó *externalidades de localización* propias de una zona comercial intensiva. Del mismo modo, presentó infraestructuras viales por localizarse entre importantes avenidas (Mac Lean, Marconi y Alvear) y acceso a Ruta Nacional n° 11. En el área de estudio se localizaron usos de comercios minoristas, actividades rurales, cultura, culto y esparcimiento. En el entorno inmediato se adicionaron a los mencionados usos educativos, así como institutos técnicos y académicos predominantemente. La ejecución del conjunto en ese sector estimuló la formación de externalidades positivas ya que generó la provisión de dotaciones complementarias. En la actualidad presenta una cobertura de servicios, infraestructuras y equipamientos alta.

Por su parte, los vecinos del barrio consideraron que el conjunto residencial constituyó una zona privilegiada dentro de la ciudad, en tanto allí cuentan con la posibilidad de hacer las compras necesarias y tienen acceso a diversos servicios. Dos vecinas de los barrios Italia y España, quienes alquilaban un local destinado a productos de dietética en una vivienda ubicada en la adaptación del frente lateral de viviendas en monoblocks del barrio, reflexionaron sobre los motivos por los que decidieron alquilar en ese sector su local comercial:

*“...Yo vivía acá, ahora vivo en el Italia, pero siempre tuve acá mi comercio, no me pude despegar del barrio...Todo lo que vos te preguntás, menos bomberos, hay acá... Acá no había locales y pasa el colectivo, más que nada es por la ubicación, los tanques son un símbolo del barrio, una referencia muy básica y fácil de recordar en el barrio, está a una cuadra de la salita,*



**Figura 89.** Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N° 124.  
Fuente: Dirección General de Planeamiento Urbano Anexo 1.



**Figura 90.** Actividades económicas del entorno del conjunto.  
Fuente: Google Street View.



yendo hacia el COE (Cuerpo Operaciones Especiales) ... Del COE o la salita yendo hacia el centro comercial del barrio España... Es una zona muy transitada principalmente por los colectivos, yo me guíé mucho por la cantidad de escuelas, jardín, centro comercial, salita, COE. Es una miniciudad (...) Yo me tenía que mudar, pero no me quería ir del barrio porque todo tengo acá, de todo tipo de calidades...”.

El exadministrador del consorcio del barrio España comenta: “...En el barrio España hay 24 locales, y en los 24 hay comercios, o sea es una atracción para la gente que encuentra de todo, todos los rubros están allí...”.

En cuanto a los *usos del suelo*, la Chacra N° 124 se encuentra regulada por las disposiciones que establecen los distritos RC1 y Ed (Propuesta de Distritos de la Ciudad de Resistencia, 2021). El Distrito Residencial Centro 1 (RC1) corresponde a áreas de usos mixtos, destinadas a alojar densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta o centros locales con consolidación de infraestructura de carácter prioritario. El Distrito Equipamiento D (Ed) depende exclusivamente del uso, por lo que cualquier cambio de uso deberá ser especialmente autorizado guardando su compatibilidad con los establecidos para los distritos con los que limitan (Figura 89).

En el entorno del área de estudio se localizaron usos correspondientes con los distritos RC2, Ec y Eg. El Distrito Residencial Centro 2 (RC2) es un área destinada a alojar el uso residencial de baja densidad, pudiendo coincidir con zonas que no cuentan con la infraestructura de servicios completa. El Distrito Equipamiento C (Ec) es un área destinada a alojar usos del equipamiento comercial que sirven a la ciudad en general y que provocan un alto grado de molestias; entre ellos predominan los comercios dedicados al rubro de concesionarias, gomerías, estaciones de servicios, talleres de reparación, etc. El Distrito Equipamiento G (Eg) correspondió a un área destinada a alojar la localización de usos comerciales, servicios de rutas, deportivos, turísticos, recreativos, que sirven a la ciudad en su conjunto, y no provocan molestias.



**Figura 91.** Transformaciones del conjunto habitacional por actividades económicas.

Fuente: Google Street View.

En cuanto a los *usos del suelo*, el sector de análisis se planificó originalmente para usos urbanos complementarios, de tipo no intensivos y marginales a los mismos. Actualmente presenta importantes comercios y equipamientos, lo cual lo convirtió en un punto de atracción y concurrencia de los distintos sectores de la ciudad. Del mismo modo, presenta infraestructuras viales, ya que fue localizado entre importantes avenidas y accesos a ruta nacional (Figura 90).

En el área de estudio se localizaron usos de comercios minoristas, actividades rurales y servicios de cultura, culto y esparcimiento. En el entorno inmediato de este sector se adicionaron a los mencionados usos educativos, así como institutos técnicos y académicos predominantemente, correspondientes a áreas de densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta o centros locales con consolidación de infraestructura de carácter prioritario.

Si bien en líneas generales el sector analizado respetó los usos de suelo planificados originalmente -como distritos de usos complementarios urbanos de densidad media de carácter no intensivo-, al interior del conjunto habitacional se detectaron distintas incompatibilidades de usos, ya sea a través de la incorporación de usos económicos en los espacios originalmente destinados a uso residencial o viceversa. El uso del suelo en el conjunto habitacional -específicamente planificado originalmente para usos habitacionales- se encontró notablemente modificado por la incorporación de estas prácticas económicas, pasando de ser un sector destinado a usos exclusivamente residenciales a uno de usos mixtos, de tipo residencial y comercial (Figura 91).

El espacio exterior de las viviendas, los espacios comunes y el centro comercial barrial presentaron variaciones respecto del uso destinado originalmente por los planificadores (Figura 92). Una proporción significativa del conjunto habitacional actualmente está destinada a locales comerciales, de servicios y de emprendimientos productivos, de forma completa o parcial.



**Figura 92.** Modificación de usos del suelo por actividades económicas.

Fuente: Google Street View.



En el espacio exterior de las viviendas, destinado en principio a funciones acordes con usos residenciales exclusivos, se incorporaron usos económicos de tipos comerciales, productivos y de servicios (Figura 93). Los espacios verdes comunes barriales -planificados para funciones recreativas complementarias de usos residenciales, cuyos destinatarios eran los habitantes del conjunto de viviendas- incorporaron usos económicos de tipos comerciales, productivos y de servicios.



**Figura 93.** Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Los espacios de equipamientos barriales destinados a equipamientos religiosos, educativos, de salud, policiales, entre otros, no presentaron mayores variaciones por la incorporación de actividades económicas. El estacionamiento -anteriormente distribuido en los extremos de las manzanas de monoblocks de implantación cerrada y en el centro entre las manzanas de monoblocks de implantación abierta- en la actualidad también ocupó parte de la superficie de espacios verdes comunes mediante la disposición de “casillas” que fueron construidas por los usuarios para esos fines, las que fueron de uso propio de los propietarios o bien se destinaron para alquiler de los vecinos que residían en otros sitios del conjunto habitacional desprovistos de estacionamiento propio (Figura 94).



**Figura 94.** Ocupación de espacios verdes comunes para estacionamientos.  
Fuente: Google Street View.

Los espacios destinados a usos económicos se localizaron principalmente en las viviendas (Figura 95), pero en muchos casos trascendieron el ámbito privado y se realizaron en el espacio público barrial (Figura 96). Por lo general, estas actividades se implementaron en el exterior de las viviendas individuales con acceso directo desde la calle, o bien en las viviendas situadas en la planta baja de los monoblocks que contienen las agrupaciones de viviendas colectivas, con acceso indirecto mediante calles peatonales o espacios verdes comunes.





**Figura 95.** Localización de usos económicos en las viviendas.  
Fuente: Google Street View.

Del mismo modo, los espacios verdes comunes también albergaron este tipo de actividades económicas (Figura 97), realizadas mediante ampliaciones de las viviendas colectivas en monoblocks o en construcciones independientes hechas para tal fin. Del mismo modo, hubo casos de trabajadores que no residían en el barrio, pero localizaron su local comercial en los espacios comunes barriales.



**Figura 96.** Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

El centro comercial cuenta con 24 locales ocupados, y sus rubros son: consultorio dental, carnicería, panadería, peluquería, ferretería, quiosco, productos de limpieza, rotisería, tienda de ropas, pollería, despensa, fiambrería, librería, verdulería, bioquímico, carga de Sube, Lotería Chaqueña, kinesiólogo, consultorio médico, veterinaria, etc.

Dos vecinas de los barrios Italia y España, quienes alquilaron un local destinado a productos de dietética en una vivienda adaptada en el frente lateral de monoblocks del barrio, sostuvieron que “...Ahí adentro es muy lindo, antes nos llevaban a jugar en la plaza del centro comercial, pero le falta color, vidrieras, ...está muy viejo, es que es un barrio viejo... antes íbamos a tomar tereré, mate, porque estaba la panadería ahí, le faltan luces que antes había. Lo que activó mucho es el local de comidas, activó demasiado, porque era un lugar que se cerraba y quedaba todo oscuro, te vas a la noche a comprar y está lindo para quedarte a esperar ahí...o a comer ahí también, pero sí hay locales vacíos que consultás para alquilar y no quieren...”.

Si se considera la *adecuación de usos*, el uso del suelo en el conjunto habitacional se encontró notablemente modificado por la incorporación de prácticas económicas; pasó de ser un sector destinado a usos exclusivamente residenciales a uno de usos mixtos de tipo residencial y

comercial. El conjunto habitacional fue concebido como un ámbito destinado a la realización de prácticas económicas, además de las funciones estrictamente residenciales.



**Figura 97.** Ocupación de los espacios comunes barriales por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

El espacio exterior de las viviendas fue adaptado frecuentemente a usos económicos, por un lado, mediante el destino de las unidades de vivienda o de parte de ellas para el alquiler de uno o varios locales comerciales y, por otro, por la adaptación de los mismos usuarios para implementar un local comercial como extensión de la vivienda en el espacio común inmediato o en los espacios comunes del barrio. Este cambio de usos por los propios destinatarios generó distintas transformaciones de los espacios de habitar, que indicaron un cambio de concepción de un barrio más bien de carácter residencial hacia otro tipo de conjunto, donde se priorizó la mixtura de usos (Figura 98).



**Figura 98.** Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

El espacio exterior de las viviendas individuales y colectivas fue ampliado y remodelado de manera continua por los mismos destinatarios en función de la incorporación de sus actividades económicas. Los espacios fueron transformados para instalar un local comercial, un taller de reparación o confección, un emprendimiento productivo, o bien para alquilar estos espacios a otros vecinos o ciudadanos de otros barrios que desearon instalar allí su negocio.



Si bien el centro comercial fue destinado originalmente a funciones estrictamente comerciales, en la actualidad sus espacios también se destinaron a usos residenciales, por cuestiones de organización y logística del consorcio que funciona en el centro comercial (Figura 99). Por este motivo, el entepiso de uno de los locales comerciales pasó a ser ocupado para residencia fija de la administradora del consorcio, con el fin de hacerse cargo de la gestión del mismo y tener un mayor control de su funcionamiento. Por otra parte, la galería perimetral de los locales comerciales inicialmente se destinó solo a funciones de paso, pero varios comerciantes requirieron utilizar este espacio como expansión de los locales, por lo que incorporaron allí distintos equipamientos y mobiliarios de exhibición de los productos que se encontraban en el interior de cada unidad comercial (Figura 100).



**Figura 99.** Ocupación del centro comercial por actividades residenciales.  
Fuente: Google Street View.

Una de las vecinas del barrio, quien alquiló uno de los locales de una vivienda que fue adaptada a cuatro locales comerciales (peluquería, estética, fotocopiadora y veterinaria) con una ampliación que se encontró ocupando gran parte del espacio común del barrio, indicó: “...A mí no me gusta mezclar (vivienda-trabajo), la casa es de uno, el hogar es hogar, no es para mezclar...”. Y con respecto a la posibilidad de tener el local en su propia vivienda explicó su percepción: “...Si tuviera en la vivienda para mí no sería tan cómodo, mejor separar la casa de lo que es el trabajo... y todo depende de cuántos viven...”.

Por su parte, la administradora del centro comercial explicó que existieron frecuentes ocupaciones de los espacios comunes de las inmediaciones del centro comercial por parte de vendedores ambulantes: “...Cuando es Navidad nomás vienen y me piden acá un pedacito, atrás de mi auto para poner el tema de cohetes, entonces les digo que no, que vayan enfrente porque esto es privado, es una responsabilidad para mí dejarles que estén. Ahora cuando es el tema del DNI se acerca la dirección, eso sí dejó, sino les llego, ahí adelante se me ponían por ahí (‘gacebos’ y ‘tolditos’) y les llego, ahí adentro, en la fuente, entonces les digo que no, esto es privado, lamentablemente te voy a pedir que te retires sino llamo a la policía, y la policía me tiene que hacer caso, tiene que venir porque tengo el instrumento legal para correrlos, vienen, te instalan un hierro y ya no los sacás más...”.





Los *principios de diseño* que subyacen en el proyecto urbano son propios de la arquitectura y el urbanismo actual donde predominan los usos polifuncionales (Figura 101). El conjunto habitacional se encontró localizado en las afueras de la zona céntrica, planificado como una miniciudad, bajo una concepción de integración de funciones residenciales y laborales, propia de esta corriente actual del urbanismo, donde muchos destinatarios no solo trabajan en otras zonas de la ciudad sino también en el mismo barrio, así como otros vecinos de distintos barrios también trabajan en el barrio. Prácticas que los mismos usuarios promovieron a partir de la incorporación de transformaciones destinadas a la realización de prácticas económicas en sus espacios de habitar.

El conjunto habitacional fue concebido como un ámbito destinado a la realización de prácticas económicas además de las funciones estrictamente residenciales. Estas modificaciones de usos indicaron un cambio de concepción de un barrio más bien de carácter residencial hacia otro tipo de conjunto donde se priorizó la mixtura de usos, bajo principios de polifuncionalidad.

El barrio fue utilizado como un centro de producción, servicios y comercialización, donde se diversificaron los usos y funciones de los espacios. Los destinatarios encontraron en ellas un complemento de vida, así como medios de subsistencia. Se pasó de una concepción de barrio planificado como “ciudad dormitorio” hacia otra que lo concibió como “ciudad productiva”.

Los espacios destinados a estos usos se localizaron principalmente en las viviendas, pero en muchos casos trascendieron el ámbito privado y pasaron a realizarse en el espacio público barrial. Por lo general se concretaron en las viviendas individuales con acceso directo desde la calle o en las viviendas situadas en la planta baja de los monoblocks que contenían las agrupaciones de viviendas colectivas, con acceso indirecto mediante peatonales o espacios verdes comunes.



**Figura 101.** Transformaciones de espacios comunes para la incorporación de usos económicos.

Fuente: Google Street View.



**Figura 102.** Viviendas concebidas como objetos modificables por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Los casos más críticos se localizaron en las peatonales de los conjuntos, ya que las modificaciones de ampliación realizadas para abrir el local comercial por lo general ocuparon parte de los espacios comunes barriales, obstaculizando la accesibilidad a las viviendas que se encontraban en calles internas sobre peatonal, por lo que restaron espacio de recreación a los vecinos del barrio.



**Figura 103.** Espacios comunes concebidos como objetos modificables por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

El *criterio general de diseño* concibió al conjunto habitacional como modificable. En cuanto al espacio exterior de las viviendas, los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial, se pasó de un criterio de diseño de la arquitectura como objeto acabado a ser concebido como un objeto modificable, que se encontraba en constante transformación en el tiempo y el espacio a partir de los requerimientos de la actividad económica desarrollada. Los espacios fueron concebidos con superficies, dimensiones y límites indefinidos, que fueron variando en función de las necesidades que demandó la actividad económica, los recursos con los que contaron los emprendedores en aquel momento, las variantes de las trayectorias adoptadas y según las aspiraciones y estrategias de los usuarios (Figura 102).

Los espacios comunes barriales también albergaron este tipo de actividades económicas, y fueron concebidos como objetos modificables (Figura 103), continuamente transformados para estos fines mediante ampliaciones de las viviendas colectivas en los monoblocks o en construcciones independientes realizadas para tal fin. Esto generó disturbios entre vecinos en tanto los organismos de regulación y control de la municipalidad no intervinieron ante este tipo de prácticas no amparadas por la normativa vigente. En los espacios comunes barriales se verificó la ocupación de espacios destinados a cocheras al aire libre, mediante la construcción de locales aislados para el guardado de vehículos.



El centro comercial barrial originalmente fue dimensionado mediante superficies, ubicaciones y destinos definidos para cada uno de los locales, y también fue concebido como objeto modificable (Figura 104). Sus funciones primitivas destinadas a espacios de usos exclusivamente comerciales pasaron a presentar usos de tipos comerciales y residenciales. La planta baja mantuvo los usos originales, ya que solo se modificó la ocupación de sus espacios por la incorporación de vendedores ambulantes que instalaron sus puestos en las circulaciones del centro comercial. Los entresijos de los locales -destinados en principio a usos comerciales- pasaron a ser utilizados para usos de tipos residenciales, improvisados por la propia administración del consorcio del centro comercial.



**Figura 104.** Centro comercial concebido como objeto modificable por actividades residenciales.

Fuente: Google Street View.

Los casos más críticos se localizaron en las viviendas que se encontraban sobre las peatonales de los conjuntos habitacionales, ya que las remodelaciones y ampliaciones realizadas para adaptar el local comercial por lo general ocuparon parte de los espacios comunes barriales; así, obstaculizaron la accesibilidad a las viviendas que se encontraban en calles peatonales y restaron espacio de recreación a los vecinos del barrio.

Dos vecinas de los barrios Italia y España, quienes alquilaron un local destinado a la comercialización de productos de dietética en una vivienda adaptada a tres comercios, en el frente lateral de monoblocks del barrio, explicaron las patologías que se produjeron en las viviendas: “...*Es lo que me está pasando a mí en el local de acá, yo quiero arreglar y no puedo, porque los dueños no quieren invertir, nosotros mismos tenemos que arreglar, acá tenemos humedad, pero yo lo tengo que hacer. Antes los inquilinos no duraban. Me dijo de los arreglos cuando vos te vas llevás todo, pero qué voy a llevar... Y bueno, tenés que cerrar los ojos y seguir invirtiendo porque vos querés estar en un lugar lindo...*”.

Si se considera la *implantación del partido* del conjunto habitacional, el espacio exterior de las viviendas presentó una implantación cerrada, donde se cerraron y completaron los espacios de transición entre el interior de la vivienda y el espacio exterior, con modificaciones para la incorporación del local comercial, productivo o de servicios (Figura 105).



**Figura 105.** Viviendas individuales con implantación abierta por actividades residenciales.  
Fuente: Google Street View.

Los espacios comunes barriales tendieron a pasar de bloques bien definidos dispuestos en “L”, en “U” o en forma lineal presentando una implantación abierta, configurada por la incorporación de locales comerciales en los bordes de estos bloques, los que, mediante la incorporación de cubiertas, expansión del solado o de cartelería que se extendieron en los espacios comunes barriales, modificaron la condición de implantación de estos bloques de viviendas y determinaron una configuración indefinida (Figura 106).



**Figura 106.** Viviendas colectivas con implantación abierta por actividades residenciales  
Fuente: Google Street View

El centro comercial presentó una implantación cerrada, debida al completamiento de espacios para la incorporación de usos residenciales en planta alta. Su configuración cerrada fue determinada por la disposición de los cuatro volúmenes enfrentados que conformaron un edificio de planta cuadrada (Figura 107). Su condición de implantación cerrada se acentuó más aún por presentar muros ciegos hacia el exterior, por lo cual todos los locales comerciales daban hacia el interior del edificio y no presentaron relación con el exterior, ya sea mediante cartelería, aberturas, vidrieras, exhibición de mercaderías, etc.



**Figura 107.** Centro comercial con implantación cerrada por actividades residenciales.  
Fuente: Google Street View.



Respecto de los espacios que ofreció el centro comercial para la realización de prácticas económicas de los comerciantes, una vecina del barrio encargada del comercio familiar instalado en uno de los locales y dedicado a la venta de productos de limpieza indicó que existen muchas cuestiones que se podrían mejorar: “...debería llamar más la atención, desde afuera está cerrado, pero algunos comercios (kiosco o quiniela) tienen más vista desde la calle en la esquina, tienen carteles, pero en los demás no se ve nada (desde afuera), nosotros deberíamos poner atrás un cartel, o que esto no esté (uno de los bloques de locales, el que da hacia calle pública) y sea un planteo en “U”, que se vea desde afuera... Abrir un centro no tan cerrado, más llamativo, puestos rectos que se vean bien desde afuera, cuando pasan con el auto...”.

Dos vecinas de los barrios Italia y España, quienes alquilaron un local destinado a la comercialización de productos de dietética en una vivienda adaptada mediante ampliación en el espacio común barrial a tres comercios, reflexionaron sobre los motivos por los que decidieron alquilar en ese sector su local comercial: “...Me gusta más el centro comercial del Provincias Unidas que este, aunque ahora usurparon (...) Se ve todo, a diferencia de este centro comercial, es como que tenés un punto de referencia, pero veo que hay gente que le cuesta ir hasta allá, además no se lo ve. No tiene salida a la calle...”. En un caso similar al anterior, tres comerciantes que alquilaron sus locales (veterinaria, fotocopiadora y remisería) en una vivienda de monoblock adaptada a tres comercios que avanzó su construcción contra el frente en el espacio común, coincidieron en que les resultaría más favorable para sus ventas localizar su comercio en calles principales o avenidas y no sobre una plazoleta, ya que sería más visible para la concurrencia de potenciales clientes y se generaría mayor movimiento comercial.

En cuanto a las *circulaciones del conjunto habitacional*, al indagar en el espacio exterior de las viviendas, las individuales presentaron un acceso por senda vehicular directo e independiente mediante calle pública en su mayoría y también por senda peatonal (Figura 108); las colectivas presentaron un acceso por senda peatovehicular indirecto, y mediado por un espacio verde común de esparcimiento tras la ocupación de espacios comunes para estacionamientos y cocheras cerradas, las que fueron improvisadas por los vecinos.



**Figura 108.** Circulación peatonal y vehicular en viviendas individuales  
Fuente: Google Street View

Los espacios comunes del barrio presentaron un acceso por senda vehicular directo e independiente por calle pública, en uno de sus frentes, y un acceso por sendas peatovehiculares, desde los bloques de vivienda que se situaron en su entorno inmediato, improvisadas por los vecinos residentes en las viviendas colectivas del entorno inmediato (Figura 109). Estas sendas también fueron utilizadas para el acceso de proveedores de mercaderías de los locales comerciales.



**Figura 109.** Circulación vehicular y peatovehicular en viviendas colectivas.  
Fuente: Google Street View.

El centro comercial presentó un acceso perimetral desde sus cuatro esquinas, al que se accedió mediante sendas peatonales y vehiculares directo e independiente por calle pública, y un acceso por sendas peato vehiculares, desde los bloques de vivienda que se situaron en su entorno inmediato, las que fueron improvisadas en la actualidad por los vecinos residentes en las viviendas colectivas del entorno inmediato (Figura 110).



**Figura 110.** Circulación vehicular y peatovehicular en centro comercial.  
Fuente: Google Street View.

Al considerar los *espacios del conjunto habitacional*, los espacios exteriores de las viviendas individuales y colectivas, a partir de la introducción de usos económicos, constituyeron espacios de permanencia (Figura 111), donde los destinatarios organizaron los espacios de expansión de los locales comerciales a través de la incorporación de cartelería, equipamiento y mobiliario, estantes exhibidores, cajones con mercadería, etc.



**Figura 111.** Espacios de permanencia en viviendas individuales a partir de prácticas económicas.  
Fuente: Google Street View.

La ocupación de los espacios comunes barriales para la incorporación de usos económicos constituyó espacios de permanencia (Figura 112), en tanto los locales comerciales donde los



emprendedores desarrollaron sus prácticas económicas se situaron en los espacios de uso común del barrio.

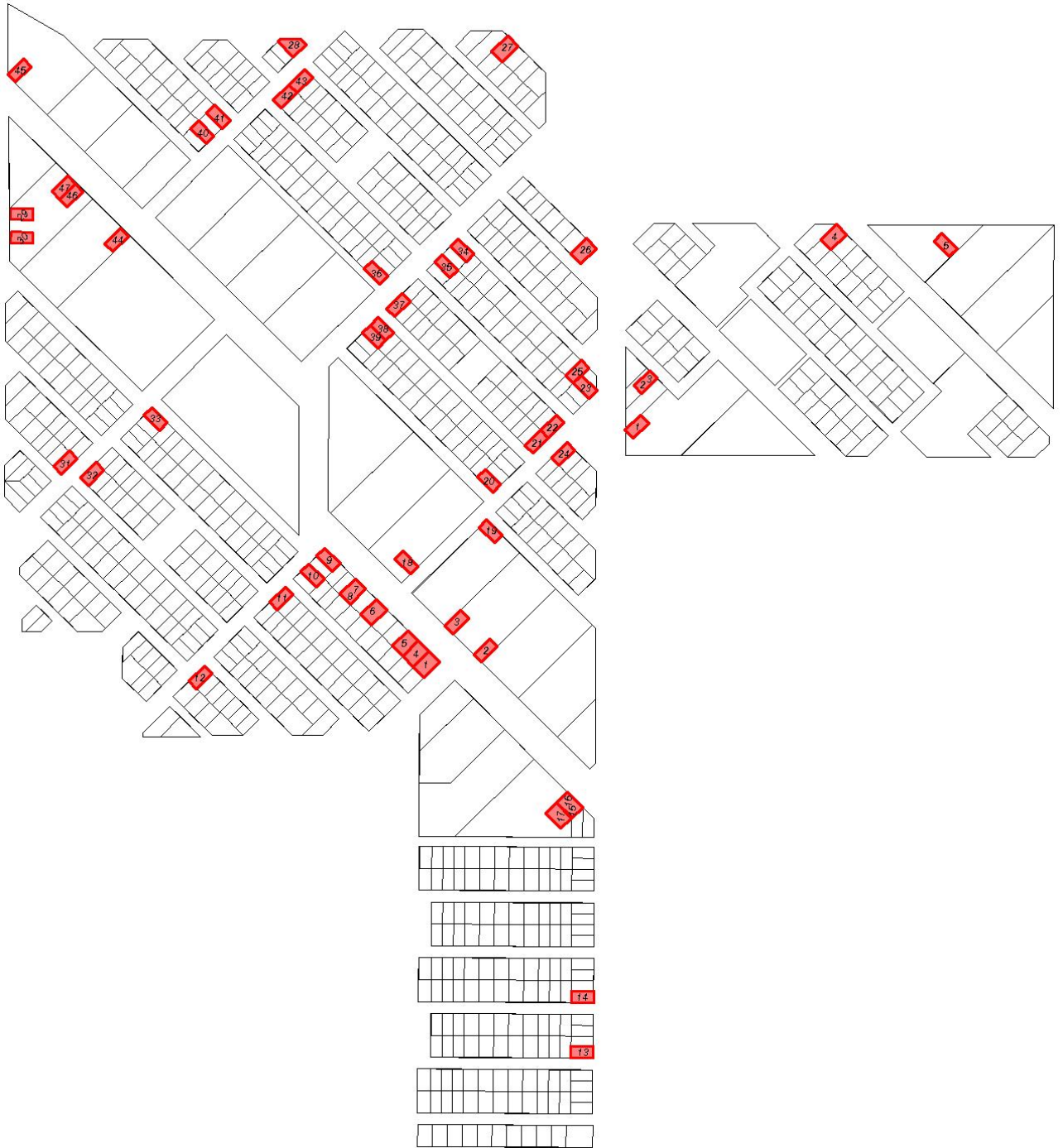


**Figura 112.** Espacios de permanencia en espacios comunes a partir de prácticas económicas.  
Fuente: Google Street View.

El centro comercial barrial constituyó espacios de tipos mixtos, de permanencia para los trabajadores de los locales comerciales, quienes ocuparon los espacios durante el tiempo correspondiente a sus jornadas laborales, y de tipo permanente por tiempo completo, como en el caso de la vivienda adaptada en el entresuelo de uno de los locales comerciales por la misma administradora del centro comercial. O bien resultó un espacio de paso para quienes concurren al centro comercial para hacer uso del paseo de compras y sus espacios recreativos (Figura 113).



**Figura 113.** Espacios de permanencia en centro comercial a partir de prácticas económicas.  
Fuente: Google Street View.

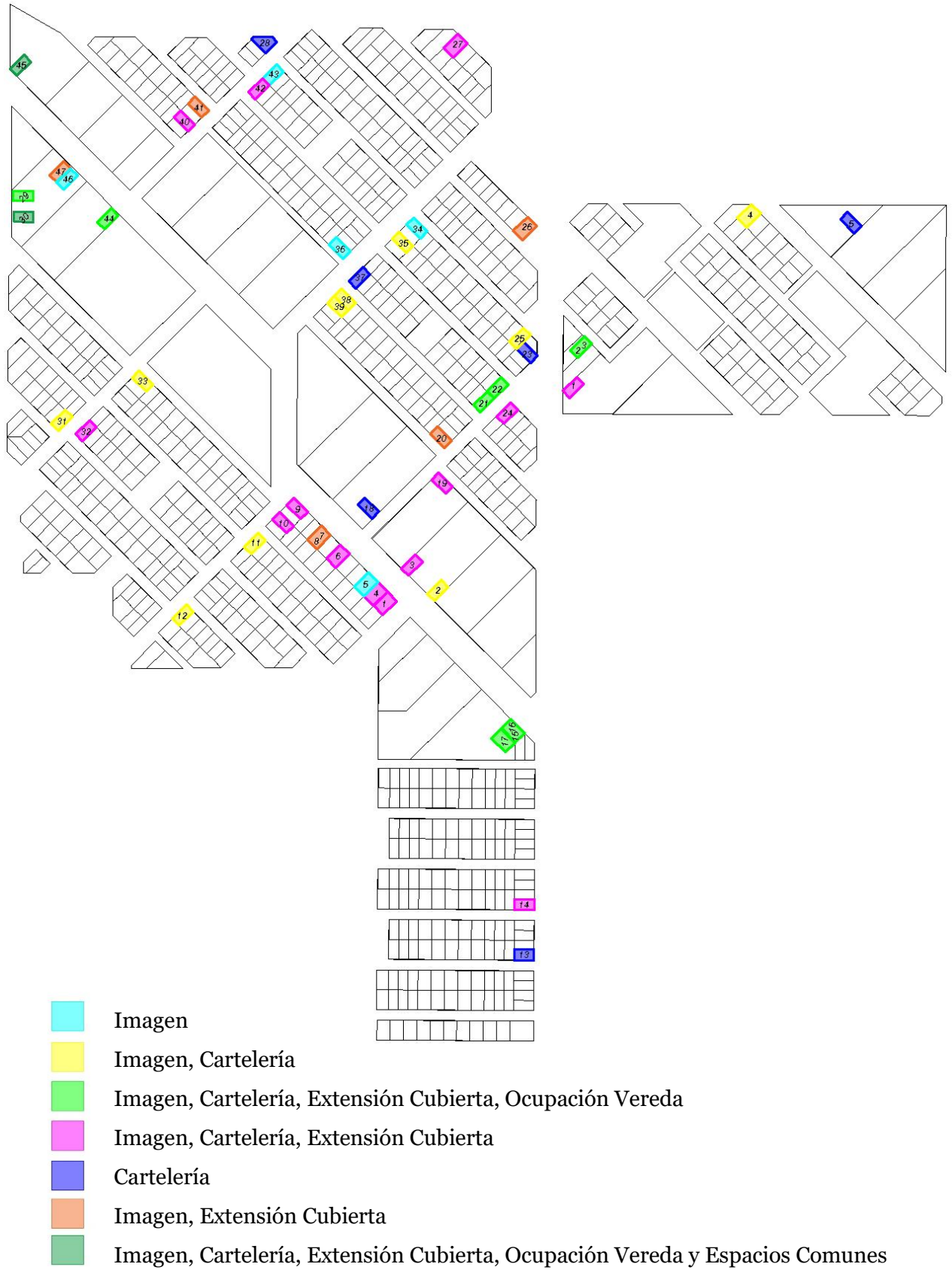


1Multishop, 2 Panadería, 3 Quiosco, 4 Almacén, 5 Carga Virtual, 6 Quiosco, 7 Servicio Técnico, 8 Local De Ropas, 9 Autoservicio,10 Verdulería, 11 Peluquería,12 Regalería, 13 Reiki, 14 Despensa, 15 Almacén, 16 Policonsultorios,17 Remisería,18 Taller Motos, 19 Avícola Carnicería, 20 No Identificado, 21 Autoservicio, 22 Carnicería Verdulería, 23 Academia Inglés, 24 Quiniela, 25 Rotisería, 26 No Identificado, 27 Quiosco, 28 Artículos De Limpieza, 29 Repuestos Motos, 30 Lavadero, 31carnicería, 32 Quiosco, 33 Quiosco, 34 No Identificado, 35 Productos Limpieza, 36 No Identificado, 37 Pollería, 38 Despensa, 39 Quiosco, 40 Despensa, 41 No Identificado, 42 Quiosco, 43 Verdulería, 44 Frutería Verdulería, 45 Parabrisas Automotores, 46 No Identificado, 47 No Identificado

1 Despensa, 2 Avícola, 3 Parrilla, 4 Almacén, 5 Quiosco

**Figura 114.** Localización y tipo de actividades económicas del barrio  
Fuente: elaboración propia en base a Google Street View 2021





**Figura 115.** Tipos de transformaciones por actividades económicas en el barrio España.  
 Fuente: elaboración propia en base a Google Street View 2021.

#### 4. 2. 2. 2 Dimensión Socioeconómica

En cuanto a los *usos del suelo y actividades*, el uso del suelo en el conjunto habitacional se encontró modificado por la incorporación de prácticas económicas, pasando de ser un sector destinado a usos únicos, exclusivamente residenciales, a uno de usos mixtos, de tipo residencial y comercial.

El espacio exterior de las viviendas se destinó a funciones acordes con usos residenciales y a actividades económicas. Esta mixtura de actividades presentó distintos grados de compatibilidad según el tipo de actividad realizada y la escala del emprendimiento, así como de los recursos de los destinatarios para realizar las modificaciones constructivas de los espacios residenciales para adaptarlos a sus prácticas económicas.

Asimismo, se evidenciaron usos no admitidos por los marcos normativos vigentes, como la construcción de locales cerrados destinados a estacionamientos en los espacios comunes del conjunto habitacional (Figura 116).



**Figura 116.** Espacios de permanencia en espacios verdes a partir de usos no planificados.  
Fuente: Google Street View.

Los espacios comunes barriales se destinaron a funciones complementarias de usos residenciales de tipos recreativos y a la práctica de actividades económicas. Esta mixtura de actividades presentó distintos grados de compatibilidad según el tipo de actividad realizada y la escala del emprendimiento, así como de los recursos de los destinatarios para realizar las modificaciones y de la localización de las actividades dentro de los espacios comunes.

El centro comercial barrial se destinó a funciones complementarias de usos residenciales y recreativas de tipos comerciales, así como a usos de tipos residenciales, ya que en la planta alta de uno de los entresijos de los locales del centro comercial existen ocupaciones de usos residenciales no previstas en el proyecto inicial, destinadas a la residencia de la administradora del centro comercial.

En cuanto a los *usuarios de los espacios*, el conjunto barrial recibió la concurrencia de vecinos del barrio, así como de habitantes de barrios vecinos y de otros barrios (Figura 117). En principio, muchos de los trabajadores de los comercios del barrio fueron de otros barrios; también los locales presentaron clientes que residían en otros sectores de la ciudad. Esta concurrencia se debió a que se localizó en una zona muy comercial con un flujo constante de población. El espacio exterior de las viviendas del conjunto barrial recibió la concurrencia de

vecinos del barrio, así como de barrios vecinos y de otros barrios. A los espacios comunes barriales asistieron vecinos de otros barrios, quienes instalaron su comercio en los espacios comunes del barrio. El centro comercial tuvo concurrencia tanto del barrio como de barrios vecinos, ya sea por el abastecimiento en los puntos comerciales barriales como también por los trabajadores que muchas veces residían en otros barrios y trabajaban en el centro comercial.

Dos vecinas de los barrios Italia y España, quienes alquilaron un local destinado a la comercialización de productos de dietética en una vivienda adaptada mediante ampliación en el espacio común barrial a tres comercios, indicaron con respecto a los sitios donde hacían las compras: “...Vamos al centro comercial o el ‘Curcher’, acá (refiriéndose al límite entre los barrios Provincias Unidas y España)”. Sobre quienes concurren a su local comercial indican: “...También compran los que pasan nomás por acá, en auto...”.

Otra de las vecinas del barrio, trabajadora en rotisería del centro comercial del barrio España, comercio que tuvo mucha difusión por su promoción en redes sociales, comentó al respecto: “...Vienen de todos lados, de lejos a comprar, porque acá vendemos comidas, pero se re mueve acá... El del Provincias Unidas no es tan lindo como este, acá es más completo. Sería mejor tenerlo en la avenida, porque acá cuesta mucho entrar y verlo, está medio cerrado el lugar. Por ejemplo, los domingos queremos instalar parrilla afuera para hacer asado y no nos dejan, solo parrilla podemos hacer pollo al spiedo (en la galería del centro) ... Somos de acá del barrio. Mi mamá trabajaba en escuela de policías, era cocinera, se peleó con el jefe y abrió su propio local...”.

Una de las vecinas del barrio, encargada de su comercio familiar instalado en uno de los locales del centro comercial dedicado a la venta de productos de limpieza, señaló: “...Acá vienen los de siempre, gente del barrio, no es que viene gente nueva que esté pasando y vea los comercios... Los locales en las casas funcionan a veces, y a veces no, barrio España tiene muchos pasillos entonces no se ven... Acá son pocos los que funcionan, siempre los mismos, los conocidos desde hace años por los vecinos. Pasa que todos van a un mismo local, que encima tiene



**Figura 117.** Usuarios de los espacios del conjunto habitacional.  
Fuente: Elaboración propia e información periodística.



*todo y los demás bueno están ahí remándola, estamos hace tres años, es poco tiempo para el barrio. Era de mi hermana el local y ella se lo pasó a mi mamá, no pudo seguir...”.*

Una de las vecinas del barrio, quien alquiló uno de los locales de una vivienda que fue adaptada a cuatro locales comerciales (peluquería, estética, fotocopiadora y veterinaria) en una ampliación que se encontraba ocupando gran parte del espacio común del barrio, indicó: *“...Los clientes vienen del barrio, vienen del barrio Provincias Unidas, vienen de cruzando la ruta (otros barrios) ...”.*

Por su parte, la administradora del consorcio del centro comercial del barrio, comerciante de uno de los locales del centro comercial, residente en la planta alta del mismo, comentó: *“...Los centros comerciales están conformados por trabajadores del barrio y de otros barrios vecinos y del centro (...) Fijate acá la ‘rotisera’ se está haciendo la moneda, sabes cómo trabaja, pero tiene marketing, publicidad, creció, los hijos se encargaron de hacer publicidad, o sea que les rentó... hay movimiento, con la escuela, el Rapipago...”.*

Al considerar el *perfil socioeconómico de los usuarios*, se observó que los espacios exteriores de las viviendas estaban ocupados por los vecinos del barrio, de clase trabajadora, por lo general en relación de dependencia, que contaban con ingresos medios, cuya economía no les permitía generar capacidad de ahorro, por lo cual, en muchas ocasiones, debieron complementar sus ingresos con este tipo de prácticas económicas realizadas por cuenta propia.

Una de las vecinas del barrio, encargada de una fotocopiadora y veterinaria que funciona en el barrio desde 2014 -antes tenía su veterinaria por Alvear y Calle 5-, alquiló uno de los locales de una vivienda adaptada para la instalación de cuatro locales comerciales (peluquería, estética, fotocopiadora y veterinaria) mediante una ampliación que ocupó gran parte del espacio común del barrio. La vivienda pertenecía a los hijos de un matrimonio fallecido años atrás, quienes decidieron transformar la vivienda en locales comerciales y destinarlos a alquiler y optaron por residir en otro lugar (avenida Alvear). La comerciante explicó: *“...Somos los únicos que quedamos (rubro fotocopias) porque es muy caro, las máquinas etc. yo lo puedo sostener porque tengo mi sueldo de jubilada, cobro pensión, soy veterinaria y enfermera universitaria, trabajé en el Pediátrico... Había otros, pero si viven de esto no van a poder ni vivir ni mantener, imposible si no tenés otra entrada, yo porque me aburro, hago esto por eso. A mí me conocen todos...”.*

Los espacios comunes del barrio fueron ocupados por vecinos del barrio de ingresos medios que modificaron sus unidades de vivienda y las adaptaron al desarrollo de actividades económicas. Por otra parte, algunos emprendedores de ingresos medios sostuvieron que les resultó muy costoso alquilar un local en el centro comercial, por lo que alquilaron locales en las viviendas de otros propietarios que destinaron la vivienda completa o parte de los espacios a locales comerciales para alquiler, compensando de este modo la falta de espacios destinados a comercios en el barrio y generando ingresos en el caso de los propietarios. También se verificó otro tipo de ocupación que se produjo por los vecinos de otros barrios de un mayor poder adquisitivo, que alquilaron casillas -destinadas inicialmente a garajes y transformadas en locales comerciales- a vecinos propietarios del barrio. Estos comerciantes eran de sectores que

a la vez aportaron fuentes de trabajo para la atención de los locales comerciales a vecinos del barrio, por lo que generaron oportunidades laborales.

Los locales del centro comercial del barrio estuvieron ocupados por vecinos residentes del barrio o por vecinos de otros barrios de ingresos medios altos, que instalaron allí su emprendimiento laboral, y tuvieron cierta capacidad de inversión. En el caso de los vecinos residentes del barrio, se trató de usuarios con cierto poder adquisitivo, lo que les permitió mantener un alquiler y los costos que demandó su administración, ya que optaron por radicar en el centro comercial su emprendimiento y no mezclar los usos residenciales y laborales en sus viviendas.

En cuanto a la *concepción de las relaciones vecinales*, se observó cómo a partir de la implementación de actividades económicas aparecieron relaciones no solo intrabarriales entre los vecinos del barrio sino también de carácter interbarrial con barrios del entorno inmediato y de otras zonas. Esto sucedió por las distintas asociaciones que se fueron generando con vecinos de otros barrios desde sus trayectorias laborales. Del mismo modo, también los mismos vecinos de barrios de la Chacra N° 124 concurren diariamente al barrio para realizar sus compras diarias o acceder a sus servicios de modo eventual. También atrajo con frecuencia clientes de otros barrios, quienes ya conocían el comercio por redes sociales, por localizaciones físicas anteriores, o bien por los precios y la calidad de atención.

Al considerar el *financiamiento estatal*, los emprendedores no percibieron ayudas sociales para el desarrollo de la actividad económica ni otro tipo de aportes.

#### 4. 2. 2. 3 Dimensión Jurídico-política

En cuanto al *marco normativo*, existieron diversas legislaciones que regularon tanto los aspectos físicos del ámbito residencial como los aspectos comerciales de las actividades.

Desde la Subsecretaría de Desarrollo Emprendedor de la Ciudad, a través del programa Mercados de la Ciudad, se brindó apoyo a las iniciativas de los emprendedores mediante la unidad de ejecución y proyectos especiales, a partir de acciones de asesoramiento financiero, provisión de condiciones de formalización y facilitación de equipamiento.

La Dirección de Habilitaciones Comerciales, dependiente de la Secretaría de Economía del municipio de Resistencia, estableció requisitos legales para la habilitación de locales comerciales. La Dirección de Catastro, a partir de las disposiciones establecidas por el Código de Planeamiento Urbano, regula la ocupación y los usos del suelo de acuerdo con el distrito en que se localiza la actividad. La Dirección de Obras Particulares realiza inspecciones en relación con la existencia de elementos en los locales comerciales. La Dirección de Alumbrado verifica las instalaciones eléctricas de los locales vigentes. La Dirección de Higiene y Bromatología exige certificados de control de condiciones adecuadas de higiene del local y del personal y el cumplimiento de las disposiciones establecidas por el Código Alimentario Argentino en relación con los locales.

La administración del centro comercial, así como la de los bloques de vivienda, debía regirse por la Ley de propiedad horizontal reglamentada por el Decreto N.º 18734/49, por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación específicamente entre los artículos 2037 y 2069, mediante previa inscripción de planos con el reglamento de copropiedad. Su aplicación se concretó en el conjunto habitacional y entró en vigencia la administración del centro comercial. Sin embargo, no sucedió lo mismo con las viviendas colectivas, las cuales no cuentan con administración por consorcio.

La implantación del centro comercial del barrio España fue localizada en medio de un terreno de dimensiones considerables. Los propietarios de los locales comerciales también son dueños de la parte correspondiente de los espacios libres, los cuales fueron ocupados para estacionamiento de los comerciantes; sin embargo, esto requirió de mantenimiento, del cual se encargó el consorcio. Una situación diferente ocurrió en el barrio Provincias Unidas, donde el centro comercial se implantó sobre calles y no presentó terreno libre en sus inmediaciones.

El consorcio fue necesario y a la vez resultó más fácil de conformar en el barrio España porque el porcentaje de participación en los gastos de expensas por parte de los propietarios varía desde un 3% a un 7%. Esto se debió quizás a que la diferencia no fue tan abismal como en los locales del centro comercial del barrio Provincias Unidas, donde los porcentajes de participación variaron desde un 1% a un 25%, lo cual generó una rotunda negativa hacia la administración por consorcios, principalmente por parte de los propietarios de los locales de mayor superficie.

El consorcio se rigió bajo un reglamento de copropiedad, mediante el cual se realizaron asambleas una vez al año, llamando a convocatoria de consorcistas con cinco días de anticipación para reuniones ordinarias y diez días para extraordinarias. En esas reuniones se tomaron decisiones sobre temas relativos al consorcio (seguro contra incendios por ley, luz, agua, corte de césped, vigilancia), salvo en el caso de problemas que requirieron su resolución en el día, por ejemplo, los desalojos de locales.

En cuanto a las *organizaciones barriales*, tanto en lo que respecta al espacio exterior de las viviendas como a los espacios comunes barriales y el centro comercial barrial, presentaron las formas de representación que se mencionan a continuación.

El conjunto habitacional presentó una Comisión Vecinal, impulsada desde la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad de la Municipalidad de la ciudad de Resistencia, la cual debía encargarse de la representación de los vecinos ante los organismos correspondientes, canalizando demandas y asignando soluciones, funcionando como intermediaria entre los distintos niveles. El representante de la comisión vecinal debía ser un vecino propuesto candidato y designado por consenso de los vecinos.

Si bien en el conjunto habitacional ha operado esta Comisión Vecinal que debía encargarse de temas del barrio, en la actualidad no existe un funcionamiento activo ni una participación por parte de los vecinos. La mayoría de los vecinos tuvo conocimiento de su existencia por protocolo, pero desconocieron cuestiones relativas al funcionamiento y los representantes de la comisión, y no conocían a quién acudir en caso de necesidad, indicó el ex administrador del



consorcio del barrio. Del mismo modo, tampoco tuvieron referentes barriales a quienes dirigirse en caso de resolución de problemas cotidianos.

El ex administrador del consorcio del barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas contó: *“...Tuve un juicio con un vecino en barrio España, con el consorcio de al lado, hay varios consorcios, por monoblock, el vecino quiso pasar por el terreno del consorcio un caño de una cloaca, y ahí empezó el juicio que llevo 7 años, el tipo pedía que según él había entre medianera de su edificio y consorcio, el invocó la ley de mansedumbre, leer reglamento, pagar agrimensor todo, le ganamos...pero el consorcio tiene que estar en regla, y bueno él pensó que nos iba a llevar por delante, el consorcio hace juicios, resiste juicios, el papel que se presenta, la partida de nacimiento es el reglamento de copropiedad. El IPDUV nos tenía que dar a cada uno y todavía estamos esperando...”*. Otro de los comerciantes de despensa del barrio Provincias Unidas comenta al respecto: *“...Había muchos reclamos... uno tuvo que vender la casa porque tuvo problemas con cañerías...”*.

El conjunto habitacional cuenta con un Foro de Seguridad, que se organiza por área de influencia que llega hasta la localidad de Fontana; sin embargo, no funciona debido a que el área de influencia supera ampliamente la escala barrial, por lo cual no abarca un adecuado cuidado y vigilancia de todos los sectores.

Algunas de las viviendas individuales presentaron vigilancia de serenos, contratados por los vecinos; los bloques de viviendas colectivas presentaron un administrador casero, rol cumplido por alguno de los propietarios.

Asimismo, en el barrio funciona un Cuerpo de Operaciones Especiales (C.O.E.), el que constituyó una unidad táctica de la Policía del Chaco, preparada para abordar situaciones de crisis o toma de rehenes, en caso de situaciones de inseguridad a nivel barrial.

Uno de los agentes de policía de la comisaría del barrio Provincias Unidas explicó que *“el barrio España tiene problemas de mantenimiento por pérdidas de agua en las viviendas...Todos esos problemas se abordan en el foro de seguridad (...) La presidenta (de la comisión vecinal) convoca a los vecinos pero es raro que se reúnan, ella escucha las problemáticas y las expone acá, pero necesitamos que los vecinos denuncien para que nosotros podamos tener el impulso de una denuncia y no siempre denuncian. Si no tengo la denuncia no tengo forma de actuar, pero es entendible...”*.

Dos vecinas de los barrios Italia y España, quienes alquilaron un local destinado a la comercialización de productos de dietética en una vivienda adaptada mediante ampliación en el espacio común barrial a tres comercios, explican respecto de la seguridad del barrio: *“...Acá no tenemos problemas de seguridad, estamos cerca del COE (...) Se juntan los chicos acá enfrente (peatonal) y son chicos del barrio, mi seguridad es cuando los chicos están ahí. Eso es algo muy de barrio. Hay códigos entre ellos, en su momento eran terribles, no sé qué códigos tienen que no toquen al barrio, de robos muy poco me entero. Solo agreden al externo al barrio. Nos identificamos quienes son y quienes no son del barrio...”*.

La administradora del consorcio del centro comercial del barrio España, comerciante de uno de los locales del centro comercial, residente en la planta alta del mismo, comentó: “...*Comisión vecinal me parece que había acá, de aquel lado, si yo tuviera plata no te das una idea lo que haría, pero bueno...*”, dejando en evidencia la desconfianza que existe por parte de los vecinos sobre la capacidad de esta organización para la resolución de demandas del barrio.

En el barrio España el consorcio se gestionó e inició su funcionamiento luego de dos o tres años de la inauguración del conjunto habitacional. Surgió por las necesidades que manifestaban los comerciantes sobre condiciones de mayor seguridad y vigilancia, mantenimiento edilicio, problemas de convivencia, entre otros. Particularmente priorizaban el tema de la seguridad, ya que al estar alejado de la comisaría el sitio era vulnerable a posibles amenazas de agentes externos.

El ex administrador del consorcio del barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas explicó al respecto: “...*En el barrio España el centro comercial sí tiene un consorcio, pero eso es otra historia, eso tuve que hacer yo porque por la forma que está la estructura del centro comercial ellos nomás se joden si no hay una organización, particularmente de la seguridad (...) yo tengo otro local allá, y el consorcio allá funciona. Yo le hice un juicio al Instituto de Vivienda cuando era administrador, porque había un local que dejaron de pagar las cuotas que era para pagar las expensas y tuve que embargar los muebles, pero después ellos arreglaron, vendieron el local y pagaron la deuda. El año pasado...un local por falta de expensas... Surgió por necesidad, porque es necesario, acá particularmente estamos al lado de la comisaría, pero allá es una boca de lobo, primero teníamos personal contratado para vigilancia, ahora tenemos una empresa privada de vigilancia, después vas a ver que está iluminado, por ejemplo, tenemos el seguro obligatorio contra incendios en el edificio que acá nadie tiene. Eso es lo mínimo que pide la ley de los consorcios...*”.

El ex administrador del consorcio del barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas argumenta: “...*El consorcio está inscripto en la DGI y es difícil conseguir quien te haga el trabajo y te emita factura, y hay que tener plata para pagarle... Se cumplen las funciones mínimas, el consorcio es una institución sin fines de lucro, o sea que está exento de un montón de impuestos... (...) Nosotros somos una familia, en el consorcio nos peleamos y nos arreglamos. Está hace muchos años, una vez que ya está resuelto no surge nada nuevo, es solo de mantenimiento...*”.

Indagando en relación con cuestiones de carácter organizacional o administrativo, se pudo establecer que existió una subdivisión: por un lado, algunas de las manzanas se rigen por la ley de Propiedad Horizontal, y por el otro lado se encuentran las que poseen lo que se conoce como un “administrador casero” (propietario). Esta diferenciación generó ciertas tensiones dentro del centro comercial, que se relacionan con el monto diferenciado que debieron pagar en concepto de expensas de acuerdo con cada administración.

La administradora del consorcio del centro comercial del barrio España, comerciante de uno de los locales y residente en la planta alta del mismo, comentó: “...*Cargo Sube, es un servicio, no ganás nada, pero antes tenían que depender del centro...*”, manifestando su posición sobre

las intenciones de los vecinos de que el barrio funcione de manera independiente. *“...Y ahora estoy haciendo las rampas, hace 40, 50 años que está este centro comercial, pasaron varios administradores, y nadie hizo rampa (...) allá hay una y otra de este lado donde es el consultorio de la kinesióloga, donde necesitaba (...) ahora estoy queriendo hacer acá y ahí, porque son los que más van al doctor, después voy a seguir por la bioquímica... Somos no exentos, la DGI nos controla, pero la plata queda acá, para fondos comunes, en limpieza, servicios, electricidad, arreglos. Algunos no estaban de acuerdo, pero dos estaban de acuerdo y puse por esos dos (las rampas) ...por lógica...”*, explica.

*“...Tengo una señora que viene una vez a la semana o dos, depende del clima, para limpiarme los baños que son del consorcio, y tengo una persona que viene los fines de semana que mantiene el corte del césped, la pintura, la poda de los árboles, él es el que me hace el servicio, pero todo tiene que ser justificado con recibo porque yo hago los recibos digitales y tuve que hacer como un nivelatorio para poder administrar yo y cobrar esto (...) Lo abonan los consorcistas, los dueños de locales, algunos alquilan...”*.

*“...Tiene que funcionar, acá si es propiedad horizontal el comercio y el que viene a alquilar tiene que saber que hay un consorcio, eso cuando ya entregaron los locales para el mantenimiento porque si no la municipalidad tenés que pelear para que venga...”*.

Sobre los descontentos de algunos de los comerciantes del centro comercial con la administración del consorcio la administradora fundamenta: *“...Esta señora (propietaria del comercio de al lado) no está de acuerdo con el consorcio, porque dice que se roba todo... El consorcio tiene una administradora que soy la base yo, tiene un contador, que no solo administro, limpio, ando con el corta pasto, hago, y tengo una cierta facultad, lo que no tengo facultad es de firmar nada, hasta no hacer una reunión de consorcio, o sea tener una sesión digamos para que ellos estén de acuerdo cuando pasa algo grave como por ejemplo el remate de un local, se remató un local por falta de pago de expensas, pero quien inició la demanda, la chica de la quiniela que fue administradora 13 años y esos 13 años nunca le pagó el muchacho, entonces le inició la demanda, se ganó, se remató, tiene administradora, abogado, contador...”*.

*“...Tuvimos muchos juicios con vecinos, pero el que realmente organizó todo es Don Barrios, cuando él dice algo yo le escucho, yo tenía alma de líder igual que él, entonces chocábamos mucho, ahora que estoy en el lugar donde él estuvo lo compadezco, lo entiendo, él sabe muchísimo...”*.

*“...Sube la seguridad, hay que pagar el contador, porque todos los años se hace balance. Acá hay lugares que hay que subsanar porque ya está viejo, hay que volver a repintar y todo, pero por ahí no te alcanza la plata. Ellos quisieron seguridad, pagaban a alguien así nomás, es la unión de los mismos consorcistas, ellos mismos propusieron y llegaron a hacer para tener todo en reglamento como tiene que ser...La misma comunidad limpia, para que el centro comercial atraiga la gente, medio que por ahí decían el centro comercial del barrio España es caro, no es caro, vos tenés de todo acá... Velo mucho por la limpieza, pero no lo puedo lograr...”*.

*“...Acá el centro comercial es el único con consorcio de propiedad horizontal, en otros barrios se juntan entre cinco vecinos y pagan la seguridad, pero eso es todo en negro, lo nuestro es con recibo, es todo legal...”.*

*“...Todos nos enojamos con el consorcio, pero falta un foco y el consorcio te lo cambia. Antes las farolas jamás estaban prendidas, gestioné con SECHEEP. Yo creo que como vos manejas el centro comercial, manejas tu casa...”.*

*“...Ellos saben que yo estoy cuando está el autito rojo, así que vienen y me pagan las expensas. Fijate hoy estuve haciendo los recibos, así que tengo que llevarles, o sino vienen acá, pero ellos saben perfectamente que hay un consorcio así que tienen que respetar, el que alquila sabe. O sino me acerco yo y les digo, acá está el reglamento... y esta (la vecina del centro comercial) no estaba de acuerdo, así que lamentablemente tiene que ponerse nomás las pilas...”.*

El centro comercial estuvo organizado según un consorcio de propietarios, quienes pagan una cuota mensual de expensas para el mantenimiento de espacios comunes. Una vecina del barrio encargada del comercio familiar instalado en uno de los locales del centro comercial dedicado a la venta de productos de limpieza indicó: *“...Funciona bien, uno solo no se podría encargar de todo, el sereno a veces está y a veces no, los que cortan el pasto tampoco están siempre. Entonces uno dice dónde se va lo que... (el dinero de los pagos). Está todo muy viejo, falta pintar. Desde chica yo vivo acá y no es que cambió mucho tampoco...”.*

El ex administrador del consorcio del barrio España y actual comerciante en el centro comercial del barrio Provincias Unidas dijo: *“...Allá por ejemplo (barrio España) viene la gente del centro, se baja en parada de colectivos y le roban las bolsas, pero es porque están muy lejos, no hay control y la policía no puede abarcar todo...”*, haciendo referencia a que el barrio España no tiene comisaría en el mismo barrio como es el caso del barrio Provincias Unidas, lo que se asocia directamente con su mayor seguridad.

Al considerar los *instrumentos de gestión*, desde 2018 el Concejo Municipal de Resistencia promovió actividades que se realizaron de manera conjunta con el Equipo Hábitat, donde se efectuaron reuniones con vecinos del barrio España para relevar diferentes problemas de la vida cotidiana barrial referidas a la seguridad del barrio, la iluminación de espacios verdes interbarriales; los servicios de poda y limpieza integral del vecindario, los sistemas eficientes de residuos en contenedores y la dotación de equipamientos lúdicos en plazoletas del barrio (Figura 118).

Uno de los integrantes del equipo de la Presidencia del Concejo Municipal manifestó que *“...la idea de estas reuniones barriales, solicitadas por los vecinos, es escuchar las demandas...puntualmente en este sector del barrio España se necesita colocar lámparas para el alumbrado público, la limpieza del espacio verde y diseñar juegos para la plazoleta con la finalidad de que los niños tengan un divertimento (...) el objetivo es seguir articulando con los vecinos en distintos talleres para lograr el mejoramiento del vecindario...”* (Es Chaco, 2019).

Desde 2022 la Municipalidad de Resistencia, en conjunto con los trabajadores de la delegación del barrio España, realizó un saneamiento integral en el barrio Jorge Newbery -localizado en el entorno inmediato del conjunto habitacional- ejecutando tareas de barrido y desmalezado para mantener en buenas condiciones el espacio público del sector, como parte de las acciones conjuntas de carácter interbarrial que se realizaron desde la delegación del barrio.

El secretario de Servicios Municipales explicó: *“Estamos trabajando con la delegación del barrio España para este abordaje integral que consiste en la limpieza, barrido y desmalezamiento de todo el lugar (...) es indispensable un trabajo en conjunto con los habitantes, que no arrojen residuos en la vía pública y que estén en contacto con los centros comunitarios municipales y delegaciones (...) De esta manera abarcamos más barrios y con mayor participación activa de sus habitantes, lo hacemos de manera simultánea para mejorar Resistencia a partir de los servicios y las obras”* (Chaco día por día, 2022).

Uno de los integrantes de la Comisión Vecinal del barrio mencionó: *“Aprovechamos a las nuevas autoridades de la delegación del barrio España que iniciaron un proceso con gente joven para recuperar lo que teníamos hace unos años, con una buena coordinación con los vecinos del sector”*. A su vez, el coordinador de la delegación del barrio España, señaló: *“...Ampliamos nuestra jurisdicción. En el Jorge Newbery asistimos a pedido de su comisión vecinal...”* (Chaco día por día, 2022).

El ministro de Desarrollo Urbano y Territorial indicó: *“...Esta intervención urbana permitirá resolver los problemas de estos tipos de conjuntos habitacionales que hay muchos en la ciudad de Resistencia, que fueron construidos hace más de 30 años y que nunca se realizaron trabajos de estas características y envergadura (...) esta modalidad de intervención rompe todos los modelos tradicionales en lo que respecta a barrios FONAVI, donde lo destacable está vinculado a la recuperación de los espacios comunes como pasillos y cajas de escaleras que se encontraban muy deterioradas y ahora están siendo reparadas en su totalidad con los materiales adecuados y específicos para tal fin”* (Es Chaco, 2014).

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Territorial y la Subsecretaría de Infraestructura Básica realizaron obras de reacondicionamiento y refacción integral de fachadas y espacios comunes, las cuales se ejecutaron con el financiamiento del Plan Nacional Más Cerca: Más Municipio, Mejor País, Más Patria.

Para ello, se intervino en 521 viviendas de las tres tipologías (simples, dúplex y departamentos). Los trabajos consistieron en reconstitución de revoques, refacción de cielorrasos exteriores, pintura de las fachadas y techos, pintura de todas las aberturas (puertas y ventanas) previa reparación o cambios de marcos, celosías y hojas, reparación y/o colocación de canaletas y bajadas existentes y acondicionamiento de rejas existentes, reparación y pintura. En los accesos a cada una de las viviendas se procedió a la reparación de la instalación eléctrica existente garantizando iluminación en la misma, como así también hacia los accesos a las escaleras.

Del mismo modo, los núcleos de circulación vertical, compuestos por las escaleras y las

pasarelas, que se encontraron completamente deterioradas estructuralmente, fueron reparadas en su totalidad dado que nunca tuvieron mantenimiento alguno desde que se entregaron. Los trabajos consistieron principalmente en la reparación de la estructura de hormigón, pisos y escalones con materiales específicos, como así también los trabajos de herrería en las barandas, que en su gran mayoría fueron reemplazadas por nuevas debido al gran deterioro en que se encontraban las existentes. Los trabajos de reparación de hormigón, de albañilería y de herrería fueron también pintados.

En lo que respecta a los espacios comunes de los conjuntos habitacionales, los trabajos consistieron en la limpieza y el desmalezamiento de los pasillos y de los espacios libres, la refacción de plazoletas y la limpieza de desagües.

Todas las tareas de albañilería, hormigón, herrería, electricidad, pintura, etc. fueron ejecutadas por cooperativas de trabajo que contaron con el equipamiento y herramientas necesarias para tal fin.

Acerca de estas intervenciones, el ministro de Desarrollo Urbano y Territorial sostuvo: *“...Es importante resaltar la modalidad de ejecución en este tipo de construcciones que tiene que ver con operarios de cooperativas de trabajo, generando puestos de trabajo para obreros de la construcción...tiene que ver con la construcción de nuevas plazoletas y reparación de las existentes, y de concienciación con los vecinos de todos los barrios para el cuidado de los espacios...”* (Es Chaco, 2014).

La Secretaría de Servicios Públicos de la municipalidad de Resistencia, como parte del proceso de descentralización de servicios que tuvo como objetivo incrementar el número de sedes de dependencias municipales, desde la delegación comunal ejecutó un operativo de saneamiento integral en una transitada calle del barrio España que constituyó uno de los accesos. Allí, además del



**Figura 118.** Formas de gestión institucional, organización barrial y participación de vecinos.

Fuente: Información periodística.



mantenimiento de los espacios públicos, se llevó a cabo la erradicación de un minibasural a pedido de los vecinos del barrio. Los agentes comunales realizaron tareas de barrido, desmalezado y pintura de cordones. Además, recuperaron un espacio público situado en inmediaciones del predio ferial de la Sociedad Rural del Chaco y del Club Sarmiento, en donde se había formado un minibasural.

Mediante una cuadrilla constituida por trabajadores dependientes de la delegación municipal de los barrios Provincias Unidas y España, el municipio dispuso maquinarias para la recolección de residuos arrojados en un sector dentro del tramo entre la avenida Mac Lean y la calle Fray Bertaca.

La subsecretaria de Servicios alentó a los vecinos a la erradicación de estos minibasurales, para evitar de este modo invertir recursos que podrían utilizarse a fin de potenciar otras prestaciones. Por ello, subrayó el *“esfuerzo del personal y del intendente para mantener la logística”* (Es Chaco, 2014) necesaria para brindar respuestas a los pedidos de los vecinos.

Por su parte, el director de delegación comunal de los barrios Provincias Unidas y España solicitó la colaboración de la comunidad para denunciar a quienes arrojan residuos en sitios públicos, dado que desde la dependencia municipal que encabezó se realizaron labores que incluyeron el abordaje conjunto sobre otros barrios linderos como ser Foecyt, Provincial y Jorge Newbery.

Respecto de las actividades promovidas desde 2018 por el Concejo Municipal de Resistencia de manera conjunta con el Equipo Hábitat, se efectuaron reuniones con vecinos del barrio España para relevar diferentes tópicos problemáticos de la vida cotidiana.

Uno de los vecinos del barrio señaló: *“principalmente necesitamos solucionar las cuestiones que respectan a la iluminación dados los diferentes golpes de inseguridad que hemos sufrido”, y añadió que “otra cosa fundamental también es lo que refiere a los contenedores que sobresalen de basura”... la impresión de la charla fue buena porque el equipo de la Presidencia del Concejo Municipal se comprometió a solucionar rápidamente nuestros problemas...nos hace sentir a los ciudadanos que no estamos tan olvidados por los políticos”.* Otra de las vecinas agregó: *“nos permitió conversar y arrimar nuestras peticiones al presidente del Concejo Municipal, y además escuchar sus propuestas para el mejoramiento en infraestructura del vecindario, ya que son iniciativas importantes que ojalá se puedan encaminar para cumplir las expectativas de los vecinos...es esencial tener contacto directo con la comunidad”* (Es Chaco, 2019).

Teniendo en cuenta la *participación de vecinos en organización barrial*, en la Delegación de Servicios Municipales del barrio España los delegados barriales elegidos se presentaron en listas unificadas con la finalidad de garantizar la activa participación de los vecinos en un ámbito plural y diverso.

Desde la Presidencia del Concejo se señaló: *“...la filosofía de trabajo de esta gestión municipal siempre fue de cercanía con los vecinos y la queremos recuperar mediante la articulación con las comisiones vecinales” (...)* *“la sinergia entre vecinos, vecinas y municipio permitirá lograr el mejoramiento de cada uno de los barrios...”* (FOCO, 2021).

La subsecretaria de Relaciones con la Comunidad señaló que “...la oficialización de la resolución de conformación habilita la constitución legal de las comisiones, las consolida como una entidad municipal y permite seguir trabajando codo a codo con el municipio en lo que refiere a la descentralización de los servicios...” (FOCO, 2021).

Sin embargo, los vecinos mostraron un desconocimiento generalizado sobre las organizaciones que operaban en el barrio, así como de los canales de participación que tenían y las posibilidades que presentaban sus representantes para canalizar sus necesidades. Del mismo modo, se observó cierta desconfianza en que sus reclamos pudieran ser considerados, motivo por el cual optaron por no participar ni informarse sobre estas organizaciones.

Dos vecinas del barrio Italia y España que alquilan un local destinado a la comercialización de productos dietéticos en una vivienda (lateral de monoblocks) del barrio España sostuvieron que “...Ahí tenemos, muchos no saben quién es la representante, pero porque no se animan o no se llevan bien. Para ser presidente si no tenés contrincante ya sos, ahora tenemos nueva presidenta, ¿y quién te voto? ¡Nadie! Pero ya sos presidenta, lo que pasa es que uno no se informa, yo ahora me empecé a informar porque no me gustó que me impongan...”.

En el barrio funciona una comisión vecinal, pero no resultó conocida para la mayoría de los vecinos. Tampoco fue legitimada ni tuvo mucha participación, difusión o consenso por vecinos para su elección. Existió un desconocimiento de sus representantes, en tanto los vecinos no participaron en la elección; por el contrario, solo se involucran ante el disgusto de representantes, no quieren que los dirija alguien no aceptado.

Dos vecinas del barrio Italia y España que alquilan local para la comercialización de productos de dietética en una vivienda (lateral de monoblocks) del barrio España sostienen que “...Hay grupos de emprendedores, pero no en el barrio, los invitan a feriar en zonas del centro, dar conocimiento de lo producido por los emprendedores...”.

## 4. 2. 3 Cambios ocurridos y resultados

### 4. 2. 3. 1 Dimensión Física construida

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Promoción habitacional</b>	Promoción estatal mediante el Plan FONAVI.	Autopromovidos por usuarios y emprendedores.	Las intervenciones habitacionales pasan de estar en manos del Estado a ser promovidas por los mismos destinatarios de las políticas según las necesidades de sus prácticas económicas.
<b>Diseño y ejecución</b>	Por empresa constructora, con asistencia técnica profesional.	Por administración de usuarios y emprendedores, sin asistencia técnica profesional.	Los diseños tipificados y estandarizados pasan a individualizarse y redefinirse a partir de las actividades económicas.
<b>Límites del conjunto</b>	Conformado por las calles de borde y los límites y del predio del proyecto urbano del plan habitacional.	Conformado por las relaciones vecinales, redes e intercambios a partir de las prácticas económicas, o bien por elementos de infraestructura o calles principales.	Los usuarios de los conjuntos habitacionales no perciben las divisiones entre los distintos conjuntos habitacionales, sino que constituye una unidad residencial, quienes se desplazan diariamente para trabajar o realizar compras.
<b>Externalidades de localización</b>	Zona con potencial comercial a futuro, de cobertura baja. El sector donde se localizaría el conjunto habitacional presentaba externalidades negativas, sin infraestructuras, servicios y equipamientos complementarios.	Zona de uso comercial intensivo y de grandes equipamientos y grandes infraestructuras viales, de cobertura alta. El sector donde se localiza el conjunto habitacional a partir de las prácticas económicas	La implantación de los conjuntos habitacionales produjo un cambio favorable en las externalidades del sector, lo cual se potenció con las prácticas económicas de los destinatarios reactivando un sector urbano con importante dinamismo comercial que promueve y estimula este tipo de actividades. El centro

		presenta externalidades positivas, con infraestructuras, servicios y equipamientos complementarios.	comercial barrial pasó a generar una externalidad positiva en el conjunto habitacional por atraer vecinos de otros barrios debido a la variedad de rubros que presenta.
<b>Usos del suelo</b>	Según el Código Urbano de 1979 se planificó el conjunto habitacional a partir de Usos Únicos: Distritos Urbano Complementarios . Densidad muy baja, sin consolidación de infraestructura completa.	Los cambios de usos en el ámbito residencial a partir de las prácticas económicas de los usuarios requirieron la actualización del Código Urbano de 2021 que rige el conjunto habitacional a partir de Usos Mixtos: Distritos Residencial Centro 1. Densidad media, con consolidación de infraestructura de carácter prioritario.	Las prácticas económicas implementadas por los usuarios en el ámbito residencial generan la necesidad de actualización de los distritos vigentes donde se prevean usos de suelo mixtos.
<b>Adecuación de usos</b>	Compatibilidad con los usos previstos por el código de planeamiento urbano de la ciudad.	La incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial generó incompatibilidad con los usos de la planificación original previstos por el código de planeamiento urbano de la ciudad.	Necesidad de regulación específica de usos y funciones en el conjunto habitacional a partir de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial.
<b>Principios de diseño</b>	Conjunto monofuncional residencial con usos complementarios.	Conjunto multifuncional por incorporación de actividades económicas en espacios comunes y viviendas.	El barrio fue concebido como miniciudad productiva, y se ha transformado en un centro de producción, servicios y comercialización, donde se

			diversificaron y mixturaron los usos y funciones de los espacios.
<b>Criterios de diseño</b>	Objetos acabados, sin previsiones de ampliaciones y remodelaciones futuras.	Objetos modificables, por ampliaciones y remodelaciones realizadas para la incorporación de actividades económicas.	Las transformaciones efectuadas por los usuarios para la incorporación de sus prácticas económicas generaron espacios residenciales que se encuentran en permanente modificación.
<b>Implantación de los componentes</b>	Partidos de viviendas de configuraciones abiertas y cerradas, espacios comunes de configuraciones abiertas y cerradas y centro comercial de configuración cerrada al igual que el resto de los equipamientos complementarios.	Viviendas de configuraciones cerradas, donde se cierran y completan los espacios de transición entre el interior y el exterior de las viviendas. Espacios comunes de configuraciones abiertas y centro comercial de configuración cerrada.	Los cambios de usos tienden a modificar la implantación original de los componentes, ya sea para la incorporación de actividades económicas o para la introducción de usos residenciales, en los cuales se modifica la configuración inicial abierta hacia otra cerrada.
<b>Tipos de circulación</b>	Viviendas con acceso vehicular y peatonal, espacios comunes con acceso vehicular y peatonal, y centro comercial con acceso vehicular y peatonal.	Viviendas individuales con acceso vehicular y peatonal; viviendas colectivas con acceso por senda peatovehicular; centro comercial con acceso vehicular y por senda peatovehicular.	Las circulaciones pasan de funcionar como sendas peatonales o vehiculares para tránsitos exclusivos para constituirse en sendas peatovehiculares, por la necesidad de acceso de proveedores y estacionamientos de usuarios en los espacios comunes.
<b>Tipos de espacios</b>	El espacio exterior de las viviendas fue planificado como espacio de paso, los espacios comunes y el	El espacio exterior de las viviendas, los espacios comunes y el centro comercial constituyen espacios de	Los espacios de los conjuntos habitacionales a partir de la mixtura de usos económicos y residenciales tienden a

	centro comercial fueron planificados como espacios mixtos, de paso y permanencia.	permanencia a partir de la incorporación de usos económicos en espacios de habitar o viceversa.	volverse de ocupación permanente a partir de las prácticas productivas.
--	---	---	---

**Tabla 6.** Síntesis de la dimensión física construida del B<sup>o</sup> España

#### 4. 2. 3. 2 Dimensión Socioeconómica

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Usos y actividades</b>	Usos únicos, de tipos residenciales y usos complementarios en los espacios exteriores de las viviendas y los espacios comunes. Usos mixtos de tipo comerciales y recreativos en el centro comercial.	Usos mixtos, de tipos residenciales y laborales a partir de la incorporación de actividades económicas en los espacios de habitar.	La incorporación de usos laborales en el conjunto de carácter residencial exclusivo diversificó las actividades del sector y promovió la mixtura de usos.
<b>Usuarios de los espacios</b>	Vecinos del mismo barrio.	Vecinos del mismo barrio, de barrios vecinos y de otros puntos de la ciudad.	Las actividades económicas atraen personas de otros barrios de la ciudad y diversifican los usuarios de los espacios habitacionales.
<b>Perfil socioeconómico de los usuarios</b>	Sectores de ingresos económicos medios-bajos.	Sectores de ingresos económicos medios-bajos y medios.	Las relaciones producidas por las actividades económicas en algunos casos generan trayectorias sociales ascendentes y en otros suplen la falta empleos formales.
<b>Concepción de las relaciones vecinales</b>	Vínculos de solidaridad e integración entre vecinos del barrio.	Vínculos de solidaridad e integración entre vecinos del barrio y relaciones de	Las asociaciones laborales generadas a partir de las prácticas económicas en el



		asociaciones con vecinos de otros barrios desde sus trayectorias laborales. Relaciones conflictivas por usos no adecuados de espacios en centro comercial.	barrio estimulan las interacciones con vecinos de otros barrios. La falta de regulación de usos genera conflictos entre comerciantes y residentes.
<b>Financiamiento estatal</b>	Acceso a vivienda mediante el plan FONAVI.	No percibieron ayudas sociales para el desarrollo de la actividad económica, fueron inversiones propias.	El Estado financió la instancia inicial de planificación de los conjuntos habitacionales, sin embargo no acompañó la satisfacción de necesidades que sobrevinieron.

**Tabla 7.** Síntesis de la dimensión socio económica del Bº España

#### 4. 2. 3. 3 Dimensión Jurídico-política

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Marco normativo</b>	Aplicación de la Ley 13.512 o Ley de Propiedad Horizontal del Código Civil, Ley FONAVI, Código de Planeamiento Urbano Ambiental (1979).	Programa Mercados de la Ciudad; Ordenanza de Habilitaciones Comerciales, de Catastro, de Obras Particulares y de Alumbrado Ley de Propiedad Horizontal Código de Planeamiento Urbano Ambiental (2021).	La aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal entró en vigencia luego de la adjudicación de locales comerciales a propietarios, lo que evita numerosos problemas habitacionales por cambios de usos de los espacios.
<b>Organización barrial</b>	El plan no previó consorcios de vecinos ni conformación de Comisión Vecinal.	Se conformaron Comisión Vecinal y Foro de Seguridad, promovidos por la Municipalidad. Estas asociaciones no son conocidas ni promovidas.	No existe un funcionamiento activo ni una participación vecinal.

<b>Instrumentos de gestión</b>	Administración por Régimen de Propiedad Horizontal.	Implementación de programas de rehabilitación: Construyendo Barrios Espacios Verdes Cuidados Refuncionalización de Desagües.	El Estado fue detrás de las transformaciones efectuadas por los usuarios, en particular las efectuadas por las prácticas económicas.
<b>Participación de vecinos en organizaciones barriales</b>	El plan no previó el accionar de los vecinos en las Comisiones Vecinales.	Se establece participación de vecinos mediante la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad, que no genera convocatoria.	Desconocimiento generalizado y falta de interés por desconfianza en las autoridades.

**Tabla 8.** Síntesis de la dimensión jurídico política del B<sup>o</sup> España

## 4. 3 El barrio FOECyT Alborada

### 4. 3. 1 El barrio en sus orígenes

#### 4. 3. 1. 1 Dimensión Física construida

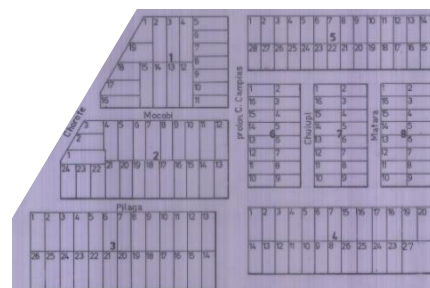
La *promoción habitacional* del barrio Federación de Obreros y Empleados de Correos y Telecomunicaciones (FOECyT) fue del Estado, con fondos del Plan del FONAVI. Fue ejecutado a nivel provincial a través del IPDUV en 1976. Comprendió 76 viviendas sin equipamientos sociales ni infraestructura básica (Figura 119).

En cuanto al *diseño y la ejecución* del conjunto habitacional, se realizaron con asistencia técnica profesional. El proyecto, la dirección y la construcción de viviendas estuvieron a cargo de la empresa Dycasa (Dragados y Construcciones Argentina S.A.).

Los *límites* del conjunto habitacional estuvieron definidos por las vías de circulación de borde, constituidas por la avenida Alvear y las calles Chorote, Mataco y Fray Bertaca, y en particular, por los límites del predio del proyecto urbano del plan habitacional (Figura 120).

Las *externalidades de localización* del conjunto habitacional en un principio fueron negativas. Si bien el proyecto se radicó en una zona de equipamientos complementarios del centro, con accesibilidad a vías de avenidas principales y vías con salida a rutas provinciales -la cual se planificó como zona con potencial comercial a futuro-, presentó una cobertura de servicios, infraestructuras y equipamientos baja, con calles de tierra y servicios incompletos, así como escasos servicios complementarios.

Los *usos de suelo* del sector (Figura 121) correspondían a Distritos Urbanos Complementarios de usos mixtos, los cuales en parte fueron ocupados por usos urbanos, pero cuya urbanización efectiva no era aconsejable en razón del



**Figura 119.** Planimetría del conjunto.

Fuentes: Catastro Provincial.



**Figura 120.** Vista aérea del conjunto.

Fuentes: Google Earth.



**Figura 121.** Distritos de la ciudad correspondientes a la Chacra N°124.

Fuente: Dirección General de Planeamiento Urbano Anexo 1.

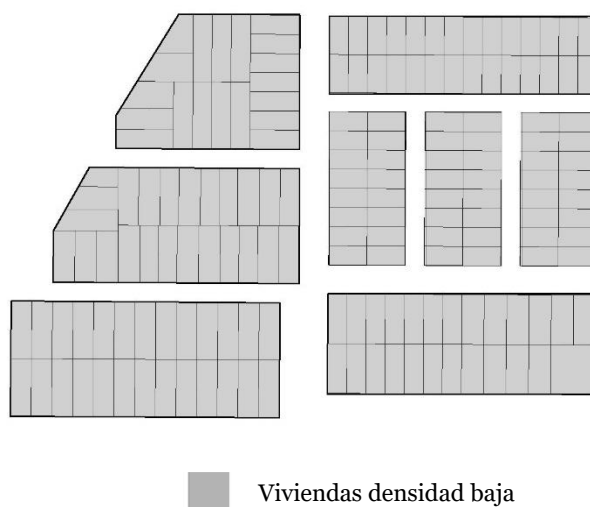
área territorial que incluían. Por tal motivo, se los reservó para la localización de actividades no intensivas que representaban usos complementarios de los típicamente urbanos y que podían ser marginales a los mismos.

Según el Código Urbano-Ambiental de la ciudad de Resistencia (1979), los usos de suelo en el entorno del sector analizado correspondieron a:

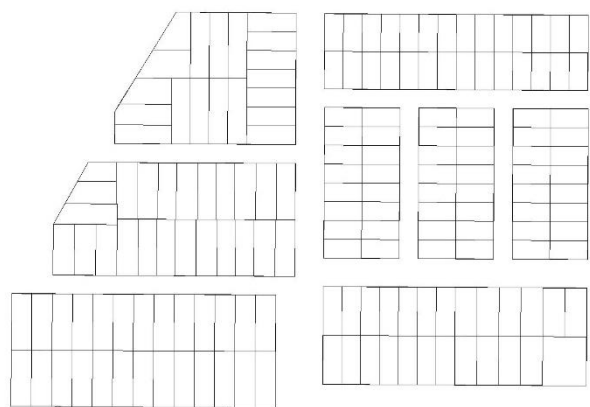
-Áreas de Equipamientos, las que estuvieron destinadas a alojar usos que por sus características incluían un grado de molestias que podían perjudicar el carácter de los distritos residenciales centrales. En el entorno predominaban: zonas E6, de equipamiento determinado, las que constituían áreas ya ocupadas por algún equipamiento específico e importante dentro de la ciudad y cuya remoción no parecía necesaria ni previsible en el corto o mediano plazo; zonas E3 y E4, las que estaban dedicadas al equipamiento comercial mayorista, que fue una actividad de importancia para el centro urbano cabecera regional Gran Resistencia. Por la necesidad de garantizar para este uso amplias superficies bien localizadas en conexión con las rutas y el considerable nivel de molestias que provocaban se prohibía en ellos la localización residencial. Dentro del mismo tipo de distrito, la zona E3, localizada sobre un nudo de circulaciones primarias y secundarias como puerta de entrada a la ciudad, quedó restringida a ciertos usos y en la misma se garantizaba un tejido urbano que proveía un mejor nivel de estética urbana que el que actualmente posee.

-Distritos C4 eran de muy baja intensidad de ocupación y se correspondían con áreas residenciales de densidad baja, o en las cuales no existían perspectivas inmediatas de extensión de los servicios de infraestructura completos.

En cuanto a la *adecuación de usos*, el espacio exterior de las viviendas se adecuó a los usos previstos por el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad (Figura 122). El espacio exterior



**Figura 122.** Zonificación de usos.  
Fuente: elaboración propia en base a documentación técnica del proyecto



**Figura 123.** Trazado urbano.  
Fuente: elaboración propia.

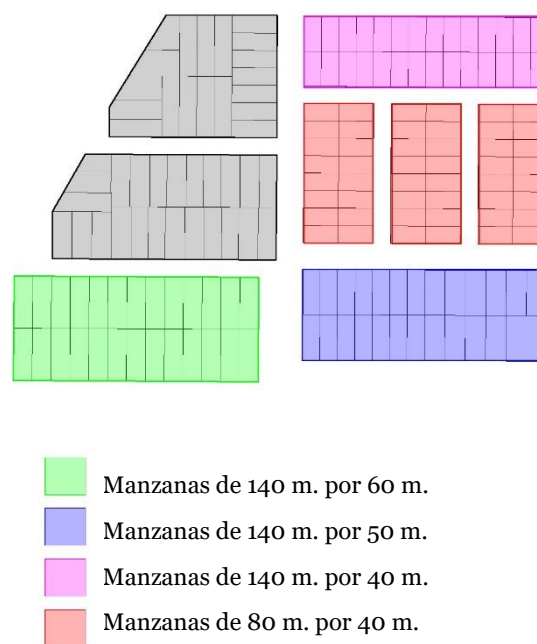
de las viviendas se destinó a funciones acordes con usos residenciales exclusivos de una densidad media de población.

Los *principios de diseño* que subyacen en el proyecto urbano son propios de la arquitectura y el urbanismo moderno funcionalista. El conjunto habitacional fue localizado por entonces en las afueras de la ciudad, pensado como una miniciudad, bajo una concepción de separaciones de funciones residenciales y laborales, propia de aquella corriente del urbanismo, con el supuesto de que los destinatarios trabajarían en otras zonas de la ciudad. El barrio fue concebido con el fin de habitar sin actividades ni funciones complementarias materializadas mediante equipamientos o servicios barriales. Es decir que se pensó que los usuarios debían depender de barrios vecinos o bien del centro para satisfacer sus necesidades cotidianas.

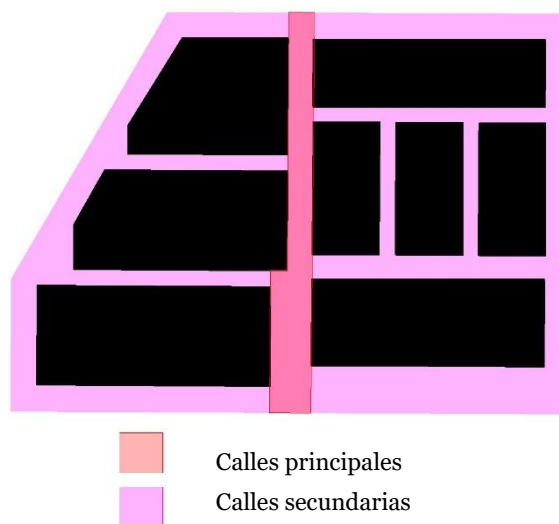
El espacio exterior de las viviendas se destinó a usos monofuncionales de tipos residenciales exclusivos. El conjunto habitacional no presentó espacios comunes barriales de tipos complementarios ni recreativos, así como tampoco centro comercial barrial, por lo cual las funciones del barrio desde un principio no contemplaron diversidad de usos ni funciones.

El *criterio general de diseño* concibió el conjunto habitacional como acabado. Las viviendas eran de tipologías individuales, planificadas para familias tipo, sin prever ampliaciones o cambios futuros, concebidas con dimensiones, ubicaciones y límites definidos.

El trazado urbano fue singular (Figura 123), diferente del amanzanamiento tradicional de la ciudad compuesto de manzanas de 100 m. x 100 m., y pareció adaptarse a la superficie resultante por los demás conjuntos habitacionales y equipamientos de la chacra analizada. El



**Figura 124.** Tipos de manzanas.  
Fuente: elaboración propia.



**Figura 125.** Estructura vial.  
Fuente: elaboración propia.

conjunto tenía en total 8 manzanas, todas ellas destinadas a viviendas. Algunas correspondían a manzanas rectangulares (de 140 m. por 60 m., de 140. m. por 50 m., de 140 m. por 40 m., de 80 m. por 40 m.) y otras irregulares (Figura 124).

Las viviendas ocupaban manzanas enteras de baja densidad, dispuestas en planta baja, pareadas entre ellas. Estaban organizadas en una sola planta, constaban de un retiro de frente, lateral y de fondo que constituyen los patios de las viviendas. El acceso a la vivienda era mediante un porche y al patio del fondo mediante una galería. Contaban con living comedor, baño, cocina y 3 dormitorios. Las viviendas eran de construcción tradicional, techo de tejas, mampostería de ladrillos, aberturas de madera. Presentaban gran calidad constructiva y espacial.

El barrio se planificó con un sistema de vías internas que no siguió la continuidad de la cuadrícula urbana, compuesto de calles de diferentes jerarquías que organizaban la circulación interna, la que estaba conformada por una vía principal dispuesta y vías secundarias de trazados ortogonales. El conjunto conformó en su origen una unidad singular en lo que por entonces era una zona alejada del área urbana de la ciudad, a modo de “isla residencial” (Figura 125).

En cuanto a la *implantación del partido* del conjunto habitacional, las viviendas ocupaban manzanas enteras; todas se encontraban alineadas, en un mismo plano de frente, y presentaron implantaciones abiertas, con patio de retiro de frente y patio lateral con paso directo al patio de fondo.

En cuanto a las *circulaciones del conjunto* habitacional, los espacios exteriores de las viviendas presentaron un acceso por senda vehicular directo e independiente mediante calle pública en su mayoría y también por senda peatonal.

Considerando los *espacios del conjunto* habitacional, el entorno inmediato de las viviendas fue planificado como espacio de paso, en tanto no presenta sitios de estar o veredas de amplitud que favorezcan la permanencia de los usuarios.

#### 4. 3. 1. 2 Dimensión Socioeconómica

En cuanto a los *usos y actividades*, el conjunto habitacional estuvo destinado a usos únicos en cada uno de sus espacios. Los espacios destinados a viviendas fueron planificados para usos residenciales exclusivos para una densidad media de población.

En cuanto a los *usuarios de espacios*, el conjunto habitacional estuvo destinado a contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas para satisfacer la demanda de los hogares de recursos insuficientes que no podían acceder a una vivienda propia a precios del mercado. Las viviendas estuvieron diseñadas para la residencia de hogares unifamiliares. Los prototipos presentan hasta tres dormitorios, por lo que se estima que estuvieron planificadas para un promedio de hasta cinco habitantes por unidad de vivienda. El conjunto habitacional fue proyectado para ser utilizado por vecinos del barrio, en tanto no ofrecía otros usos o funciones que pudieran atraer a usuarios externos al barrio.



Considerando el *perfil socioeconómico de los usuarios* de los espacios, las viviendas estuvieron destinadas a sectores sociales de ingresos medios-bajos de clase trabajadora, por lo general en relación de dependencia, cuya economía no les permitía determinada capacidad de ahorro. Los hogares destinatarios estaban integrados por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcanzaba a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta treinta años, o en el de vida útil determinado para la misma, con el más bajo de los intereses fijado por el Banco Hipotecario Nacional para el financiamiento de vivienda propia.

En cuanto a la *concepción de las relaciones vecinales*, al analizar el espacio exterior de las viviendas se observa que las escasas distancias entre las unidades, así como las reducidas dimensiones de las sendas peatonales, denotaban una concepción de relaciones armónicas entre vecinos por parte de los planificadores. Asimismo, no incluía espacios comunes o equipamientos barriales complementarios a los usos residenciales, lo cual no propiciaba una vida comunitaria activa interbarrial ni los procesos de socialización e interacción entre vecinos.

El *financiamiento estatal* se llevó a cabo mediante el plan FONAVI para contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas para las familias de recursos insuficientes, mediante la ejecución de complejos de viviendas. El IPDUV les vendió a los propietarios las viviendas, que fueron financiadas en un plazo de 120 cuotas. El financiamiento abarcó la construcción de viviendas económicas individuales; obras de urbanización; de infraestructura; contratación de servicios técnicos y profesionales; programas de investigación y desarrollo tecnológico; componentes destinados a la construcción de las viviendas, así como también para el redescuento de créditos hipotecarios a través del Banco Hipotecario Nacional. El fondo se acumuló mediante el aporte de los salarios de sus beneficiarios. Se consideraban viviendas económicas las que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad que determinaba la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, constituirían un centro de atracción y reunión de la familia y asegurarían el mejor rendimiento de la inversión. La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda determinaría, de acuerdo con las políticas del Ministerio de Bienestar Social, los déficits habitacionales, las necesidades socioeconómicas y las posibilidades financieras del Fondo.

#### 4. 3. 1. 3 Dimensión Jurídico-política

El *marco normativo* que debía regir fue la Ley 21.581 del régimen de financiamiento del fondo nacional de la vivienda (FONAVI) de 1977, para contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas para los sectores de bajos ingresos mediante la ejecución de complejos de viviendas individuales o colectivas, donde se determinaron y organizaron sus actividades, la construcción de viviendas individuales o colectivas, obras de urbanización, de infraestructura y de equipamiento comunitario complementarias, así como también para el redescuento de carteras de créditos hipotecarios a través del Banco Hipotecario Nacional. El fondo se acumularía mediante un aporte de los salarios de sus beneficiarios. La Ley del Fondo Nacional de la Vivienda funcionaba en jurisdicción de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, siendo la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda el organismo de aplicación de la norma.

Los usos de suelo del sector estuvieron regulados según el Código Urbano-Ambiental de la ciudad de Resistencia (1979), los que correspondían a Distritos Urbanos Complementarios de usos mixtos, los cuales en parte fueron ocupados por usos urbanos. Se los reservó para la localización de actividades no intensivas que representaban usos complementarios de los típicamente urbanos.

La *organización barrial* estuvo promovida por la conformación de una Comisión Vecinal, la cual tenía entre sus funciones estimular la participación democrática y solidaria de los vecinos para procurar el mejoramiento de la calidad de vida de sus barrios; colaborar con el municipio formulando proyectos acerca de las necesidades de los vecinos del barrio y, en general, realizar toda actividad compatible con la organización y a los fines del mejoramiento de la calidad de vida de los vecinos.

No se verificaron *instrumentos de gestión* en el momento inicial de la planificación del barrio. La *participación de vecinos en organización barrial* estuvo planificada mediante su accionar en las comisiones vecinales. Cada comisión vecinal estaría integrada por autoridades (presidente, vicepresidente, tesorero, secretario, vocales) elegidas democráticamente por los vecinos que integraban la zona de influencia del barrio, sea por consenso o por votación.

## 4. 3. 2 El barrio después de las transformaciones

### 4. 3. 2. 1 Dimensión Física construida

El conjunto habitacional, originalmente destinado a usos residenciales exclusivos, fue modificado para incorporar usos económicos -productivos, comerciales o de servicios-, lo que alteró notablemente sus espacios (Figura 126).

En cuanto a la *promoción habitacional* se observó que las transformaciones en el espacio exterior de las viviendas para la adaptación a sus prácticas económicas fueron autopromovidas por los propios destinatarios de las viviendas o emprendedores que decidieron radicar allí sus actividades económicas.

Al considerar el *diseño y ejecución* de las transformaciones del espacio exterior de las viviendas, se evidenció que las modificaciones fueron realizadas sin asistencia técnica profesional, por administración de los propios emprendedores.

Los *límites del conjunto* no se encontraron definidos entre los distintos conjuntos habitacionales, en tanto que dada la cercanía entre unos y otros para los vecinos no existe tal distinción. Por el contrario, los vecinos consideraron que el sector analizado constituye una unidad residencial, donde en la práctica cotidiana no evidencian las diferencias entre un barrio y otro.

El conjunto se encuentra localizado en una zona que presenta *externalidades de localización* positivas, propias de una zona comercial intensiva. Del mismo modo presenta infraestructuras viales como localizarse entre importantes avenidas (Mac Lean, Marconi y Alvear) y acceso a ruta nacional 11. En el área de estudio se localizan usos de comercios minoristas, actividades rurales, cultura/culto/esparcimiento. En el entorno inmediato de este sector se adicionaron a los mencionados usos educativos, así como institutos técnicos y académicos predominantemente. La ejecución del conjunto en ese sector generó externalidades positivas ya que determinó la provisión de dotaciones complementarias. En la actualidad presenta una



**Figura 126.** Conjunto habitacional en la actualidad.  
Fuente: Google Street View.



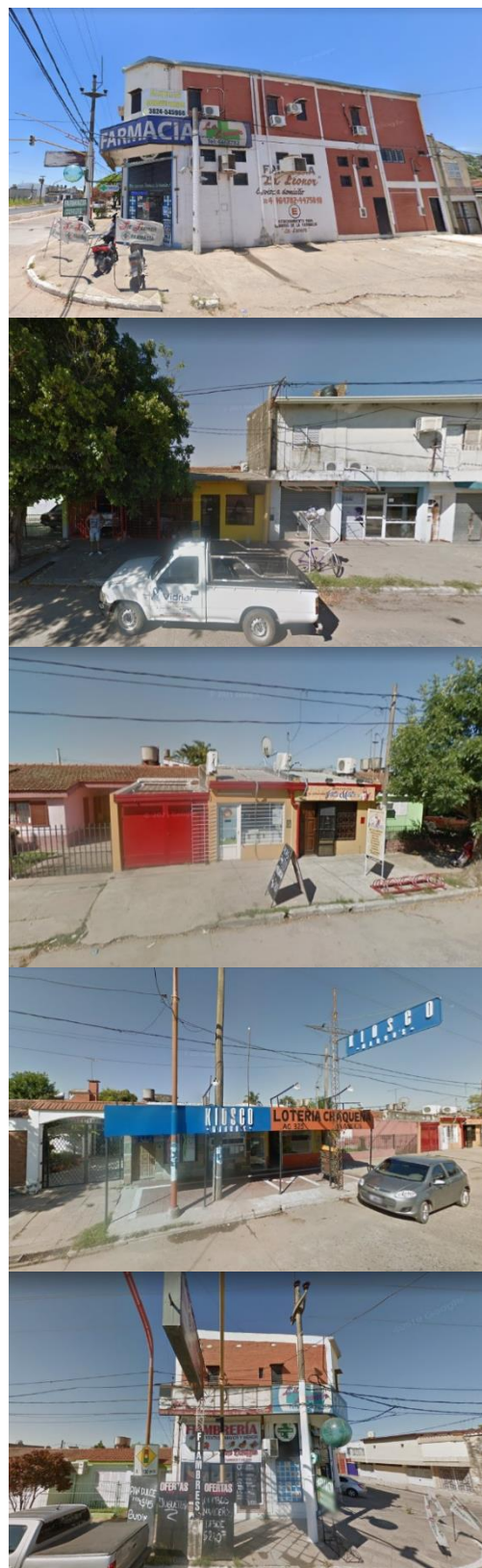


*emprendimientos, a mí en la avenida me sirve más, porque si estoy más adentro no es lo mismo, acá sirve mucho la zona...”*

En cuanto a los *usos del suelo*, la Chacra 124 se encontró regulada por las disposiciones que establecieron los distritos RC1 y Ed (Propuesta de Distritos de la Ciudad de Resistencia, 2021). El Distrito Residencial Centro 1 (RC1) correspondió a áreas de usos mixtos, destinadas a alojar densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta o centros locales con consolidación de infraestructura de carácter prioritario. El Distrito Equipamiento D (Ed) dependió exclusivamente del uso. Se determinó que cualquier cambio de uso debía ser especialmente autorizado guardando su compatibilidad con los establecidos para los distritos con los que limitaban (Figura 127).

En el entorno del área de estudio se localizaron usos correspondientes con los distritos RC2, Ec y Eg. El Distrito Residencial Centro 2 (RC2) correspondió a un área destinada a alojar el uso residencial de baja densidad pudiendo coincidir con zonas que no cuentan con infraestructura de servicios completa. El Distrito Equipamiento C (Ec) correspondió a un área destinada a alojar usos del equipamiento comercial que sirven a la ciudad en general y que provocan un alto grado de molestias, entre ellos predominan los comercios dedicados al rubro de concesionarias, gomerías, estaciones de servicios, talleres de reparación, etc. El Distrito Equipamiento G (Eg) correspondió a un área destinada a alojar la localización de usos comerciales, servicios de rutas, deportivos, turísticos, recreativos, que sirven a la ciudad en su conjunto, y no provocan molestias.

El sector de análisis se planificó originalmente para usos urbanos complementarios de tipo no intensivos marginales a los mismos. Actualmente presenta importantes comercios y, que lo convierten en un punto de atracción y concurrencia de los distintos sectores de la ciudad. Del mismo modo presenta infraestructuras viales en sus proximidades, ya que está localizado entre importantes avenidas y acceso a Ruta Nacional N° 11. En el área de estudio se localizaron usos de



**Figura 129.** Transformaciones del conjunto habitacional por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

comercios minoristas, actividades rurales y servicios de cultura, culto y esparcimiento. En el entorno inmediato de este sector se adicionaron a los mencionados usos educativos, así como institutos técnicos y académicos predominantemente. Corresponde a áreas de densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta o centros locales con consolidación de infraestructura de carácter prioritario (Figura 128).

En primer lugar, el sector analizado no respetó los usos de suelo planificados originalmente como distritos de usos complementarios urbanos de densidad media de carácter no intensivo, ya que se edificó según un criterio de densidad baja. Además, al interior del conjunto habitacional se detectaron distintas incompatibilidades de usos, ya sea a través de la incorporación de usos económicos en los espacios originalmente destinados a uso residencial o viceversa (Figura 129). El uso del suelo en el conjunto habitacional específicamente planificado originalmente para usos habitacionales, se encontró notablemente modificado por la incorporación de estas prácticas económicas, pasando de ser un sector destinado a usos exclusivamente residenciales a uno de usos mixtos, de tipo residencial y comercial

El espacio exterior de las viviendas presentó variaciones respecto del uso destinado originalmente por los planificadores. Actualmente una proporción significativa del conjunto habitacional fue destinada a locales comerciales, de servicios y de emprendimientos productivos, de forma completa o parcial (Figura 130).

En el espacio exterior de las viviendas destinado anteriormente a funciones acordes con usos residenciales exclusivos, se incorporaron usos económicos de tipos comerciales, productivos y de servicios, particularmente en aquellas que están localizadas sobre la avenida.

Si se considera la *adecuación de usos*, el uso del suelo en el conjunto habitacional se encontró notablemente modificado por la incorporación de prácticas económicas, y pasó de ser un sector destinado a usos exclusivamente residenciales a uno de usos mixtos de tipo residencial y comercial. El conjunto habitacional fue concebido como un ámbito destinado a la realización de prácticas económicas además de las funciones estrictamente residenciales.



**Figura 130.** Modificación de usos del suelo por actividades económicas.

Fuente: Google Street View.

El espacio exterior de las viviendas fue adaptado frecuentemente a usos económicos, por un lado, mediante el destino de las unidades de vivienda o de parte de ellas para el alquiler de uno o varios locales comerciales y, por otro, por la adaptación de los mismos usuarios para implementar un local comercial como extensión de la vivienda en el espacio común inmediato. Este cambio de usos por los propios destinatarios generó distintas transformaciones de los espacios de habitar, las cuales indicaron un cambio de concepción de un barrio más bien de



carácter residencial hacia otro tipo de conjunto donde se priorizó la mixtura de usos (Figura 131).



**Figura 131.** Ocupación del espacio exterior de las viviendas por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

El espacio exterior de las viviendas individuales fue ampliado y remodelado de manera continua por los mismos destinatarios en función de la incorporación de sus emprendimientos económicos. Los espacios fueron transformados para instalar un local comercial, un taller de reparación o confección o un emprendimiento productivo, o bien para alquilar estos espacios a otros vecinos o ciudadanos de otros barrios que desearon instalar allí su negocio.

Los *principios de diseño* que subyacen en el proyecto urbano fueron propios de la arquitectura y el urbanismo actual donde predominan los usos polifuncionales (Figura 132). El conjunto habitacional se encuentra localizado en las afueras de la zona céntrica. Fue pensado como una miniciudad, bajo una concepción de integración de funciones residenciales y laborales, propia de esta corriente actual del urbanismo, donde muchos destinatarios no solo trabajan en otras zonas de la ciudad sino también en el mismo barrio, así como otros vecinos de distintos barrios también trabajan en el barrio que los mismos usuarios promovieron a partir de la incorporación de transformaciones destinadas a la realización de prácticas económicas en sus espacios de habitar.

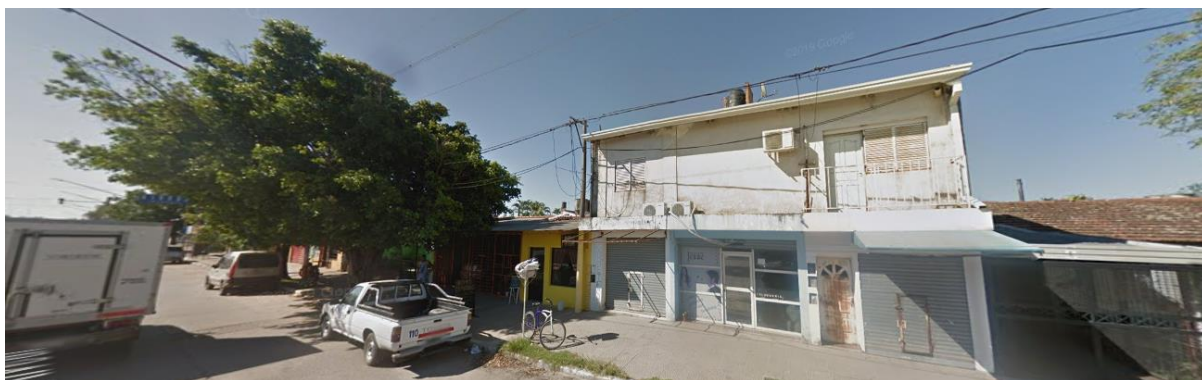


**Figura 132.** Diversificación de usos por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

El conjunto habitacional fue concebido como un ámbito destinado a la realización de prácticas económicas además de las funciones estrictamente residenciales. Estos cambios de usos indicaron un cambio de concepción de un barrio más bien de carácter residencial hacia otro tipo de conjunto donde se prioriza la mixtura de usos, bajo principios de polifuncionalidad.

El barrio fue utilizado como un centro de producción, servicios y comercialización, donde se diversificaron los usos y las funciones de los espacios. Los destinatarios encontraron en estas actividades un complemento de la reproducción de sus vidas, así como también un medio de subsistencia. Se pasó de una concepción de barrio planificado como “ciudad dormitorio” hacia otra que lo concibió como “ciudad productiva”.

El *criterio general de diseño* concibió el conjunto habitacional como modificable. El espacio exterior de las viviendas pasó de un criterio de diseño de la arquitectura como objeto acabado a ser concebido como un objeto modificable, que se encuentra en constante transformación en el tiempo y el espacio a partir de los requerimientos de la actividad económica desarrollada (Figura 133). Los espacios fueron concebidos con superficies, dimensiones y límites indefinidos, que fueron variando en función de las necesidades que demande la actividad económica y los recursos con los que contaron los emprendedores en aquel momento. Del mismo modo, los espacios fueron variando por las propias variantes de las trayectorias adoptadas, y según las aspiraciones y estrategias de los usuarios.



**Figura 133.** Viviendas como objeto modificable por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

Las viviendas de una planta se densificaron en altura y superficie, ya que la mayoría de las viviendas originalmente planificadas de una sola planta en la actualidad presentan dos. Esta situación se produjo particularmente en las avenidas, donde las viviendas se modificaron para usos comerciales. En los lados perimetrales del barrio que dan hacia avenida Alvear y Ruta 11, particularmente se desdibujó el perfil morfológico de la configuración inicial de las viviendas para pasar a convertirse en ejes comerciales, constituyendo funciones netamente comerciales. En las calles internas y en los sectores interbarriales, el barrio presentó un carácter distinto, en tanto aquí los usos son netamente residenciales. Se mantuvo el perfil morfológico de las viviendas y la estructura edilicia original no presenta mayores variaciones.

Si se considera la *implantación del partido* del conjunto habitacional, el espacio exterior de las viviendas presentó una implantación cerrada (Figura 134), donde se cerraron y completaron los espacios de transición entre el interior de la vivienda y el espacio exterior a partir de modificaciones destinadas a la incorporación del local comercial, productivo o de servicios.





**Figura 134.** Viviendas con implantación cerrada por actividades económicas.  
Fuente: Google Street View.

En cuanto a las circulaciones *del conjunto habitacional*, al indagar en el espacio exterior de las viviendas se observó que presentaron un acceso por senda vehicular directo e independiente mediante calle pública en su mayoría y también por senda peatonal (Figura 135).

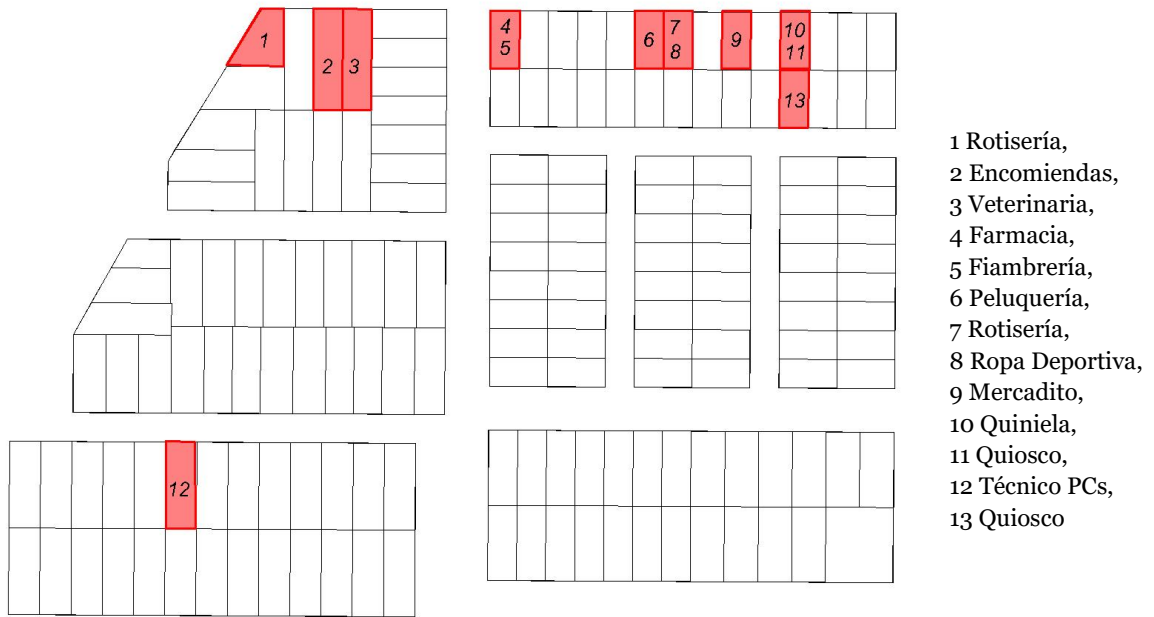


**Figura 135.** Circulación peatonal y vehicular en viviendas individuales.  
Fuente: Google Street View.

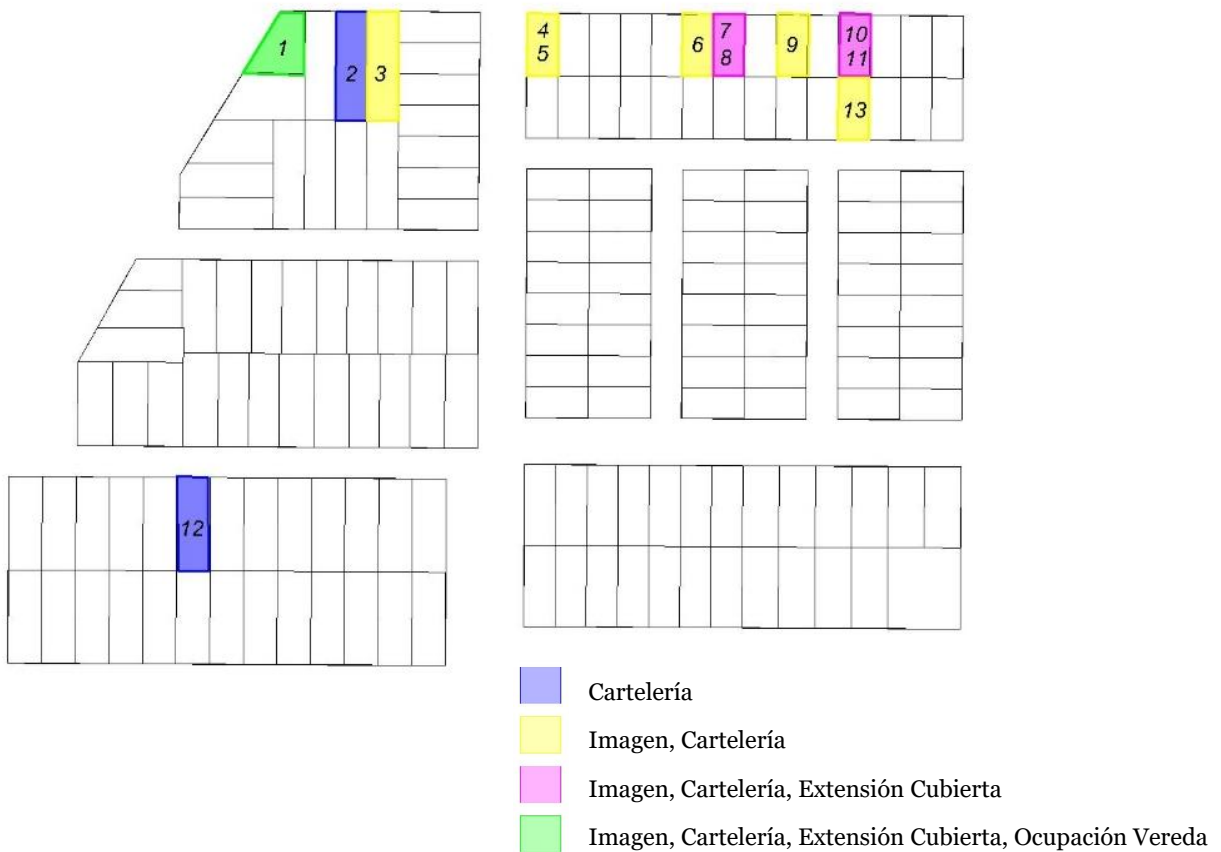
Al considerar los *espacios del conjunto habitacional*, se constató que los espacios exteriores de las viviendas, a partir de la introducción de usos económicos, constituyeron lugares de permanencia donde los destinatarios organizaron los espacios de expansión de los locales comerciales a través de la incorporación de cartelera, equipamiento mobiliario, estantes exhibidores, cajones con mercadería, etc. (Figura 136).



**Figura 136.** Espacios de permanencia en viviendas individuales a partir de prácticas económicas.  
Fuente: Google Street View.



**Figura 137.** Localización de actividades económicas en el Bº FOECyT  
 Fuente: elaboración propia



**Figura 138.** Transformaciones por actividades económicas en el Bº FOECyT.  
 Fuente: elaboración propia.

#### 4. 3. 2. 2 Dimensión Socioeconómica

En cuanto a los *usos del suelo y actividades*, el uso del suelo en el conjunto habitacional se vio modificado por la incorporación de prácticas económicas, pasando de ser un sector destinado a usos únicos, exclusivamente residenciales, a uno de usos mixtos, de tipo residencial y comercial.

Los destinatarios incorporaron diversos usos para generar ingresos en sus viviendas, ya sea a través del alquiler de parte de la vivienda realizando transformaciones constructivas previas de los espacios que dan hacia el frente para destinarlos a inquilinos que provienen del mismo o de otros barrios con la intención de instalar su local comercial, o bien para destinarlos a uso propio, mediante la adaptación a usos comerciales, productivos o de servicios, instalando, de este modo, distintos emprendimientos que contribuyen a la generación de ingresos del hogar.

El espacio exterior de las viviendas se destinó a funciones acordes con usos residenciales y a actividades económicas. Esta mixtura de actividades presentó distintos grados de compatibilidad según el tipo de actividad realizada y la escala del emprendimiento, así como de los recursos de los destinatarios para realizar las modificaciones constructivas de los espacios residenciales para adaptarlos a sus prácticas económicas.

En cuanto a los *usuarios de los espacios*, el conjunto barrial recibe la concurrencia de vecinos del barrio, así como de barrios vecinos y de otros barrios. Muchos de los trabajadores de los comercios del barrio son de otros barrios, y los locales presentan clientes que residen en otros sectores de la ciudad. Esta concurrencia se debe a que se ubica en una zona muy comercial que presenta un flujo constante de población. El espacio exterior de las viviendas del conjunto barrial recibe la concurrencia de vecinos del barrio, así como de barrios vecinos y de otros barrios, ya sea por el abastecimiento en los comercios barriales como también porque los trabajadores muchas veces residen en otros barrios de la ciudad o municipios del AMGR y trabajan en el barrio.

Al considerar los clientes que concurren al barrio por la actividad comercial, se detectan diversas situaciones. Algunos provienen del mismo barrio o de barrios vecinos de la Chacra N° 124, otros de los barrios de enfrente, cruzando las avenidas; otros vienen de otros barrios más lejanos, como es el caso de las personas que transitan las avenidas y visibilizan los comercios, o bien aquellos que conocen el comercio desde tiempo atrás, siendo clientes fijos, y también está el caso de aquellos que contactan y conocen el comercio por las redes sociales.

Uno de los trabajadores del barrio, dueño de la peluquería y barbería que alquila uno de los locales del barrio FOECyT Alborada, localizado en una de las viviendas que da hacia la avenida, indica que los dueños de la vivienda decidieron adaptar los espacios del frente para destinarlos a dos locales de alquiler. El informante expresa: “... *Vienen clientes de enfrente (avenida Alvear) y de Fontana. Tengo muchos clientes camioneros por ejemplo que vienen de otros lugares... El 80% son clientes, y el 20% son gente que pasa, al menos en este rubro es así, la mayoría son los que ya me conocen. En esta zona es así, en el centro es distinto, un 50% y 50%...*”.

Una de las trabajadoras empleadas en una mueblería localizada en una de las viviendas que da hacia la avenida comenta que los dueños decidieron alquilar allí e instalar su local físico por la buena localización y el gran movimiento comercial de la zona. Al respecto, la informante expresa: “...No viene tanta gente de afuera, sino del mismo barrio, andan mucho caminando del barrio España y vienen a comprar. La gente que viene de afuera, viene recomendada por la página web. También vienen muchos de enfrente...La fábrica está en Barberán, pero quedaba muy alejada de zona céntrica, iba poca gente, acá sí hay más movimiento, la gente que pasa en auto viene y consulta. O mucha gente que viene a comercios de enfrente (grandes equipamientos) ya se cruza...”.

Al considerar el *perfil socioeconómico de los usuarios*, se observó que los espacios exteriores de las viviendas están ocupados por los vecinos del barrio, de clase trabajadora, por lo general en relación de dependencia y que cuentan con ingresos medios, cuyos salarios no les permitieron desarrollar capacidad de ahorro, por lo cual en muchas ocasiones debieron complementar sus ingresos con este tipo de prácticas económicas realizadas por cuenta propia.

En cuanto a la *concepción de las relaciones vecinales*, se observó que a partir de sus actividades económicas aparecieron relaciones no solo entre los vecinos del barrio sino también de carácter interbarrial con barrios del entorno inmediato y de otros sectores. Esto sucedió por las distintas asociaciones que fueron generando con los vecinos de otros barrios desde el devenir de sus trayectorias laborales. También los mismos vecinos de los barrios de la misma chacra concurrían diariamente al barrio para realizar sus compras diarias o acceder a sus servicios de modo eventual. Del mismo modo, atraieron con frecuencia a clientes de otros barrios, quienes ya conocían los comercios por redes sociales, por localizaciones físicas anteriores o bien por los precios y por la calidad de atención.

Al considerar el *financiamiento estatal*, se verificó que los emprendedores no percibieron ayudas sociales para el desarrollo de la actividad económica ni otro tipo de aportes.

#### 4. 3. 2. 3 Dimensión Jurídico-política

En cuanto al *marco normativo*, existieron diversas legislaciones que regularon tanto los aspectos físicos del ámbito residencial como los aspectos comerciales de las actividades.

Desde la Subsecretaría de Desarrollo Emprendedor de la Ciudad, a través del programa Mercados de la Ciudad, se brindó apoyo a las iniciativas de los emprendedores mediante la unidad de ejecución y proyectos especiales, realizando acciones de asesoramiento financiero, provisión de condiciones de formalización y facilitación de equipamiento.

La Dirección de Habilitaciones Comerciales, dependiente de la Secretaría de Economía del municipio de Resistencia, estableció requisitos legales para la habilitación de los locales comerciales. La Dirección de Catastro, a partir de las disposiciones establecidas por el Código de Planeamiento Urbano, debía regular la ocupación y los usos del suelo de acuerdo con el distrito en que se localice la actividad. La Dirección de Obras Particulares tendría la función de realizar inspecciones en relación con la existencia de elementos en los locales comerciales. La Dirección de Alumbrado debía verificar las instalaciones eléctricas de los locales vigentes. La



Dirección de Higiene y Bromatología tenía la función de exigir los certificados de control de condiciones adecuadas de higiene del local y del personal y el cumplimiento de las disposiciones establecidas por el Código Alimentario Argentino en relación con los locales.

Desde las instituciones municipales se dispuso la conformación de una comisión vecinal, la cual debía encargarse de la representación de los vecinos ante los organismos correspondientes, canalizando demandas y asignando soluciones, funcionando como intermediaria entre los distintos niveles. El representante de la comisión vecinal debía ser un vecino propuesto candidato y designado por consenso de los vecinos. Sin embargo, en el barrio no tuvieron una comisión vecinal activa y en funcionamiento, ni referentes barriales a quienes acudir en caso de resolución de problemas cotidianos. Presentó una comisión la cual los vecinos desconocían, si bien sabían que existe por protocolo, y un foro de seguridad que no funcionó debido a que el área de influencia supera ampliamente la escala barrial.

En cuanto a las *organizaciones barriales*, el conjunto habitacional presentó una Comisión Vecinal, impulsada desde la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad de la Municipalidad de la ciudad de Resistencia. Si bien en el conjunto habitacional operó esta Comisión Vecinal, en la actualidad no existe un funcionamiento activo ni una participación involucrada por parte de los vecinos. La mayoría de los vecinos desconoció cuestiones relativas al funcionamiento y los representantes de la comisión o referentes barriales a quienes acudir. Si bien tienen conocimiento de que existe por protocolo, no saben a quién buscar en caso de en caso de resolución de problemas. Asimismo, el barrio constituyó una de las áreas incluidas por el Foro de Seguridad, el cual funcionó por área de influencia y llegó hasta la localidad de Fontana, por lo que no se realizó un adecuado cuidado y vigilancia de todos los sectores. Ante esta situación, los vecinos organizaron un grupo social de comunicación telefónica para mantenerse en contacto ante posibles alertas.

Respecto a la seguridad, un trabajador del barrio, dueño de la peluquería y barbería que alquila uno de los locales del barrio FOECyT Alborada, localizado en una de las viviendas que da hacia la avenida, expresó: *“...Sé que están organizando el tema seguridad, ponen cámara, se organizaron para que la policía pase. Acá pasa el colectivo, por eso está todo tranqui... Los horarios de los comercios son independientes, según el rubro... Yo vengo tarde, a las 10 hasta las 14, porque el que sale de trabajar a las 12 viene...”*

Una de las trabajadoras empleadas en una mueblería localizada en una de las viviendas que da hacia la avenida, comentó: *“...Yo me acoplé mucho al horario de cierre de los otros locales, para no quedar sola acá, para cerrar y abrir todos juntos, sino quedo sola, por eso copié sus horarios, me acoplé (...) Estamos hace dos meses, los vecinos son muy compañeros, siempre pasan y me preguntan cómo estoy, si necesito algo, ya me aceptaron... Ellos mismos se juntan y salen en grupos... Se comunican todos por grupos de WhatsApp (...) Muchos salen en grupos, personas mayores para hacer mandados (...) Llama mucho la atención cuando viene alguien que no es del barrio, entre ellos se conocen y respetan como vecinos del barrio. No se roban, se preocupan por uno...”*

En cuanto a los *instrumentos de gestión* vigentes en el conjunto habitacional no se verificaron planes o programas que ejecuten acciones en el sector analizado. Puede mencionarse en que

los barrios aledaños distintas instituciones se encargaron del mantenimiento general y limpieza del área, que abarca parte del conjunto habitacional.

La *participación de vecinos en organizaciones barriales* se promovió desde la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad de la Municipalidad de la ciudad de Resistencia, que establece la participación de los vecinos del barrio FOECYT Alborada a través de concurrencia a reuniones, o bien mediante ocupación de cargos de la comisión. Sin embargo, existió un desconocimiento generalizado y una falta de convocatoria, así como de interés en los vecinos por participar en estas reuniones organizadas de manera periódica.

### 4. 3. 3 Cambios ocurridos y resultados

#### 4. 3. 3. 1 Dimensión Física construida

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Promoción habitacional</b>	Promoción estatal mediante el Plan FONAVI.	Autopromovidos por usuarios y emprendedores.	Las intervenciones habitacionales pasan de estar en manos del Estado a ser promovidas por los mismos destinatarios de las políticas según las necesidades de sus prácticas económicas.
<b>Diseño y ejecución</b>	Por empresa constructora, con asistencia técnica profesional.	Por administración de usuarios y emprendedores, sin asistencia técnica profesional.	Los diseños tipificados y estandarizados pasan a individualizarse y redefinirse a partir de las actividades económicas.
<b>Límites del conjunto</b>	Conformado por las calles de borde y los límites y del predio del proyecto urbano del plan habitacional.	Conformado por las relaciones vecinales, redes e intercambios a partir de las prácticas económicas.	Los usuarios de los conjuntos habitacionales no perciben las divisiones entre los distintos conjuntos habitacionales, sino que constituye una unidad residencial, quienes se desplazan diariamente para trabajar o realizar compras
<b>Externalidades de localización</b>	Zona con potencial comercial a futuro, de cobertura baja. El sector donde se localizaría el conjunto habitacional presentaba externalidades negativas, sin infraestructuras, servicios ni equipamientos complementarios.	Zona de uso comercial intensivo y de grandes equipamientos y grandes infraestructuras viales, de cobertura alta. El sector donde se localiza el conjunto habitacional a partir de las prácticas económicas	La implantación de los conjuntos habitacionales produjo un cambio favorable en las externalidades del sector, lo cual se potenció con las prácticas económicas de los destinatarios reactivando un sector urbano con importante dinamismo comercial que promueve y estimula este tipo de actividades.

		presenta externalidades positivas, con infraestructuras y servicios.	
<b>Usos del suelo</b>	Según el Código Urbano de 1979 se planificó el conjunto habitacional a partir de Usos Únicos: Distritos Urbano Complementarios . Densidad muy baja, sin consolidación de infraestructura completa.	Los cambios de usos en el ámbito residencial a partir de las prácticas económicas de los usuarios requirieron la actualización del Código Urbano de 2021 que rige el conjunto habitacional a partir de Usos Mixtos: Distritos Residencial Centro 1. Densidad media, con consolidación de infraestructura de carácter prioritario.	Las prácticas económicas implementadas por los usuarios en el ámbito residencial generan la necesidad de actualización de los distritos vigentes donde se prevean usos de suelo mixtos.
<b>Adecuación de usos</b>	Incompatibilidad con los usos previstos por el código de planeamiento urbano de la ciudad, por no estimular una densidad media.	La incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial generó incompatibilidad con los usos de la planificación original previstos por el código de planeamiento urbano de la ciudad.	Necesidad de regulación específica de usos y funciones en el conjunto habitacional a partir de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial.
<b>Principios de diseño</b>	Conjunto monofuncional residencial sin usos complementarios.	Conjunto multifuncional por incorporación de actividades económicas en viviendas.	El barrio fue concebido como miniciudad productiva, y se ha transformado en un centro de producción, servicios y comercialización, donde se diversificaron y mixturaron los usos y funciones de los espacios.

<b>Criterios de diseño</b>	Objetos acabados, sin previsiones de ampliaciones y remodelaciones futuras.	Objetos modificables, por ampliaciones y remodelaciones realizadas para la incorporación de actividades económicas.	Las transformaciones efectuadas por los usuarios para la incorporación de sus prácticas económicas generaron espacios residenciales que se encuentran en permanente modificación.
<b>Implantación del partido</b>	Partidos de viviendas de configuraciones abiertas.	Viviendas de configuraciones cerradas, donde se cierran y completan los espacios de transición entre el interior y el exterior de las viviendas.	Los cambios de usos tienden a modificar la implantación original de las viviendas, ya sea para la incorporación de actividades económicas o para la introducción de usos residenciales, en los cuales se modifica la configuración inicial abierta hacia otra cerrada.
<b>Circulaciones del conjunto</b>	Viviendas con acceso vehicular y peatonal.	Viviendas con acceso vehicular y peatonal.	No se verifican modificaciones en las circulaciones, las que funcionan como sendas peatonales o vehiculares para tránsitos exclusivos
<b>Espacios del conjunto</b>	El espacio exterior de las viviendas fue planificado como espacio de paso.	El espacio exterior de las viviendas constituye espacios de permanencia a partir de la incorporación de usos económicos en espacios de habitar.	Los espacios de los conjuntos habitacionales a partir de la mixtura de usos económicos y residenciales tienden a volverse de ocupación permanente a partir de las prácticas productivas.

**Tabla 9.** Síntesis de la dimensión física construida del B<sup>o</sup> FOECyT Alborada

#### 4. 3. 3. 2 Dimensión Socioeconómica

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Usos y actividades</b>	Usos únicos, de tipos residenciales sin usos complementarios.	Usos mixtos, de tipos residenciales y laborales a partir de la incorporación de actividades	La incorporación de usos laborales en el conjunto de carácter residencial exclusivo

		económicas en los espacios de habitar.	diversificó las actividades del sector y promovió la mixtura de usos.
<b>Usuarios de los espacios</b>	Vecinos del mismo barrio.	Vecinos del mismo barrio, de barrios vecinos y de otros puntos de la ciudad.	Las actividades económicas atraen personas de otros barrios de la ciudad y diversifican los usuarios de los espacios habitacionales.
<b>Perfil socioeconómico de los usuarios</b>	Sectores de ingresos económicos medios-bajos.	Sectores de ingresos económicos medios-bajos y medios.	Las relaciones producidas por las actividades económicas en algunos casos generan trayectorias sociales ascendentes y en otros suplen la falta empleos formales.
<b>Concepción de las relaciones vecinales</b>	Vínculos de solidaridad e integración entre vecinos del barrio.	Vínculos de solidaridad e integración entre vecinos del barrio y relaciones de asociaciones con vecinos de otros barrios desde sus trayectorias laborales.	Las asociaciones laborales generadas a partir de las prácticas económicas en el barrio estimulan las interacciones con vecinos de otros barrios.
<b>Financiamiento estatal</b>	Acceso a vivienda mediante el plan FONAVI.	No percibieron ayudas sociales para el desarrollo de la actividad económica, fueron inversiones propias.	El Estado financió la instancia inicial de planificación de los conjuntos habitacionales, sin embargo no acompañó la satisfacción de necesidades que sobrevinieron.

**Tabla 10.** Síntesis de la dimensión socio económica del Bº FOECyT Alborada

#### 4. 3. 3. 3 Dimensión Jurídico-política

Variable	M1	M2	Conclusión
<b>Marco normativo</b>	Ley FONAVI, Código de Planeamiento	Programa Mercados de la	Su aplicación no se concretó ni entró en vigencia



	Urbano Ambiental (1979).	Ciudad; Ordenanza de de Habilitaciones Comerciales, de Catastro, de Obras Particulares y de Alumbrado Código de Planeamiento Urbano Ambiental (2021).	la administración, lo que genera numerosos problemas habitacionales por cambios de usos de los espacios.
<b>Organización barrial</b>	El Plan no previó consorcios de vecinos ni conformación de Comisión Vecinal.	Se conformaron Comisión Vecinal y Foro de Seguridad promovidos por la municipalidad. Estas asociaciones no son conocidas ni promovidas.	No existe un funcionamiento activo ni una participación vecinal.
<b>Instrumentos de gestión</b>	No se verifican planes, normas o programas que incluyan el conjunto habitacional.	No se verifican planes, normas o programas que incluyan el conjunto habitacional.	El Estado fue detrás de las transformaciones efectuadas por los usuarios, en particular las efectuadas por las practicas económicas.
<b>Participación de vecinos en organizaciones barriales</b>	El plan no previó el accionar de los vecinos en las Comisiones Vecinales.	Se establece participación de vecinos mediante la Subsecretaría de Relaciones con la Comunidad, que no genera convocatoria.	Desconocimiento generalizado y falta interés por desconfianza en las autoridades.

**Tabla 11.** Síntesis de la dimensión jurídico política del Bº FOECyT Alborada

## **CAPÍTULO 5**

### **5. 1 Discusión de resultados**

Luego de analizar las variables en las tres dimensiones propuestas en esta tesis (la física construida, la socioeconómica y la jurídico-política) de los tres conjuntos habitacionales tomados como unidades de análisis (los barrios Provincias Unidas, España y FOECYT Alborada) en dos momentos temporales diferentes de cada uno (el momento 1 correspondiente a la planificación, donde se analizó la lógica de planificación subyacente al diseño urbano y la construcción de cada uno de los conjuntos habitacionales, y el momento 2, correspondiente a la actualidad, donde se analizó la lógica de los usuarios respecto de las modificaciones socioespaciales permanentes o transitorias, realizadas a partir del desarrollo de actividades de producción, comercio, servicios y otras actividades conexas en los espacios comunes barriales, realizadas con fines económicos) se llegó a una serie de resultados concluyentes.

A los efectos de extraer luego conclusiones y recomendaciones que aporten a políticas habitacionales de integración en el periurbano del Gran Resistencia, siguiendo la metodología utilizada, es necesario realizar en este apartado una discusión de los resultados obtenidos para cada una de las variables de las dimensiones analizadas. Al contrastar los aportes brindados por los autores estudiados en los antecedentes del tema al inicio de la investigación con los casos analizados en esta tesis, se han identificado coincidencias, diferencias y hallazgos o novedades que enriquecen el tema. En este apartado se los expone, comenzando por los aspectos físico-construidos, luego con los socioeconómicos, para concluir con los jurídico-políticos.

#### **5. 1. 1 Dimensión Física construida**

En las tres unidades de análisis del caso analizado, las intervenciones habitacionales pasaron de estar en manos del Estado como agente promotor y financiador de espacios comunes - realizadas por empresas para satisfacer la demanda habitacional de beneficiarios que no pudieron acceder a una vivienda por sus propios medios- a ser promovidas por los mismos destinatarios de las políticas según las necesidades de sus prácticas económicas y concretadas por autoconstrucción de vivienda propia, con o sin colaboración de ayudantes y parientes, donde la vivienda fue construida y financiada por los propietarios. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no acompañó el proceso de ocupación de los destinatarios de los conjuntos habitacionales ni contempló las necesidades financieras de reformas espaciales futuras de los espacios comunes que requirió el habitar estos conjuntos. Caldeira (2017) indica que la urbanización periférica implica una forma distintiva de agencia, donde los residentes son agentes de urbanización, y no simples consumidores de espacios desarrollados y regulados por otros. Estos procesos de desarrollo urbano promovidos por el desarrollo de actividades económicas de carácter local, que estimulan el desarrollo de territorios autárquicos desde sus aspectos urbanísticos y jurídicos (Abramo, 2003), se encuentran caracterizados por dos lógicas espaciales: el proceso de desarrollo “formal” y el proceso “informal” de urbanización de la periferia por la acción colectiva de los sectores pobres (Turner, 1976 y Mangin, 1968). Las periferias son espacios que trastornan las lógicas oficiales; sin embargo, por lo general no se contradicen, sino que operan

con ellas de manera transversal, proceso en el que los usuarios y agentes del Estado interactúan de manera compleja mediante nuevos tipos de demandas y contestaciones (Caldeira, 2015). Este doble proceso de desarrollo formal e informal estuvo presente en los casos analizados, pero, a diferencia de lo que sostienen los autores, no se verificó en ellos este doble mecanismo de demandas y contestaciones que operan de modo transversal, ya que no se evidenciaron acciones desde el Estado que planifiquen este tipo de urbanización y forma de agencia característicos de las áreas residenciales periféricas.

En los tres conjuntos analizados, los diseños tipificados, los prototipos estandarizados y la forma la ejecución de espacios seriados, propios de la promoción de viviendas estatales y provistos por profesionales del Estado, pasaron a individualizarse y redefinirse a partir de las necesidades de adaptación de los espacios residenciales a las actividades económicas mediante remodelaciones, ampliaciones y construcciones nuevas, las que fueron realizadas sin asistencia técnica profesional. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no brindó los asesoramientos técnicos profesionales necesarios para realizar las modificaciones funcionales y constructivas de los espacios comunes residenciales que requirió el habitar estos conjuntos. En la urbanización periférica por lo general los usuarios construyen sus viviendas y espacios barriales de acuerdo con los recursos de que disponen en un proceso de autoconstrucción constante, donde cada fase implica una gran cantidad de improvisación e implementación de diversas estrategias (Holston, 1991). Los residentes se involucran en modos de producción de espacio, que se constituyen a la vez como nuevos tipos de espacios y de destinatarios, lo que como indica Abdou Maliq Simone (2004, 2010, 2014) da como resultado áreas dinámicas y transformadoras, pero no logran borrar la brecha que separa a las periferias y a sus habitantes de otros espacios y grupos sociales de los espacios urbanos y de los ingresos y recursos. Sin embargo, como se verificó en los casos analizados, estas acciones dieron inicio a una serie de iniciativas institucionales de mantenimiento y atención de los espacios barriales por parte del Estado, como se pudo observar en los casos analizados.

En los tres conjuntos analizados los límites de los conjuntos habitacionales pasaron de estar claramente estipulados por las calles de borde y los límites del predio del proyecto urbano del plan habitacional, a redefinirse por los usuarios de los conjuntos habitacionales, quienes no identifican las divisiones de la delimitación de los bordes y fronteras entre los distintos conjuntos habitacionales. A partir de sus percepciones, los usuarios asocian los distintos conjuntos habitacionales con una unidad residencial -vinculada por cuestiones físicas, identitarias o simbólicas- por la que se desplazan diariamente para trabajar o realizar compras entre un conjunto y otro sin notar estas diferencias de límites. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no incluyó estas formas de delimitación del territorio como unidades residenciales integrales de planificación, lo que se evidencia a partir del funcionamiento implementado por los usuarios. Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001) indican que la identidad, la normatividad y la equidad son los tres factores que podrían posibilitar la integración socioespacial. La identidad se construye en la diferencia de un sistema con su entorno, y su existencia requiere el establecimiento de límites claros, que en el caso de las identidades territoriales están definidos por el territorio. El conjunto residencial también requiere una distinción con el entorno, mediante la concreción de límites claros que permitan su individualización y caracterización formal. Esto muchas veces se dificulta en los conjuntos residenciales de vivienda social donde su carácter monótono y repetitivo impide la limitación de pertenencia y la apropiación del espacio, así como las

posibilidades de intervención en ellos por parte de los destinatarios, lo que en consecuencia genera el deterioro del espacio debido a que la falta de pertenencia de los espacios de habitar, porque no permite generar acciones para evitarlo (Gallardo, Sepúlveda y Tocornal, 2001). Por el contrario, Barreto et al. (2016) plantean la necesidad del abordaje de áreas residenciales de la periferia como unidades integrales de planificación e intervención de una política integral del hábitat social, en tanto en las unidades residenciales espaciales homogéneas que se verifican en la periferia, propias del crecimiento fragmentado de las ciudades actuales, los límites entre un conjunto y otro no están definidos y todos ellos, pese a las diferencias que presentan, comparten los mismos problemas urbanos. En contraposición a lo que plantean los primeros autores, en los casos analizados se evidenció lo aportado por los últimos autores estudiados, sobre la necesidad de políticas que aborden el problema de manera conjunta e integral entre los distintos conjuntos residenciales, lo que permite que los habitantes se integren mediante redes territoriales que vayan más allá de los límites del barrio. Así, este tipo de prácticas y de percepción del territorio contribuye con la ruptura de la fragmentación.

La implantación de los conjuntos habitacionales inicialmente presentó condiciones de externalidades negativas con potencial de desarrollo a futuro. Sin embargo, a través de la dotación de equipamientos, servicios e infraestructuras se generaron modificaciones favorables en el entorno, particularmente en los barrios España y Provincias Unidas, lo que produjo un cambio positivo en las externalidades del sector, que se potenció con la implementación de prácticas económicas de los destinatarios en el ámbito residencial verificadas en los tres casos de análisis, reactivando un sector urbano con importante dinamismo comercial que promovió y estimuló este tipo de actividades. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional tuvo en cuenta los cambios ocurridos a partir de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial, a través de la actualización normativa de usos de suelo en el sector. Sin embargo, no acompañó con mejoras de equipamientos, servicios e infraestructuras de soporte que contribuyan a la implementación de estos emprendimientos económicos por parte de los usuarios de los conjuntos habitacionales. Para Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001) el problema de la integración social es que las oportunidades urbanas no se distribuyen con equidad en la ciudad, por lo cual es necesario que los conjuntos residenciales sean planificados de modo tal que contribuyan a mejorar las oportunidades urbanas de su entorno. Abramo (2003) indica que la preocupación actual en las políticas se orienta a promover el crecimiento localizado de las comunidades a partir de la acumulación de capital humano y de la aparición de externalidades localizadas. La equidad tiene que ver con los procesos de segregación espacial de las ciudades latinoamericanas, producto en gran parte del modo de producción habitacional del Estado, lo que genera que los sectores de menores recursos residan en barrios aislados del resto de la ciudad, junto a vecinos de su misma condición social, lo que afecta el acceso a servicios, equipamientos, infraestructuras, inserción social, protecciones y oportunidades urbanas. Este problema se agudiza con la escala, en tanto a mayor escala, mayores son los problemas urbanos que genera (Sabatini, 1999). En coincidencia con los autores, en los casos analizados se verificó la falta de equidad que tuvo este sector respecto de la provisión de las dotaciones necesarias por parte del Estado, como soporte de las iniciativas emprendedoras de los usuarios que surgieron con el habitar en los conjuntos habitacionales.

Las tres unidades de análisis demuestran que los sectores donde fueron localizados los conjuntos habitacionales estuvieron destinados a usos únicos con usos complementarios. Sin

embargo, las prácticas económicas implementadas por los usuarios en el ámbito residencial generaron la necesidad de actualización de los distritos vigentes donde se prevean usos de suelo mixtos mediante la combinación de distintos usos del terreno dentro de una misma área, a través de zonificaciones establecidas por la planificación territorial. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional tuvo en cuenta los cambios ocurridos a partir de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial, a través de la actualización normativa de usos de suelo en el sector a escala interbarrial y ciudad; sin embargo, no tuvo en cuenta la regulación de usos de suelo a escala intrabarrial. Desde una forma integrada de planificación del uso de la tierra, se debe considerar la combinación de funciones y el acuerdo con las políticas estatales (Albrecht, 2004). En las áreas urbanas actuales adquiere cada vez mayor importancia la combinación adecuada de los diferentes usos y funciones de la tierra, para propiciar una vitalidad urbana adecuada, la que es definida por autores como Jacobs (1961) y Montgomery (1998) como la capacidad de generar vida pública en las calles, plazas y parques, así como la capacidad de identificación de los usuarios de determinados sectores con sus lugares de pertenencia o barrios. De esta manera, la capacidad de los edificios de dar sustento a estas actividades y prácticas es lo que determina en su mayoría la vitalidad urbana. Tal como indican los autores, en los casos analizados se verificó cómo estas prácticas económicas diversificaron los usos de suelo y generaron mayor vitalidad en el sector; sin embargo, ni los espacios ni la normativa propuestos por la planificación facilitaron el desarrollo de estas actividades.

Los tres conjuntos habitacionales analizados, si bien desde la planificación original se adecuaron a la zonificación de usos de suelo previstos, actualmente evidenciaron cierta incompatibilidad de usos de suelo generada a partir de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial, lo que demostró la necesidad de regulación específica de usos y funciones económicas y residenciales en los conjuntos habitacionales de manera conjunta, cuya implantación pueda coexistir con el uso dominante sin perder sus características según una planificación territorial. Por su parte, el barrio FOECYT Alborada también demostró incompatibilidades con el Código Urbano en el momento de la planificación original, en tanto no se respetó el diseño de viviendas de densidad media. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no tuvo en cuenta los cambios ocurridos a partir de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial a través de la actualización normativa de usos de suelo en los conjuntos habitacionales a escala intrabarrial. Del mismo modo, no se acompañaron los cambios de usos con medidas de regulación que aborden de manera conjunta los nuevos usos económicos con los usos residenciales predominantes, ni tampoco se reglamentaron criterios de diseño que acompañen estos cambios de usos del suelo. Abramo (2003) observó que un porcentaje importante de vecinos trabaja en las propias favelas de Río de Janeiro, y se constituyen así en un lugar de concentración de actividades de servicio y comercio informal; dio cuenta además de la importancia que presenta la proximidad entre el lugar de residencia y el desempeño de la actividad para acceder a ese mercado. En la actualidad, los espacios territoriales que concentran varios usos del suelo de forma simultánea requieren ser abordados como usos mixtos, pero en las ciudades actuales existe una mezcla de usos del suelo que es difícil controlar (Valencia Grajales y Marin Galeano, 2021). Varios estudios demuestran que, a medida que los barrios periféricos crecen, mejoran la heterogeneidad social y espacial de manera gradual, lo que depende de externalidades provistas al barrio a través de la organización política de sus residentes (Abramo, 2003). A diferencia de los postulados del autor, en los casos analizados la

posibilidad de compatibilizar usos, así como de dotar de heterogeneidad, no dependió de las externalidades provistas al barrio, sino que surgió de la misma necesidad de subsistencia de los destinatarios de menores recursos y las redes de intercambio que fueron gestionando a partir del desarrollo de las actividades económicas.

En la indagación de las tres unidades de análisis se pudo constatar que los conjuntos habitacionales fueron concebidos como conjuntos habitacionales monofuncionales con usos complementarios. Sin embargo, con la incorporación de las actividades económicas el barrio fue concebido como miniciudad productiva, y se fue transformando en un centro de producción, servicios y comercialización, donde se diversificaron y mixturaron los usos y funciones de los espacios según una concepción compleja e integral de la división de espacios en la arquitectura y la planificación urbana multifuncional con la cual los usuarios transformaron los conjuntos habitacionales a partir de sus necesidades productivas. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no consideró la incorporación de otros tipos de usos diferentes del residencial -como los de tipos económicos en el ámbito residencial-, por lo que los espacios planificados en el momento inicial no se adaptaron a las necesidades de los usuarios y requirieron modificaciones destinadas a estos fines. Diferentes estudios problematizan sobre la necesidad de generar conjuntos habitacionales con criterios de mixtura de usos para favorecer distintos usos y promover la integración socioespacial. El concepto de uso mixto de la tierra y las funciones ha sido utilizado por años, incluso antes de que existiera la planificación espacial; sin embargo, no siempre fue el paradigma principal en el desarrollo urbano (De Koe, 2013), dado que la planificación del uso de la tierra responde a una forma integrada de combinación de funciones de acuerdo con las políticas implementadas (Albrecht, 2004). Para Stillerman y Salcedo (2012), los espacios de intercambio comercial, donde son posibles interacciones entre personas pertenecientes a grupos sociales diversos y existen procesos de apropiación y resistencia informal a las reglas impuestas, se sitúan en barrios con mixtura social y con accesibilidad mediante servicios públicos, por lo que pensar en políticas de integración socioespacial requiere que el comercio en la ciudad se conciba bajo las lógicas de inclusión social. A diferencia de lo que plantean los autores, en los casos analizados a pesar de que no se planificaron espacios de tipos multifuncionales ni se acompañaron las transformaciones ocurridas con el desarrollo de las prácticas económicas, los destinatarios generaron formas de integración socioespacial.

En los tres conjuntos habitacionales se verificó que inicialmente los espacios de los conjuntos habitacionales fueron planificados como objetos acabados. Sin embargo, las transformaciones efectuadas por los usuarios para la incorporación de sus prácticas económicas generaron espacios residenciales concebidos como objetos modificables que se encuentran en permanente transformación. Fueron diseñados con principios de crecimiento, adaptabilidad y transformabilidad, y admitieron distintas modificaciones a través del tiempo según los recursos disponibles y necesidades de adaptación a las prácticas económicas de los usuarios. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no consideró las modificaciones constructivas o de uso que llevaron a cabo los usuarios para la adaptación de los espacios residenciales a sus prácticas económicas que requirió el habitar estos conjuntos. Rigatti (1997) demuestra la incapacidad de los conjuntos estatales para satisfacer las demandas de sus destinatarios, lo cual se manifiesta en mecanismos de transformación del espacio, recurrentes en el mismo conjunto y otros de características similares, donde el espacio pasa a ser un instrumento de las prácticas sociales que asume un



carácter tanto de reproducción como de producción de prácticas sociales. La consolidación física de los barrios de autoconstrucción (Turner, 1976 y Mangin, 1968) generó la integración de estas áreas a importantes dinámicas urbanas, y su desarrollo progresivo transformó gradualmente a las barriadas en barrios regulares de la ciudad. Los residentes de los barrios periféricos invierten recursos disponibles en un proceso de autoconstrucción residencial constante, donde cada fase de construcción implica hacer uso de una permanente improvisación y diversas estrategias (Holston, 1991), por lo que su reproducción continua requiere que la urbanización periférica sea estudiada a través del espacio y del tiempo, dado su carácter provisional (Caldeira, 2017). En los casos analizados se constataron las observaciones planteadas por los autores y se verificó la falta de adaptación de los conjuntos habitacionales a las necesidades de los destinatarios, evidenciando un proceso de definición y autoconstrucción constante del ámbito residencial a partir de sus necesidades, recursos y aspiraciones.

Los tres conjuntos analizados ponen en evidencia que los cambios de usos modificaron la implantación original de los partidos de los componentes de cada conjunto habitacional, ya sea para la incorporación de actividades económicas o para la introducción de usos residenciales, en los cuales se modificó la configuración inicial abierta geométrica hacia otra cerrada adquiriendo configuraciones compactas, en particular en las viviendas individuales. En el centro comercial del barrio Provincias Unidas también se verificó la misma modificación en el partido por la adaptación y ocupación de espacios originalmente comerciales para usos residenciales. Las viviendas colectivas de los barrios España y Provincias Unidas, por su parte, pasaron de una implantación cerrada a otra abierta por el anexo o la adhesión de locales comerciales en sus extremos. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no consideró las implantaciones requeridas por los usuarios para que los espacios de habitar pudieran adaptarse a los usos económicos de los espacios residenciales ni contempló la necesidad de brindar asesoramiento necesario para realizar las modificaciones que requirió el habitar estos conjuntos, particularmente en los espacios comunes de los barrios con viviendas colectivas. Romero Grezzi (2017) da cuenta de cómo el espacio construido establece condiciones para el desarrollo socioeconómico, presenta posibilidades y restricciones para el despliegue de prácticas que buscan mejorar las condiciones sociales, espaciales y económicas de una comunidad. Indica que las soluciones habitacionales no significan una mejora en términos de calidad habitacional, debido a los criterios con que fueron planteadas. Siguiendo lo sostenido por el autor, la posibilidad de acceder a una vivienda no significó necesariamente una mejoría para los usuarios, ya que muchas veces los partidos de los diseños no se adaptaron a sus necesidades económicas en el ámbito residencial, lo que requirió de distintas adaptaciones en la implantación de las viviendas.

Las características de los recorridos que presentó el diseño de espacios comunes variaron a partir de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial. En los espacios comunes de los barrios España y Provincias Unidas, las circulaciones pasaron de funcionar como sendas peatonales (destinadas a la circulación de usuarios a pie) o vehiculares (destinadas a la circulación de usuarios en medios de movilidad para tránsitos exclusivos) a constituirse en sendas peatovehiculares, por la necesidad de acceso de proveedores y estacionamientos de usuarios en los espacios comunes, sobre todo en las zonas y calles públicas destinadas a la circulación de usuarios a pie y en medios de movilidad en las cuales su uso se da en períodos de tiempo alterno o simultáneo. En el barrio FOECYT Alborada no se

observaron modificaciones, dado que el espacio exterior a las viviendas mantuvo las sendas peatonales y vehiculares de uso exclusivo en ambos momentos de análisis. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no tuvo en cuenta los tipos de circulaciones requeridas por los usuarios para adaptarlas a sus prácticas económicas, ni contempló la necesidad de modificar las circulaciones para que los espacios de habitar pudieran adaptarse a los usos económicos de los espacios residenciales que requirió el habitar estos conjuntos, particularmente en los espacios comunes de los barrios con viviendas colectivas. Para Hillier (en Greene, 1999), la configuración espacial afecta el tipo de vida y las relaciones que se producirán en un lugar, provee un campo potencial de encuentro donde la movilidad cotidiana permite el encuentro entre vecinos, siendo la constitución de grupos más favorable. Sostiene que uno de los mayores aportes que puede hacer la arquitectura a la integración socioespacial es la configuración de espacios que faciliten las interacciones sociales. El diseño desde la configuración espacial puede contribuir a la integración social, en tanto la configuración de la trama urbana incide en el control social del espacio mediante patrones de movimiento, y a través de la misma se puede potenciar un espacio probabilístico con potencial de generar situaciones de co-presencia, encuentro entre personas y, en consecuencia, estimular el intercambio social (Greene, 1999). Estas consideraciones se verificaron en los casos analizados donde las circulaciones de espacios comunes de los conjuntos habitacionales pasaron de destinarse a sendas de uso único para constituirse en sendas mixtas a partir del desarrollo de actividades económicas en el ámbito residencial.

Las características de uso que presentó el diseño de espacios comunes de los conjuntos habitacionales tendieron a modificarse a partir de la introducción de usos económicos en el ámbito barrial, y la consecuente mixtura de usos económicos y residenciales. Originalmente fueron concebidos como espacios de paso, para al tránsito de un espacio a otro sin una función específica en sí mismo por un período de tiempo reducido, para volverse de ocupación permanente, a través del desarrollo de una función específica por un período prolongado de tiempo, o bien de tipo mixto, destinados al desarrollo de funciones de paso y permanencia, por períodos de tiempo alternados o simultáneos, a partir de las prácticas productivas. Estas modificaciones en las características de los espacios comunes se evidenciaron particularmente en los barrios España y Provincias Unidas, mientras que en el barrio FOECYT Alborada no se verificaron mayores variaciones. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no tuvo en cuenta los tipos de espacios requeridos por los usuarios para adaptarlos a sus prácticas económicas, ni contempló la necesidad de modificar los espacios para que los espacios de habitar pudieran adaptarse a los usos económicos de los espacios residenciales que requirió el habitar estos conjuntos, particularmente en los espacios comunes de los barrios con viviendas colectivas. Roberts (2007) y Kearns et al. (2013) señalan que los diseños integrados que aseguran una adecuada distribución de las viviendas para sectores de diferentes ingresos y minimizan las diferencias materiales entre los hogares, tienden a evitar las divisiones entre vecinos al interior de barrios de ingresos mixtos y a la formación de identidades espaciales unificadas. Asimismo, importan también la disponibilidad de espacios públicos, así como de los equipamientos comunitarios con el que cuenta el vecindario y su distribución (Sennett, 2011) para incentivar el encuentro entre hogares, a la vez que permite evidenciar hábitos diferentes y estimular las relaciones entre vecinos (Maturana, Vergara y Romano, 2016). A su vez, Greene (1999) postula que la estructura del espacio es la que potenciará el encuentro, y de este modo, los espacios integrados atraerán usos de suelo sensibles al flujo, como por ejemplo el comercio, lo que a su vez atraerá

más movimiento. En los casos analizados se verificó la importancia del diseño de espacios integrados y la posibilidad de que los espacios puedan cumplir distintas funciones, lo que es fundamental en los usos económicos del ámbito residencial, que puede atraer distintos movimientos de personas y tiende a potenciar el encuentro en los espacios comunes barriales.

### **5. 1. 2 Dimensión Socioeconómica**

Si bien el centro comercial del barrio España estuvo originalmente destinado a usos de tipos comerciales y también a usos recreativos complementarios a los usos residenciales, en los tres conjuntos habitacionales analizados la incorporación de usos laborales por parte de los usuarios en los conjuntos de carácter residencial exclusivo diversificó las actividades del sector, que anteriormente estuvo destinado a usos únicos, para el desarrollo de una única función, y promovió la mixtura de usos, a partir del desarrollo de funciones residenciales y económicas. Del mismo modo, se verificó el proceso inverso en los centros comerciales de los barrios España y Provincias Unidas, donde por cuestiones de administración o por ocupaciones informales, los espacios originalmente destinados a usos comerciales pasaron a albergar usos de tipos residenciales. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no tuvo en cuenta la mixtura de usos producida por incorporación de usos laborales por parte de los usuarios a partir del desarrollo de actividades económicas en los espacios de habitar, de modo tal que los conjuntos habitacionales no pudieron adaptarse a las necesidades de los espacios residenciales que requirió el habitar. Los objetivos acordados recientemente en la Carta del Nuevo Urbanismo (1996) y la Nueva Agenda Urbana (2017) visualizan la necesidad de reconfiguración de barrios periféricos, para lo cual reconocen que las soluciones físicas por sí solas no resolverán problemas sociales y económicos, pero que, del mismo modo, tampoco puede sostenerse una economía estable comunitaria sin el respaldo de un marco físico adecuado. De esta manera, se propone considerar la realización de las actividades productivas y comerciales que desarrollan los sectores de bajos recursos y la dotación de centros barriales de abastecimiento y servicio que cualifiquen el espacio urbano, como fundamentos que aporten a un nuevo paradigma de vivienda social que favorezca la mixtura funcional y socioeconómica, considerando a la mixtura socioespacial uno de los principales factores que contribuyen a reducir las diferencias de oportunidades. Estas consideraciones se verificaron en los casos analizados, donde la planificación inicial de los conjuntos habitacionales no tuvo en cuenta los futuros usos económicos que introducirían sus usuarios en los espacios de habitar, por lo que no se cualificaron los espacios ni se realizaron las dotaciones de servicios, equipamientos e infraestructuras correspondientes para llevar a cabo este tipo de prácticas.

En los tres conjuntos analizados, los conjuntos habitacionales estuvieron destinados para el uso de vecinos del mismo barrio. Sin embargo, las actividades económicas atrajeron a personas de otros barrios de la ciudad y diversificaron los usuarios de los espacios comunes del ámbito residencial, donde los asistentes de las actividades proceden vecinos del barrio, de una escala barrial, también provienen vecinos de otros barrios, de una escala interbarrial, y ciudadanos en general, de una escala ciudad. Este flujo constante de población se produjo no solo por clientes que asisten a consumir servicios, comercios o producción de los barrios analizados, sino también porque concurren de otros sectores como trabajadores de los distintos emprendimientos. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la

política habitacional solo planificó los conjuntos habitacionales para una escala intrabarrial, por lo que no tuvo en cuenta la concurrencia a los conjuntos habitacionales de clientes y trabajadores de una escala interbarrial, y de la ciudad en general, a partir del desarrollo de actividades económicas en los espacios comunes del ámbito residencial, ni tampoco previó las dotaciones necesarias que requieren este tipo de usos y de flujo de población. Vergara Erices (2019) indica que las diferentes políticas habitacionales que promueven la mixtura social comienzan a perfilarse en toda Latinoamérica, buscando restituir la cohesión social en barrios. Dichas medidas han sido criticadas por no cumplir con el objetivo que proponen, sugiriendo que la diversidad del vecindario es un obstáculo para la cohesión. Contrariamente a lo planteado por el autor, en los conjuntos analizados se evidenció el funcionamiento de las tres unidades residenciales como una sola unidad, lo que demostró el sentido de cohesión social desarrollado por los usuarios de los conjuntos habitacionales a partir del desarrollo de las actividades económicas.

Las relaciones producidas por las actividades económicas en las tres unidades de análisis, en algunas situaciones generaron trayectorias sociales ascendentes y en otras suplieron la falta de empleos formales, permitiendo a los distintos usuarios ocupar posiciones sociales superiores en la estructura de oportunidades que tienen. Esto les permitió pasar posiciones de sectores de ingresos medios-bajos a medios, donde el nivel de adquisición económica pasó a encontrarse en niveles adecuados. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no tuvo en cuenta las posibilidades que podría generar el desarrollo de actividades económicas en el ámbito residencial en las posiciones económicas de los destinatarios ni en sus trayectorias sociales, por lo que no brindó apoyo a este tipo de iniciativas en el ámbito residencial. Wacquant (2013) destaca que uno de los factores de la estigmatización asociada al hecho de vivir en barrios degradados y degradantes tiene que ver con la distribución desigual de grupos sociales diferentes en el interior del espacio urbano y la concreta afectación de la interacción entre los grupos sociales y las posibilidades de movilidad social. Diversos autores concuerdan en que el aislamiento espacial y el distanciamiento entre las clases promueven la desintegración social y que esto afecta especialmente a los grupos pobres (Sabatini, 2003; Katzman, 1999). El estudio de Parrado Rodríguez (2020) indica que la proximidad de los hogares incide positivamente en la formación de vínculos sociales; no obstante, demuestra que esta proximidad no implica que los distintos grupos generen mayores oportunidades laborales entre sí, por lo que es necesario reflexionar sobre las posibilidades y límites de la integración social en la ciudad latinoamericana. Germani (1955), Llach (1978) y Torrado (1992) destacaron al trabajo decente como uno de los factores que favorecen el ascenso social, por lo cual es relevante el rol del Estado en dichas oportunidades y en las desigualdades sociales (Dalle, 2010). A medida que los nuevos residentes empiezan a habitar los espacios y apropiarse de los mismos mediante sus transformaciones y adaptaciones a nuevos usos, se involucran en redes de modo simultáneo, lo cual a su vez mejora sus posibilidades de conseguir un trabajo y proporciona una base local de apoyo. Las dinámicas que operan en los procesos de urbanización periférica operan transversalmente con las instituciones del Estado, por lo que su accionar es crucial en la creación de condiciones para la urbanización, la regularización, la legalización y la incorporación de los pobres en la ciudad (Caldeira, 2017). En coincidencia con lo que plantea la última autora, en los conjuntos analizados se observó cómo el desarrollo de prácticas económicas en el ámbito residencial permitió a los usuarios generar ingresos económicos para llevar adelante sus vidas, así como proporcionar fuentes de trabajo a vecinos del barrio y de otros barrios, lo que requiere necesariamente del apoyo de las instituciones

estatales para el desarrollo de mecanismos destinados a la progresiva integración social de los trabajadores.

En los tres conjuntos habitacionales se evidenció que las asociaciones laborales generadas a partir de las prácticas económicas en el barrio estimularon las interacciones con vecinos del mismo y de otros barrios, las que mayormente conformaron vínculos de integración a partir de las interacciones entre vecinos que promovieron relaciones armónicas. Pero también se verificaron relaciones de desintegración desde las interacciones entre vecinos del mismo barrio que promovieron relaciones conflictivas, como fue el caso del barrio Provincias Unidas, donde la ocupación de la planta alta del centro comercial para usos residenciales generó distintos problemas de convivencia, además de daños estructurales y constructivos por usos no admitidos. En relación con esta variable, se puede extraer como conclusión que la política habitacional no tuvo en cuenta las posibilidades que podría generar el desarrollo de actividades económicas en el ámbito residencial para promover las interacciones armónicas entre vecinos del mismo o de distintos barrios, así como de involucrarse en la resolución de problemas de convivencia entre vecinos del mismo barrio que producen interacciones conflictivas. El estudio de los barrios periféricos fue precedido por Turner (1976) y Mangin (1968), quienes indicaron que un gran número de personas tuvo que recurrir al empleo informal y hacer uso de distintas estrategias para poder sobrevivir propiciando actividades comerciales en las calles, donde se observó el auge de prácticas asociativas y redes sociales. Distintos autores (Jacobs, 1973; Montgomery, 1998; Walliser, 2013) analizaron el rol que juega la actividad comercial en la rehabilitación de barrios, por el valor que presentan los comercios de proximidad como puntos de encuentro e interacción social a nivel vecinal; por la capacidad de aportar centralidad a los barrios a partir de estas dotaciones y por el desarrollo económico local. Desde tiempos remotos articulan el espacio comercial y el de sociabilidad, pero también son motivos de tensiones y conflictos, al acoger feriantes distintos y situaciones heterogéneas (Pirenne, 1960). Busso (2006) indica que el trabajo en espacios públicos no solo constituye espacios de aprovisionamiento comercial como espacios universales e históricos de intercambios, sino también como espacios de interacción social como ámbito conflictivo (Busso y Gorban, 2003).

En los tres conjuntos analizados, el Estado financió la instancia inicial de planificación de los conjuntos habitacionales, y brindó fondos destinados a ayuda habitacional para financiar únicamente las necesidades residenciales de los espacios comunes. Sin embargo, no acompañó la satisfacción de necesidades que sobrevinieron con otras ayudas sociales, a través de la provisión de fondos destinados a financiar la necesidad residencial y otros factores sociales, económicos, educativos, jurídicos, políticos, ambientales, urbanos de los espacios comunes que hacen a la integración de los destinatarios. Este aspecto adquirió relevancia en el problema analizado, considerando que de un barrio planificado inicialmente como ciudad dormitorio se pasó a otro concebido como miniciudad productiva, lo cual requiere continuamente de fondos y distintas ayudas sociales por parte del Estado. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no tuvo en cuenta la necesidad de ayudas sociales que requiere el desarrollo de prácticas económicas en el ámbito residencial, no solo mediante la financiación de soluciones habitacionales, sino también a través del destino de fondos de otros factores que también hacen a la integración de los destinatarios en términos de derechos humanos. Vergara Erices (2019) indica que, si bien las políticas de mixtura social o vivienda inclusiva logran frenar temporalmente la segregación espacial, no consiguen fomentar la cohesión social en los barrios, dada la heterogeneidad de estilos de vida que impide que

familias de diferente condición socioeconómica o étnica-cultural desarrollen un sentido de pertenencia común y sociabilidad entre ellas. Esto puede explicar por qué la cohesión social de los barrios mixtos no depende completamente del grado de diversidad que tienen los lugares, sino que más bien es el resultado de la confluencia de una serie de factores de naturaleza social y espacial que operan a diferentes escalas territoriales (Vergara Erices, 2019). Caldeira (2017) propone dos condiciones que permiten la mejora continua de los espacios urbanos periféricos y las transformaciones en los procesos de urbanización periférica: una fuerte organización de los residentes y la participación de los Estados, que están obligados a comprometerse a principios de justicia social, particularmente mediante el doble mecanismo -empleo y vivienda- que supone la integración de los destinatarios en las redes sociales y políticas. En los casos analizados se verificó lo que proponen los autores, ya que la integración de los usuarios requiere de la satisfacción de factores sociales y económicos, y adquirió relevancia en el problema analizado, al considerar que de un barrio planificado inicialmente como ciudad dormitorio se pasó a otro concebido como miniciudad productiva, lo cual requiere continuamente de fondos y distintas ayudas sociales por parte del Estado.

### **5. 1. 3 Dimensión Jurídico-política**

En cuanto a las formas de regulación normativa de los espacios comunes, en los tres conjuntos analizados la mayoría de la normativa destinada a la administración de los conjuntos no fue aplicada ni entró en vigencia, lo que generó numerosos problemas habitacionales por cambios de usos de los espacios donde no se verificaron parámetros o estándares que regulen los usos del barrio. La aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal solo fue concretada para la administración del centro comercial del barrio España, luego de la adjudicación de locales comerciales a los propietarios, lo que evitó numerosos problemas habitacionales por cambios de usos de los espacios. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no se encargó de la establecer los mecanismos de aplicación que requiere la administración los conjuntos habitacionales ni tampoco de realizar un seguimiento efectivo de la normativa vigente. Acosta y Bereterbide (en Ballent, 1987) consideran que los conjuntos de vivienda social constituyen uno de los principales problemas urbanos. Algunas de las críticas tienen que ver con que no tienen en cuenta el tipo y la cantidad de usuarios, no posibilitan ampliaciones y los pocos espacios comunes que poseen terminan siendo un sitio de tensiones, conflictos e inseguridad. Elke et al. (2018) observan que las cualidades del mercado tradicional no están presentes en los espacios de intercambio comercial de las ciudades latinoamericanas, dado que estas tipologías de comercio muchas veces no aportan a la esfera pública de la ciudad como espacio de intercambio e integración social, lo que requiere indagar en sus características físico-espaciales y de administración y formas de regulación de espacios comerciales en la ciudad, por la interacción entre los usuarios en el lugar. Para Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001), la integración social requiere que la sociedad sea capaz, por una parte, de generar y consensuar normas de comportamiento comunes; por otra, de ofrecer a todos sus integrantes equidad de oportunidades y, finalmente, brindar un marco en donde sea posible el desarrollo de identidades. Siguiendo los aportes de los autores, en los casos analizados se verificó la importancia de que exista un marco normativo desde el inicio de la ocupación de los conjuntos habitacionales, así como también de que se actualicen las normativas en función de las modificaciones tanto físicas como de funcionamiento que puedan existir en los conjuntos habitacionales a través del tiempo.



En sus orígenes, el plan no previó la conformación de consorcios de vecinos ni de Comisiones Vecinales. Si bien en la actualidad en los tres conjuntos habitacionales existen comisiones vecinales en el marco de las cuales se establecen reuniones participativas entre vecinos y donde se fijan normas y acuerdos vecinales, las mismas no fueron debidamente difundidas ni tuvieron convocatoria. No existió un funcionamiento activo ni una participación vecinal con convocatoria que garantice las formas de participación a través de organizaciones barriales de los espacios comunes. Sin embargo, el consorcio barrial, como ente constituido con participación de vecinos y municipalidad, con el fin de realizar mejoras y mantenimiento en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales, únicamente presentó un funcionamiento activo en la administración del centro comercial del barrio España. Asimismo, el barrio Provincias Unidas presentó un referente barrial representado por un vecino designado con capacidad de liderazgo que actuó como intermediario entre el resto de vecinos e instituciones y organizaciones por diversas temáticas cotidianas del ámbito residencial. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no previó formas de organización vecinal desde el inicio de los conjuntos habitacionales, asociaciones que fueron implementadas por necesidad de efectuar un nexo entre vecinos e instituciones; del mismo modo, no se indagó en las otras formas de organización o representantes barriales asignados por los mismos vecinos. Para la Comisión Económica para América Latina y el Caribe -CEPAL- (2000), la integración social tiene que ver con la adhesión de grupos e individuos a normas de comportamiento que garantizan la solución pautada de conflictos; de acuerdo con la difusión equitativa de capacidades y un acceso similar a oportunidades de bienestar por la coexistencia de diversos grupos sociales que pueden expresar su autonomía e identidad de manera armónica en el ejercicio ciudadano, la negociación política, el acceso a activos sociales y la participación en la economía (CEPAL, 2000). En tanto para Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001), la integración social requiere que la sociedad sea capaz, por una parte, de generar y consensuar normas de comportamiento comunes; por otra, de ofrecer a todos sus integrantes equidad de oportunidades y, finalmente, brindar un marco en donde sea posible el desarrollo de identidades. La integración socioespacial se define principalmente la configuración de vínculos sociales entre grupos sociales diferentes que habitan en una misma área residencial (Ruiz-Tagle, 2013). En coincidencia con los autores, y en función a los casos analizados, resultó indispensable el diseño de formas de organización que tengan la capacidad de generar convocatoria de los vecinos mediante formas de identificación, consenso de opiniones e igualdad de oportunidades para los participantes.

En los tres conjuntos habitacionales analizados, el Estado fue detrás de las transformaciones efectuadas por los usuarios por las prácticas económicas en tanto los modelos de planificación y regulación de los espacios comunes mediante planes, normas, ordenanzas, leyes y/o decretos de regulación de las actividades urbanas o tareas de gestión basadas en la regulación, aplicación y control de normas, marcadas por el modelo deseado, no fueron aplicadas con efectividad a través del tiempo. Algunas de estas acciones fueron aplicadas de manera reciente en los conjuntos habitacionales España y Provincias Unidas a fin de mitigar los efectos causados por el deterioro por falta de mantenimiento en fachadas, infraestructuras y servicios, para reparar las construcciones informales realizadas por los usuarios por los cambios de usos y ampliación y obras nuevas, y para rehabilitar los espacios comunes en general del ámbito barrial, o bien para canalizar espacios de participación entre vecinos e instituciones. En el

barrio FOECYT Alborada sin embargo no se verificaron planes, normas o formas de gestión por parte de las autoridades -aplicadas mayormente en los espacios comunes a escala barrial e interbarrial-, lo que probablemente se asocie a que el conjunto habitacional no presenta espacios comunes ni equipamientos comunitarios. En relación con esta variable se puede extraer como conclusión que la política habitacional no previó el mantenimiento y la readaptación de usos y prevención de patologías de construcciones a través del tiempo en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales. Las iniciativas existentes en la actualidad solo se llevan a cabo a manera de refacción de problemas de sanitarios, constructivos y estructurales. Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001) sostienen que el desarrollo de normas sociales para la solución pautada de conflictos requiere, por una parte, que se den las condiciones espaciales a los hogares para que puedan convivir promoviendo relaciones basadas en la confianza; por otra, de configuraciones espaciales que permitan establecer el control social. A partir de lo planteado por los autores y de acuerdo con los casos analizados, los mecanismos de gestión de los conjuntos barriales debieron estar en funcionamiento desde el origen del barrio, a modo preventivo del deterioro físico o de conflictos cotidianos, y no a modo de reparación sobre la marcha de cuestiones que de antemano es deseable que sigan los lineamientos pautados por el modelo deseado de planificación.

En las tres unidades de análisis el Estado no previó el accionar de los vecinos en organizaciones vecinales. Actualmente se verificó un desconocimiento generalizado y falta de interés por la desconfianza en las autoridades, lo cual indica una falta de legitimidad consensuada por parte de los vecinos representantes en las organizaciones barriales para establecer canales de interacción activa y legitimada en los espacios institucionales barriales con las instituciones correspondientes. En relación con esta variable, se puede extraer como conclusión que la política habitacional no previó el accionar de vecinos en comisiones vecinales a través de asociaciones legitimadas que generen convocatoria y permitan establecer canales de participación adecuada. Para Gallardo, Sepúlveda y Tocornal (2001), el entorno inmediato por su parte requiere del establecimiento de un sistema normativo efectivo para ser legitimado. Cuando las normas no son legitimadas, se genera frustración, inacción y repliegue hacia valores individualistas por sobre los valores comunitarios. En cambio, cuando un grupo logra hacer efectivas sus normas, la confianza se refuerza y con ello las capacidades comunitarias. El espacio contribuye a la normatividad a través de su posibilidad de control social ejercido visual y espacialmente, a través de múltiples recorridos, con fachadas abiertas, espacios debidamente accesibles y con un uso claro (Gallardo, Sepúlveda y Tocornal, 2001). Del mismo modo, es indispensable que los conjuntos presenten un tamaño acorde de unidades residenciales, que les permita a sus habitantes conocerse entre sí para la formación de organizaciones sociales. En correspondencia con los autores, en los casos analizados no se verificaron mecanismos de participación consensuados o de autoridades legitimadas, lo que generó un desconocimiento, desconfianza e inacción por parte de los vecinos de los conjuntos habitacionales.

## **5. 2 Conclusiones y recomendaciones**

A lo largo del trabajo, a través del caso analizado y mediante los hallazgos retomados de investigaciones precedentes, se pudo constatar que en los conjuntos habitacionales estatales del periurbano del Gran Resistencia es frecuente el uso de los espacios comunes barriales por parte de los destinatarios para llevar adelante actividades de producción, comercio, servicios y otras conexas, como el alquiler de espacios residenciales destinados a estos fines, que les permitieron a los propietarios generar ingresos económicos, como estrategias de reproducción de la vida.

Las modificaciones realizadas por los usuarios se materializaron a través de apropiaciones y adaptaciones permanentes o transitorias de espacios comunes, que se contradijeron con los usos originalmente previstos por los planificadores. En las urbanizaciones periféricas los usuarios transforman los espacios barriales de acuerdo con los recursos de que disponen en un proceso de autoconstrucción constante. Los residentes se involucran en modos de producción de espacio, que se constituyen a la vez como nuevos tipos de espacios y de destinatarios, donde los residentes también son agentes de urbanización y el espacio asume un carácter tanto de reproducción como de producción de las prácticas sociales.

Estas modificaciones evidenciaron las contradicciones entre los usos originales previstos por la lógica de la planificación y los usos implementados por los habitantes desde la lógica de los usuarios de estos conjuntos. La reproducción continua del espacio en la periferia requiere que la urbanización periférica sea estudiada a través del espacio y del tiempo dado su carácter provisional. Las periferias son espacios que trastornan las lógicas oficiales, operando con ellas de manera transversal, mediante un proceso en el que los usuarios y agentes del Estado interactúan de manera compleja mediante nuevos tipos, demandas y contestaciones.

Si bien estas prácticas económicas afectaron las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de los destinatarios de estos barrios por resignar ciertos espacios de usos residenciales para estas prácticas económicas, a la vez generaron una red de relaciones y entramados en la dotación de servicios, comercios y producción autogestionada que suplió defectos de la planificación original. Por una parte, acercaron a los habitantes de estos barrios actividades necesarias para la reproducción cotidiana de la vida y, por otra, estimularon la generación de externalidades barriales que activaron las relaciones intra e interbarriales a partir de la incorporación de prácticas económicas en el ámbito barrial, que contribuyeron a la integración socioespacial de los mismos. Asimismo, la actividad comercial en los barrios permitió generar puntos de encuentro e interacción social a nivel vecinal y contribuyó a aportar centralidad a los barrios por el desarrollo económico local que articuló el espacio comercial y el de sociabilidad, pero también son motivos de tensiones y conflictos entre vecinos por la implementación de usos no debidos.

Estas consideraciones evidencian la necesidad de generar conjuntos habitacionales con criterios de mixtura de funciones para favorecer distintos usos y promover la integración socioespacial, considerando a la mixtura socioespacial uno de los principales factores que contribuyen a reducir las diferencias de oportunidades. Es evidente que la necesidad de reconfiguración de barrios periféricos debe partir de una mixtura funcional y socioeconómica,

para lo cual se reconoce que las soluciones físicas por sí solas no resolverán problemas sociales y económicos, pero que, del mismo modo, tampoco puede sostenerse una economía estable comunitaria sin el respaldo de un marco físico adecuado.

El problema que se planteó en la tesis, sobre la indagación en la relación entre habitar y trabajar en los espacios comunes de los conjuntos habitacionales de promoción estatal y su posibilidad para aportar a la mixtura física y social, requirió del análisis de los grados de correspondencia identificados entre la planificación de los espacios comunes residenciales en sus orígenes y luego de las transformaciones producto de la incorporación de actividades económicas en el ámbito residencial, donde se verificaron las contradicciones entre la lógica de la planificación y la lógica de los destinatarios y las formas de mixtura espaciales de usos residenciales y económicos.

Posteriormente se detectaron criterios de mixtura socioespacial, y se identificaron las potencialidades que ofrecen estas mixturas de usos para mejorar la integración socioespacial de conjuntos habitacionales públicos degradados. Estas consideraciones permitieron plantear lineamientos para rehabilitar los viejos conjuntos habitacionales y reorientar las intervenciones públicas nuevas, con la finalidad de brindar respuestas más adecuadas a destinatarios de las políticas habitacionales.

Estas estrategias están orientadas a incorporar los procesos y perspectivas de la lógica de los propios usuarios a la lógica de la planificación oficial generando mayor mixtura social y de usos para superar la fragmentación urbana y la inadecuación de las soluciones habitacionales al problema del hábitat productivo, a favor de una ciudad más integrada, igualitaria y con mejor calidad de vida para los sectores de menores ingresos.

A continuación, se plantea una serie de lineamientos o recomendaciones, para rehabilitar conjuntos de viejos barrios degradados e incorporar en el diseño de los nuevos, destinados a aportar a la formulación de políticas habitacionales más adecuadas a las demandas de sus destinatarios, en un nuevo paradigma de vivienda social que contribuya a la integración socioespacial de sus destinatarios.

Las recomendaciones que se realizaron a partir de la investigación realizada obedecieron a la concepción integrada del hábitat que sostiene esta tesis y abarcan las distintas dimensiones del problema. Se presentaron lineamientos en los tres niveles de organización de una intervención pública del problema habitacional: el de la política propiamente dicho, el de los programas y el de los proyectos. En cada uno estos niveles se abarcaron variables definidas en Barreto et al. (2014) para el análisis de la política habitacional, seleccionadas de acuerdo con el alcance del presente trabajo. A nivel de la política: el problema y su abordaje; instrumentos operativos; articulaciones entre áreas del gobierno; organización administrativa; marco normativo; participación y funciones de actores extraestatales; recursos financieros. A nivel de los programas: soluciones y destinatarios y necesidades; alcance y elegibilidad de los destinatarios; participación y organización de los destinatarios. A nivel de los proyectos: dimensiones y tipos de los satisfactores; progresividad de los satisfactores; forma de completarse en el tiempo de las soluciones; criterios de diseño de los satisfactores; modalidad y formas de producción de los satisfactores; tecnologías de producción de los satisfactores.



**Tabla 12.** Esquema de recomendaciones en los distintos niveles de implementación de una política habitacional para el abordaje del hábitat productivo.  
Fuente: elaboración propia.

### 5. 2. 1 Recomendaciones de política habitacional para generar conjuntos de vivienda mixtos

Esta línea de la política habitacional estará orientada a priorizar intervenciones habitacionales destinadas a la provisión de conjuntos de viviendas con espacios comunes y equipamientos destinados a actividades económicas complementarias de la función residencial. Estas estrategias tienen como fin promover políticas adecuadas que articulen programas de vivienda con planes de empleo y de apoyo a las actividades económicas, haciendo uso de la capacidad productiva de bienes, servicios y equipamientos de un segmento de la población, a partir de la formación, organización y fortalecimiento de redes que actualmente estos sectores generan de manera informal para su subsistencia, a través de la cualificación y la dotación de externalidades en los conjuntos habitacionales, a fin de superar las inadecuadas respuestas actuales a las demandas de mixtura física y social.

Reconociendo el potencial que tienen estos sectores sociales para generar iniciativas emprendedoras y consolidar procesos dentro de la economía formal, a partir de una organización en redes de colectivos barriales y dada la capacidad de organización de que disponen para generar redes de solidaridad territorializadas y circuitos económicos autosustentables, es deseable la conformación de redes de actividades económicas autogestionadas promotoras de servicios, comercios y espacios de producción, propias de las economías populares.

Las redes económicas autogestionadas requerirán capacitación para la modalidad de trabajo en sistema colaborativos, cooperativos y solidarios, destinados a la producción de circuitos económicos regulados que cumplan con los requerimientos de calidad y garanticen el funcionamiento complementario, con el fin de desarrollar y fortalecer la vinculación cooperativa y la asociatividad laboral y productiva entre emprendedores y con entidades económicas de mayor escala.

La dotación de externalidades en intervenciones integrales articuladoras de distintos barrios y a la ciudad contribuirán a un crecimiento económico sostenible. Para ello, es fundamental generar intervenciones integrales y articuladas, a fin de promover la capacitación de capital humano existente en los barrios y los efectos de sinergia social pretendidos, facilitando, a la vez, la accesibilidad, el financiamiento y la promoción de centros comerciales a través de políticas que alienten su uso y apropiación, así como la dotación de los servicios, la infraestructura y los equipamientos complementarios para la práctica de sus actividades económicas.

Estos polos de interés comercial especiales generarán la descentralización física en la ciudad, la inclusión social de los trabajadores y el fomento al desarrollo económico urbano, creando las condiciones para el desarrollo de una economía social local en vínculo sinérgico con el contexto de la economía formal, así como la interacción e integración física y social.

Para ello es importante desarrollar centralidades urbanas mediante la incorporación de centros comerciales interbarriales en espacios intersticiales de la ciudad ubicados en los barrios más grandes, que cuenten con capacidades adecuadas de equipamientos, servicios e infraestructura, destinados en particular a productores locales y regionales. Y otros de escala menor, que funcionen de modo complementario de manera intrabarrial destinados a usuarios de viviendas estatales, cuya promoción esté avalada por un régimen impositivo diferente de la competencia del comercio tradicional, que garantice menores precios que los del mercado para atraer distintos compradores y generar las mixturas físicas y sociales pretendidas.

#### 5.2.1.1 Abordaje de los conjuntos habitacionales mixtos

Esta política deberá capitalizar las iniciativas económicas de los usuarios en el ámbito residencial, para otorgar respuestas habitacionales adecuadas a las demandas de sus destinatarios a través de la generación de conjuntos mixtos. Será prioritario planificar conjuntos estatales y áreas residenciales de manera conjunta, como unidades integrales de planificación e intervención a fin de evitar el crecimiento fragmentado de la ciudad, para que las intervenciones generen, por un lado, alternativas de comercio en las viviendas y, por otro,



comercios de mayor escala distribuidos en puntos estratégicos intersticiales barriales e interbarriales, otorgando respuesta a las necesidades habitacionales mediante distintas alternativas que incorporen criterios de mixtura física y social. Asimismo, es necesario el fortalecimiento de capacidades y sinergias para la organización de redes intra e interbarriales basadas en relaciones vecinales de intercambio, solidarias de las economías populares. Del mismo modo, apoyar la conformación, cualificación y difusión de redes económicas barriales de producción, comercios y servicios, que articulen ofertas complementarias y con características competitivas respecto de las que presentan las centralidades urbanas para proveer del abastecimiento diario a escala barrial y alentar a la vez la concurrencia de distintos grupos de población a los conjuntos habitacionales para conseguir la integración socioespacial pretendida.

#### 5.2.1.2 Destinatarios de los conjuntos habitacionales mixtos

Esta política deberá realizar un estudio a nivel nacional para verificar el estado de los conjuntos habitacionales productivos, que comprenda el relevamiento de las viviendas productivas, sus usuarios, los problemas que se presentan y las necesidades que tienen, así como los tipos de intervenciones requeridas, las características de las asistencias técnicas profesionales necesarias y los marcos legales normativos y procedimientos de gestión y administración que requerirán.

Los programas orientados a la consecución de este hábitat productivo estarán destinados en un porcentaje a sectores de ingresos medios, medios-bajos y bajos, que tengan vocación emprendedora y desarrollen actividades económicas en los conjuntos habitacionales de promoción estatal y que requieran: a) financiamiento blando al acceso a la vivienda en conjuntos habitacionales nuevos mixtos; b) financiamiento blando para el mejoramiento de sus viviendas productivas, de las viviendas no productivas deterioradas y para el arreglo de espacios comunes y locales comerciales existentes que fueron modificados por actividades económicas, y c) atención de nuevas solicitudes de reformas y ampliación para actividades económicas en ambos tipos de conjuntos.

#### 5.2.1.3 Financiamiento de los conjuntos habitacionales mixtos

El Estado debe estar a cargo de la instancia inicial de planificación de los conjuntos habitacionales, brindando fondos destinados a financiar las necesidades residenciales de los destinatarios y las actividades económicas de los emprendedores. Esta política debe estar orientada a acompañar la satisfacción de necesidades que sobrevinieron a partir de la incorporación de prácticas económicas en el ámbito residencial, complementada con otras ayudas sociales, a través de la provisión de fondos destinados no solo a financiar la necesidad residencial sino también las actividades económicas que hoy realizan en los barrios o las viviendas para subsistir, así como otros aspectos que se revelen claves para la integración social de los destinatarios. El financiamiento público -que constará de programas de vivienda y equipamientos barriales, así como de apoyo a las actividades económicas referidas- podrá complementarse con iniciativas privadas, a partir de un plan urbanístico que busque la sostenibilidad de los emprendimientos, en el cual, a modo de ejemplo, la provisión de las viviendas podrían estar a cargo del financiamiento público (como ocurre tradicionalmente) y

la ejecución de las edificaciones adicionales destinadas a usos económicos en manos del Estado también, pero a través de financiamientos específicos para los emprendedores (a modo de créditos productivos), en ambos casos a través de subsidios parciales a los destinatarios mediante créditos blandos de bajas tasas de interés.

### **5. 2. 2 Recomendaciones de programas habitacionales para generar conjuntos de vivienda mixtos**

Planificar conjuntos habitacionales mixtos requiere diseñar programas gestionables y factibles desde el punto de vista de la temporalización y la progresividad, planteando fases de ejecución y consolidación, para acompañar las transformaciones futuras en los conjuntos nuevos y ocurridas con el desarrollo de las prácticas económicas de los usuarios en los conjuntos habitacionales existentes. Para estos fines es necesario analizar los conjuntos habitacionales, tanto en los niveles en que más macrointervenciones hayan sufrido como en las diversas microtransformaciones experimentadas, así como promover principios y metodologías de abordaje de las modificaciones, basados en el planeamiento y la recuperación de lo existente y la mezcla de funciones. Esto generará una superposición de actividades en el barrio, a partir de la articulación de usos mixtos compatibles en sus edificaciones.

La planificación de conjuntos nuevos y existentes requiere identificar los posibles destinatarios y las necesidades futuras a partir de relevamientos previos sobre los recursos y procesos destinados a los procesos de autoconstrucción; para ello es fundamental revisar la concepción de los destinatarios y la estructura de los hogares que habitan las unidades habitacionales y, en consecuencia, de las tipologías habitacionales que se debieran implementar desde las soluciones habitacionales, así como brindar los asesoramientos técnicos profesionales necesarios para realizar las modificaciones funcionales y constructivas de los espacios comunes residenciales que requiere habitar estos conjuntos como espacios de producción, comercialización y servicios.

Estos criterios deben llevarse a cabo a través del asesoramiento y asistencia técnica profesional en las tres modalidades de programas: a) para la ejecución de conjuntos habitacionales nuevos; b) para la rehabilitación, remodelación y ampliación constructiva de los existentes, y c) el de seguimiento, especialmente en los casos en que hubiera relocalizaciones. Estas intervenciones estarán orientadas a proyectar construcciones completas o partes de edificios destinados a usos diferentes, o bien donde se combinen distintas funciones en determinados sectores de una ciudad, de acuerdo con las fases de implementación de las diversas estrategias utilizadas en los procesos de urbanización periférica a partir del desarrollo de actividades económicas implementadas por los usuarios.

#### **5.2.2.1 Ejecución de conjuntos de viviendas nuevos**

Destinado en un porcentaje a emprendedores que realicen actividades productivas, comerciales o de servicios, que requieran del acceso a vivienda y a un local destinado al desarrollo del emprendimiento, y no puedan satisfacer estas necesidades por sus propios medios. El programa está orientado a la construcción de conjuntos de viviendas con espacios comunes y equipamientos, entre ellos los destinados a actividades económicas

complementarias, localizados en puntos intersticiales y futuros nodos estratégicos de descentralización y nuevas centralidades en las ciudades, que combinen usos mixtos comerciales y residenciales. Esto requiere concebir los procesos de urbanización periférica de los conjuntos habitacionales desde un abordaje espacial y temporal, como objetos modificables en el tiempo para contemplar su carácter procesual en futuras intervenciones y adaptarlos a las prácticas económicas realizadas por los usuarios. Los conjuntos deben contemplar su crecimiento y transformabilidad, mediante la combinación de características procesuales y de progresividad de los espacios de viviendas con los asesoramientos técnicos profesionales correspondientes para brindar a los usuarios la posibilidad de realizar ampliaciones y transformaciones en el tiempo a fin de satisfacer las necesidades futuras de los habitantes en distintas instancias.

#### 5.2.2.2 Mejoramiento de conjuntos de viviendas existentes

Destinado a usuarios de conjuntos habitacionales que tengan localizados sus emprendimientos productivos, comerciales o de servicios en los espacios residenciales de los conjuntos habitacionales estatales y que requieran de asistencia técnica profesional para la ampliación o remodelación de viviendas y el mejoramiento de espacios comunes o centros comerciales. Consta del mejoramiento de la vivienda y el local donde se localiza el emprendimiento, o bien de la relocalización de aquellos en que los relevamientos previos hayan detectado que se requiere un nuevo emplazamiento de la actividad económica por encontrarse actualmente obstaculizando circulaciones o espacios comunes, que no cumplan la normativa, sean incompatibles con el habitar o afecten las condiciones de habitabilidad. Requiere planificar la rehabilitación de los conjuntos habitacionales a través de la consolidación adecuada de edificaciones informales de los usuarios para cambios de usos en el hábitat formal mediante acciones proyectuales de recualificación y regeneración de conjuntos habitacionales, que tengan en cuenta las necesidades económicas en los espacios del ámbito residencial. Esto demandará acciones de readaptación de usos, refacción de problemas de sanitarios, constructivos y estructurales; regularización de construcciones informales realizadas, ampliaciones y obras nuevas y de rehabilitación de los espacios comunes del ámbito barrial, así como también efectuar acciones de relocalización de actividades en sitios adecuados del ámbito residencial.

#### 5.2.2.3 Seguimiento de conjuntos de viviendas nuevos y existentes

Destinado a usuarios beneficiarios de conjuntos habitacionales mixtos, ya sea mediante el acceso a programas nuevos o de mejoramiento. El programa estará orientado al acompañamiento de ocupación de los conjuntos habitacionales y de los procesos de transformación del hábitat residencial mediante asesoramientos técnicos profesionales. Este sistema debe estar basado en la promoción y el financiamiento blando de los procesos de ocupación de los conjuntos habitacionales y de las reformas espaciales a partir de las necesidades de prácticas económicas. Debe considerar las nuevas necesidades detectadas y las posibles demandas futuras sobre la base de las actividades económicas que realizan los destinatarios en los espacios comunes del ámbito residencial. También debe contemplar la prevención de patologías de construcciones a través del tiempo, el respeto de los límites de dominio público y privado y el cuidado de las condiciones de habitabilidad del barrio.

Asimismo, comprende el seguimiento de la evolución de los conjuntos habitacionales, mediante el acompañamiento técnico profesional en las futuras ampliaciones y remodelaciones que requieran realizar los usuarios en los espacios residenciales.

### **5. 2. 3 Recomendaciones de proyectos habitacionales para generar conjuntos de viviendas mixtos**

Esta línea de política tendrá como un objetivo concebir conjuntos habitacionales mixtos como centralidades periurbanas en las que las funciones residenciales se combinan con actividades comerciales, de servicios y productivas compatibles, según una concepción de arquitectura y de planificación urbana multifuncional, a partir de las necesidades económicas de sus destinatarios.

Esto requiere de la mixtura y diversificación de usos y funciones de los espacios como paradigma principal en el desarrollo urbano de vivienda social, para favorecer la integración social y espacial de la periferia urbana al centro de la ciudad.

Desde ella se proponen pautas proyectuales de soluciones habitacionales alternativas con equipamientos complementarios destinados a centros comerciales intrabarriales e interbarriales; se adecuará el espacio público para albergar usos productivos de distinta naturaleza, sitios de abastecimiento domiciliarios y centros productivos y de servicios externos al conjunto barrial.

Esta política está orientada a estimular estas actividades y atraer compradores de barrios vecinos para que se conformen espacios públicos recreativos y productivos para distintos perfiles sociales, que generen un crecimiento sostenido y favorezcan la integración y mixtura social y espacial.

Para llevar a cabo estos fines las acciones proyectuales se basarán en la reprogramación, recalificación y regeneración de los barrios periurbanos y en la conformación de nuevas alternativas habitacionales que den respuestas a las necesidades y expectativas de los usuarios que realizan actividades económicas barriales.

La mezcla de actividades y funciones en los conjuntos habitacionales para la realización de actividades productivas, comerciales y de servicios de sus usuarios y la dotación de centros barriales de abastecimiento y servicio que cualifiquen el espacio urbano, son los fundamentos que aportan a un nuevo paradigma de vivienda social que favorezca la mixtura funcional y socioeconómica, a través de propuestas que integren diversos componentes dentro de un mismo proyecto, que puedan ser puntos de contacto y, al mismo tiempo, estimuladoras de interacciones sociales a partir de las prácticas económicas en el ámbito residencial para promover la integración socioespacial, potenciando espacios probabilísticos de encuentros, relaciones e intercambio social entre vecinos.

#### **5.2.3.1 Ejecución de conjuntos nuevos**

Dimensión Física construida

### Sistema de producción de conjuntos mixtos compartido

Promover conjuntos habitacionales de densidad media localizados dentro del área urbana y en sectores periurbanos estratégicos de la ciudad en suelos vacantes adyacentes a zonas consolidadas, a través de un esquema por el cual el Estado proveerá suelo urbanizado con infraestructura completa, pudiendo compartir con desarrolladores privados el financiamiento de viviendas, comercios, oficinas, talleres y equipamientos. La ejecución podrá estar a cargo de empresas constructoras con y sin fines de lucro (empresas privadas y cooperativas) y el diseño podrá realizarse mediante concursos públicos o estar a cargo de los organismos del Estado (IPV).

### Dotación de nuevas centralidades en la periferia urbana

Proveer nuevas centralidades flexibles que generen externalidades positivas en el entorno, que contribuyan a la implementación de emprendimientos económicos y que puedan ser ocupadas por usuarios internos del conjunto y externos para favorecer la integración socioespacial a escala barrial e interbarrial.

### Actualización y adecuación de la normativa urbana

Promover en los gobiernos locales la actualización de la normativa urbana para la regulación específica de distritos con usos y funciones económicas y residenciales compatibles en los conjuntos habitacionales, cuya implantación pueda coexistir con el uso dominante sin perder sus características, así como reglamentar los criterios de diseño que acompañen esta modificación de usos del suelo.

### Criterios de implantación y diseño de viviendas de edificios productivos en los conjuntos habitacionales

Estos edificios estarán destinados a actividades que, por su escala, tipo e impacto sean compatibles con el ámbito residencial. Se trata de edificios productivos en los conjuntos habitacionales, localizados en sectores intersticiales de los barrios, que tendrán una escala intrabarrial. Estarán organizados según patrones compactos de densidades bajas y medias que ofrezcan diversidad, con un uso intensivo del suelo y que propicien la mixtura de usos y funciones múltiples donde las actividades residenciales y económicas se mezclen y se complementen entre sí a partir de un nivel adecuado de compacidad y densidad, policentrismo y diversificación. Conformarán espacios de usos mixtos y distintas modalidades de uso en construcciones progresivas, transformables y flexibles, que serán diseñadas con principios de crecimiento, adaptabilidad y transformabilidad, que permitan modificaciones para la adaptación a las prácticas económicas de los destinatarios. Estarán orientados a dos tipos de funciones: viviendas productivas y centros comerciales.

1)- *Viviendas productivas*: se ubicarán en planta baja, preferentemente en esquinas, sobre calles y avenidas, localizadas sobre ejes principales con accesibilidad directa en implantaciones abiertas. Los comercios estarán distribuidos según criterios de localización y tipo, escala e

impacto que genere la actividad, debiendo respetar de manera estricta los criterios de diseño que impongan las normativas de conjuntos de usos mixtos. Las circulaciones serán de distinto tipo y estarán destinadas a sendas de vías mixtas (en períodos de uso alternos o simultáneos). Presentarán espacios de usos múltiples (permanencia y transitorio) con zonas de usos y servicio compartidos.

2)- *Centros comerciales*: se ubicarán en planta baja, en localizaciones centrales y espacios comunes del barrio, sobre calles y avenidas principales, con accesibilidad directa en implantaciones abiertas. Contarán con locales modulares para usos compatibles entre sí, conformarán edificios con imagen comercial (vidrieras, cartelería, toldos, etc.), que se complementarán con espacios de recreación y zonas de expansión de los locales, adaptables a los cambios de usos. Las circulaciones serán de distinto tipo, y estarán destinadas a vías únicas. Presentarán espacios de uso permanente.

Criterios de implantación y diseño de establecimientos productivos, puestos de servicios, centros comerciales y ferias interbarriales

Estos edificios estarán destinados a actividades que, por su escala, tipo e impacto son menos compatibles con el ámbito residencial. Se trata de equipamientos complementarios de los conjuntos habitacionales ubicados en sectores intersticiales de los conjuntos barriales a una escala interbarrial. Estarán organizados según patrones compactos de densidades medias y altas, mediante partidos adaptables, con posibilidad de crecimiento y transformación. Configurarán espacios multifuncionales que presentarán variedad de tipologías y configuraciones espaciales. Podrán contemplar la incorporación de otras actividades complementarias de tipos recreativos para generar sitios de atracción y encuentro entre vecinos tales como eventos y actividades que generen concurrencia.

Se priorizará la ubicación de los mismos de manera estratégica sobre avenidas o calles principales que generen centralidad, para facilitar la concurrencia de vecinos del barrio, de otros barrios y de clientes de la ciudad en general que transiten por la zona, a fin de que tengan un flujo constante de consumidores y paseantes para que resulten autosostenibles y generen espacios de intercambio e integración. Estarán orientados a dos tipos de funciones: equipamientos complementarios y ferias barriales.

1)- *Equipamientos complementarios*: se ubicarán en planta baja, en localizaciones estratégicas y sobre ejes principales, dispuestos entre los conjuntos habitacionales, sobre avenidas principales con accesibilidad directa, en implantaciones cerradas o abiertas. Estarán organizados en edificios de densidad media, que alberguen usos compatibles en pisos superiores, como centros de atención, oficinas, administración, entre otros y cuenten con espacios de recreación, culturales y lúdicos. Las actividades económicas comerciales se implantarán en planta baja para fortalecer la vitalidad e intercambios sociales, y las actividades de servicios o productivas en pisos superiores. Las circulaciones serán de distinto tipo y estarán destinadas a vías únicas. Presentarán espacios de uso permanente, con posibilidades de cambio por otras actividades compatibles.



2)- *Ferias barriales*: se localizarán en espacios verdes abiertos en planta baja, en localizaciones estratégicas centrales y sobre ejes principales, dispuestos entre los conjuntos habitacionales, sobre sobre calles o avenidas principales con accesibilidad directa, en implantaciones abiertas. Conformarán paseos de compra y recreativos a cielo abierto, puestos comerciales y de esparcimiento, para el paseo peatonal, pudiendo ser permanentes y eventuales, según las características que adopten. Su realización debe implementarse de modo complementario junto a actividades o eventos para facilitar la concurrencia de clientes. Los comercios estarán distribuidos según criterios de localización y tipo, escala e impacto que genere la actividad, debiendo respetar de manera estricta los criterios de diseño que impongan las normativas de conjuntos de usos mixtos. Las circulaciones serán de distinto tipo y estarán destinadas a sendas de vías mixtas (en períodos de uso alternos o simultáneos). Presentarán espacios de usos múltiples transitorios, con zonas de usos y servicio compartidas.

## Dimensión Socioeconómica

### Capacitación, autoempleo y formación de emprendedores

Favorecer el acceso a fuentes de trabajo y proporcionar apoyo para el desarrollo de prácticas económicas en el ámbito residencial, a fin de mejorar las oportunidades y condiciones laborales de los residentes en conjuntos habitacionales mixtos. Promover capacitaciones y asesoramiento sobre: sistemas de gestión y de financiamiento según el tipo de actividad que realizan o emprenden; sobre relacionamiento con las instituciones de la economía formal; y sobre el fortalecimiento de capacidades de organización en redes solidarias de las economías populares intra e interbarriales. Estarán orientadas a generar el crecimiento de los emprendimientos y las oportunidades laborales, favorecer el ascenso social, reducir las diferencias de oportunidades, así como propiciar las relaciones sociales intra e interbarriales para estimular la integración social.

### Actividades intrabarriales e interbarriales complementarias a los emprendimientos económicos

Promover la organización de actividades intrabarriales e interbarriales, que presenten mezclas de actividades y funciones o eventos autogestionados, localizados en puntos estratégicos de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales, mediante programas comunitarios que reúnan distintas actividades capaces de alentar y estimular los encuentros y la interacción social. Estos programas deberán promover actividades de distinto tipo (deportivas, culturales, gastronómicas, recreativas, musicales, etc.) implementadas de modo periódico las de escala menor y de modo eventual las de escala mayor.

### Mecanismo de financiamiento estatal combinado: vivienda-empleo

El Estado estará a cargo de la instancia inicial de financiación para ayudar a los destinatarios y fomentar la inversión privada. Para la construcción de los conjuntos habitacionales subsidiará el acceso al suelo, la infraestructura básica y los equipamientos necesarios y brindará créditos de vivienda blandos a los destinatarios para que desarrolladores y cooperativas construyan los edificios de viviendas. Asimismo otorgará de forma combinada

créditos blandos a los destinatarios que lo soliciten para el desarrollo de las prácticas económicas para la compra de bienes, maquinarias, equipamientos o insumos que demande la actividad económica.

## Dimensión Jurídico-política

### Marco normativo para conjuntos habitacionales mixtos

Fiscalizar el cumplimiento de las regulaciones normativas específicas que deberán ser provistas y aplicadas por los municipios para estos tipos de conjuntos habitacionales. Para los espacios comunes de usos mixtos, determinar los mecanismos de aplicación que requiere la administración y realizar un seguimiento efectivo de requerimientos técnicos y legales de la normativa vigente. Garantizar la aplicación de la normativa o legislaciones vigentes destinadas a la administración de los conjuntos habitacionales a fin de evitar la generación de problemas donde no se verifican parámetros o estándares que regulen los usos de los distintos conjuntos habitacionales.

### Instrumentos de gestión de conjuntos habitacionales mixtos

Diseñar instrumentos de gestión de los conjuntos mixtos que entren en funcionamiento desde el inicio de la ocupación del barrio, para prevenir el deterioro físico de los espacios residenciales y resolver los conflictos cotidianos de la convivencia barrial. El sistema de administración inicialmente debe estar gestionado por el Estado y posteriormente autogestionado por los vecinos, mediante la conformación de consorcios barriales, que se regirán según reglamentos de copropiedad, posibilitando la organización barrial, la comunicación entre vecinos e instituciones, el mantenimiento y las mejoras habitacionales y el funcionamiento del conjunto, cuyo accionar canalice, consolide y potencie demandas y soluciones. Las comisiones vecinales actuarán por sectores mediante normativas de convivencia y tendrán a su cargo la atención y resolución de problemas que puedan presentarse en cada conjunto habitacional. Deberán contar con un reglamento de convivencia entre vecinos regulado por las municipalidades, basado en el régimen de derechos y obligaciones para su cumplimiento o sanción.

### Organización y participación vecinal

Promover la organización vecinal desde el inicio de la ocupación de los conjuntos habitacionales, mediante asociaciones que actúen como nexo entre vecinos e instituciones, a través de la conformación de comisiones vecinales que generen canales de participación adecuada, por los se establezcan reuniones participativas entre vecinos, se fijen normas y acuerdos vecinales, difundidos y con suficiente convocatoria. Las representaciones sectoriales de las comisiones vecinales y encargados de la administración de los consorcios barriales deberán ser rotativos y/o por elección de vecinos o decisión personal, los que serán beneficiados mediante la eximición de obligaciones o de otros beneficios durante el cumplimiento de su rol. La actividad estará regulada por las autoridades municipales. Del mismo modo, es imprescindible contar con referentes barriales representados por vecinos

designados con capacidad de liderazgo que actúen como intermediarios entre el resto de los vecinos y las organizaciones barriales.

### 5.2.3.2 Mejoramiento de conjuntos existentes

#### Dimensión Física construida

##### Mantenimiento y rehabilitación de conjuntos mixtos

Llevar a cabo acciones destinadas a la reparación de edificaciones obsoletas y de aquellas que presenten daños estructurales o constructivos por la adaptación de espacios residenciales a actividades económicas. Realizar mantenimiento de infraestructuras, servicios y equipamientos y resolver patologías de construcción que pudieran presentar los conjuntos habitacionales mixtos.

##### Relocalizaciones de construcciones incompatibles

Reubicar en sectores intrabarriales las construcciones destinadas a actividades económicas que obstaculizan espacios de uso común y afectan las condiciones de habitabilidad de los conjuntos habitacionales, así como aquellas que no se adaptan a usos a los que fueron destinados los equipamientos comunes. Reubicar en sectores interbarriales aquellas construcciones destinadas a actividades económicas que presenten usos incompatibles con el ámbito residencial (por sus características, tipo de actividad, escala del emprendimiento, grado de impacto).

#### Dimensión Socioeconómica

##### Asesoramientos a actividades económicas

Brindar asesoramiento para desarrollar formas estratégicas de organización de las actividades económicas, que favorezcan la formación de redes de emprendedores y el trabajo colaborativo a escala intra e interbarrial. Del mismo modo, se orientará a los emprendedores sobre formas de comercialización y ventas.

##### Actividades barriales complementarias de los emprendimientos económicos

Promover y difundir actividades (deportivas, culturales, gastronómicas, recreativas, musicales, etc.) que generen la concurrencia de población en los conjuntos habitacionales mixtos. Podrán implementarse de modo complementario a las actividades económicas existentes para atraer clientes y emprendedores. Estarán orientadas a atraer distintos grupos sociales y estimular la interacción social.

##### Financiamiento estatal de reparaciones de conjuntos mixtos y requerimientos del emprendimiento

Las refacciones de los conjuntos mixtos requerirán de un financiamiento estatal inicial a partir de créditos flexibles a cuotas accesibles por parte de los usuarios. Para el caso de las reformas de conjuntos existentes, los créditos se orientarán con igual criterio al mejoramiento habitacional. También se brindarán apoyos a la compra de maquinarias, equipamientos e insumos para mejorar la eficiencia de los emprendimientos existentes.

## Dimensión Jurídico-política

### Organización y participación vecinal

Reorganizar comisiones vecinales por sectores, mediante un régimen de participación de carácter obligatorio para el acceso a sus beneficios, basado en un régimen de derechos y obligaciones. Requiere la recuperación de asociaciones barriales legitimadas existentes que generen convocatoria y permitan establecer canales de participación adecuada para efectuar un nexo entre los vecinos y las instituciones.

### Adaptación de consorcios barriales a las normativas nuevas

Revisar los mecanismos de gestión de los conjuntos habitacionales mixtos, para mejorar su funcionamiento y optimización de acuerdo con la normativa actualizada. Poner en funcionamiento los consorcios barriales y mejorarlo en casos donde estén activos, lo que requerirá de la participación de instituciones y vecinos para generar consensos y acuerdos sobre la dinámica por implementar.

## 5.2.3.3 Seguimiento de conjuntos nuevos y existentes

### Dimensión Física construida

#### Unidad técnica de gestión barrial

Brindará asesoramientos técnicos profesionales a los usuarios que deban realizar ampliaciones y transformaciones. Realizará la detección de nuevas necesidades y problemas constructivos o edilicios. Preverá el mantenimiento y la reparación de conjuntos habitacionales. Controlará la ejecución de obras acordes con los parámetros, estándares y normativas de conjuntos habitacionales mixtos. Controlará el funcionamiento adecuado de infraestructuras, servicios y equipamientos. Delegará la resolución de problemas detectados a las reparticiones encargadas de las áreas de la municipalidad y gobierno respectivas.

### Dimensión Socioeconómica

#### Unidad social de gestión barrial

Brindará asesoramientos y capacitaciones sobre los distintos tipos y actividades de emprendimientos económicos, sistemas de gestión y financieros, acceso a créditos para emprendimientos, o bien para las ampliaciones o refacciones de viviendas, fortalecimiento de capacidades y conformación de las organizaciones barriales en redes. Se ocupará de la

organización y regulación de las actividades barriales y de la realización de eventos periódicos y casuales. Podrá detectar posibles fuentes de empleo en las obras que se realizan en cada conjunto habitacional. Delegará la resolución de problemas detectados a las reparticiones encargadas de las áreas de la municipalidad y gobierno respectivas.

### Dimensión Jurídico-política

#### Unidad legal de gestión barrial

Brindará asesoramientos en cuestiones administrativas y de procedimientos legales. Controlará los requerimientos técnicos y legales para la adecuación a la normativa de conjuntos habitacionales mixtos. Revisará y actualizará las normativas de las organizaciones barriales vigentes para mejorar el nexo entre vecinos e instituciones, regular la convivencia vecinal y resolver distintos conflictos. Delegará la resolución de problemas detectados a las reparticiones encargadas de las áreas de la municipalidad y gobierno respectivas.

## CAPÍTULO 6

### 6. 1 Bibliografía

#### Referencias de citas

- AbdouMaliq, S. (2010). "A Town on Its Knees? Economic Experimentations with Postcolonial Urban Politics in Africa and Southeast Asia". *Theory, Culture & Society* 27 (7-8): 130-154.
- Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*. Madrid: Ministerio de Fomento, Vol. XXXV, N. 136-137, verano-otoño 2003, 273-294. Recuperado de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75391>
- Albrecht (2004). Strategic (spatial) planning re-examined. *Environment and Planning B: Planning and Design*. Vol. 31. pp. 743-758.
- Altschuler, B. & Jiménez, C. (2005); "Se vende el pasado. La "feria paralela" de Parque Lezama" en CD del 7mo. Congreso de ASET. Buenos Aires, Argentina.
- Arendt, H. (1958). *The human condition*. New York: New York.
- Avendaño, M. (2018). Usos mixtos trascienden a la época y superan la moda 20 Noviembre <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/mercado-inmobiliario/2015-10-16-17-34-23/item/1680-usos-mixtos-trascienden-a-la-epoca-y-superan-la-moda>
- Bahrtdt, H.P. 1979. *La moderna metrópoli. Reflexiones sociológicas sobre la construcción en las ciudades*. Buenos Aires: Ediciones de la Universidad de Buenos Aires.
- Ballent, A. (1987). Acosta en la Ciudad: del City Block a Figueroa Alcorta. En J. Samandjian (Ed.), *Wladimiro Acosta 1900-1967*. Buenos Aires: UBA/FADU y Dharma Gráfica.
- Ballent, A. (2004). "Vivienda de interés social". En Aliata, Fernando y Liernur, Francisco (dir.) *Diccionario Histórico de Arquitectura, Hábitat y Urbanismo en la Argentina*, Buenos Aires: Clarín, tomo s|z.
- Bannen, P. & Chateau, F. (Eds.) (2007). *La ciudad de Providencia en la obra de Germán Bannen*. Santiago de Chile: Ediciones ARQ.
- Barreto, M. (2010). El concepto de "hábitat digno" como meta de una política integral de áreas urbanas deficitarias críticas, para la integración social desde los derechos humanos. *Revista INVI*, 25(69). Recuperado de <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/517/521>. Constitución de la Nación Argentina.
- Barreto, M. Ángel, & Puntel, M. L. (2021). Habitar y trabajar: condiciones de habitabilidad en viviendas productivas del Gran Resistencia (Argentina). *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 53(210). <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.210.10>
- Barreto, M. Ángel, Benítez, M. A., & Puntel, M. L. (2015). Vivienda social y estrategias de sobrevivencia. Soluciones adecuadas a partir de un estudio de caso (Resistencia, Argentina, 2013). *Revista INVI*, 30(84), 19-57. Recuperado a partir de <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62638>
- Barreto, M.A., Alcalá, L. I., Benítez, M. A., Fernández, M.E., Giró, M.G. Pelli, M.B., Romagnoli, V. (2014). *La política federal de vivienda desde su implementación en el Gran*



Resistencia (2003-2007). Análisis y recomendaciones. IIDVi - FAU UNNE. Diseño Editorial. Buenos Aires (Argentina). 332 p. ISBN 9789873607400.

▪ Barreto, M.Á.; Abildgaard, E.R.; Depettris, M. N.; Puntel, M. L. (2016). Unidades espaciales residenciales homogéneas como factor de fragmentación social. XXXVI° Encuentro de Geohistoria Regional. Mesa Temática N° 9: Sociedad, ambiente y procesos de territorialización (IIGHI-CONICET/UNNE). Resistencia, Chaco.

▪ Basolo, V. (2013). Examining mobility outcomes in the Housing Choice Voucher Program: neighborhood poverty, employment, and public school quality. *Cityscape*, 15(2), 135-154. Recuperado de <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol15num2/ch10.pdf>

▪ Bastías, C., Hayden, C., e Ibáñez, D. (2011). *Mujeres de la Vega: género, memoria y trabajo en la Vega Central de Santiago*. Santiago de Chile: Consejo Nacional de la Cultura y las Artes.

▪ Beccaria, L. (2002). *Reformas, ciclos y deterioro distributivo en la Argentina de los 90*. Universidad Nacional de General Sarmiento. Buenos Aires.

▪ Benjamín, W. (2007). *El libro de los Pasajes*. (R. Tiedemann, ed. L. Fernández Castañeda, I. Herrera y F. Guerrero, trads.) Madrid: Akal

▪ Best, R. (1981). *Land-use and Living space*. London: Routledge.

▪ Borja, J., & Muxí, Z. (2000). *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Barcelona: Diputació de Barcelona, Oficina Tècnica de Cooperació.

▪ Bourdieu, P. (2001). Los tres estados del capital. *Cosas dichas*. En: *Sociológica*, UAM-Azcapotzalco (5), México, 11-17

▪ Busso, M. & Gorban, D. (2003). "Resignificaciones identitarias en un difundido, difuso y conflictivo espacio de trabajo. Cartoneros y feriantes en calles argentinas" Ponencia presentada en el XXIV Congreso Latino Americano de Sociología, ALAS, Arequipa, Perú, del 4 al 7 de noviembre de 2003. Publicación electrónica disponible en CD.

▪ Busso, M. (2007). *Las ferias, un lugar de encuentro, de compras, de trabajo. Un estudio de caso en la ciudad de La Plata, Argentina*. En publicación: *Informes de Investigación no. 18*. CEIL-PIETTE, Centro de Estudios de Investigaciones Laborales. Programa de Investigaciones Económicas sobre Tecnología, Trabajo y Empleo. CONICET. Disponible en la World Wide Web: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/argentina/ceil/busso.pdf>

▪ Busso, M. (2011). *Las ferias comerciales: también un espacio de trabajo y socialización. Aportes para su estudio. Trabajo y Sociedad Sociología del trabajo – Estudios culturales – Narrativas sociológicas y literarias. Núcleo Básico de Revistas Científicas Argentinas del CONICET N° 16, vol. XV, Verano 2011, Santiago del Estero, Argentina ISSN 1514-6871 (Caicyt-Conicet) – Disponible en: [www.unse.edu.ar/trabajosociedad](http://www.unse.edu.ar/trabajosociedad)*

▪ Caixeta, E. (2003). *Pedregulho: enseñar a vivir en la nueva ciudad*. "DPA: Documents de Projectes d'Arquitectura", núm. 19, p. 28-33. ISBN84-8301-694-X Disponible en: <http://hdl.handle.net/2099/12038>.

▪ Caldeira TPR (2015). Social movements, cultural production, and protests: São Paulo's shifting political landscape. *Current Anthropology* 56: S126–S136. Crossref.

▪ Caldeira, T PR. (2017). *Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south*. *Medio Ambiente y Planificación D: Sociedad y Espacio*, vol. 35(1) 3–20. Departamento de Planificación Urbana y Regional, Universidad de California, Berkeley, 228 Wurster Hall, CA 94708, EE. UU.

▪ Campbell, D. (1975): *Degrees of freedom and the case studyn*, *Comparative Political Studies*, 8, 2, 178-193.

- Carrión, F. (2007). "Espacio público: punto de partida para la alteridad". En Olga Segovia(Ed.), *Espacios públicos y construcción social. Hacia un ejercicio de ciudadanía*(pp.79-97). Santiago de Chile: Ediciones SUR. Disponible en: [https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1228415744.espacio\\_publico.\\_punto\\_de\\_partida\\_para\\_la\\_alteridad\\_2.pdf](https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1228415744.espacio_publico._punto_de_partida_para_la_alteridad_2.pdf)
- Carta del Nuevo Urbanismo (1996). Traducido del Charter of the New Urbanism, aprobado por El Congreso para el Nuevo Urbanismo. Recuperado de <http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0636319.pdf>.
- CEPAL. (2000). *La brecha de la equidad: Una Segunda Evaluación*, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Santiago.
- Chan, J., To, H.-P. & Chan, E. (2006). *Reconsidering Social Cohesion: Developing a Definition and Analytical Framework for Empirical Research*. En *Social Indicators Research*. Vol. 75. Núm. 2. pp. 273-302.
- Chapin, F. 1965. *Urban Land Use Planning*. Urbana: University of Illinois Press.
- Chaskin, R., & Joseph, M. (2010). Building “community” in mixed-income developments. Assumptions, approaches, and early experiences. *Urban Affairs Review*, 45(3), 299-335. <https://doi.org/10.1177/1078087409341544>
- Ciocoleto, A. & Col·lectiu Punt 6. (2014). *Espacios para la vida cotidiana. Auditoría de Calidad Urbana con perspectiva de Género*. Barcelona: Editorial Comanegra.
- Colomb, C. (2011). Urban regeneration policies of “social mixing” in Brithis cities: a critical assessment. *Architecture, City and Environment*, 6(17), 223-244. <https://doi.org/10.5821/ace.v6i17.2535>
- Concejo Municipal de Rosario (2020). *Toniolli E Tepp C, Gomez Saenz A, López. Régimen De Funcionamiento de Ferias Populares. Producción y Promoción del Empleo. Gobierno, Presupuesto y Hacienda*.
- Crawford, M. (1992). The world in a shopping mall. En M. Sorkin (Ed.), *Variations on a theme park: The new American city and the end of public space* (pp. 3-30). New York: Hill and Wang.
- Cullingworth J B, 1972 *Town and Country Planning in Britian*. London: Allen and Unwin.
- Dalle, P. (Enero/julio 2010). *Estratificación social y movilidad en Argentina (1870-2010). Huellas de su conformación socio-histórica y significados de los cambios recientes*. *Revista de Trabajo*, Año 6, N° 8, 59-81. Recuperado de: [http://www.trabajo.gob.ar/left/estadisticas/descargas/revistaDeTrabajo/2010n08\\_revistaDeTrabajo/20010n08\\_a04\\_pDalle.pdf](http://www.trabajo.gob.ar/left/estadisticas/descargas/revistaDeTrabajo/2010n08_revistaDeTrabajo/20010n08_a04_pDalle.pdf). ISSN 0328-0764.
- De Koe, D. M. (2013) *Urban Vitality Through a Mix of Land-uses and Functions*. An Addition to Citymaker. Washington University. Disponible en: <https://edepot.wur.nl/273611>
- De la Peña, G. (2003) “Simmel y la Escuela de Chicago en torno a los espacios públicos en la ciudad”. España, ITSM Campus Saltillo, Universidad de Barcelona.
- Delgado, M. (2007). El espacio público como ideología. *UrbanDoc*, 57-65.
- Departamento Administrativo de Planificación de Medellín DAPM. (2016). *Usos generales del suelo urbano y protocolos ambientales y urbanísticos PAU*.
- Donadio, L. (2015). *Mil viviendas: en una respuesta estatal al problema habitacional. ¿Qué relación existe entre la arquitectura y la interacción?* XI Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-061/678>

- Ducci, M. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. En *Eure*. Vol. 23. Núm. 69. pp. 99-115.
- Elke E., Schlack Fuhrmann, N., Hidalgo Cepeda, R., Villarroel, K., Arce, M. J. y Fariña, C. (2018). Tres tipos de comercio – tres maneras de influenciar la esfera pública de los barrios. *Revista INVI*. 33(92): 89-122, may 2018 89-122. Disponible en: <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62801>
- Fabri, M. E. (2021). Vivienda Social y teorías de la vida cotidiana: aproximaciones al caso Barrio Parque Los Andes. *ARQUITECNO* 18 | ISSN 0328-0896 | E- ISSN 2683-9881 | Noviembre 2021 pp. 125-133. Laboratorio de tecnología y gestión habitacional, Facultad de arquitectura y urbanismo, Universidad Nacional de La Plata, Buenos Aires, Argentina.
- Forrest, R. & Kearns, A. (2001). Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. En *Urban Studies*. Vol. 38. Núm. 12. pp. 2125-2143.
- Frieden, B. & Sagalyn, L. (1989). *Downtown, Inc.: How America rebuilds cities*. Cambridge: MIT Press.
- Gallardo, F., Sepúlveda C. & Tocornal D. (2001). Conceptos tipológicos para la construcción del hábitat residencial y facilitar procesos sociales de formación de comunidades. *Revista INVI*, 16(43), agosto, pp. 9-23 Universidad de Chile Santiago, Chile. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25804302>
- García, C., Carrasco, J. & Rojas, C. (2014). El contexto urbano y las interacciones sociales: dualidad del espacio de actividades de sectores de ingresos altos y bajos en Concepción, Chile. En *Eure*. Vol. 40. Núm. 121. pp. 75-99.
- García-Huidobro, Fernando; Torres Torriti, Diego; Tugas, Nicolás. (2010). “PREVI Lima y la experiencia del tiempo”. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, [en línea], 2010, Núm. 03, <https://www.raco.cat/index.php/RIURB/article/view/267890> [Consulta: 2-10-2020].
- Germani, G. (1955), *La estructura social de la Argentina. Análisis estadístico*, Buenos Aires, Raigal.
- Giddens, A. (2003). *La constitución de la sociedad. Bases para la teoría de la estructuración*. Buenos Aires: Amorrortu editores.
- Greene, M. (1999). Vulnerabilidad al delito en el espacio residencial: un enfoque configuracional. En: *Espacio Urbano, Vivienda y Seguridad Ciudadana*, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Santiago.
- Habermas, J. (1993). Los usos pragmáticos, éticos y morales de la razón práctica en: Herrera, M. (1993). *Jürgen Habermas: moralidad, ética y política. Propuestas y críticas*. México, Alianza.
- Habermas, J. (1993). *The Structural Transformation of the Public Sphere. An Inquiry into Category of a Bourgeois Society*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.
- Harvey, D. (2006). *The Political Economy of Public Space. The politics of public space*, 1-13.
- Holston, J. (1991). Autoconstruction in working-class Brazil. *Cultural Anthropology* 6: 447-465.
- Jacobs, J. (1973). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Península Editorial.
- Jacobs, J. (1961). *Life and death of American cities*. New York: Random House.
- Janssens, F. & Sezer, C. (2013). Market places as an urban development strategy. *Built Environment*, 39(2), 169-171. <https://doi.org/10.2148/benv.39.2.169>.

- Kayden, J., The New York City Department of City Planning & The Municipal Art Society of New York. (2000). *Privately owned public space: The New York city experience*. New York: John Wiley.
- Kaztman, R. (2007). La calidad de las relaciones sociales en las grandes ciudades de América Latina. En *Pensamiento Iberoamericano*. pp. 117-205.
- Kaztman, R. (coord.). (1999). *Activos y estructuras de oportunidades: estudios sobre las raíces de la vulnerabilidad social en Uruguay, Montevideo*. Oficina de la CEPAL en Montevideo/Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).
- Kearns, A., McKee, M., Sautkina, E., Cox, J. & Bond, L. (2013). How to mix? Spatial configurations, modes of production and resident perceptions of mixed tenure neighbourhoods. En *Cities*. Vol. 35. pp. 397-408.
- Kearns, A., McKee, M., Sautkina, E., Weeks, G., & Bond, L. (2013). Mixed-tenure orthodoxy: practitioner reflections on policy effects. *Cityscape*, 15(2), 47-68. Recuperado de <https://pdfs.semanticscholar.org/b2a8/1431d67a25b27da7218e24d2bd53fe25b72a.pdf>
- Lefebvre, H. (2013) (1974). *La producción del espacio*, Capitan Swing, Madrid.
- Lentini, M. (2009). El estudio de caso/s como estrategia de enseñanza-aprendizaje y de investigación: su potencialidad para abordar la complejidad desde perspectivas interdisciplinarias. XV Encuentro de la Red ULACAV (Red Latinoamericana de Cátedras Universitarias de Vivienda), Resistencia, Chaco, setiembre 2009.
- Lijphart, A. (1971). *The American Political Science Review*. Vol. 65, No. 3 (Sep., 1971), pp. 682-693. American Political Science Association. DOI: <https://doi.org/10.2307/1955513>
- Llach, J.J (1978), "Estructura ocupacional y dinámica del empleo en la Argentina: sus peculiaridades.1947-1970, *Desarrollo económico*. Volumen 17, N° 68.
- Lucas, P., Salas, J. & Barrionuevo, R. (2012). Cuarenta años del PREVI-LIMA: Algunas enseñanzas para la industrialización de la vivienda de bajo coste en Latinoamérica. *Informes de la Construcción* Vol. 64, 525, 51-62, enero-marzo 2012 ISSN: 0020-0883 eISSN: 1988-3234 doi: 10.3989/ic.11.024
- Lunecke, A. (2016). Inseguridad ciudadana y diferenciación social en el nivel microbarrial: el caso del sector Santo Tomás, Santiago de Chile. En *Eure*. Vol. 42. Núm. 125. pp. 109-129.
- Mangin, W. (1963). Urbanization case history in Perú. A. D. Agosto.
- Mangin, W., & Turner, J. F. (1968). The barriada movement. *Progressive Architecture*, 49, 154-162.
- Marcadett, Y. (2007). Habitar en el centro de la ciudad de México. *Prácticas espaciales en la Santa María de La Rivera*. En *Alteridades*. Vol.17. Núm. 34. pp. 39-55.
- Márquez, F. (2014). Inmigrantes en territorios de frontera. *La ciudad de los otros*. *Eure*, 40(120), 49-72. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612014000200003>.
- Matos Mar, J. (1968). *Urbanización y las Barriadas en América del Sur*. Instituto de Estudios Peruanos. Lima.
- Maturana, B., Vergara, L. & Romano, S. (2016). Vivienda pública de mixtura social en la ciudad neoliberal: dinámicas de integración social en Villa Las Araucarias, La Serena, Chile. En *Contested Cities Congreso*.
- MDUyT Buenos Aires ciudad. Subsecretaría de Planeamiento. (2019). Código urbanístico. 155 p. disponible en: [https://cdn2.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/codigo\\_urbanistico/o\\_codigo\\_urbanistico\\_31\\_3.pdf](https://cdn2.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/codigo_urbanistico/o_codigo_urbanistico_31_3.pdf)

- Méndez, M. (2008). Middle class identities in a neoliberal age: tensions between contested authenticities. En *The Sociological Review*. Vol. 56. Núm. 2. pp. 220-237.
- Mendizábal, N. (2007) “Los componentes del diseño flexible en investigación cualitativa” en: Vasilachis de Gialdino, Irene (coord.) *Estrategias de Investigación Cualitativa* (Bs. As., Gedisa) pp 65-105.
- Montgomery, J. 1998. Making a city: urbanity, vitality and urban design. *Journal of Urban Design*. Vol. 3(1). pp. 93-116.
- Naciones Unidas. (2017). Nueva Agenda Urbana. Habitat III. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible. Quito: Secretaría de Habitat III. Disponible en: [www.habitat3.org](http://www.habitat3.org), 2017. Acceso en: 2 de agosto de 2018.
- Neiman, G. & Quaranta, G. (2006). En Vasilachis de Giardino, I. (Coord.) *Estrategias de investigación cualitativa*. Ed. Gedisa. Barcelona: 236 p. ISBN: 84-9784-173-5
- ONU HABITAT. (2017). Los usos mixtos del suelo y sus beneficios. Planeamiento Urbano para Autoridades Locales. Disponible en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>
- Parrado Rodríguez, C. (2020). Proximidad espacial e integración social: aportes y debates desde Quito. *Territorios*, (43), 1-31. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.7296>
- Parsons, T. & Shils, E. (1951). *Toward a General Theory of Action: Theoretical Foundations for the Social Sciences*. Nueva York: Harper and Row.
- Pinedo, L. (2012). *Urbanización marginal e impacto ambiental en Montería*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Valencia: Valencia.
- Pirenne, H. (1960). *Historia económica y social de la Edad Media*. Fondo de Cultura Económica, México.
- Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial POT-RES 2040. (2017-2018). Solicitante: Intendente de la Municipalidad de Resistencia. Destinatario: Municipalidad de la Ciudad de Resistencia. Coordinador: Dr. Arq. Miguel Á. Barreto. Municipalidad de la Ciudad de Resistencia / Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste.
- Plaza Azuaje, P. (2011). De Bentham a Le Corbusier: Vigilancia y disciplina en la vivienda social moderna latinoamericana. *El Complejo habitacional Pedregulho, Río de Janeiro, Brasil (1947-1958) ATENEA 504*. II Semana. Pp. 111-130. 10.4067/S0718-04622011000200007. Atenea (Concepción).
- PNUD. (2000). Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo Santiago. *Desarrollo Humano en Chile - 2000. Más Sociedad para Gobernar el Futuros*.
- Puntel, M. L. (2021). *Vivienda productiva. Condiciones de habitabilidad en el hábitat social residencial del Área Metropolitana del Gran Resistencia, Chaco (Argentina)*. Tesis. Maestría en Arquitectura. Mención Teorías de la Arquitectura Contemporánea. Universidad Nacional del Litoral. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Director: Dr. Arq. Miguel Ángel Barreto. Codirector: Arq. Julio Arroyo
- Rasse, A. (2015). Juntos pero no revueltos: Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico. En *Eure*. Vol. 41. Núm. 122. pp. 125-143.
- Rigatti, D. (1997). *Do espaço projetado ao espaço vivido: modelos de morfologia urbana no conjunto Rubem Berta*. Tesis de doctorado. Curso de posgrado. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la USP. UFRGS: San pablo.

- Roberts, M. (2007). Sharing Space: Urban Design and Social Mixing in Mixed Income New Communities. En *Planning Theory & Practice*. Vol. 8. Núm. 2. pp. 183-204.
- Romero Grezzi, C. (2017). Hacia una noción del hábitat barrial como red de lugares efectos socioespaciales de las políticas habitacionales en el periurbano de San Juan. Tesis de Doctorado en Estudios Urbanos y Regionales. Córdoba. Argentina. 368 p.
- Rubio, A. (2011). Primeros elementos para una genealogía del derecho a la ciudad: H. Lefebvre. *Hábitat y Sociedad*, 89-107.
- Ruiz-Tagle, J. (2013). A theory of sociospatial integration: problems, policies and concepts from a us perspective. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 388-408. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01180.x>
- Ruiz-Tagle, J. (2016). La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago. En *Eure*. Vol. 42. Núm 125. pp. 81-107.
- Sabatini, F. & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE (Santiago)*, 34(103), 5-26. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>
- Sabatini, F. (2003). La segregación social del espacio urbano en las ciudades de América Latina. Documentos del Instituto de Estudios Urbanos, Serie Azul, 35. Santiago de Chile, Chile: Editorial Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sabatini, F., Mora, M., Polanco, M. & Brain, I. (2013a). Conciliando integración social y negocio inmobiliario: seguimiento de proyectos integrados (PIS) desarrollados por inmobiliarias e implicancias de política. Documento de Trabajo Del Lincoln Institute of Land Policy.
- Sabatini, F., Rasse, A., Mora, P. & Brain, I. (2012). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. En *Eure*. Vol. 31. Núm. 115. pp. 159-194.
- Salazar, G. (2003). Ferias libres: espacio residual de la soberanía ciudadana. Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- Schlack, E. (2011). Producción privada de espacio público. Espacios privados de uso público y la planificación por incentivos. *Revista De Arquitectura*, (24), 18-25. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.2013.26909>.
- Schlack, E. (2015). El espacio público en la nueva Providencia de Germán Bannen. En E. Schlack (Ed.), *POPS-El uso público del espacio urbano* (pp. 3-37). Santiago de Chile: Ediciones ARQ, UNAB, Capital Books.
- Selle, K. (2003). Was ist los mit den öffentlichen Räumen. Aachen: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.
- Sennett, R. (2000). La corrosión del carácter. Las consecuencias personales del trabajo en el nuevo capitalismo. Barcelona: Anagrama.
- Sennett, R. (2011). El declive del hombre público. Barcelona: Anagrama.
- Sepúlveda Mellado, O. & Sepúlveda Swatson, D. (2021). Espacio residencial urbano e integración social: Una propuesta metodológica de medición. *Revista INVI*. Diciembre 2003. 18 (48) :23 - 61. Disponible en: <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62215>
- Sepúlveda Mellado, O., & Sepúlveda Swatson, D. (2003). Espacio residencial urbano e integración social: una propuesta metodológica de medición. *Revista INVI*, 18 (48): 23 a 61.
- Sociedad Central de Arquitectos. (2015). Encuentro Espacios Públicos Urbanos. Paisaje, Cultura y Comunidad. CICOP Ar y ENOSUR. 31 de agosto, 1 y 2 de septiembre de 2015.



Mar del Plata, Argentina. Disponible en: <http://socearq.org/2015/07/16/encuentro-espacios-publicos-urbanos-paisaje-cultura-y-comunidad/#:~:text=El%20espacio%20p%C3%BAblico%20es%20el,un%20espacio%20com%C3%BAn%20y%20colectivo>

- Sorkin, M. (1992). Variations on a theme park: The new American city and the end of public space. New York: Hill and Wang.
- Stake R. (1994). Investigación con estudio de casos. Ed. Morata: Madrid. 159 p. ISBN: 84-7112-422-X
- Stillerman, J. & Salcedo, R. (2012). Transposing the urban to the mall: Routes, relationships and resistance in two Santiago, Chile shopping centers. *Journal of Contemporary Ethnography*, 41(3), 309-336. <https://doi.org/10.1177/0891241611434551>.
- Talice, F. (1997.). Los espacios exteriores de la vivienda de interes social. EN: *Vivienda Popular* no.1, pp. 26-29. Disponible en: <https://hdl.handle.net/20.500.12008/20298>
- Tapia, G. (2019). Los usos mixtos como un paso hacia una mejora en la calidad de vida. *Cooperativa. Opinión urbanismo.* Disponible en: <https://opinion.cooperativa.cl/opinion/urbanismo/los-usos-mixtos-como-un-paso-hacia-una-mejora-en-la-calidad-de-vida/2019-04-27/070213.html>
- Tersteeg, K. & Pinkster, F. (2015). Us Up Here and Them Down There: How Design, Management, and Neighborhood Facilities Shape Social Distance in a Mixed-Tenure Housing Development. En *Urban Affairs Review*. pp. 1-29.
- Thompson, J. B. (2011). Los límites cambiantes de la vida pública y la privada. *Nueva Época*, 11-42.
- Tilly, C. (2000). La desigualdad persistente. Buenos Aires: Manantial.
- Torrado, S. (1992). Estructura social de la Argentina 1945-1983, Buenos Aires, Ediciones de la Flor.
- Torrado, S. (2007). “Estrategias de desarrollo, estructura social y movilidad”, en Susana Torrado (comp.) *Población y Bienestar Social en Argentina del Primero al Segundo Centenario. Una historia social del siglo XX*, Tomo I, Buenos Aires, Ed. EDHASA.
- Turner, J. (1976). *Vivienda todo el poder para los usuarios: hacia la economía en la construcción del entorno*. Madrid: Editorial Blume.
- Valencia Grajales, J. F. & Marin Galeano M. S. (2021) La mixtura: ¿Qué es, qué significa y cómo afecta a los ciudadanos? KAVILANDO.05 NOVIEMBRE 2021. Disponible en: <https://kavilando.org/lineas-kavilando/formacion-genero-y-luchas-populares/8786-la-mixtura-que-es-que-significa-y-como-afecta-a-los-ciudadanos>
- Valenzuela Aguilera, A. (2014). Espacio imaginado y espacio vivido, visiones laterales de la ciudad moderna. *INVENTIO*. 61-72. *Crítica y Artificios*. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es>
- Van Gent, W., Boterman, W. & Van Grondelle, M. (2016). Surveying the Fault Lines in Social Tectonics; Neighbourhood Boundaries in a Socially-mixed Renewal Area. En *Housing, Theory and Society*. pp. 1-22.
- Vergara Erices, L. (2019). Mixtura y cohesión social de barrio: una aproximación socio-espacial a las nuevas políticas de vivienda de Latinoamérica. *Andamios*, vol. 16, núm. 40, pp. 275-298. Universidad de la Frontera, Chile. Colegio de Humanidades y Ciencias Sociales, Universidad Autónoma de la Ciudad de México. CONICYT-Chile. Disponible en: <https://www.redalyc.org/journal/628/62862870014/html/>
- Vergara, L. (2015). Globalización neoliberal y los cambios de una ciudad pequeña: el caso de Angol, Chile. En *Estudios Sociales*. Vol. 23. Núm. 46. pp. 10-32.

- Volker, B., Flap, H. & Lindenberg, S. (2007). When are neighbourhoods communities? Community in Dutch neighbourhood. En *European Sociological Review*. Vol. 23. Núm. 1. pp. 99-114.
- Von Hagen, J. (2015). El desafío de los espacios públicos de propiedad privada. La cambiante historia de la zonificación por incentivo en Nueva York. En E. Schlack (Ed.), *POPS-El uso público del espacio urbano* (pp. 111-133). Santiago de Chile: Ediciones ARQ, UNAB, Capital Books.
- Wacquant, I. (2013). *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y estado*. Siglo XXI editores. 2da edición, Buenos Aires
- Wacquant, L. (2007). *Condenados de la ciudad. Gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Walliser A. (2013). Mercados municipales: tejido local y sostenible. Recuperado de <http://ecosistemaurbano.org/urbanismo/mercados-municipales-tejido-localysostenible/>
- Weber, M. (1964). *Economía y sociedad*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Wehrheim, J. (2007). *Shopping Malls. Interdisziplinäre Betrachtungen eines neuen Raumtyps*. Wiesbaden: VS Verlag.
- Wehrheim, J. (2009). *Der Fremde und die Ordnung der Räume*. Opladen: Barbara Budrich.
- Wehrheim, J. (2015). El carácter público de los espacios y de la ciudad. Indicadores y reflexiones para el posterior desarrollo del tema. En E. Schlack (Ed.), *POPS-El uso público del espacio urbano* (pp. 283- 305). Santiago de Chile: Ediciones ARQ, UNAB, Capital Books.
- Whyte, W. (1980). *The social life of small urban spaces*. Washington, DC: The Conservation Foundation.
- Yin, R. (1994). *Case study research: Design and methods*. Applications of Case Study Research. California: Sage
- Zhu, Y., Breitung, W., Li, S., Zhu, Y., Breitung, W. & Li, S. (2012). The Changing Meaning of Neighbourhood Attachment in Chinese Commodity Housing Estates: Evidence from Guangzhou. En *Urban Studies*. Vol. 49. Núm. 11. pp. 2439-2457.
- Znanieki, F. (1934). *The Method of Sociology*. New York: Farrar & Rinehart.
- Zukin, S. (1995). *The cultures of cities*. Cambridge: Blackwell.

## Referencias de leyes

- Ley 21.581. Régimen de Financiamiento del Fondo Nacional de la Vivienda. Buenos Aires, 26 de Mayo de 1977. Boletín Oficial, 2 de Junio de 1977.
- Ley 27.453 Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana. Buenos Aires, 10 de Octubre de 2018. Boletín Oficial, 29 de Octubre de 2018.
- Ley 13.512. Régimen de la Propiedad Horizontal. Buenos Aires, 30 de Septiembre de 1948. Boletín Oficial, 18 de Octubre de 1948.

## Referencias de periódicos

- Chaco día por día. La noticia en toda su dimensión. (domingo, 12 noviembre 2017). *Quedó inaugurada la Plazoleta Cruz Roja en el Barrio Provincias Unidas* Disponible en:

<https://www.chacodiapordia.com/2017/11/12/quedo-inaugurada-la-plazoleta-cruz-roja-en-el-barrio-provincias-unidas/>

▪ Libertad Digital. Política y Sociedad. (23 de junio de 2022). *El municipio presentó "Construyendo Barrios" para ampliar servicios en Resistencia*. Disponible en: <https://libertaddigital.com.ar/Notas/Nota/692833290-el-municipio-presento-construyendo-barrios-para-ampliar-servicios-en-resistencia>

▪ Es Chaco. (Miércoles, 13 de septiembre de 2017). *El concejo, funcionarios y vecinos del barrio Provincias Unidas acordaron trabajos para mejorar la zona*. Disponible en: [http://www.eschaco.com/vernota.asp?id\\_noticia=84318](http://www.eschaco.com/vernota.asp?id_noticia=84318)

▪ Es Chaco. (Miércoles, 11 de septiembre de 2019). *Gustavo Martínez visitó el barrio España y dialogó con vecinos*. Disponible en: [http://www.eschaco.com/vernota.asp?id\\_noticia=109372](http://www.eschaco.com/vernota.asp?id_noticia=109372)

▪ Chaco día por día. La noticia en toda su dimensión. (viernes, 15 julio 2022). *Operativo municipal para el saneamiento integral del Jorge Newbery*. Disponible en: <https://www.chacodiapordia.com/2022/07/15/operativo-municipal-para-el-saneamiento-integral-del-jorge-newbery/>

▪ Es Chaco (Miércoles, 21 de mayo de 2014). Martínez recorrió las obras de reacondicionamiento del barrio España Disponible en: [http://www.eschaco.com/vernota.asp?id\\_noticia=26834](http://www.eschaco.com/vernota.asp?id_noticia=26834)

▪ FOCO. Agencia Chaqueña de Noticias. (Domingo, 4 de julio de 2021). *Se oficializaron representantes de 10 comisiones vecinales de Resistencia que presentaron listas de unidad*. Disponible en: [https://agenciafoco.com.ar/detalle\\_noticia/se-oficializaron-representantes-de-10-comisiones-vecinales-de-resistencia-que-presentaron-listas-de-unidad](https://agenciafoco.com.ar/detalle_noticia/se-oficializaron-representantes-de-10-comisiones-vecinales-de-resistencia-que-presentaron-listas-de-unidad)

▪ Chaco día por día. La noticia en toda su dimensión. (sábado, 10 julio 2021). *En el barrio Provincias Unidas, Martínez habilitó una obra integral de desagües esperada hace 40 años*. Disponible en: <https://www.chacodiapordia.com/2021/07/10/en-el-barrio-provincias-unidas-martinez-habilito-una-obra-integral-de-desagues-esperada-hace-40-anos/>

▪ Chaco día por día. La noticia en toda su dimensión. (sábado, 10 julio 2021). *En el barrio Provincias Unidas, Martínez habilitó una obra integral de desagües esperada hace 40 años*. Disponible en: <https://www.chacodiapordia.com/2021/07/10/en-el-barrio-provincias-unidas-martinez-habilito-una-obra-integral-de-desagues-esperada-hace-40-anos/>

## Referencias de figuras

▪ AID – FADU. (1985). Taller Tony Díaz. "Relevamientos. 1984-1985" FAU – UNBA: Buenos Aires.

▪ Barreto, M. Á.; Abildgaard, R. E.; Cazorla, M. V.; Depettris, M. N. & Puntel, M. L. (2017). AUDC como unidades de planificación e intervención de una política integral del hábitat social. Dimensión habitacional. Eje temático: Estrategias en el Saber Proyectual. Sub-área: Estrategias de Desarrollo Territorial Integrado. XXI Congreso ARQUISUR. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de San Juan. 6, 7 y 8 de septiembre de 2017. San Juan (Argentina).

▪ Cámara de diputados de la provincia del Chaco. (1979). Código Urbano-Ambiental de la Ciudad de Resistencia Ordenamiento Urbano Ambiental de Resistencia, 27 De Julio de 1979. Ley 2406 Resistencia, 27 de Julio de 1979. Boletín Oficial, 6 de Agosto de 1979. Disponible en: <https://docs.argentina.justia.com/provinciales/chaco/codigos/ley-2406-jul-27-1979.pdf>

▪ Colegio Profesional de Arquitectura y Urbanismo Provincia del Chaco. (2021). Nuevo Proyecto de Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Resistencia. Disponible en: <http://cpauchaco.org/nuevo-proyecto-de-codigo-de-planeamiento-urbano-de-la-ciudad-de-resistencia/>

- Corral (2015). Revista SCA.
- Departamento Administrativo de Planificación de Medellín DAPM (2016) Usos generales del suelo urbano y protocolos ambientales y urbanísticos PAU, Departamento Administrativo de Planificación de Medellín, 22 de junio de 2016 <https://www.slideshare.net/FenalcoAntioquia/pot-y-usos-del-suelo-departamento-administrativo-de-planeacin-de-medelln>
- García-Huidobro, F.; Torres Torriti, D.; & Tugas, N. (2010). “PREVI Lima y la experiencia del tiempo”. Revista Iberoamericana de Urbanismo, [en línea], 2010, Núm. 03, <https://www.raco.cat/index.php/RIURB/article/view/267890> [Consulta: 2-10-2020].
- Gravechan, M. & Hartman, J. Hidden Architecture. Disponible en: <http://hiddenarchitecture.net/pedregulho-housing-developmen/>
- Lucas, P., Salas, J. & Barrionuevo, R. (2012). Cuarenta años del PREVI-LIMA: Algunas enseñanzas para la industrialización de la vivienda de bajo coste en Latinoamérica. Informes de la Construcción Vol. 64, 525, 51-62, enero-marzo 2012 ISSN: 0020-0883 eISSN: 1988-3234 doi: 10.3989/ic.11.024
- Plaza Azuaje, P. (2011). De Bentham a Le Corbusier: Vigilancia y disciplina en la vivienda social moderna latinoamericana. El Complejo habitacional Pedregulho, Río de Janeiro, Brasil (1947-1958) ATENEA 504. II Semana. Pp. 111-130. 10.4067/S0718-04622011000200007. Atenea (Concepción).
- Revista Anteprojeto, Río de Janeiro 1947.
- Surós Sancho, C. (2016). “Changer la ville, changer la vie”. Reflexiones acerca de lo público y el derecho a la ciudad. Trabajo final de Máster. Máster en estudios Museísticos y Teoría Crítica. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Talice, F. (1997.). Los espacios exteriores de la vivienda de interes social. EN: Vivienda Popular no.1, pp. 26-29. Disponible en: <https://hdl.handle.net/20.500.12008/20298>
- Valencia Grajales, Jose Fernando & Marin Galeano, Mayda Soraya (2021) Revista Web Kavilando ISSN: 2248-4361 <https://kavilando.org/lineas-kavilando/formacion-genero-y-luchas-populares/8786-la-mixtura-que-es-que-significa-y-como-afecta-a-los-ciudadanos>

## 6. 2 Apéndice

### 6.2.1 Normativas y reglamentaciones que rigen la administración de usos comerciales en los conjuntos habitacionales

#### 6.2.1.1 Ley FONAVI

El Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) es un fondo de la República Argentina creado en el año 1972 para contrarrestar el déficit habitacional y proveer viviendas económicas para los sectores de bajos ingresos mediante la ejecución de complejos de viviendas individuales o colectivas, estas últimas mediante edificios de departamentos denominados monoblocks.

Dicho fondo hace efectivo con la promulgación de la Ley 21581 del régimen de financiamiento del fondo nacional de la vivienda, en el año 1977, donde se determinaron y organizaron sus actividades,<sup>1</sup> la construcción de viviendas individuales o colectivas, obras de urbanización, de

infraestructura, y de equipamiento comunitario complementarias, así como también para el redescuento de carteras de créditos hipotecarios a través del Banco Hipotecario Nacional. El fondo se acumularía mediante un aporte de los salarios de sus beneficiarios.

En la actualidad el FONAVI depende de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, subordinada a la Secretaría de Obras Públicas, parte del Ministerio de Planificación Federal, Inversión pública y Servicios.

La Ley del Fondo Nacional de la Vivienda funcionará en jurisdicción de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda siendo la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda el organismo de aplicación de la presente Ley, facultada para establecer las normas reglamentarias y aclaratorias que considere necesarias para el cumplimiento de los objetivos del Fondo Nacional de la Vivienda.

Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, serán destinados exclusivamente a financiar total o parcialmente: la construcción de viviendas económicas para familias de recursos insuficientes; La ejecución de obras de urbanización, de infraestructura, de servicios, de equipamiento comunitario y otras complementarias destinadas al desarrollo de programas; redescuento de créditos hipotecarios provenientes de programas; contratación de servicios técnicos y profesionales; programas de investigación y desarrollo tecnológico; componentes destinados a la construcción de las viviendas.

Las unidades habitacionales cuya construcción se financie total o parcialmente con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, o cuyos créditos hipotecarios se redescuenten con los mismos recursos, serán viviendas económicas.

Se consideran *viviendas económicas*, las que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad que determine la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda acordes con la ubicación geográfica, condiciones climáticas, y la evolución tecnológica, constituyan un centro de atracción y reunión de la familia y aseguren el mejor rendimiento de la inversión.

Se considerará *familia de recursos insuficientes*, a aquella integrada por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcance a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta treinta (30) años, o en el de vida útil determinado para la misma si fuere menor, con más el más bajo de los intereses que fije el Banco Hipotecario Nacional para sus operaciones usuales de financiamiento para la vivienda propia.

La factibilidad de localización y condiciones de uso del suelo de los proyectos será aprobada, previamente, por los municipios respectivos y por los organismos de planificación urbana de las provincias,

La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda determinará, de acuerdo con las políticas del Ministerio de Bienestar Social, los déficits habitacionales, las necesidades socio-económicas y las posibilidades financieras del Fondo.

La administración de las viviendas comprendidas en el Régimen de la Propiedad Horizontal

será afrontada por los propietarios conforme las disposiciones de la Ley N° 13.512, o de la norma que en lo sucesivo la reemplace o modifique en lo pertinente. Mientras no se hallen constituidos los consorcios respectivos, la administración estará también a cargo de los adjudicatarios, propietarios y usuarios, los que a tal efecto deberán constituir consejos de administración, conforme las modalidades de organización de carácter general que determine la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Las construcciones e instalaciones que, se financien con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, serán transferidas, en propiedad, para ser aplicadas a sus fines específicos, a los organismos o empresas de prestación que corresponda, según jurisdicción o a los Nacionales, Provinciales o Municipales que se estipulen en los convenios de los respectivos programas. Las construcciones e instalaciones correspondientes a actividades comerciales u otras cuyo uso o explotación se libren al ámbito privado, serán enajenadas mediante licitación o remate público o bien vendidas a cooperativas o entidades sin fines de lucro, constituidas por los habitantes de cada barrio o conjunto urbano.

Quedan facultados los organismos por medios de los que se hubieran ejecutado o se ejecuten programas habitacionales financiados con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, para requerir y obtener el auxilio de la fuerza pública, y éstas obligadas a prestarlo, con el objeto de posibilitar la ejecución inmediata de todas las cláusulas insertas en los boletos de compraventa, contratos de préstamo de uso o comodato y actos de entregas de tenencia precaria aprobados por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda que suscriban con los beneficiarios de las viviendas. En tal sentido el auxilio de la fuerza pública podrá ser requerido, también, para producir el lanzamiento de aquellos que hubieren ocupado las viviendas, edificios, construcciones o terrenos, sin estar autorizados para ello por autoridad competente.

Los usuarios de estas viviendas o sus derecho habientes, deberán abandonarlas dentro de los treinta (30) días corridos a contar de la fecha del cese en sus funciones del titular. En aquellos casos de programas terminados o en construcción asentados en tierras cuya transferencia de dominio a favor del Fondo Nacional de la Vivienda no se hubiera concretado, las provincias transferirán dicho dominio a favor de sus organismos competentes de ejecución. El destino de los fondos recuperados, los que quedarán en poder de las respectivas jurisdicciones para ser reinvertidos en el desarrollo de programas habitacionales.

#### 6.2.1.2 Ley de Propiedad Horizontal

La Ley de propiedad horizontal, o Ley 13.512, es una legislación argentina que regulaba la propiedad de departamentos o pisos de un edificio. Fue reglamentada por el Decreto N.º 18734/49. Desde 2015 la propiedad horizontal es regulada por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, específicamente entre los artículos 2037 y 2069.

#### Consideraciones sobre su aplicación

El régimen de propiedad horizontal establece las normas que regulan la vida en los edificios de departamentos por pisos pertenecientes a diversos dueños, en el que existen partes propias,



siendo cada una de las partes que son propiedad de su dueño, (departamento o piso propio, locales, oficinas, bauleras y cocheras) y partes comunes, es decir, el resto del edificio que no es de propiedad exclusiva (hall de entrada, escaleras, pasillos, ascensores, vivienda de la persona encargada, terraza, sótano, salón de usos múltiples, pileta).

#### Consideraciones sobre su funcionamiento

Algunas de las cuestiones reguladas son el consorcio, el reglamento, el administrador y las expensas.

El *Consortio* está constituido por el conjunto de propietarios de los diferentes pisos o departamentos que deciden por votación sobre las partes comunes del edificio, pudiendo los inquilinos participar de las reuniones de consorcio, sin embargo, no efectuar su votación. También pueden existir subconsorcios, que resultan convenientes en caso de que la estructura del edificio tenga sectores independientes.

El *Reglamento de Copropiedad* es una escritura pública que, describe cada uno de los departamentos y detalla las partes comunes del edificio; establecen las pautas de organización y convivencia; hace constar la designación del administrador, sus facultades, obligaciones y el período de ejercicio. El cual solo puede modificarse si así lo decide el voto de las dos terceras partes de los propietarios.

La resolución sobre temas de la vida regida por el consorcio se resuelve a través de la asamblea de propietarios, la que consiste en la reunión de propietarios para decidir sobre determinadas cuestiones, como ser, la designación del administrador, la contratación de personal del consorcio, obras que se van a realizar, etc. La convocatoria es realizada generalmente por el administrador del consorcio o bien por el consejo de propietarios, según lo establece el reglamento de propiedad, la cual debe incluir, la lista de temas que se discutirán en la asamblea. En ella, las decisiones se definen por mayoría absoluta de los propietarios, es decir, la mitad más uno, la cual debe estar calculada sobre todas las unidades y también considerar el porcentaje de superficie que cada unidad tiene en el conjunto. Así, la mayoría debe representar a la mitad más uno de propietarios y también a la mitad más uno de la superficie.

#### Consideraciones sobre obligaciones y prohibiciones

Los propietarios tienen una serie de obligaciones y prohibiciones. Entre las obligaciones se encuentran cumplir con el reglamento; conservar en buen estado su propiedad; pagar las expensas; permitir el ingreso a su propiedad para realizar reparaciones. Dentro de las actividades prohibidas en un edificio se establecen el destino de la propiedad a usos contrarios a la moral o a lo dispuesto en el reglamento; perturbación a la tranquilidad de los demás; generación de actividades que pongan en riesgo la seguridad del edificio; depósito de objetos peligrosos o perjudiciales.

El administrador del consorcio está representado por uno de los propietarios o bien por alguien externo, profesional de la actividad, quien se encarga de atender a la conservación de las partes comunes; asegurar al edificio contra incendio y accidentes; cumplir con las obligaciones laborales, previsionales y tributarias del consorcio; practicar la cuenta de

expensas y recaudar los fondos para satisfacerla; conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas a la misma; convocar a la asamblea de propietarios, cumplir las decisiones adoptadas por la asamblea; representar al consorcio en todas las cuestiones administrativas y judiciales; rendir cuentas, etc.

Los gastos de mantenimiento del edificio se realizan mediante pagos mensuales que tienen que hacer los propietarios o sus inquilinos a través de pagos de expensas comunes. Las que pueden ser de tipo Ordinarias, siendo las que se utilizan para cubrir los gastos fijos (sueldos, tasas, gastos de mantenimiento indispensables, honorarios del administrador, primas de seguros, etc.), o también pueden ser de carácter Extraordinarias, es decir aquellas las que se utilizan para gastos imprevistos o eventuales que exceden los gastos comunes de mantenimiento (remodelaciones, reparaciones ocasionales, pago de algún juicio perdido por el consorcio, etc.).

Si alguno de los copropietarios no efectúa el pago de expensas, el administrador puede hacer un certificado que le permite hacerte juicio ejecutivo: un juicio corto para cobrar la deuda, con pocas posibilidades de prueba. El pago de expensas abarca todos los sectores comunes, aunque los copropietarios no usen un sector o servicio del edificio todos están obligados a pagar las expensas que genera ese sector o servicio. Sin embargo, el Reglamento de Copropiedad puede liberar a las unidades que no tienen acceso a ciertos sectores o servicios del pago de la parte proporcional de expensas que correspondan a los mismos. Del mismo modo, quedan también eximidos del pago de expensas extraordinarias los inquilinos, quienes solo tienen a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originan con el uso del inmueble. No tiene a su cargo el pago de las que gravan la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Sólo puede establecerse que estén a cargo del inquilino las expensas que derivan de gastos habituales, es decir los que tienen que ver con los servicios normales y permanentes, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

La Tesis representa un avance importante en el tema del Hábitat Digno. Por un lado, introduce nuevas perspectivas para los estudios académicos en el campo de la rehabilitación de conjuntos habitacionales, y por el otro, es un importante aporte a la construcción de políticas públicas de vivienda en Argentina. El estudio en profundidad la relación entre habitar y trabajar en los conjuntos residenciales, es significativo para la política habitacional argentina, por los efectos sobre la calidad de vida que tienen las modificaciones de usos incorporadas desde la lógica de los usuarios que no fueron previstas por la lógica de la planificación.

La hipótesis orientativa que guio la investigación, de identificar patrones de usos y transformaciones espaciales de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales, así como el análisis de las formas de mixturas espaciales de usos que estos generan, permitieron detectar potencialidades de integración socio espacial. La presente investigación analiza con rigor las transformaciones de los conjuntos, revelando las relaciones que existen entre el proyecto y la apropiación social de los espacios comunes para la dinámica socioeconómica cotidiana de los conjuntos.

El marco teórico, la metodología y el caso de estudio escogido en el área suroeste del Gran Resistencia, permitieron analizar las transformaciones y verificar las contradicciones entre la lógica de la planificación y la lógica de los destinatarios, así como las formas de mixtura espaciales de usos residenciales y económicos, que deberían mejorarse desde un abordaje integral del hábitat digno. La estructura de análisis articula lo empírico con lo teórico, enuncia las diversas dimensiones de análisis dando paso a un importante aporte al campo de los estudios de rehabilitación de conjuntos habitacionales presentan los cambios ocurridos y resultados son un importante instrumento de análisis y guía hacia la confirmación de la hipótesis.

Se demuestra que la planificación de la política habitacional no tomó en cuenta las prácticas económicas que los sectores populares realizan en los espacios comunes del residencial y propone una importante estrategia para la construcción de políticas para enfrentar el problema. Las mixturas socio espacial identificadas representaron potencialidades para mejorar la integración socio espacial de estos conjuntos habitacionales públicos degradados y permitieron plantear lineamientos para la rehabilitación y reorientar las intervenciones públicas nuevas, con la finalidad de brindar respuestas más adecuadas a destinatarios de las políticas habitacionales.

ISBN 978-987-8486-43-7

