

# EVOLUCIÓN SOCIO PROYECTUAL DE ESPACIOS COMUNES EN LA VIVIENDA SOCIAL

**Marilina Beatriz Romero**  
Universidad de Buenos Aires

Análisis evolutivo, morfológico y proyectual del paisaje para estudio de nuevas intervenciones

**RESUMEN** | La investigación propone el análisis evolutivo, morfológico y proyectual del paisaje en los espacios comunes de los conjuntos de vivienda social de alta densidad, considerando el componente social y cultural como modificador del espacio. Se parte de entender el paisaje como resultado de la interacción de distintos componentes, tanto tangibles (los materiales verdes o no verdes con los cuales se le da forma, el tipo de diseño elegido, sus características morfológicas, las tecnologías aplicadas) como intangibles (su historia, desde su planificación, pasando por los hechos sociales de los cuales fue escenario, la relación intrínseca que se da con quien habita el paisaje) todas situaciones que posicionan al usuario como modificador del espacio, donde éste da sentido al mismo a través de sus experiencias.

Palabras clave: paisaje, vivienda social, espacios comunes, evolución.

**ABSTRACT** | The research proposes the evolutionary, morphological and design analysis of the landscape in the common spaces of high density social housing complexes, considering the social and cultural component as a modifier of space. It starts by understanding the landscape as the result of the interaction of different components, both tangible (the green or non green materials used to shape it, the type of chosen design their morphological characteristics, the applied technologies) and intangible (its history, from its planning to the social events of which it was a scene, the intrinsic relationship with those who inhabit the landscape) all situations that position the user as a modifier of space, where they give meaning to it through their experience.

Keywords: landscape, social housing common spaces, evolution.

## Introducción

La presente ponencia expone cuestiones trabajadas dentro del Proyecto de Investigación Avanzado “Paisaje Colectivo. Análisis socio proyectual de la evolución de los espacios comunes en conjuntos de vivienda social de alta densidad como herramienta para el desarrollo de nuevas propuestas y de rehabilitación de hábitats deteriorados” (PIA PyH 23-004) que inició en 2023 y forma parte de una continuidad de investigaciones previas relacionadas a la temática, en el marco de Centro Poiesis de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

El estudio de la variedad de resoluciones en relación a las áreas exteriores de los grandes conjuntos habitacionales, permite resaltar la potencialidad de los mismos en cuanto a sitios que pueden ser vivenciados por la población, en términos de recreación, actividades colectivas, convocantes, de relación tanto hacia adentro como hacia afuera de los conjuntos, lo que los posiciona como recortes urbanos propicios para ser generadores de un nuevo paisaje urbano, donde se trabaje la diversidad morfológica como disparador de nuevas intervenciones que integren los conjuntos de vivienda con su entorno urbano inmediato.

En esta propuesta del proyecto de Paisaje Colectivo, se trabajan los conceptos de diseño, gestión e identidad y se busca entender qué lógicas han afectado a los procesos proyectuales que dieron forma al paisaje resultante de los espacios comunes, en línea con la evolución de los mismos y el paso del tiempo, para entender sus conformaciones, las relaciones con los paradigmas arquitectónicos del momento, las influencias externas, las situaciones político-sociales, ubicaciones geográficas y aquellas cuestiones que de manera directa o indirecta han moldeado las decisiones en las intervenciones de estos espacios. Se busca poder indagar sobre las experiencias materializadas o aquellas propuestas disruptivas que sirvan de base para luego poder avanzar sobre la realización de proyectos y lineamientos.

## 1. Paisaje, entre lo tangible e intangible

### 1.1. Paisaje como resultante de interrelaciones entre territorio y sociedad

El concepto de paisaje del cual se parte es aquel que involucra una serie de características que van más allá de lo relacionado a tipos de vegetación, ecosistemas o especies que la componen. Se trata de aquel espacio exterior compuesto por diversos elementos que dan como resultado un tipo de paisaje, el cual, según sus componentes, tendrá diversos resultados. Esos componentes son tanto tangibles (los materiales verdes o no verdes con los cuales se le da forma, el tipo de diseño elegido, sus características morfológicas, las tecnologías aplicadas) como intangibles (su historia, desde su planificación, pasando por los hechos sociales de los cuales fue escenario, la relación intrínseca que se da con quien habita el paisaje) todas situaciones que posicionan al usuario como modificador del espacio, donde éste da sentido al mismo a través de sus experiencias. Es por ello que se entiende por paisaje no sólo naturaleza, sino que es el conjunto de las variables mencionadas que modifican al espacio exterior. “Para que exista un paisaje no basta que exista “naturaleza”; es necesario un punto de vista y un espectador; es necesario, también, un relato que dé

sentido a lo que se mira y experimenta” (Silvestri, Aliata, 2001, p.10).

Ese paisaje está relacionado con quien lo habita y transita, no sólo por el uso que se hace de él, sino también por las relaciones de poder que se generan. Ese espacio exterior tiene límites, zonificaciones, sectores públicos, semipúblicos y privados, y genera responsabilidades sobre él, tanto de manera individual como colectiva.

## **2. La vivienda social de alta densidad y sus espacios de relación**

### **2.1 Los grandes conjuntos habitacionales de interés social y el nuevo paisaje urbano**

Hacia la década del 60 y 70, se construyen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, grandes conjuntos habitacionales destinados a vivienda social, cuyas características y dimensiones han sido objeto de análisis en cuanto a su relación con el entorno urbano, a las dinámicas de uso por parte de sus habitantes y al resultado en cuanto éxito o fracaso de los mismos. Algunos fueron ejemplo del empleo de nuevos sistemas constructivos y otros han imitado proyectos que respondían a las nuevas concepciones arquitectónicas y urbanísticas del momento, en relación por ejemplo a la ciudad jardín o a los preceptos del CIAM, los cuales eran tomados como modelo a seguir.

La búsqueda de nuevas formas urbanas se veía complejizada no sólo por el empleo de morfologías diferentes, sino también por las particularidades y dificultades en cuanto a la capacidad de construcción posible del momento, ya que debido a las grandes dimensiones de los conjuntos habitacionales que se construían en esta época, varios de ellos han pasado por distintas operatorias y gobiernos hasta la finalización de su construcción, como es el caso del Conjunto Urbano Soldati, cuyo proyecto fue elegido por concurso en 1972 y la obra finalizada en 1978, o el Conjunto Urbano Piedrabuena, iniciado en 1975 y finalizado en 1980, lo que ha sido causa de atrasos en las obras, modificaciones de proyectos, variaciones en las cantidades y tipos de unidades funcionales.

Un aspecto interesante de este período es la producción de debates y reflexiones en torno a las experimentaciones que se realizaban en cuanto a las ya mencionadas grandes dimensiones de los barrios, la disrupción de la trama urbana en sus emplazamientos, la combinación de formas arquitectónicas, todo en función de la búsqueda también de un nuevo paisaje urbano. Así lo describe Aliata y otro (2004: 187): “Los cambios políticos producidos en el período tiñeron los desarrollos disciplinarios y colocaron la vivienda en el centro de sus reflexiones. Existió así una intensificación y profundización del debate, aunque muchas de las propuestas arquitectónicas se habían iniciado ya a fines de la década anterior. A esta situación debe agregarse que una gran cantidad de las obras realizadas se proyectó mediante el sistema de concursos, lo que convirtió al tema en un inagotable campo de experimentación y discusión para la disciplina.”

Un paisaje urbano que ha sido cuestionado a causa del alto impacto de estos conjuntos en sus entornos, sus bordes desintegrados, espacios obsoletos, áreas verdes en desuso y sin apropiación por parte de los habitantes.

Tal como menciona Leblanc y otros (2018) en cuanto a la relación que se da entre la morfología arquitectónica y la problemática que ésta representa en la integración: “Los registros históricos han mostrado, como característica dominante, graves problemas de integración con la ciudad que los rodea. La fuerte identidad asociada a estos conjuntos, generalmente opera como elemento de segregación para el entorno. Indudablemente, en esta cuestión inciden aspectos culturales y sociales, (...) pero también, aspectos de la conformación física y organizacional funcional, no reconocibles por la memoria colectiva del entorno.” Es esta relación entre la morfología de las megaestructuras, el espacio exterior resultante y el componente social, el que interesa indagar para poder entender el grado de relación con la calidad de paisaje lograda.

## **2.2 Espacios comunes de los conjuntos de vivienda social como escenario de estudio**

A partir del estudio de diversos conjuntos habitacionales y a razón de la estrecha relación que establecen con el espacio exterior, surge el interés de indagar sobre cómo esta idea de paisaje como resultado de diversas variables tangibles e intangibles se involucra con los proyectos, dando cuenta de la interrelación que se da entre las viviendas y el espacio exterior como ámbito comunitario de correlación: “La importancia de dotar de espacios para el juego, encuentro y comunicación entre vecinos, así como de favorecer cierto sentido de privacidad, se manifiesta primordial a la hora de diseñar conjuntos residenciales” (Durán, 2018: 11).

A partir de ahí, entender el paisaje en relación a estos espacios comunes, donde varias cuestiones influyen de manera simultánea, desde su equipamiento y materialidad hasta la elección de especies y la relación con lo sustentable, esto es abordado por Medina (2017: 3): “Es necesario un denominador común: el compromiso por proponer una experiencia del paisaje contemporánea que involucra el tiempo como factor fundamental en el completamiento de los proyectos; el retorno a los orígenes y lo autóctono en relación con las especies, la topografía y el agua; el vínculo revisitado entre lo natural y lo artificial, lo espontáneo y lo controlado.”

## **2.3 Identidad y pertenencia en relación a la configuración del espacio**

La percepción del paisaje resultante en los espacios comunes muchas veces está ligada a ciertas configuraciones que propician una mejor conexión usuario-hábitat, en tanto que recuerdan paisajes anteriores, con sus significados histórico-ambientales que son necesarios preservar para sostener la identidad comunitaria en procesos de relocalización o mudanzas forzadas como puede suceder en las viviendas sociales. La observación y análisis morfológico de los espacios es una herramienta para poder detectar aquellas cuestiones que infieren en la apropiación del mismo. “Los datos que definen el carácter local deben ser descubiertos, protegidos y puestos en valor. Se trata de bienes tan frágiles como vitales para la vida comunitaria. (...) El análisis no se reduce sólo a los edificios y monumentos, incluye las alturas y las formas predominantes, tomando en cuenta estilos, colores, proporciones, materiales, veredas, forestación y luminarias.”(Ladizesky, 2011:102)

Debe tenerse en cuenta que las familias que habitan estos grandes conjuntos

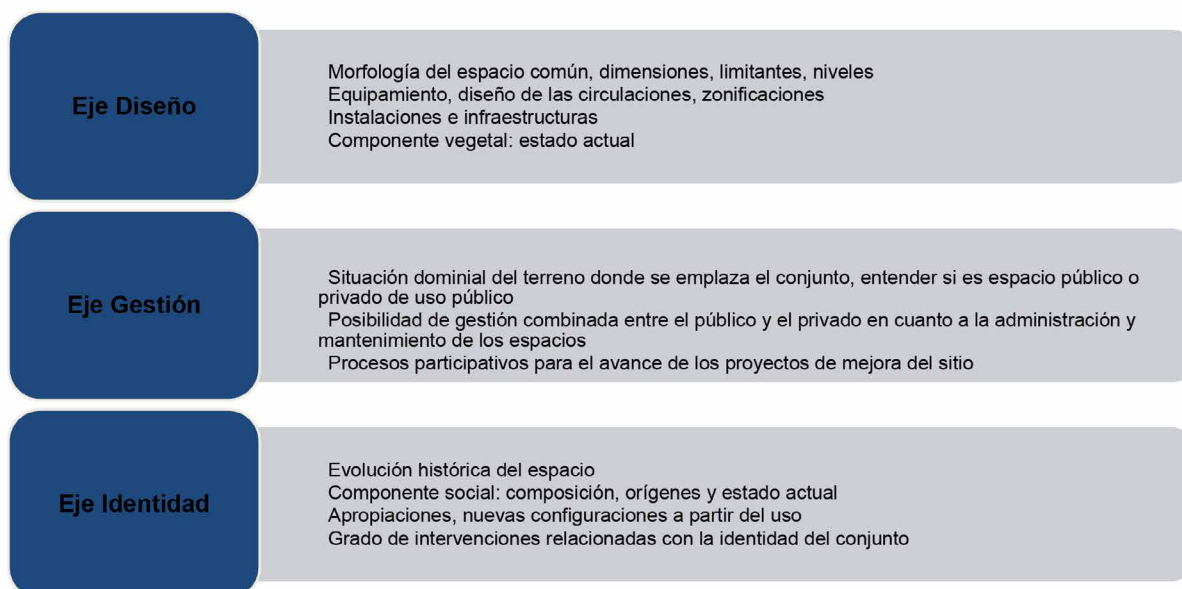
habitacionales son portadoras de cultura, de recuerdos, de una memoria del pasado vivido cargado de imágenes que conforman sus propias identidades, las cuales son necesarias de tenerlas en cuenta al momento de intervenir en el territorio, dando lugar a experiencias participativas, ya que las mismas son prácticas indispensables para la vida colectiva.

### 3. Metodología

#### 3.1 Organización del análisis

Tomando como escenario de estudio los espacios comunes de los conjuntos de vivienda social de alta densidad de diferentes localizaciones, en función del interés por las áreas exteriores, su proyecto de paisaje y vegetación, y por determinar cuáles son aquellas cuestiones ligadas a la morfología del espacio, las cuestiones sociales y temporales involucradas, como así también las identidades propias de cada población que habita estos espacios y que influyen en la caracterización de una u otra manera del paisaje propuesto (Figura 01), se comenzó a realizar un recorrido y análisis de diversos conjuntos que han sido representativos en cuanto a sus intervenciones a través del tiempo, para generar una primera aproximación al tema. Se busca que los distintos paisajes observados, sus particularidades, sus dimensiones, su relación con el componente social y cultural, sean categorizados para poder ordenar el trabajo y profundizar en sus aspectos, para luego dar lugar a la elaboración de proyectos de rediseño de espacios comunes que consideren las necesidades reales.

Fig. 01 Ejes de trabajo aplicables al estudio de los espacios comunes en conjuntos de vivienda social. Fuente: Elaboración propia.



#### 3.2 Caso Soldati

Este conjunto construido en 1978 en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (Figura 02), compuesto de 3200 unidades funcionales, se encuentra emplazado en una gran parcela. Su morfología arquitectónica y la configuración de su infraestructura, dieron lugar a un conjunto habitacional con grandes complejidades en su accesibilidad ya que sólo una calle lo atraviesa, como así también en la generación de espacios abiertos obsoletos, degradados por falta de uso o mantenimiento, o por ser residuales ante la falta de un programa claro.



Fig. 02 Conjunto Urbano Soldati. Hacia el norte limita con un tejido de baja densidad, hacia el sur la autopista lo separa del Parque de la Ciudad. Fuente: Google Maps.

Tomando como punto de partida la distribución de los interrogantes en los ejes Diseño, Gestión e Identidad se organiza el trabajo para poder tener un entendimiento de la situación del espacio común del conjunto habitacional a estudiar. De esta manera, a partir de relevamientos, visitas, observaciones, se van registrando las características del espacio y sus posibles puntos de mejora.

En el caso del conjunto urbano Soldati, en cuanto al Diseño, se ha recabado información sobre el proyecto inicial, sus características originales, la revisión de los planos y croquis de obra. Se iniciaron relevamientos por sectores, debido a la magnitud del conjunto, para tener un detalle pertinente de cada sector de análisis. En los relevamientos se observan las distintas características del paisaje actual, su vegetación, el porte, estado, ubicación y magnitud de la misma (Figura 03), como así también las distintas materialidades con las que nos encontramos: senderos de hormigón, senderos espontáneos sin demarcación, equipamiento para descanso y para juegos, estado de cada elemento. A la vez la observación del lugar permite un registro de las actividades que se desarrollan.



Fig. 03 Conjunto Urbano Soldati. Registro de la vegetación existente en cada sector del espacio común. Fuente: Autora.

En cuanto a la Gestión, se revisan las cuestiones de uso del suelo, siendo en este caso una única parcela cuyo espacio común es de dominio privado, pero de uso público, ya que no se encuentra cercada y permite el libre acceso de cualquier ciudadano. Esto genera un gran flujo de personas que transitan por el lugar. Por otro lado, el mantenimiento de los espacios abiertos se realiza de manera conjunta entre la Comuna y el Gobierno de la Ciudad, mediante coope-

rativas o empresas que realizan las tareas necesarias. Ciertas infraestructuras se encuentran compartidas en cuanto a su mantenimiento, lo cual complejiza la gestión.

En cuanto a la Identidad, a través del estudio de imágenes anteriores y de los planos iniciales, es posible entender la evolución del espacio, las diferentes ocupaciones dadas por sus habitantes en términos de sectorizaciones, actividades que se fueron potenciando en cada lugar (sectores comerciales de origen que fueron mutando a través del tiempo, sectores de juego proyectados que no han sido fructíferos y se fueron deteriorando) lo que va de la mano con el entendimiento de las necesidades que se fueron presentando a través de los años (Figura 04). Además se analizan imágenes satelitales temporales que nos indican la evolución también del espacio circundante al conjunto habitacional, para darnos una idea de cómo fue modificándose ese paisaje.



Fig. 04 Conjunto Urbano Soldati. Registro del estado actual del uso de los distintos espacios. Fuente: Autora.

## 4. Territorios de oportunidad

### 4.1. Sostenibilidad en el paisaje

Entendiendo que las decisiones que se toman sobre los espacios comunes recaen no sólo en el conjunto habitacional sino también en su entorno, involucrándose en las cuestiones sociales y urbanas, Márquez (2011:27) destaca la relación con los usuarios: "Muchas intervenciones realizadas afectaron la vida social comunitaria de manera negativa y los responsables del proyecto no toman registro de esto o no comprenden cómo los usuarios no aprecian su creación".

Es necesario tener en cuenta que toda aquella acción sobre el territorio, repercute de gran manera sobre la vida de las personas, modifica y moldea sus espacios de relación, es por ello que considerar los espacios comunes como territorios de oportunidad, permite redireccionar la mirada hacia estos lugares, repensar sus intervenciones, involucrarse con los hábitos de sus usuarios, entender sus lógicas y la necesidad de cambio y adaptación que se presenta en estos ámbitos.

Esta posibilidad de adaptación en el tiempo, es tomada por Sordi (2017:186)

quien destaca: “Los proyectos contemporáneos de paisaje incluyen estrategias de crecimiento progresivo, infraestructuras multifuncionales, espacios públicos versátiles y, en especial, el entendimiento de que es pertinente diseñar la transformación del espacio en el tiempo”.

Son esas estrategias las que deben potenciarse en los espacios comunes de los conjuntos de vivienda social. Es necesario rever todos sus aspectos, desde por qué quedan como proyectos relegados, la deficiente gestión de su mantenimiento, el equipamiento precario, la vegetación escasa o inadecuada. La intervención de manera consciente y responsable sobre estos lugares a partir del conocimiento de los factores que influyen y componen el espacio, es una oportunidad para trabajar el compromiso social y medioambiental, en pos de una mejora en la calidad de vida de quienes habitan estos conjuntos. Tal como lo expresa Irrazabal (2012:75):

Por ejemplo, el habitar zonas con mayor presencia de áreas verdes implica una serie de beneficios para la población como la regulación de los riesgos hidrometeorológicos y de remoción en masa, la captación de material particulado y la depuración de la columna de aire, la concentración de biodiversidad (especialmente avifauna), así como también todas las ventajas paisajísticas, espirituales y culturales que implica.

#### **4.2. Gestión y nuevas formas**

La variedad encontrada y categorizada en relación a las áreas exteriores de los grandes conjuntos habitacionales, permite resaltar la potencialidad de los mismos en cuanto a sitios que permiten ser vivenciados por la población, en términos de recreación, actividades colectivas, convocantes, de relación tanto hacia adentro como hacia afuera de los conjuntos, lo que los posiciona como recortes urbanos propicios para ser generadores de un nuevo paisaje urbano, donde se trabaje la diversidad morfológica como disparador de nuevas intervenciones que integren los conjuntos de vivienda con su entorno urbano inmediato.

Tal como plantea Druot y otros (2007: 95), es necesario proyectar, construir y rehabilitar estos espacios en función de la propia evolución de las formas de habitar, con el propósito de mejorar la calidad de vida:

“Los grandes conjuntos de vivienda y, por extensión la ciudad, tienen que ser considerados como un fenómeno social, geográfico y morfológico. Solamente es posible hacerlos evolucionar por substitución, desplazamientos, repeticiones, densificación, superposiciones, etc. En resumen, por todo un conjunto de modificaciones sucesivas que constituyen la manera de enriquecer el espacio de vida.”

Es necesario entender estos espacios como territorios de oportunidad, donde es posible trabajar en pos de construir nuevas dinámicas sociales que trasciendan los propios límites de cada barrio y favorezcan en la búsqueda de un paisaje urbano de integración y calidad ambiental.

Estos tópicos en los que se está trabajando en esta investigación permiten dar el marco de la nueva propuesta de trabajo, orientada a la producción proyectual tanto para nuevos espacios como para la rehabilitación de existentes, dando cuenta de la importancia patrimonial de lo ya construido y su potencial como territorio de oportunidad en cuanto a nuevos paisajes que sumarían ca-



lidad ambiental, como así también la posibilidad de nuevas miradas sobre la formulación de espacios comunes en conjuntos a construir, como lineamientos e insumo proyectual.

## 5. Bibliografía

ALIATA, F. y SILVESTRI, G. (2001). El paisaje como cifra de armonía: Relaciones entre cultura y naturaleza a través de la mirada paisajística. Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión.

BALLENT, A. y LIERNUR, J. (2014). La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

BELLI, E. (2010). Paisajismo. Imagen y expresión. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: El autor.

BELLORA, F. y RUCKS, V. (2012). Claves conceptuales del paisaje como objeto de proyecto arquitectónico. Buenos Aires: Editorial Nobuko.

BERJMAN, S. (2005). Diversas maneras de mirar el paisaje. Buenos Aires: Editorial Nobuko.

BEKINSCHTEIN, E., CALCAGNO, L. y RISSO, D. (2013). Hacia un programa de rehabilitación de los Grandes Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: CPAU – SCA.

CERASI, M. (1990). El espacio colectivo de la ciudad: Construcción y disolución del sistema público en la arquitectura de la ciudad moderna. Barcelona: Oikos-Tau.

DRUOT, F., LACATON, A. y VASSAL, J. (2007). PLUS: La vivienda colectiva: Territorio de excepción. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

LIERNUR, J. y ALIATA, F. (2004). Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Buenos Aires: Editorial AGEA.

MARÍN DURÁN, A. (2017). Espacio colectivo y vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Editorial Diseño.

MÁRQUEZ, F. (2011). Planificación, diseño y gestión participativa del paisaje. Buenos Aires: Editorial Nobuko.

XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo / Cristina Araujo Lima... [et al.] ; Contribuciones de Josefina Dámaris Gutiérrez ; Compilación de Mónica S. Martínez. - 1a ed compendiada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba ; Cataluña : Universitat Politècnica de Catalunya, 2024.  
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-987-8486-61-1

1. Urbanismo. I. Araujo Lima, Cristina II. Gutiérrez, Josefina Dámaris, colab. III. Martínez, Mónica S., comp.

CDD 711.007