



CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad  
ISSN: 1666-6186  
ISSN: 1853-3655  
cuadernourbano@gmail.com  
Universidad Nacional del Nordeste  
Argentina

## La Vivienda Pública en discusión: aportes teóricos a la normativa técnico-proyectual bonaerense

**Fiscarelli, Diego; Cortina, Karina**

La Vivienda Pública en discusión: aportes teóricos a la normativa técnico-proyectual bonaerense  
CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad, vol. 29, núm. 29, 2020

Universidad Nacional del Nordeste, Argentina

**Disponible en:** <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=369265083006>

**DOI:** <https://doi.org/10.30972/crn.29294625>

La revista permite al autor conservar su derecho de publicación sin restricciones.

La revista permite al autor conservar su derecho de publicación sin restricciones.



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

## ARTÍCULOS

# La Vivienda Pública en discusión: aportes teóricos a la normativa técnico-proyectual bonaerense

Public Housing under discussion: theoretical contributions to the bonaerense technico-projectual regulations

Habitação Pública em discussão: contribuições teóricas para o regulamento técnico-projetual bonaerense

Diego Fiscarelli (1) dfiscarelli@fau.unlp.edu.ar  
UNLP, Argentina  
Karina Cortina (2) kcortina@fau.unlp.edu.ar  
UNLP, Argentina

CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad, vol. 29, núm. 29, 2020

Universidad Nacional del Nordeste,  
Argentina

DOI: [https://doi.org/10.30972/  
crn.29294625](https://doi.org/10.30972/crn.29294625)

Redalyc: [https://www.redalyc.org/  
articulo.oa?id=369265083006](https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=369265083006)

**Resumen:** El trabajo retoma de las teorías de la vida cotidiana los aspectos del *projeto urbano* que lo posicionan como cualificador del espacio en la interfase vivienda-ciudad, con el objeto de identificar parámetros que aporten a una valoración transdisciplinar de la Vivienda Pública. Se hipotetiza que existe una relación interdependiente entre el alcance de las *Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales* (Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, Argentina) y las estrategias proyectuales que se despliegan para alcanzar adecuados niveles de calidad urbano-arquitectónica. Se propone como caso de estudio un conjunto habitacional (La Plata) que iniciado en los años 80 atravesía cambios locales de paradigma en materia de Vivienda Pública, y expone transformaciones como consecuencia de diversas políticas y modalidades de gestión.

**Palabras clave:** Vivienda pública, proyecto, calidad.

**Abstract:** This work retakes from everyday theories, the issues that constitutes *urban planning* as qualifier of the space in the city-housing interface, in order to identify parameters that contribute to a transdisciplinary assessment of Public Housing. It is hypothesized that there is an interdependent relationship between the scope of the Technical Standards for Housing Complex Projects (Institute of Housing of the Province of Buenos Aires, Argentina) and the strategies planning that are deployed to achieve adequate levels of urban-architectural quality. It is proposed as a case study a housing complex (La Plata) that, started in the 80s, undergoes local paradigm changes in Public Housing, and exposes transformations as a consequence of various policies and management modalities.

**Keywords:** Public housing, planning, quality.

**Resumo:** Supõe-se que existe uma relação de interdependência entre o alcance das Normas Técnicas para Projetos de Conjuntos Habitacionais (Instituto de Habitação da Província de Buenos Aires, Argentina) e as estratégias de projeto que são implantadas para atingir níveis adequados de qualidade urbano-arquitetônica. O trabalho retoma das teorias do cotidiano os aspectos do projeto urbano que o posicionam como qualificador do espaço na interfase cidade-moradia, de modo a identificar parâmetros que contribuem para uma avaliação transdisciplinar da Habitação Pública. Propõe-se como estudo de caso um conjunto habitacional (La Plata) que teve seu início nos anos 80, passa por mudanças locais de paradigmas na questão da Habitação Pública e expõe transformações em decorrência de diversas políticas e modalidades de gestão.

**Palavras-chave:** Residência pública , projeto, qualidade.

## Normativa técnico-proyectual: una mirada transdisciplinar desde la perspectiva de la vida cotidiana

Desde las teorías de la vida cotidiana<sup>1</sup>, las cualidades urbanas son aquellas características que un espacio —barrio y red cotidiana, espacio de relación y equipamiento cotidiano— requiere para incluir la experiencia de la vida diaria de las personas (Ciocoletto, 2014). En este sentido, lo cualitativo de un conjunto habitacional se presenta en relación con los recursos proyectuales con los que promueve la *proximidad*, la *diversidad*, la *autonomía*, la vitalidad y la representatividad, entre otras. Desde este paradigma, el edificio de viviendas colectivas se comporta como un componente esencial en la interfase vivienda-ciudad, y en el diálogo con el potencial del entorno, resulta adaptable a las particularidades que demandan los usuarios durante el transcurso de su Ciclo Vital Familiar (Torrado, 2003). En otros términos, si recuperamos el eje “ciudad” de la investigación “Habitar el Presente”<sup>2</sup>, un Conjunto Habitacional Público con satisfactorios estándares de calidad será una propuesta que se adapte eficientemente a su localización, retomando las características de su morfología urbana, pero que a su vez introduzca mejoras en el entorno por su estructura espacial, calidad arquitectónica y aportación al uso comunitario de espacios públicos. “La valoración de la calidad arquitectónica de cada obra se hace desde la óptica de su relación con el funcionamiento de la ciudad y el uso de la colectividad” (Montaner y Muxí, 2006, p. 46). Del mismo modo, Alcalá (2007) afirma que la habitabilidad en el espacio urbano, como condición cualitativa mínima, sucede cuando el conjunto habitacional se integra físicamente en la ciudad, promueve la accesibilidad a servicios y equipamientos y propone instancias de espacio público de uso comunitario. Agregamos a partir de Guglielmotti, Bertuzzi y Rearden (2015) que los aspectos normativos determinan los límites de actuación de las propuestas, en términos de cualificación del hábitat urbano, en particular en la escala unidad-conjunto.

En general, la normativa para conjuntos de vivienda social en nuestro país ha tenido un desarrollo ciclotímico, no ajeno a los cambios producidos en la política de vivienda por los sucesivos gobiernos. Podemos afirmar que los valores de superficie asignados han sido muy variables pero frecuentemente escasos a efectos de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad (Guglielmotti et al., p. 7).

Por otro lado, encontramos que en los últimos años desde los países centrales de Europa se han impulsado diversos estudios que en relación con el hábitat doméstico retoman las nociones de la vida cotidiana. Los más recientes complementan a Yujnovsky (1984), Arraigada (2000), Pelli (2007) y Kullock y Murillo (2010) en sus definiciones sobre los atributos de una vivienda adecuada. Sostienen que, además de los aspectos que garantizan valores mínimos de habitabilidad, la vivienda urbana debe proponer una mejor gestión de la relación tiempo-espacio-actividad (Muxí, 2013). Sin embargo, las políticas habitacionales argentinas apuestan en forma cíclica por el modelo “viviendista” (Del Río, 2015),

concepción que posterga el potencial inclusivo de los conjuntos estatales como garante del Derecho a la Ciudad (Lefebvre, 1979). Atendiendo a estas cuestiones, el trabajo propone atravesar los aspectos del proyecto que lo posicionan como cualificador del espacio urbano (Sarquis, 2007), con estas teorías transdisciplinares con origen en la Sociología. Tomando por caso, se espera que un conjunto habitacional promovido por el Estado proponga como condición mínima y en su articulación con la ciudad alternativas de respuesta tanto a las actividades de la esfera productiva como de la reproductiva (Muxí, 2013).

En este sentido, se propone la construcción de una amplia perspectiva de análisis, que adopta las nociones centrales de la Investigación Proyectual<sup>3</sup>, reconociendo su epistemología como pertinente para la producción de conocimiento en arquitectura. La construcción de un marco referencial pretende aportar a la formulación de parámetros susceptibles de considerarse para una valoración integral de la Vivienda Pública, en relación con la normativa técnico proyectual vigente (Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales). Se hipotetiza entonces que existe una relación interdependiente entre los temas que la normativa local (Provincia de Buenos Aires, Argentina) pondera, analizados desde la óptica particular de la arquitectura, y las estrategias proyectuales (Moneo, 2004) que despliegan los conjuntos habitacionales para alcanzar adecuados niveles de calidad urbano-arquitectónica. En particular, se pretende desde el trinomio norma/estrategias proyectuales/calidad urbano-arquitectónica producir una reflexión crítica de la obra pública recientemente construida.

Comprendemos que las Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales —Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires IVBA—, que ofrecen un marco de regulación a la planificación masiva de viviendas, no establecen como estándares mínimos de habitabilidad cualidades urbanas tales como la accesibilidad, la conectividad, la autonomía y la seguridad (Muxí, 2013), entre otras. Nos proponemos, entonces, indagar el alcance teórico de la normativa técnico-proyectual bonaerense: qué aspectos del *projeto urbano* (De Solá Morales, 2008) expone en su apartado “Del espacio urbano”. Asimismo, reconocer los lineamientos que ofrece para dar respuestas proyectuales a las problemáticas que enuncia como “temas” del diseño urbano y, a su vez, verificar cómo en la articulación normativa-proyecto se define el carácter cualitativo de un caso de estudio singular.

## Contexto político-institucional: el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires y las Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales

El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA) fue creado en el año 1956 por Decreto Ley N.º 469, con el objeto brindar asesoramiento técnico-proyectual a los entes provinciales y municipales promotores de la Vivienda Pública y además impulsar a la iniciativa privada a que adquiera y construya unidades. En los años 90, el organismo

encuadró sus acciones en la fase de “descentralización” de las políticas habitacionales nacionales. En este contexto, en 1992 fueron presentadas las “Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales” como

un documento instrumental normativo válido como apoyatura técnica en lo referente al diseño urbanístico-arquitectónico, materiales y tecnologías tradicionales y elementos legales que formalicen la ejecución de viviendas y conjuntos de viviendas, orientadas a dar respuestas en el marco de los lineamientos estratégicos planteados ante la diversidad de problemas habitacionales que se manifiestan (IVBA, 1992, Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales, p. 2).

Poniendo en primer plano la planificación urbana, pero (re)visitando el impacto de los complejos colectivos de vivienda, el IVBA explicitó en el documento la intención de valerse de las propias experiencias para sentar las bases de un accionar estratégico alternativo. El párrafo inicial nos permite superponer a las disposiciones técnico-proyectuales una primera mirada desde el campo disciplinar:

1. Como condición de partida y valiéndose de los antecedentes, la normativa propone la construcción de un estado de la cuestión que recupera la historia de la praxis del IVBA, con la intención de reflexionar sobre sus propias experiencias: “Durante años, la destrucción de la trama urbana por medio de macroconjuntos hacían y hacen notar al Instituto como generador de ámbitos más proclives a producir desviaciones sociales que a favorecer la vida en comunidad”.

A los efectos de definir lineamientos a futuro, nos señala una primera filiación con la idea de proyecto, que por definición etimológica contempla ese “lanzar hacia adelante” anticipando soluciones a lo que está por venir.

Esta situación se revierte asumiendo el respeto por la generación urbana, las leyes de la ciudad, el relevamiento y la actitud crítica ante los tipos urbanos (Plazas, calles, líneas de fachadas, etc.) y tipos de viviendas reflejando genuinos modos de vida, como temas fundamentales en las soluciones de fondo (IVBA, 1992. Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales, p. 5).

2. Por otro lado, la Investigación Proyectual como un marco epistemológico específico de la arquitectura y el urbanismo señala que en materia de producción de conocimiento disciplinar, todo proyecto arquitectónico ofrece tres aspectos o dimensiones: una teoría, una metodología y una técnica. En este sentido, con la intención de construir conocimiento útil a los fines de promover una discusión sobre la arquitectura de la Vivienda Pública, proponemos caracterizar la normativa en relación con sus tres dimensiones proyectuales:

- dimensión teórica: ofrece un soporte crítico reflexivo como condición de partida;

- dimensión metodológica: operacionaliza acciones técnicas y de diseño;

- dimensión técnica: garantiza Estándares Mínimos de Calidad en la Vivienda Pública.

Identificadas estas facetas (teórica/referencial, instrumental-procedimental y técnico-normativa) en las finalidades del cuerpo normativo, y asignándoles el estatuto de contribución fundamental en el marco de la intención de interpelar la producción estatal reciente, recortaremos en las disposiciones “Del espacio Urbano”<sup>4</sup>, con los siguientes objetivos:

1. reconocer los “temas” del espacio urbano y sus dimensiones como proyecto;
2. interpelarlos desde el marco referencial y describir singularidades del caso-versión construida;
3. construir una reflexión crítica: norma / proyecto / calidad urbano-arquitectónica del conjunto.

Comenzaremos presentando el caso FONAVI 550, situando sus versiones “Proyecto Original” (PO) y “Proyecto Construido” (PC) en el discurrir de las diversas políticas habitacionales que atravesaron su ejecución.

### **FONAVI 550 (IVBA), caso singular en el marco de las políticas públicas locales**

Se presenta el conjunto habitacional FONAVI 550, proyecto del IVBA, que data del año 1986. Este caso, atravesado por diversas políticas y modalidades de gestión, se constituye para esta investigación como testigo de los cambios locales de paradigma en materia de Vivienda Social, en particular respecto de densidad de ocupación y respuesta a la inserción urbana en la trama platense. Formulado en sus orígenes como una propuesta de densidad media/alta —patrón típico del FONAVI en la provincia de Buenos Aires—, promovía una estrategia de interés en relación con la trama y el tejido propuestos, al configurar interfaces de articulación de espacios públicos, semipúblicos y privados.

En términos de inserción urbana, el conjunto está emplazado en el cuadrante NO del partido de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires, sobre las avenidas 19 y 526, y extiende su límite hasta las calles 17 y 524, respectivamente. Analizando su conectividad, se encuentra en un enclave privilegiado por su proximidad con el camino de circunvalación del casco de la ciudad en su lado oeste. Además retoma con la prolongación de la avenida 19 un nexo con Capital Federal a través del camino Gral. Belgrano (figura 1).



Figura 1.

Conjunto habitacional e inserción urbana.  
Fuente: elaboración propia con base en Google Earth

Históricamente, ha resultado un área significativa respecto de proyecto y Vivienda Pública. Tomando por caso, a escasos metros del FONAVI 550 encontramos en pie un conjunto habitacional de los años 70, que responde a las políticas habitacionales de la segunda generación, orientadas a erradicación de villas de emergencia en todo el territorio de la provincia de Buenos Aires (Plan de Erradicación de Villas de Emergencia, PEVEP). Este conjunto irrumpió en el tejido regular y compacto de la ciudad de La Plata incorporando las premisas modernas del agrupamiento en placa, con una densidad media de ocupación y baja altura y un cierto reconocimiento a las tecnologías alternativas que promovían la construcción mediante autogestión y políticas participativas.

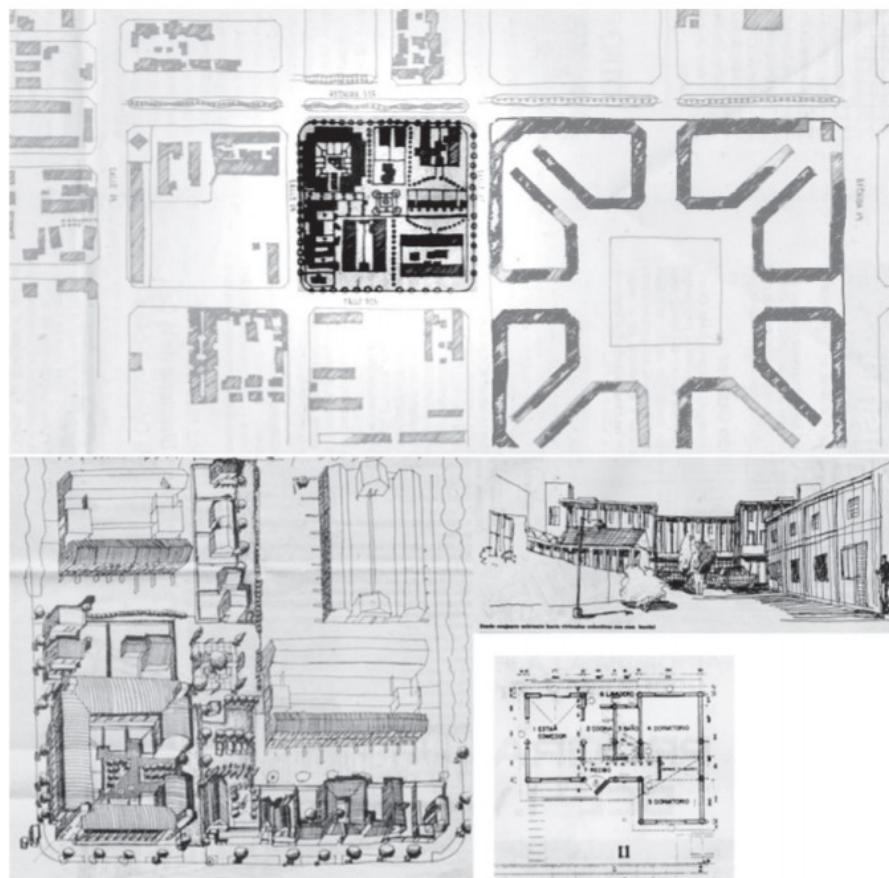


Figura 2.  
Conjunto Experimental 1991.  
Fuente: archivo IVBA

Analizando los registros del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, recuperamos en el área un proyecto urbano-habitacional que, en el marco de las políticas de transición de los gobiernos neoliberales de los 90, pretendía dar respuesta local al problema del suelo urbano, la infraestructura y, por supuesto, el déficit de viviendas. Se trata de un singular planteo, diverso en tanto despliegue de tipologías, entre las que encontramos tiras —con una escala ciertamente más aprehensible que la placa del Movimiento Moderno— y claustros con reminiscencias de la tradicional manzana platense, pero que en su apertura hacia la calle, se desentienden de la “fachada telón”.

En particular, encontramos guiones proyectuales al FONAVI 550 que, en su proximidad, pretende incorporar una articulación integral plena de recorridos y circuitos internos que, en el marco de las teorías posmodernas, intentaban revitalizar preexistencias y recuperar valores de la tradición histórica urbanística (figura 2). Diverso por experimental y complejo por innovador, este conjunto aporta un plus de sentido a esta cronología proyectual “de lo que no fue”.

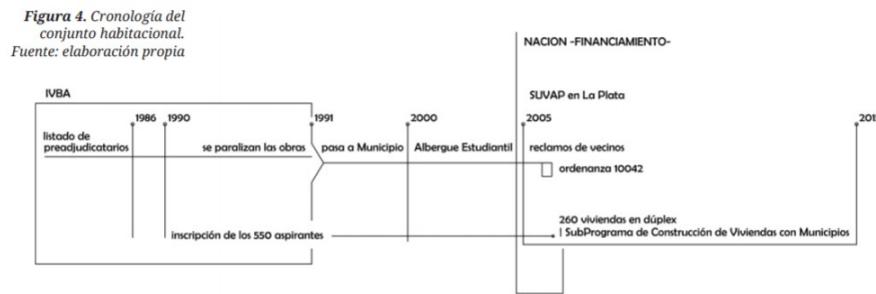
## Breve cronología del FONAVI 550

Delineando un fugaz recorrido histórico, a principio de los 90, el IVBA realizó la inscripción formal de los aspirantes a las unidades de vivienda del conjunto, pero en 1991 —apenas cinco años después del lanzamiento del proyecto— las obras fueron paralizadas, en el marco de una profunda crisis socioeconómica (figura 3). En una síntesis gráfica, exponemos una breve cronología que incluye su consideración como posible albergue estudiantil (año 2000), idea que proponía retomar la configuración distributiva de la estructura abandonada y plantear unidades mínimas de alojamiento transitorio para el colectivo universitario platense (figura 4). Así fue como el edificio incorporó en el devenir de los procesos de gestión transformaciones de índole proyectual que lo convirtieron finalmente en un modelo habitacional situado en las antípodas de su concepción de partida, pero consecuente con las políticas federales de construcción de viviendas que finalmente encauzaron su ejecución definitiva.



Figura 3  
FONAVI 550, años 90.  
Fuente: archivo Diario El Día, 5.11.1991

En el año 2005, el Subprograma de Construcción de Viviendas con Municipios recuperó sus estructuras abandonadas para convertirlo en una serie de casas dúplex de a pares, que en su sucesión lineal plantean ciertas disrupciones en el tratamiento del espacio público y el amanazamiento. Renunciando al modelo original y apostando por la baja densidad, la reformulación adscribió a las premisas del Programa Federal de Construcción de Viviendas iniciado en 2003, con alcance territorial nacional.



**Figura 4**  
Cronología del conjunto habitacional.  
Fuente: elaboración propia

Esta “nueva política” se caracterizó por construir viviendas en su mayoría unifamiliares a fin de hacer más sostenible la residencia para las familias (ya que implica menores costos de mantenimiento y en algunos casos, contempla las futuras ampliaciones en función de las necesidades familiares) [...] conjuntos de pequeño o mediano tamaño para mejorar la integración urbana de los barrios (Cravino, 2012, p. 130).

Fue así como la propuesta original destinada a 550 familias, organizada en unidades simples en tiras de cuatro niveles, se convirtió en 276 unidades pareadas (figura 5). Podemos afirmar entonces que este caso promueve por sí mismo la densidad de la Vivienda Pública como tema de abordaje desde una visión diacrónica, en tanto respuesta emergente a las diversas discusiones y modelos teóricos en materia de ciudad formal.



**Figura 5**  
Conjunto Habitacional versión PO y PC  
Fuente: Google Earth, año 2007

## *1. Las normas técnicas y los “temas” del espacio urbano y sus dimensiones como proyecto*

El documento Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales, en su capítulo 2, “Del espacio urbano”, establece una serie de premisas que, en el marco de una caracterización particular de la ciudad, configuran las condiciones de inserción de los conjuntos. En términos de dimensiones del proyecto podemos señalar:

- **Respecto de la dimensión teórica:** un posicionamiento respecto del rol del proyecto urbano en la concepción del modelo de ciudad.

El sentido de reflexión sobre los temas del diseño urbano radica exclusivamente en la asimilación de la ciudad como historia permanente y el conocimiento de sus leyes propias y constitutivas a fin de utilizarla como herramienta –apoyo al diseño– en las decisiones básicas sobre futuros conjuntos. [...] El verdadero desafío, el primario, no es una buena proyección de un conjunto, sino verificar el aporte urbanístico que está por emprenderse [...] En síntesis, se busca que el diseño urbano aporte una reflexión crítica sobre los temas de la ciudad y sus habitantes como conjunto indivisible (p. 4).

- **Respecto de la dimensión metodológica:** acciones, procedimientos o indicaciones que guían el ejercicio proyectual.

El conjunto urbano deberá contemplar una inserción adecuada en la trama, buscando una continuidad no forzada, natural, que reduzca el impacto de la re-densificación. Esta continuidad no sólo estará dada por la prosecución de las calles, sino también de la situación y tamaño de los espacios verdes en función de las leyes que el entorno dicte –o de su aparición para paliar carencias de los mismos (p. 4)

- **Respecto de dimensión técnica:** especificaciones de orden material, morfológico, dimensional y constructivo, es decir, los elementos de mayor concreción de los lineamientos técnico-proyectuales.

Recreación tipológica de los hechos urbanos que posibiliten asimilación y continuidad con la ciudad –o que tiendan a formar una idea de ciudad. La calle, la plaza, el parque, la esquina, el boulevard, la plazoleta, etc. [...] Cualquier conjunto colectivo deberá ser sensible en su organización inicial a las principales arterias urbanas. La estructuración o continuidad con la ciudad existente será una gran valoración de los proyectos en plena situación urbana (IVBA, 1992. Normas Técnicas para Proyectos de Conjuntos Habitacionales, p. 2).

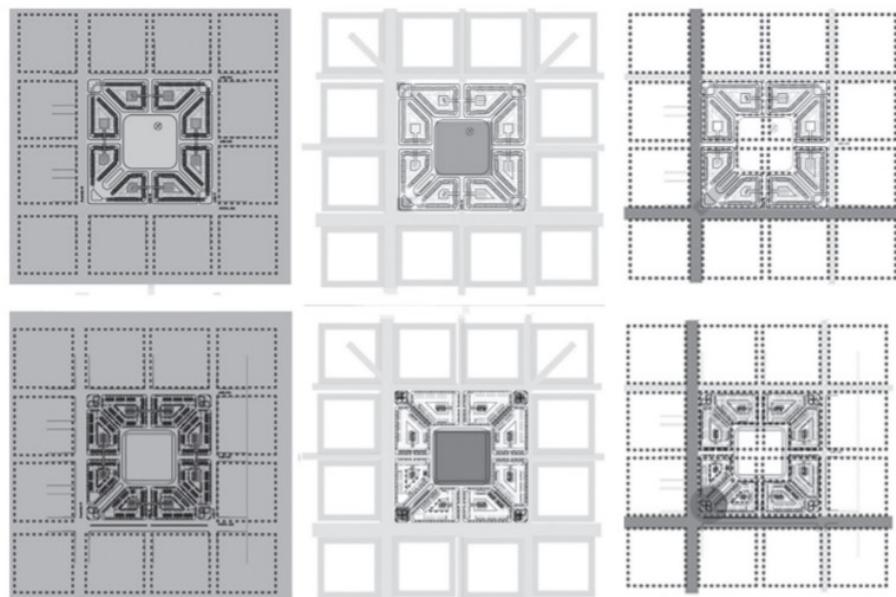


Figura 6

Análisis según “temas”. Síntesis gráfica. Conjunto PO + PC.  
Fuente: elaboración propia

A partir de esta primera lectura disciplinar para la articulación proyecto-normativa, se reconocen los siguientes temas en relación con el diseño urbano:

- a) Estructuración urbano-edilicia | inserción | continuidad | impacto de la redensificación.
- b) Macrodivisión del suelo | gradientes entre lo público y lo privado | rendimiento parcelario.
- c) Respeto de la recreación tipológica de los hechos urbanos | diálogo con la configuración histórica.

Procederemos entonces a analizar el caso instrumental, desde el marco teórico referencial que incorpora las nociones teóricas de la vida cotidiana, con el objeto de establecer una valoración cualitativa del conjunto como proyecto urbano.

## 2. Análisis desde el marco teórico-referencial. Singularidades del FONAVI 550 Proyecto Construido

- Respeto de la configuración de la estructura urbana-vial, parcelaria, edilicia

En materia del sistema edilicio en su articulación urbana, ambas propuestas reconocen un gran espacio público central. Sin embargo, el Proyecto Construido finalmente diluye en cierta medida un carácter unitario del conjunto y apuesta por un tejido abierto. Con el paso de la media a la baja densidad, además de reducir a la mitad el número de familias destinatarias, se ha renunciado a la *concentración* (Muxí, 2013) como valor.



Figura 7  
Proyecto Construido. Análisis de la estructura urbana.  
Fuente: fotografías de los autores

Esto implica descartar potencialidades de centralidad al cualificar el conjunto como eje de actividades. Por otro lado, la estructura original, a modo de “soporte”, hubiera permitido una progresiva edificabilidad y, por lo tanto, una ocupación gradual de las parcelas promoviendo la *redensificación*. Ambas propuestas plantean una estructura vial —aunque no parcelaria— similar. Si bien se reconoce continuidad con las arterias de circulación preexistentes, la calle fue pensada para el vehículo privado; consecuentemente, resulta un espacio infráutilizado. No presenta elementos de mobiliario urbano, iluminación u otros que la cualifiquen.

Se plantea una estrategia particular en el encuentro de las dos avenidas principales; sin embargo, esto finalmente no determina un valor para la interfase conjunto-ciudad: no representa un punto destacado de acceso al conjunto ni consolida un hito para el encuentro cotidiano, ni organiza el sistema de transporte público (figura 7). Tampoco se ha consolidado un cinturón peatonal perimetral a las viviendas, y ese margen se ha ocupado con estacionamientos particulares semicubiertos.

- Respecto de la macrodivisión del suelo; definición de dominios: públicos, semipúblicos, privados

Si bien ambas propuestas plantean la transición entre público, semipúblico y privado, el Proyecto Original daba cuenta de cuatro áreas que, a modo de cuadrantes, delimitaban ocho sectores o “micromanzanas”. La versión construida no solo altera el carácter morfológico original en franca relación con el entorno del conjunto, sino que por la escala —dos niveles de altura— relativiza la estrategia del patio semipúblico propio de cada bloque. Este vacío no recibe cualificación de uso, en tanto resultan remanentes de lo construido la fachada trasera de cada unidad individual. Ninguna de las propuestas considera la mixtura de usos —equipamiento comercial o comunitario, por ejemplo— ni los ámbitos privados sugieren por proyecto la idea de usos productivos y/o reproductivos. Sin embargo, en el Proyecto Construido la baja densidad

magnifica la intencional renuncia al carácter colectivo del agrupamiento. Así las intervenciones privadas asumen la construcción de los ámbitos para el despliegue de las actividades cotidianas: comercios, pérgolas para la espera del transporte público, entre otros semicubiertos (figura 8).

Esta falta de lugares de encuentro está relacionada frecuentemente con una falta de sentido de pertenencia y de comunidad, por lo que se genera, entre otras cosas, una actitud más individualista que reverte en una falta de uso y cuidado de los espacios de socialización (Muxí, 2013, p. 34).

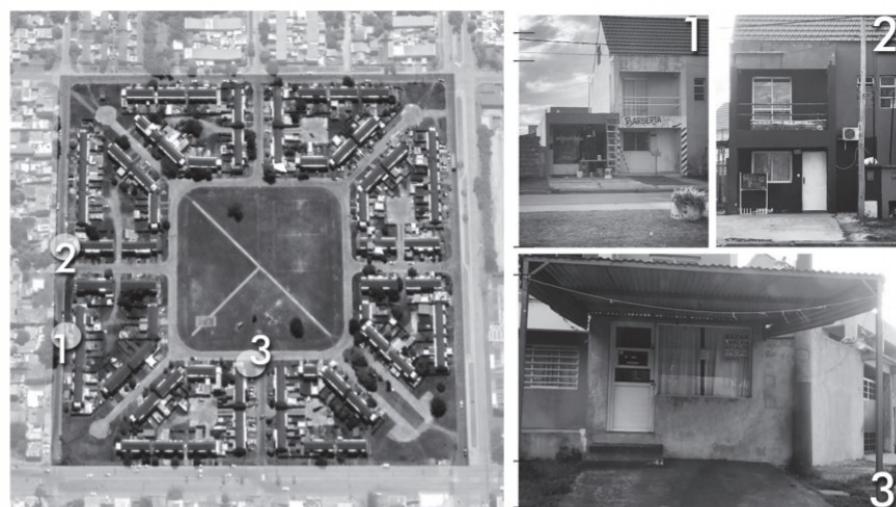


Figura 8  
Proyecto Construido. Análisis de los usos públicosprivados.  
Fuente: fotografías de los autores

- Respeto de la recreación tipológica de los hechos urbanos; diálogo con la configuración histórica

El Proyecto Original resulta más sensible con los caracteres típicos de la configuración urbana platense: por un lado, la plaza y la “fachada telón”<sup>5</sup> en relación con la manzana y, por otro, la calle y la diagonal con boulevard. En cierto modo, la configuración edilicia del Proyecto Construido distorsiona la escala del espacio central respecto del propio conjunto. Sin embargo, podría haber apostado por configurar su uso en relación con el espacio barrial. Es decir, la Propuesta Construida hereda la serie de recursos organizativos de la propuesta original —calle, boulevard, plaza central—, valiosos como referencia a la ciudad y su trazado, pero al retirarse el Estado en la fase final de ejecución, el conjunto fue privado de equipamientos (mobiliario urbano, forestación, luminarias). Como consecuencia, no ha logrado vitalizar sus potencialidades, en relación con el despliegue de actividades cotidianas. Tampoco se desplegaron los recursos específicos para la planificación del paisaje. Tomando por caso las estrategias de diseño sobre las esquinas, interesantes como puntos de articulación, no recibieron un tratamiento diferenciado como plazas de acceso: son espacios remanentes (figura 9). Del mismo modo, la plaza central para con respecto al conjunto y al barrio, recurso fundamental para fortalecer lazos de integración socio-espacial.

### 3. Aportes para reflexión crítica: norma, proyecto, calidad

#### UNO

En primer lugar, comprendemos que las disposiciones técnico-proyectuales, en su rol instrumental, normativo y referencial se ven atravesadas por posicionamientos teóricos respecto de la arquitectura, la ciudad y los modos de habitar. Nos preguntamos entonces por qué los lineamientos proyectuales en las Normas Técnicas se recortan exclusivamente a lo físico-espacial de los hechos urbanos. Y además, *¿desde qué marco conceptual el IVBA ha realizado la revisión de sus propios procesos que enuncia en la introducción del cuerpo normativo?* Podemos afirmar entonces que resulta fundamental interpelar la normativa desde una matriz teórica que habilite una permanente actualización. Como ha quedado expuesto, las teorías de la vida cotidiana como las de género supondrían una apertura hacia la incorporación de nociones tales como modelos de relaciones vecinales, trabajo en el hogar, acogida eventual de familiares, tareas productivas y reproductivas, redes de proximidad, etc. (Ciocoletto, 2014). En este sentido, el conjunto habitacional ilustra lo señalado: un cambio en la concepción del modelo de proyecto urbano-arquitectónico, manifiesto principalmente por el paso de la media a la baja densidad de ocupación, puso en crisis varias de las estrategias proyectuales que la normativa pondera en relación con la cualificación del espacio urbano.

#### DOS

En segundo lugar, recuperando como calidad urbana la capacidad de los edificios estatales de vivienda para generar espacios con un verdadero uso y dominio público, así como para albergar otras funciones además de la residencial, el proyecto finalmente construido no articula eficientemente con la ciudad. Subraya esta condición el planteo de vivienda única en parcela propia: se diluye la idea de uso de lo colectivo, en términos de responsabilidad sobre los espacios comunes. Nos preguntamos entonces qué lógica de gestión estatal expone esta organización al priorizar lo individual por sobre lo comunitario y cómo propone atender a las problemáticas del uso en convivencia. Resulta significativo que las Normas Técnicas, en el marco del contexto que le dio origen —plena retracción de las capacidades estatales—, asocien los grandes conjuntos con el fracaso de la vida urbana.

#### TRES

Por último, señalar que a pesar de las fortalezas de su localización —dentro del área urbana y en un interesante enclave de tejido consolidado—, el proyecto en su versión construida se desentiende de valores de proximidad (Montaner y Muxí, 2006) y paradójicamente recrea los valores de la ciudad dispersa: escasa conexión con los servicios de proximidad, falta de usos mixtos, deficientes redes de transporte público, falta de continuidad con los tejidos próximos e incluso la homogeneidad social, entre otros (Muxí, 2013).

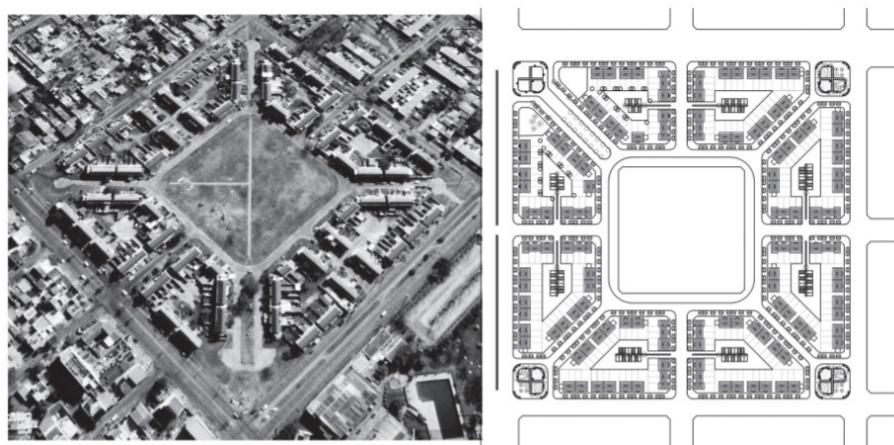


Figura 10

Proyecto Construido: realidad frente a la iniciativa  
Fuente: elaboración propia + Google Earth

Sin embargo, las potencialidades del entorno como de la gradación de espacios públicos y semipúblicos propuestos, en relación con el diseño del *espacio urbano*, habilitan el conjunto en términos de *rehabilitación*. Esta tarea convocaría, por un lado, un trabajo interdisciplinario para la construcción de líneas estratégicas de acción y, por el otro, demandaría una segunda revisión crítica de la producción IVBA y de sus propios estamentos teórico-metodológicos. De este modo, el proyecto de la Vivienda Pública se posicionaría como mediador entre la acción política, en el marco de sus instrumentos normativos, y la vida cotidiana de los segmentos poblacionales destinatarios, en relación con la habitabilidad del espacio urbano (figura 10).

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALCALÁ, L. (2007). Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia. Recuperado de: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/288/262>
- ARRAIGADA, C. (2000). Pobreza en América Latina: Nuevos escenarios y desafíos para el hábitat urbano. CEPAL. Serie Medio Ambiente y Desarrollo.
- CIOCOLETTTO, A. (2014). Espacios para la vida cotidiana. Auditoría de calidad urbana con perspectiva de género. Barcelona: Comanegra.
- CRAVINO, C. (2012). Construyendo barrios. Transformaciones socio-territoriales a partir de los Programas Federales de Vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires. (2004-2009). Buenos Aires: Ed. UNGS.
- DE PAULA, A. (1987). La ciudad de La Plata: sus tierras, su arquitectura. La Plata: Ed. BPBA.
- DE SOLÁ MORALES, I. (2008). La segunda Historia del Proyecto Urbano. De Arq. Revista de Arquitectura. Número 1. Bogotá: Andes.
- DEL RÍO, J. (2015). El lugar de la Vivienda Social en la ciudad: un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes. (Tesis Doctoral).

Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación.

- GUGLIELMOTTI, L.; BERTUZZI, H. y REARDEN, E. (2015). La adaptabilidad de la Vivienda Social: estrategias y recursos proyectuales. Recuperado de: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/50701>
- INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (IBVA). Normas Técnicas para Conjuntos Habitacionales. Revisión año 2006.
- KULLOCK, D.; MURILLO, F. (2010). Vivienda Social en Argentina. Un siglo de estrategias espontáneas y respuestas institucionales. 1907-2007. Buenos Aires: EUCASA.
- LEFEBVRE, H. (1969). El Derecho a la Ciudad. Barcelona: Península.
- MONEO, R. (2004). Inquietud teórica y estrategia proyectual en la obra de ocho arquitectos contemporáneos. Barcelona: Actar.
- MONTANER, J. y MUXÍ, Z. (2006). Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos. Madrid: Ministerio de Vivienda.
- MUXÍ, Z. (Coord.) (2013). Postsuburbia. Rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad. Barcelona: Comanegra.
- PELLI, V. (2007). Habitar, participar, pertenecer. Acceder a la vivienda-incluirse en la sociedad. Bs.As: Nobuko.
- SARQUIS, J. (2007). Itinerarios del proyecto. La Investigación Proyectual como forma de conocimiento en Arquitectura. Buenos Aires: Nobuko.
- TORRADO, S. (2003). Historia de la familia argentina moderna (1870-2000). Buenos Aires: Ediciones de la Flor.
- YUJNOVSKY, O. (1984). Claves Políticas del Problema Habitacional Argentino: 1955-1981. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

## Notas

- 1 Definimos la vida cotidiana como el conjunto de actividades que las personas realizan para satisfacer sus necesidades en las diferentes esferas de la vida, que incluyen las tareas productivas, reproductivas, propias y políticas o comunitarias. Estas actividades se llevan a término en un soporte físico (barrio, ciudad, territorio) y en un tiempo determinado.
- 2 Referimos a Montaner, J.; Muxí, Z. (2006). Habitar el presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos. Madrid: Ed. Ministerio de Vivienda.
- 3 La Investigación Proyectual es una concepción epistemológica que se caracteriza por la revisión crítica de teorías, estrategias y prácticas establecidas en relación con el proyecto arquitectónico, y que reconoce como su especificidad la producción de conocimiento útil a los fines disciplinares. Formulada en el año 1991 por el Dr. Jorge Sarquis (Centro POIESIS, FADU, UBA), plantea que el acto investigativo en arquitectura posee, al menos, dos actividades básicas: una de reflexión, búsqueda y aplicación de criterios de evaluación coherente y sistemática para la formulación de teorías y otra productora de conocimientos por experimentación u otros medios y, en consecuencia, creadora de innovación en alguna de sus variables. Desde este posicionamiento, el proyecto arquitectónico como instrumento cognitivo adquiere tres dimensiones: teoría, metodología y técnica.
- 4 El documento se estructura en capítulos, de acuerdo al grado de especificidad. Para este trabajo, se tomó el Cap. III: "Del espacio urbano". Pág. 5.

- 5 Nos referimos a la morfología de altura uniforme de las fachadas del trazado original de la ciudad de La Plata. Ver: De Paula, A. (1987) *La ciudad de La Plata: sus tierras, su arquitectura*. La Plata: Ed. BPBA.

## Notas de autor

(1) **Diego Fiscarelli:**

Laboratorio de Tecnología y Gestión Habitacional. FAU-UNLP. Doctor en Arquitectura FAU-UNLP. Especialista en Investigación Proyectual orientación vivienda FADU-UBA. Actualmente becario posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, CONICET. Docente investigador categoría V, UNLP ME.

(2) **Karina Cortina:**

Maestranda en Economía Urbana, Universidad Torcuato Di Tella, y en Hábitat y Vivienda, Universidad Nacional de Mar del Plata. Doctoranda en Ciencias Sociales, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO, Argentina. Docente investigadora categoría IV, UNLP ME.