

Propuesta de investigación y práctica proyectual participativa abordando escala ciudad, barrio y manzana en el centro histórico de la ciudad de Concepción del Uruguay

Falivene, Graciela Mónica; Arrejoría, Guillermo Enrique
Arrejoría; Varela, Virginia Lisette
gracielafalivene@gmail.com; guillejoria@gmail.com;
virginialisettevarela@gmail.com

Universidad de Concepción del Uruguay. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Catedra de Planificación Urbanística. Concepción del Uruguay. Argentina.

Línea temática 2. Escalas, proyectos y propuestas

Palabras claves

“Sostenibilidad”, “Porosidad”, “Autogestión”, “Patrimonio”, “Inclusión”

Resumen

La producción de suelo urbanizado por encima de la demanda demográfica, producto de la retención de suelo en la ciudad consolidada y la utilización del suelo como bien de cambio, produce una creciente segregación socio residencial con escasa y deficitaria infraestructura de servicios y equipamiento comunitario. En el caso de la ciudad de Concepción del Uruguay nos encontramos con un proceso de deterioro del patrimonio al tiempo que se retienen propiedades en vacancia con la consiguiente exclusión poblacional. La propuesta de investigación proyectual participativa que se presenta se enmarca en un escenario de movilidad sostenible, y explora en un contexto institucional favorable de revisión de la normativa urbanística, las posibilidades de realizar proyectos de vivienda colectiva autogestionaria tanto como estrategia de inclusión social como de conservación de la identidad urbana patrimonial evitando la mercantilización de los bienes patrimoniales.

Introducción: Marco teórico conceptual y su aplicación situada

El urbanismo ecosistémico y sus indicadores

Este trabajo se encadena en los resultados de una serie de investigaciones de aplicación del urbanismo ecosistémico (Rueda y otros 2012) para la elaboración de políticas de vivienda social, iniciada con una línea de investigación sobre suelo y vivienda, cuyos primeros resultados fueron la utilización de indicadores urbanos de sostenibilidad tanto para la evaluación de inversiones públicas en vivienda (Falivene y otros, 2014) como para su rediseño y la remediación de externalidades negativas a escala de sector urbano (Falivene y otros, 2016), y su aplicación en desarrollos sostenibles en lotes vacantes en la ciudad consolidada, (Falivene y otros, 2015) permitiendo comenzar a construir un escenario proyectual Concepción del Uruguay 2030 (Falivene y otros, 2016) discutido en talleres participativos y que sirvió en el año 2016 para el diseño prospectivo de siete escenarios alternativos de movilidad sostenible, los cuales, de manera participativa, consolidó nuestro

escenario de trabajo. Año a año se suman los nuevos proyectos sectoriales al escenario de usos del suelo Concepción del Uruguay 2030 y se realizan pequeños ajustes al escenario de movilidad. En el año 2017 se propuso la densificación de la vivienda popular en el Barrio de la Concepción como estrategia para evitar la gentrificación y expulsión de sus habitantes junto con el diseño de un parque urbano aledaño a la “defensa sur” como medio de mitigación ambiental e inclusión social (Falivene y otros 2019), y desde el año 2018 investigamos el uso de supermanzanas, como nuevas células urbanas para la regeneración del tejido urbano de Concepción del Uruguay, tanto a nivel del área central de la ciudad con vistas a su revitalización inclusiva, como en una muestra significativa de los distintos barrios de la ciudad a fin de transformarlos en eco-barrios. (Arrejoría y otra 2019) (Falivene y otros, 2022 y 2023)

La utilización de indicadores urbanos de sostenibilidad, tanto para la evaluación como para la proyección prospectiva, propicia la construcción y sostén de agendas orientada a derechos, destacando que los recursos metodológicos derivados de ellas tampoco son neutros dado que no existe ingenuidad ni neutralidad en la planificación ni en los instrumentos cuanti-cualitativos que se utilizan como recurso.

En este trabajo proponemos la construcción de escenarios proyectuales futuros de la práctica urbanística, en lugar de un dejar hacer en función del interés de unos pocos. Sobre este particular nos basamos en el enfoque de Bernardo Secchi, para quien el futuro es, al menos en parte, una construcción propia, producto de nuestras capacidades analíticas y proyectivas, de nuestras capacidades de construcción y realización de programas coherentes y eficaces. (Secchi, 2004:145) Para el autor, construir escenarios quiere decir construir uno o más órdenes hipotéticos entre los distintos fenómenos que implican a la ciudad, la economía y la sociedad y explicarse sus consecuencias. Qué podría suceder si... Esto es un escenario, donde la hipótesis, sostenida por el sí, es hallada con esfuerzo en algunos indicios, en algunos síntomas y en algunas tendencias obtenidas mediante la observación del mundo actual y de su historia. (Secchi,2004: 154-155) a lo que agrega que el proyecto de la ciudad contiene inevitablemente una dimensión utópica y sería grave que no fuera así. Como ya hemos expresado en anteriores trabajos un punto a destacar en la configuración del hábitat es el relativo a la cuestión de la vivienda, caracterizada por la combinación de patrones diversos de localización residencial, un aspecto llamativo en este caso es que la expansión hacia áreas periféricas y la expansión descontrolada, que el propio Estado favorece con la inversión pública en vivienda social, no se compadece con la presencia de una importante cantidad de superficie de suelo vacante en el área consolidada, o con edificaciones muy por debajo de su capacidad constructiva en zonas aptas para la edificación en altura como los bulevares, expresiones evidentes de la especulación inmobiliaria, que sin embargo aparece invisibilizada, naturalizada por la opinión pública, como si fuera una consecuencia legítima e inevitable del derecho de propiedad, a pesar del reconocimiento constitucional de su función social en la reforma de la Constitución Provincial del 2008

Durante el año 2022 el Ejecutivo municipal encaró a través de una contratación de consultoría la revisión del Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad

(COU, Ordenanza 4527, 1999) (IGC y Municipalidad Concepción del Uruguay (2022¹) que produjo una propuesta de Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental-COTA (IGC y Municipalidad Concepción del Uruguay (2022²), aun en trámite, tema de suma importancia dado que el urbanismo no puede impactar la desigualdad o la pobreza en forma directa, sino que lo hace a través del gobierno de los dispositivos espaciales, jurídicos, procedimentales e institucionales que incluyen zonificación, distribución de instalaciones, construcción de parámetros cualitativos-cuantitativos, política de tráfico y transporte, entre otros y por los cuales la ciudad se convierte en una máquina de integración o exclusión social según sea el caso (Boano & Astolfo, 2022). En este trabajo aplicaremos las normas urbanísticas que se proponen en el proyecto del COTA en el área delimitada como polígono patrimonial, debido a que la consideramos una oportunidad, dado que la disminución la capacidad constructiva será un aliciente para la preservación al tiempo que posibilitaría el acceso al suelo central de otros grupos poblacionales que podrían organizarse en modelos autogestionarios en busca de opciones de hábitat adecuado.

La ciudad de Concepción del Uruguay sufre embates gentrificadores sobre el centro urbano y dispersores sobre el área ecológica de humedales y el periurbano otrora productivo, típico proceso descrito en las investigaciones de Abramo quien aborda la relación de productos inmobiliarios y exclusión que genera la ciudad compacta y a la vez difusa latinoamericana. Para el autor “la actividad del capital inmobiliario formal es reestructurar de forma recurrente la cartografía de la segregación socio espacial”. (Abramo, 2018)

En la ciudad se puede observar este proceso donde se ve la convivencia de los countries y los conjuntos de vivienda social, pero al mismo tiempo se impone una densificación del área central que es incompatible con la calidad de vida, asoleamiento y ventilación de las viviendas construidas y las preexistente por la escasa profundidad de los lotes debido a que el tamaño de las manzanas es de aproximadamente 60 por 60 metros.

La aplicación de los indicadores parte de un supuesto de gestión activa del suelo urbano. Todas las propuestas que derivan de su uso dan como resultado procesos de completamiento y densificación del tejido existente, lo que obliga a generar estrategias de movilización tanto del suelo vacante como de las propiedades ociosas.

Porosidad urbana

Definimos porosidad como un concepto flexible y permeable a los cambios pero que busca promover y /o preservar la diversidad tanto social como económica en la ciudad, que Sennet, (2010:261-272) especifica claramente en esta cita, “la ...verdadera porosidad se logra cuando nada se considera definitivo, como resultado y esto fomenta agrupaciones imprevistas de compromisos sociales y promueve un enfoque diverso del uso del espacio, evitando propuestas cerradas y sobre resueltas”. La especialización funcional de los espacios urbanos a través de la zonificación, así como la difusión de los modelos elitistas metropolitanos como el de los barrios cerrados, y los productos inmobiliarios negadores del patrimonio y la identidad, están fragmentando la ciudad y obturan su porosidad. La Regulación de la intensidad del uso del suelo compatible con la conservación del paisaje urbano histórico que propone el proyecto del nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTA), es una oportunidad que

operacionalizamos en esta investigación proyectual que se realiza en el escenario de movilidad sostenible con aplicación de supermanzanas en el centro histórico como expresamos en la introducción (Falivene y Otro, 2022)

Suponemos que la norma restrictiva, tendrá un impacto positivo en la disminución de los valores de los terrenos, pero debería ser acompañada con otras normas que impidan la retención o estimulen la rehabilitación, que impida la destrucción del tejido a través de la retención especulativa de inmuebles en desuso y el consecuente deterioro inducido con fines especulativos y posibilite la construcción de viviendas para todos los estratos sociales, en lugar de permitir a través de la normativa de zonificación y edificación la proliferación de productos inmobiliarios para unos pocos, en un lugar donde hay disponibilidad de empleo, equipamiento e infraestructura para promover la diversidad social. Esto significa pensar estrategias y herramientas urbanísticas que permitan la mixtura de usos que propone el urbanismo ecosistémico y la porosidad social al mismo tiempo contemplándolos en forma continua como parámetro de diseño. Es fundamental que se incremente el número de personas de diferentes estratos sociales que habiten el área central que interactúen e intercambien valores, conocimientos, información y oportunidades, posibilitando un encuentro de diversidad urbana.



Figura 1. Plano de usos del suelo del casco histórico de la ciudad de Concepción del Uruguay

Fuente: elaboración alumnos Cátedra de Planificación Urbanística 2021

En la Fig. 1 podemos observar la complejidad de usos que tiene el centro histórico de Concepción del Uruguay que cuenta además con más de 50 inmuebles patrimoniales que están catalogados como Monumentos Históricos Nacionales y de preservación provincial o municipal y con numerosos ejemplos de interés de arquitectura italianizante que sin estar catalogados configuran el paisaje urbano del área, que se dedicaban a diferentes usos y que hoy se encuentran en un alto grado de abandono. Su delimitación, no conformada por un barrio en particular ni distrito, fue establecida para nuestro escenario proyectual, teniendo en cuenta aquella definida por el general Rocamora que contaba de 8 manzanas por 8 manzanas con una plaza central que ocupaba 4 manzanas, y por esta causa fundacional, con concentración de edificios históricos, institucionales y comerciales.

Esta densidad de valores patrimoniales hace a la identidad de la ciudad y que, de no aprobarse el nuevo COTA, se encuentra en grave peligro de degradación.

El escenario proyectual

La integración socio urbana que proponemos contempla un escenario de movilidad que abarca a la ciudad en su conjunto, en un todo de acuerdo con Secchi (2015) garantizando la accesibilidad y la movilidad como parte del derecho a la ciudad y el derecho a la ciudadanía, recuperando como señala el autor las tradiciones urbanas de diversidad y pluralidad y la aleatoriedad que esta diversidad permite en el encuentro en espacios inesperados capaces de limar diferencias, estas porosidades urbanas son las que pretendemos potenciar en nuestra propuesta que se caracteriza por universalizar la movilidad y la disponibilidad de los espacios públicos urbanos de cercanía que se generan con las supermanzanas, facilitadores de encuentros e interacciones. La justicia espacial incluye la restauración y preservación ambiental y del patrimonio cultural, en temas tales como, el mantenimiento de la permeabilidad de los suelos, la forestación con especies nativas y la biodiversidad para remediar los problemas ambientales y la vulnerabilidad al cambio climático. idear proyectos abiertos y flexibles para que las personas de diferentes grupos etarios, culturales, de género, puedan apropiarse y transformarlos.

El escenario de supermanzanas desarrolla el concepto de porosidad (Sennett), pues se incrementan significativamente el porcentaje de espacios abiertos en relación con los espacios construidos y se abre la posibilidad de tener diferentes flujos (de personas, transporte público, agua, actividades, prácticas, diferencias y vegetación). La porosidad se logra con las supermanzanas y sus nodos, y con una movilización del suelo ocioso. Relacionándose fuertemente con la permeabilidad, representada por las conexiones únicas entre los 'poros'. Una ciudad porosa es ampliamente accesible gracias a una nueva estructura de transporte público, con su red de nodos de supermanzanas y nuevos corredores biológicos a partir del arbolado urbano con especies nativas con la consecuente creación de suelo permeable. Nuestra propuesta es que la ciudad sea equitativamente porosa, que pueda proporcionar una distribución justa de las condiciones ambientales y de infraestructura y, por lo tanto, de oportunidades urbanas. (Fig. 2)

Figura 2: Escenario de supermanzanas en el Casco Histórico de la ciudad

Fuente: elaboración alumnos de la Cátedra de Planificación Urbanística 2021.
Investigación proyectual

Coincidimos con Fernández (2013:144) en que “Lo que referimos genéricamente como investigación proyectual remite al campo o especie de trabajo investigativo que implica no investigar sobre el proyecto sino investigar con el proyecto; es decir, se trataría de la clase de actuaciones en que el proyecto –como aparato cognitivo– cambia de producto u objeto (de la investigación) a medio o instrumento (de la investigación). En este sentido, la investigación proyectual estaría caracterizada por el aprovechamiento del potencial cognitivo de futuribles o estados hipotéticos futuros de una situación de habitabilidad dada que justamente es lo que, como instrumento o medio de generación de conocimiento, permite el proyecto en su entidad conceptual fundante, cuya etimología alude precisamente a un ver-antes, a una anticipación simulada de futuros posibles.”

En una investigación proyectual anterior (Falivene y otro, 2022) generamos proyectos permeables en el escenario de movilidad sostenible con aplicación de supermanzanas en una selección de terrenos vacantes o edificación en desuso en el centro histórico. Estos proyectos respondieron a las aspiraciones de las personas, a quienes se entrevistó sobre las necesidades en el área central y las propuestas esbozadas configuran alternativas de espacios posibles al que las personas pueden aspirar, pues en última instancia, el papel potencial del diseño y la planificación urbana es anticipar futuros, mejorando la relación entre las personas y el espacio. (Fernández 2013)

La investigación proyectual de viviendas colectivas en el marco del proyecto de Ley de Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular en el Centro Histórico de Concepción del Uruguay

Conceptos sobre producción social autogestionaria del Hábitat

Esta investigación proyectual propone incluir en la formación de los estudiantes de arquitectura un andamiaje conceptual y experiencial para abordar procesos participativos que en el contexto académico se comunican con potenciales integrantes de cooperativas de vivienda difundiendo los principios de convivencia y al mismo tiempo el proyecto de Ley de Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular (PSAHP) con estado parlamentario hasta fines de 2023 en la cámara de Diputados de Argentina (Macha, 2022). Por otra parte, la cátedra de Planificación Urbanística de la FAU-UCU cuenta con los antecedentes ya referidos en la introducción de la presente, donde aplicamos el método del *Design Thinking* (Institute of Design at Stanford, 2012) lo que implica una investigación preliminar con una muestra de potenciales usuarios para posibilitar un diseño temprano con prototipado que facilita la participación y el ajuste de los proyectos a las necesidades concretas de los grupos. Para operativizar la investigación se la enmarcó en el proyecto de Ley de PSAHP (Macha, op. cit.). Para ello los/las alumnos/as proyectistas debieron identificar posibles grupos de potenciales miembros de cooperativas. Es en este contexto que se presentó la necesidad de contar con conceptos para facilitar el diálogo en espacios participativos de diseño del programa y del proyecto para cada lote o edificio a refuncionalizar, generando el debate sobre la posibilidad de políticas alternativas de vivienda social localizadas en el centro histórico de Concepción del Uruguay.

Entendemos que este tipo de ejercicios proyectuales son indispensables para el impulso de cambios profundos en la práctica profesional que coadyuve al cambio social que estas propuestas normativas impulsan. Para que este objetivo se operativicen, conocer y promover el proyecto de Ley de Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular (Macha, 2022) es necesario aportar elementos conceptuales para dinamizar los procesos participativos que la misma instituye, a saber, en el artículo tercero se define la Producción Social Autogestionaria de Hábitat Popular, como un tipo de producción habitacional donde la población jurídicamente organizada materializa sus necesidades de hábitat como bien de uso que incluye programáticamente, viviendas, espacios comunitarios (generadores iniciales de los procesos autogestionarios) y ámbitos productivos (base material de alternativas de creación de trabajo) ambos retroalimentadores de la interacción vecino barrial en un proceso de diseño participativo tanto del programa como del proyecto de hábitat. Por otra parte, considera en su artículo 2 inciso 9 que los procesos de diseño participativo son optimizadores de la definición programática proyectual, en sus expresiones morfológicas, espaciales y funcionales desde la concepción arquitectónica de Arquitectura Ciudad, sustentada en la esencialidad de cierta interacción retroalimentadora de los conjuntos autogestionarios de hábitat con sus ámbitos de inserción Urbano barrial, Suburbano o Rural.

También los y las estudiantes deben comprender las diferencias entre la producción de vivienda como producto llave en mano y la producción social de la vivienda en términos de un proceso habitacional como lo describe Ortiz (2012), quien reconoce fases y actividades implicadas en dicho proceso. En la producción Social Autogestionaria, es fundamental la primera fase destinada a la integración, la formación básica y la organización del grupo participante. Durante las fases de planeación, producción y distribución es necesario abrir

espacios y dar tiempos suficientes a la capacitación y fortalecimiento de la organización con objeto de garantizar su intervención informada y comprometida en las decisiones y en la conducción y control del proceso productivo. La fase de uso en los procesos de producción social de vivienda adquiere un carácter estratégico por el valor que se da a la convivencia y al desarrollo de actividades económicas, sociales, culturales y recreativas que la fortalecen y la mantienen viva y sana a lo largo de los años. La fase de uso es el principio de la convivencia, de la construcción de una comunidad viva y solidaria y del cuidado compartido del patrimonio personal y colectivo. (Ortiz 46-48) Este proceso está siempre considerado en la formación, teniendo en cuenta que en nuestra investigación proyectual estamos recortando sólo una etapa del proceso que es la de programación y diseño participativo. Para encarar el mismo se consideraron elementos de dialéctica socio espacial que se trabajaron en base a Falivene 2023, trabajo que se funda en Granberg et al (2016), Habraken, N. J. (2002 [1988 y Habraken, N.J. (2000) Max-Neef, et al (1986) y Rocca, M. E. (2020).

Metodología empleada

La investigación proyectual en el casco histórico de Concepción del Uruguay que se presenta fue realizada durante el primer cuatrimestre del año 2023, en la Cátedra de Planificación Urbanística de la FAU-UCU a cargo de los Arquitectos Graciela Mónica Falivene, José Antonio Artusi, Guillermo Enrique Arrejoría y Virginia Lisette Varela. Y los alumnos Camila Assi, Juan Pablo Bacón, Luana Carranza, Magali Di Giacomo, Brian Guzardo, Camila Luque y Maite Monroy. Se relevaron lotes y edificios vacantes, identificándose aquellos patrimoniales con normativa de protección nacional, provincial y municipal y aquellos de interés patrimonial no protegidos. Un grupo de cuatro integrantes analizó un cuadrante de 54 manzanas limitado por las calles 9 de julio al norte, Mariano López al este, Sarmiento al sur y Bv. Montoneras al oeste mientras que otro grupo de tres integrantes debió analizar otro cuadrante con la misma cantidad de manzanas limitado por las calles 9 de julio al sur, Mariano López al este, 8 de junio al norte y Bv. Montoneras al oeste, Relevándose, en total, 108 manzanas. Se seleccionaron las 7 manzanas con mayor potencial de investigación proyectual (edificios de interés patrimonial, lotes vacantes o edificios ociosos en retención especulativa), en las que se han seleccionado siete lotes o edificaciones para el desarrollo de los mismos.

Para realizar el análisis se tomó como base un mapeo de usos de la zona realizado por los alumnos que cursaron la materia en 2021. Para este análisis se habían tenido en cuenta los siguientes usos: residencia, comercios consolidados, equipamiento urbano, entidades bancarias, servicios profesionales, asociaciones civiles y espacios verdes. (Fig. 3)

Se partió por verificar si alguno de estos usos había cambiado en los últimos dos años. Luego, para poder cumplir con los nuevos objetivos para este año se detectaron lotes en los que hubiera edificios de valor patrimonial, lotes vacantes, edificios ociosos o subutilizados y edificios en venta o en alquiler.

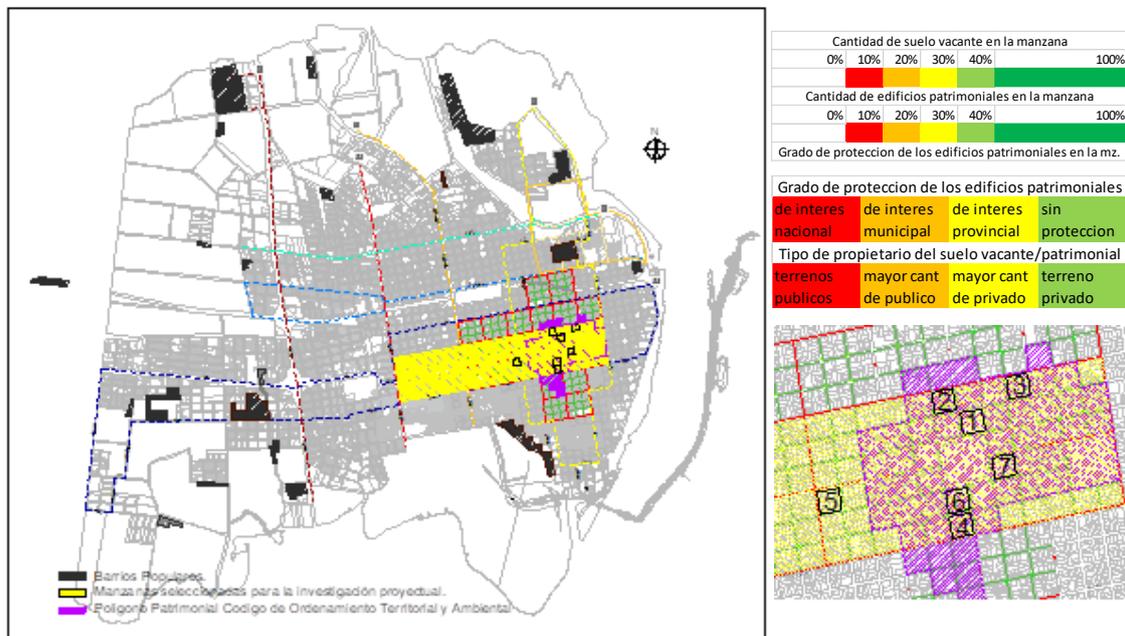
Figura 3: relevamiento de usos del suelo en polígono de investigación proyectual.



Fuente: elaborado por alumnos de la Cátedra de Planificación Urbanística 2021.

Para poder elegir las muestras de manzanas para esta etapa de la investigación proyectual se hace un análisis de factibilidad de intervención por manzanas para esto se decide cuantificar y cualificar el suelo vacante y los edificios patrimoniales presentes en estas. Luego de analizar cada manzana por separado se las compara entre sí obteniendo las 7 manzanas (una por cada alumno/a) con mayor factibilidad de intervención. Además, se pudo concluir que la zona con mayor presencia de edificios patrimoniales es la más cercana al casco fundacional de la ciudad. (Fig. 4)

Figura 4: selección de las manzanas para la investigación proyectual



Fuente: elaboración alumnos de la Cátedra de Planificación Urbanística 2023. Una vez seleccionada la manzana a intervenir el siguiente paso fue analizar qué determinaban las normativas para esta zona. Siendo estas normativas el COU Vigente (2010) y el COTA (2022) que aún se encuentra en trámite. (Fig. 5)

Figura 5: análisis del potencial de construcción

Fuente: elaboración alumno Brian Guzado, Cátedra de Planificación Urbanística 2023.

Primero se analiza el Factor de Ocupación Total y el Factor de Ocupación del Suelo con el que ya contaban todos los lotes de la manzana y se los compara con los que estipulan los Códigos. Se pudo observar que, a excepción de los lotes a intervenir, el resto de los lotes de la manzana se encontraban muy por encima del FOS permitido. Luego, en base al FOT que establece el COU y a la altura total edificable que establece el COTA se verifica cuál sería el impacto en el tejido y en la calidad de vida de las personas si todos los lotes de la manzana construyeran el máximo permitido por los códigos. Este análisis se realizó solo en los lotes que no contaban con ningún grado de protección patrimonial.

Metodología participativa para el desarrollo de los programas y proyectos

Para poder emplear el método del *Design Thinking* (Institute of Design at Stanford, 2012), se generaron hipótesis para acercarse a las necesidades de los usuarios y analizar posibles satisfactores de co-lugares tanto de expansión doméstica (co-lugares comunes de uso privado, involucrado y concurrente) y de integración pública (co-lugares de uso individual, involucrado y concurrente). Se definieron dos tipologías de posibles organizaciones cooperativa, integradas por estudiantes y parejas jóvenes e integradas por personas mayores y familias jóvenes. Para poder esbozar un programa preliminar que permita empatizar con los usuarios uno de los grupos decidió realizar entrevistas en profundidad, mientras que el otro se decantó por una encuesta virtual a estudiantes de las distintas universidades con que cuenta la ciudad (UNER, UTN, UCU, UADER). En el primer caso se realizaron 13 entrevistas en profundidad: cinco personas mayores, a dos cuidadores de estas personas mayores y 6 personas jóvenes. En el caso de las personas mayores, a la hora de elegir dónde vivir priorizaron la ubicación del barrio, la seguridad y la comodidad; todas características con las que cuenta la zona céntrica de la ciudad. Se les preguntó si vivirían en un edificio pensado para personas de su edad a lo que la respuesta predominante fue que sí pero que les gustaba vivir solos, pudiendo así descartar la opción de una residencia o co-vivienda para personas mayores con exclusividad. Los dos cuidadores domiciliarios consideraron beneficiosa la ubicación porque la zona era tranquila, pero aclararon era esencial que se contara con buena ventilación

e iluminación. También se les preguntó qué características diferenciales consideraban que debía tener una vivienda para personas mayores a lo que respondieron que debía contar con un baño adaptado, con pisos continuos y en buen estado, con pocos desniveles, pasillos amplios, espacios de recreación y luces de emergencia y matafuegos. Dado que en la ciudad el mayor problema es el acceso a la primera vivienda estos estudiantes se deciden por propuestas programáticas que cuenten con mayor cantidad de departamentos para familias jóvenes y en los lugares con mejor accesibilidad para personas mayores o con discapacidad. También en base a las entrevistas se decide que las zonas comunes cuenten con co-lugares comunes, salón de usos múltiples con parrilla, una zona de lectura y de estudio y una cafetería o local gastronómico abierto también al público en general.

Por otra parte, la información obtenida a través de las 77 encuestas virtuales respondidas desempeñó un papel fundamental en la toma de decisiones programáticas sobre los espacios comunes a diseñar. Gracias a esto se llegó a la conclusión de que el programa debería contar con áreas de uso común para promover la interacción y la calidad de vida de los residentes. Se incluyó en el programa un quincho con instalaciones para reuniones y eventos sociales, una terraza al aire libre para disfrutar de vistas panorámicas y espacios de recreación al aire libre. También se incluyeron: un lavadero común, equipado con lavadoras y secadoras, para facilitar las tareas de lavado y secado de ropa de los residentes y espacios de intercambio de bienes y servicios y de gastronomía como opciones generadoras de ingresos. Esta función también la desempeño en algunos de los proyectos la opción de espacios de *coworking* que pudiera ser usado a residentes y alquilado a miembros de la comunidad a valores accesibles como una forma de apoyar el desarrollo comunitario.

Nuestra investigación en esta primera etapa obtuvo las mismas conclusiones que las que surgieron de analizar la totalidad de los proyectos realizados en el marco de la Ley 341/00 y su complementaria 964/02, que establecen el Programa de Autogestión de la Vivienda (PAV) en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Zapata, M.C. (2021), cuyos espacios comunes de extensión doméstica y de integración pública fueron analizadas por Falivene (2023) a partir de (Pedro et al., op. cit.): por un lado, asemejan en cuanto a la cantidad de unidades dado que de los casos analizados en la investigación antes citada que totalizaron 1396 viviendas en 50 localizaciones urbanas de la ciudad consolidada, estructurada, equipada y conectada el 25 % de las mismas con un promedio aproximado de 10 viviendas por edificio totalizó 356 viviendas en el intervalo entre 2 y 24 viviendas y en nuestro caso la totalidad de los 7 está entre 10 y 16 viviendas. Por otra parte, a diferencia de dicha investigación en que los espacios de integración pública sólo se dieron en el 6 % de los casos, aunque involucrando al 34 % de las viviendas por ser los 3 casos de mayor magnitud (50, 100 y 326 viviendas). Esto se debe a que se privilegió en nuestra investigación proyectual la incorporación de espacios de producción y articulación con el entorno. Otra diferencia que encontramos entre esta investigación proyectual y las viviendas realizadas es que sólo los grandes proyectos tuvieron un enfoque de conservación patrimonial y que en nuestro caso se dio en la totalidad de los casos que se proyectaron sobre lotes con construcciones pre existentes. Entendemos que la promoción de la

construcción de vivienda colectiva autogestionaria es una buena estrategia para la conservación de paisajes urbanos históricos y la promoción de centros urbanos inclusivos socialmente y con actividades productivas que eviten desplazamientos que coadyuven a morigerar el consumo energético y mejoren la permeabilidad de los suelos, que en nuestro caso se suma al escenario proyectual de movilidad sostenible con la inclusión de supermanzanas. La conservación patrimonial de los centros urbanos históricos ha de ser un estímulo a la vivienda autogestionaria y si fuera de propiedad colectiva aún mejor porque evitaría la mercantilización de la identidad de los mismos.

Bibliografía

Abramo, P. (2012) La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas, EURE vol. 38 | no. 114 | pp. 35-69

Arrejería, G.; Varela, Virginia. (2019). La creación de ecobarrios como estrategia de regeneración urbana y gestión descentralizada en el Municipio de Concepción del Uruguay, Entre Ríos, Argentina. Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo – CLAD. Recuperado 6/8/23 de https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/CenDocBib/cat_uibd.nsf/D_docxestructuran?OpenForm&Start=1&Count=1000&Expand=4.5.2&Seq=13

Boano, C., & Astolfo, G. (2022). Planum.net. Recuperado 6/8/23 de <http://www.planum.net/the-new-urban-question-br-a-conversation-on-the-legacy-of-bernardo-secchi-with-paola-pellegrini-1>

Falivene, G.; Artusi, J.; Arrejería, G.; Curró, C.; Pruner, P.; Varela, V. (2021) Prospectiva proyectual para la integración socio urbana de barrios populares desde un enfoque ecosistémico y productivo en Libro II Encuentro Red de Asentamientos Populares-ENRAP: pandemia, crisis y oportunidades para el hábitat popular; compilación de Barreto, M. y Abilgard, E. 1a ed. - Corrientes: Editorial FAU-UNNE, 2021. Libro digital, PDF, páginas 473-501, Recuperado 6/8/23, <https://www.arq.unne.edu.ar/enrap/>

Falivene, G.; Artusi, J.; Costa, P y Arrejería, G. (2019) la densificación de la vivienda popular: política alternativa y estrategia contra la gentrificación, en Anales del III Congreso Internacional de Vivienda y Ciudad "Debate en torno a la nueva agenda urbana" junio 2018. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat (pag.1102-1126). Recuperado 6/8/23 de <https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/11577/3A.2Falivene.pdf?sequence=219&isAllowed=y>

Falivene, G; Arrejería, G. (2022) Dimensiones y estrategias para un proyecto comunitario del casco histórico y la centralidad de la ciudad de Concepción del Uruguay desde una perspectiva ecosistémica V Encuentro Nacional de Arquitectura Comunitaria. ENAC 2022, FAU-UNT-CONICET, 20-23 de abril de 2022. (en prensa)

Falivene, G. (2023) Elementos de dialéctica socio espacial para el diseño participativo del hábitat popular de producción autogestionaria, III Encuentro Nacional de la Red de Asentamientos Populares, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán (en prensa)

Falivene, G.; Artusi, J. y. Arrejería, G (2015). Aplicación del *Design Thinking* para la elaboración de políticas alternativas de vivienda social. Lima, Perú.

Recuperado 6/8/23 de

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/A6672EDCBC3D4EF105257FB50023B615/\\$FILE/faligra.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/A6672EDCBC3D4EF105257FB50023B615/$FILE/faligra.pdf)

Falivene, G.; Costa, P. y Artusi, J. (2014). Aplicación de indicadores de sostenibilidad urbana a la vivienda social. CEPAL. Recuperado 6/8/23 de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/36s654/S2014040_es.pdf

Fernández, R (2013) Inteligencia proyectual: un manual de investigación en arquitectura. CABA. Ed. Teseo.

Granberg; Mirjamsdotter, H. (2016) Searching for Living Place, Socio-spatial explorations for sustainability through collaborative residing. Department of Architecture, Gothenburg, (Sweden): Chalmers University of Technology

Habraken, N. J. (2002 [1988]). The uses of levels Open House International Vol. 27 no. 2 ,2002 As re-issued from Keynote Address Unesco Regional Seminar on Shelter for the Homeless Seoul 1988

Habraken, N.J. (2000) The Structure of the Ordinary. Form and Control in the Built Environment, edited by Jonathan Teicher, MIT press paperback edition.

IGC y Municipalidad Concepción del Uruguay (2022) Acuerdos para el diseño de políticas territoriales. IGC. Recuperado 6/8/23 de <https://www.cdelurbano.igc.org.ar/>

IGC y Municipalidad de Concepción del Uruguay (2022) Proyecto de Código de Ordenamiento Territorial Ambiental –COTA. IGC. Recuperado 6/8/23 de https://cdelurbano.igc.org.ar/PDF/Nuevo_COTA/COTA_CDU_13Feb.pdf

Institute of Design at Stanford (2012), Guía del proceso creativo, mini guía, una introducción al Design Thinking, traducción de González, Felipe. Recuperado 6/8/23 de <http://guiaiso50001.cl/guia/wp-content/uploads/2017/04/guia-proceso-creativo.pdf>

Macha, M; Grosso, L. y otros/as (2022) Proyecto de Ley Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular - PSAHP -. Régimen - Expediente Diputados: 1675-D-2022, Trámite Parlamentario N° 37, 18/04/2022. Recuperado 6/8/23 de <https://www.diputados.gov.ar/proyectos/resultados-buscador.html>

Max-Neef, M.; Elizalde, A.; Hopenhayn, Ma. (1986) Desarrollo a escala humana: una opción para el futuro, Development Dialogue Número especial 1986, Santiago de Chile: CEPAL. Recuperado 6/8/23 de https://www.daghammarskjold.se/wp-content/uploads/1986/08/86_especial.pdf

Ortiz, E. (2012). Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. México HIC-AL. Recuperado 6/8/23 de <https://hic-al.org/2018/12/28/produccion-social-de-la-vivienda-y-el-habitat-bases-conceptuales-y-correlacion-con-los-procesos-habitacionales/>

Pedro, B.H. [et al.]. (2020) Construcción autogestionaria de hábitat por cooperativas: Derecho a la ciudad y a la centralidad en la Ciudad de Buenos Aires, Ley N°341/00. CABA Universidad de Buenos Aires. Secretaría de Ciencia y Técnica, 2020 <http://www.tlps.com.ar/wp-content/uploads/2020/08/Construccion-autogestionaria-de-habitat-por-cooperativas.pdf>

Putnam, R.D., (1995) “Bowling alone: America’s declining social capital”. Journal of Democracy, pp. 65–78, 1995, <https://muse.jhu.edu/article/16643>

Rocca, M. E. (2020). Co-lugar. Hacia una arquitectura de lo común. Análisis y conceptualización de los espacios de uso común en edificios de vivienda colectiva en las ciudades de Buenos Aires, Barcelona y Viena. Tesis Doctoral Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires. Recuperado 6/8/23 de http://repositorioubu.sisbi.uba.ar/gsd/ cgi-bin/library.cgi?a=d&c=aaqtesis&cl=CL1&d=HWA_5077

Rueda, S. et al. (2012). El urbanismo ecológico. Su aplicación en el diseño de un ecobarrio en Figueres. Barcelona. Barcelona: Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

Vega, Walter Denis (2017) El rescate de las prácticas de acción política, solidaria y ética en la tensión generada por un conjunto complejo de economías con frecuencia opuesta y unidas por un mismo proyecto: estudio del caso del M.T.L. Proyecto Monteagudo, Tesis de la Maestría en Economía Social, Universidad Nacional de General Sarmiento, tutora Zapata, María Cecilia. Recuperado 6/8/23 de <http://repositorio.ungs.edu.ar/handle/UNGS/393>

Zapata, M.C. (2021) Cooperativismo autogestionario de hábitat y asociativismo vecinal. El caso del Programa de Autogestión de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (Argentina), en Hábitat y Sociedad (issn 2173-125X), no. 14, noviembre de 2021, pp. 139-158.

Abreviaturas

Figura: Fig.

Volumen: vol.

Número: no.

Página (páginas): p. (pp.)

Editorial: ed.

Opus citatum: op. cit.

Et alii: et al.

Boulevard: Bv.

Factor de Ocupación del Suelo: FOS

Factor de Ocupación Total: FOT

Código de Ordenamiento Urbano: COU

Instituto de Gestión de Ciudades: IGC

Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental: COTA

Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular: PSAHP

Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Concepción del Uruguay: FAU-UCU

Universidad Nacional de Entre Ríos: UNER

Universidad Tecnológica Nacional: UTN

Universidad Autónoma de Entre Ríos: UADER

Programa de Autogestión de la Vivienda: PAV

Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo: CLAD

Encuentro Red de Asentamientos Populares: ENRAP

Encuentro Nacional de Arquitectura Comunitaria: ENAC

Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán: FAU-UNT

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas: CONICET

Habitat International Coalition - America Latina: HIC-AL