

Ricardo De Francesco

Proyecto Habitar, Facultad de Arquitectura,
Diseño y Urbanismo de la Universidad de
Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina.
rikydefran@hotmail.com

TRANSFORMACIONES ESPACIALES REALIZADAS POR LA POBLACIÓN DE CONJUNTOS DE VIVIENDA COLECTIVA. EL CASO DE LUGANO 1 Y 2 DE LA COMUNA 8 DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

RESUMEN

Los conjuntos habitacionales pueden incorporarse dentro del concepto de Producción Social del Hábitat, debido a que un porcentaje de la población residente se encuentra excluida de las dinámicas de producción de ciudad, y mediante procesos de autoproducción bajo iniciativa de los usuarios van conformando su hábitat por fuera de las dinámicas del mercado y de las políticas públicas. (Rodríguez y Di Virgilio, 2010) Ante esta situación, entendemos como necesario estudiar aquellos espacios que los sujetos fueron redefiniendo mediante las relaciones sociales y prácticas del habitar que producen, entendidos como

insumos potenciales para desarrollar programas de intervención dedicados a la rehabilitación de conjuntos habitacionales. Este registro nos facilitará dar cuenta de la situación socio-espacial en el que se encuentra el barrio en la actualidad y determinar una serie de categorías de análisis. La clasificación de las transformaciones en distintas categorías tiene el objetivo de establecer las características espaciales que adquieren, diferenciando aquellas que contribuyen al mejoramiento del hábitat, de las que favorecen la degradación socio-espacial; la relación sujetos-espacios que favorece la satisfacción de necesidades colec-

tivas y las que reproducen prácticas de interés individual en detrimento de la solidaridad; y las intervenciones realizadas con asistencia técnica y cuáles por autoconstrucción y autogestión.

**PALABRAS CLAVE: HABITAR COLECTIVO-
NECESIDADES- TRANSFORMACIONES**

ABSTRACT

The housing complexes may be incorporated within the concept of Social Production of Habitat, because a percentage of the resident population is excluded from the dynamic city production, through processes of self-production and low initiative users are shaping habitat outside of market dynamics and public policy. (Rodriguez and Di Virgilio, 2010) In this situation, we understand how necessary to study those spaces which subjects were redefined by social relations and practices of living that produce, understood as potential inputs to develop intervention programs dedicated to the rehabilitation of housing projects . This registration

will enable us to account for the socio-spatial situation in which the district is today and identify a number of categories of analysis. Classification of changes in different categories aims to establish the spatial characteristics that acquire, differentiating those that contribute to the improvement of habitat, which favor the socio-spatial degradation; subject-space ratio which promotes satisfaction of collective needs and practices reproducing individual interest solidarity detrimental; interventions and technical assistance and which self and self.

KEYWORDS: DWELL COLLECTIVE-NEEDS-TRANSFORMATIONS

INTRODUCCIÓN

Históricamente el sur de la Ciudad de Buenos Aires, desde Av. Rivadavia hasta el Riachuelo, se caracteriza por una distribución desigual de los recursos, los bienes y servicios urbanos, y las grandes desigualdades socio-espaciales. Esto se debe al proceso histórico de producción de ciudad que en la Argentina es marcadamente desigual (Catenazzi, Andrea, 2011), manifestándose en esta porción de territorio con la significativa presencia de villas de emergencia y la mayor concentración de conjuntos habitacionales de gran escala. Esta situación objetiva persiste en la precariedad urbana habitacional de los sectores populares, que se encuentran sujetos a residir en condiciones materiales insalubres comparados con otros sectores de la capital. (Rodriguez, Ma. Carla, 2013)

Inserta dentro de este proceso histórico, la comuna 8 representa el sector más desfavorable comparado al conjunto de la ciudad, con los mayores índices de desigualdad y situación de vulnerabilidad, especialmente en términos de acceso a la salud; educación; vivienda digna y un hábitat saludable (IVC, 2013; Ministerio de Salud CABA- Dto. Epidemiología 2008; Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010). En la actualidad, a través del Plan Maestro de la Comuna 8, posteriormente denominado “Distrito del Deporte”, que impulsa el GCBA en conjunto con distintas complicidades políticas, favorecen el incremento de estas desigualdades mediante la intervención en el territorio desde la lógica de la especulación y la valorización de la renta inmobiliaria por encima de los derechos del conjunto de la sociedad, relegando necesidades históricas de los sectores

populares para favorecer los intereses económicos y especulativos de los grupos concentrados de poder. En este contexto, donde se impulsan políticas públicas orientadas a favorecer el negocio privado sobre grandes porciones de espacios públicos, convive un porcentaje del parque habitacional construido en estado de deterioro, debido principalmente a la ausencia de programas dedicados al mejoramiento y rehabilitación de los grandes conjuntos habitacionales; y por otro lado al contexto de prefiguración social de las ideas de la arquitectura moderna, que bajo los supuestos del funcionalismo y el paradigma de la arquitectura como principal condición para modificar las relaciones sociales, favorecieron la degradación de los distintos espacios.

Estos problemas arrastrados desde el proyecto y gracias al proceso histórico de abandono, au-

sencia u omisión de políticas públicas sostenidas en el tiempo por parte de los distintos gobiernos (Oszlak; O' Donnell, 1981), contribuyeron al deterioro social; espacial; y constructivo de los conjuntos incorporándolos al hábitat social que se encuentra en estado crítico, y constituyendo en la actualidad parte del déficit habitacional de la Ciudad de Bs. As. que se necesita atender. En ese sentido, los conjuntos habitacionales pueden incorporarse dentro del concepto de Producción Social del Hábitat (Rodríguez y Di Virgilio, 2010), debido a que un porcentaje de la población residente en ellos se encuentra excluida de las dinámicas de producción de ciudad, y mediante procesos de autoproducción bajo iniciativa de los propios usuarios van conformando su hábitat por fuera de las dinámicas del mercado y de las políticas públicas. Ante esta situación, creemos necesario profundizar en el conocimiento de las transformaciones espaciales que los sujetos fueron redefiniendo mediante las relaciones sociales y prácticas del habitar que producen, entendiendo dicha producción como un insumo potencial para desarrollar programas de intervención dedicados a la rehabilitación de conjuntos habitacionales. Registrar las transformaciones producidas por la población, entendidas como la manifestación material para resolver la necesidad habitacional insatisfecha en el espacio, nos facilitará dar cuenta de la situación socio-espacial en el que se encuentra el barrio en la actualidad y determinar una serie de categorías de análisis. La clasificación de las transformaciones en distintas categorías tiene el objetivo de establecer las características espaciales que adquieren, para determinar en qué medida contribuyen al mejoramiento del hábitat, o la degradación socio-espacial; que tipo de relación sujetos-espacios favorece la satisfacción de necesidades colectivas y cuales reproducen prácticas de interés individual en detrimento

de la solidaridad; y que intervenciones fueron realizadas con asistencia técnica y cuáles por autoconstrucción y autogestión.

LA POLÍTICA PÚBLICA Y LOS CONJUNTOS: UN DIVORCIO DE LARGA DATA

Desde su construcción hasta la actualidad, los conjuntos habitacionales sufren un abandono permanente en materia de intervención estatal debido a que históricamente en nuestro país, la **lógica de implementación de políticas** públicas habitacionales estuvieron sustentadas sobre la producción de viviendas nuevas. Esta forma de producción expone una significativa rigidez en cuanto a su enfoque, ya que se centran prioritariamente en el déficit habitacional cuantitativo mientras que el mayor porcentaje del déficit está conformado por el déficit cualitativo. Esta situación problemática de la política pública habitacional, está teñida por una concepción "estática" de la realidad que deja afuera la noción de proceso, contrapuesta a la noción de la realidad "dinámica" que entiende que la ciudad se produce a través de un largo proceso de construcción (Di Virgilio, 2007). De esta manera, las políticas y el urbanismo operan descontextualizados de la estructura social y de la realidad de los procesos de producción de ciudad, dejando que el Mercado se encargue de la construcción del hábitat mientras el Estado se ocupa de aquellos sectores que no pueden acceder a una vivienda por esta vía. El resultado de este escenario es una gran inversión y recursos presupuestarios donde se generan políticas públicas compensatorias como mecanismos anticíclicos para salir de las crisis económicas, que favorecen el emprendimiento habitacional empresarial orientada hacia la **materialización de la vivienda como producto**, fomentando así la función mercantil de la vivienda. A su vez, los mecanismos del mercado no pueden garantizar

el uso sostenible y equitativo del suelo ni la reproducción de ciudad en los mismos términos, ya que intervienen desde la lógica de la especulación y ganancia por encima de la lógica de los derechos y las necesidades sociales. Por estos motivos, entendemos que la política habitacional presenta un conjunto de omisiones (Oszlak, 1991) que se manifiestan de forma concreta en el histórico abandono de los conjuntos, y esta situación nos conduce a revisar el rol que ha cumplido la intervención del Estado en dicho proceso. Sin embargo, para nuestro objeto de estudio es necesario enfocarnos en las políticas habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires, y en ese sentido resulta pertinente la investigación realizada por Ma. Cecilia Zapata (2012), que analiza la situación habitacional de CABA para estudiar **cómo se compone el déficit** en la ciudad desde la creación de la Comisión Municipal de la Vivienda hasta la actualidad. En la investigación, la autora intenta exponer la realidad socio-habitacional sobre la que se formula e implementa la política habitacional y el rol asumido por el Estado local mediante sus intervenciones en la producción de vivienda en los distintos momentos históricos. En consecuencia, se observa que desde la ejecución de los grandes conjuntos habitacionales en los años 70', existe una ausencia de programas destinados al mantenimiento de estos conjuntos, manifestándose esta ausencia en la degradación material-constructivo de los edificios; en los equipamientos; los espacios comunes y colectivos y en el paisaje urbano que sufren estos conjuntos habitacionales. Si bien muchos de estos problemas se arrastran del proceso de construcción, el deterioro prematuro de los conjuntos no tiene que ver sólo con una precarización material de los edificios, sino que también se da un proceso de descomposición comunitaria de los pobladores residentes, en su mayoría provenientes de sec-

tores populares. Esta desarticulación comunitaria de las personas que habitan y viven los conjuntos hay que rastrearlas en el proceso de pauperización socio-económica que sufrieron éstas familias en los últimas décadas y en la reducción de la capacidad económica de los mismas, que a la hora de priorizar gastos, las expensas fueron un gasto relegado frente a necesidades inmediatas como alimentación, salud, vestimenta o transporte (Rodríguez, 2013)

La denuncia frecuente de la mencionada situación habitacional de estos conjuntos, en manos de distintos organismos contralores de la ciudad, como la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires y la Comisión de la Vivienda de la Legislatura porteña, incidieron para que después de 30 años existiera el *"Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos y Barrios Construidos por la ex C.M.V."* generado en el marco de la declaración de la emergencia habitacional de la ciudad en el 2004. A pesar de este avance, la implementación de este programa no ha tenido gran impacto debido al sistema de desfinanciamiento permanente de la política habitacional llevada a cabo por la gestión de Mauricio Macri desde el 2007 hasta la actualidad.

Siguiendo con Zapata, en su estudio incorpora un informe realizado por Navatta y Maranzana (2010) dentro de la órbita de la Legislatura Porteña, que da cuenta de la situación de precariedad habitacional en la ciudad y donde se enuncia que para el 2006 en 10 Barrios Municipales en el sur de la Ciudad (Soldati, Piedrabuena, Copello, General San Martín, Illia, Mitre, Nágera, General Savio I, II y III.) la población ascendía a más de 82.000 personas. Esto da cuenta de la escala del problema que se necesita dar respuesta. Estas cuestiones están vinculadas a que en la actualidad, a la dificultad de acceso a una vivienda digna se suma el deterioro prematuro de las condiciones de seguridad,

habitabilidad y durabilidad de las mismas. Eso genera un ciclo perverso de deterioro físico y social del espacio urbano que lo contiene afectando a la vida social en su conjunto (Dunowicz, 2009).

Ante la escasa experiencia empírica sobre la implementación de políticas públicas orientadas al mejoramiento de los conjuntos de la CABA, resulta la necesidad de estudiar los trabajos de profesionales expertos que han realizado aportes para abordar estas problemáticas.

La investigación realizada por Dunowicz (2011) y su equipo está orientada a estudiar la manera de abordar el mantenimiento y rehabilitación de la vivienda de interés social construida. En sus estudios se destaca la necesidad de resolver los problemas que presenta la calidad del hábitat ya que éste determina la calidad de vida de los habitantes. En ese sentido, la calidad adopta un carácter colectivo, que pone en relación no solo a la obra en si misma, sino también a su entorno urbano, a la vida social de su conjunto y depende de la interacción que existe entre los distintos actores que participan en su producción. Además, plantean como necesario vincular el proceso proyectual con el proceso de producción para garantizar la calidad constructiva de los edificios, incorporando en ese vínculo la articulación entre las técnicas constructivas y la capacidad de satisfacer las necesidades de los usuarios. Sobre estas nociones enuncian que *"...En la actualidad, la necesidad de mantener en valor el parque habitacional plantea el desafío de definir desde la concepción los criterios de calidad constructiva, tipológica y administrativa, que permitan destinar lo posible al mantenimiento edilicio a lo largo de su ciclo de vida. La participación popular en la gestión del hábitat aparece como respuesta a la insuficiencia de políticas públicas que satisfagan las necesidades de rehabilitación y mantenimiento del mismo, pero la estrategia participativa por sí sola no garantiza*

el éxito. Es necesario el apoyo y la acción estatal para su concreción..."

Por otra parte, y desde la perspectiva del equipo ReHabitado dirigido por Bekinschtein (2012), se plantea la necesidad de diseñar políticas públicas específicas destinadas a la recuperación del tejido social y constructivo de los conjuntos habitacionales, entendidos como el patrimonio del conjunto de la sociedad que el Estado ha producido para satisfacer las necesidades habitacionales de los sectores populares: *"... Una de las formas en las que se produjo esta intervención fue mediante la construcción de grandes conjuntos urbanos, ubicados en sus orígenes en la periferia de las grandes ciudades, en los cuales se evidencia hoy la presencia de diversos conflictos tanto sociales como económico-administrativos. Actualmente podemos observar que, en su mayor parte, se encuentran inmersos en el tejido urbano, constituyendo un patrimonio construido y financiado por toda la sociedad que debe recuperarse tanto desde el punto de vista del tejido social, como en sus aspectos constructivos para mejorar la calidad de vida de sus habitantes."*

APROXIMACIONES A LAS TRANSFORMACIONES ESPACIALES Y PRÁCTICAS SOCIALES EN LUGANO 1 Y 2

El conjunto Urbano Lugano I-II se implanta sobre 67 hectáreas del Parque Almirante Brown, antiguamente los bañados de Flores, y luego de la sanción e implementación de la Ley orgánica N° 1.777 de 2005, que establece la división territorial y administrativa la Ciudad de Buenos Aires en 15 comunas, el barrio se encuentra ubicado dentro de la Comuna 8 de la ciudad.

Con el objetivo de construir un centro urbano integrado en el sudoeste de la ciudad, la entonces Municipalidad de Buenos Aires a través de la Comisión Municipal de la Vivienda ejecutó un Plan

Regulador para el sector, saneando los antiguos bañados con obras básicas de infraestructura, que comprendieron provisión de agua potable y gas; red de desagües cloacales y pluviales; suministro de energía eléctrica; tendido de líneas telefónicas; alumbrado público; pavimentos y parquización, con el objetivo de recuperar las tierras y definir los usos del suelo estableciendo áreas para futuras obras. El conjunto Lugano I-II fue la primera realización sobre una de las áreas del Parque Almirante Brown destinadas a vivienda. El total de la obra del barrio supera los 600.000 m² de superficie cubierta construidas en varias etapas. En las primeras etapas de construcción, comprendidas entre 1968-1973, la obra comprendió la realización de 115 edificios de PB y 14 pisos en tiras de monoblock, con un total de 6555 unidades habitacionales de 2 y 3 dormitorios, de las cuales 115 corresponden a la vivienda destinada al encargado de cada uno de los edificios que cuenta con 1 dormitorio. Además, en esta etapa de obra se incluyó la construcción de distintos equipamientos comunitarios como ser: Guarderías infantiles; Escuelas Primarias y Jardín de Infantes; Biblioteca; Locales comerciales; Supermercado; Sala de reuniones; Banco Ciudad; Club Social y Deportivo; Confitería; Iglesia Católica; Registro Civil y Juzgado de Paz; Centro Asistencial; Unidad Sanitaria; Centro Comunitario; Destacamento Policial; y Playas de estacionamiento vehicular.

En las siguientes etapas de construcción, conocidas como Lugano III, que comenzaron a principios de los años 80 y finalizaron a finales de la misma década, se construyeron 11 torres de PB y 22 pisos, con un total de 1507 unidades habitacionales de 2 y 3 dormitorios, de las cuales 11 corresponden a la vivienda destinada al encargado de cada una de las torres que cuenta con 1 dormitorio. En esta etapa se completaron las obras relacionadas al equipamiento comunitario con la construcción de una Comisaría; Estación de Bomberos y esta-

ciones del Premetro (que conectan el barrio con la estación Plaza de los Virreyes de la Línea E de subterráneos)

La antigua Comisión Municipal de la Vivienda tuvo a su cargo la administración del conjunto, así como la adjudicación de las viviendas y los locales comerciales. La venta de los departamentos se hizo dentro del régimen legal de propiedad horizontal con amortizaciones a largo plazo, y en la actualidad de las 6555 unidades funcionales construidas en las primeras etapas, restan por escriturar alrededor de 277 viviendas (Cosacov; Di Virgilio, y otros, 2011)

En cuanto al trazado del terreno en el que se inserta el barrio, la subdivisión no consideraba fracciones sino que se implanta sobre una parcela única con dimensiones de escala rural. Esta manera de producir grandes fragmentos de ciudad fundamentados sobre las ideas de la funcionalidad, genera la dificultad de ser absorbido por la gestión pública ya que el trazado propuesto se diferencia del trazado tradicional de ciudad, que divide el territorio en manzanas y parcelas. Este tipo de problema que se arrastra desde la génesis del proyecto, se refleja en el plano jurídico-administrativo e impactan directamente sobre el deterioro de los espacios públicos y comunes del territorio en cuestión. A esta dificultad de abordaje, se suma la ausencia de voluntad política por encarar este tipo de problemáticas, ya que siendo función y obligación del actual Instituto de la Vivienda de la Ciudad trabajar sobre estos espacios, por ser el titular de los mismos, la respuesta ante los conflictos socio-espaciales ha sido la omisión. Esta irregularidad urbana en cuanto a las obligaciones del tipo normativa que debe cumplir el titular de la superficie en la cual se implanta el conjunto, es una forma en que la política ha asumido resolver determinadas relaciones desiguales de poder entre los distintos actores que intervienen

en la conformación del hábitat de los conjuntos, favoreciendo procesos de transformación de los espacios **públicos y comunes**. En ese sentido, los conjuntos habitacionales pueden incorporarse dentro del concepto de Producción Social del Hábitat (Rodríguez y Di Virgilio, 2010), debido a que un porcentaje de la población residente en ellos se encuentra excluida de las dinámicas de producción de ciudad, y mediante procesos de autoproducción bajo iniciativa de los propios usuarios van conformando su hábitat por fuera de las dinámicas del mercado y de las políticas públicas. Ante esta situación, creemos necesario profundizar en el estudio de distintos tipos de transformaciones espaciales realizadas en el Conjunto Lugano I - II, entendiendo por un lado, que en el análisis de dichos procesos de transformación espacial se pueden encontrar ejes para la resolución de conflictos debido a que se definen rasgos de identidad personal, grupal y cultural; y por el otro, que en los modos de habitar se enmarcan las prácticas sociales, que a su vez son las que configuran y conforman el espacio por medio de conductas, comportamientos y donde se ponen en juego cuestiones políticas y sociales, organizativas y simbólicas. En consecuencia, entendemos como práctica social al modo en que se repertoriza lo que se hace en cada ámbito socio-cultural, o sea, al conjunto de acciones portadoras de sentido reconocidas por un cuerpo social que funciona como contexto, que manifiestan la razón de ser de dichas prácticas y que expresan la condición histórica en el que se inscriben. (Doberti, 2011) Para adentrarnos en las transformaciones producidas en Lugano, es necesario describir algunas cuestiones importantes del conjunto, tanto de proyecto como de ejecución

En la obra se desarrollaron alrededor de 18 playas de estacionamiento de automotores, que si los agrupáramos ascienden aproximadamente

los 24.320 m² de superficie. La conformación del espacio de la playa de estacionamiento se caracteriza por una gran superficie plana dedicada a la actividad de estacionar un vehículo, separada mediante un escalón de la superficie dedicada a la circulación peatonal. (Figura 1)

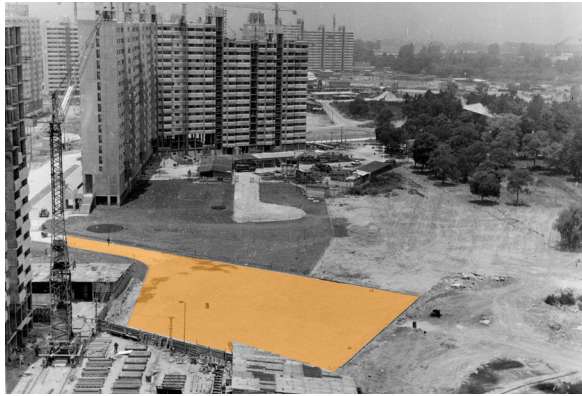


Figura 1. Lugano en obra. Playa de estacionamiento **Fuente:** Elaboración propia sobre imagen del Archivo General de la Nación

La única condición para el uso del estacionamiento estaba vinculado a encontrar un lugar vacante para tal fin. Si dicho lugar no se hallaba ocupado por autos, los sujetos contaban con la posibilidad de utilizar ese espacio para desarrollar otras actividades de acuerdo a las necesidades que surgieran en los grupos (ej: juego; esparcimiento; celebraciones; etc.). (Figura 2). Si bien no contamos con la certeza en cuanto a las posibilidades de producirse nuevas actividades, el ejercicio de la práctica del habitar permite dar lugar a la creación de múltiples y variadas manifestaciones de actividades que aportan las iniciativas sociales en cuanto a los distintos usos de un mismo espacio (Doberti, 2011)



Figura 2. Playa de estacionamiento en la actualidad sin ocupación **Fuente:** Elaboración Propia

Por otra parte, como el proyecto fue concebido sobre las ideas de la arquitectura moderna, que pensaban la ciudad desde la lógica de la funcionalidad, se organizaron los edificios en dos tipos; los que tienen PB, entrespiso y 14 pisos altos; y los que tienen PB y 14 pisos altos solamente. Los primeros cuentan con locales comerciales en el entrespiso y la circulación peatonal elevada del suelo. O sea que existen dos tipos de circulación peatonal, dependiendo del tipo de edificio; en los primeros la circulación peatonal se organiza a 3m de elevación; y en los segundos al ras del suelo. Esto fue pensado desde la idea de separar la circulación peatonal por encima de la vehicular, con una trama que contiene puentes que cruzan sobre la avenida principal, que permiten una circulación continua sobre toda la longitud del conjunto. En los entrespisos también se ubican los accesos secundarios a los edificios. En cambio, en las plantas bajas de todos los edificios, se sitúan los accesos principales a los mismos; las viviendas de los encargados y las guarderías.

Entre los sectores de las tiras de monoblocks se pensaron los espacios verdes públicos que superan los 300.000 m² de espacio parquizado, sin ningún tipo de elementos que impidiesen el uso, circulación o atravesamiento, ya los departamentos se organizan a partir de los 3 o 9 m, según el caso. (Figura 3)

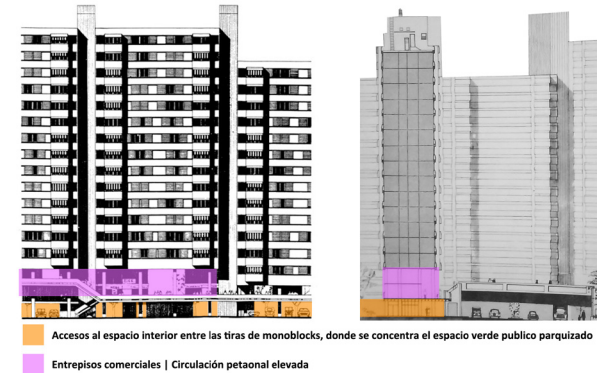


Figura 3. Entrespisos y accesos libres a los interiores de los monoblocks. **Fuente:** Elaboración propia sobre imagen de la Comisión Municipal de la Vivienda

En los últimos años, la apropiación del espacio común del conjunto ha sido una constante, sobretudo con la construcción de cocheras individuales tanto en los estacionamientos públicos (Figura 4), como en los espacios vedes públicos del conjunto (Figura 5). Los tamaños de la superficie de ocupación; las resoluciones materiales de las cocheras; como los grados de asociación social para su ejecución dependen de cada caso en particular.

Otro tipo de apropiación constante del espacio común son las ocupaciones y restricciones del suelo en PB que cada uno de los edificios y torres fueron delimitando para organizar parques; jardines; quinchos; espacios de juego; etc. Como en el caso anterior, las resoluciones materiales; las dimensiones de las ocupaciones y el grado de posibilidades en cuanto a las resoluciones materiales y espaciales de las realizaciones, varían de acuerdo a cada uno de los consorcios y sus capacidades económicas y organizativas.

Muchas veces estas acciones no fueron arbitrarias o aisladas, sino que surgen de algún tipo de acuerdo social para que se produzcan sin que

otros vecinos lo impidan (Figura 3). En ese sentido, las ocupaciones adquieren identidad porque en el cuerpo social existen esos comportamientos para los que están destinadas. De todos modos, no basta con ponerse en el lugar del simple reconocimiento de estas realizaciones, sino que es necesario pensar el significado de la práctica que le da sentido para que se produzcan, lo que supone, propone o impone como lógica de la espacialidad, que ejecutan quienes habitan un determinado contexto social. (Doberti, 2011)



Figura 4. Estacionamientos Públicos ocupados por cocheras individuales



Figura 5. Espacios verdes Públicos ocupados por cocheras individuales.
Fuente: Elaboración propia sobre imagen tomada del googleearth

APROPiación DEL ESPACIO PÚBLICO DE ESTACIONAMIENTO

En el ejemplo de ocupación sobre una playa de estacionamiento público que utilizamos para éste documento, la acción de invadir el espacio resultó posible debido a que existieron acuerdos entre sujetos pertenecientes a un mismo consorcio, conformado específicamente sobre el objetivo de ocupar la playa de estacionamiento para satisfacer las necesidades individuales de ese grupo. En ese sentido, se invaden las playas mediante delimitaciones verticales que van encerrando, a través de pequeños “parcelamientos”, la superficie plana de la zona transformando el área horizontal en tipologías de tiras de cocheras de doble crujía que alcanzan hasta 50 m de longitud. Entre medio de las tiras se dejan espacios reducidos que permite circular alrededor del perímetro, generando grandes paredones longitudinales que presentan un paisaje degradado, inseguro y que restringen, por ejemplo, la posibilidad de acceso de un coche bomba o una ambulancia. Este tema no es menor, el hecho de ponderar “la propiedad privada” e individual por sobre las necesidades comunes, impacta directamente en el conjunto, ya que ante un accidente; siniestro o incendio el que sufre las consecuencias es el colectivo social. Este tipo de intervención, por mínima que sea (cada apropiación ocupa unos 15m² aproximadamente), adquiere una significativa escala de restricción, ya que no sólo encierra un espacio público, sino que además inhibe la posibilidad colectiva en cuanto al uso del espacio.

En cuanto a las características materiales de las cocheras, la construcción se produjo mediante la ejecución de muros de mampuestos y cubiertas inclinadas, de tejas o de chapa, y a los cuales cada “propietario” le incorporó un portón. Estas conformaciones de limitación del espacio, com-

puestos por el conjunto de elementos antedichos, establecen el grado de privacidad del comportamiento de la práctica de habitar. (Figura 4)



Figura 6. Playa de estacionamiento ocupada mediante acuerdo consorcial **Fuente:** Elaboración propia

CONCLUSIONES

El presente artículo ha sido una aproximación a la identificación de los problemas que se arrastran por la ausencia sostenida de políticas públicas sobre al parque habitacional construido, que se manifiestan tanto en las condiciones materiales de abandono y precariedad constructiva de los conjuntos, como así también en las realizaciones y producciones que los sujetos fueron conformando en distintos espacios del conjunto.

La inversión en vivienda significa un esfuerzo concreto que realiza la comunidad toda en cada período como productora de ciudad y vivienda, y desde esta concepción surge la importancia de efectuar acciones dirigidas a la rehabilitación y conservación del parque habitacional, así como la prevención de su deterioro prematuro. Estas acciones están asociadas tanto a objetivos de tipo económico que implica proteger los recursos y las

grandes inversiones, como a objetivos de tipo socio-urbanos que contemplen asegurar niveles sostenidos de calidad de producción del hábitat, especialmente para los sectores más desfavorecidos.

En ese sentido, la experiencia acumulada en estos años, tanto académica; profesional; como política, deberían aumentar las posibilidades de adaptar soluciones particulares para este tipo de contextos, y no quedarse con la rigidez de atacar el déficit cuantitativo.

Por otro lado, resulta necesario seguir estudiando las prácticas sociales que producen las transformaciones en el espacio, problematizarlas y contrastarlas con el contexto cultural de su gestación y vigencia, con el objetivo de elaborar lineamientos de intervención que posibiliten resoluciones de los conflictos que conllevan. Existe aprendizaje cuando se sabe acerca del ejercicio de la práctica, se conocen sus principios y se accede al plano del sentido en que se producen. Según Doberti, "...es en la calificación y distribución de los medios que organizan el Habitar donde se manifiestan y concretan cruda e inexorablemente las prioridades y valores, los logros y anhelos y, particularmente, las insuficiencias e injusticias, las marginaciones y las exclusiones que caracterizan la configuración de nuestra socialidad..." (2011: 1)

BIBLIOGRAFÍA

- Bekinsstein, E.; Calcagno, L.; Riso Patron, D.: Proyecto ReHabitat (2012). *Hacia un Programa de Rehabilitación de los Complejos Habitacionales construidos por el Estado*. Buenos Aires. Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo; SCA-Sociedad Central de Arquitectos.
- Borja, J., Lamba, D., Marque Osorio, L., Martínez, A., Nehls Martínez, N., Ortiz Flores, E., y otros. (2008). *El Derecho a la Ciudad en el Mundo. Compilación de documentos para el debate*. Ciudad de México.
- Catenazzi, A. (2011) "La Planificación Urbana en cuestión". Recuperado el mes de Junio (2012), del sitio web <http://vocesenelfenix.com/category/ediciones/n%C2%BA-5>
- Cosacov, N., Di Virgilio, M., Gil, A., Gil y de Anso, L., Guevara, T., Imori, M., y otros. (2011). *Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo*. Buenos Aires: Instituto de investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, UBA.
- Doberti, R. (2011) "Linemaientos para una teoría del Habitar". Recuperado el mes de Marzo (2014), del sitio web <http://teoriadelhabitar.blogspot.com.ar/>
- Doberti, R. (2011) "Las prácticas sociales: Dimensiones y Niveles". Recuperado el mes de Marzo (2014), del sitio web <http://teoriadelhabitar.blogspot.com.ar/>
- Dunowicz, R., & Boselli, T. (2011). *La Rehabilitación del hábitat*. Buenos Aires. Nobuko.
- Lacaton, A., Vassal, J.-P., & Druot, F. (2007). *Plus: La vivienda colectiva. Territorio de excepción*. Gustavo Gili.
- Oszlak, O.; O' Donnell, G. (1981). "Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación". Recuperado el mes de Septiembre (2012), del sitio web <http://www.oscaroszlak.org.ar/images/articulos-espanol/Oszlak%20y%20O%20Donnell%20%20Estado%20y%20Políticas%20Estatales.pdf>
- Pelli, V. (2008). *Habitar, participar, pertenecer. Acceder a la vivienda, incluirse en la sociedad*. Nobuko.
- Rodríguez M. C. (2013) "Diagnóstico socio-habitacional de la ciudad de Buenos Aires". Recuperado el mes de Abril (2014), del sitio web <http://www.ctacapital.org.ar/wp-content/uploads/Informe-Socio-Habitacional.pdf>
- Rodríguez, M. C., Di Virgilio, M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M., y otros. (2007). *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones

Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, UBA.

- Zapata, M. C. (2012) "Respuesta Local a un Déficit Habitacional Local". Recuperado el mes de Mayo (2014), del sitio web <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/astrolabio/article/view/614/1030>