



Revista Legado de Arquitectura y Diseño
ISSN: 2007-3615
ISSN: 2448-749X
legado_fad@yahoo.com.mx
Universidad Autónoma del Estado de México
México

VIVIENDA COLECTIVA Y ESPACIO PÚBLICO. PROBLEMÁTICAS CONTEMPORÁNEAS EN CIUDADES DE ARGENTINA

Arroyo, Julio

VIVIENDA COLECTIVA Y ESPACIO PÚBLICO. PROBLEMÁTICAS CONTEMPORÁNEAS EN CIUDADES DE ARGENTINA

Revista Legado de Arquitectura y Diseño, vol. 15, núm. 27, 2020

Universidad Autónoma del Estado de México, México

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=477963263010>



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

VIVIENDA COLECTIVA Y ESPACIO PÚBLICO. PROBLEMÁTICAS CONTEMPORÁNEAS EN CIUDADES DE ARGENTINA

COLLECTIVE HOUSING AND PUBLIC SPACE.
CONTEMPORARY ISSUES IN CITIES OF
ARGENTINA

Julio Arroyo jarroyo@fadu.unl.edu.ar
Universidad Nacional del Litoral, Argentina

Revista Legado de Arquitectura y Diseño,
vol. 15, núm. 27, 2020

Universidad Autónoma del Estado de
México, México

Recepción: 06 Agosto 2019
Aprobación: 17 Noviembre 2019

Redalyc: [https://www.redalyc.org/
articulo.oa?id=477963263010](https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=477963263010)

Resumen: Tomar como premisa la contemporaneidad en el marco del capitalismo financiero, postindustrial y transnacional (Harvey, [1989] 1998), que es en sí mismo un estado socio-económico-político-cultural hegemónico en la actualidad con gran influencia en las ciudades de la región (Bauman, 2002), este artículo busca reflexionar sobre la problemática de lo común en la relación entre vivienda colectiva y espacio público urbano. La referencia empírica es un conjunto de casos arquitectónicos recientes de viviendas colectivas en Argentina, país con una sociedad altamente urbanizada y rica en vida pública, pero al mismo tiempo, presenta una relación paradójica entre la vida pública tradicional y las fuertes tendencias de la vida privada tales como el individualismo social, el consumismo y el hedonismo al que refiere Bauman (2002). Teniendo en cuenta el emplazamiento urbano de los complejos habitacionales considerados, las características socioeconómicas de sus habitantes y las prácticas socio-culturales en las áreas comunes/públicas de los mismo, se presenta un esquema de la problemática de dicha relación bajo la hipótesis de la existencia de una inherente fenomenología paradójica, la cual constituye un desafío renovado para la arquitectura. Finalmente, el artículo concluye con algunas reflexiones sobre el tema.

Palabras clave: Ciudad contemporánea, espacio público, vivienda colectiva.

Abstract: *Taking as a premise the contemporaneity within the framework of financial, postindustrial and transnational capitalism (Harvey, [1989] 1998), which is itself a hegemonic socio-economic-political-cultural state with great influence in cities of the region nowadays (Bauman, 2002), this paper seeks to reflect on the problematic of the common in the relationship between collective housing and urban public space. The empiric reference is a set of recent architectural cases of collective dwellings in Argentine. This is a country with a highly urbanized society and rich in public life but, at the same time, it exhibits a paradoxical relationship between traditional public life and the strong trends of the private such as social individualism, consumerism and hedonism (Bauman, 2002). Taking into account the urban location of the cases, the socio-economical features of their inhabitants and the socio-cultural practices in their common / public areas, an outline of the problematic of such relationship is presented under the hypothesis of the existence of an inherent paradoxical phenomenology which constitutes renewed challenge for architecture. The paper concludes with some reflections about this topic.*

Keywords: Contemporary city, public space, collective housing.

INTRODUCCIÓN

La contemporaneidad como dimensión histórica marcada por el capitalismo financiero global, los modos posindustriales de producción

y los poderes político-económicos supranacionales, se explica en fenómenos tan diversos como crisis financieras, migraciones masivas y alteraciones climáticas, que actúan a escala planetaria, como también la informatización generalizada de los más variados procesos, la omnipresencia de las redes sociales, la homogeneización del consumo, que inciden en la experiencia diaria de los sujetos.

Habitantes de grandes y pequeñas ciudades quedan atrapados entre macro procesos –difusos y poco aprehensibles para las grandes mayorías– y micro experiencias –directas y concretas. Los gobiernos y las sociedades locales resultan desafiados por igual al momento de articular los problemas estructurales del orden de lo local-próximo (pobreza, desigualdad, inequidad, vulnerabilidad, exclusión) con los de lo global-lejano.

En América Latina, el marcado proceso de urbanización (80.6% en la región y 92% en Argentina, (Banco Mundial, 2018) genera una situación agudizada por el poco controlado crecimiento de las ciudades con variadas y serias consecuencias. En el caso de Argentina, en particular, vapuleada por reiteradas crisis, las consecuencias son el aumento de la pobreza urbana, la segregación socio-física, los riesgos ambientales, la disfuncionalidad urbana, el déficit de infraestructuras y servicios.

La devaluación del espacio público y la crónica dificultad de acceso a la tierra y la vivienda constituyen una problemática de fondo que se vive en la coyuntura de las micro-experiencias de la vida cotidiana. Es en ese orden donde las personas se enfrentan y confrontan con los macro-procesos del mundo contemporáneo, ya sea desde la intimidad de su vida doméstica privada o de su despliegue de acción en el espacio público.

El espacio público es una categoría sustantiva de la ciudad por ser el ámbito físico, social y moral de integración, cohesión y representación de la sociedad urbana en su conjunto. Las variadas actividades, que allí acontecen (comunicación, socialización, esparcimiento, trabajo y manifestación), no sólo explican la razón funcional del espacio público, sino que connotan a la vez el valor simbólico de las prácticas sociales. Es, por definición, el ámbito de integración, inclusión y cohesión de la población urbana, de representación de valores cívicos y ciudadanos, y de efectuación de los derechos y obligaciones de la ciudadanía política (Borja, 2006; Borja y Muxi, 2003; Carrión, 2007).

Un espacio público consolidado debería hacer plenos sus atributos de ser el ámbito de lo general (incluye a todos), lo común (es de todos), lo colectivo (se comparte entre todos) y lo supraindividual (se ubica éticamente sobre todos), por lo que promete inclusión, cohesión, derechos civiles, etc. (Arroyo, 2011). Sin embargo, las características apuntadas se debilitan, distorsionan o producen fenomenologías paradójales en el contexto de sociedades cada vez más individuadas y privatistas (Bauman, 2002; García Canclini, 1999, 2005), con desarrollos desiguales e inequitativos. Contrariar las definiciones asertivas de espacio público, lo que allí acontece es el conflicto urbano (Delgado Ruiz, 2011) que se manifiesta en los múltiples planos de la realidad política, económica, cultural, ambiental que lleva a considerar la ciudad como un

ámbito de controversias y luchas, de difícil encuentro con el otro (García Canclini, 2005).

El conflicto urbano pone en crisis a la *urbs* cuando ganan presencia los enclaves cerrados (barrios privados, centros comerciales, torres residenciales aisladas), es decir, los cercados y las fronteras simbólicas; la *civitas*, en las prácticas de exclusión y estigmatización, en la exacerbación de la vida privada y en individualismo; la *polis*, por las narrativas y discursos que aluden a concepciones políticas paradójicas (desear y temer lo público a la vez) y por la existencias de un mundo simbólico menos universal, con valoraciones antitéticas de la ciudad (Harvey, 2016).

En la actualidad, vivienda colectiva y espacio público son mundos en tensión. No sólo por la oposición obvia entre el mundo de lo privado, lo íntimo y lo reservado del individuo en el reducto de lo doméstico y el mundo de lo general, lo común y lo institucional del ámbito público, sino también por las formidables trasposiciones entre estos dos mundos que se observan en la vida cotidiana: lo público avanza al interior de las viviendas y viceversa, al ritmo de las redes sociales y los medios de comunicación, sorteando barreras físicas y temporales. David Harvey explicó que el mundo contemporáneo es el de la compresión del tiempo y el espacio, de la simultaneidad temporal y la ubicuidad espacial que deslocaliza permanentemente al sujeto que, de tal modo, habita virtualmente o en acto realidades diferentes a la vez (figura 1).

Teniendo presente que cada vez son más numerosos los sectores sociales que viven en la contingencia de un aquí y ahora tan urgentes como inciertos, se propone una reflexión sobre la problemática de lo común con relación a la vivienda colectiva, con referencia a casos recientes en Argentina.



Figura 1. Santa Fe, calle peatonal. Las ciudades argentinas conservan áreas centrales con buena vitalidad.

Fuente: Municipalidad de Santa Fe. Disponible en <http://santafeciudad.gov.ar/blogs/movilidad/wpcontent/uploads/2018/11/Peatonal2-1.jpg>.

VIVIENDA COLECTIVA Y ESTADO

El *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* (Liernur y Aliata, 2004) ofrece tres entradas relativas al tema:

Casa Colectiva. f. Edificio cuyo destino era la habitación de varias familias. Desde este punto de vista, fue un sinónimo de casa de renta (v.) o de casa de departamentos. Su empleo se extendió entre fines del siglo XIX y 1948, momento en que se sancionó la Ley de Propiedad Horizontal (v.). En un sentido estricto, el término quedaba restringido al ámbito de la vivienda dirigida a sectores populares, contraponiéndose como alternativa higiénica y moral al conventillo (v. Vivienda de interés social; conventillo).

De esta definición se destaca la asociación de lo colectivo con los sectores populares, lo que implica a su vez cierta condición peyorativa por oposición a la casa burguesa. También como una alternativa higiénica y moral al conventillo, que comenzaba a ser un problema de orden público.

La segunda definición corresponde a un momento histórico posterior:

Conjunto Habitacional. m. Vivienda agrupada que combina distintas tipologías. El término comenzó a usarse a principios de 1960 (anteriormente se empleaba “barrio de vivienda”). Su adopción es indicativa de la aplicación de un léxico técnico relacionado con los emprendimientos de vivienda masiva, en su mayor parte construidos o financiados por el Estado. Estos se iniciaron en 1946; la arquitectura y el planeamiento urbanos fueron adoptándolos como campo específico de estudio y proyecto. El diseño y la reflexión sobre los conjuntos habitacionales ha estado condicionado por tres cuestiones: 1) las políticas de vivienda del Estado, (...); 2) el debate sobre la ciudad, ya que se ha considerado a los conjuntos como modelos de una ciudad posible; 3) las representaciones de la sociedad elaboradas por la disciplina, provenientes tanto del debate político como de la reflexión sociológica (las imágenes de la “comunidad”, como grupo social integrado, han guiado reflexiones y proyectos) (v. Vivienda de interés social).

La introducción del Estado es crucial, ya que la vivienda colectiva adquiere importancia como objeto de políticas públicas. Ello es particularmente notable, aunque no exclusivo, en los planes del peronismo, el cual es un complejo y duradero movimiento político que inició en 1945 con las movilizaciones obreras y populares en torno de la figura carismática del Gral. Juan Domingo Perón. Se consolidó en 1946 cuando Perón asumió la presidencia y se impuso la doctrina justicialista, según la cual, “el Estado, además de dirigir la economía y velar por la seguridad del pueblo, debía ser el ámbito donde los distintos intereses sociales, previamente organizados, negociaran y dirimieran sus conflictos” (Romero, 1994: 164). Con el peronismo lo colectivo y popular no sólo pierde el sesgo peyorativo dado por la oligarquía, sino que, por el contrario, es objeto de políticas redistributivas y compensatorias que promueven la inclusión y la movilidad social de las clases populares. La dramática evolución de la política argentina de la segunda mitad del siglo XX presenta gobiernos dictatoriales (1966-1973, 1976-1983) y constitucionales; entre estos, ha sido notable la presencia de distintas vertientes derivadas del tronco común del peronismo con algunos pocos intermedios de gobiernos no peronistas, como los de Ricardo Alfonsín

y Fernando de La Rúa (ambos inconclusos) y, recientemente, el de Mauricio Macri.

Cabe señalar que, tanto los gobiernos dictatoriales como constitucionales, incluyeron la vivienda social promovida por el Estado en sus respectivas agendas. Haciendo salvedad de las diferencias ideológicas y la legitimidad de unos y otros, la vivienda ha sido parte de la orgánica del Estado hasta el presente, oscilando al ritmo de los procesos políticos y económicos del país.

Una tercera definición, muy extensa por lo que sólo se transcribe su copete, aclara más aún la participación del Estado en la provisión de vivienda:

Vivienda de Interés Social. f. Habitación de bajo costo, destinada a sectores sociales medios y bajos, que a partir de la década de 1940 se encuentra asociada a la acción del Estado.

En este caso, se infiere que el Estado opera como nivelador social para favorecer a los sectores de menores recursos mediante políticas redistributivas de la riqueza nacional, lo que implica el subsidio –parcial o total– del costo de la tierra, vivienda e infraestructuras. Vale aclarar que, si bien el Estado ha sido actor principal en la materia, es muy rica la experiencia llevada adelante por cooperativas, mutuales y gremios al respecto (Ballent y Liernur, 2014).

Lo colectivo como una condición, si no deseada al menos necesaria para afrontar el déficit habitacional de los sectores populares, el agrupamiento de la vivienda como tipología habitacional largamente explorada en el contexto europeo y trasladada al espacio nacional y la injerencia del Estado como generador de equidad social a través del acceso a la vivienda, son los elementos que convergen en la extensa experiencia que registra la Argentina en construcción de viviendas colectivas.

Esa experiencia se traduce en modelos arquitectónicos y urbanísticos que han ido variando morfológicamente desde mediados del siglo XX dentro de las premisas generales de eficiencia funcional y tecnológica, y repetición tipológica: edificios lineales de baja, media o gran altura (barras, pabellones y placas), concentrados con o sin patios centrales (bloques) y concentrados de altura (torres). La vasta experiencia europea de entreguerras y posterior sobre vivienda colectiva halló en el país un campo propicio para la experimentación, mediadas por procesos adaptativos que terminaron por definirse como modelos locales de tipos foráneos. En una visión general, la estética racionalista primeramente y brutalista luego dieron expresión e imagen a estos conjuntos habitacionales introducidos en las ciudades argentinas al ritmo de planes y programas de vivienda de sucesivos gobiernos.

La condición de emplazamiento urbano de los conjuntos residenciales, es decir, la posición relativa respecto de la planta urbana consolidada, ha sido una cuestión urbanística compleja, ya que no siempre respondió a planificaciones rigurosas. Las localizaciones varían entre áreas centrales, barrios tradicionales, periferias de expansión (en continuidad con la planta urbana) o periferias dispersas (fragmentos urbanos sin

continuidad de trazados). Los diversos emplazamientos han sido un factor determinante de la calidad de vida de estos conjuntos residenciales, además de un impacto no siempre valorado en las condiciones previas de los entornos urbanos de localización.

Son frecuentes los casos de emplazamientos alejados de centros de servicios, con deficiente accesibilidad, mala infraestructura y virtual inexistencia de espacios públicos, todo lo cual es causa de una ambigua experiencia de los beneficiarios de las políticas estatales, que por un lado, obtienen la anhelada casa propia, con la seguridad y satisfacción que ello implica en el imaginario social, y a la vez la frustración de vivir extramuros por la lejanía de lugares de trabajo y de los centros de vida urbana.

BARRIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS

La doble característica de agrupamiento y masividad lleva a considerar algunas cuestiones: la densidad poblacional y edilicia, por una parte, y la escala física y social del conjunto, por otra. En lo que atañe a la densidad, la vivienda colectiva produce un fenómeno de la vecindad compulsiva al disponer en proximidad a personas de distinta procedencia socio-cultural, que deben construir sus vínculos de vecindad al mismo tiempo que se adaptan a tipologías de vivienda y de agrupamiento novedosas. Estos procesos suelen ser traumáticos y no siempre han sido debidamente acompañados por el Estado que, por lo común, culmina su participación en el momento de asignación de las viviendas.

Por otra parte, la construcción de complejos habitacionales masivos ha provocado rupturas de la escala física de la ciudad tradicional en muchos casos, al conformar partes bien diferenciadas dentro del agregado edilicio. En general, la ciudad se construye lote a lote, es decir, por intervenciones unitarias y sucesivas en el tiempo sobre parcelas del amanzanamiento regular, herencia colonial española. Sobre estas parcelas operan las regulaciones normativas que establecen índices de edificabilidad, cantidad de suelo libre a respetar, retiros y alineamientos, alturas máximas, etc. Un conjunto masivo rompe con estas regulaciones por ser intervenciones excepcionales, unitarias, concentradas, de grandes dimensiones, frecuentemente sin continuidad de sus trazados internos con los del entorno y con una imagen diferenciada respecto del mismo, todo lo cual produce una singularidad en la ciudad física que condiciona las prácticas sociales y tensiona los significados culturales acerca del habitar.

En cuanto a la escala social, sumado a lo dicho acerca de la vecindad compulsiva, la mayor densidad de población genera también una ruptura respecto de la ciudad pre-existente. El agrupamiento de personas que supone un complejo de vivienda colectivas, más allá del grado de cohesión que se logre en el mismo, conforma un núcleo de población distinta, que pugna por el endo y exo-reconocimiento social. Con frecuencia, el barrio es el paradigma desde donde se trata de construir ese reconocimiento.

El barrio está fuertemente connotado por los lazos sociales que traban sus vecinos, y por los vínculos entre estos y las instituciones y ambientes

materiales respecto de los cuales se desarrollan procesos de identificación y sentido de pertenencia (Gravano, 2013). Conformar un barrio permite sublimar las connotaciones negativas de los conjuntos habitacionales (agrupamiento significa imposibilidad de auto proveerse del ideal de la vivienda uni-familiar, colectivo supone vecindad compulsiva y estatal implica precariedad económica) mitigar el riesgo de la segregación social, física o simbólica.

LA VIVIENDA COLECTIVA PARA LAS CLASES MEDIAS

La vivienda colectiva también ha sido una opción habitacional para sectores de clase media con ingresos regulares que le permiten acceder a créditos hipotecarios. Las aspiraciones de la clase media tienden a lograr la seguridad de la propiedad privada, el reconocimiento social de la movilidad ascendente y la satisfacción de expectativas de consumo, aspectos indicativos de pertenencia a segmentos sociales con afinidad (Svampa, 2000; Sarquis, 2010).

En Argentina, han sido promotores de conjuntos habitacionales para las clases medias no sólo el Estado sino también los gremios, las cooperativas y las mutuales, operando con recursos propios o fiscales gestionados por estas entidades.

Recientemente, el Programa de Crédito Argentino, conocido como Pro.Cre.Ar., promovido por el gobierno de Cristina Fernández de Kirchner y con relativa continuidad durante el mandato de Mauricio Macri, permitió el acceso a la vivienda a sectores de ingresos medios bajo dos modalidades: vivienda individual en lote propio aportado por el beneficiario del crédito y vivienda colectiva en terrenos fiscales. El primero de los casos produjo una fuerte distorsión en el precio del suelo urbano al aumentar velozmente la demanda de lotes aptos para acceder al financiamiento, lo que generó un complejo crecimiento periférico y suburbano; así lo explican Barenboim y Elinbaum cuando expresan que “la implementación del Pro.Cre.Ar genera procesos especulativos evidenciando las restricciones estructurales para la creación de suelo urbanizado y las limitaciones del gobierno nacional para la gestión urbanística” (2020). El segundo, ha tenido dos variantes: la construcción de grandes complejos residenciales en adversas condiciones de emplazamiento (la más de las veces) e intervenciones en condiciones favorables en áreas internas de la planta urbana. En las figuras 2 a 5 se muestran distintos casos que han sido objeto de análisis y valoraciones críticas (Granero, Barreda y Bercovich, 2019).



Figura 2. ProCreAr Urbano Córdoba. Emplazamiento extra radio de baja y media densidad. Si bien podría considerar un tipo de crecimiento expansivo, dado que está próximo a una previa urbanización igualmente expansiva, la percepción es de pleno alejamiento respecto de la ciudad consolidada (al fondo de la imagen). El escaso equipamiento y el pobre diseño de espacio público desmejora la situación.

Fuente: Google Maps.



Figura 3. ProCreAr Santa Fe. Implantación entre nuevo parque y barrio tradicional. Continuidad de trazados circulatorios y del amanzanamiento.

Fuente: Periódico digital *Así estamos*. Disponible en <https://i0.wp.com/www.asiestamos.com.ar/wpcontent/uploads/2019/02/Parque.jpg?fit=4000%2C2250>.

VIVIENDA COLECTIVA Y MERCADO

En paralelo a la acción del Estado se desarrolla la del sector privado sujeto a las lógicas del mercado inmobiliario, orientado en el caso argentino sólo a sectores sociales de:

- Ingresos medios y altos con capacidad de ahorro y posibilidad de acceder al financiamiento hipotecario.
- Ingresos muy altos, con plena autosuficiencia financiera.

El mercado produce vivienda colectiva para uso propio o para renta, lo que marca una diferencia sustantiva respecto de la producida con participación del Estado. En este caso la condición de emplazamiento, ubicación relativa dentro de la ciudad, y la condición de implantación, entorno próximo, son factores de alta incidencia de la estrategia especulativa. El valor del suelo depende directamente de estos factores, por lo que la inversión inmobiliaria debe maximizar la renta del suelo agregando valor mediante la construcción del máximo permitido, con

poco o nulo cuidado por las externalidades que tal operación pueda ocasionar.

La calidad arquitectónica y los servicios comunes incluidos son factores de incremento del valor de las unidades locativas, que entran al mercado como productos con valor de cambio antes que, de uso, marcando una clara diferencia con la producción del Estado.

ESPACIOS COMUNES

Los espacios comunes de las viviendas colectivas, tanto del Estado como del mercado, son los ingresos, vestíbulos, circulaciones, escaleras, rampas, ascensores, depósitos y locales técnicos como también, jardines, explanadas y terrazas, en la medida en que constituyen un condominio forzoso de los propietarios, según la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal de 1948. Estos espacios constituyen una oportunidad para la construcción de la buena vecindad de los residentes diferenciándose claramente de los de uso y propiedad exclusiva, propios de cada unidad locativa. En los casos de edificios residenciales de alto estándar, los espacios comunes son un factor de valorización adicional de la propiedad al incluir gimnasios, salas de juegos, micro-cines, spa, piscinas y quinchos como servicios de jerarquía.

Los espacios comunes en co-propiedad constituyen una instancia intermedia entre el ámbito doméstico –privado e íntimo– y el edificio o complejo residencial en su conjunto, por una parte, y entre éste y el espacio público urbano –general, colectivo, etc., por otra. Funcionan como articuladores hacia el interior y hacia el exterior del sistema, función que se refuerza cuando son librados al uso público aun siendo de propiedad privada, es decir, cuando usuarios no residentes pueden acceder a los mismos para su uso y disfrute. En este caso, actúan como verdaderos ámbitos de integración entre el dominio privado y el público, entre los usuarios de las viviendas colectivas y el barrio adyacente.

Sin embargo, este potencial integrador de los espacios comunes no siempre es apreciado por los residentes. Ello ocurre cuando no se logran relaciones de vecindad sólidas y estables, lo cual conlleva a la anomia y el conflicto. En tal caso, los espacios comunes tienen connotaciones negativas como lugares peligrosos, descontrolados, descuidados, etc., que se deben limitar al mínimo uso imprescindible. Cuando esto ocurre, pierden su capacidad de articulación y se potencian los extremos de la vida doméstica y la pública (figuras 8 a 10).

Las causas de la degradación de los espacios comunes son múltiples y van desde las resoluciones arquitectónicas poco favorables, la mala calidad constructiva o el alto costo de mantenimiento hasta las más subjetivas como la percepción de inseguridad o la prevalencia cultural de lo privado por sobre lo común y de lo individual sobre lo colectivo.

Desarrolladores y proyectistas, advertidos de esta devaluación de lo común e imbuidos de un afán meramente pragmático, tienden a reducir al máximo los espacios compartidos con el argumento de evitar conflictos de vecindad y mayores costos. La consecuencia es que, con mínimos y poco

cuidados espacios comunes, la vivienda colectiva pierde la posibilidad de contribuir a la buena vecindad limitándose a la mera agregación de viviendas.

En el contexto cultural contemporáneo, que potencia la vida privada, los consumos individuales de bienes y servicios, y el hedonismo como actitud que reduce toda expectativa a lo inmediato, y que en la escala urbana reduce los espacios públicos urbanos a un uso meramente pragmático, los espacios comunes de las viviendas colectivas y la propia tipología arquitectónica de vivienda colectiva, se han vuelto problemáticos y merecen ser objeto de especial consideración.

PROBLEMÁTICA

Esta problemática, que se presenta a continuación como un enunciado hipotético de factores concurrentes observables en los casos comentados, se resume en dos niveles: espacios comunes de viviendas colectivas y espacio público urbano, atravesados en cada caso por niveles de suficiencia económica de sus ocupantes (alta, media o baja).

a) De la vivienda colectiva y sus espacios comunes:

Tabla 1. Vivienda colectiva y espacios comunes. Problemas observados.

Aspecto a considerar	Manifestación del problema
La vivienda colectiva implica vecindad compulsiva proclive a derivar en relaciones sociales conflictivas.	Conductas desaprensivas.
La vivienda colectiva, especialmente la producida por el Estado, reúne distintos perfiles socio-económico-culturales de usuarios.	Dificultad para generar vida vecinal espontánea. Intolerancia.
La vivienda colectiva requiere de una organización comunitaria de tipo consorcio para administrar las partes comunes de acuerdo con reglamentos de co-propiedad y/o de convivencia que no siempre forma parte del capital cultural de los usuarios ni es promovida por el Estado.	Dificultad para constituir consorcios de administración. Baja intensidad de las relaciones de vecindad.
La vivienda colectiva, sus espacios y usos comunes confrontan con estilos de vida privatistas.	Desinterés, uso mínimo meramente pragmático. Devaluación simbólica.
Los espacios comunes son de mantenimiento costoso.	Falta de mantenimiento.
Los espacios comunes son ámbitos de reproducción de disfunciones del espacio público urbano.	Vandalismo, descuido, inseguridad.
Los espacios comunes exteriores (jardines, explanadas) de articulación con el espacio público urbano deben ser protegidos del acceso físico y visual por razones de seguridad.	Cercados y vallados que impiden conexión física y visual. Incorporación ostensible de elementos de vigilancia (seguridad privada, cámaras de monitoreo).

Fuente: Elaboración propia.

Suficiencia económica alta:

Los espacios y usos comunes en estos casos suelen ser menos problemáticos. Por el contrario, son apreciados por la cantidad y calidad de los servicios, en ocasiones suntuarios, que complementan a la vivienda. Este incremento va acompañado de mayores medidas de seguridad para prevenir no sólo la intrusión delictiva sino también visual, ya que la privacidad no alcanza sólo a las áreas residenciales de uso exclusivo sino también a las comunes. La homogeneidad socio-económica y cultural de los residentes favorece que sean bien aprovechados y culturalmente explotados como signo de estatus social.

Suficiencia económica media:

Los espacios comunes tienden a reducirse al mínimo para reducir costos de mantenimiento y funcionamiento. El grado de cohesión que logren los vecinos es determinante del modo e intensidad de uso que puedan llegar a tener.

Suficiencia económica baja:

Los espacios comunes caen en virtual abandono con serio riesgo para la higiene y la seguridad del inmueble dada la falta de mantenimiento. Aun cuando las condiciones económicas llevan a estrechar vínculos de colaboración entre los vecinos, los conflictos sociales también se agudizan haciendo de estos espacios ámbitos de manifestación de los mismos.

b) Del espacio público urbano

Tabla 2. Espacio público y vivienda colectiva. Problemas observados.

Aspecto a considerar	Manifestación del problema
El carácter general del espacio público se violenta en sociedades muy desiguales.	Exclusión, estigmatización, segregación.
El carácter de cosa común se vulnera cuando se descrece de las instituciones, en particular del Estado.	Debilitamiento de la autoestima ciudadana. Pérdida de referencias generales y comunes.
El carácter colectivo se resiente cuando se incrementa la disfuncionalidad urbana del espacio público (usos incompatibles, criminalidad, degrado ambiental, etc.).	Miedo. Renuencia al uso en horarios nocturnos. Proliferación de dispositivos de vigilancia y seguridad.
El carácter superior se menoscaba cuando el espacio público se reduce al uso práctico (circular, realizar alguna actividad económica) o a prácticas sociales disruptivas (vandalismo, territorializaciones compulsivas). También, cuando se devalúan los imaginarios y las representaciones simbólicas del civismo se debilitan.	Desinterés, uso mínimo, uso meramente pragmático. Miedo. Caída de la autoestima ciudadana.

Fuente: Elaboración propia.

Suficiencia económica alta:

Los espacios públicos tienden a tematizarse y privatizarse de hecho. Las clases altas y los grupos de élite tienden a generar discursos y prácticas

asociados a modas estéticas que se constituyen en referenciales para otros sectores sociales. Las áreas urbanas de mayor calificación se mercantilizan a la vez que brindan una imagen hegemónica de la ciudad en el contexto del marketing urbano (Muñoz, 2011; Gorelik, 2006).

Suficiencia económica media:

Los espacios públicos de los barrios tradicionales conservan una imagen, un uso y una valoración más convencional, que se manifiesta en hábitos y costumbres desarrollados en la evolución histórica de la ciudad. Corresponden a los sectores urbanos de clases medias, barrios en general bien equipados, en donde los procesos de modernización han sido acumulativos. El espacio público se enriquece con lugares de referencia (la plaza, el club, la escuela) que favorecen la construcción de mapas mentales (Gravano, 2013). Si bien estos sectores sociales son proclives a emular prácticas de los segmentos de mayor poder adquisitivo, conservan cierta inercia cultural, por lo que el espacio público todavía permite procesos de referencia, sentido de pertenencia e identificación en la ciudad. No obstante, las manifestaciones problemáticas apuntadas son observables con mayor énfasis en estos sectores dando lugar a la paradoja del aprecio/desprecio del espacio público en la contemporaneidad.

Suficiencia económica baja:

Los espacios públicos de barrios pobres, de emergencia o informales están desarticulados físicamente, poco o mal equipados, son disfuncionales en términos sociales y no alientan una valoración simbólico positiva. Requieren de una mayor dotación de servicios, equipamientos y saneamiento ambiental; también, de construcción de imaginarios que estimulen el sentido de pertenencia y la valoración de lo público como ámbito de integración social.



Figura 4. ProCreAr Paraná. Bloques generando espacios públicos con equipamientos comerciales en plantas bajas. Emplazamiento periférico en área de expansión, con continuidad de trazas viales con barrios adyacentes. Población de ingresos medios y bajos. La arquitectura ofrece oportunidad de integración con el barrio existente a través de los espacios públicos.
Fuente: Google Maps.

CONCLUSIONES

La vivienda colectiva aparece en las ciudades en todos los segmentos sociales pudiendo ser un bien de uso o de cambio. En cualquier caso, los espacios comunes son a la vez una oportunidad y una debilidad sino una amenaza para los vecinos dando lugar a valoraciones paradójales de aprecio/desprecio, cuya causa es multifactorial. Uno de estos factores es la tendencia contemporánea a exacerbar el privatismo, el individualismo y el consumismo, lo que no favorece la disposición a los usos colectivos de los espacios comunes. Ello ocurre en la dimensión general de la ciudad y se replica en la dimensión de los edificios o complejos residenciales.

Dependiendo de las condiciones de emplazamiento e implantación, del grado de cohesión que desarrolle la comunidad de vecinos y la capacidad económica, los espacios comunes ofrecen un rango muy variado de situaciones de uso, variando desde prácticas virtuosas a disruptivas.

En los casos de vivienda colectiva destinados a sectores sociales económicamente vulnerables es fundamental no sólo la subsidiariedad financiera del Estado sino también la asistencia para la conformación de consorcios que permitan una adecuada administración de los espacios comunes y alienten mejores prácticas.

En los destinados a las clases medias asalariadas, el impacto cultural de las tendencias de la actualidad tiene mayor incidencia y el aprovechamiento de los espacios comunes depende en gran medida según los vecinos guarden o no alguna relación previa. En el caso de vivienda colectiva perteneciente a cooperativas o entidades gremiales, habría más probabilidad de que los espacios comunes sean mejor aprovechados en

razón del vínculo previo que en el caso de ocupantes que integran un consorcio sin relaciones previas.

Cuando se trata de sectores sociales con suficiencia financiera, los espacios comunes tienden a ser más aprovechados, incluso simbólicamente, al ser indicativos de una posición socio-económica.

Las apreciaciones previas, expuestas con voluntad de reflexionar sobre la cuestión resultan de la observación y conocimiento directo de casos. Por lo tanto, tienen carácter general y tendencial pudiendo dar lugar a una hipótesis de investigación. Dentro de estos límites, es posible concluir en que la vivienda colectiva, en particular sus espacios comunes, presenta una problemática renovada en la actualidad cuya manifestación en el caso particular puede asociarse en el juego entre macro-procesos de escala planetaria y micro-experiencias locales. Esto produce una situación paradójica, ya que lo común de los edificios y complejos destinados a viviendas colectivas es apreciado y/o rechazado a la misma vez, de modo análogo a lo que ocurre en el espacio público urbano.

Frente a las actuales condiciones de producción de ciudad (capitalismos financiero transnacional, marketing urbano, tercerización económica, dispersión urbana, etc.), que activan procesos sin anclajes espaciales y temporales, el problema es si cabe recuperar y de qué modo la rica experiencia de la modernidad arquitectónica occidental como premisa desde la cual abordar –crítica, reflexivamente– los desafíos que suponen para la arquitectura y el urbanismo las actuales sociedades masivamente urbanizadas, culturalmente globalizadas. Esa vasta experiencia, aún en su diversidad y contradicciones, ha sido un momento de consolidación disciplinar de la arquitectura y el urbanismo desde el cual abrir nuevas exploraciones conceptuales sobre el hecho de vivir en la ciudad contemporánea. Los desafíos para la arquitectura, como disciplina y profesión, se renuevan una vez más.



Figura 5. ProCreAr Urbano en Jujuy. Bloques implantados en manzana regular del tejido consolidado. Espacios exteriores comunes de buena apropiación por escala y diseño. Vivienda colectiva y ciudad producen una buena interacción.

Fuente: Procrear. Disponible en <https://www.argentina.gob.ar/procrear/desarrollosurbanisticos/proyectos/ujuy-sansalvador>.

FUENTES DE CONSULTA

- Arroyo, J. (2011), *Espacio público. Entre afirmaciones y desplazamientos*, Ediciones UNL, Santa Fe.
- Ballent, A. y Liernur, J. F. (2014), *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, Fondo de Cultura Económica, Bs. As.
- Banco Mundial (2018), *Población urbana (% del total) - Latin America & Caribbean*. Disponible en <https://datos.bancomundial.org/indicador/SP.URB.TOTL.IN.ZS?end=2018&locations=ZJ&start=2000>, consultado el 5 de noviembre de 2019.
- Barenboim, C. y Elinbaum, P. (2017), *Plan Pro.Cre. Ar como instrumento de política habitacional e inclusión social a través del acceso a la vivienda. El caso del Área Metropolitana Rosario, Argentina*. Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/barenboim_wp17cb1sp-rev.pdf, consultado el 15 de noviembre de 2019.
- Bauman, Z. (2002), *Modernidad líquida*, Fondo de Cultura Económica, México.
- Borja J. (2006), "Espacio público, condición de la ciudad democrática. La creación de un lugar de intercambio", *Café de las Ciudades*, año 5, núm. 42. Disponible en http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_42_1.htm, consultado el 15 de noviembre de 2019.
- Borja, J. y Muxi, Z. (2003), *El espacio público: ciudad y ciudadanía*, Electa, Barcelona.
- Carrión Mena, F. (2007), "Espacio público: punto de partida para la alteridad". En Segovia, O. (edit.). *Espacios públicos y construcción social. Hacia un ejercicio de ciudadanía*, Ediciones SUR, Santiago de Chile.
- Delgado Ruiz, M. (2011), *El espacio público como ideología*, Catarata, Madrid.
- García Canclini, N. (1999), *La globalización imaginada*, Paidós, Bs. As.
- García Canclini, N. (2005), *Diferentes, desiguales y desconectados. Mapas de la interculturalidad*, Gedisa, Barcelona.
- Gorelik, A. (2006), "El romance del espacio público", *Block*, núm. 7, CEAC-UTDT, Buenos Aires, pp. 8-15.
- Granero, G., Barreda, M. P. y Bercovich, F. (2019), *La política habitacional en argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda*. CIPPEC, documento de trabajo, núm. 181. Disponible en www.cippec.or, consultado el 5 de noviembre de 2019.
- Gravano, A. (2013), *Antropología de lo urbano*, Unicem, Tandil.
- Harvey, D. (1989), *La condición de la posmodernidad*, Amorrourto, Bs. As.
- Harvey, D. (2014), *Diecisiete contradicciones del capital y el fin del neoliberalismo*, IAEN-Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador (BY-NC-ND 4.0), Quito.
- Harvey, D. (2016), *Conflictos territoriales, desigualdad y modos colaborativos de producción de ciudad*, FADU/UdelaR, Montevideo.
- Liernur, J. F. y Aliata, F. (2004), *Diccionario de Arquitectura en Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, Clarín, Bs. As. Disponible en <http://www.iaa.fadu.uba.ar/?p=11590>, consultado el 5 de noviembre de 2019.

- Muñoz, F. (2010), *Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales*, Gustavo Gili, Barcelona.
- Romero, L. A. (1994), *Breve historia contemporánea argentina*, Fondo de Cultura Económica, México.
- Sarquis, J. (comp.) (2010), *La arquitectura de la vivienda para la clase media*. Coloquio, Nobuko, Bs. As.
- Svampa, M. (2000), "Clases medias, cuestión social y nuevos marcos de sociabilidad", *Punto de Vista*, núm. 67, Bs. As.