

## **METODOLOGÍAS PARA (DE)CONSTRUIR Y (RE)PROYECTAR A PARTIR DE LO(S) COMÚN(ES). CATEGORÍAS DE ANÁLISIS Y HERRAMIENTAS PROYECTUALES HACIA ALTERNATIVAS URBANO-HABITACIONALES. BUENOS AIRES Y ROSARIO EN REVISIÓN**

**FRANCO LÓPEZ, Víctor**

[victorfrancolopez@gmail.com](mailto:victorfrancolopez@gmail.com)

CHI.IEH (Centro Hábitat Inclusivo del Instituto de la Espacialidad  
Humana) - FADU-UBA

### **Resumen**

La hipótesis mantenida en el presente trabajo de investigación es que los espacios comunes, como espacios intermedios, serían aquellos capaces de poner en relación la escala de lo íntimo con la de lo comunitario y lo colectivo, permitiendo diferentes gradientes de transición. El objetivo principal de la propuesta de investigación es aplicar los paradigmas emergentes de lo común y lo relacional a la arquitectura y el urbanismo contemporáneos. A partir del análisis de casos de vivienda colectiva en Buenos Aires y Rosario nos centraremos en el estudio de espacialidades y usos comunes a partir de los cuales podemos pensar estrategias proyectuales para la vivienda colectiva contemporánea.

Para llevar adelante la investigación seguiremos la siguiente secuencia metodológica:

- a. Análisis de casos de estudio paradigmáticos de diferentes épocas y tipologías urbano-habitacionales de las ciudades de Buenos Aires y Rosario a partir de sus espacios comunes.
- b. Clasificación de la información obtenida a partir del análisis mediante una categorización que

permita poner en relación los casos de estudio e imaginar lineamientos alternativos proyectuales.

c. Reflexión acerca de los datos obtenidos y comparación de casos para tener un conocimiento más amplio y transversal sobre el tema de estudio.

d. Herramientas para proyectar a partir de los espacios comunes, en base a algunas posibilidades detectadas.

d. Experimentación -mediante ejercicios proyectuales y a partir del material producido- de nuevas configuraciones formales de la vivienda colectiva para su adecuación a las necesidades contemporáneas y al paradigma de “lo común”.

Como resultados, se muestra, por un lado, un avance del catálogo de casos, las categorías de análisis y una primera clasificación y tipificación. Por otro lado, entendiendo a las espacialidades de lo común como herramienta proyectual para resignificar el espacio doméstico, se delinean algunas estrategias proyectuales de adecuación para la vivienda colectiva contemporánea al paradigma de “lo común”. Finalmente, se avanzan algunas experimentaciones proyectuales sobre uno de los casos estudiados y otras posibilidades, que se desarrollarán en futuros trabajos.

A pesar de ser todavía exploraciones en proceso en la investigación, se puede asegurar que la introducción de la dimensión de “lo común” a la formación académica ofrece nuevos caminos de exploración. En este sentido, planteamos que el análisis a partir de las espacialidades de lo común permite una reflexión más profunda sobre el hábitat contemporáneo y plantea la posibilidad de esbozar estrategias proyectuales alternativas a partir de ellas.

### **Palabras clave**

Espacios comunes, Cohabitación, Herramientas proyectuales, Categorías analíticas, Experimentación proyectual

### **Lo común en arquitectura y urbanismo: una mirada disruptiva**

De manera preocupante, las crisis sistémicas reiteradas que vivimos, así como la mercantilización y privatización de la tierra, el recorte de derechos o la supresión de formas de producción y consumo alternativas afectan cada vez más a la vida urbana y se hacen presentes cada vez más en todos los contextos (Franco, 2016). En las ciudades, el urbanismo neoliberal contemporáneo viene desarrollando un proceso de cercamiento de *lo(s) común(es)* a través de “controlar el uso y el valor de cambio del espacio urbano o cerrar el acceso a cualquier espacio urbano o de sociabilidad que no mercantilice los medios de producción y suponga un desafío a las relaciones sociales capitalistas” (Cota; Álvarez; Olmos; Sebastiani; García; Fernández, 2017: 122). En oposición a esta depredación del neoliberalismo, durante las últimas décadas surgieron movimientos altermundistas y ecologistas con reivindicaciones entorno a *lo común*, término que adquirió así un valor crítico como signifiante capaz de oponerse a la gran apropiación de las riquezas característica de los últimos decenios.

En este sentido, *lo común*, como paradigma filosófico-político (Laval; Dardot, 2014), representa un potente cuestionamiento al binomio público-privado, permitiendo entender el espacio a partir de lógicas no binarias, como una tercera vía de abordaje. Además, lo común deja de ser objeto o cosa bajo dominio de algunos para entenderse como acción colectiva. Por tanto, como sugiere Raquel Gutiérrez Aguilar (2017) resulta pertinente indagar en la producción de lo común, de sus lógicas asociativas y sus dinámicas internas como cuestión fundamental de nuevos horizontes y formas de cohabitar.

Por otro lado, cabe destacar que durante las últimas décadas la ciudad se ha convertido en un espacio privilegiado en el que dirimir los elementos clave de la emancipación social, como refleja el relevante debate sobre el derecho a la ciudad (Lefebvre, 1967; Harvey, 2008; 2012), en plena vigencia. En realidad, el espacio urbano constituye en sí mismo un espacio común en el que convergen ciudadanos, intereses, recursos y elementos a compartir, acordar y gestionar de manera colectiva, un espacio radicalmente democrático en el que cabe encadenar intereses privados y colectivos, autonomía relacional, autodeterminación y autogobierno (Palop, 2017), donde los *comunes urbanos* se encuentran cimentando las aspiraciones de una ciudad alternativa. Así, podríamos decir que es la esfera de lo próximo el ámbito especialmente propicio para identificar, poner en valor e impulsar experiencias, reflexiones y acciones en relación a lo común (Subirats, 2016), donde las lógicas de cooperación, de creación colectiva de valor y la defensa de bienes y espacios no mercantilizables son un tema muy actual y necesario por intentar dar respuesta a las mencionadas crisis sistémicas contemporáneas.

## Revisar el pasado para repensar el futuro

Pensar las formas urbanas a partir de lo común, como alternativa a los patrones establecidos puestos en crisis debido a la crisis sanitaria global que atravesamos, podría servir como camino a seguir para hacer frente a los desafíos disciplinares que tenemos por delante. Para ello, revisar el pasado para repensar el futuro es importante a la hora de tomar iniciativas que puedan servir de fuente de inspiración, con el objetivo de recuperar lo mejor de nuestro patrimonio urbano para poder resignificarlo en la construcción de nuevas intervenciones urbano-habitacionales.

Pero, aunque en auge, *lo común* no es nada nuevo, sino que es una realidad diseminada a lo largo del planeta y a lo largo de la historia. Todo este universo de lo común permite poner en relieve experiencias de construcción de patrimonio popular, permitiendo trazar una genealogía mayormente invisibilizada de la historia de los territorios, especialmente en las ciudades, donde el relato dominante quiso mostrarlas como motores de desarrollo pobladas de emprendedores individuales en busca de su destino dentro del mercado capitalista.

Estos ejemplos del patrimonio popular, a pesar de ser lamentablemente islas en un océano de mercantilización, nos pueden servir de inspiración para nuevas prácticas emergentes, puesto que son fruto de la sedimentación de prácticas que llevan asociadas una serie de valores, tales como la reciprocidad, la ayuda mutua, la sustentabilidad o los cuidados. La revisión de los escenarios urbano-habitacionales a partir de *lo común*, su puesta en valor y su potencialización, nos permite encontrar conexiones significativas entre tradicionales y nuevas formas de cooperación y creación colectiva, así como problematizar mejor acerca de nuestro complejo mundo contemporáneo y sus procesos de mercantilización, esbozar alternativas posibles y abrir nuevos caminos para transformarlo.

Hoy más que nunca, debido a la crisis sanitaria global que atravesamos, que nos obliga a reflexionar sobre las formas habitacionales que estructuran nuestros territorios urbanos y condicionan nuestra vida en sociedad, seguir la lógica de *lo común* y recuperar el papel político de la vivienda en la ciudad podría proporcionar nuevos enfoques en la reflexión acerca de un urbanismo más saludable, puesto que la vivienda colectiva “nos permite evaluar la relación entre las formas de habitar y la sociedad contemporánea, así como estudiar nuevas formas de eficiencia económica, ambiental y social” (Sáez; García; Roch, 2010).

Para ello, se propone la siguiente metodología de trabajo:

- a. Catálogo de casos
- b. Análisis de casos
- c. Clasificación y tipos de espacios comunes
- d. Estrategias para la cohabitación
- e. Experimentación proyectual

### **Catálogo de casos**

El presente trabajo se centra en el estudio de casos de vivienda colectiva en Buenos Aires y Rosario. La elaboración de un catálogo amplio de casos paradigmáticos de buenas prácticas en ambas ciudades pretende generar una comparación a partir de diversas variables con el objetivo de extraer herramientas proyectuales que nos permitan construir una serie de estrategias urbano-habitacionales para una mejor cohabitación.

Cabe destacar que este proceso de análisis se vincula con la articulación académica establecida entre la FADU-UBA con el proyecto de investigación PIT PyH-04 “La Ciudad Común: la vivienda popular colectiva como germen de una urbanidad alternativa desde el territorio latinoamericano” y la FAPyD-UNR con la materia optativa “Arquitecturas de lo común y formas de habitar el presente” y el proyecto de investigación PID “Lo(s) Común(es) como alternativa para la cohabitación. Exploraciones proyectuales en vivienda colectiva en Rosario y Buenos Aires”.

Los casos analizados hasta el momento suman treinta y dos casos en total: dieciséis en Buenos Aires y dieciséis en Rosario. Se prevé sumar más casos en próximos trabajos.

La selección responde a criterios de diversidad de tamaño de lotes, cantidad de habitantes y espacios comunes, alturas y tipologías urbano-habitacionales (tabla 1) a partir de casos paradigmáticos de diferentes épocas de la historia de la vivienda colectiva donde se ponen en tensión el proceso de densificación del momento con la maximización de espacios de carácter comunitario.

### ***Tabla 1: Listado de casos estudiados en Buenos Aires y Rosario***

**BUENOS AIRES**

Época	Caso	Año	Gestión
	Manzana Franciscana	1880	Privada
LEY NACIONAL DE CASAS BARATAS		1915	
	Casa Colectiva Valentín Alsina	1919	Pública
1915-	Barrio Monseñor Espinosa	1923	Común
1948	Pasaje General Paz	1925	Privada
	Casa Colectiva Los Andes	1928	Pública
LEY NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL		1948	
	Barrio Los Perales	1949	Pública
1948-	Casa Colectiva n° 1 Ciudad Evita	1952	Pública
1972	Edificio Nicolás Repetto	1954	Común
	Barrio Catalinas Sur	1965	Pública
FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (Fo.Na.Vi)		1972	
1972-	Conjunto Rioja	1973	Privada
2001	Galerías Jardín	1976	Privada
	Lugano I y II	1985	Pública
CRISIS FINANCIERA		2001	
	Conjunto Monteagudo	2007	Común
2001-	Conjunto Quintana 4598	2013	Común
2020	Cooperativa La Fábrica	2017	Común
	Villa Olímpica (Alonso+Grippa)	2020	Pública

**ROSARIO**

Época	Casos	Año	Gestión
LEY NACIONAL DE CASAS BARATAS		1915	
	Pasaje Monroe	1929	Privada
1915-	Barrio Parque	1932	Pública
1948	Conjunto Santa Fe y Ov. Lagos	1942	Privada
	Conjunto Barrere	1943	Privada
LEY NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL		1948	
	San Martín 1438	1950	Privada
1948-	Galería César	1954	Privada
1972	Conjunto El Palomar	1958	Común
	Edificio Guernica	1964	Común
FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (Fo.Na.Vi)		1972	
	Conjunto Empleados de Comercio	1975	Común
1972-	Edificio Grupo Viviendas Jardín	1976	Privada
2001	Barrio Rucci	1978	Pública
	Barrio Latinoamérica	1982	Pública
CRISIS FINANCIERA		2001	
	Condominios del Alto	2010	Privada
2001-	Edificio Mandel I	2012	Privada
2020	Pro.Cre.Ar Baigorria I	2013	Pública
	Pro.Cre.Ar Baigorria II	2013	Pública

Fuente: elaboración propia

Desde el punto de vista de la época, se toman cuatro momentos clave en el desarrollo habitacional a nivel nacional, ya sea por leyes -como la Ley Nacional de Casas Baratas de 1915 y la Ley Nacional de Propiedad Horizontal de 1948-, a partir de un plan nacional que marca el ritmo del tipo de producción de gran escala -como el Fondo Nacional de la Vivienda (Fo.Na.Vi)- o la crisis financiera como un punto de inflexión a partir de una crisis financiera que moldea el territorio hasta nuestros días. Por otro lado, los casos presentan variaciones a nivel de gestión, incluyendo de gestión pública, privada y comunitaria. Los casos se comparan entre sí, a partir de variables, tales como son la época histórica, la escala de la intervención, la cantidad de espacios comunes, la tipología urbano-habitacional, los patrones urbanos (ocupación del suelo, altura y densidad) y la cantidad de habitantes (tabla 2).

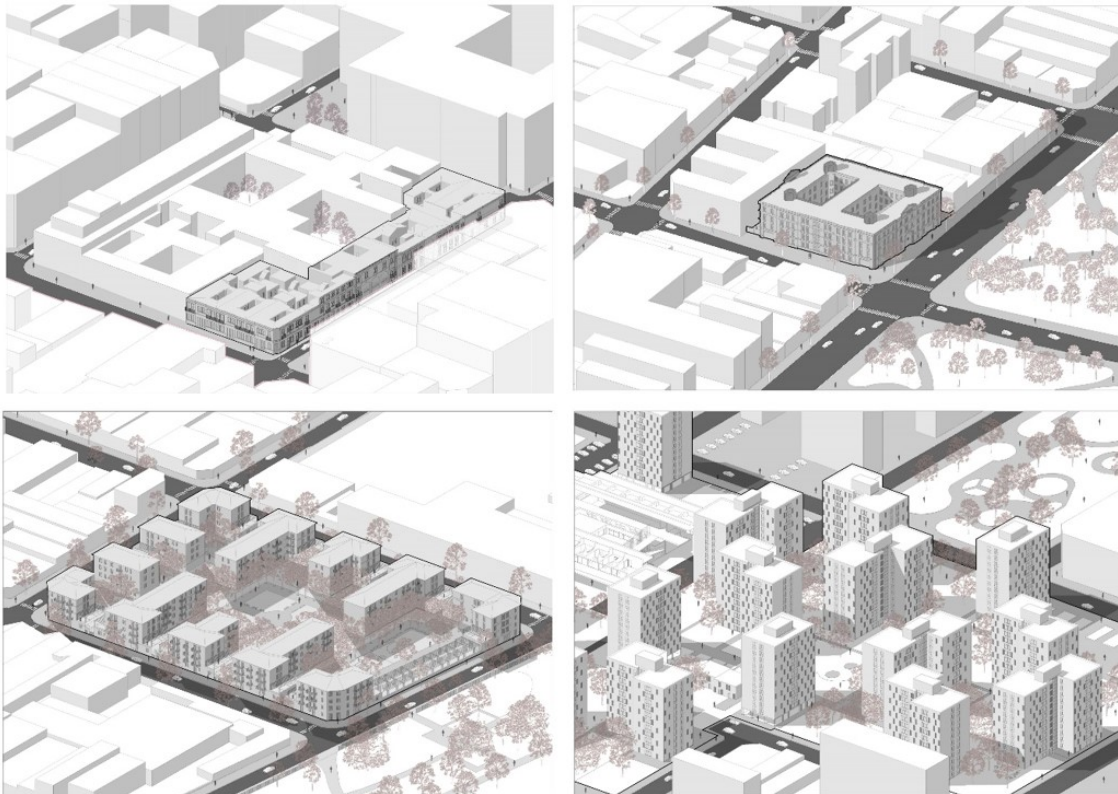
**Tabla 2: Algunos datos comparativos de casos estudiados en Buenos Aires**

Año	Caso	Tamaño de Lote	Superficie Libre en PB	Altura	Superficie Construida	Habitantes
1880	Manzana Franciscana	3.241 m2	519 m2	2 plantas	5.446 m2	550
1919	Casa Colectiva Valentín Alsina	2.027 m2	1.034 m2	4 plantas	3.972 m2	280
1923	Barrio Monseñor Espinosa	10.252 m2	3.896 m2	3 plantas	6.368 m2	512
1925	Pasaje General Paz	1.900 m2	475 m2	4 plantas	5.450 m2	102
1928	Casa Colectiva Los Andes	13.339 m2	8.137 m2	4 plantas	20.809 m2	560
1949	Barrio Los Perales	131.452 m2	111.734 m2	3 plantas	57.487 m2	2.316
1954	Edificio Nicolás Repetto	4.092 m2	712 m2	22 plantas	26.156 m2	1.000
1965	Barrio Catalinas Sur	59.439 m2	54.090 m2	11 plantas	58.845 m2	6.500
1973	Conjunto Rioja	11.463 m2	9.285 m2	20 plantas	43.559 m2	1.300
1985	Lugano I y II	670.000 m2	616.400 m2	13 plantas	696.800 m2	50.000
2007	Conjunto Monteagudo	1.2620 m2	7.163 m2	4 plantas	21.830 m2	860
2013	Conjunto Quintana 4598	171 m2	151 m2	5 plantas	723 m2	18
2017	Cooperativa La Fábrica	2.499 m2	1.239 m2	4 plantas	4.728 m2	200

Fuente: elaboración propia

Además, cada caso de estudio se explica a partir de una ficha de datos básicos (superficie, habitantes, programa, año, autores, financiamiento y entidad promotora), la implantación, fotografías y axonometría de inserción urbana (figura 1).

**Figura 1: Axonometrías de la inserción urbana de la Manzana Franciscana, la Casa Colectiva Valentín Alsina, la Casa Colectiva Parque Los Andes y el Barrio Catalinas Sur**



Fuente: Caterina Furst, Blanca Romo, Juana Martí y Mora Rosende, dentro de la pasantía PIT PyH-04 “La Ciudad Común”.

Este barrido de casos de estudio en la historia de la producción de las ciudades de Buenos Aires y Rosario que se presenta en este trabajo pretende analizar y esbozar una primera comparación de la evolución de los espacios comunes a través del tiempo, intentando comprender mejor las lógicas que los constituyeron. En todos ellos podemos reconocer espacios y usos comunes como una dimensión a analizar a partir de la cual se podrían extraer algunas claves proyectuales para la vivienda colectiva.

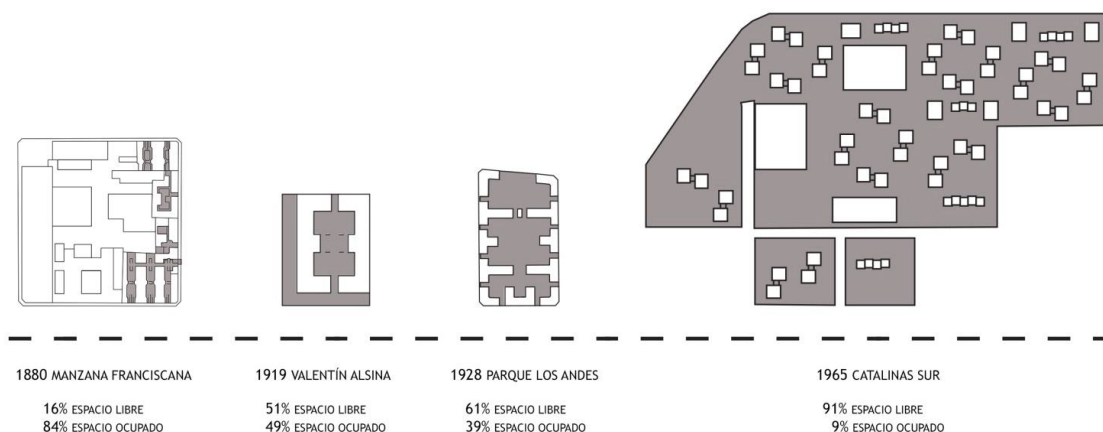
Para ello, se analizarán los casos de manera crítica a partir de sus espacialidades de lo común con el objetivo de que puedan servir como elementos constitutivos o preguntas disparadoras en la búsqueda de nuevas configuraciones sobre lo común aplicados a las formas urbano-habitacionales.



## Análisis de casos

Un primer análisis comparativo en relación a su inserción urbana según patrones urbanos, podemos observar la evolución histórica de los espacios comunes de carácter abierto, en relación a la ocupación del suelo (figura 2). A modo de ejemplo, se eligen cuatro casos de la ciudad de Buenos Aires: la Manzana Franciscana, la Casa Colectiva Valentín Alsina, la Casa Colectiva Parque Los Andes y el barrio Catalinas Sur.

**Figura 2: Comparación de ocupación del suelo entre los cuatro casos seleccionados**



Fuente: Mora Rosende y María Clara Ribeiro, dentro de la pasantía de investigación PIT PyH-04 “La Ciudad Común”.

Partiendo de la Manzana Franciscana con sus patios mínimos entorno a los cuales se disponen las habitaciones, pasando por la Casa Colectiva Valentín Alsina como una especie de doble claustro abierto con patios más generosos y un corredor lateral, a la Casa Colectiva Parque Los Andes, donde se evidencia la amplitud y diversa configuración de sus patios, hasta el barrio Catalinas Sur, donde ya se rompe la idea de manzana tradicional y se maximizan los espacios libres abiertos entre los edificios.

Este correlato histórico en la evolución de los espacios comunes en planta baja se relaciona con una relación directa con la ocupación del suelo (ver fig. 2). Partiendo del primer caso de la Manzana Franciscana con un 16% de espacio libre y un 84% de espacio ocupado, pasando por un ya 51% de espacio libre y un 49% de espacio ocupado en la Casa Colectiva Valentín Alsina, un 61% de espacio libre y un 39% de espacio ocupado en la Casa Colectiva Parque Los

Andes, hasta llegar al barrio Catalinas Sur con un 91% de espacio libre y solo un 9% de espacio ocupado.

Estos datos desde el punto de vista de los espacios libres y ocupados de estos conjuntos tienen una relación directa con sus alturas, puesto que pasamos del primer caso con una altura de dos niveles, el segundo y el tercero con una altura de cuatro niveles, hasta el cuarto caso con una altura de once niveles (con algunos conjuntos de planta baja). Como vemos, esto corresponde a una proporcionalidad de los espacios comunes en relación a la ocupación del suelo y la altura de las edificaciones. Es decir, a menor ocupación del suelo mayor altura edilicia, para compensar esas espacialidades de lo común y adecuarlas a la cantidad de habitantes, teniendo en cuenta parámetros de volumen, distancia, compacidad y densidad, así como de altura y ocupación del suelo.

Cabe destacar que se reconoce una evolución también en la proporción de espacios comunes por habitante (tabla 3), siendo el caso del Parque Los Andes el que se destaca por encima del resto. Por ello, es reconocido como un conjunto singular en la historia de la vivienda colectiva en la ciudad de Buenos Aires. Además, aunque el caso de Catalinas Sur no es el que mayor proporción de espacios comunes por habitante ofrece de entre los cuatro casos estudiados en el presente trabajo, resulta llamativa la proporción de espacios comunes en relación a la de espacios propios por habitante, cosa que evidencia la voluntad de destinar una gran cantidad de espacios colectivos a los habitantes del barrio en este proyecto.

**Tabla 3: Tabla comparativa de cantidad de espacios por habitante en los cuatro casos seleccionados**

Caso de estudio	Manzana Franciscana	Valentín Alsina	Parque Los Andes	Catalinas Sur
Año	1880	1919	1928	1965
Tamaño de lote	3.241 m <sup>2</sup>	2.027 m <sup>2</sup>	13.339 m <sup>2</sup>	59.439 m <sup>2</sup>
Espacios comunes	519 m <sup>2</sup>	1.034 m <sup>2</sup>	8.137 m <sup>2</sup>	54.090 m <sup>2</sup>
Altura	2 plantas	4 plantas	4 plantas	11 plantas
Superficie construida	5.446 m <sup>2</sup>	3.972 m <sup>2</sup>	20.809 m <sup>2</sup>	58.845 m <sup>2</sup>
Habitantes	550	280	560	6.500
Espacio propio/hab.	9,9 m <sup>2</sup>	14,18 m <sup>2</sup>	37,16 m <sup>2</sup>	9,05 m <sup>2</sup>
<b>Espacio común/hab.</b>	<b>0,94 m<sup>2</sup></b>	<b>3,69 m<sup>2</sup></b>	<b>14,53 m<sup>2</sup></b>	<b>8,32 m<sup>2</sup></b>
Espacio total/hab.	10,84 m <sup>2</sup>	17,87 m <sup>2</sup>	51,69 m <sup>2</sup>	17,37 m <sup>2</sup>

Fuente: elaboración propia

Además, el análisis de los casos seleccionados para el trabajo se realiza mediante la asignación -abierta- de ciertos atributos al espacio a partir de lo común. Para ello, se ponen en relación una serie de categorías (límites, flujos, visuales, protección, ventilación, iluminación, secuencia, simultaneidad y materialidad) con tres escalas diferenciadas (espacialidades de lo común del conjunto habitacional, del bloque y de la unidad habitativa).

Se vienen generando unas fichas por caso a partir de estas categorías de análisis (figura 3) para permitir la comparación de casos entre sí. También se prevé comparar los casos por categorías en siguientes trabajos. La idea es que esto permita entender mejor algunas lógicas de diseño a partir de lo común en la historia de la vivienda colectiva en Buenos Aires y Rosario.

**Figura 3: Ficha de análisis por categorías en la escala del bloque del edificio Panedile, en Buenos Aires**



Fuente: Bianca Mongelluzzo, dentro de la pasantía de investigación PIT PyH-04 "La Ciudad Común".

---

## Clasificación y tipos de espacios comunes

Con el objetivo de aplicar la lógica de lo común en la arquitectura, y especialmente en la vivienda colectiva, resulta relevante iniciar un proceso de clasificación del espacio como “procedimiento explícito de una exigencia de comprensión que se resuelve según algún ordenamiento del mundo, según alguna repertorización de la experiencia, según algún marco de asociaciones o similitudes y de distinciones u oposiciones” (Doberti, 2008: 229). Con la idea de que cualquier clasificación se debe entender como provisoria y abierta, tipo esponja como sugiere Liliana Giordano (2018), se esboza aquí una primera propuesta para dejar mojonos a partir de los cuales poder seguir desarrollando diferentes posibilidades de clasificación de lo común en futuros trabajos.

Por el momento, entendiendo a los espacios comunes como espacios *entre*, usaremos el significado del prefijo *inter*<sup>1</sup> para definir a los espacios que permiten articular lo público con lo privado. Estos espacios son los que se proyectan mayoritariamente de manera residual, como aquellos espacios mínimos de circulación, distribución, etc. que permiten una habitabilidad mínima al conjunto habitacional (comúnmente suelen restringirse al mínimo reglamentario imprescindible).

Así, tendremos una primera clasificación de tipos de espacios comunes *inter* (tabla 4), de tipo circulatorio, distributivo, concentrador, productivo, cuidador, servidor, cultural y urbano.

---

1. El prefijo *inter* indica “dentro de”, “en medio de”, “entre” (consultado en [www.gramaticas.net](http://www.gramaticas.net)).

**Tabla 4: Tipos de espacios comunes inter**

TIPOS DE ESPACIOS COMUNES INTER	
CONFIGURACIÓN	DETERMINACIÓN
Escaleras, rampas, pasarelas, pasillos, pasajes, calles	Circulatorios
Galerías, halles, palieres, zaguanes	Distributivos
Parques, plazas, patios, terrazas, azoteas	Concentradores
Industrias, locales comerciales, talleres, laboratorios, huertas	Productivos
Guarderías, áreas de juegos, áreas para animales, áreas de atención médica	Cuidadores
Comedores, lavanderías, gimnasios, piletas	Servidores
Escuelas, biblioteca, salas de usos múltiples, salas multimedia	Culturales
Equipamientos, instituciones, infraestructuras, otros	Urbanos

Fuente: elaboración propia

Con este criterio inicial, se vienen analizando los espacios comunes a partir de esta clasificación, trabajando sobre imágenes que permitan dar cuenta del tipo espacios en cuatro casos seleccionados. En próximos trabajos, se prevé clasificar los espacios comunes también desde otras variables, como transiciones e intersticios, y también desde sus usos y escalas.

### **Estrategias para la cohabitación**

Entendiendo a este tipo de espacios intermedios y/o de usos comunitarios como imprescindibles para el buen funcionamiento del conjunto de viviendas, lo que se propone es entender la potencialidad que tienen estos espacios comunes para resignificarlos semánticamente. De esta manera, el mecanismo de entendimiento clasificatorio inicial realizado durante este año intenta dar cuenta de la transformación que puede darse de este tipo de espacios comunes en espacialidades de lo común, a partir de una determinación semántica aplicada a estas configuraciones. Para ello, se utiliza un proceso de designación de atributos a partir del paradigma de lo común.

---

El resultado obtenido convierte a los espacios *inter* en espacialidades *trans*<sup>2</sup>, concepción desde la que podemos avanzar sobre la desnaturalización del hábitat para poder proyectar la vivienda colectiva a partir de otra mirada, abriendo el juego a nuevas posibilidades configurativas. Si lo *trans* denota cambio, las espacialidades *trans* serían aquellas que implican un cambio a partir de los espacios *inter*, configuraciones que todavía están por investigar, experimentar y proponer. Por el momento, lo que podemos indicar es la relación que existe entre esta clasificación semántica de las espacialidades *trans* con su función genérica dentro de la vivienda colectiva (tabla 5), cosa que nos orientará mejor a la hora de entender la importancia de tener en cuenta esta mirada desde *lo común*.

---

2. El prefijo *trans* indica "que atraviesa", "más allá de, al otro lado", "cambio" (consultado en [www.gramaticas.net](http://www.gramaticas.net)).

**Tabla 5: Tipos de espacialidades y estrategias a partir de lo común**

TIPOS DE ESPACIALIDADES Y ESTRATEGIAS A PARTIR DE LO COMÚN				
INTER		L O C O M Ú N	TRANS	
Manifestación	Determinación		Determinación	Estrategia
Escaleras, rampas, pasarelas, pasillos, pasajes, calles	Circulatorios		Políticas	Interaccionar
Galerías, halles, palieres, zaguanes	Distributivos		Relacionales	Vincular
Plazas, patios, terrazas, azoteas	Concentradores		Inclusivas	Compartir
Industrias, locales comerciales, talleres, laboratorios, huertas	Productivos		Prosumidoras	Tener autonomía
Guarderías, áreas de juegos, áreas para animales, áreas de atención médica	Cuidadores		Resilientes	Adaptarse
Comedores, lavanderías, gimnasios, piletas	Servidores		Cooperativas	Colaborar
Biblioteca, salas de usos múltiples, salas multimedia	Culturales		Abiertas	Hackear
Equipamientos, instituciones, infraestructuras, otros	Urbanos		Justas	Equilibrar

Fuente: elaboración propia

Así, podemos hablar que las escaleras o un pasaje, por ejemplo, podrían pasar de ser espacios circulatorios a espacialidades políticas, donde se ejercería la micropolítica; es decir, donde serían posibles el encuentro y la interacción con otras personas. También pasaríamos de halles distributivos a relacionales, donde se fomentarían los vínculos, por ejemplo; o de patios concentradores de personas a espacialidades inclusivas, donde se compartiría tiempo, espacio y bienes comunes.

Siguiendo esta clasificación a partir de la determinación semántica aplicada a las configuraciones de los espacios comunes, se proponen a las espacialidades de lo común –en sus dimensiones físico-espaciales, funcionales y de producción y gestión del hábitat- como una oportunidad a seguir explorando formal y simbólicamente mediante sus caracterizaciones posibilitantes, con el fin de potenciar su carácter comunal a través de modificaciones y resignificaciones para su uso como herramienta proyectual.

Las espacialidades de lo(s) común(es) también nos ayudan a responder a criterios de flexibilidad de los conjuntos, en relación a la versatilidad de usos y variación en el tiempo, pero también permitiendo explorar adaptaciones posibles para dotar de mayor habitabilidad al tejido. Sirven también para ofrecer reflexiones acerca de las necesidades habitacionales contemporáneas en busca de mayor diversidad y multiplicidad habitativa.

Además, *lo común* permite explorar propuestas que tienden a la autosuficiencia, a la adaptación y a la accesibilidad, introduciendo espacialidades prosumidoras asociadas a la vivienda, como, por ejemplo, la incorporación de ámbitos para la autoproducción de alimentos tipo huertas, así como cocinas, restaurantes y comedores colectivos, talleres, ágoras, etc., siempre con la idea de mejorar la calidad de vida con usos de carácter colectivo.

Por otro lado, a partir de los espacios comunes podemos pensar estrategias de cambios de patrones urbanos. Teniendo en cuenta las variables de la ocupación del suelo, la altura, la densidad y la compacidad podemos plantear modificaciones al tejido existente; es decir, en casos de baja altura podemos ampliar o densificar el tejido y en casos de mucha altura podemos adaptar el conjunto para disminuir su densidad. Todo ello a partir de los espacios comunes como articuladores.

Al mismo tiempo, pensar la función a partir de lo(s) común(es) es imaginar escenarios y cosmovisiones habitacionales alternativas necesarias y deseadas por los habitantes de dicha comunidad de manera colectiva (González y Bellver, 2017). A veces, la simple transformación funcional de ciertos espacios puede cambiar las dinámicas de cotidianeidad establecidas en el conjunto, cuestión que conlleva una mejora en la calidad de vida. Por ejemplo, espacios para el cuidado, el encuentro, la ayuda mutua y el diálogo, así como espacios para la recreación o el deporte, son aquellos donde se construyen las redes que permiten la resiliencia necesaria en momentos de máxima dificultad (Herrero, 2017) y que pueden servir para regenerar una pieza o un conjunto urbano.

Desde el punto de vista del acceso al suelo urbano, la mirada desde *lo común* también sugiere la posibilidad de activar ciertos espacios con el objetivo de



---

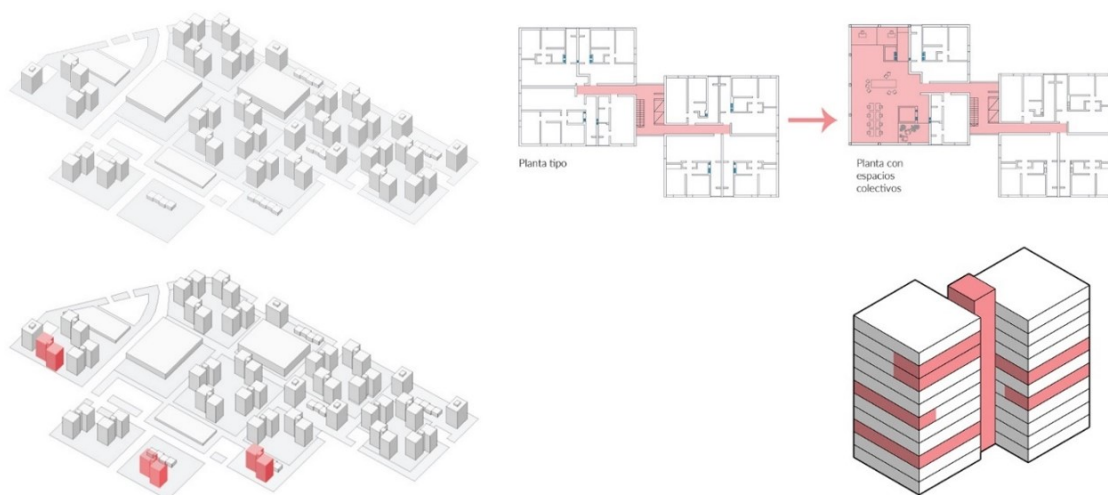
colectivizar las actividades que allí se puedan realizar; es decir, pasar un espacio de uso privado a uso comunitario, ya sea a través de una cesión de uso, una restricción al dominio o un reglamento específico en el consorcio, puede potenciar la convivencia y los lazos de contención colectiva. Al mismo tiempo, serviría para poner en valor y fomentar modelos de vivienda colectiva alternativos, permitiendo un cambio de paradigma en la manera de entender el diseño y la producción de vivienda colectiva.

### **Experimentación proyectual**

Con el objetivo de iniciar la aplicación de estas estrategias proyectuales para la cohabitación, se propone un primer abordaje de reformulación de los casos analizados a partir de estos criterios proyectuales. Esto permite ir explorando posibilidades de adaptación de los casos estudiados, con la idea de que ayude a definir estrategias proyectuales para casos nuevos de vivienda colectiva, a partir de imaginarios de nuevas prácticas, relaciones, formas, usos y espacios, que se prevé desarrollar en próximos trabajos, para hacer frente a nuevos tejidos urbano-habitacionales más saludables.

Como un primer acercamiento a estas ideas, y a modo experimental, se propone una transformación al caso de Catalinas Sur con el interés de equilibrar la proporción de espacialidades de lo común en las diferentes escalas del barrio, puesto que éstas se concentran en la escala del conjunto (figura 4). Así, se suprimirían algunas unidades de los bloques de viviendas para permitir la incorporación de nuevos espacios de encuentro e integración comunitaria a diferentes niveles, ofreciendo múltiples posibilidades de uso. Para compensar la cantidad de unidades restadas, se propone la construcción de nuevos bloques de vivienda en los espacios libres con baja intensidad de uso que existen en el barrio.

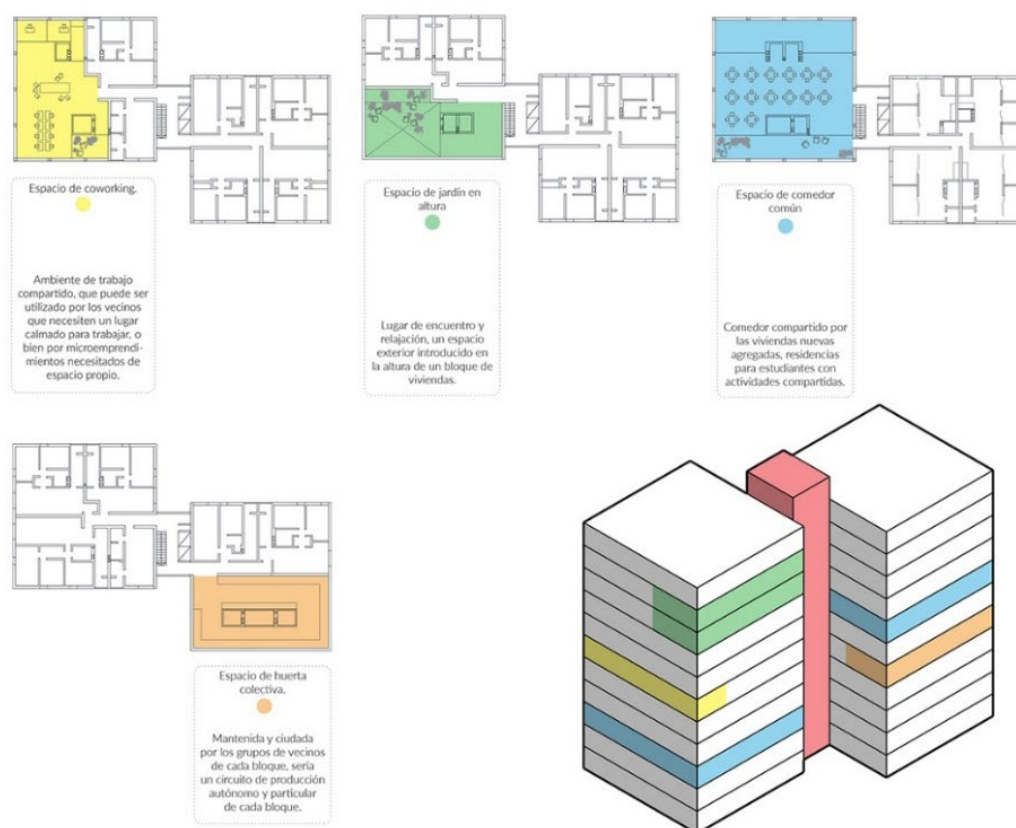
**Figura 4: Propuesta de equilibrio de espacios comunes en diferentes escalas en el Barrio Catalinas Sur**



Fuente: Cecilia Petkovsek, dentro de la pasantía de investigación PIT PyH-04 “La Ciudad Común”.

Además, *lo común* permitiría explorar propuestas que tiendan a la autonomía, a la adaptación y a la colectivización de tareas domésticas cotidianas, introduciendo espacialidades complementarias y asociadas a las unidades habitativas, como, por ejemplo, la incorporación de ámbitos para el encuentro, el guardado, la producción, el estudio, el ocio o las tareas reproductivas y de cuidados, siempre con la idea de mejorar la calidad de vida doméstica con usos de carácter colectivo. A modo de ejemplo, se proponen experimentalmente unas posibles actividades comunitarias en el caso de Catalinas Sur estudiado anteriormente. Para ello, se dota a esas unidades extraídas y reemplazadas por nuevos usos, tales como espacios de trabajo compartidos, espacios para jardines en doble altura, espacios de comedores comunes y espacios para huertas (figura 5). De esta manera, se lograría la cualificación de espacios para el uso compartido y una mayor diversidad de espacialidades de lo común, más allá de la gran superficie libre de la planta baja, de carácter más urbano.

**Figura 5: Propuesta de incorporación de espacios comunes en los bloques de viviendas del Barrio catalinas Sur**



Fuente: Cecilia Petkovsek, dentro de la pasantía de investigación PIT PyH-04 “La Ciudad Común”.

Cabe mencionar que este tipo de propuesta de supresión de unidades y de adición de usos compartidos debería ir acompañada también de una reconversión de las unidades habitativas para asegurar su buen funcionamiento, reduciendo algunas su tamaño para sumar en cantidad, con el objetivo de ofrecer una mayor diversidad de configuraciones que puedan albergar la amplia cantidad de tipos de estructuras de convivencia actuales y que permitan adaptarse a las cambiantes necesidades habitacionales contemporáneas en busca de mayor diversidad y multiplicidad.

Por último, mencionar que a partir de las espacialidades de lo común también se plantea que podríamos pensar estrategias de abordaje sobre los patrones urbanos. Teniendo en cuenta las variables de la ocupación del suelo, la altura,

la densidad, la distancia y la compacidad podríamos diseñar formas urbano-habitacionales que nos permitan explorar las proporciones y relaciones necesarias para proponer nuevos tejidos que fomenten una vida doméstica más adaptable, autocontenida y saludable, cosa que se viene investigando y será fruto de futuros artículos.

### **Conclusiones**

Por el momento, a partir de las primeras comparaciones entre casos que se plantean en el presente trabajo, se puede observar que la realización de un catálogo de casos diversos nos permite entender cómo se fue dando el planteo de espacios comunes en tejidos urbano-habitacionales en el tiempo. Se prevé que una comparación más amplia de casos se podrá ejemplificar mejor esta hipótesis. Esto se mostrará en futuros trabajos.

También será importante cruzar diferentes variables entre sí para poder extraer más informaciones sobre el material analizado y producido. Se prevén mayores reflexiones sobre las tipologías habitacionales, sobre los marcos de gestión, sobre la capacidad de adaptación, sobre la proporcionalidad por escalas, etc. en futuros trabajos.

Además, aunque ya se empieza a entender la potencia que tiene una clasificación y tipificación de los espacios comunes a partir de múltiples variables, se prevé que se puedan dar mayores resultados gráficos, comparativos y evolutivos al respecto. Esto facilitará el desarrollo estrategias más precisas como herramientas proyectuales para ensayarlas en experimentaciones proyectuales sobre los casos analizados, con el objetivo de extraer posibilidades para repensar la ciudad existente y la manera de diseñarla y producirla.

Como conclusión, podemos ver la importancia del estudio de los espacios comunes como articuladores del tejido urbano-habitacional. Esto permite indagar en propuestas centradas en lo común para resignificar el espacio doméstico, nuestras prácticas cotidianas e imaginar una ciudad más equilibrada, segura, adaptable y con una rica vida colectiva en la proximidad.

## Bibliografía

- COTA, A.; ÁLVAREZ, A.; OLMOS, A.; SEBASTIANI, L.; GARCÍA, R.; FERNÁNDEZ, B. I. (2017). "La construcción de comunes en la lucha por la vivienda: etnografía colaborativa junto al colectivo Stop Desahucios 15M Granda y la PAH de Barcelona". En A.A.V.V. *Rebeldías en común. Sobre comunales, nuevos comunes y economías cooperativas* (pp. 119-136). Madrid, España: Libros en Acción.
- DOBERTI, R. (2008), *Espacialidades* (Buenos Aires: Editorial Infinito).
- FRANCO, V. (2016), "Paisajes urbanos emergentes. De las crisis sistémicas a la era de las ciudades por el bien común" en *Revista A&P Continuidad* (Rosario: FAPyD-UNR).
- GIORDANO, L. (2018), "Clases del Seminario de Doctorado Forma y Habitar de la FADU-UBA".
- GONZÁLEZ, L.; BELLVER, J. (2017). "Los comunes en los futuros por venir". En A.A.V.V. *Rebeldías en común. Sobre comunales, nuevos comunes y economías cooperativas* (pp. 195-211). Madrid, España: Libros en Acción.
- GUTIÉRREZ, R. (2017). *Horizontes comunitario-populares. Producción de lo común más allá de las políticas estado-céntricas*. Madrid, España: Traficantes de sueños.
- HARVEY, D. (2008), "El derecho a la ciudad", en *New Left Review*, nº 53 (noviembre-diciembre), Madrid, Akal, en: <http://www.universidadnomada.net/spip.php?article295> (consultado el 20.04.11).
- HARVEY, D. (2012), *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution* (London: Verso) [ed. cast. 2013. *Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana* (Madrid: Akal)]. Disponible en: [http://www.cronicon.net/paginas/Documentos/CIUDADES\\_REBELDES.pdf](http://www.cronicon.net/paginas/Documentos/CIUDADES_REBELDES.pdf) (consultado el 12.12.16).
- HERRERO, Y. (2017). "Cooperar y cuidar de lo común para sobrevivir". En A.A.V.V. *Rebeldías en común. Sobre comunales, nuevos comunes y economías cooperativas* (pp. 215-218). Madrid, España: Libros en Acción.
- LAVAL, C.; DARDOT, P. (2014). *Commun* (Paris: Éditions La Découverte) [ed. cast. 2015. *Común. Ensayo sobre la revolución en el siglo XXI* (Barcelona: Gedisa)].

---

LEFEBVRE, H. (1968), *Le droit à la ville* (Paris: Éditions Anthropos) [ed cast. 1969. *El derecho a la ciudad* (Barcelona: Editorial Frontis)].

PALOP, M. E. (2017). “Releer los derechos humanos en el espacio de lo común” en A.A.V.V. *Rebeldías en común. Sobre comunales, nuevos comunes y economías cooperativas* (Madrid: Libros en Acción).

SÁEZ, E.; GARCÍA, J.; ROCH, F. (2010). “La ciudad desde la casa: ciudades espontáneas en Lima”, *Revista INVI, volumen 25* (número 70), pp. 77-116.

SUBIRATS, J. (2016), *El poder de lo próximo. Las virtudes del municipalismo* (Madrid: Editorial Catarata).