

# Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2022

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



DOCENCIA  
INVESTIGACIÓN  
EXTENSIÓN  
GESTIÓN



### **Dirección General**

Decano Facultad de Arquitectura y  
Urbanismo

Dr. Arq. Miguel A. Barreto

### **Dirección Ejecutiva**

Secretaria de Investigación

Dra. Arq. Venettia Romagnoli

### **Comité Organizador**

Herminia María ALÍAS

César AUGUSTO

María Victoria CAZORLA

Cecilia DE LUCCHI

Anna LANCELE SCOCCO

María Patricia MARIÑO

Aníbal PAUTAZZO

Lucrecia Mariel SELUY

Ludmila STRYCEK

### **Corrección de estilo**

Cecilia VALENZUELA

### **Diseño y Diagramación**

Marcelo BENÍTEZ

### **Edición**

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Universidad Nacional del Nordeste

(H3500COI) Av. Las Heras 727.

Resistencia. Chaco. Argentina

Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

### **> Comisión evaluadora**

#### **ISSN 1666-4035**

Reservados todos los derechos.

Resistencia, Chaco, Argentina. Octubre de 2023.

La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores. Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.



**Puntel, María L.**

lau\_mp8@hotmail.com

Docente JTP IUP (FAU-UNNE)  
/ Becaria del Conicet IIDTHH  
(UNNE-CONICET)

# **METODOLOGÍA PARA EL ABORDAJE DE USOS MIXTOS RESIDENCIALES Y ECONÓMICOS: APORTES A POLÍTICAS HABITACIONALES DE INTEGRACIÓN EN EL PERIURBANO DEL GRAN RESISTENCIA**

## **RESUMEN**

El uso del ámbito barrial por parte de los destinatarios de viviendas sociales en el Gran Resistencia para llevar adelante actividades económicas mediante distintas transformaciones de los espacios comunes modifica los usos residenciales originalmente previstos. Esto evidencia las contradicciones entre los usos originales, previstos por la lógica de planificación, y los usos modificados, implementados por los habitantes de estos conjuntos. En el trabajo se presenta la metodología de abordaje de estas transformaciones en dos momentos diferentes, según las distintas lógicas intervinientes y las potencialidades que ellas encierran para mejorar la integración socio-espacial.

## **PALABRAS CLAVE**

Hábitat productivo; mixtura de usos; integración socioespacial.

## OBJETIVOS

- Problematizar las contradicciones entre los usos originales, previstos por la lógica de la planificación, y los usos modificados, implementados por los destinatarios de los conjuntos de vivienda social, a partir de las transformaciones que evidencian los espacios comunes del ámbito barrial realizadas por los propios habitantes para el desarrollo de actividades económicas.

- Desarrollar la metodología de abordaje de las transformaciones en dos momentos diferentes, según la lógica de los planificadores y desde la lógica de los destinatarios, a partir de distintas dimensiones y variables, para verificar que potencialidades ellas encierran para mejorar la integración socio-espacial.

## INTRODUCCIÓN O PLANTEO DEL PROBLEMA

En los conjuntos habitacionales de promoción estatal, ubicados en el periurbano de muchas ciudades latinoamericanas, como los del Gran Resistencia, (Chaco),

Argentina, es frecuente el uso del ámbito barrial por parte de los destinatarios de viviendas sociales para llevar adelante actividades de producción, comercio, servicios y otras actividades conexas (Kellet, 2003), que les permiten generar ingresos económicos, mediante apropiaciones y adaptaciones de espacios comunes, que modifican los usos originalmente previstos. Estas modificaciones evidencian contradicciones entre los usos originales previstos por la lógica de la planificación y los usos implementados por los destinatarios.

La investigación<sup>1</sup> tiene el objeto de estudiar las modificaciones de los espacios comunes barriales, realizados con fines de obtención de ingresos económicos que contribuyen a la reproducción de los hogares. Se propone conocer tanto las modificaciones físicas del espacio a partir de cambios usos como también las estrategias y tácticas sociales que subyacen detrás de ellas, así como las relaciones sociales generadas, las redes de solidaridad y los conflictos entre vecinos. Si bien es evidente que estas modificaciones afectan las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de los destinatarios (Barreto *et al.*, 2015) de estos barrios por resignar espacios de usos residenciales para estas prácticas

económicas o propiciar conflictos, por el otro, parecen generar una red de relaciones barriales y entramados en la dotación de servicios y comercios autogestionados que suplen defectos de la planificación original y podrían contribuir a la integración socioespacial.

## DESARROLLO O RESULTADOS

A partir del planteo conceptual del problema y de los desarrollos teóricos, se toman como casos de estudio los conjuntos habitacionales estatales de un área periurbana del Gran Resistencia. La investigación es abordada desde el paradigma de la complejidad del hábitat social, propuesto por Barreto (2010) a través del concepto de hábitat digno, que teoriza de manera integral el problema habitacional a través sus múltiples dimensiones.

La investigación estudiará en dos momentos diferentes (figura 1) las distintas dimensiones las transformaciones (Rigatti, 1997) que experimentaron los espacios comunes de los conjuntos habitacionales por la incorporación de actividades económicas. El primero será en su concepción original, tal como fueron planificados por la política habitacional, y el segundo analizará cómo fueron modificados por los destinatarios a partir de la

1. Denominada "Habitar y trabajar. La mixtura espacial de usos residenciales y económicos para el aporte a políticas habitacionales de integración en el periurbano del Gran Resistencia". Dirección: Dr. Arq. Miguel Barreto.

incorporación de usos no previstos originalmente. El análisis del primer momento permitirá reconstruir cuál fue la lógica de los planificadores de esa política habitacional y el segundo, cuál es la lógica de los destinatarios y qué potencialidades encierran para mejorar la integración socio-urbana.

Esta contrastación se realizará por dimensiones, variables e indicadores de tipo cuanti-cualitativos que permitirán extraer conclusiones en distintos aspectos del problema. Sobre la base de problemas comunes observados en el Gran Resistencia y en las soluciones convencionales de la política habitacional, Barreto y otros (2014) desarrollaron lineamientos en las distintas dimensiones del problema, como orientación para las soluciones habitacionales de una política habitacional integral. A continuación, se explican las diferentes fases.

**Fase 1. Indagación de los observables de la investigación:** destinada a la definición del problema. Se procedió a la indagación teórica y revisión de antecedentes y relevamiento de situaciones habitacionales previas, que permitió definir los interrogantes, los objetivos, la hipótesis inicial y los observables de la investigación.

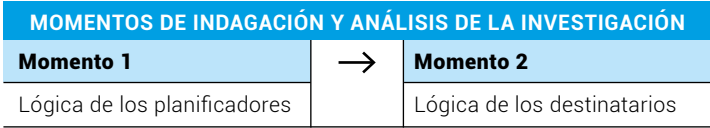


Figura 1. Fuente: elaboración propia

**Fase 2. Diseño de la investigación:** se definieron las dimensiones, variables e indicadores de la investigación, así como las fuentes de información y las técnicas de procesamiento. En el momento 1, se analizará el proyecto urbanístico original de cada conjunto. En el momento 2 se analizarán las modificaciones que pudieron haber experimentado los principios de diseño originales por la incorporación de actividades económicas en espacios comunes de los conjuntos habitacionales. La investigación se organizó en tres pares de dimensiones del problema planteado. A continuación, se explican, así como las variables con sus correspondientes indicadores.

**Dimensión física-construida:** refiere a la planificación, diseño y construcción de los conjuntos habitacionales seleccionados como casos de estudio. En ella se analizarán las siguientes variables:

Promoción habitacional: agente promotor y financiador de espacios comunes. Los indicadores son a) público: promoción y financiamiento enteramente estatal; b) privado: promoción y financiamiento enteramente privado; c) por encargo: realizada por propietarios, a través de profesionales y contratistas; d) capitalista: promoción y financiamiento a cargo del mercado; e) autoproducción: autoconstrucción de vivienda propia, en villa o asentamiento o en terreno de terceros; f) mixto: promoción y financiamiento compartidos entre organizaciones intermedias, Estado y propietario.

**Diseño y ejecución:** agente encargado del tipo de diseño y forma la ejecución de espacios comunes. Los indicadores son a) con asistencia técnica profesional: contratación particular directa de un profesional; b) sin asistencia técnica profesional: estandarizado (diseño provisto por profesionales del estado) y mixto (permite la injerencia de al menos dos agentes).

**Límites barriales:** tipo de delimitación de los bordes y fronteras del barrio, que pueden estar asociados a cuestiones físicas, identitarias o simbólicas. Los indicadores son a) definidos: límites claramente identificados entre barrios o b) no definidos: límites no identificados, se percibe una unidad.

**Externalidades de localización:** efectos que genera el conjunto habitacional en el entorno. Los indicadores son a) positiva: la dotación de equipamientos, servicios e infraestructuras genera cambios; b) negativa: la dotación de equipamientos, servicios e infraestructuras genera cambios desfavorables.

**Usos de suelo:** usos del terreno en zonificaciones que establece la planificación territorial. Los indicadores son a) mixtos: combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma área y b) únicos: usos de suelo dentro de una misma área con destino único.

**Adecuación de usos:** conjunto de actividades que la planificación territorial admite o restringe en un área. Los indicadores son a) compatibles: usos cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder sus características; b) incompatibles: usos cuya

implantación no puede coexistir con el uso dominante sin que sus características resulten afectadas.

**Principios de diseño:** concepción o idea generadora de los conjuntos habitacionales. Los indicadores son a) monofuncional: concepción simplificada y sectorial de la división de espacios en la arquitectura y la planificación urbana; b) multifuncional: concepción compleja e integral de la división de espacios en la arquitectura y la planificación urbana.

**Criterios de diseño:** posibilidades o limitaciones de modificación que presentan los espacios comunes. Los indicadores son a) modificable: diseñado con principios de crecimiento, adaptabilidad, transformabilidad que admiten modificaciones a través del tiempo; b) acabado: diseñado con principios cerrados, uniformes, estáticos que no admiten modificaciones a través del tiempo.

**Implantación del partido:** diseño del emplazamiento del conjunto habitacional. Los indicadores son a) abierta: los grupos de viviendas presentan configuraciones geométricas de tipo C, L, T; b) cerrada: los grupos de viviendas presentan configuraciones compactas, cuadrangulares o rectangulares.

**Circulaciones del conjunto:** recorridos que presenta el diseño de espacios comunes. Los indicadores son a) sendas vehiculares: calles destinadas a la circulación de usuarios en medios de movilidad; b) sendas peatonales: calles destinadas a la circulación de usuarios a pie; c) sendas peato-vehiculares: calles destinadas a la circulación de usuarios a pie y en medios de movilidad.

**Espacios del conjunto:** uso que presenta el diseño de espacios comunes. Los indicadores son a) paso: destinados al tránsito sin una función específica por tiempo reducido; b) permanencia: destinados a una función específica por un período prolongado; c) mixto: espacios que permiten funciones de paso y permanencia, por períodos alternados o simultáneos.

**Dimensión socio-económica:** refiere a los usos, usuarios y financiamiento de los conjuntos habitacionales seleccionados como casos de estudio. En ella se analizarán las siguientes variables:

**Usos y actividades:** agentes encargados del tipo de usos de espacios comunes. Los indicadores son a) únicos: uso destinado al desarrollo de una única función; b) mixtos: uso destinado al desarrollo de varias funciones.

**Usuarios de espacios:** usuarios asistentes de los espacios comunes. Los indicadores son a) vecinos del barrio: asistentes de las actividades proceden de una escala barrial; b) vecinos de otros barrios: asistentes de las actividades proceden de una escala interbarrial; c) ciudadanos: asistentes de las actividades proceden de una escala ciudad.

**- Perfil socioeconómico de usuarios de espacios:** posición social que ocupan los distintos usuarios y la estructura de oportunidades que tienen. Los indicadores son a) alto: los ingresos económicos y la formación de los usuarios superan el nivel de ingresos y educación adecuados; b) medio: los ingresos económicos y la formación de los usuarios se encuentran dentro del nivel de ingresos y educación adecuados; c) bajo: los ingresos económicos y la formación de los usuarios se encuentran por debajo del nivel de ingresos y educación adecuados.

**- Concepción de las relaciones vecinales:** formas de vínculos entre vecinos, que pueden ser armónicos o conflictivos. Los indicadores son a) integración: interacciones entre vecinos promueven relaciones armónicas; b) desintegración: interacciones entre vecinos promueven relaciones conflictivas.

**- Financiamento estatal:** destino de los fondos de los espacios comunes. Los indicadores son a) ayuda habitacional: los fondos están destinados a financiar únicamente las necesidades residenciales; b) otras ayudas sociales: los fondos están destinados a financiar la necesidad residencial y otros factores que hacen a la integración en términos de derechos humanos.

**Dimensión Jurídica-política:** marco normativo, organizativo y de planificación de los conjuntos habitacionales. En ella se analizarán las siguientes variables:

**- Marco normativo:** formas de regulación normativa de los espacios comunes. Los indicadores son a) existencia de normas: se verifican parámetros o estándares que regulan los usos del barrio; b) inexistencia de normas: no se verifican parámetros o estándares que regulan los usos del barrio.

**- Organizaciones barriales:** formas de participación a través de organizaciones barriales de los espacios comunes. Los indicadores son a) consorcios barriales: entes constituidos con participación de vecinos y la Municipalidad, con el fin de realizar el mantenimiento en los espacios comunes; b) comisiones vecinales: reuniones participativas entre

vecinos en las que se fijan normas y acuerdos; c) referentes barriales: vecino designado con capacidad de liderazgo que actúa como intermediario entre vecinos e instituciones.

**- Instrumentos de planificación:** modelos de planificación y regulación de los espacios comunes. Los indicadores son a) plan: modelo de territorio al que se pretende llegar en determinado tiempo; b) norma: ordenanzas, leyes y decretos de regulación de las actividades urbanas; c) gestión: regulación, aplicación y control de normas, destinadas a conducir el sistema territorio hacia el modelo deseado.

**- Participación de vecinos en organizaciones barriales:** legitimidad de las organizaciones barriales por parte de los vecinos para establecer canales de interacción activa con las instituciones. Los indicadores son a) consensuada: los vecinos mantienen una interacción activa y legitimada en los espacios institucionales barriales; b) no consensuada: los vecinos no mantienen una interacción activa y legitimada en los espacios institucionales barriales.

## CONCLUSIONES O REFLEXIONES FINALES

El uso del ámbito barrial por parte de los destinatarios de viviendas sociales para llevar

adelante actividades económicas mediante transformaciones de los espacios comunes, que modifican los usos originalmente previstos por los planificadores, evidencia contradicciones entre los usos originales previstos por la lógica de la planificación y los usos implementados por los habitantes de estos conjuntos según la lógica de los destinatarios.

Si bien estas modificaciones afectan las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de los destinatarios al resignar ciertos espacios de usos residenciales para desarrollar estas prácticas económicas o generan conflictos, parecen propiciar una red de relaciones y estimular la generación de externalidades barriales que activan las relaciones intra e inter barriales a partir de incorporación de prácticas económicas en el ámbito barrial, las que podrían contribuir a su integración socio-espacial.

Considerando la metodología presentada, basada en el análisis en las distintas dimensiones y en dos momentos diferentes de planificación de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales —a partir de su concepción original, según la lógica de los planificadores y su concepción modificada, según la lógica de los destinatarios—, se espera obtener conclusiones sobre el impacto y los criterios de diseño implementados que pudieron haber contribuido a la integración socio-espacial o haberla contrarrestado.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Barreto M.; Benítez, A. & Puntel, L. (2015). Vivienda social y estrategias de sobrevivencia. Soluciones adecuadas a partir de un estudio de caso (Resistencia, Argentina, 2013). *Revista INVI*. 84 (5), 19-57.

Barreto M. Á. (2010). El hábitat digno como meta de una política

integral de áreas urbanas deficitarias críticas, para la integración social desde los derechos humanos. *Revista INVI* 69 (25), 161-187. INVI FAU, USACH. <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/517/521>.

Barreto, M. Á y otros. (2014). *La política federal de vivienda desde su implementación en el Gran Resistencia (2003-2007). Análisis y recomendaciones*. IIDVi, FAU, UNNE. Diseño Editorial.

Kellet, P. (2003). El espacio doméstico y la generación de ingresos: la casa como sitio de producción en asentamientos informales. *Revista Scripta Nova. Universidad de Barcelona*, 7 (146) (110). <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/749>.

Rigatti, D. (1997). *Do espaço projetado ao espaço vivido: modelos de morfologia urbana no conjunto Rubem Berta*. [Tesis de doctorado]. Facultad de Arquitectura y Urbanismo USP. UFRGS.