

## **ANÁLISIS METODOLÓGICO DE LAS HERRAMIENTAS TECNOLINGÜÍSTICAS SOBRE EL CUERPO SOCIAL EN LA VIVIENDA COLECTIVA**

**LOPEZ, Jose L.**

[jose.lopez.vazquez@gmail.com](mailto:jose.lopez.vazquez@gmail.com)

FADU-UBA

### **Resumen**

El desarrollo de esta investigación centra su análisis en las herramientas tecnolingüísticas que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires utiliza para regular el uso del suelo a partir de la implementación de los nuevos códigos (Código Urbanístico y Código de Edificación) vigentes a partir del año 2019, haciendo foco en el imaginario subjetivo que predica el modelo económico capitalista evidenciado a través de las políticas no democráticas que someten a la ciudad y sus habitantes -como la especulación inmobiliaria, la gentrificación, los desalojos y la precariedad- y que van en detrimento de la concepción del espacio como bien común.

La hipótesis que planteamos, entonces, es que la relación intrínseca entre los marcos normativos (lo que llamamos herramientas tecnolingüísticas) y un cuerpo social están en consonancia con el sistema político-económico global y, al mismo tiempo, en disonancia con el órgano social. En este sentido, entendemos que en la actualidad hay una pluralidad de futuros potenciales de cambio de paradigma de carácter colectivo, pero el beneficio se balancea en favor del capital de acciones individuales y no del cuerpo social de acciones colectivas, la cual está sometida al continuo reduccionismo -moderno- que empaca, incluso, nuestras tradiciones, creando subjetividades de signos débiles. En la medida que el cuerpo social

es mucho más vasto que el código incrustado en él, su propia dinámica puede llevarnos a desviaciones inesperadas de esta replicación determinista de los marcos normativos: determinación fundada en los axiomas del valor de cambio (distinta del valor de uso) y de acumulación.

El análisis, entonces, pretende ofrecer un mapa cognitivo que conjuga el dominio de los datos estadísticos censales y el conjunto de marcos normativos que condicionan el uso del suelo a partir del estudio de casos concretos para, de esta manera, producir un pensamiento crítico-metodológico y lograr una síntesis pragmática en consonancia con la perspectiva de lo común sobre la vivienda colectiva.

### **Palabras clave**

Tecnolingüística, Subjetividad, Código Urbanístico, Común, Valor de cambio

### **La Ciudad de Buenos Aires a través de sus datos intercensales**

Como es de público conocimiento, el 27 de diciembre del 2018 la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires le dio sanción definitiva a los nuevos códigos, el Urbanístico y de Edificación. Se trata de dos de los marcos normativos más importantes de la Ciudad: el primero regula dónde, cuánto y con qué criterios se debe construir, mientras que el segundo establece cómo y con qué materiales.

Los nuevos Códigos actualizan normas que en algunos casos, resultaban obsoletas para la realidad de la Ciudad, dado que el código de edificación había sido confeccionado en 1943 y el urbanístico había sufrido su última reforma en 1977.

Teniendo en cuenta que estos códigos entraron en vigencia en el corriente año 2019, se encuentran todavía en estado potencial y, por ello, también dan lugar a múltiples debates, hipótesis, baticinaciones y especulaciones en diversos ámbitos, acerca de las distintas transformaciones que impactarán en el modo de habitar la ciudad y, por lo tanto, la vivienda.

Éste artículo hace énfasis en una de las más polémicas e importantes modificaciones que sufrió el código de edificación y se trata de la vivienda mínima, que pasó de 35 m<sup>2</sup> de superficie a 21m<sup>2</sup>(18m<sup>2</sup> + baño 2º). Es

importante remarcar que más allá del posicionamiento que cada persona pueda tener al respecto, ya sea crítico o en respaldo de la nueva medida, estos procesos dejan en evidencia la puja de poderes de los diferentes actores que integran la dinámica de esta transformación territorial y la falta de diálogo entre dichos actores.

El gobierno de la ciudad de Buenos Aires, uno de los principales impulsores de las nuevas normativas -aunque no el único-, dejó en claro que su propósito es el de densificar la ciudad. Para ser más exactos, prevé un aumento de 1.000.000 de habitantes, en un lapso de 10 años, a partir de las nuevas medidas. El aumento de la capacidad constructiva en la mayoría de los lotes de la ciudad, más las nuevas unidades habitacionales de 21 m<sup>2</sup>, proporcionarán la base de este crecimiento demográfico que pronostican las autoridades. Pero bien, hay un dato que resulta insoslayable: desde hace más de 60 años la población de la ciudad de Buenos Aires está estancada en aproximadamente 2,9 millones de habitantes, con leves variaciones intercensales. Y de manera inversamente proporcional, el Área Metropolitana continúa un crecimiento sostenido.

A lo mencionado anteriormente se le suman las cifras del último censo de 2010, donde, de un total de 1.425.840 de viviendas, 340.975 se encuentran deshabitadas. Entonces partiendo de éstas premisas nacen las primeras preguntas a modo de reflexión: ¿Las nuevas normativas, impulsan realmente una solución habitacional?, ¿o estamos frente a otra trama de producción de subjetividad, donde la necesidad la impone el negocio?

La impulsión estatal de los nuevos códigos dejan en claro que no hay un correlato entre la intención densificadora promovida por las normas y la realidad habitacional de la ciudad de Buenos Aires. Entonces ¿a qué realidad y/o especulación de la misma nos estamos sujetando? Es evidente que los engranajes maquínicos de la globalización siguen marcando las tendencias de las ciudades. Estas ciudades genéricas, como bien mencionó Rem Koolhaas, promueven un sujeto individualizado con capacidades laborales autogestivas, posibilitando la residencia en distintas partes del globo, enfatizando así su propuesta en pos del consumo y al servicio de la sociedad capitalista que la avala como soporte de valor en tanto que crea un tipo de subjetividad específica en el individuo. Esta subjetividad serializada, concepto que trabaja Félix Guattari para denotar una forma fordista de producir imaginario por el sujeto, la encontramos análoga a otros conceptos teóricos que critican negativamente estos modos de producción. Un ejemplo de ello es el antes mencionado término de “ciudad genérica”, que en suma se podría vincular como un sinónimo para la misma problemática: la producción serializada de las ciudades. Y es así que hasta los promotores de las nuevas normativas son serviciales, en parte ingenuos, en parte conscientes, de la dinámica del modelo productivo del capitalismo. Y hacemos hincapié en estos aspectos mercantiles

porque son el pilar del co-relato que comparten los organismos estatales con este modelo de producción.

Cuando nos referimos a los modelos productivos del capitalismo, estamos haciendo referencia al análisis que hace David Harvey en “Ciudades Rebeldes” donde demuestra que, no solo la caída de la bolsa en el 2008 fue producto de los activos tóxicos que produce el mercado inmobiliario, sino que en todas las caídas del mercado bursátil, el componente del inmueble aparece como protagonista. Y que estas anomalías fueron manipuladas o falsamente informadas por economistas de prestigio en los Estados Unidos para proteger el sistema financiero que se genera a través de la renta que da el suelo como forma ficticia de capital.

### **Especulación de uso**

Nuestras críticas a la reducción de la vivienda mínima pretenden ser de carácter propositivo. Bajo ningún punto de vista esto implica una legitimación de la reciente vivienda mínima, sino más bien es un intento de concientización de que estamos ante un acontecimiento en estado de potencia, una nueva ola que no estamos dispuestos a surfear, sin ser cuestionado.

La cultura metropolitana y el monoambiente de 35m<sup>2</sup> ya habían sentado precedente de su reducción, concluyendo en que esta modificación sea actualmente aceptada. Entonces, ¿qué requerimientos debe tener una vivienda para la posibilidad de expansión del ser en tanto actividad humana (y su relación con el otro) y como formas de producción? ¿Cuáles son los espacios comunes o neutros necesarios? ¿Qué debe ofrecer la ciudad si pretende reducir la vivienda sin llenar los espacios vacantes?

Los espacios intermedios, de los cuales habla muy extendidamente Álvaro Marín Durán en su tesis doctoral, son quizás algunos elementos que puedan llegar a atenuar este proceso y a estimular una vivienda en comunidad y cercanía, desarrollando espacios que no terminan de encuadrarse en una definición de privado, sino que se mueven en una neutralidad que hace que todos se apropien de ese espacio. Es una de las posibilidades que pueden suceder, aunque con esa idealización de la comunidad y cercanía la vivienda podría hacerla incluso más chica, prácticamente atomizada, donde uno únicamente dormiría en su cubículo si la ciudad pudiese dar una respuesta. Como mencionamos anteriormente, ese no es el sentido del artículo. Preferiblemente sería encontrar algunas intervenciones que puedan “dignificarla”, su entorno -tanto inmediato como remoto-. Este cambio hacia una nueva vivienda podría servir también como excusa para poner en el centro de la escena la manera en que se habita la vivienda, el complejo edilicio, la ciudad y la relación entre los ciudadanos.

Bajo esta revisión de rehacular el nuevo metraje no hablamos del esquematismo superfluo y somero de la situación que vendría a ser una casa con una cantidad de cajones y resquicios de un mobiliario sumamente flexible. Hablamos de una real necesidad de diversidad y mezcla de usos dentro de un complejo habitacional con espacios que potencien las experiencias colectivas y que permitan esta neutralidad de lugares semipúblicos o semiprivados. Lugares de encuentro que permitan la interacción, la fluidez y la intensidad de movimiento que puede dar la combinación entre vivienda y trabajo con incluso funciones intercambiables.

Por supuesto, sería inconcebible pretender volver a fórmulas anteriores, que corresponden a períodos en los que a la vez la densidad demográfica era más débil y la densidad de las relaciones sociales más fuerte que en la actualidad. Pero se tratará de reconstruir literalmente el conjunto de las modalidades del ser- en-grupo. Y no sólo mediante intervenciones «comunicacionales», sino mediante mutaciones existenciales que tienen por objeto la esencia de la subjetividad (Felix Guattari, 1990: 19-20)

Estas funciones, para hablar verdaderamente de flexibilidad, deberían cumplir con algunos requerimientos. Más allá de que el programa desde su concepción debería tener distintos usos en su haber, es de vital importancia comprender que hay algunas características que le agregan o disminuyen flexibilidad para afrontar el cambio a distintos programas. Esto no significa que la vivienda debe seguir al pie de la letra algunas de las opciones que decimos, pero sí tener en cuenta al momento de diseño.

Una de las cuestiones para que la unidad no sea tan influyente en el edificio o que incluso no obstruya posibilidades futuras de re-adequación es la estructura. La grilla determinada podría ser evitada si en algunos sectores la estructura comienza a ser parte de la fachada, liberando tabiques o columnas interiores que no dinamicen el cambio de función, o que marquen fuertemente una. Asimismo, el rol que juegan los plenos en el comportamiento edilicio es necesario tenerlo en cuenta. Más allá de los problemas que pueda ocasionar, su cercanía a la estructura hace que el resto de la planta quede libre para cualquier tipo de situación que el usuario pretenda.

Por otro lado, además de sumar ese dinamismo que da la variedad de funciones, también requiere de un claro diagrama de circulación que mantenga el movimiento a lo largo del día, con lugares de ocio para tanto los vecinos como los trabajadores, para evitar que queden espacios vacantes o en desuso en algún momento del día.

Estas son un abanico de alternativas espaciales y de nuevas convivencias en relación a la atomización de la vivienda. La reducción de la misma nos priva de actividades que ya no podemos realizar, viéndonos expulsados a ejecutarlas fuera de la misma, en la ciudad. ¿Cuenta la Ciudad de Buenos Aires con los espacios de recreación, estudio, expansión que la nueva vivienda no puede

completar? ¿A dónde irán a parar las actividades que exceden a dormir, comer y asearse? El nuevo Código, impulsado por una agenda inmobiliaria, al reducir la superficie de vivienda no contempla este tipo de actividades que deberán ser resueltas y/o garantizadas por la Ciudad o por nuevos tipos de edificaciones comunitarias.

Lo que intentamos hacer es visibilizar estas problemáticas -donde los medios se encargan de remarcar cualidades superficiales de la micro-vivienda sin una mirada crítica, fomentando esta subjetividad serializada que maneja el mercado- a modo de abrir un nuevo diálogo hacia una variante satisfactoria -no ideal- de habitar frente a la densificación de las nuevas ciudades.

El problema es saber de qué forma se va a vivir de aquí en adelante sobre este planeta, en el contexto de la aceleración de las mutaciones técnico-científicas y del considerable crecimiento demográfico (Félix Guattari, 1990, 8-9)

Otra posibilidad que cabe mencionar es que el Código y el Plan Urbano Ambiental permiten la revisión y readecuación del código cada cinco años. En este sentido, sería menester reglamentar las necesidades básicas de este tipo de vivienda y el espacio urbano o expansión por cantidad de vivienda. Una variante a analizar podría ser que tres o cuatro viviendas den a una misma expansión a la calle, a un espacio urbano o a un patio vertical de medidas mayores a las mínimas actualmente dadas (26 m<sup>2</sup>). Esta expansión, al momento de vender la unidad podría ser contada como un tercio del metro cuadrado aproximadamente. En suma, es necesario sumar espacios de interacción de vecinos, tanto de menor escala o de uso semi privado de tres unidades, de todo el edificio y los vecinos. y por último, del edificio y el espacio público. La ciudad debe proveerlos. El sentido del artículo, nuevamente, no es proponer algo utópico pero sí sumar puntos de vista con respecto a la unidad y su relación con la ciudad, su rol dentro de la economía y cómo ellos afectan a la producción de la ciudad.

El mercado puede terminar repeliendo este tipo de vivienda por lo que la factibilidad de estas unidades podría bajar, entendiendo que la vivienda no es un objeto de disputa. Este escenario lo creemos poco probable. “Las formaciones políticas y las instancias ejecutivas se muestran totalmente incapaces de aprehender esta problemática en el conjunto de sus implicaciones.” (Félix Guattari, 1990, 8-9)

Por lo tanto será cuestión de los ciudadanos y de la ciudad poner la problemática de la vivienda en agenda para debatir cómo queremos vivir de aquí en más en las ciudades super-densificadas del futuro.



---

## **Bibliografía**

Guattari, F. y Rolnik, S. (2006). Micropolítica. Cartografías del deseo. Madrid, España: Traficantes de Sueños.

Guattari, F. (1990). Las Tres Ecologías. Valencia, España: Pre-Textos.

Harvey, D (2014). Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Buenos Aires, Argentina: Akal.

Koolhaas, R. (2008). Ciudades genéricas. Barcelona, España: Gustavo Gilli

Marín Durán, A. (2015). Espacio colectivo y vivienda. Aportaciones a la vida comunitaria en edificios residenciales del siglo XX. Tesis doctoral UDC

INDEC. datos censales del 2010

Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Total de viviendas por comuna.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Población total y variación intercensal absoluta y relativa por comuna. Años 2001-2010

Población en viviendas particulares y en viviendas colectivas por comuna. Año 2010

Hogares por tipo de vivienda, según régimen de tenencia de la vivienda y propiedad del terreno. Año 2010

Viviendas particulares por tipo de vivienda, según régimen de tenencia de la vivienda y propiedad del terreno. Año 2010

Hogares por tipo de vivienda, según antigüedad de la vivienda. Año 2010

Hogares por edad del jefe o jefa, según régimen de tenencia de la vivienda y propiedad del terreno. Año 2010

Jefes y jefas de hogar por estado civil legal y convivencia en pareja, según sexo y grupo de edad. Año 2010

Población de 14 años y más por estado civil legal y convivencia en pareja, según sexo y grupo de edad. Año 2010