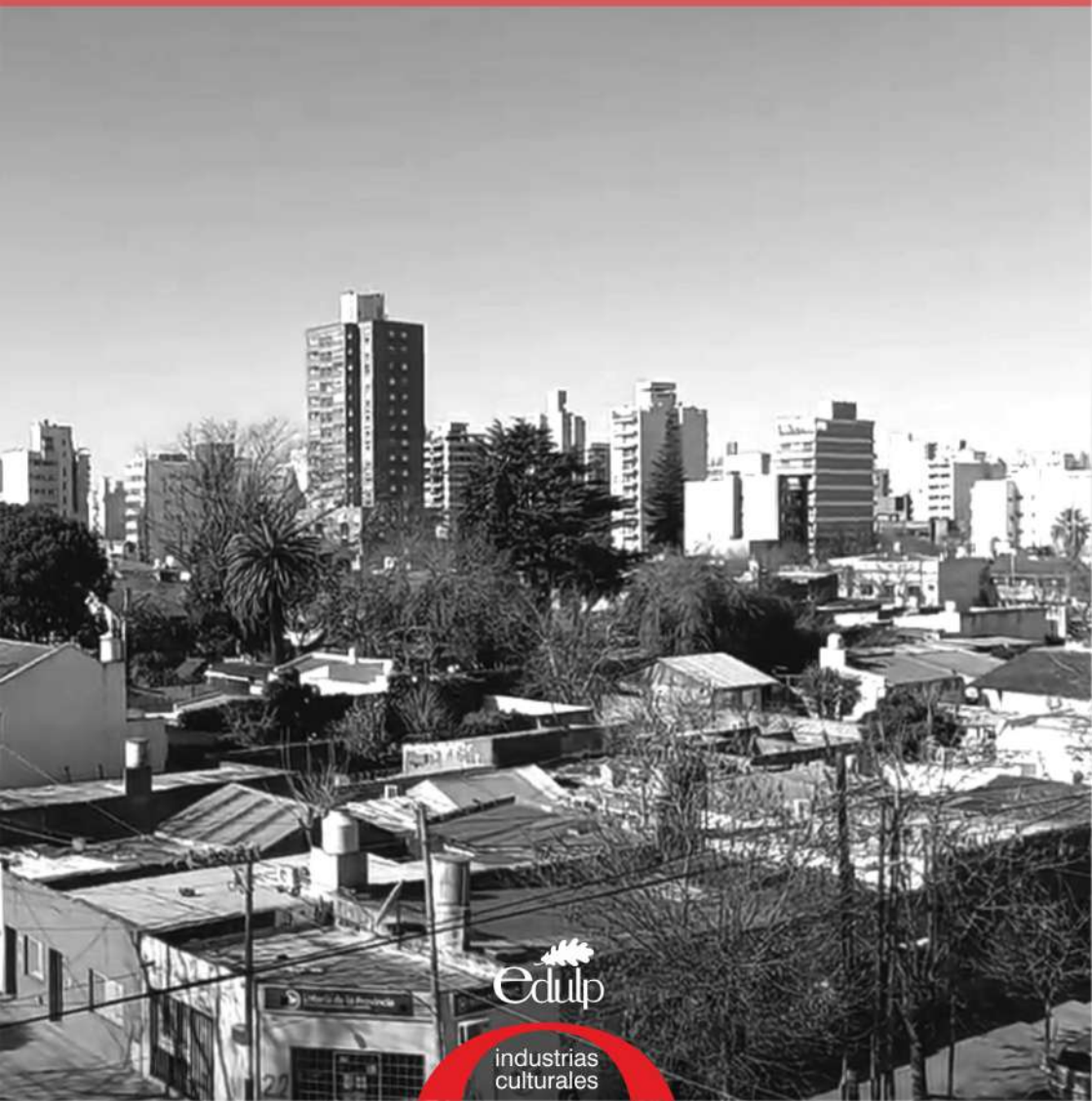


EMILIO T. SESSA

VIVIENDA Y CIUDAD

Nuevas tipologías residenciales urbanas




EduLP

industrias
culturales

Vivienda y ciudad
Nuevas tipologías residenciales urbanas

Vivienda y ciudad
Nuevas tipologías residenciales urbanas

EMILIO T. SESSA



Sessa, Emilio T.

Vivienda y ciudad: nuevas tipologías residenciales urbanas /

Emilio T. Sessa. - 1a ed. - La Plata: EDULP, 2021.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-8475-24-0

1. Arquitectura . I. Título.

CDD 728.3

Vivienda y ciudad

Nuevas tipologías residenciales urbanas

EMILIO T. SESSA



EDITORIAL DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA (EDULP)

48 N° 551-599 4° Piso/ La Plata B1900AMX / Buenos Aires, Argentina

+54 221 44-7150

edulp.editorial@gmail.com

www.editorial.unlp.edu.ar

Edulp integra la Red de Editoriales de las Universidades Nacionales (REUN)

ISBN 978-987-8475-24-0

Queda hecho el depósito que marca la Ley 11.723

© 2021 - Edulp

Índice

INTRODUCCIÓN	9
PRESENTACIÓN DEL TEMA	13
Formato arquitectónico y morfología urbana	13
Los nuevos desafíos en las formas de vida de la ciudad.....	15
Formatos de densidad	19
Concentración residencial urbana	20
El proyecto como dispositivo de innovación.....	23
TEORÍA Y ESTUDIOS EN VINCULACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD	27
Estrategias teóricas.....	33
Estrategias de proyecto.....	37
Marco de referencia de la experimentación con modelos.....	41
Modelos experimentales	42
EL ESTADO DE LA CUESTIÓN DE LA ARQUITECTURA RESIDENCIAL URBANA	45
La manzana: el resultado como conformación histórica.....	46
Historia de la arquitectura residencial en la conformación de ciudades. Los principales períodos	48
Conclusiones	103
OTRA MIRADA SOBRE LA ARTICULACIÓN DEL TEMA	109
Exploraciones sobre formas de densidad	110
Primeros enfoques de recuperación de la manzana.....	116
Evolución del formato manzana.....	122
Otros desarrollos de manzana	131
Intervenciones de completamiento de manzanas.....	140
Configuraciones por adición de piezas independientes	146
Piezas residenciales multifuncionales.....	152
Sobre la unidad de vivienda	158

PROPUESTA Y CASOS DE VERIFICACIÓN	169
La ciudad de La Plata. Consideraciones sobre la calidad de su morfología y espacio urbano	169
Las hipótesis de densificación de la manzana en La Plata.....	172
Origen y evolución de la ciudad de La Plata.....	176
La altura y la pérdida de la homogeneidad	180
El «estilo» internacional. El movimiento moderno en La Plata	184
El estado actual. La proyección masiva del movimiento moderno	186
Una mirada del presente. La ciudad híbrida.....	189
Críticas a la forma actual de operar	192
Condiciones según necesidades actuales	194
Datos para la construcción de indicadores alternativos	195
PROPUESTA URBANA y ARQUITECTÓNICA	197
Descripción de la propuesta en 11 puntos	200
Tres casos testigo	265
CONSIDERACIONES FINALES	295
Bibliografía	307

INTRODUCCIÓN

“Ve un conjunto que es múltiple sin desorden; ve una ciudad, un organismo hecho de estatuas, de templos, de jardines, de habitaciones, de gradas, de jarrones, de capiteles, de espacios regulares y abiertos”

Jorge Luis Borges
“El Aleph”

Las ciudades y las formas de vida que prometen son parte constitutiva del funcionamiento de las sociedades con registros particulares en cada momento histórico. Además de estudiarlas, evaluarlas, definir-las, calificarlas, es posible y necesario proponer formas de organizar su mutación y crecimiento permanente, que debe estar asociado a la búsqueda de igualdad social ofreciendo posibilidades de acceder al espacio en todas sus dimensiones: íntimas, privadas, semipúblicas, públicas sosteniendo diversas configuraciones de la estructura del hábitat, siendo la integración urbana soporte fundamental de la integración social.

Considerado como piezas urbanas genéricas del tejido urbano, el bloque manzana cuenta con capacidades potencialmente disponible para un completamiento organizado en condiciones de calidad ambiental.

En esa dirección se toma el loteo como estructura de fragmentación jurídica y dominial del mismo y, por lo tanto, generador de actuaciones particulares que pueden ser direccionadas en función de que el resultado total supere al de cada una de las partes.

La vivienda es en cantidad y calidad el componente fundamental del uso del espacio, que no excluye el problema contemporáneo de albergar multifuncionalidad de demandas funcionales, en convivencia apropiada con la residencia.

Su valor no se restringe a una evaluación histórica de su evolución en el tiempo en el que ha sido una pieza fundamental en la construcción de la urbanización; por el contrario, su presente dinámico y activo habla de su permanencia y demanda señales sobre su futuro.

En todo momento ha sido el elemento que construye estructura urbana, otorgando sentido funcional y significado identitario de tiempo y lugar a la forma edilicia y a la del espacio público.

Procesos civilizatorios tan distantes y diversos como los prehispánicos centro y sudamericanos, los greco romanos, orientales, asiáticos desarrollados sin contactos temporales o geográficos entre ellos, prolongados en las estructuras medievales o las leyes de indias para llegar, finalmente, a los bloques del renacimiento y su proyección al bloque del siglo XIX, que impulsa el urbanismo “higienista” que llega a dar forma a gran cantidad de ciudades en el mundo, consolidando una dimensión planimétrica, que es dato constitutivo, según formatos arquitectónicos diversos, de un gran número de ciudades.

La arquitectura residencial es, históricamente, uno de los elementos que, por cantidad, calidad y significado determinan la forma urbana y el ser de una ciudad.

Las tipologías de vivienda en las que se basa su construcción, en una misma época o en distintos momentos, responden a diversos factores vinculados a: hábitos y diversidades culturales, determinismos históricos, especulación inmobiliaria, fundamentos sociales, higiénicos, tecnológicos, condiciones jurídicas, normativas, reglamentarias y otras que no siempre estuvieron dirigidas a proponer un resultado orientado a la construcción de un entorno urbano calificado en la búsqueda de un hábitat potente y digno como parte de una ciudad integrada.

En el amplio panorama que la diversidad del tema ofrece, hay espacio para plantear alternativas que exploren la relación entre casa, edificio y ciudad proponiendo formatos tipológicos alternativos que consideren la inclusión de temas en la búsqueda de resultados integrales dirigidos a la construcción de un hábitat pleno en un entorno urbano calificado y significativo.

Los edificios se demuelen, se transforman, se modifican, amplían o se pueden construir de nuevo. En cualquier caso, ofrecen oportunidades para ser considerados más allá de su valor objetual, como pieza parte de una dimensión mayor siguiendo lineamientos relacionales y colaborativos.

También es cierto que las ciudades no dejan de ser productos originales, dando lugar a la entrada de “opiniones o voluntades arquitectónicas” particulares o personales, sin que por ello dejen de ser parte constitutiva de un resultado compartido que mejorará el resultado de cada parte, en la búsqueda de un entorno urbano compacto y denso como sustento de una ciudad intensa que a la vez se “esponje” dando lugar a espacio a la entrada de “naturaleza culturizada” como un capital social indispensables para sostener la convivencia que la vida doméstica comunitaria demanda.

En esa dirección, lo que llamamos consolidación y completamiento de áreas centrales o semicentrales en ciudades de dimensión intermedia, demanda una evaluación de la dimensión y capacidad disponible de espacios aptos para ser intervenidos.

Es posible identificar dispositivos de proyecto, utilizado como instrumento de investigación y como base de experimentaciones, que interrelacionen dimensiones urbanas y arquitectónicas en función de orientar propuestas de intervención progresiva en el campo de nuevas o existentes estructuras urbanas.

La utilización de posibles configuraciones proyectuales posibilita previsualizar organizaciones arquitectónicas y urbanas como instrumento de verificaciones críticas de potenciales actuaciones en el campo de la ciudad real.

Por último los “formatos arquitectónicos” son los posibles soportes de una prefiguración de construcción de la ciudad. Se utiliza el proyecto de arquitectura como una herramienta para investigar, integrando aspectos teóricos y proposiciones prácticas. Actúa como exploración –como modelo cuasiexperimental– cargado de condiciones predeterminadas que deben ser incorporadas y ensambladas en una síntesis de saberes conceptuales e instrumentales. Funciona como banco de prueba de actuaciones, no como camino para hacer un proyecto, sino para saber del proceso y de sus diversas partes, pudiendo reformularse nuevas condiciones de configuración.

El estudio que se presenta intenta construir conocimiento utilizable, transformando al proyecto de arquitectura en “fase experimental” en un instrumento necesario del proceso que contribuya a los saberes de la arquitectura en relación a la configuración de la ciudad, a partir de la formulación de modelos arquitectónicos que permitan:

- Mejorar la calidad de espacios libres y equipados, vinculados a usos residenciales.
- Aportar al mejoramiento ambiental y funcional de calles públicas.
- Obtener condiciones del ámbito urbano y arquitectónico que favorezcan: calidad ambiental y privacidad de las viviendas.
- Contribuir, dado el proceso de crecimiento y consolidación de las ciudades, a la reflexión sobre formas posibles de construir densidad residencial, a partir de la configuración de modelos que establezcan condiciones de equilibrio entre áreas públicas y privadas.
- En función de atender la utilización plena entre espacios residenciales y de otras actividades, estudiar posibilidades de uso pleno del espacio de la manzana equilibrando la disponibilidad de usos públicos y privados.

PRESENTACIÓN DEL TEMA

Formato arquitectónico y morfología urbana

Uno de los desafíos actuales es sostener el derecho a la ciudad como uno de los bienes culturales más importantes de la sociedad contemporánea.

Su carga principal es no poder afirmar su presente, el que merece y debe ser pensado, según una reflexión que articule pasado, presente y futuro sin renunciar a los resultados desde las tensiones de la ética, la estética, los procedimientos, los contenidos y los instrumentos.

Es una entidad viva y, como tal, se transforma y evoluciona en el tiempo, reconociendo, en el proceso temporal de su construcción evolutiva, un componente fundamental de su esencia en necesario equilibrio entre patrimonio y visión de futuro.

El 80% del espacio construido de las ciudades es de vivienda y, de esa cantidad, un elevado porcentaje está subutilizado, desocupado, deteriorado y obsoleto. Ello obliga a una necesaria reflexión sobre la densidad y sus formas en función de optimizar la construcción progresiva de arquitectura residencial urbana.

El crecimiento de las ciudades se ha particularizado en los últimos años por un proceso de extensión territorial consolidando un fenómeno urbano de ciudad desbordada, sin haber pasado por un proceso de completamiento del parque edificado de sus áreas centrales y semicentrales. Este fenómeno, producto de un conjunto convergente de procesos de tipo económicos, sociales, productivos y políticos, tienden a la terciarización funcional de la ciudad y a su fragmentación como medio físico albergante de un cuerpo social democrático e integrado.

En estas áreas –hasta hace poco tiempo, verdaderos paraísos terrenales– los espacios urbanos, fundamentalmente las calles, se han transformado en espacios de circulación y trabajo. El espacio público recibe lo que el privado no puede resolver y la actividad demanda. La tensión se resuelve en el deterioro de la calidad ambiental de las ciudades, las que necesitan extender la oferta de espacio para vivir, residir, trabajar, divertirse. Ese espacio faltante se resuelve: en la extensión de la ciudad, o en el mejor aprovechamiento del que cuenta actualmente, el que puede multiplicarse y articularse para albergar eficientemente las actividades que la vida cotidiana de relación supone.

Diferentes conflictos oscurecen actualmente el panorama de las ciudades contemporáneas. Multiplicidad de diversas y complejas funciones actúan simultáneamente en un mismo espacio, que ve saturada su capacidad de absorberlas, resolviendo en ámbitos públicos urbanos los problemas operativos e intercambios que ellas suponen. Sistemas de infraestructura impensados hace unas pocas décadas y en constante transformación, renovación y expansión, demandan espacio en dimensiones y fluidez acorde con sus necesidades particulares.

Reflejo de la compartimentación socioeconómica de la sociedad, impulsada por cambios en las modalidades de medios de producción y empleo, se produce un grado creciente de sectorización del hábitat que se concreta en forma de modificaciones de las características físicas y funcionales de las ciudades.

El desarrollo del proceso de concentración urbana encuentra en las tensiones por posicionarse en el espacio habitable una de las expresiones claves en la disputa por el espacio urbano. Las distintas fuerzas sociales que actúan sobre el territorio ven en el tema de la vivienda y de la ciudad una de las reivindicaciones con mayor contenido social progresivo.

Argumentos que, junto con la falta de políticas de vivienda y desarrollo urbano, se van constituyendo alternativamente en causas y consecuencias del deterioro de la calidad de vida de nuestras ciudades, que se verifica en pérdida de condiciones de habitabilidad, sustitución de funciones, ganancia de un área de actividad por otra, deteriorando las características de centralidad en equilibrio con vida cotidiana.

En relación con el estado de las cosas en función de la distribución equilibrada de los grupos sociales con situaciones económicas, culturales y sociales; hay espacio para propuestas que atiendan el desequilibrio entre las coberturas a los grupos más postergados que terminan ubicados en bloque anónimos de baja densidad, con escasos servicios urbanos, mientras una clase media hacia suburbanizaciones parceladas, construyendo fragmentaciones espaciales y sociales que perjudican a todos, salvo a vendedores especuladores.

Los nuevos desafíos en las formas de vida de la ciudad

El problema que discute esta presentación tiene relevancia debido al compromiso que el tema de la arquitectura residencial y de la configuración de piezas urbanas resultantes tiene en la consolidación y extensión de la ciudad. Las políticas públicas urbanas asumen distintos objetivos como la gobernabilidad participativa, la inclusión social, la sostenibilidad ambiental, la competitividad económica y la significación cultural.

Las políticas públicas urbanas asumen distintos objetivos como la gobernabilidad participativa, la inclusión social, la sostenibilidad ambiental, la competitividad económica y la significación cultural.

El hábitat social de hoy es el ambiente urbano del futuro, que se construirá según cambios progresivos apoyados en la potencia y posibilidades de las propuestas actuales. En ese proceso, la integración urbana es un soporte fundamental de la integración social.

La ciudad actual tiene desequilibrio en la relación de utilización entre espacios públicos y privados, siendo la multifuncionalidad urbana una condición en permanente transformación que demanda más y nuevos espacios funcionales y de movimiento.

Utilizar el uso pleno del espacio disponible es un emprendimiento necesario que para el caso que se considera en este estudio, se traslada al tema de la manzana.

Es posible propiciar la optimización del uso de potenciales capacidades y condiciones espaciales, en las dimensiones y calidades ambientales de la ciudad existente, con una mirada superadora de la idea de desarrollo desmedido y descontrolado, a partir de prever su completamiento. Se busca también proyectar sus intersticios y sus oportunidades, según una idea de sustentabilidad ligada al aprovechamiento de los recursos existentes, considerando que, si bien no es posible pensarla desde nuevo, es necesario pensarla nuevamente, ya que la ciudad está en condiciones, por los instrumentos ya presentes de su organización interna, de responder a los procesos de innovación según una actitud apropiada del proyecto de arquitectura en la dimensión de proyecto urbano.

La vida urbana necesita fomentar y nutrir los lazos sociales, favoreciendo los contactos personales, presenciales entre los vecinos, siendo posible pensar espacios que sean “inductores de comunidad”, dedicados a satisfacer las necesidades de los ciudadanos de la manera más fértil posible, sobre la base de considerar: las libertades individuales, las responsabilidades sociales y los compromisos ambientales. Amortiguando la fragmentación y segregación social que producen las diferencias económicas. La manzana puede transformarse en “unidad de referencia, una forma de unidad residencial” que impulse el sentido de pertenencia, el uso común y solidario del espacio, fo-

mentando una dimensión social que aliente el encuentro como forma de optimizar la convivencia.

Es condición importante, en el proceso de construcción de la ciudad, estudiar formas posibles de configuración de la masa de arquitectura que da forma al tejido urbano. En nuestras ciudades, la consolidación y extensión se definen a partir de diferentes piezas arquitectónicas que devienen conformaciones urbanas.

El “bloque manzana”, uno de los componentes universales que, según diversas formas, está presente en el desarrollo de la historia de la ciudad, es tomado como unidad de análisis para explorar –a partir de la construcción de modelos– los posibles comportamientos de la estructura espacial y su funcionamiento arquitectónico, ajustado a la propuesta urbana que se plantean, considerando que la vida privada que alberga la vivienda y el espacio público, dotado de equipamientos y servicios comunitarios, son los componentes básicos de la “residencia urbana”.

La manzana, como organización planimétrica, es una entidad definitoria de la estructura urbana. Por estar construida según edificios independientes asentados en lotes de pequeñas dimensiones, pocas veces se constituye como un bloque homogéneo. Es necesario el avance sobre algunas orientaciones de los edificios a implantar, sujetos a propuestas comprometidas con ordenamientos de espacios públicos, centros de manzana y absorción de necesidades funcionales de escala residencial urbana, preguntándose por la configuración urbana de espacios y formas, como fase necesaria para llegar a la definición del objeto.

Se trataría de operar incorporando también las condiciones de la ciudad existente; la conformación de la cuadrícula y de la manzana tomada como resultado de la composición compleja de componentes que incluyen, además de la forma propia, las calles, las esquinas, la división del suelo, la propiedad privada de la tierra, las leyes del mercado, las tipologías de edificación posibles.

Sin profundizar definiciones en las que se enmarca el concepto de ciudad –que no constituye el objeto del estudio– importa precisar en

qué concepción de ciudad anidan los sustentos de una investigación sobre arquitectura residencial como componente cualitativo y cuantitativo esencial de su configuración, incluyendo el reconocimiento de que la ciudad real es construida por arquitectura irregular frente a la voluntad de construir la ciudad regular.

En el mismo sentido, “la casa”, expresión paradigmática del concepto de “morada”, que en la ciudad adquiere la dimensión genérica de “vivienda colectiva”, es un tema permanente en la historia de la arquitectura y debe ser también discutido en ese contexto.

Se experimenta la posibilidad de encontrar un equilibrio entre la iniciativa privada sin control y el determinismo total que permita canalizar inversiones e iniciativas, en un marco que favorezca la construcción de una estructura urbana que aporte a dar respuesta a la multifuncionalidad de la vida urbana y sus complejidades, potenciando una conformación urbana, densa y polisémica que facilite, como ya se ha planteado, formas de integración urbana como soporte fundamental de la integración social.¹

La propuesta puede moderar la voracidad inmobiliaria, posibilitando limitar, moderar, las posibilidades de especulación por diferencias y del derroche del suelo urbano.

Una de sus responsabilidades es acompañar, con una visión de futuro, los procesos de construcción-reconstrucción del hábitat como soporte físico de la sociedad. Se trata de la proposición, técnica y estéticamente responsable, del entorno construido y del espacio público en sus diversas escalas, dimensiones y características que están definidas, en este estadio de la disciplina por sus diferentes aproximaciones considerando que, del plan estratégico

¹ Experimentar: “... procedimientos para un universo que no está todavía reglado por códigos ni signos codificados. Para comprender los procedimientos debemos alejarnos de la imagen platónica de una *techné* que vincula forma y materia [...] no siendo necesario comprender los instrumentos en términos de los ‘ensamblamientos’ de los que forman parte con nosotros o nuestro modo de ser [...] imaginando determinaciones a través de ciencias menores, procedimientos artísticos o ficciones”. John Rajchman, *Deleuze un Mapa*, Nueva Visión, 2000.

al detalle del edificio, hay un proceso fragmentado en su desarrollo pero de resultado único.

Si bien el estado del caso, sus dimensiones, las demandas ambientales, sociales o el conjunto de requerimientos o posibilidades potenciales de la “sustancia urbana” dan forma al problema, la identidad de la propuesta está en la forma conceptual de aproximarse desde una utilización de los instrumentos de proyecto que permitan prefigurar la configuración de una estructura que, sin postergar el tratamiento de la organización urbana encontrada y la propuesta, indague acerca de la dimensión arquitectónica de la intervención en la forma de piezas abarcables, definidas y precisas. Instrumento a la vez físico y social que debe incluir la atención de las nuevas formas de desigualdad: multinacional, religiosas, étnicas, culturales, aportando a la construcción de convivencia.

Se puede identificar la condición de “proyecto de dimensiones urbanas” de las intervenciones, en la dirección de un crecimiento previsible y sostenible, que oriente el crecimiento interior, la implosión cualitativa y cuantitativa de la urbanización residencial, que debería pasar de un crecimiento sin fin a uno sostenible, lo que también implica aceptar la diversidad y la heterogeneidad como temas de trabajo, en la búsqueda de una propuesta que incluya la hipótesis de obtener la máxima homogeneidad controlada posible en el proceso de orientar su producción en el tiempo.

Formatos de densidad

El deseo de vivir en la ciudad es uno de los datos de las sociedades contemporáneas y si la cantidad de población es una de las condiciones para que la misma sea tal y la calidad en que se vive la ciudad es un dato, no solo en lo que hace al confort, sino a la incidencia en que esas condiciones tienen en la conformación y el sostén de la calidad de vida de la población, lo que llevó a Bernardo Secchi (1983) opinando sobre densidad “... los problemas son en realidad complejos y, por lo tanto, tan interesantes, que no pueden ser resueltos con la pura eliminación de la especulación edilicia o con correcta administración”.

Uno de los temas característicos y determinantes de la concentración urbana es la densidad, referida a la cantidad de habitantes que sostienen la configuración de la ciudad, entendida como ámbito que posibilita y explica la esencia de la misma. Históricamente ha sido validada en sí misma e implica formas de cultura urbana para una vida intensa, multifacética, polisémica y numerosa, en una experiencia de vida artificial pero que incluye la naturaleza en la forma de una nueva o segunda naturaleza.

Densidades media-altas refieren a la necesaria construcción de viviendas agrupadas en un mismo edificio atribuyendo a la buena forma arquitectónica parte de la responsabilidad del resultado.

Las formas de vida que la ciudad propone a sus habitantes, sustentada en servicios, equipamiento, trabajo, intercambios sociales, cultura, son producto de relaciones próximas y personales. Otros medios de comunicación o relación complementan pero no reemplazan lo que posibilita la cantidad y proximidad, así como las oportunidades que la “masa crítica” impulsa.

En términos genéricos, esto se refiere a la densidad, concepto que se relaciona, por un lado, con estándares técnicos universales, en cuanto a las capacidades instrumentales de la disciplina arquitectónica, referida a las maneras de operar formatos surgidos de estudios sobre trabajos expertos; y, por otro lado, con la experiencia de cada grupo social en cada lugar, referido a que una misma densidad, construida según diferentes organizaciones arquitectónicas y experimentada por grupos con culturas urbanas diversas, merecen ser vistas según consideraciones que evalúen calidades y habilidades técnicas y funcionamientos sociales estructurales.

Concentración residencial urbana

El proceso de concentración de población en las ciudades ha tenido dos formas clásicas de concretarse:

- Por extensión en el territorio periférico de los núcleos urbanos
- Por completamiento de áreas consolidadas

Estas formas de construcción de la ciudad, identificadas –genéricamente; más allá de las conformaciones particulares que generan las diferencias socioeconómicas– como paradigmas de ciudad americana uno y ciudad europea el otro, son procesos que se presentan simultáneamente en nuestras ciudades.

Las diferencias, segregaciones y fragmentaciones socioeconómicas y culturales, sumadas a las deficiencias históricas de políticas públicas, producen en nuestro territorio una conformación de la urbanización que expresa claramente las tensiones que ese conjunto de situaciones genera.

El resultado es un archipiélago de áreas con diversas centralidades con distintas escalas y distintas configuraciones residenciales, en las que se expresan los extremos de aquellas que resultan a partir de solo resolver las necesidades básicas hasta los extremos de la opulencia. En ese amplio espacio se ubica una amplia franja de ciudad que puede amortiguar las diferencias intentando avanzar y consolidar algunas condiciones de equilibrio que impulsen la construcción de un territorio con mayor homogeneidad social con su correlato espacial-urbano. Tal vez en la forma en que Kenneth Frampton (2000) propone ubicar la orientación de los estudios de Le Corbusier sobre vivienda colectiva en sus diversas formulaciones “... la afirmación de ese grado cero de la arquitectura como norma universal por encima de las clases sociales”.²

Estructura urbana y ambiental y piezas arquitectónicas son el material de trabajo que constituye la sustancia de la propuesta que se presenta.

Los modelos experimentales que se proponen son una excusa para ensayar la introducción de la temática arquitectónica, articulando materialidad y teoría urbana, como material imprescindible para la producción de instrumentos que orienten la organización de la ciudad. Esto supone establecer el marco de actuaciones comprometidas

2 Tomo este término de Roland Barthes. *El Grado Cero de la Escritura*. Siglo XXI. México, 1992”.

das con la construcción de indicadores y reglamentos que se refieran a lo que no se debe hacer, y a lo que se desea hacer con el destino arquitectónico y urbano de la ciudad.

Las formas, no siempre positivas pero siempre potentes de la vida urbana actual, en el sistema de actividades, hábitos y modos culturales de ciudades de características y dimensiones similares, imponen presiones en continua evolución y mutación.

Más allá del concepto de vivienda como objeto renta, sujeto a las decisiones del mercado –el que se acomoda a las circunstancias para imponer su lógica– el loteo es un dato de la realidad en cuanto a dimensión fundante de envergadura y forma de las piezas residenciales y en cuanto al estado jurídico de la propiedad individual de “la casa”.

Debe incluir la búsqueda de grados de homogeneidad que admitan diversidad y heterogeneidad controlada, aceptando que ambos parámetros son un material más de trabajo.

El sentido de morada que otorga la casa, más allá de sus valores espaciales y patrimoniales, al articularse en la organización urbana, constituye la esencia y sustancia fundamental de la ciudad.³

La mayoría de las imposiciones reglamentarias regulan las condiciones mínimas de calidad espacial y máxima de volumen a construir, se refieren más a lo que no se debe hacer que a lo que se debe hacer. Esto último es la meta buscada, a partir de una idea de ciudad construible por sumatoria de pequeñas intervenciones, identificando normativas de tejido e indicadores que determinen alternativas de prefiguración arquitectónica.

3 “Otra definición de manzana es aquella en la que esta es el elemento que media entre la organización pública de la ciudad y cada unidad privada. Es el modo en que la unidad privada se organiza en la ciudad: la manzana es la máxima entidad organizada de la propiedad individual. La división de la ciudad en manzanas corresponde a la división de la ciudad en espacio público y espacio privado”. Antonio Monestiroli, *La arquitectura de la Realidad*, 1993.

El proyecto como dispositivo de innovación

Los recursos arquitectónicos que se ponen en juego, en las actuales formas de producción del tejido residencial de la ciudad, son los emergentes de rutinas de proyecto que, partiendo de codificaciones, responden generalmente en forma complementaria, a ciertos estándares de producción inmobiliaria alternando continuidad y regularidad, se suman a articulaciones funcionales y dimensionales de espacios domésticos convencionales. Los mismos responden a modalidades del espacio arquitectónico, que atiende, fundamentalmente, a la significación y pertenencia al grupo social al que se dirige la oferta según el resultado que su acabado final otorga. Actuaciones personales de los proyectistas imprimen, en muchos casos, direcciones erráticas y caprichosas a los resultados de morfología y lenguaje arquitectónico de los edificios de viviendas y otros destinos.⁴

En la mayoría de los casos, la construcción de la ciudad es resultado de la aplicación – en el marco de un trazado urbano de referencia, basado fundamentalmente en la manzana– de construcciones que acomodan la mayor cantidad de unidades de viviendas posible, en tipos edilicios rutinarios.

Las variables de organización de la tipología de manzanas, del tejido y la calidad del soporte arquitectónico que otorga la sumatoria de arquitecturas diversas a los espacios urbanos resultantes, no es un valor considerado en su potencial capacidad de concretar formas con algún grado de conformación urbana, orientando su construcción y renovación e incluyendo piezas arquitectónicas de valor patrimonial y otras que por su dimensión, condición constructiva o estado jurídico y/o patrimonial constituyen unidades de difícil renovación.

4 “La vocación por lo efímero se pone en evidente y dramática contradicción con la sustancia moderna de la idea de proyecto, emblema de una legendaria estabilidad conceptual, de una persistencia de convicción, de una incontrolable confianza en la capacidad humana de plasmar el futuro”. Franco Purini, *Comporre l’architettura*, Edit. Laterza, 2000.

La construcción de vivienda colectiva de media y alta densidad es un instrumento necesario en el camino de repensar la forma de uso intensivo con alta calidad de vida en nuestras ciudades. Esto sucede tanto en áreas consolidadas, como en la extensión de la ciudad. En cada uno de los casos se presentan particularidades que pueden encontrar respuestas arquitectónicas afines, no iguales a partir de diferentes condiciones de proyecto.

En los casos de áreas consolidadas, no siempre se presentan condiciones que den lugar a intervenciones plenas o integrales. Por el contrario, los grados de consolidación del tejido, el loteo y las condiciones económicas de los emprendimientos hacen necesario plantear el problema de construcción de partes que persigan resultados mayores por acoplamiento de diversos emprendimientos siendo, los resultados finales comparables y verificables en intervenciones completas.

En ese sentido, y siguiendo el razonamiento de Mario Monestiroli 1993, “... se produce una lógica lineal que va de la tipología edificatoria a la morfología urbana”, siendo necesario proponer una arquitectura residencial, basada en propuestas de viviendas colectivas apropiadas que aseguren óptima calidad de vida.

Es necesario articular las calidades que promete la confrontación de la vivienda individual –según las propias necesidades particulares– con la estandarización del departamento. Esto sucede en parcelas menores de formas dispares, por lo tanto, el problema es la modificación de la situación a partir de intervenciones de pequeña escala. Actualmente, los datos determinantes del resultado arquitectónico lo constituyen las normativas y la calidad de la propuesta arquitectónica.

La revalorización de lo ya construido como patrimonio colectivo y la optimización del tejido de viviendas alternativo basado en la optimización de los espacios disponibles y su transformación –fundamentalmente en espacios públicos– es el objetivo planteado por este trabajo como aporte hacia la plena utilización de la ciudad a partir de la manzana con la posibilidad de intervenir en áreas preponderantemente residenciales.

Es necesario pensar en la dimensión social de la ciudad, en sus diversas escalas, referida a la calidad del hábitat y a las acciones posibles para su mejoramiento, aceptando que no se trata de un solo grupo social ni de un solo interés, posibilitando que “...cada intención –cada ideología arquitectónica– ha de realizarse completamente dentro de las limitaciones de la manzana”, según opinión de Koolhaas, lo que implica que la manzana y el tejido urbano, fundamentalmente la retícula, permiten una amplia diversidad de especulaciones arquitectónicas.

Estas reflexiones se producen sin intención de agotar el tema, por el contrario, impulsadas por el deseo de habilitar un intercambio de opiniones que permitan un diálogo fluido y, como producto del mismo, generar actividades complementarias entre variados campos de actividad. Se dirigen a la problemática del proyecto de arquitectura y no deben ser confundidas con otros aspectos más específicos o recortados y, por lo tanto, delimitados de la actividad, sean estos atinentes a aspectos tecnológicos-constructivos, urbano –ambientales, histórico– críticos o de otras ramas particulares y parciales, todas ellas vinculadas al saber de arquitectura y del proyecto, pero no desde el amplio marco de síntesis necesario en que se concibe la acción de proyectar.

A partir del reconocimiento de la ciudad y de la situación legal de la propiedad en la actualidad, se plantea la utilización del estado parcelario tal cual hoy se presenta para su redefinición en términos de arquitectura residencial, evaluando hipótesis de utilización y reutilización plena de los mismos.

En síntesis, el tejido residencial y el parque de viviendas es hoy continuo, diverso y fragmentado, creando un desorden morfológico visible, siendo posible potenciar, con un criterio ordenador, las posibilidades de ocupación de la manzana, proponiendo modelos de consolidación prototípicos que contemplen una mejor utilización de la misma, posibilitando una racionalización del uso del espacio libre, la optimización del destinado a la vivienda, considerando: la incor-

poración del funcionamiento de nuevos grupos de convivencia, la flexibilidad de los ámbitos y la posibilidad de formas de propiedad de partes de vivienda, de superficies menores, que posibiliten intercambios más fluidos adaptados a necesidades cambiantes y la presencia del automóvil en su interior. Se entiende por espacio libre aquel que actúa potenciando las respuestas del hábitat del usuario y no como mero indicador urbanístico; reconociendo a la parcela como el módulo de repetición y configuración de la manzana y a ésta como matriz urbanística.

Las dificultades de espacio en áreas consolidadas o en vías de consolidación que presentan nuestras ciudades y que no permiten resolver problemas como la multifuncionalidad urbana, los espacios libres, los equipamientos y servicios, la infraestructura, el sistema de movimientos, en el contexto de asegurar un ámbito albergante de la vida privada doméstica, pueden encontrarse en el bloque manzana, a partir de una reformulación que permita la optimización del uso de su capacidad potencial, en una intervención progresiva y en una interrelación entre emprendimientos públicos y privados. La producción arquitectónica y su proyección en el tiempo son formas «expectantes» ante cada posibilidad que la ciudad ofrece. El recorte de manzana y arquitectura residencial facilita la mirada sobre estos últimos aspectos.

TEORÍA Y ESTUDIOS EN VINCULACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD

La investigación no es una panacea y puede quedar atrapada en los intereses de la razón instrumental, ligada a sus fines.

Martín Heidegger
Los senderos del bosque

La arquitectura es, en general, una actividad de naturaleza racional pero que despierta sentidos emocionales, los que, en una sociedad multicultural y polisémica, pueden estar asociados a comunidades epistémicas, con diversos grados de rigidez, o valores individuales, lo que, en este caso, debe sostener posibilidades de diversidad, asociadas a ámbitos democráticos que posibiliten resolver demandas y expresiones personales. En ese sentido responden a dos formas diversas de plantear el proyecto: una de acuerdo a un ordenamiento propio de su desarrollo partiendo de datos propios según manera particulares de buscar una configuración apropiada, otra partiendo de organizaciones anónimas preestablecidas con métodos preestructurados.¹

En ese sentido, teorías, hipótesis y modelos son partes de un recorrido que debe ser transitado en la forma de superposición de

1 Un arte de la ciudad: ¿genitivo subjetivo u objetivo? Elijamos sin vacilar el primero y comprendamos un arte que la ciudad práctica, no un arte que tendría a la ciudad por objeto o por obra. Jean-Luc Nancy “La ciudad de lejos” Bordes. Manantial. Bs. As. 2013.

técnicas de análisis en el proceso de identificar y describir relaciones causales entre las demandas, y la respuesta arquitectónica –en determinado momento– en materia de proyecto a partir de nuevas miradas surgidas de la reformulación de su unidad básica: la manzana urbana y la indagación del rol de la vivienda como instrumento de la construcción del espacio urbano.

El material que se presenta permite sacar conclusiones; algunas referidas al método de trabajo, otras vinculadas a los resultados y, finalmente, ciertas consideraciones teóricas en las que anidan aplicaciones prácticas potenciales de resultados emergentes.

La construcción de instrumentos para la reflexión y su utilización, nacen de la estructura de conformación de cada disciplina; en el campo de la arquitectura, un concepto se debe presentar como una forma de y desde universos conformados por configuraciones formales inteligibles que permita tomar conciencia de que la arquitectura es una actividad del campo de la cultura y que el empirismo profesional es una parte más de esa tarea.

En cuanto a la «forma» del trabajo, surge que: las prefiguraciones que se presentan –aplicación directa de experimentaciones basadas en investigaciones y estudios de proyectos de arquitectura en la forma de casos expertos, investigaciones, trabajos académicos– constituyen un recurso interesante para presentar, a partir de modelizaciones, situaciones y resultados necesarios para conformar la síntesis de temas y su presentación.

El análisis simultáneo del estudio sobre la información, la formulación del problema y el avance sobre la propuesta –procedimiento típico del proceso propositivo/proyectual– son partes en todo momento inseparables de la tarea, aunque es necesario reconocer que la amplitud cualitativa, cuantitativa, polisémica y transdisciplinar del tema exige recortes que quedan registrados en la elección de trabajos de referencia y en la dimensión de los resultados obtenidos.

Así como la actitud proyectual propone un desafío que es estimulante, se puede afirmar que el proceso recorrido incluye el deseo

de “saber” y “practicar” el tema, impulsado por la justificación que el mismo encuentra en las demandas de la sociedad.

El proyecto, para los arquitectos, es una forma de indagar sobre la realidad –en toda la dimensión de su complejidad–, desde una mirada crítica que apunta a desvelar los resultados espaciales y arquitectónicos de su configuración.

El contexto del conocimiento espacial-proyectual tiene perfiles propios sobre las cualidades de la forma y los espacios arquitectónicos y urbanos que se discute desde lo que podemos llamar textos proyectuales de reflexión.

La dialéctica entre los componentes de su conformación, en lo que hace a la fenomenología del proyecto, conduce a una segunda reflexión acerca de la particularidad del saber del proyecto, que es el de la dimensión propositiva experimental con respecto a la condición en la cual el proyecto se produce.

El primer impulso de una reflexión puede basarse en palabras que expresen conceptos e ideas, siendo la idea en arquitectura –en el sentido original– una percepción de la forma visible de las cosas.

Las imágenes constituyen el material con el que los arquitectos nos sentimos cómodos trabajando; las pensamos, las inventamos, las manipulamos con facilidad, son nuestra herramienta de trabajo y de investigación.

Las palabras pueden aparecer para terminar de explicar lo que pueda ser difícil ver, o para adjetivar aquello que no aparece en una primera mirada.

Como ya hemos planteado “... se propone reasumir el hecho residencial como parámetro de reconfiguración de la ciudad abordado desde la arquitectura, en el reconocimiento de que la actividad proyectual se revela propositiva y estimulante”. En ese contexto, el proyecto a partir de modelos es uno de los instrumentos del trabajo que se propone, orientada a la experimentación de un conjunto de formatos arquitectónicos para la configuración de la morfología y el espacio urbano, reorientando el concepto de completamiento y

construcción en plenitud de sectores de la ciudad contemporánea y futura, sostenida por un conjunto de actividades complementarias de la vivienda que constituyen la vida residencial integrada.²

Las propuestas contemporáneas que ordenan la producción de piezas de arquitectura residencial podrían basarse en algo más que ordenanzas basadas en datos cuantitativos, incorporando el impulso de prefiguraciones de formatos arquitectónicos que promuevan la construcción de lo urbano, con capacidad de albergar demandas funcionales, incluida la complejidad del sistema de intercambios que la actividad social y algunos sectores de la productiva demandan.

En el mismo sentido, los avances de la tecnología informática implican un auge de contactos que relativizan lo presencial como dato constitutivo. La ciudad debe contribuir a sostener la oferta de encuentros relacionales, en todas sus intensidades y escalas impulsando los contactos sociales.

Para el caso, una estructura relacional del espacio puede ser producida a partir de una elaboración que tiene su origen en elementos propios del tema y del problema en cuestión, que se toman como definitorios y que avanzan en su acoplamiento interrelacionando elementos, desde conformaciones iniciales hacia una forma final que corresponde a una organización material definitiva. El formato final depende, por lo tanto, de operaciones parciales de partes diversas; momentos claves que permiten hacer evaluaciones de la dialéctica entre formato arquitectónico y morfología urbana, entendiendo al primero como resultado de la configuración de unidades de vivienda ensambladas en piezas que agrupan varias unidades integradas, vertebradas por circulaciones verticales y horizontales que implican formas funcionales típicas del contexto residencial doméstico, específicas en cada caso. Esto supone, en el caso de una forma de vida

2 “.. un modelo es una construcción abstracta a la que se supone proveedora de una aproximación esquemática e idealizada del campo concreto que nos ocupa y cuya estructura es suficientemente simple como para poder ser descrita por los recursos conceptuales existentes”. Jean Ladriere, *El Reto de la Racionalidad*, 1978.

cotidiana doméstica integrada, un conjunto de locales de pequeña y mediana dimensión que permita albergar comercios, equipamientos, oficinas, trabajo, educación y otras funciones que, en dimensión apropiada, junto con la accesibilidad y el estacionamiento, son el soporte de actividades para una vida vecinal sostenible.

Es parte del problema el tratar de operar también con el loteo existente y sus dimensiones, la propiedad privada de la tierra, las condiciones del mercado –sean las estructurales o las de cada momento–, los formatos arquitectónicos deseados y los posibles. En el mismo sentido, la cuadrícula es la estructura portante del sistema, a la vez fondo y figura organizadora de una serie de elementos con configuración arquitectónica propia: la calle, la esquina y la manzana disputan el protagonismo de ser los dadores de forma y escala a la ciudad.

Las posibilidades de construir en cada lote deberían estar referidas a la hipótesis de configuración de la manzana, según un ordenamiento que incorpore la mayor cantidad posible de demandas de los propietarios; partir de la organización urbana buscada en sus diversas escalas, diagramando las configuraciones generales de los diversos elementos arquitectónicos en los distintos momentos del proceso pero atendiendo a una idea integral.

La mayoría de las manzanas se concretan a partir de edificaciones entre medianeras; lo que se discute es presentar y explorar la capacidad de esa dinámica, del impulso de construcción por piezas menores comprometidas con una configuración ordenada de la manzana integrando una propuesta de organización urbana.

El volumen total que generan los edificios en la manzana, la relación llenos-vacíos y los espacios públicos-semipúblicos resultantes pasan a ser tan importantes como los propios edificios. Así como también considerar ciertas arquitecturas particulares en puntos característicos.

Es posible desafiar la actual configuración del tejido urbano, resultado de la gestión de propiedades en forma independiente. Incluye las dos lógicas que sustentan el tejido: la subdivisión del suelo en lotes

edificables y los trazados de calles que les dan accesos. Según esa forma de construir, el resultado de la manzana no es una pieza eficiente, pensada *a priori* como resultado convergente que “relacione” problemas urbanos, públicos y privados, sino una suma de edificaciones que se abren a la calle y se cierran al espacio interior de la manzana.

Anida en esa definición la aceptación del concepto de que, en gran medida, la ciudad se construye a partir de iniciativas e inversiones privadas pero que sus resultados son públicos, siendo posible la organización de esas iniciativas en función de un resultado que estructure la construcción de piezas urbanas en dirección de encontrar un equilibrio entre calidad y cantidad del resultado.

La unidad edificada por lote puede ser entendida como un “formato” intermedio entre la libre determinación del propietario y su papel en la definición del tejido urbano y de su plena utilización eficiente para responder a problemas contemporáneos de la ciudad: movilidad, redes, distribución de servicios y equipamientos, calidad del espacio público y otras demandas funcionales técnicas, ambientales y estéticas.

También hay un problema en el uso pleno del espacio disponible, en la geometría de la manzana cuadrada: tensión en los lados, vacío en el centro, lo que implica articular una propuesta que optimice la ocupación. La manzana regular tiene capacidades para albergar –en condiciones apropiadas de equilibrio entre espacio construido y libre– una cantidad de ámbitos funcionales de dimensiones considerables si se optimiza la organización de los espacios para el caso.

Las posibles formas de la densidad, que permitan un desarrollo pleno de la vida íntima-privada a la pública en sus diversas dimensiones, es tema de estudio tema teórico crítico permanente y debe ser puesta sobre la mesa de ensayo también desde el desafío del proyecto la arquitectura.

Se toma como base de los estudios a la manzana entendida como pieza urbana básica de la construcción de nuestras ciudades, considerando el parcelamiento y la construcción lote a lote en intervenciones

privadas, como datos estructurales del problema que el aumento de población y la complejidad que la densificación generan, tomando casos de la cuadrícula de las “ciudades pampeanas” como caso típico de construcción del tejido urbano de ciudades de dimensión intermedias. En ese contexto es que el estudio de las posibles configuraciones de la construcción de densidad se transforma en un tema a abordar desde el campo de la arquitectura, utilizando el proyecto de arquitectura como instrumento de estudio, basado en la propuesta de modelos para construir conocimientos sobre el tema.

Los estudios que se presentan proponen elaborar estudios con fundamentos arquitectónicos y urbanos, a partir de conceptos teóricos y de identificación de elementos proyectuales que involucran la problemática de ciudad y vivienda.

Estrategias teóricas

Una de las metas es exponer lineamientos de reconfiguración teórica del tema, proceso que se apoya en datos surgidos de investigaciones proyectuales, fase del trabajo concebida como mesa de ensayo necesaria para la puesta en escena de avance del tema. Dado las particulares condiciones propositivas del procedimiento, aparecen claros momentos de decisión y evaluación de orden creativo-subjetivo en el momento de formular la sustancia de la propuesta arquitectónica síntesis de las complejidades que constituyen el campo de referencia del proyecto.

La investigación de base se apoya en exploraciones a partir de la formulación y construcción de modelos que permiten constatar alternativas de actuación sobre el tejido urbano residencial basado en diversas hipótesis de intervención.³

El proceso supone un ir y venir constante entre momentos teóricos y experimentales, según un contexto de operaciones que se apro-

³ “Para hacer buen uso de un modelo, se suele necesitar una buena captación intuitiva (conocimiento figural, Gestalt, knowledge)” (Black, 1966).

ximan a los momentos de: exploración- experimentación, característicos del proceso de proyecto, en su intensa e imbricada dialéctica entre fundamentos intuitivos y racionales, lo que supone arribar a resultados sobre: síntesis proyectuales, simplificación de nuevas complejidades y avances sobre configuraciones teóricas emergentes.⁴

Se reconfigura, a partir de ese objetivo general, lineamientos teóricos que puedan establecer relaciones conceptuales en la complejidad de acoplamientos de diversas problemáticas en términos de vivienda, edificios y sectores urbanos, a partir de:

- evaluar conceptos y pautas del proceso de proyecto que permitan comenzar a formular y esclarecer, fases del proceso y lineamientos metodológicos en cada momento del avance de la construcción de material de proyecto, reconociendo estadios científicos, conceptuales, subjetivos.⁵
- extraer lineamientos metodológicos para la instrumentación según los resultados de los casos, a partir de la generación de datos aplicables a códigos de planeamiento, de edificación, indicadores, etc., así como otros procedimientos urbano-arquitectónicos de configuración del hábitat residencial.

La información en que se basan los procedimientos teóricos u operativos es la emergente de la complejidad y amplitud del tema vivienda y ciudad, condiciones que pueden ser descriptas, exploradas y elaboradas a partir de la información diversa multifacética y del acoplamiento

4 Podemos afirmar que el procedimiento científico tiende al reduccionismo: divide, fragmenta para construir conocimiento desde operaciones progresivas que avanzan apoyándose en sus afirmaciones, certezas y precisiones; divide para comprender, en tanto que el proyecto de arquitectura es holístico: en su formulación va diluyendo las fragmentaciones y conocimientos sobre entes precisos que pierden su sustancia original en otra que encuentra una nueva homogeneidad e integridad de partes en la nueva construcción, presentándose como una necesaria síntesis de complejidades con alto significado cultural, integrando para componer.

5 Reelaborando conceptos de Donald Cambell y Julian Stanley (1966), se puede afirmar que el mecanismo de experimentación, como forma de saber, no es necesariamente fuente de ideas contradictorias con el saber operativo tradicional sino como mecanismo de refinamiento superpuesto a las acumulaciones probablemente valiosas de la práctica sensata.

complejo que suponen los componentes del problema. En parte puede haber sido científicamente explorada; en sus elementos, relaciones y contexto y actúa para desvelar el problema, para ser dialécticamente operada y, en ese proceso, una parte se incorpora y una parte pierde su sustancia, construyendo una nueva en otra estructura conformada.

El estado de conocimientos necesario para el caso incluye también el del acople de conceptos del soporte teórico necesario para ubicar el proyecto en el campo de la cultura arquitectónica y social.

El estudio de proyectos de arquitectura, sea a partir de casos expertos de referencia o de modelos propios elaborados permitiría delimitar y definir el campo de estudios, proponiendo al mismo tiempo una puesta en escena, una representación en términos de espacio arquitectónico organizado y culturalmente valorizado, que permite avanzar en el objetivo de la construcción de conocimiento.

Se trata de un proceso que intenta construir conocimientos de tipo operativo, a partir de experimentar con modelos que podríamos definir como de tipo teórico-exploratorios, que permiten –considerados como instrumentos especulativos que según define Max Black (1960) “... no se distrae con propiedades accidentales o no pertinentes del objeto modelo, que ha de poseer justamente las propiedades que él le asigne...”, posibilitando asignarle propiedades exploratorias y experimentales apropiadas a la propuesta que se plantea– sacar inferencias en su producción y reproducción.

Se avanza en la formulación de entes nuevos a partir de entes dados, partiendo del saber sobre lo que es para llegar a proponer lo que no es y debe ser, y para ello se avanza en la propuesta afirmándose en certezas progresivas. La operación proyectual aporta al saber arquitectura actuando como productor de conocimiento empírico que se traslada al proyecto como resultado y, a la vez, constata y/o alimenta ciertas hipótesis y fundamentos teóricos de la investigación.⁶

6 “...la inspiración de construir un lenguaje común, capaz de constituir un ambiente urbano, narrativo y también épico de una condición social y solidaria”. Vittorio Gregotti, *L'architettura del realismo critico*, 2004.

Con ese objetivo es necesario y posible estudiar y evaluar procesos de modificación gradual progresiva en el tiempo, de los “formatos arquitectónicos” que permitan orientar la regularización de la manzana urbana existente, a partir de los elementos que la conforman: configuración como pieza construida, espacios libres, calles, esquinas, densidades, multifuncionalidad, equipamientos, servicios. Evaluar las dificultades de la manzana y sus posibilidades potenciales, respondiendo a una factura espacial-geométrica basada en la racionalidad dimensional de su distribución.

Hay espacio para explorar formas alternativas de construir el tejido residencial de la ciudad, en base a prefigurar una obra total, más allá del resultado casual producto de pequeñas intervenciones fragmentadas en actuaciones especulativas y personales.⁷

Tiene la forma de posibles actuaciones arquitectónicas –comprometidas con resultados urbanos– surgidas de considerar datos de proyecto emergentes de investigaciones, construidos en base a estudios a casos expertos y académicos, información de usuarios y exploraciones de modelos.

La producción arquitectónica se resuelve en el juego de intereses entre los controles y presiones sobre la actividad de una serie infinita de intereses sociales y particulares y el deseo de la realización de un ideal arquitectónico.

Impulsar el campo de lo posible entre ambos extremos a partir de articular el espacio entre ideas y acciones implica el desafío de reordenar datos de la realidad y ciertos instrumentos de actuación arquitectónica. Siguiendo el concepto de Hanes Mayer (Clude Schnaidt, 1965), “cada época tiene su propia forma...” es verosímil proponer exploraciones acerca de cómo formular o reformular la actual desde el propio problema.

En ese sentido, se deben buscar caminos que permitan reordenar ambos temas en acciones progresivas, sobre la base de considerar qué

7 “Debemos producir cosas como si hubieran existido siempre”. Vittorio Gregotti, *L’architettura del realismo crítico*, 2004.

casa y espacio público residencial, en función de nuevas necesidades, es un renovado desafío para el campo de la investigación de la constante ciudad y vivienda.

Desde estas miradas, el marco teórico y la estructura del trabajo, contienen y se afirman en componentes del campo de lo urbano y de lo arquitectónico en un ensamble indispensable.

Se trabaja operando desde la preexistencia y desde la modelización tipomorfológica de piezas y sectores urbanos entendiendo que conservación, renovación y formas nuevas establecen una necesaria relación dialéctica de la que emerge el material de trabajo involucrado en la propuesta urbana.

Estrategias de proyecto

Los resultados obtenidos permiten arribar a conclusiones que, sin ser absolutas ni definitivas, establecen condiciones potenciales de avanzar sobre el tema. Se cuenta con material que posibilita una mirada alternativa sobre el problema, articulando las variables que se consideraron, en búsqueda de resultados integrados con proyección de totalidad.

La propuesta actúa como una excusa para ensayar el intento de introducir la temática arquitectónica como material imprescindible para la producción de instrumentos útiles para reordenar la construcción de la ciudad.

En otro orden de cosas, la exploración es abordada desde la ciudad real y sus insinuaciones, incluyendo su historia y su presente.⁸

También es importante poner en consideración aquello que se conforma históricamente y aquello que se constituye en el presente, a

⁸ Experimentar: "... procedimientos para un universo que no está todavía reglado por códigos ni signos codificados. Para comprender los procedimientos debemos alejarnos de la imagen platónica de una techné que vincula forma y materia [...] no siendo necesario comprender los instrumentos en términos de los "ensamblamientos" de los que forman parte con nosotros o nuestro modo de ser [...] imaginando determinaciones a través de ciencias menores, procedimientos artísticos o ficciones". John Rajchman, Deleuze un Mapa, Nueva Visión, 2000.

partir de valores del momento y prefiguraciones futuras, entrando en juego lo temporal y lo referenciado como valores a considerar.

Difícilmente el modelo que se propone pueda aplicarse a grandes áreas vacías en el corazón de la ciudad. En este caso, la construcción de partes y fragmentos permitiría comenzar un proceso de transformaciones del ámbito urbano, aun tratándose de intervenciones parciales que constituyen proyectos autosuficientes, cuyo funcionamiento pleno no depende de la realización total de la propuesta.

El mejor ámbito para el desarrollo de una vida privada digna solo puede suceder en el marco de espacios públicos apropiados y estos pueden ser indicados desde una estructura de diseño general según la organización urbana buscada.

Las acciones dirigidas a orientar una densificación apropiada deberían sustentarse en:

- La recualificación de los parámetros de calidad ambiental y funcional de la vivienda colectiva.
- El mejoramiento de las condiciones de los movimientos inherentes a la vida residencial en el espacio urbano de la ciudad.
- La generación de espacios según microintervenciones que incorporen equipamientos comunitarios favoreciendo la producción de relaciones sociales.
- La incorporación de problemas surgidos de: la multifuncionalidad, los cambios permanentes de las condiciones de vida, la conformación de los grupos familiares y los cambios de hábitos.
- La reevaluación de la naturaleza culturizada incorporada al espacio de las ciudades como ámbito apto para el desarrollo del tiempo libre y el ocio cotidiano.

En el mismo sentido, es parte del problema considerar que, a lo largo de la historia, los sectores de menores ingresos se han visto enfrentados a sus propios problemas y a la necesidad de resolverlos, creando su propio hábitat, sus barrios, sus viviendas, ya sean rurales o urbanas, fuera de las normas oficiales, siguiendo sus propios valo-

res culturales, los que difieren región por región y se modifican en el tiempo. En un proceso que va, o debe ir, de la subcultura a la producción de sentido, pero impulsado por la intención de producir –no ya de recuperar, dado que la condición histórica está perdida– condiciones de vida cotidiana.

Es claro que dado lo aleatorio, ecléctico e híbrido que es el proyecto, difícilmente se pueda abarcar la totalidad del campo. Tal vez el verdadero desafío a investigar sea el de iluminar, aclarar, presentar la inteligencia de problemas, procesos y resultados de las diversas maneras de producir las formas del proyecto. Las demandas que lo sostienen y su proceso de configuración tienen momentos experimentales entendidos como una forma de explorar, basados en el mecanismo de formular, evaluar y reformular el proceso que se propone.

El mismo puede ser entendido como una forma particular y específica de investigar sobre el proyecto e indagar en los mecanismos del propio procedimiento.⁹

Varios son los caminos posibles. Referido a la totalidad del proceso, es posible pensar en el desarrollo de exploraciones alternativas a soluciones de referencia, así como también modelos diversos que admitan evaluaciones comparativas. La amplitud y diversidad de soluciones, así como las diferentes miradas sobre un proceso o un resultado, sumado a las características particulares y muchas veces personales de quien diseña, hacen opinables los resultados.

Pareciera que uno de los datos que pueden darle cuerpo es una alta presencia de componentes transdisciplinarios que pueden ser sintetizados en propuestas abarcativas de las que –como en todo proceso de investigación– permita extraer conclusiones extensibles a otros casos y por lo tanto verifiquen una condición fundamental en investigación que es la de la comunicación abierta y libre de resultados claramente definidos. Los procesos y resultados, sean obra de mano personal o

9 “... una relectura en clave conceptual de la historia urbana, tratando de extraer de dicho análisis herramientas operativas capaces de situar las soluciones propuestas al nivel y a la escala de los nuevos problemas” (Martí Arís, 1991).

construcción colectiva, son homologadas si son socialmente útiles y pueden ser compartidas y extendidas. Está claro que, en este proceso, los “textos” que generan investigación son los mismos proyectos.

La investigación puede actuar como soporte específico desde el interior de la disciplina, y desde otras exteriores, de los saberes conceptuales e instrumentales que hacen al proyecto de arquitectura, admitiendo que funciona a lo sumo como banco de prueba de actuaciones protoexperimentales y, tal vez, protocientíficas, en general referidas a temas diversos autoreferenciados. No es un camino para hacer un proyecto sino para saber del proceso y de sus diversas partes. Es en la totalidad del proyecto donde puede comprobarse la validez de los estudios particulares. La razón proyectual tiene la obligación de proponerse el desafío de no caer en la tentación de operar según razones únicas o particulares y aceptar el desafío de integrar equilibradamente la diversidad y sus distintas expresiones.

Se trata, también a manera de exploración de un conjunto de datos construidos a partir de información surgida del estudio de temas que permiten un buen grado de precisión en cuanto a recorte, medición y evaluación comparativa con otros casos y otros parámetros, pensando solamente en una franja de información que permita organizar y sistematizar el estudio de casos expertos de algunos aspectos de rendimientos y relación entre temas y su vinculación con las actuaciones proyectuales en las distintas etapas del proceso.

Si bien esto actúa como un recorte del problema dirigido a temas “accesibles”, sirve como banco de prueba, como mesa de laboratorio de la búsqueda de algunas precisiones que aportan al posicionamiento y a la definición del proyecto.

En ese sentido, es posible pensar en la construcción de una “experiencia” de conocimiento de proyecto de arquitectura que incluya el rendimiento, la comparación relativa y la aproximación en algunos campos conceptuales con mayores grados precisión y certeza en cuanto a los juicios y prejuicios preliminares en la operación de proyectar y en la verificación de los resultados como parte del propio proceso.

Marco de referencia de la experimentación con modelos

El desafío es el de una propuesta para ordenar la construcción de la masa de arquitectura residencial, en el marco de la estructura actual de cuadrícula y manzana, con un grado deseable de libertades de proyecto, en orden con la búsqueda de ciertos grados de homogeneidad y coherencia de resultados públicos, a partir de intervenciones privadas según propuestas particulares.

Esto supone una integración e interacción de actuaciones de ambas esferas a partir de establecer ciertos determinantes que puedan ser construidos como datos emergentes de modelos proyectuales.

El proyecto actúa en ese caso como exploración, como modelo de ensayo, cargado de condiciones predeterminadas que deben ser incorporadas y ensambladas en una síntesis proyectual de la que pueden reformularse nuevas condiciones de determinación de la forma.

Los datos salientes sobre los que se sostiene la producción del proyecto y sobre los que deben concentrarse las actuaciones están referidos a la producción del ambiente urbano y la calidad apropiada de la vivienda. Condiciones ambas pertenecientes al ámbito de actuaciones públicas y privadas. En la misma dirección es importante precisar el conjunto de elementos y materiales de proyecto que forman parte del problema. También detectar aquellas cuestiones emergentes de los procedimientos proyectuales o las rutinas de la labor de proyecto, identificando y utilizando instrumentos al servicio del resultado, de tal manera que el procedimiento de proyectar se subordine a metas establecidas sin confundir procedimientos con resultados.

Las condiciones urbanas del proyecto se transforman en un dato determinante del problema, ya que definen la forma, al menos la prefiguración de la misma, desde afuera, desde lo que debe ser atributo de la construcción del espacio urbano característico.

Una posición de partida puede ser pensar las formas de los edificios, de las distintas piezas, a partir de su participación en la forma del espacio urbano. Esta indicación se puede entender como

una insinuación de la forma, en la que el proyecto pierde su posibilidad de ser, por el contrario: el proyecto se concibe como una entidad fundamental del planeamiento y gestión urbana al determinar y calificar el grado de viabilidad de lo que se propone, actuando a la vez como banco de prueba y como movilizador de pautas de proyecto.

Se considera como eje de los estudios la “manzana urbana”, considerando como caso de exploración solo tipos de manzanas cuadrangulares, estudios que podrían extenderse a otros formatos del trazado producto de cortes que las diagonales generan en el tejido. Se toma como unidad de análisis a la parcela y la evaluación de la capacidad de la misma –en proceso de densificación y consolidación– para contener conjuntos habitacionales como parte de la unidad “manzana”.

Modelos experimentales

La morfología de manzana y determinados tipos residenciales existentes funcionan como referencia de las experimentaciones proyectuales que se presentan.

Se trata de usar la propia ciudad como laboratorio para la proposición de modelos legitimados por un proceso inclusivo del estado de las cosas, las prefiguraciones y los deseos sin caer en extremos de utopía o exceso de realidad. El material de trabajo y por lo tanto material de proyecto, atiende tres aspectos que contribuyen al soporte del tema:

- la vivienda, módulo básico para la vida individual y familiar,
- las piezas residenciales en unidades de la escala de manzana con el loteo como una condición de la realidad a considerar, y
- el tejido urbano como resultado de los componentes anteriores y de la condición de la ciudad.¹⁰

10 "... Dada una estructura de diseño suficientemente fuerte para el ámbito público, puede concebirse una inmensa variedad de alternativas en el ámbito privado" (Gosling, 1984).

Se formulan modelos de manzanas urbanas, predominantemente residenciales, que permitan explorar organizaciones arquitectónicas surgidas de propuestas de piezas que incorporen el loteo y variables de densidad como unidad de análisis inicial del problema.

En la dirección de encontrar el sentido de la predeterminación arquitectónica a formular, se manejan hipótesis en función de: reducir las diferencias y las disfuncionalidades espaciales y morfológicas, potenciar el sentido de lugar y tener un manejo abierto de los programas con el objeto de sostener las características de multifuncionalidad y mezcla de funciones de la ciudad.

Los modelos propuestos presentan sistematizaciones posibles, a partir de indicadores tipológicos que orienten la organización de la morfología urbana. En el marco de una formulación próxima y realista del tema, se considerarán edificios y tipos de vivienda que impulsen un ordenamiento progresivo basado en la construcción de cada caso en cada lote.

Se podría definir como un “proyecto táctico” basado en:

- Trabajar sobre componentes esenciales.
- Tener una estrategia que trabaje sobre la reducción de las diferencias y las disfunciones sociales; para ello se debe tender a homogeneizar las condiciones espaciales, funcionales y de lenguaje arquitectónico.
- Elevar el nivel de las áreas postergadas.
- Las formas de construcción nuevas, fundamentalmente las de relleno, deben ser selectivas en cuanto a responder a las condiciones del proyecto general que orienta la propuesta y la situación real en cada caso.

El proyecto es entendido para el caso como acción propositiva que se define en su construcción. Obedece a las sugerencias de acciones previas y modelizaciones que se orientan y reformulan a partir de indicaciones de la teoría que permiten razonar sobre el modelo inspirador, diferenciando el proyecto como práctica del proyecto como modelo de investigación.

EL ESTADO DE LA CUESTIÓN DE LA ARQUITECTURA RESIDENCIAL URBANA

La amplitud del interés disciplinar por el tema exige miradas atravesadas por la historia, la teoría y la práctica, así como también incorporar las consideraciones surgidas de distintos procesos referidos a diferencias culturales regionales o locales.

También pesa la diversidad del clima de ideas –que se verifica en la variedad de propuestas que ponen en juego conocimientos e instrumentos de proyecto de arquitectura en función de construcciones urbanas– que se han multiplicado y diversificado en los últimos años.

El rol que por razones cuantitativas y cualitativas tiene la arquitectura residencial en las ciudades queda demostrado en la importancia que la sociedad le otorga al tema, al expresar sobre el territorio urbano la propia organización de la sociedad en sus diferencias culturales, sociales y económicas.

La arquitectura de la manzana es tomada como un recorte del tema para estudiarla como pieza esencial paradigmática de la constitución del tejido urbano y de la construcción de conocimiento sobre el mismo.

En la mirada sobre la evolución de la manzana y sobre el estado del arte, la articulación de las problemáticas y la elección de los trabajos de referencia responde a criterios surgidos de una observación y ordenamiento por temas o períodos en función de considerar resultados obtenidos con algunas de las propuestas comprometidas con el problema, o con soluciones abarcativas del mismos.

En todo caso, reflejan la búsqueda de actitudes frente al desafío propuesto y, por lo tanto, al proyecto de arquitectura con que se involucra en cada caso.

La manzana: el resultado como conformación histórica

Las estructuras de las ciudades de las primeras culturas urbanas se construían en base a organizar dos categorías de lugares:

- Espacios privados, entendidos como aquellos que resuelven el ámbito para el desarrollo de la vida familiar, tribal o patriarcal;
- Espacios públicos, aquellos que resuelven la esfera de la vida pública a partir de la presentación del poder social, político y religioso en el que la sociedad es convocada al desarrollo de diversos eventos.

Espacio público se entiende, en ese contexto, como el ámbito en el que los individuos se presentan para el desarrollo de actos o acciones a partir de conductas que quedan en evidencia ante los demás, pudiendo ser vistos y oídos por todo el mundo. Esos espacios han sido, históricamente, los adecuados para el desempeño de esas actividades que constituyen el soporte del desarrollo y mantenimiento de la vida en sociedad.¹

En términos histórico-clásicos, los dos soportes fundamentales de la residencia para la vida familiar y para la vida pública se resumen en: la casa pompeyana y la ciudad hipodámica, en la que la idea de espacio público está ligada a la de un lugar para presentar la orga-

1 “... las actividades que sirven sencillamente al mantenimiento de la vida no solo se manifiestan públicamente, sino que están llamadas a determinar la fisonomía del espacio público”. (Arendt, 1993).

nización de la sociedad a partir de edificios que se identifican con el poder en cada caso.

En las ciudades prehispánicas americanas encontramos ejemplos que abonan esta condición de la residencia y del espacio público. En algunas en particular, el protagonista fundamental era el espacio antes que el edificio o el monumento y la verdadera ceremonia cívica consistía en el encuentro masivo en la fiesta, en que se presentaba el poder político y religioso y, en ellas, la monumentalidad del espacio contribuía a realzar las actividades públicas.

La edad media comienza a producir una transformación en las formas de uso de la calle, lo que empieza a modificar su aspecto físico, el cambio de sus actividades y, por lo tanto, su pertenencia a la categoría de espacio público de escala doméstica o monumental.²

Pero el verdadero cambio que transforma la calle en espacio público sucede en el siglo XIX a partir de alteraciones en la vida cotidiana de la sociedad impulsadas por las modificaciones de la organización política de la sociedad, la economía, la industria y las repercusiones en la forma física del espacio y de los modos de uso, que van posicionando a las construcciones residenciales, por cantidad, calidad y valor representativo, en protagonistas fundamentales en la construcción del espacio público.³

Los extremos de vida privada-vida pública, en su evolución y a partir del siglo XX, pasan a otras escalas de articulación entre ambas. Calles, plazas, parques, etc. cambian de función perdiendo o transformando las originales. La edificación residencial deja de garantizar plenamente la vida privada, sin que los espacios libres entre edificios

2 “En la ciudad antigua la relación tipo – área residencial es simplemente agregatoria. A partir de la ciudad medieval el tipo edificatorio se agrega en manzanas residenciales que definen no solo la morfología de las áreas residenciales sino que también el espacio público”. (Monestiroli, 1993).

3 “... al estar la casa positivista y el bloque residencial animados por un imperativo moral de que lo colectivo sea el valor superior, el destino último de la vivienda será modelar y resolver el espacio público, hacer ciudad. Este es en definitiva el proyecto ilustrado de cuyo optimismo social participa profundamente el positivismo: construir ciudad, construir el espacio público a través de la vivienda” (Abalos, Iñaki y Herreros, Juan, 2000).

faciliten o posibiliten plenamente nuevas entidades de relación como los potenciales contactos y relaciones sociales intervecinales.

La casa original para ese modelo urbano residencial estaba pensada con una fachada pública que construía el resultado formal de la calle, la plaza o el parque, espacios paradigmáticos en los que se concretaba en forma libre y continua, el espacio público de la ciudad en oposición a un interior privado, a partir de un espacio propio para el desarrollo de la vida doméstica cotidiana que generalmente se concretaba en la forma de un patio para cada casa. Esa relación se rompe con el bloque y con su emergente para la dimensión parcelaria, el edificio en altura entre medianeras. Así, el salto de la casa al departamento implica importantes cambios en la concepción del espacio privado y del público.⁴

La copropiedad del edificio y del suelo instalan otra forma de relación social y económica entre los residentes y entre estos y la ciudad, concretándose la forma urbana a partir de tipologías, lenguajes y dimensiones residenciales características. Da lugar a la aparición de un nuevo arte urbano, nuevas entidades menores, fragmentarias y parciales en el paisaje de la ciudad, apoyadas en actores excluyentes como: el mercado, los reglamentos –expresión visible del hacer del urbanismo basado en limitar antes que en proponer– y la cultura arquitectónica.

Historia de la arquitectura residencial en la conformación de ciudades. Los principales períodos

La mayoría de nuestras ciudades heredan organizaciones y trazados planimétricos del siglo XIX. Desde 1800 en adelante, con momentos culminantes a fines del siglo, las ciudades incorporan, en su definición, problemas emergentes tales como:

4 “...a la variable forma de la manzana le corresponde la definición de tipos edificatorios que resuelvan sus problemas de edificación en parcelas menores de formas dispares”. (Monestiroli, 1993).

- las diversas formas del internacionalismo socialista el que, aún expresado en metas parciales, exigían un replanteo de las formas y calidades de vida en los conjuntos urbanos cada vez más masivos, más complejos y más compactos, lo que implicaba nuevos tipos residenciales de vivienda colectiva;
- el crecimiento de las actividades terciarias y de servicios, así como un incipiente consumo que demandaba otros y mayores espacios, sosteniendo la aparición y el crecimiento de una nueva dimensión de social; la conformación de la “clase media” que implicaba otro perfil de demandas;
- la aparición de nuevos medios de tránsito y transporte y el advenimiento del uso masivo de la energía eléctrica insinuaban recursos masivos de gran impacto en las ciudades;
- nuevos recursos en la organización del espacio y de la forma urbana.

La ciudad del higienismo propuso un sistema de organización racional que se concretaba en planimetrías y estructuras arquitectónicas rotundas para dar respuesta a las demandas emergentes.

En la actualidad son esos “planos” los que condicionan la organización de numerosas ciudades contemporáneas. Un análisis del proceso encuentra que acomodaron, durante el siglo XX, de la mejor manera posible, las tensiones sobre sus territorios pero entraron en crisis en el siglo XXI. En términos de considerar los problemas que enfrentan actualmente las condiciones funcionales y espaciales de las urbanizaciones complejas, el texto *La arquitectura de la vivienda colectiva. Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea*, de Josep María Montaner, abarca una gran cantidad de ejemplos históricos y de reciente producción, indagando sobre temáticas contemporáneas como sostenibilidad, participación, periferia, flexibilidad, cambios sociales y en las formas de uso de las viviendas, transformaciones tecnológicas en su afectación en la vida doméstica y en la producción de viviendas.

El análisis incluye casos desde los años 1980 y propone que

Ello comporta afrontar cuestiones predominantes del presente: la propuesta de plantas tipo que sean flexibles, a partir de la correcta elección y situación del núcleo o la periferia para los ámbitos especializados; las combinaciones modulares complejas para dar cabida a la diversidad; la capacidad de adaptación a la realidad existente; las estrategias para crear barrios; y la superposición de capas y tejidos polifuncionales. (Montaner 2018)

Temas todos determinantes que pueden detectarse en los ejemplos elegidos en forma aislada o en varias respuestas. Se señalan aciertos importantes en sí mismos y como proyección en otros emprendimientos y en el tiempo; el caso más paradigmático que ejemplifica lo que se pondera es el de la Teoría de soportes, de N. John Habraken, que “... exploró unas estructuras básicas, una especie de formas arquetípicas desarrollables en planta y en el espacio que permitiesen una fácil apropiación y personalización por parte de los habitantes” (Montaner 2018).

La diversidad y amplitud temática y la cantidad de casos de referencia propuestos recorren los problemas que se acusan en el campo que se centra en la producción de viviendas y conjuntos ubicando el problema de conciliar intereses individuales y colectivos en lo que hace a los usuarios y a los productores, lo que queda planteado al decir

... lo que se pretende es aunar el objetivo de la singularidad –que permite responder a las particularidades del lugar, de los individuos y de las diferentes necesidades a las que han de atender las viviendas– con el objetivo de la producción, con lo que se alcanzarían las ventajas sociales y económicas de la seriación. (Montaner 2018)

Queda abierta la problemática de la integración de los temas y problemas que se plantean, fundamentalmente frente a la producción

de cantidad de entornos complejos multifuncionales en el tiempo y en lo que implica la producción y renovación continua de la ciudad.

La pregunta ya formulada acerca de la capacidad de la ciudad histórica de soportar las demandas actuales se plantea en esa misma línea.

En relación con el tema que nos ocupa interesa determinar datos genéricos constitutivos de la relación recíproca y determinante de cuatro componentes del tema en cuanto a su participación en la configuración de la morfología y funcionalidad urbana en cuanto al papel de la casa y el tipo edificatorio en el determinismo de la relación dialéctica de la construcción de piezas-manzana y el trazado de calles y espacios públicos, indagando la relación recíproca entre:

- La unidad de vivienda (el mundo privado);
- Las piezas arquitectónicas de acoplamiento de unidades (el mundo semipúblico);
- Las piezas urbanas y los espacios públicos resultantes que determinan los agrupamientos de edificios residenciales (el mundo de lo público);
- Los tejidos urbanos y su relación con la construcción de la complejidad urbana (el mundo relacional-multifuncional).

En esa dirección es fundamental la consideración del ensamble necesario de actores, políticos sociales y económicos presentes en la problemática de la producción del entorno construido. En los avances del escrito “Gestión urbanística y proyecto urbano” de Juan Carlos Etulain, se evalúa la figura de gestión coparticipativa público/privado como condición necesaria en emprendimientos urbanos de envergadura, para impulsar propuestas como la que se presentan.

En el contexto de un sistema económico productivo liberal capitalista, el capital privado es dato constitutivo sustancial que debe ser direccionado en su participación para una intervención solidaria, colaborativa, que favorezca la construcción de la ciudad orientada hacia una meta intencionada a partir de propuestas urbanas y arquitectónicas en escala con cada caso.

El rol del Estado es insoslayable. Debe ser quien propone, impulsa y regula la gestión compartida, principio señalado por Juan Carlos Etulain (2009) al plantear que “El Estado ya no solo es regulador y controlador sino, además, innovador y promotor del desarrollo desde el sector público; e involucra, por lo tanto, la participación de la ciudadanía como protagonista en el proceso”, referencias que apoyan el concepto de acción mixta público-privado como instrumento necesario en que los intereses públicos son contruidos con inversiones privadas.

Una mirada sobre la arquitectura en la historia de la construcción de la ciudad, en la búsqueda en el tiempo de los problemas actuales, que en una primera mirada, no excluyente ni definitiva, podríamos sintetizar en:

- Demandas multifuncionales
- Movimientos e intercambios físicos y virtuales, flujos y fluidos
- Recalificación de condiciones ambientales
- Espacio público y relación con la naturaleza
- Multiplicidad y polisemia de valores representativos
- Inserción en la producción y el trabajo
- Cambios en los modos de vida, de relación y de intercambios
- Complejidad de hábitos culturales y uso de los espacios

Constituyen un conjunto de presiones que actúan sobre partes y piezas de formatos arquitectónicos y espacio público, en acciones públicas y privadas de conformación multifacéticas. En el mismo sentido, la preocupación por la construcción de nuevas “formas de densidad” urbana se presenta como problema genérico de la configuración de arquitectura residencial.

También parece importante considerar la relación entre procesos genéricos universales y condiciones particulares de cada lugar, en lo que hace a la evolución de la relación de la forma urbana y la tipología de los edificios.

Es posible rastrear el proceso constitutivo a través de diversos procesos históricos y diferentes resultados en cuanto a la configuración

arquitectónica y urbana resultante, obviamente aceptando el gran paso social, técnico y cultural que hay entre la casa con patio original y la vivienda colectiva, dando forma a piezas urbanas y, por extensión, a la ciudad. Esta situación la considera Antonio Monestiroli (1993) en *La arquitectura de la realidad* a partir de establecer cuatro momentos determinantes de las organizaciones en la construcción de la residencia urbana. En tal sentido, se establecen características genéricas diferenciales de cada momento en relación al formato urbano que define cada configuración:

- 1- Una, la de la ciudad histórica de la antigüedad, basada en la agregación de casas individuales con patio resultando tejidos compactos en algunos casos compactos y dispersos en otros.
- 2- El modelo de origen medieval que evoluciona, en el tiempo, con variantes diversas, conformada por piezas arquitectónicas compactas y densas de altura definiendo calles de estructura definida por los propios bloques de vivienda que incorporan espacios de trabajo.
- 3- La búsqueda de tipologías de vivienda colectiva del Movimiento Moderno, a partir de unidades aisladas de densidad media y alta a partir de formatos arquitectónicos basados en geometrías rotundas y viviendas experimentales.
- 4- El retorno al bloque manzana y a la mirada sobre la ciudad tradicional y las tipologías arquitectónicas de arraigos regionales identitarios en búsqueda de densidad, multifuncionalidad y calidad ambiental.

Evaluando en profundidad, fundamentalmente, diversos momentos de la historia y fundamentos teóricos de cada proceso, indagan sobre las diferentes maneras de llegar a la forma arquitectónica, las organizaciones urbanas y la ciudad.

La relación entre ciudad y arquitectura residencial es mirada a partir de los datos específicos de cada caso, según una posición teórica amplia que hace del lenguaje un dato constitutivo de los procedimientos, instrumentos y dispositivos para llegar a la forma y al resultado final considerado.

La arquitectura es el elemento que determina la construcción de la ciudad. Queda expresado en definiciones como "... a todo elemento de la construcción de la ciudad le corresponde un tema de arquitectura que tiene una realidad propia antes de ser definida de nuevo por el proyecto..." (Monestiroli 1993), lo que habla de la ciudad como un proceso en continua modificación que entrega datos de proyecto y recibe nuevas propuestas que deben reconocer la dinámica del proceso.

En esa dirección distinguiremos las siguientes fases:

- 1 - Ciudades del mundo antiguo y las primeras ciudades del mundo griego y romano.
- 2 - Ciudad clásica basada en el bloque manzana con diversos formatos, evoluciones y variantes.
- 3 - Movimiento moderno e innovaciones tipológicas
- 4 - Retorno a la manzana
- 5 - Diversidad contemporánea

1. Ciudad del mundo antiguo

A partir de diferencias ambientales, territoriales, culturales, tecnológicas y por tratarse de culturas urbanas en diferentes regiones aisladas entre sí aun en continentes diversos, muestran asombrosas semejanzas, determinadas por la residencia, las necesidades de movimientos y comunicación, la producción de espacios públicos de diversas escalas y los monumentos políticos y/o religiosos. Viviendas compactas cerradas sobre sí mismas a patios, cerradas a las calles con muros, producían tejidos chatos y extensos de los que emergían los monumentos.

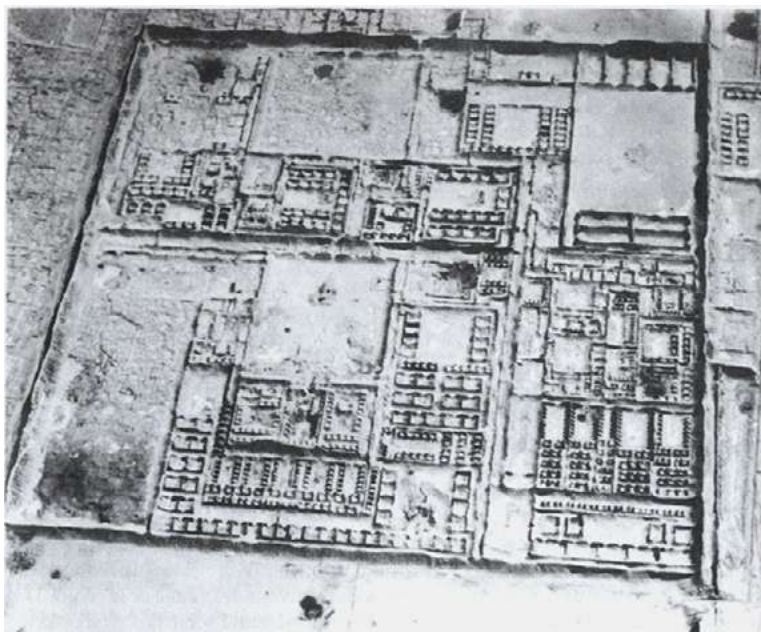
La vida se basaba en la producción agrícola con manufacturas domésticas y servicios mínimos de subsistencia. Expresaban claramente el funcionamiento de grupos familiares, ampliados, numerosos e intensos, vinculados por calles estrechas organizadas en estructuras regulares, con el solo objetivo de resolver vinculaciones por tracción a sangre.

El agrupamiento a partir de la "agregación sucesiva" de viviendas en conjuntos compactos conformaba una masa urbana que, con diferencias de dimensiones y lenguajes, es genérico en casi todos los casos.

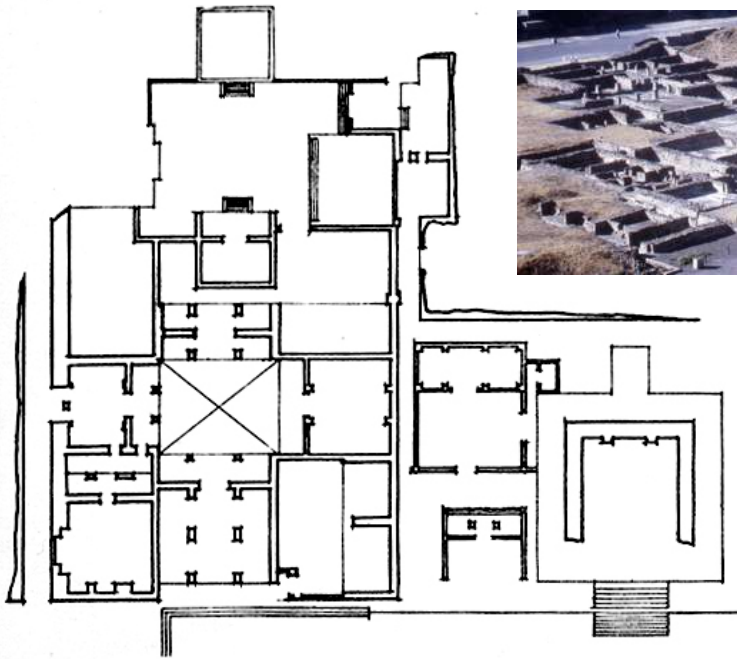
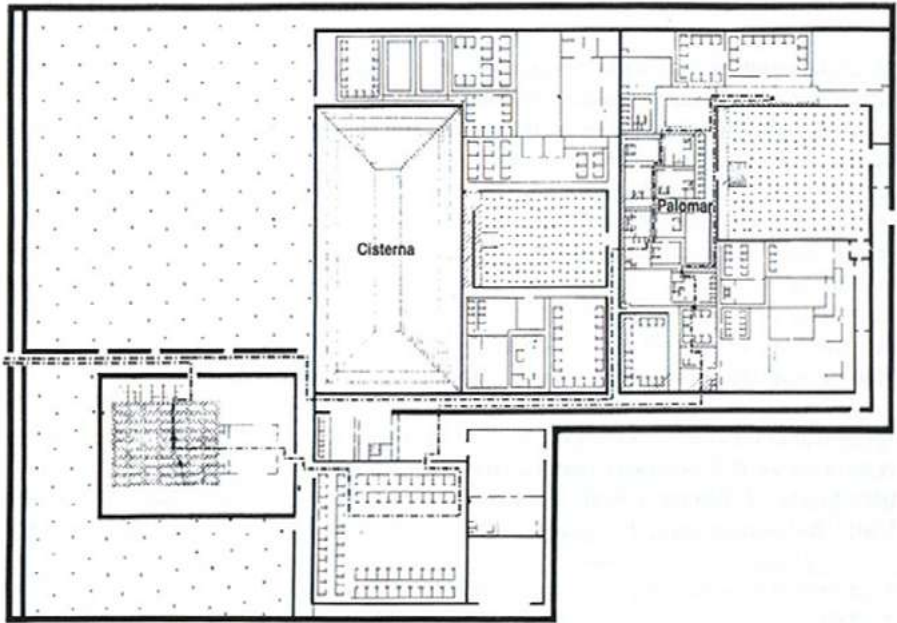
El mundo griego y romano supone un ordenamiento de unidades residenciales mínimas semejantes ordenados según principios formales para el tejido residencial y el resto de las partes de la ciudad.

La urbanización se densifica, las casas dan frente a las calles y plazas, organizadas en hileras en bloques de diversas dimensiones, construyen la arquitectura de los espacios urbanos, otorgándole jerarquía y sentido público.

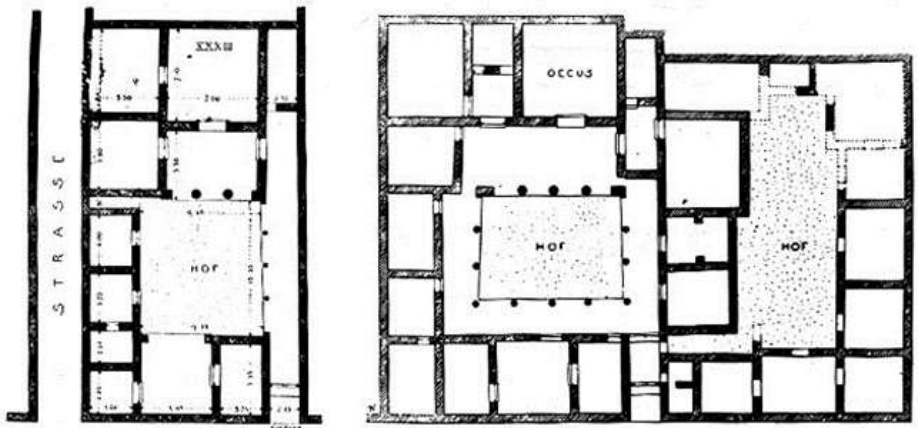
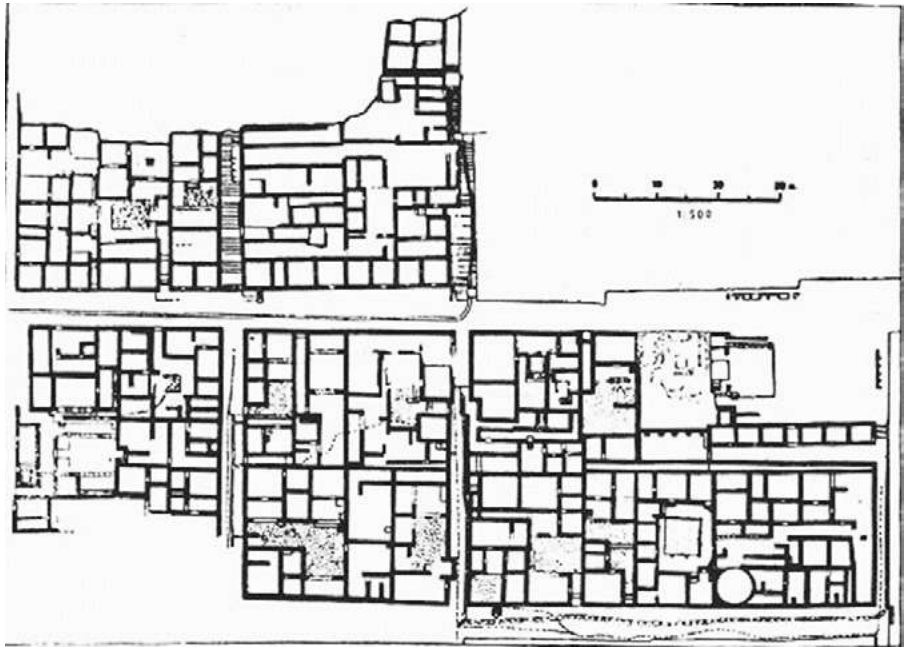
Como en el mundo antiguo, también según diversas regiones y culturas se producen diferencias aunque detectando recursos genéricos. El rol de la casa en la configuración de la esencia de la ciudad es determinante.



Origen de la organización de sectores de conjuntos habitacionales de magnitud. Predios cercados albergando familias o grupos, con distinto grado de compartimentación, vinculados y a la vez separados por pasajes entre muros, sólo para tránsito menor y acceso a los recintos. Tres momentos de la historia urbana. Chan Chan, La ciudad de barro de la costa norte de Perú.

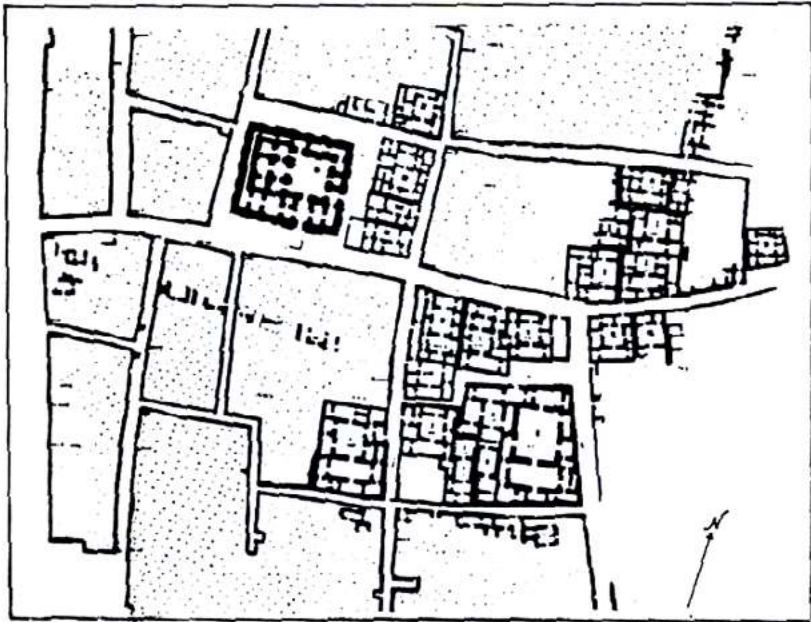
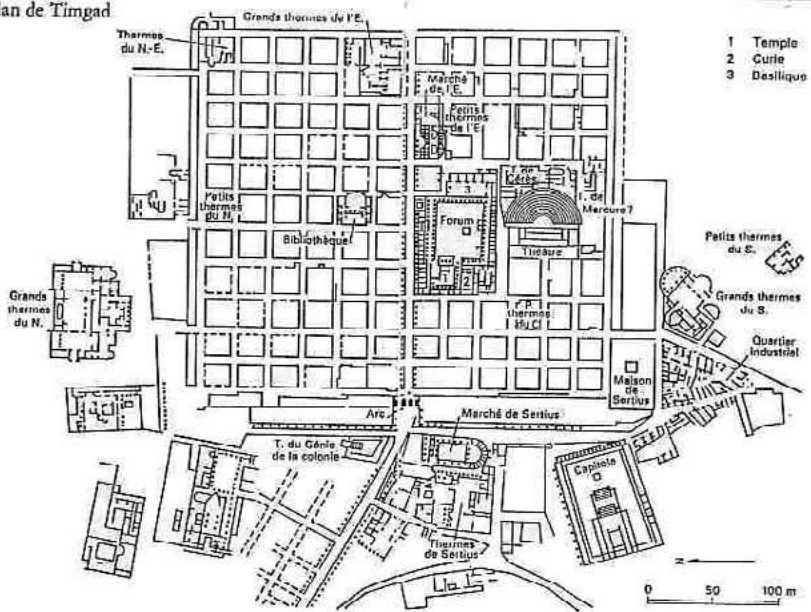


*Sector urbano
y planta de una
vivienda en
Teotihuacan.*



Fragmento de la trama y de viviendas grecorromanas

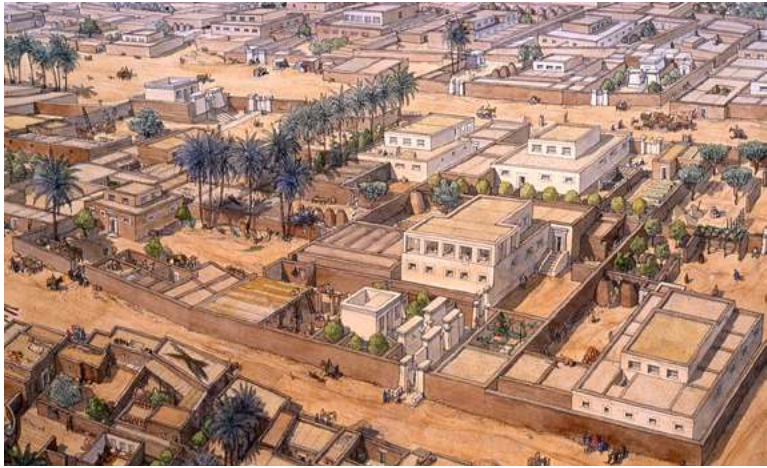
Plan de Timgad



Timgad, Ciudad Romana en el norte de Africa con apogeo en el Siglo IV con estructura de bloques y calles con los monumentos insertados en la organización de bloques amanzanados.

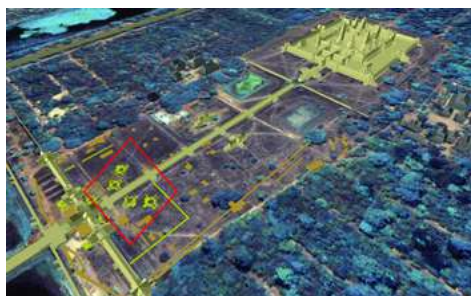
*Pisac. Ciudadela
Inca en los
Andes Peruanos.
Estructura
regular de recintos
articulados por
circulaciones.
Alojando conjuntos
residenciales
familiares. En un
área próxima el
trazado primitivo
persiste en la
estructura urbana
actual.*



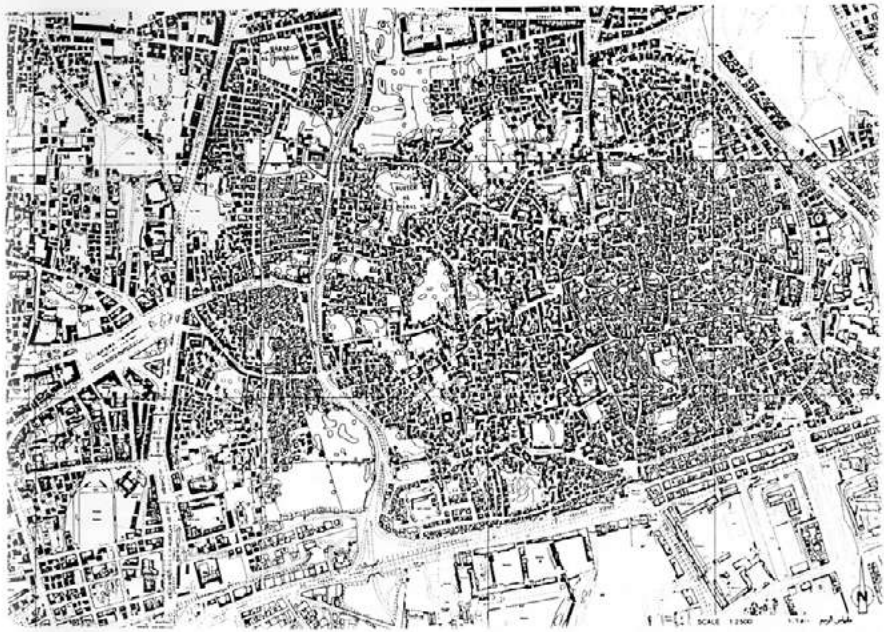




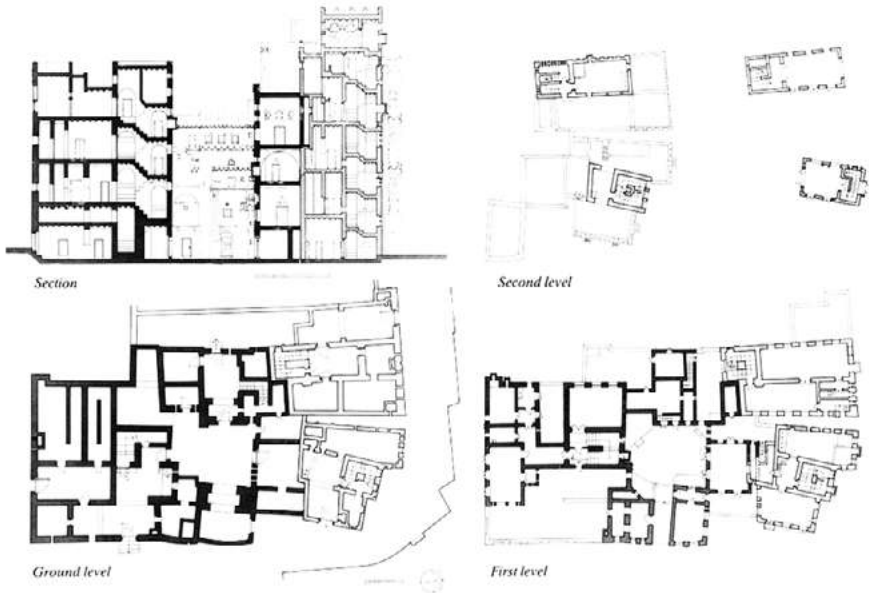
Tell el Amarna. Ciudad Egipcia del siglo XIV A.C. con trazado de partes según una estructura geométrica ortogonal.

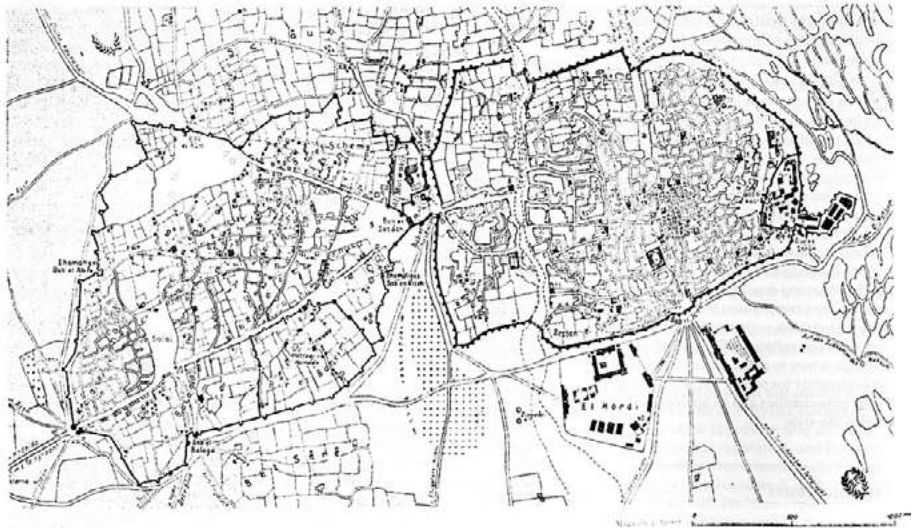


Angkor Cambaya. Hipótesis de reconstrucción de la ciudadela. Siglos IX al XV. Estructura articular de tejido residencial y monumentos.



Medioevo en la ciudad de Sana'a – Yemen. Planta de calles y viviendas en el sector Old Sana'a. Viviendas, fragmento de una manzana compacta. Dimensiones y medioambiente actual de las calles.





2. Ciudad de bloques manzana residenciales. La ciudad clásica basada en el bloque manzana con diversos formatos, evoluciones y variantes

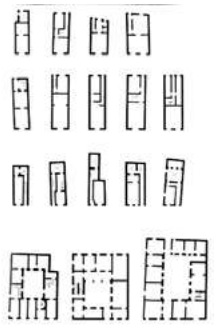
En el pasaje de la agregación sucesiva de la ciudad del mundo antiguo, al bloque construido por sumatoria de pequeñas piezas, el mismo se convierte en un edificio residencial más complejo.

Se configura incorporando otros problemas que producen diferencias comparativas, fundamentalmente la vida familiar multiconformada, que incorpora formas más avanzadas de trabajo doméstico promoviendo procesos comerciales impulsados por los intercambios entre ciudades, con mayor producción de objetos y alimentos que mejoran la vida cotidiana. La casa que incluye el trabajo se comprime y eleva en altura. La ciudad se hace más compacta, casi una masa surcada por calles en la forma de tajos sinuosos también como recurso frente a los problemas defensivos que se suman a la muralla, constituyendo organizaciones intra y extra muros.

La urbanización se densifica, las casas dan frente a las calles y plazas; organizadas en hileras en bloques de diversas dimensiones construyen la arquitectura de los espacios urbanos, otorgándole jerarquía y sentido público.

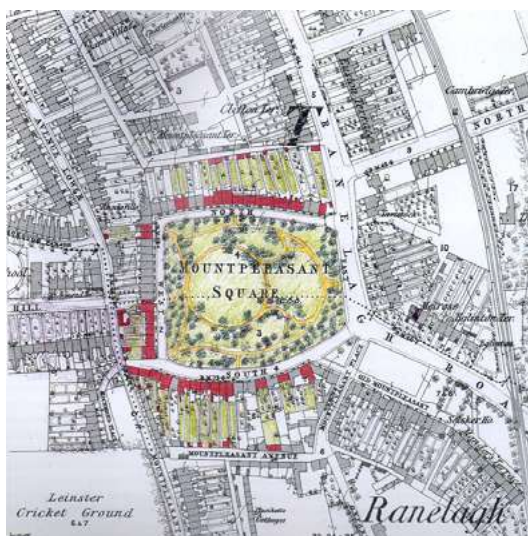
Como en el mundo antiguo, también según diversas regiones y culturas se producen diferencias aunque detectando recursos genéricos. El rol de la casa en la configuración de la esencia de la ciudad es determinante. El castillo/palacio, la iglesia y la plaza-mercado terminan de definir el perfil de la ciudad.

Una de las mejores síntesis es la elaborada por Antonio Monestiroli al decir: “La dicotomía entre lugares urbanos y naturales es propia de la ciudad del ochocientos, la última forma de la ciudad mercantil construida sobre reglas precisas y compartidas por todos. La ciudad del ochocientos ha constituido, y constituye aún hoy para muchos, un contexto fuerte en el cual colocar el proyecto. La calle impone reglas para asomarse que determinan gran parte del carácter de la vivienda”. (Monestiroli 1993)

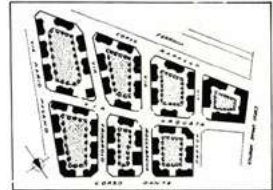
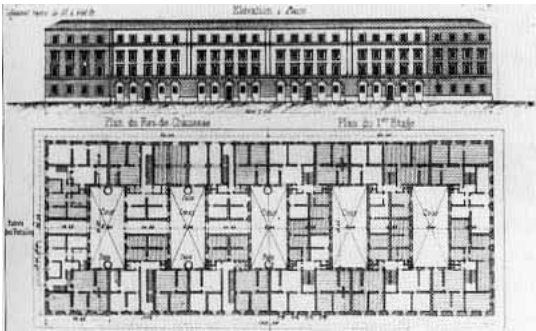


*Imagen Aérea: Ciudadela de Villefranche.
 Pirineos Franceses. Planta de sector urbano
 central de la ciudad de Berna - Suiza.
 Viviendas en Pavia - Italia.*





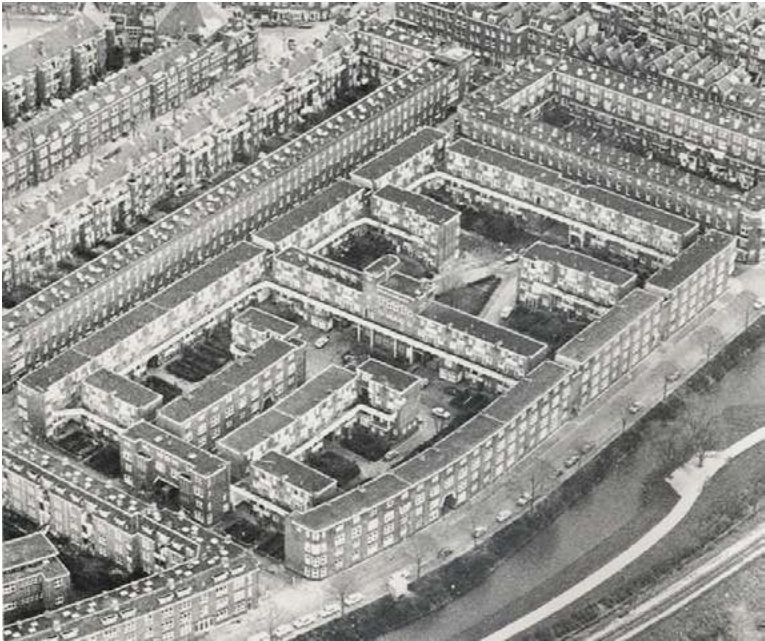
Una plaza y parte del sector construido de Dublín – Irlanda en el que se verifica el compromiso entre la forma y el espacio urbano resultante. Un sector del Dublín actual con un sector del S XIX en primer plano. Distintos ejemplos del compromiso entre la casa, el bloque edilicio, la pieza urbana y el tejido urbano resultante en emprendimientos de vivienda en: Hamburgo, Milán, Florencia.



Bloques residenciales de las extensiones urbanas del Siglo XIX en ciudades Europeas. Con formatos homogéneos en la conformación de viviendas, espacios semipúblicos y calles.



Spangen – Holanda arquitectura residencial construida en torno a 1920.





La Plata alrededor de 1935. La homogeneidad de la ciudad de la arquitectura civil e institucional del «academicismo».



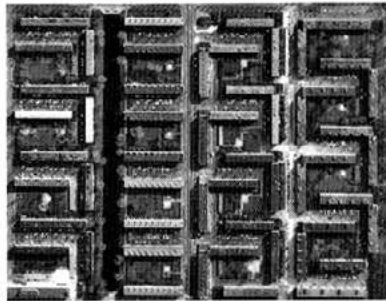
a



d



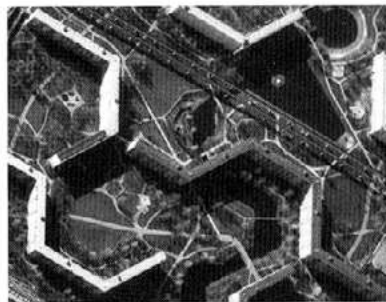
b



e



c



f

Una síntesis de la evolución de la arquitectura y del desarrollo urbano ejemplificado en distintos momentos de la construcción de la ciudad de Amsterdam - Holanda. (Habraken, 1998)

a) el orden medieval

b) el siglo XVII

c) el siglo XIX

d) el trazado y la arquitectura de Berlage a principios del S XX

e) el momento de «posguerra», de Van Eesteren, en torno a 1950

f) la extensión del sector Bijlmermeer alrededor de 1960.

3. *Movimiento moderno e innovaciones tipológicas*

En el marco del continuo histórico que supone la arquitectura con la construcción de la ciudad, los orígenes del movimiento moderno marcan un momento particular en lo que hace a marcar la diferencia con lo actuado hasta el momento, fundamentalmente con la arquitectura del siglo XIX, a partir de plantearse cuestiones emergentes del desarrollo de la sociedad que podían direccionar otras búsquedas, principalmente en términos de variaciones en la tipología de los edificios y en el lenguaje arquitectónico de los mismos, podemos decir que se comenzó tratando de liberarse de los “estilos” para terminar, finalmente, generando otro. Siempre hay una arquitectura moderna en oposición a otra anterior que dejó de serlo. Una de las distancias que se trataba de buscar era el distanciamiento de cánones que se venían “transportando” desde la antigüedad.

El bloque manzana es entendido como una estructura que se “amolda” a los trazados urbanos existentes. Los formatos del movimiento moderno –entendido como un proceso, aún en desarrollo, que se inicia a principios del siglo XX–, el bloque, la cinta, la torre se acomodan a la dimensión y proporciones de manzanas, patios, calles, organizando espacios públicos y semipúblicos en relación con la ciudad.

Una reflexión sobre el pasaje de la manzana, en su desarrollo histórico, al bloque o más genéricamente a la pieza suelta –autónoma o relacionada pero siempre concebida casi como un objeto–, provocan para P. Panerai, J. Castex y J. Ch. Depaule, en *Formas urbanas de la manzana al bloque*, la pregunta sobre la posibilidad de que la manzana sea potencialmente un mecanismo apto para reimpulsar formas de relación proponiendo una espacialidad con ese fin. En ese sentido, los autores se preguntan “... la manzana, unidad de división, unidad de tejido urbano, ¿es acaso una unidad de uso? ¿lo fue en algún momento? ¿fue o sigue siendo la causa de un uso concreto?” (P. Panerai, J. Castex y J. Ch. Depaule 1977).

En forma directa, se buscan las respuestas en cinco casos paradigmáticos en que esa transición puede rastrearse:

- El París de Haussmann, marcando el fundamento social de las operaciones y el comienzo de la casa particular como centro de la vida íntima y familiar para las clases altas. Pero es la búsqueda de la calle lo que impulsa las operaciones urbanas, siendo la resolución de los bloques de vivienda un recurso para ello.
- Las Ciudades Jardín de Londres, ejecutadas entre 1905 y 1925, en las que la apertura de la manzana, por agrupamiento y adición de casas con terreno propio y huerta produce formatos variados: lineales, cerrados o abiertos en los que predomina la calle abierta por jardines frentistas de cada propiedad de dudosa continuidad espacial.
- Las Expansiones de Amsterdam entre 1913 y 1934, en las que se pone verdaderamente en juego el tema de la arquitectura urbana frente a la construcción masiva de viviendas experimentando la construcción de manzanas con patios interiores con equipamientos de conjunto, de diseños diversos que mantienen el interrogante ¿puede el espacio central actuar en casos favorables como un lugar de apropiación o acomodación colectiva que no niegue las posibilidades de uso individual, es decir, como un lugar socializado? Es uno de los casos en los que se recurre a la construcción de manzanas cerradas para la construcción de nuevos fragmentos de ciudad.
- Un caso semejante, aunque menos rotundo en cuanto a la configuración de las piezas y siguiendo tipologías variadas de vivienda, es el del Nuevo Frankfurt de Ernst May, desarrollado en un corto período entre 1925 y 1930, en el claramente se comienzan a abandonar las “últimas sombras neoclásicas”, produciéndose aperturas del modelo en los albores del movimiento moderno en emprendimientos masivos que preanuncian la Carta de Atenas, en la forma de conjuntos abiertos y cerrados de viviendas individuales en línea y colectivas en cintas.
- Las propuestas de Le Corbusier y la Cité Radieuse propone casi la “extinción” de la manzana y de la calle, sustituidas por piezas aisla-

das, bloques o edificios en altura en la forma de macroestructuras para construir la ciudad nueva desde cero.

Se debía responder a nuevas necesidades, con otros recursos técnicos, otros parámetros estéticos, otros impulsos ideológicos, otros instrumentos y dispositivos de proyecto que intentaban nuevas configuraciones y formatos arquitectónicos.

Desplazó el mundo de la reproducción de los estilos históricos, de la simetría, los adornos, las molduras y las curvas, privilegiando formas elementales, las superficies lisas, las líneas geométricas, los colores puros y las razones geométricas exactas, a partir de un definido sentido de abstracción de la forma y del lenguaje, impulsado por impulsos estéticos originados en gran parte en la dirección que proponía la pintura abstracta del cubismo. Geometrías puras, planos, colores, composición de la forma, ritmos, uso de la luz, del color, desafío a la tectónica; sumados a una reinterpretación de la funcionalidad proponían reinventar una arquitectura que no iba a ser heredada sino “inventada”.

Los resultados refieren a modelos que resuelven tipos de viviendas de dimensiones reducidas y resoluciones funcionales –considerando condiciones de repetición, incipiente industrialización, crecimiento indefinido, equilibrio entre espacio libre y construido, libre configuración de organizaciones urbanas, igualdad de oportunidades de sociabilidad, construidas a partir de formatos que se basaban en buscar el ensamble de los espacios habitables de las viviendas de manera eficiente y precisa asistidos por diversos sistemas circulatorios comunes. La línea, la sistematización dimensional, los recursos formales y el lenguaje puro y abstracto concretaban organizaciones urbanas cerradas, semicerradas o abiertas, resultado de la articulación de tiras, bloques y, en general, piezas geométricas rotundas; siempre relacionando unidad habitable y tipo edificatorio, siendo la organización urbana resultado de la composición de partes.

En muchos casos, los proyectos de viviendas individuales son ensayos para el estudio de ensambles de unidades colectivas; a modo de

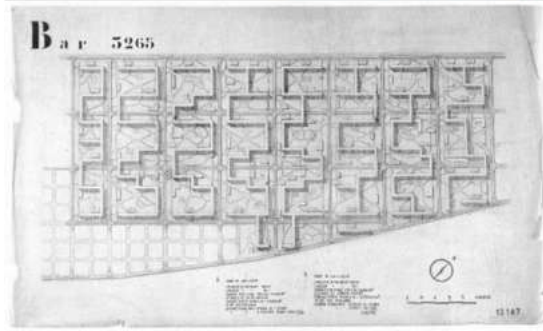
ejemplo valen las experiencias Le Corbusier y Hans Schmidt. Comienza un proceso que se prolonga durante todo el siglo XX y continúa marcando el horizonte de muchas intervenciones proyectuales actuales, proponiendo un esquema analítico, aún hoy operativo, que no definió una posición única sino un conjunto diverso de operaciones posibles.

Podemos describir una fase posterior como “después del movimiento moderno”, como momento de revalorización de la calle como espacio urbano y vecinal, que impulsa el uso del interior de manzana como ámbito complementario de actividades residenciales en forma de estacionamientos, equipamientos y servicios varios. Y otra como de “Vanguardias y neovanguardias”, en la que la manzana se concibe como una estructura compleja con formato arquitectónico, destinada a albergar funciones emergentes de multifuncionalidad y complejidad de la vida urbana, tales como modificación de hábitos y formas laborales y de intercambio, constitución de núcleos de convivencia familiar, incorporación de la naturaleza, demandas de servicios y equipamientos diversos.



El bloque manzana entendido como una estructura que se “amolda” a los trazados urbanos existentes. Los formatos del Movimiento Moderno - entendido como un proceso, aún en desarrollo, que se inicia a principios del siglo XX - el bloque, la cinta, la torre, se acomodan a la dimensión y proporciones de manzanas, patios, calles, organizando espacios públicos y semipúblicos en relación con la ciudad.

PLAN MACIÀ. Poble Nou
Le Corbusier + GATCPAC, 1934



PLAN MACIÀ.
Una casa, un árbol
Le Corbusier + GATCPAC, 1934



1000 hab/Ha. Ocupación 12%



750 hab/Ha. Ocupación 48%

Le Corbusier. La casa, la arquitectura del conjunto, el resultado urbano; son temas constantes de las propuestas de vivienda colectiva. La casa del "Pabellón del Espíritu Nuevo", como síntesis de la posibilidad de construir una vivienda colectiva que reformule algunas condiciones de la vivienda individual.



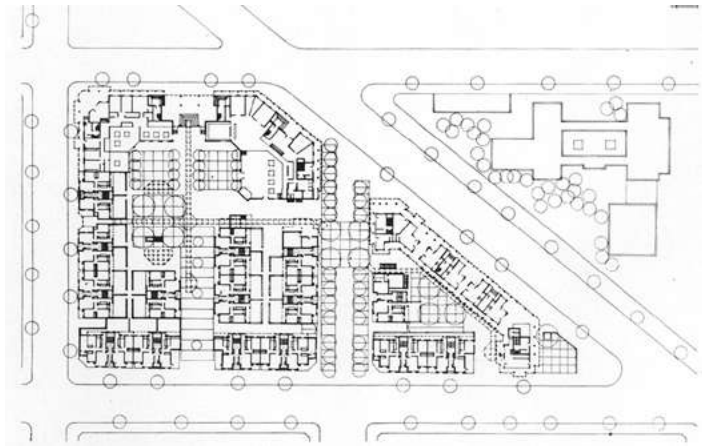
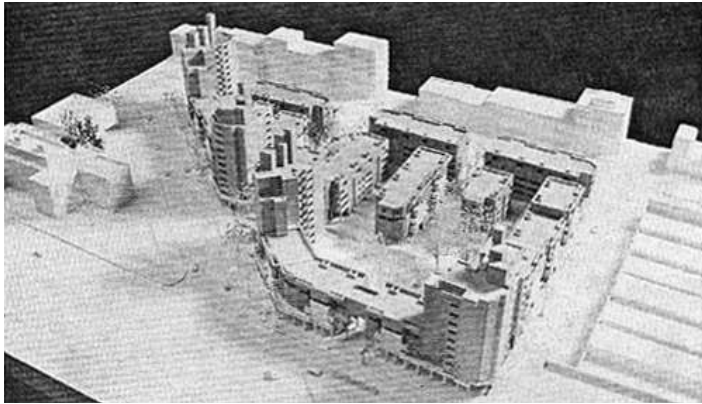
*Ricardo Pulgar San Martín. Huanchanca "El Curvo", Antofagasta, Chile.
Una macroestructura urbana de viviendas sociales que se acomoda a la rígida pendiente del terreno salvando el desnivel de las calles que contribuyen a organizar el conjunto.*



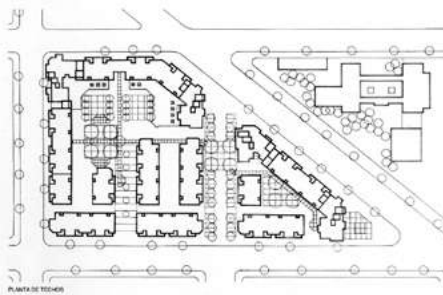
Weissenhof - Stuttgart, 1927.



Conjunto de viviendas en Roma sobre Avenida Argentina. Un edificio residencial de mediados de siglo que termina de construir la morfología de la manzana perforándola. La retórica de la arquitectura de recinto y patio adaptada a la ciudad densa y abigarrada.



FACEDAS MONTEVIDEO



PLANTA DE 100-008

*Arq. C. Banini y otros.
conjunto Rambla de
Montevideo - Uruguay.
Adaptaciones en la
década del 70 de
tipologías edilicias en
manzanas, articulando
tiras y torres en
intervenciones de
densidad media-alta.*





*El Berlín de 1800.
La arquitectura en el
periodo socialista de
principios de siglo XX.
Conjuntos habitacionales
de viviendas mínimas,
a las que el conjunto
urbano le otorgaba
dignidad. El barrio
Hansa del periodo
de posguerra, Bloques
aislados en el verde
de diferentes autores.*



La experiencia del IBA, restitución urbana en la década del 80, diferente escala y autores de las intervenciones para la reconstrucción de módulos urbanos.





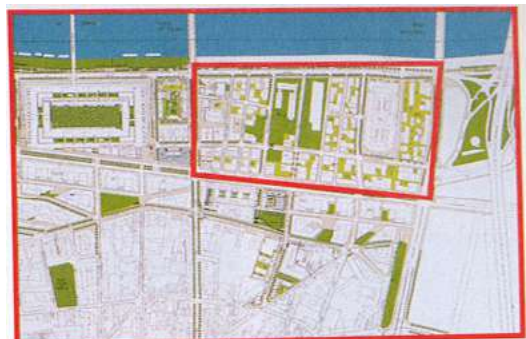
*El Berlín corporativo
de la década del 90,
grandes operaciones
urbanas para
estimular la ciudad
después de la caída
del muro.*





Macroestructuras en el decenio 1960-1970 en Londres. Incorporación de funciones de equipamientos de grandes dimensiones como supermercados, estacionamientos interiores, gimnasios, etc.

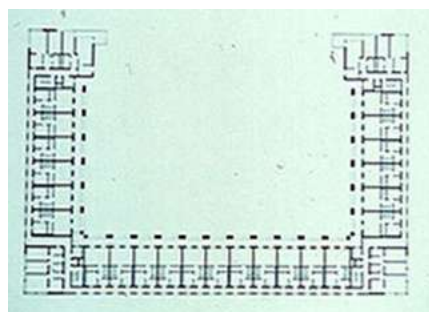
Conjunto Villa 7, Buenos Aires. Arq. Osvaldo Cadrón y otros, incorporación de residentes realojados de villas de emergencia al tejido social y urbano de la ciudad a partir de tipologías edilicias tradicionales: torres y tiras con espacios intermedios de uso público prolongando las calles de la ciudad.

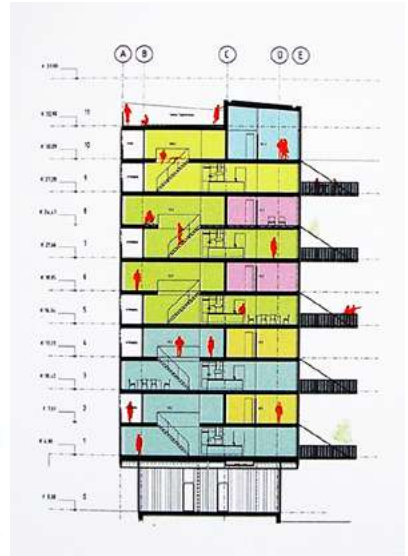


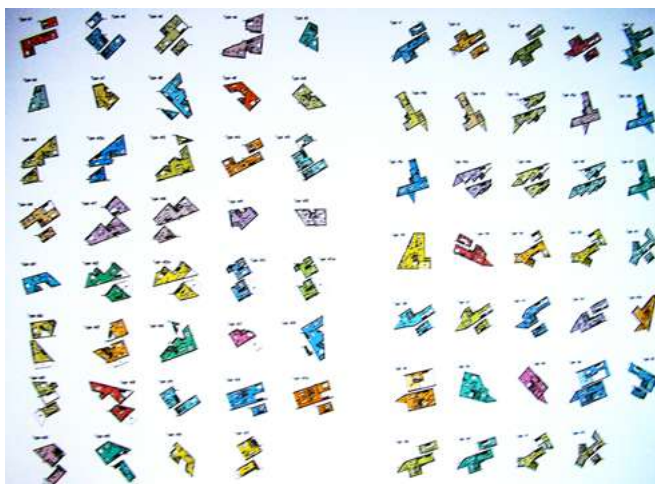
La manzana abierta de C. de Ponzampark para el sector Massena de París. Operaciones de proyecto urbano en fragmentos de la ciudad existente en torno a 1980. Consolidación de la manzana por sumatoria de pequeñas intervenciones.



Arq. Mario Campi, conjunto de viviendas económicas en Lugano – Suiza. Organización de conjuntos residenciales incorporados a la trama de viviendas, consolidado el sector e incorporando edificios existentes, tema de la década 70 – 80 vivienda social y consolidación de la ciudad.







Variaciones sobre el bloque para articular un conjunto ensayando la organización de una amplia variedad de tipologías de vivienda en un conjunto en Copenhague – Dinamarca.



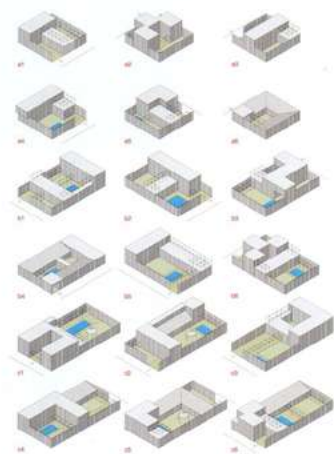
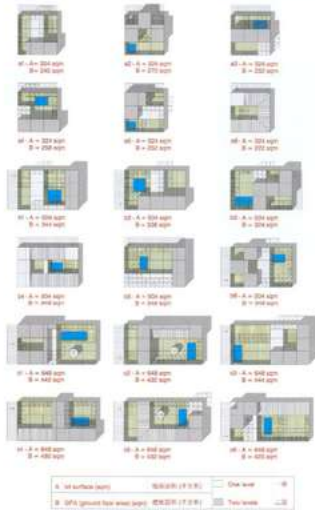
Exploraciones sobre edificios y conjuntos residenciales, ensayando diversas organizaciones de viviendas en una decidida experimentación formal, el estudio Holandés MVRDV indaga -como una característica de la época- innovación y variedad desde una arquitectura de autor.



Las exploraciones sobre variantes de articulación de bloques y tiras, incorporando variedades de tipos de viviendas y resultados en los espacios abiertos intermedios continuos en un caso para Tianjin, China.



massing configuration in relation to parcel size and adjacencies
 configuración de masas en relación a las dimensiones y bordes de la parcela





La propuesta de Vittorio Gregotti para Taijin – China, encuadrada en la búsqueda de diversidad tipológica en el contexto de rescatar la articulación del espacio de las ciudades: avenidas y pasajes en una articulación entre nuevas manzanas y formas clásicas de organización por patio de los Hutung.

sections depicting the manipulation of ground in relation to the proposed buildings.
 cortes que visualizan la manipulación del suelo en relación a los edificios propuestos



4. Retorno a la manzana

La cuadrícula, como estructura geométrica abstracta, construida a partir de la arquitectura de la manzana, es uno de los elementos de diseño urbano que más se ha utilizado en el desarrollo de la construcción de la ciudad, actuando como instrumento de sistematización del espacio, la forma y los movimientos, facilita la organización de la construcción de la infraestructura. Es la pieza soportante de la morfología urbana, con sobradas pruebas de permanencia a lo largo de siglos, donde pueden registrarse modificaciones de la forma y del lenguaje pero no de los datos organizativos conceptuales del trazado. (Sessa, 2009)

La estructura urbana de la mayoría de nuestras ciudades se basa en bloques manzana, producto emergente de diversos momentos históricos, consolidado en la “Ley de Indias” y en el siglo XIX, construida a partir de sumatoria de loteos y edificios diversos que construyen en su avance la arquitectura de las calles y espacios públicos. Según Carlos Martí Arís (1991), los conceptos que definen la ciudad tradicional son los de ser: abarcable, homogénea y equilibrada, en tanto que el movimiento moderno operó desde: lo indeterminado, heterogéneo y fragmentado. Esto supone una lectura diferente sobre la relación: tipo edificatorio resultado de la conformación urbana sea para operar sobre estructuras urbanas existentes o sobre terrenos vacíos.

La manzana como pieza genérica construida a partir de partes arquitectónicas –que en realidad son objetos– contiene en su esencia toda una concepción de la ciudad con contenidos y configuraciones diversas a lo largo de la historia.

La relectura de la ciudad clásica, reivindicando la calle, los diversos tipos de vivienda y las condiciones de lenguaje, coincidente con cierta indagación sobre los conceptos emergentes en cada región, condujeron en las décadas 60 y 70 en una mirada sobre las piezas de dimensiones de manzanas urbanas y sus formatos de organización

edilicia, ponderando su sentido de construcción de la calle, así como también la posibilidad de proponer espacios semipúblicos que facilitaran la relación entre vecinos.

Un estudio sobre las condiciones de la configuración del contexto urbano es la de Ramón López de Lucio en el libro *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad*, presentando al “edificio de vivienda colectiva en altura entre medianeras, como el tipo edificatorio que configura la mayor parte de los cascos urbanos históricos” (Ramón López de Lucio 2012), definido como unidad de agregación elemental que da como resultado la “manzana cerrada parcelada”. Esta definición genérica reconoce la importancia cuantitativa del caso sin extender el análisis a consideraciones cualitativas.

El resultado urbano surgido de la agregación de emprendimientos privados depende del nivel de consistencia entre el direccionamiento que imponen los indicadores, las instancias jurídicas y las condiciones financieras/especulativas.

Análisis en el desarrollo del texto indagan en casos específicos sin retomar la temática definida en relación a la construcción de manzanas por adición de intervenciones diversas. Se abrió en ese proceso la posibilidad de indagar formas de articulación entre el “siempre ha sido” de la historia y el “debería ser” del progreso, lo que implica presentar la confrontación entre los modelos históricos de la ciudad en su clasicismo y las tensiones y demandas de la acelerada, dinámica y cambiante vida contemporánea a albergar en la modernidad de las metrópolis.

A la luz de las necesidades actuales, la ciudad histórica se presenta como una dualidad compuesta por los mitos de su historia y una forma que puede ser interpretada como abstracta y que admite ser intervenida según diversas configuraciones y sucesivas demandas. Actúan, a la vez, como referencias urbanas puras pero también despertando “sentimientos de referencia” en la relación de sus habitantes con el lugar, intentando hacer coincidir el futuro de las ciudades con la ciudad del futuro, condición que lleva inmediatamente a las siguientes preguntas:

¿Cabe la totalidad de la vida contemporánea en la ciudad histórica?

¿Qué intervenciones son necesarias para su ajuste a las demandas emergentes de las siempre cambiantes “nuevas condiciones”?

Se trata de conceptos a la vez opuestos y complementarios entre el encanto de la ciudad clásica, de escala humana, ordenada e ilustrada y las tensiones que producen la complejidad funcional, los problemas técnicos organizativos, los flujos e intercambios. Esto puede ser visto como un requerimiento integral que se ve desde lo disciplinar como la oportunidad de proponer intervenciones sobre el territorio de la ciudad en la forma de piezas de dimensiones urbanas, llegando a precisiones en la definición arquitectónica del conjunto y de las partes.

El mismo acto supone una decisión concreta en cuanto a definir claramente los términos de inclusión social de diversos sectores y funciones en el corazón de la ciudad, así como también contener la demanda de multifuncionalidad indispensable para mantener vida cotidiana integrada, quedando claramente marcado el sentido social y cultural de la intervención: articular en una misma dirección los objetivos de construir la ciudad e integrar progresivamente la sociedad. Implica una aproximación al tema entendido como compromiso estético eficiente, preciso, en el que el proyecto, como técnica instrumental, se ajusta a la demanda de los contenidos, en una actitud que relaciona creación con solidaridad, captando las intenciones sociales en un momento e induciendo un futuro, en un salto que debe escapar al planeamiento científico para desafiarse con la forma arquitectónica impulsada por contenidos concretos, ubicando los patrones del proyecto como un conjunto de decisiones que mediaban entre la ciudad y la arquitectura. La propuesta sugiere una forma, sabiendo que se realizaría a largo plazo y por distintos arquitectos.

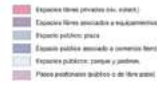
1 Volumetría: Altura de la edificación.



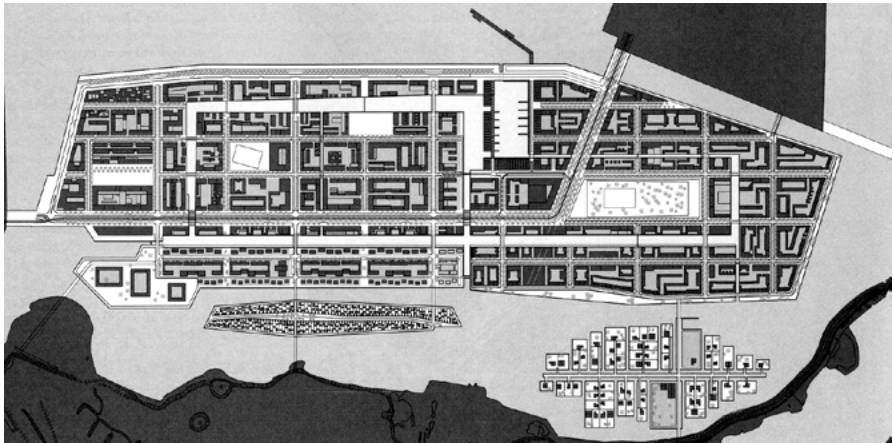
2 Espacio libre: permeabilidad de paso vs. permeabilidad visual



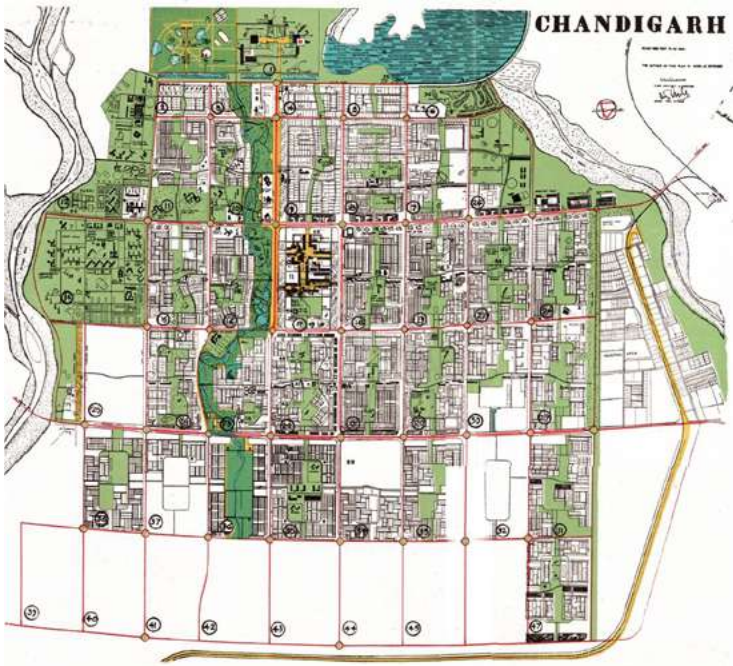
3 Espacio libre: usos.



La propuesta de intervención por partes en el sector Massena de Paris de Portzamparc a través de piezas menores adaptadas a una morfología prefigurada de la manzana.



Sector de Tetuan en la extensión periférica de Madrid basada en amanzanamiento de dimensiones diversas que implican distintas tipologías arquitectónicas adaptadas a la manzana.



Chandigarh en la India construida entre 1950 y 1965 en base a una estructura de macromanzanas en el contexto de las discusiones de las reconstrucciones urbanas de la segunda posguerra europea.



Proyecto de la ciudad de Federación Entre Ríos construida desde nuevo entorno a 1980 con trazado regular ortogonal.

5. *Diversidad contemporánea*

Entre las numerosas consideraciones que se pueden hacer para describir el mundo contemporáneo, hay algunas fundamentales en lo que hace a la disciplina de la producción del espacio arquitectónico; una de ellas es la de la condición de universalidad de la imagen aun en un marco de diferencias generalmente atribuible a las características de la autoría de la propuesta, otra es la de la cantidad, expresada en las necesidades masivas a la que se suma una gran diversidad temática, producto de la multiplicación de actividades, urgentes, necesarias o banales que expresan el estado de las cosas.

La arquitectura –en el sentido más amplio del significado de la disciplina– implica una relación con el mundo, en un delicado equilibrio en el que las intervenciones que se proponen guardan relación con los hechos con los que se encuentra, pero son capaces de producir transformaciones inmediatas y/o progresivas. En esa dirección, el desafío es producir formatos arquitectónicos en relación con el mundo que vayan en el sentido de la modernidad.

El grupo editorial y de investigación a+t *research group*, en el libro *Why density*, se ocupa del contexto de investigaciones sobre formas de la densidad, reconocida como un dato necesario del soporte de una ciudad con actividades intensas y continuas; la problemática de la manzana ocupa un lugar preponderante, concepto que queda explícito al decir “en las diferentes escalas de la densidad, desde la territorial a la de la unidad de vivienda, la escala intermedia, la de la manzana, es donde se desarrolla, principalmente, la actividad del arquitecto” (a+t *research group* 2011), reflexión que dispara una serie de evaluaciones de casos genéricos o proyectos de referencia que verifican las posibilidades de los casos.

Proponen modificar los indicadores definiendo:

FAR – EDIFICABILIDAD: la superficie construida dividida por el área total de la parcela.

COV – OCUPACIÓN: área ocupada en planta por la edificación y el área total de la parcela.

HEI – ÍNDICE DE ALTURA: altura media.

Se aplican, en la investigación que presentan, para evaluar casos paradigmáticos tales como comparaciones y orientativas, en cuanto a alternativas de operaciones de piezas con formatos y dimensiones de manzana que conducen a proyecto que proponen la rotura de la manzana en forma de intervenciones particulares de difícil réplica o repetición que no preanuncian modelos genéricos.

La investigación está dirigida a parámetros y casos específicos, fundamentalmente cuantitativos. La calidad de los proyectos se mide en función de los parámetros que la misma investigación establece, con poca aproximación a la calidad de vida lograda en materia de vivienda y conjuntos.

En la arquitectura actual, cuesta encontrar rumbos más allá de la apariencia de la estética. Pocas veces se responde al contexto cultural e histórico, son simplemente piezas físicas que no se comprometen con ninguna atmósfera cultural, tal como plantea Lipovestky (2015).

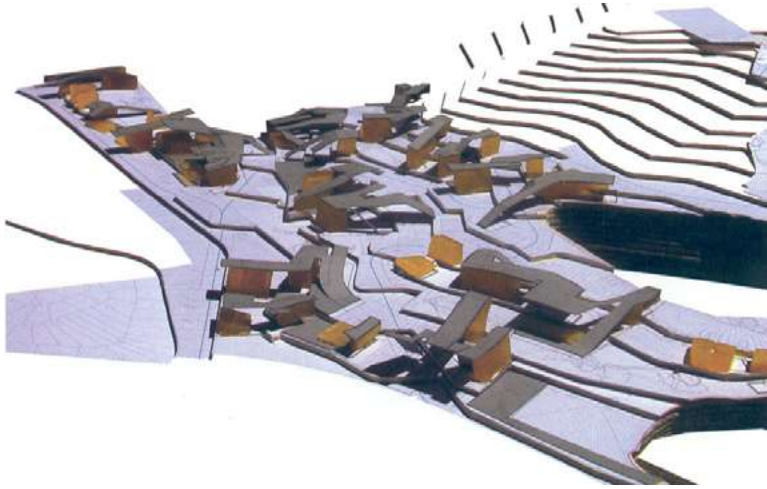
Estamos frente a una arquitectura que se asume como crítica de la materia y de superficie. Una archi-escultura en la era hipermoderna, el adorno ya no es un elemento añadido ni una floritura localizada: es el edificio en su imagen y organización de conjunto lo que se impone como adorno global unitario. La conquista de la ligereza en el mundo de las cosas materiales comienza con nuevas técnicas y materiales. De esa primera arquitectura moderna y su concepción de lo ligero se pasó a otra donde se privilegió la flexibilidad y la fluidez, la ligereza ya no es el resultado del desnudamiento geométrico sino del movimiento de la vida, de su dinamismo y plasticidad. Estamos en el momento en que la ligereza se fusiona con las formas inverosímiles y esculturales. (Lipovestky 2015)

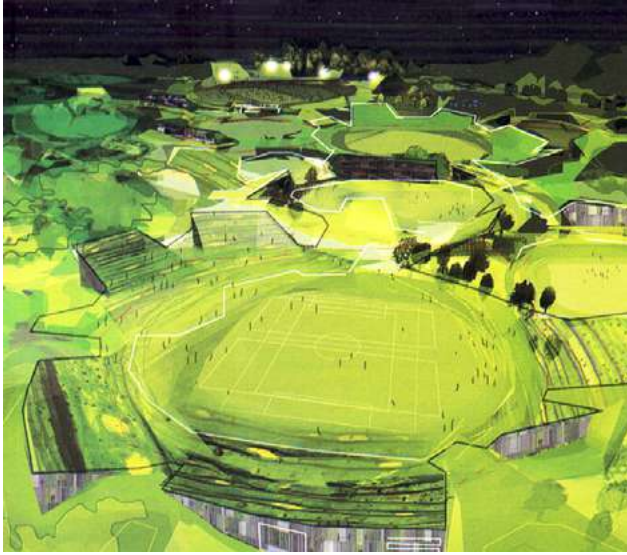
En este panorama podemos provocarnos a sostener un pensamiento responsable, personal y social solidario y profundo que impulse una actitud de búsqueda permanente a partir de aptitudes profesionales de excelencia.

Lo urbano y lo arquitectónico a partir de la vivienda, el espacio público, la conectividad y la integración al contexto urbano son propuestos en una visión integral de arquitectura para la ciudad e inclusión social como un par dialéctico necesario para el futuro de nuestras ciudades, un panorama de arquitectura que parece infinito pero que siempre muestra sus límites, lo que inevitablemente lleva a una pregunta: los modelos ajenos a imitar ¿indican o limitan?

En Argentina, el tema de una arquitectura en relación con la construcción de la ciudad, en términos integrales pero con la arquitectura residencial como protagonista, sigue pendiente. Los emprendimientos financieros del Estado a comienzos del siglo XXI retrotraen a una concepción de mediados del siglo XX que favorece la vivienda privada unifamiliar en loteos periféricos. En términos locales, es interesante traer a consideración las propuestas para Buenos Aires, en torno a 1930, de Werner Hegemann y Jorge Kalnay, que son analizadas por Anahí Ballent y Jorge Francisco Liernur en el libro *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Allí analizan un tema directamente relacionado al proceso de aproximarse a la construcción de la ciudad que se desarrolló casi a principios del siglo XX, en torno a las propuestas de un grupo integrado, entre otros, por Jorge Kalnay, que fueron impulsadas por la visita a la Argentina de Werner Hegemann, en 1931.

Es destacable en Jorge Kalnay el hecho que la “forma” del edificio viene impulsada por la morfología que propone para la manzana, lo definido como uno de los pocos arquitectos que piensan sus edificios como parte de una idea urbana general, siendo la planta resultado de un equilibrio entre funcionalidad, rendimiento y transformaciones de uso y hábitos del momento en cuanto a la organización de las viviendas, resultante de diseños y trazados a veces laberínticos e intrincados. Teniendo que recurrir, en el caso de tiras, al uso de circulaciones corridas de accesos por piso y la concentración de circulaciones en caso de torres.





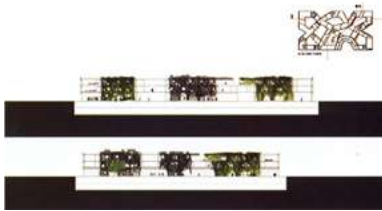
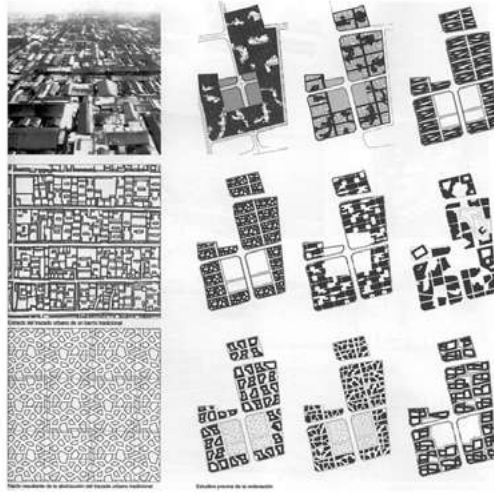
Las arquitecturas experimentales surgidas de los concursos European, marcan la diversidad de parámetros arquitectónicos, urbanos y ambientales con que se trabaja y los nuevos recursos organizativos, instrumentales y formales para resolverlos. La utilización masiva de medios informáticos, incorporados a las maneras de procesar y representar configuraciones arquitectónicas, prometen barras, tramas, redes líneas y todo tipo de geometrías topológicas imaginables.





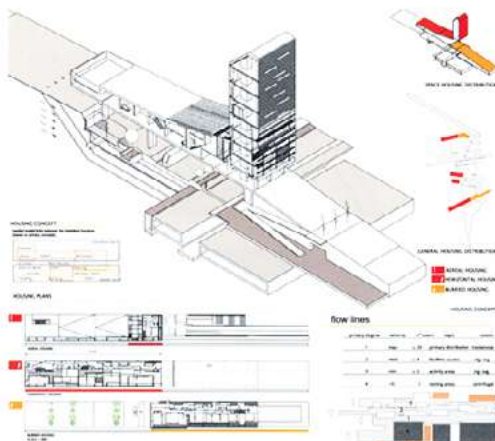
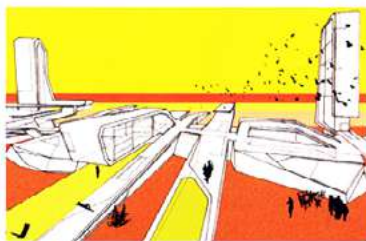
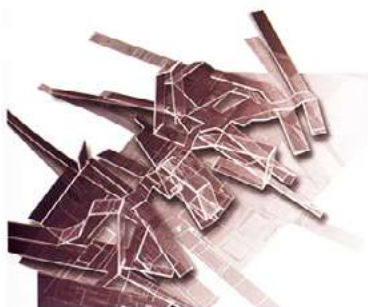
Un ensayo de MVRDV: bloques en la naturaleza confrontados con la ciudad compacta existente. Un desafío a la organización existente, planteando una forma contrapuesta.





Hertzog & de Meuron basan una propuesta sobre un sector de Pekín ensayando una organización tridimensional que se compromete con los lugares cerrados y abiertos utilizando una misma estructura espacial reflejo de lo compacto de la ciudad china tradicional.

Los fundamentos que sostenían las propuestas de Jorge Kalnay fueron impulsados por W. Hegemann, quien visitó Buenos Aires en 1931. Su opinión acerca de la relación ciudad-vivienda se basaba en el trabajo sobre la ciudad tal cual era, sin necesidad de la tabla rasa impulsada por Le Corbusier en su visita a la Argentina, en 1929, casi oponiendo la idea que "... Además, frente al latiguillo de una arquitectura moderna hipnotizada por la tábula rasa, puede resultar especialmente interesante advertir la meticulosa y respetuosa búsqueda



European identifica e incorpora problemas sobre la casa, los formatos edilicios y las formas de los edificios urbanos, sin renunciar a ensayos de proyecto urbano localizados en áreas específicas con problemas particulares.

de un ambiguo compromiso entre renovación y tradición”. A Kalnay le interesaban dos cuestiones concretas, según establece claramente F. Liernur (2014), “... la problemática de la conformación edilicia concreta y de la especificidad del damero...”.

Como extensión del espacio definido es posible delimitar un momento que podríamos denominar como experimentalismo, basado, fundamentalmente, en la capacidad de producción de formas que habilitan los recursos informáticos, precipitando exploraciones desde distintos fundamentos. Cuando el virtuosismo instrumental, la síntesis de la propuesta y los contenidos se encuentran, el campo de investigación-exploración-experimentación sobre proyecto se enriquece, nutriéndose a partir de la posibilidad de plantear complejidades de problemas y su interrelación, así como la prefiguración de formatos y la representación de espacios difícilmente accesibles antes de contar con estos instrumentos.

Conclusiones

La historia de las ciudades es una historia de diversidades en el contexto de expansiones territoriales, globalización, consumo, mercantilización de la vivienda y, simultáneamente, el atraso con desigualdades económicas, sociales y la falta de sentido integrador y solidario de la sociedad.

La arquitectura de vivienda colectiva urbana en Argentina pocas veces ha planteado el problema en forma de integración de problemas de construcción de la ciudad, entornos residenciales y calidad de las unidades individuales o colectivas.

La mayoría de las veces las propuestas se remiten a considerar las células de vivienda y las configuraciones edilicias, en formatos clásicos de tiras, bloques, cintas, tramas u otras tipologías edilicias, surgiendo el resultado final de alguna manera de acomodar las piezas.

Tampoco han formado parte de la agenda de discusión los problemas que supone la construcción progresiva en el tiempo. Se parte de la base de conjuntos que suponen emprendimientos únicos, termi-

nados y con resultado final asegurado. La particularidad y dinámica de las condiciones locales suponen indefiniciones, imprecisiones, demoras, modificaciones que demandan propuestas que puedan incorporar esas dificultades.

Algunos de los ejemplos que se presentan constituyen experiencias en diversos contextos económicos, ambientales y culturales resultando contextos integrales contruidos que, a través del tiempo que conservan sus condiciones ambientales urbanas homogéneas. Supone, para el caso, una operación de trabajo con las condiciones, los instrumentos y el lenguaje, desde el posicionamiento inicial a la forma final que implicaba una meticulosa tarea de manipulación de los trabajos expertos de referencia, según una elaboración crítica de la experiencia. Interesó para el caso analizar aquellas experiencias que permitan un análisis de las configuraciones residenciales vinculadas a la construcción del tejido urbano de la ciudad que permitan una reflexión crítica sobre los procedimientos de proyecto. Interesan aquellos ejemplos de referencia que vinculan, en alguna de sus dimensiones, la relación entre la unidad de vivienda y la construcción de la forma urbana. Probablemente sea más fácil identificar ejemplos en algunas ciudades históricas que en los formatos del movimiento moderno, los que estaban más dirigidos a la preocupación sobre nuevos tipos para la época y a la conformación de piezas arquitectónicas que a la producción de formas urbanas en función de la ciudad.

Un retorno a la preocupación sobre el tema aparece en la década del 70, fundamentalmente en proyecciones teóricas que proponen, desde el concepto de tipología, una visión integral de la relación de la vivienda y la construcción de la ciudad. Tuvo un amplio efecto sobre la cultura arquitectónica, tanto en lo que hace al transcurso teórico como en la producción, siendo su mayor impacto, el de romper cierto sentido lineal de la producción que se venía desarrollando desde la posguerra impulsado por los fundamentos del C.I.A.M.

Las referencias con relación al tema planteado, en cada momento histórico, se refieren a tres dimensiones de aplicación tales como: la

escala de la ciudad, el formato de la pieza urbana, la vivienda resultante, siendo importante observar que se consideran modelos genéricos que albergan diferencias culturales y desniveles económicos y sociales estableciendo características diferenciales en cada caso.

En la dirección de esa mirada es interesante destacar algunos antecedentes que consideran el núcleo del tema, entre otros citaremos:

- Las propuestas para Buenos Aires en torno a 1930 de Werner Hegemann y Jorge Kalnay.
- La manzana en Berlín “Kontorhaus” de J. P. Kleihues.
- La intervención de viviendas en París en el sector Bercy.
- Las exploraciones de Ludwig Hilberseimer y de Kazuyo Sejima que, en el mismo sentido, experimentan con formatos de densidad.

Una primera aproximación conduce a la comprobación de que, las propuestas responden a dos organizaciones básicas: las que surgen de las modelos cinta o bloque en versiones homogéneo o disperso, continuo o fragmentado, aislado o ensamblado, abierto o cerrado y las que resultan de construcción de pequeñas piezas en loteos, resultando conjuntos a la vez continuos y abiertos.

La “forma urbana” se ha construido desde diversos fundamentos culturales o arquitectónicos basados en soportes o principios vinculados al ser de cada época y a las condiciones de materialidad y producción accesibles en cada caso. En la mayoría de los casos las ciudades mantienen la generación de sus trazados planimétricos, modificando su ambiente arquitectónico tanto en lo que hace a la conformación de las piezas como a la formalización de las unidades de vivienda siendo esta última dimensión la que tiene mayor dinámica de adaptación y transformación a las condiciones de vida en cada momento histórico.

La mirada se dirige exclusivamente a la forma en que se concreta la relación entre la vivienda, la pieza arquitectónica y la construcción de determinada pieza urbana y por extensión una parte de la ciudad, en términos cuantitativos y cualitativos.

El modelo que se repite es el de la manzana cerrada, construida por intervenciones independientes en cada lote, la mayoría de las veces con lenguajes y dimensiones distintas según diversos grados de regulación.

Los edificios construyen la calle. La fachada pasa a ser el momento público de la edificación privada, respondiendo al axioma “decisiones privadas; resultados públicos”. A su vez la calle y la manzana en su ritmo, conformación y segmentación definen datos de la construcción privada.

Una primera diferenciación es la surge de la consideración del tejido residencial como una masa compacta solo perforada, surcada por las necesarias aberturas mínimas de acceso y relación que permitían, originalmente, movimientos de tracción a sangre, para pasar a vehículos mecánicos con el paso del tiempo, conservando la estructura original, en casos que se constatan desde el origen de la ciudad la actualidad.

Se originaban en fundamentos culturales, defensivos, climáticos en concentraciones que permitían liberar tierras cultivables. Los trazados determinaron planimetrías que se conservan en gran cantidad de casos, reacondicionando o modificando formatos arquitectónicos diversos y compactos.

Responde a dos organizaciones básicas: las del trazado de calles sinuosos o regulares ortogonales con diversos grados de homogeneidad.

El momento siguiente es el de la generación del bloque manzana. Parte de la base de cambiar el modelo generador al romper la continuidad de la masa y reemplazarla por un resultado final comparable, que reconoce la repetición y articulación del conjunto “bloque-calle” como la forma generatriz. Constituye otro modelo reconocible que se desarrolla históricamente, de diversas maneras.

Las viviendas que dan forma a cada estructura, varían en el tiempo en función de la diversidad de procesos sociales, económicos y culturales concretados a partir de diversos y cambiantes fundamentos disciplinares y perfiles tecnológicos-constructivos, consecuencia

de sistemas productivos, de difusión y consumo de profunda incidencia en promotores, técnicos y usuarios.⁵

El pasaje de la manzana al bloque marca el inicio de un proceso que implica la reformulación de la pieza que varía y evoluciona en el tiempo, según diversas configuraciones y de la variación de los tipos de vivienda a partir de experimentaciones funcionales, espaciales, dimensionales y de lenguaje.

Desde el bloque aislado a la conformación de la manzana aparece la posibilidad de diversos espacios intermedios mediando entre lo urbano y lo privado, prometiendo aumentar la oferta de posibilidades de mayor interrelación entre residentes.

Con el aumento de las densidades y de las complejidades funcionales se complejizan los sistemas de accesos y circulaciones, aportando otras categorías relacionales.

En el campo local, la falta de articulación (relación o compromiso) de la arquitectura con la construcción de la ciudad puede ser buscada en más de una causa:

- La falta de emprendimientos públicos y privados que instalen a esa demanda como una condición necesaria. Basta considerar las operaciones oficiales en diversos momentos, operatoria Fonavi, Plan federal, Procrear, etc. Por dimensiones, falta de recursos y/o tierra, o simple desidia; proyectar y accionar son operaciones de dimensiones cuantitativas y cualitativas que en general, se oponen en los resultados.
- Las dificultades de articulación de campos de conocimiento y operativos entre las dimensiones de “planificación territorial” y “diseño arquitectónico” entre los que se producen vacíos disciplinares. La “dimensión urbana de la arquitectura” es un campo poco recorri-

5 “La ciudad comenzó por la obra en construcción y solo puede vivir por ella, e incluso en ella. La ciudad se construye al deconstruirse. Deconstruyéndose, se desensambla para ensamblarse de otra manera, para ensamblar una incesante alteridad siempre transformable, siempre continuada, siempre renovada”. Jean-Luc Nancy “La ciudad de lejos” Bordes. Manantial. Bs. As. 2013.

do a explorar y que puede ofrecer perfiles y dimensiones propias y apropiadas para estudiar la construcción del ambiente urbano.

- La falta de experiencia y masa crítica, sobre condiciones y propuestas locales, particulares ajustables a cada caso.
- Condiciones reglamentarias y jurídicas que orienten y sostengan las presiones de las iniciativas privadas, masivas o individuales de diversas dimensiones, por emprendimientos de grandes promotores o iniciativas de créditos individuales.
- Un papel fluctuante y ambiguo del rol del Estado que se manifiesta en una perjudicial discontinuidad de políticas públicas de impulso y sostén de emprendimientos con soporte técnico apropiado.
- En los últimos años, la caída de iniciativas arquitectónicas solidarias y colaborativas y el avance de propuestas de elevado nivel de arquitecturas de registro personal absoluto.

OTRA MIRADA SOBRE LA ARTICULACIÓN DEL TEMA

Es posible plantear una mirada sin línea de tiempo que compare casos que plantean problemas o soluciones proyectuales.

Cabe un análisis crítico comparativo referido a relacionar ejemplos –por fuera de la línea de tiempo- en relación con temas vinculados al problema que estamos tratando, que conduzcan a conclusiones específicas sobre: el bloque manzana, la construcción por piezas de pequeñas dimensiones, la superposición de funciones, la utilización del espacio público y del libre, la unidad de vivienda.

La condición sobre la que se pone la mirada es la de la construcción de piezas urbanas por partes de dimensiones determinadas por el loteo en manzanas.

La misma implica una dinámica permanente de adaptaciones, renovaciones y nuevas intervenciones que podrían ordenarse en función de configuraciones orientadas a construir formatos con diversos grados de definición.

Supone el direccionamiento y control del estado para utilizar la potencia y la dinámica de la inversión privada, de manera que ambas

acciones conduzcan a un armado estructurado de la arquitectura de la manzana, permitiendo alojar problemáticas actuales que concilien medias y altas densidades con problemáticas de movimientos, diversidad funcional y demandas de la vida cotidiana.

Exploraciones sobre formas de densidad

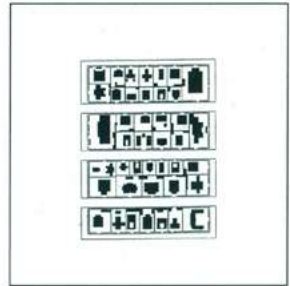
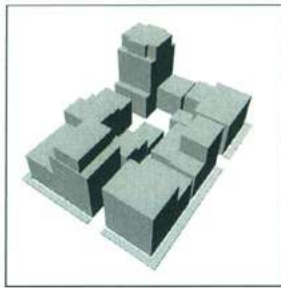
Desde los orígenes del Movimiento Moderno ha sido un desafío constante experimentar formatos de arquitectura residencial de alta densidad compatibles con el uso del suelo libre, en contraste con la masa compacta de la ciudad tradicional de calles y bloques manzanas. Las pruebas en general se remiten a modelos en terrenos vacíos, sin referencia contextual, social o cultural. Son formas genéricas basadas en piezas de geométricas diversas dirigidas a verificar densidades y espacio libre resultante.

Los ejemplos que se analizan hacen referencia a esos parámetros; siendo directa la relación dato-resultado.

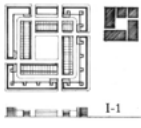
1 - En el caso de la investigación del a&t Research Group hay una exploración que da pie al estudio de casos, abriendo el resultado al desarrollo de las investigaciones, situación que la transforma en un argumento próximo a estudios contemporáneos que aproximan estudios-teorías-propuestas, como argumentos complementarios.

Los tres primeros casos de estudio: L. Hilberseimer, K. Sejima y R. Koolhaas, se apoyan en la exploración de nuevos tipos edificatorios residenciales, que operan en terrenos descontextualizado y sin historia, renunciando a la compacidad y continuidad de la ciudad tradicional, así como a sus condiciones de construcción por partes en el tiempo, situándose frente a la necesidad de construcción de proyectos complejos exnovo.

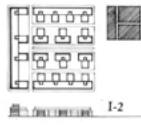
Los estudios de K. Sejima, fijan la densidad para interrogar el espacio libre resultante de las diversas formas de las piezas residenciales adoptadas, agotándose la investigación en ese proceso. Los procesos de L. Hilberseimer se dirigen a explorar diversas



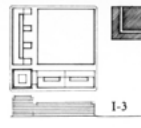
Type I



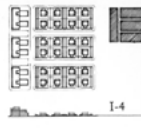
I-1



I-2

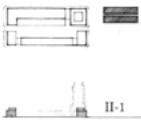


I-3



I-4

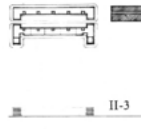
Type II



II-1



II-2

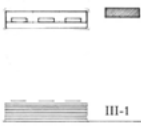


II-3

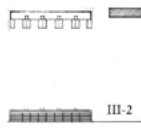


II-4

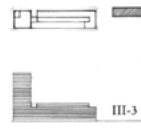
Type III



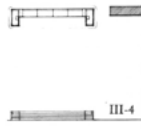
III-1



III-2

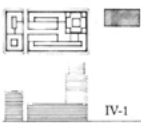


III-3

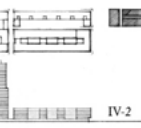


III-4

Type IV



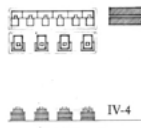
IV-1



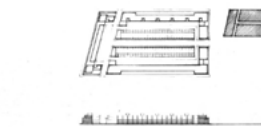
IV-2



IV-3



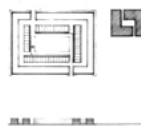
IV-4



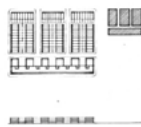
IV-1



IV-2



IV-3



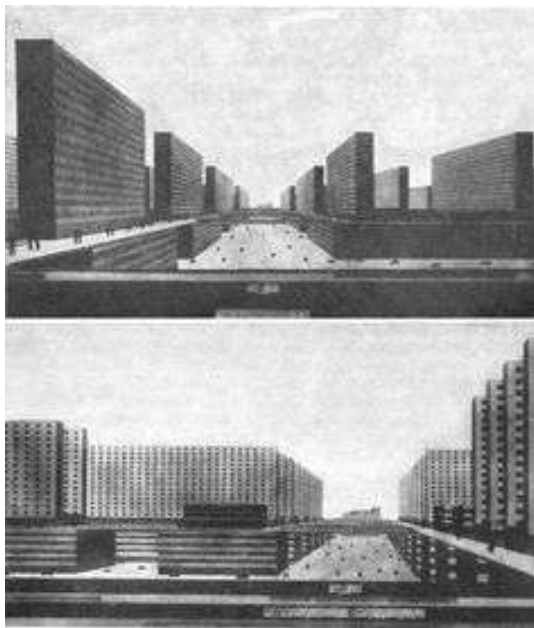
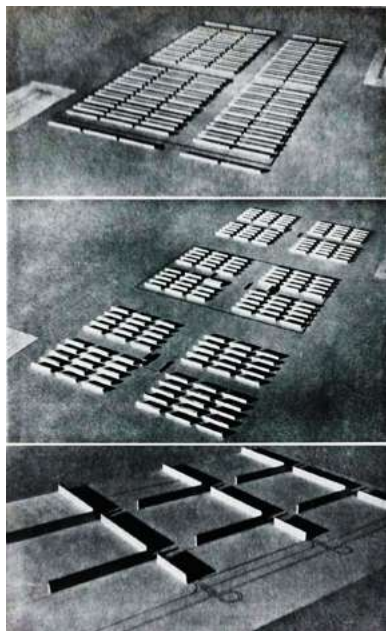
IV-4

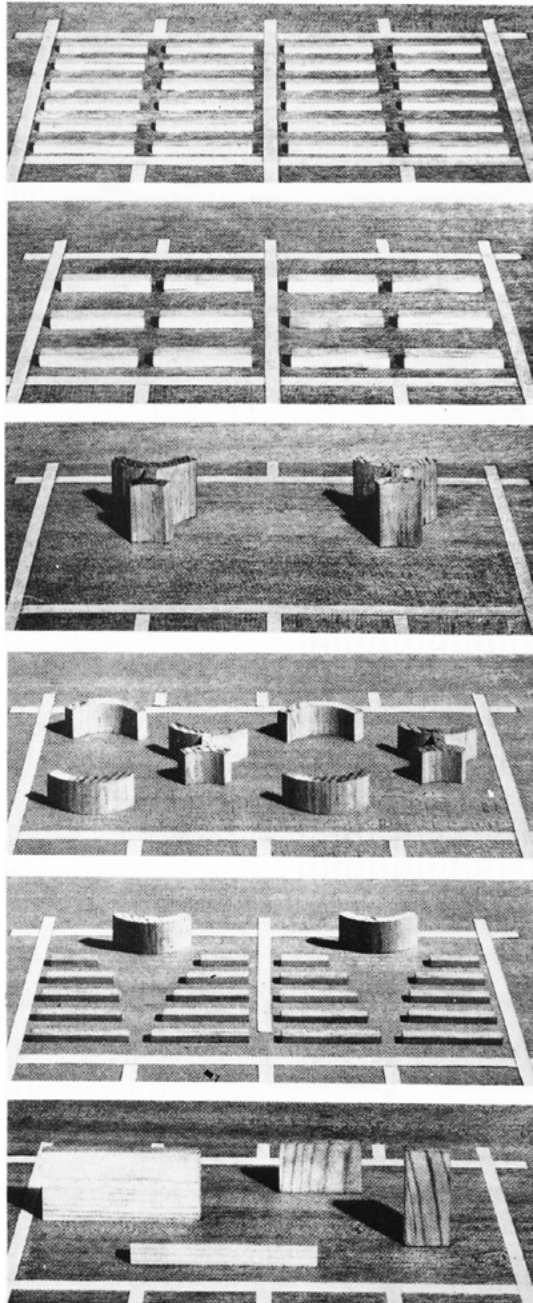
formas geométricas genéricas y los espacios intermedios que resultan, constituyendo datos de referencia directa que surgen de la condición de las distintas formalizaciones. En el mismo sentido, aunque basados en configuraciones geométricas diversas se plantean las experimentaciones de R. Koolhaas.

En todos los casos las unidades de viviendas no son motivo de ensayo así como tampoco lo son diversidades funcionales o modalidades de producción.

2 – L. Hilberseimer en torno a 1930.

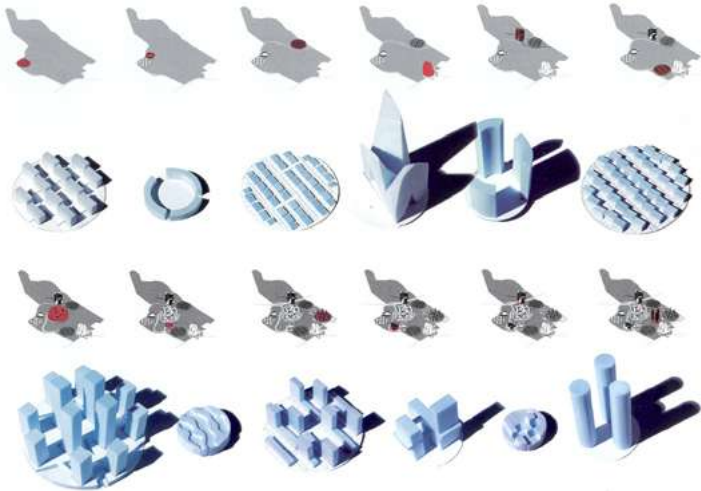
Exploraciones en busca de “nuevas formas” para la arquitectura de una ciudad a construir desde el planteo de diversas posibilidades de plantear la relación entre partes y conjunto de las piezas arquitectónicas en la integración de edificios y espacio libre resultante.



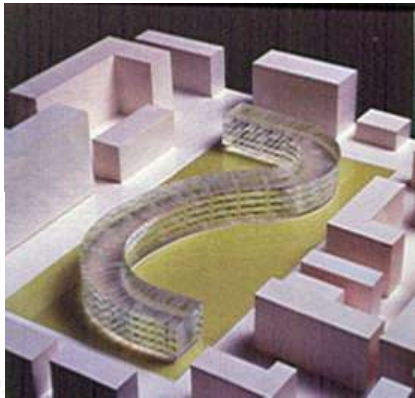
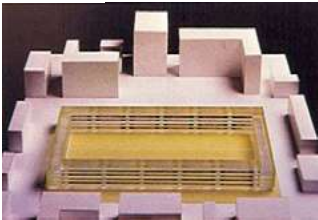
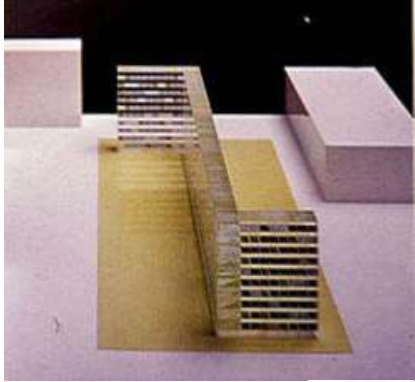
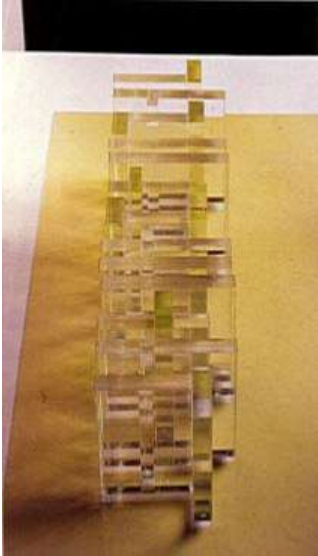


3 – R. Koolhaas Pennang Malasia 2004.

Una “proclama” en la hipótesis de propuesta de nuevos entornos residenciales compactos en áreas frágiles, sirve de excusa para el ensayo de formatos arquitectónicos diversos concentrando tipologías experimentales.



Kazuyo Sejima prueba, en diversas configuraciones, una misma densidad de 600 habitantes por hectárea, verificando posibles organizaciones y espacios comunes relacionados con la ciudad existente.



Primeros enfoques de recuperación de la manzana

Si bien se verifica que en diversos períodos de la historia de las ciudades, el recurso del bloque manzana, concebido como pieza única o por sumatoria de partes, ha sido mantenido como recurso, es entre fines del Siglo XIX y principios del XX, cuando es rescatado como un dato constitutivo de la construcción del entorno urbano. Situación que se verifica en el contexto de expansiones y nuevas construcciones de ciudades y que en el caso argentino impulsó intervenciones de referencia de las que se destaca el caso del conjunto Los Andes en Buenos Aires de F. Berterbide, réplica de intervenciones en ciudades europeas en el período.

La construcción de manzanas homogéneas fue un dato de la arquitectura urbana determinada por regulación de la reglamentación de intervenciones privadas, fundamentalmente de viviendas que fijaban dimensiones, proporciones y lenguajes constantes. La ciudad de La Plata fue un caso paradigmático, una reglamentación que, en el proceso fundacional de la ciudad, regulaba la edificación privada de la ciudad, según Decreto ley del Poder Ejecutivo Nacional del 24 de noviembre de 1882.

Artículo 11: Al pedir la delineación se expresará la altura del edificio y el Ingeniero cuidará, en cuanto sea posible, que los edificios armonicen los unos con los otros, teniendo cada piso la misma altura cada cuadra y las cornisas un mismo nivel.

Artículo 12: En los frentes de cada plaza el Departamento de Ingenieros hará un orden uniforme de arquitectura a todos los edificios.

Interesa comprobar la simultaneidad de procesos diversos en el interior de la disciplina.

Un corte en el período de entre-guerra encuentra ejemplos como el del propio Berterbide que recurre a un lenguaje de conjunto y de partes derivado del clasicismo y anclado en las intervenciones de las expansiones europeas del período, simultáneamente conjuntos como el Karl Marx Off y otros como los modelos propuestos para las ex-

pansiones de Amsterdam entre 1913 y 1914, El nuevo Frankfurt de E. May en torno a 1925 –que condujeron a sus diagramas de evolución de la manzana- o el conjunto Spangen en Rotterdam de M. Brinkman de 1920, que planteaban alternativas arquitectónicas en otra dirección, ligadas a operaciones de lenguaje que comenzaba a recorrer el emergente Movimiento Moderno.

También es contemporánea la actuación de personajes como L. Hilberseimer, Hans Schmidt, Hannes Meyer, Le Corbusier que indagaban en operaciones arquitectónicas diversas pero convergentes en la búsqueda de nuevas tipologías edilicias y de prototipos de arquitectura residencial, avanzando en algunos casos en la relación entre unidades de vivienda individual y colectiva.

Evoluciones posteriores de esos emprendimientos se encuentran en soluciones evolutivas de un modelo del bloque manzana o partes que favorecen un resultado urbano de calle-manzana con espacios semipúblicos interiores -definidos por el entorno de los edificios que alojan viviendas que cubren necesidades mínimas con escaso preocupación de innovación proyectual- de interés espacial, social que, como en los casos del conjunto los andes o el Karl Marx Off privilegian los espacios y actividades colectivas –cultura, educación, servicios comunitarios- por sobre el espacio individual-familiar de las viviendas.

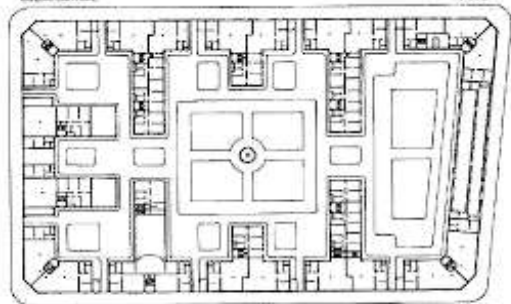
Las piezas de alta presencia en las ciudades, concebidas como unidades completas de construcción única abrieron un proceso activo de debate en la disciplina que se proyectó internacionalmente, entre las que se destacan:

- 1 – Varios S. XIX y S. XX: en la segunda mitad del S. XIX y comienzos del S. XX, y como impulso de la arquitectura de los Falansterios del socialismo utópico, se construyeron como expansión y ordenamiento de ciudades con cascos históricos saturados -para el alojamiento de grupos familiares vinculados al trabajo producto de la expansión industrial- conjuntos de vivienda organizados

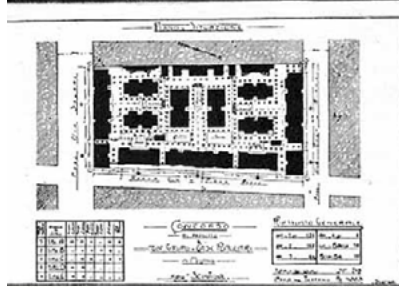
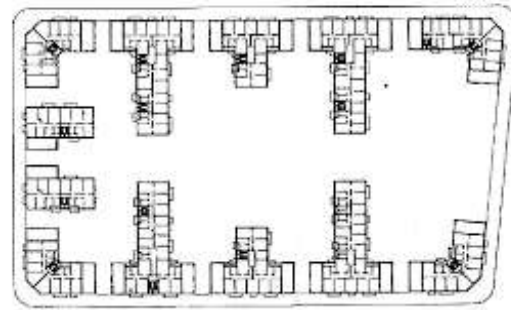


Corporativo Los Andes

Página 100

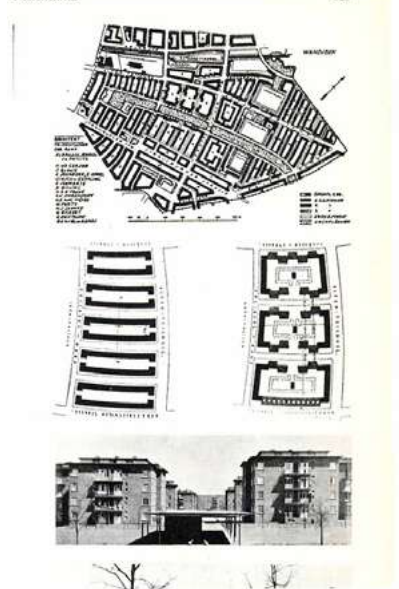


Página 101



1 Alemania

225

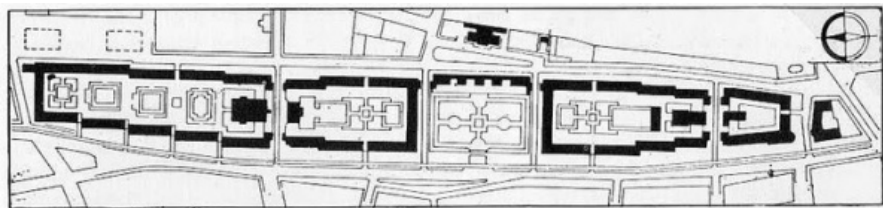


como una pieza producto de emprendimientos integrales o como sumatoria de partes con arquitecturas reguladas.

En Argentina, un ejemplo típico es el ya citado conjunto Los Andes proyectado en Buenos Aires en 1928 por F. Berterebide a partir de viviendas mínimas y equipamientos comunes entre los que se destacan una sala de teatro y lavaderos comunes, indicativos de una iniciativa residencial comunitaria.

- 2 – Vanguardias del Movimiento Moderno: gobiernos socialistas en algunos países Europeos impulsaron entre 1910 y 1930, grandes conjuntos residenciales basados, buena parte de ellos, en bloques manzana compuestos por cintas en torno a patios comunes. Estructuras urbanas concentradas y homogéneas proponen una gran variedad de formatos. El ejemplo paradigmático es el Karl Marx Off de Viena, proyecto de Karl End en 1930, con espacios-patio comunes semipúblicos que alojan equipamientos comunitarios.





3 – En los comienzos del S. XX: se realizaban simultáneamente otras operaciones de vanguardia concentrándose en la exploración de otras tipologías edilicias en relación a hipótesis de nuevas formas demandadas por desarrollos de una industria de la construcción emergente. La exploración implicaba nuevos formatos de las piezas arquitectónicas en forma de tiras, torres y bloques en tejidos abiertos, unidades de vivienda compacta sistematizando las dimensiones funcionales también en relación con nuevos equipamientos y mobiliarios y búsqueda de nuevos lenguajes que respondían a fundamentos estéticos y productivos.





Evolución del formato manzana

El siguiente período marcado por un proceso caracterizado por la respuesta a datos locales en los que repercuten las posibilidades económicas y técnicas de los emprendimientos, produjo algunos intentos de experimentar con el formato de la manzana y su repetición. En términos locales los ejemplos del Barrio Centenario en la ciudad de

Santa Fe de Tony Díaz y la propuesta de concurso para un Conjunto Habitacional en Florencio Varela de Clorindo Testa y otros, marcan -en dos posiciones distantes en la construcción de lenguajes - búsquedas en la línea de reubicar el paradigma arquitectónico del proyecto de viviendas con mínimos recursos.

Se trata de procesos interesantes en cuanto alimentan la reflexión sobre las ventajas de la calle-manzana como soporte y aporte a la calidad ambiental de conjuntos de residencia social. En ninguno de los casos se ve aporte al diseño de unidades de vivienda.

En el mismo sentido, se considera la Villa Olímpica de Santiago de Chile, conjunto que contrasta con el entorno ofreciendo, al momento de su construcción una intervención rigurosa que contrasta con un contexto disperso, intentando comenzar un proceso de consolidación del área.

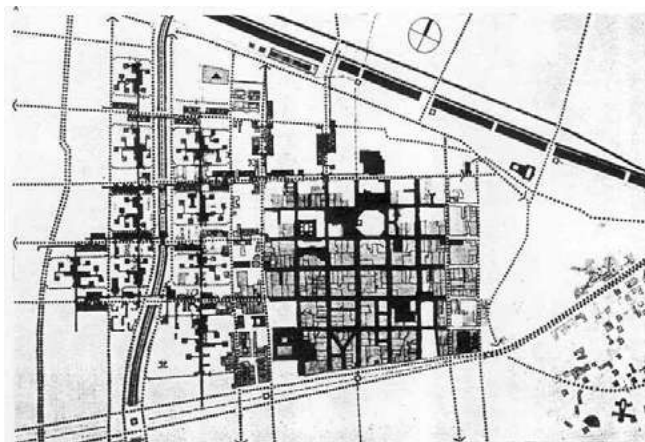
Otros casos de referencia como las diversas intervenciones en la Villa Olímpica de Barcelona u otros casos menores de completamiento de manzana como el conjunto Chabuca Granda de G. Bryce en el Rimac de Lima , marcan una tendencia semejante al presentar la manzana como elemento de construcción del espacio urbano con edificios de vivienda colectiva de dimensiones reducidas contorneando espacios comunes, con distintas calidades de diseño que se han mantenido en el tiempo con diversas condiciones de mantenimiento según la condición de la sociedad en cada caso.

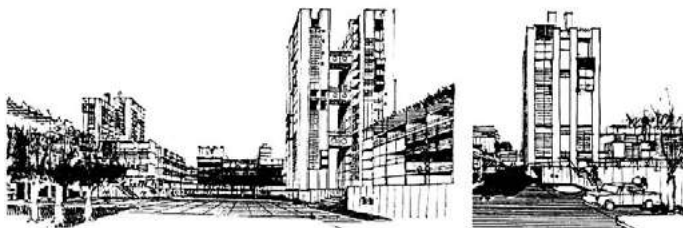
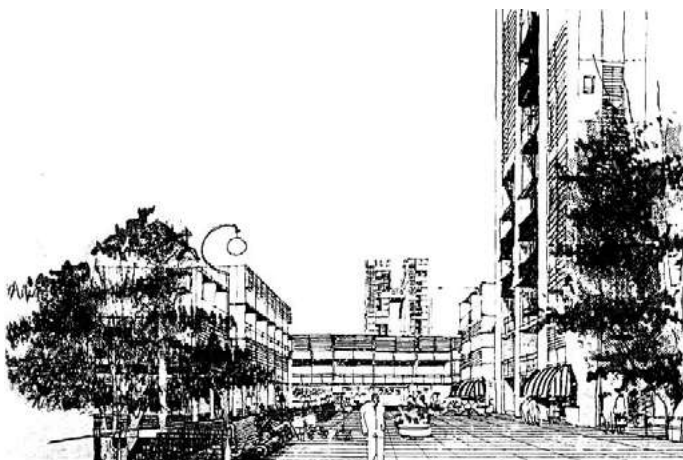
Experiencias importantes para reimpulsar en cada lugar formas de desarrollo urbano frente a tejidos desmembrados. No terminan de consolidar resultados eficientes en cuanto al resultado de unidades de vivienda.

1 - La construcción de la Villa Olímpica de Santiago de Chile, proyecto del arquitecto Santiago Gonzales en el año 1961, constituye un ejemplo relevante del rol que este tipo de intervenciones pueden tener en el intento de consolidación de sectores de tejido urbanos de trazado regular y configuración arquitectónica disgregada y heterogénea.

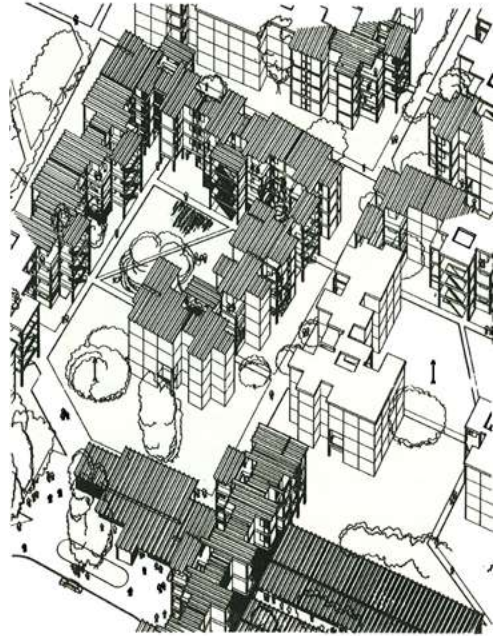
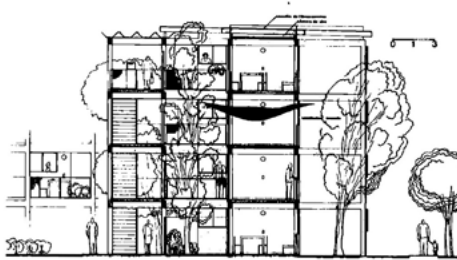
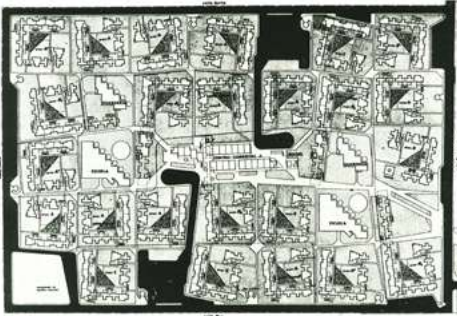


- 2 – Propuesta de renovación urbana de un importante sector del área centro de Santiago de Chile en 1972 basaba en la propuesta de macromanzanas en relación y continuidad con la trama amanzanada del contexto incorporando viviendas de alta densidad dirigida a sectores de escasos recursos, considerando edificaciones existentes de valor patrimonial y dando respuesta a demandas de multifuncionalidad del sector. El objetivo urbano de la propuesta direccionaba el sentido de la arquitectura de las edificaciones que se planteaban (E. Bares, S. Bo, T. O. Garcia, R. S. Germani y E. T. Sessa).





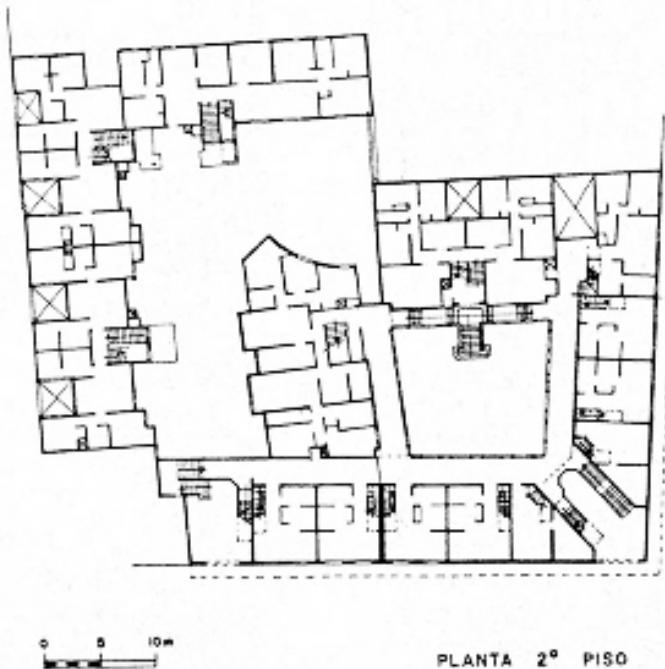
3 – Un Concurso Nacional de Anteproyectos en el año 1973 permite proponer al arquitecto Clorindo Testa un modelo que articulaba tiras de viviendas económicas organizadas en bloques manzana, revalorando la potencialidad de los espacios comunes. Los edificios no dejan de ser formas independientes que sostienen el resultado final.



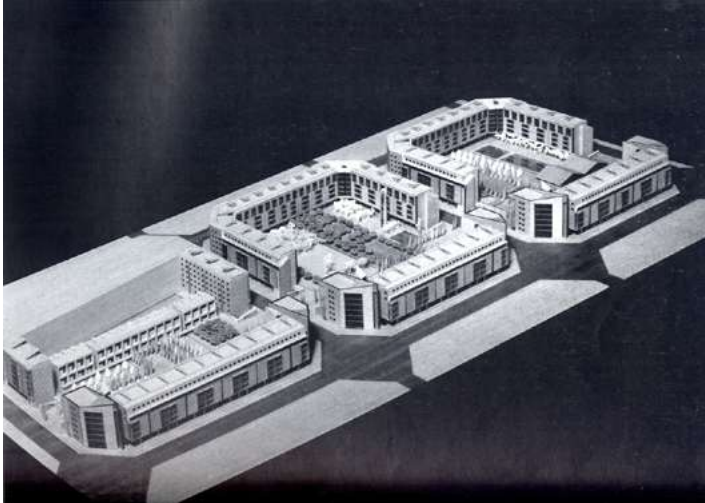
- 4 - El proyecto del año 1978 del arquitecto Tony Díaz para el barrio Centenario en la ciudad argentina de Santa Fe, constituye una experiencia que a nivel nacional, reorientó la mirada sobre la potencialidad de la manzana como instrumento de proyecto para emprendimientos residenciales de viviendas sociales. La sistematización de unidades, estructura de partes y resultado general repetible, determinan una lectura homogénea del tejido urbano resultante.



5 - El conjunto residencial Chabuca Granda del arquitecto José García Bryce en la Alameda de los Descalzos en el sector de Rimac en Lima Perú del año 1985, constituye un ejemplo de la definición arquitectónica de un fragmento urbano en el que la determinación del formato de la pieza responde al completamiento de la morfología de la manzana.



6 - La construcción de la Villa Olímpica de Barcelona en 1992 en la que se desarrollaron propuestas de manzanas con el corazón libre con densidades de vivienda importantes, mantienen hoy muchas de las calidades originales en cuanto a calidad ambiental y aporte a la construcción de calles, continuidad del tejido urbano y relación con el entorno.





Otros desarrollos de manzana

La forma de las ciudades no es una consecuencia de la aplicación de reglamentos, es un sujeto a definir según un desarrollo en el que ideas de arquitectura son los soportes de la configuración de la pieza. La inclusión de partes diversas, episodios diferenciales rompiendo la regularidad que promete la repetición sistemática, produce un resultado arquitectónico que aporta, en la inserción de heterogeneidades formales, recursos estéticos, valores artísticos de interés para el lenguaje urbano.

Es el caso de la manzana de S. Holl en Makuhari – 1992 en la que se consiguen interesantes momentos identitarios de los lados y esquinas de la pieza a partir de intervenciones particulares con inclusión de servicios comunes que alteran la uniformidad del conjunto aportando posibilidades de interrelación y convivencia doméstica.

Caso semejante es el de E. Minond en el conjunto residencial Tronador en Buenos Aires en el que confluyen la preservación de

algunos edificios existentes, la restitución del formato manzana con un “claustro” moderadamente abierto y articulado y el uso de espacios para actividades de los habitantes.

En otra línea arquitectónica la manzana de autoría de Tony Díaz en Alcorcón (Madrid, España) rescata una línea proyectual basada en datos de lenguaje compacto, repetitivo, ortodoxo desde el punto de vista morfológico basado en variaciones intencionadas de partes del conjunto en proporciones y colores en el ánimo de destacar la pieza y romper la monotonía del entorno. En ese sentido, implica una evolución crítica del conjunto Centenario del mismo Díaz en Santa Fe. Las viviendas ofrecen poca variación, a los modelos tradicionales para la época, de viviendas de asistencia social.

Un caso particular son los proyectos construidos por Big Arquitectura en el área de Orestad en Copenhague, Dinamarca. Tres propuestas en distintos períodos marcan una tendencia a la exploración de bloques residenciales en base a la utilización de instrumentos de proyecto convencionales –escalonamientos, tiras, cintas- organizados según configuraciones diversas en la interrelación de espacios públicos y privados, sostenidos por propuestas de vivienda que experimentan en la diversidad de tipologías de unidades, espacios exteriores propios y en los recorridos de accesos y circulaciones.

- Desde hace más de veinte años los proyectos del grupo dinamarqués Big han asumido las propuestas de conjuntos de vivienda fundamentalmente para el desarrollo de nuevos sectores de expansión de la ciudad, como un desafío a la innovación de contextos residenciales. Los tres ejemplos que se presentan construidos en el área de Orestad de Copenhague desde los formatos clásicos de tiras, escalonamientos y nuevas organizaciones de espacios comunes y lenguajes sin presentar valores agregados a las unidades de vivienda, plantean soluciones alternativas que alimentan campos posibles de reflexiones teórico-críticas sobre los casos.



INSERTION IN THE GRID



TYPES OF DWELLINGS



CIRCULATIONS



COMMUNAL SPACES

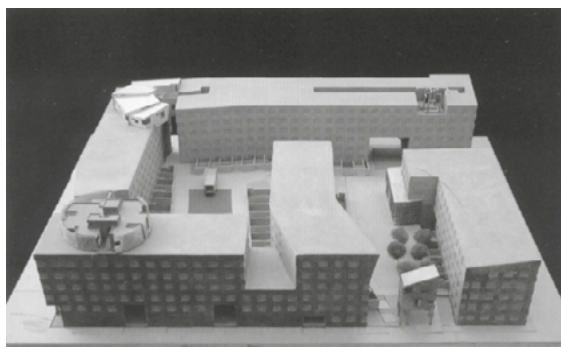


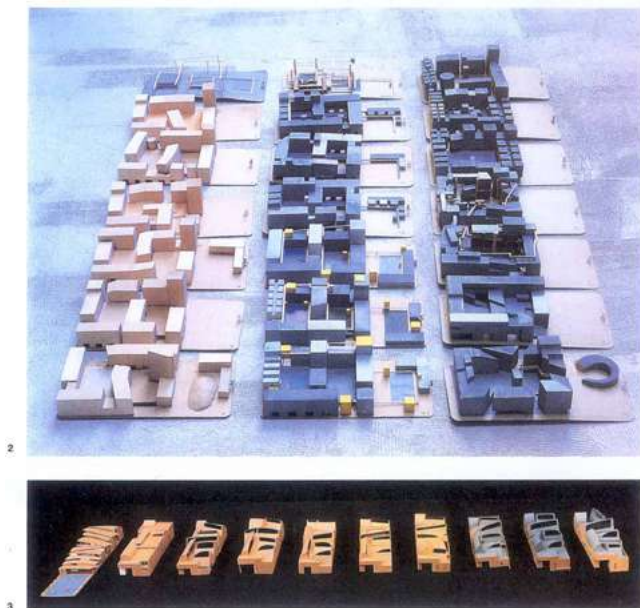
ACCESSES



EXTERIOR SPACES

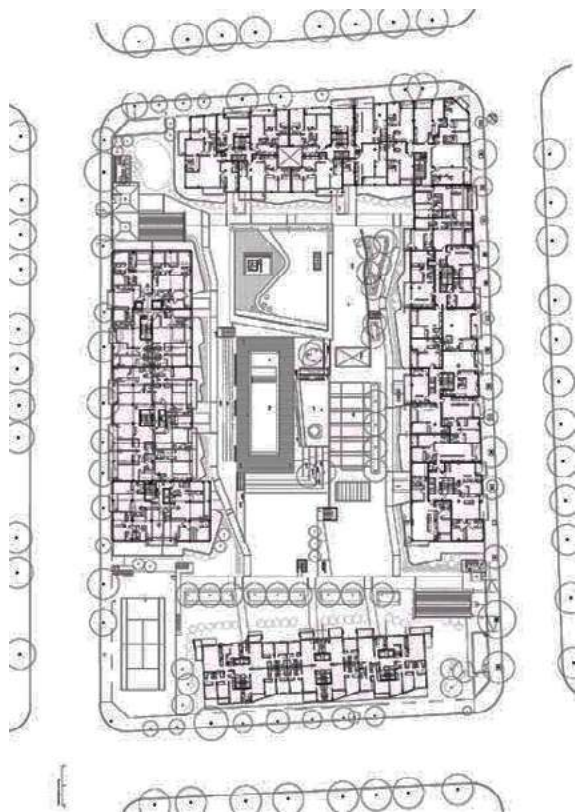
- El arquitecto. Steven Holl en Makuhari Japón propuso en 1996 una manzana, emergente de una serie de experimentaciones, que explora las posibles alteraciones de la compacidad y homogeneidad de una manzana de viviendas, a partir de plantear una serie de lugares de diseño particularizado.



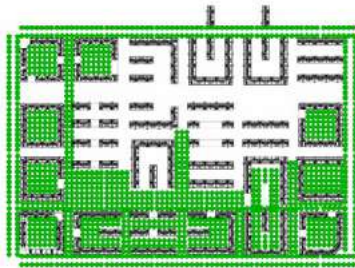


- En el año 2007 el arquitecto Edgardo Minond, en el emprendimiento residencial privado Tronador, en Buenos Aires incorpora edificios existentes y equipamiento comunitario, rescatando el principio de uso común del espacio libre a la manera de los Hoff Europeos de principio del S. XX.





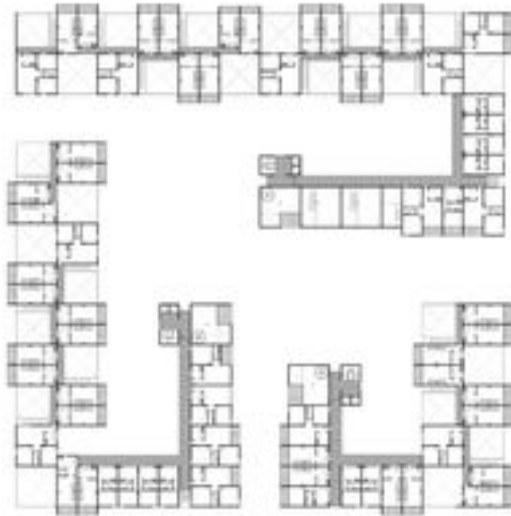
- El arquitecto Tony Díaz retoma en su propuesta para un bloque residencial en Alcornoc Madrid España en el 2010, su investigación sobre la manzana como elemento generador de configuración arquitectónica. Se basa en variantes de la homogeneidad edilicia en la volumetría y lenguaje de partes, tratadas como construcciones diversas replicando la estructura d la construcción privada en loteos de la ciudad tradicional.





- Propuestas contemporáneas para conjuntos de vivienda de financiación pública en la operatoria Procrear en Argentina da lugar a proyectos con diversas conformaciones de manzanas con estructuras con grado diverso de aperturas y alturas de las unidades de vivienda. Dos ejemplos significativos lo constituyen propuestas del arquitecto Mario Corea para Rosario Santa Fe y del arquitecto Alberto Varas para Córdoba.





PLANTA 11



Intervenciones de completamiento de manzanas

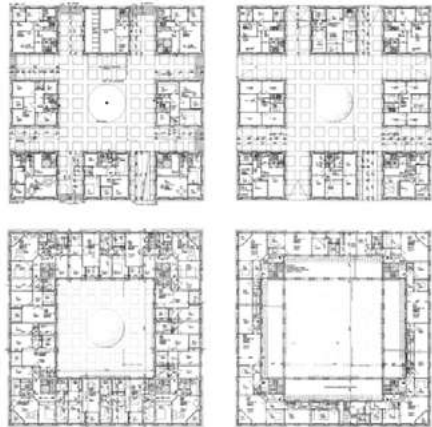
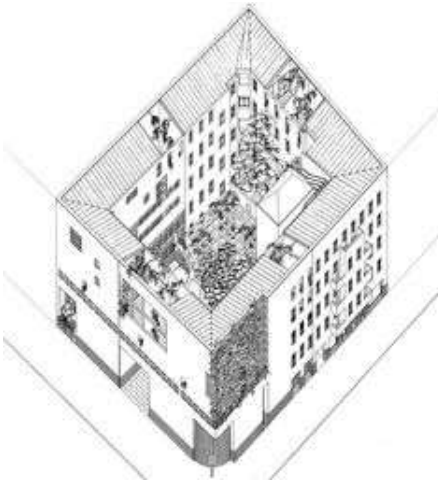
En la producción de la arquitectura de la ciudad, la construcción por partes, atendiendo diversas condiciones, problemas y dimensiones, es uno de los casos vinculados a la temática del estudio que se presenta.

- Desde 1980 en París, área de Bercy, sobre la estructura de un plan general se supera el esquema de “determinismo reglamentario” para dar lugar a una regulación dirigida a resultados urbanos, calificado por intervenciones de varios arquitectos. El emprendimiento de intervención urbana en el área, es por dimensiones, características y resultados, presenta interés al conjugar una organización que, desde la sistematización de algunos indicadores arquitectónicos que parten del resultado buscado, permitió la participación de varios arquitectos. El conjunto muestra un resultado homogéneo sin renunciar a particularidades producto de

recursos personales de cada arquitecto, asegurando un ambiente urbano-doméstico apropiado a la atmósfera de la ciudad.

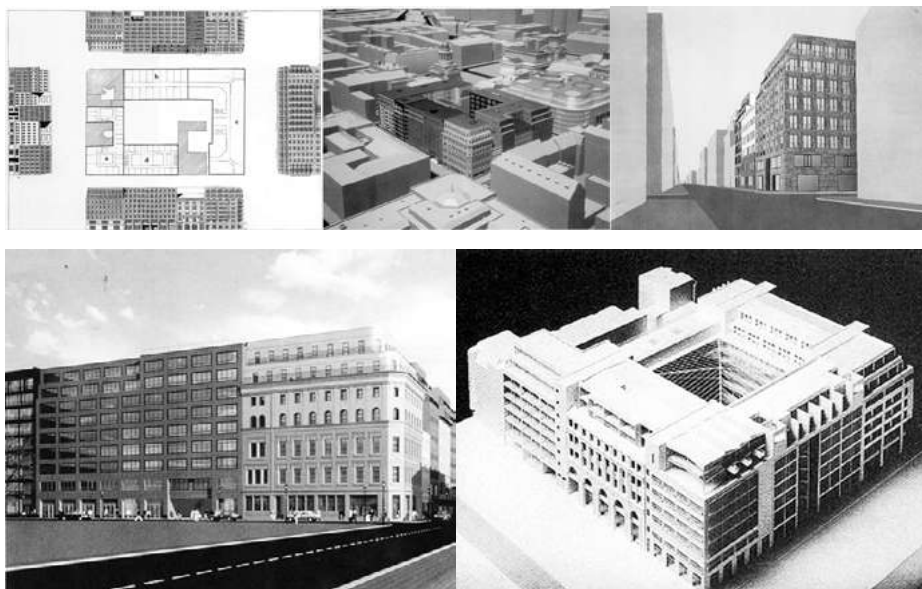


- El IBA Berlín 1987 hace de la ciudad un espacio de laboratorio de arquitectura para la construcción de la residencia urbana, basado en la propuesta de piezas que terminan de conformar bloques urbanos sumando la participación de distintos proyectistas.



- La experiencia multifacética de la década del 80, compone a partir de intervenciones aisladas, un sistema de completamiento que rescata la continuidad urbana existente sin renunciar a proponer ámbitos urbanos y arquitectónicos superadores. Determinaron un momento destacado de la exploración en la disciplina que incluyó experimentaciones con las tipologías de vivienda. Un momento de-

terminante de la experiencia es la manzana Kontorhaus en Berlín de J. P. Kleihues de la misma época, completando una manzana en la que las piezas existentes determinaban las características dimensionales, morfológicas, de lenguaje, proporciones e insinuaban la materialidad de intervenciones en parcelas del fraccionamiento que producía la subdivisión en lotes.

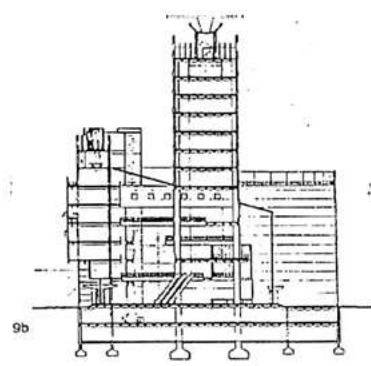
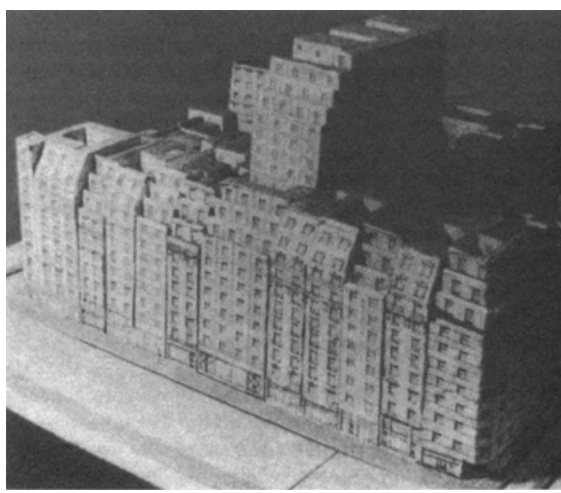
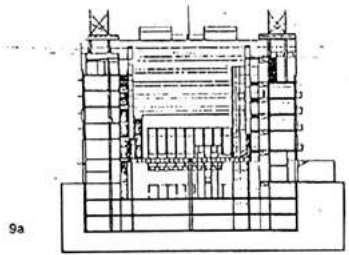
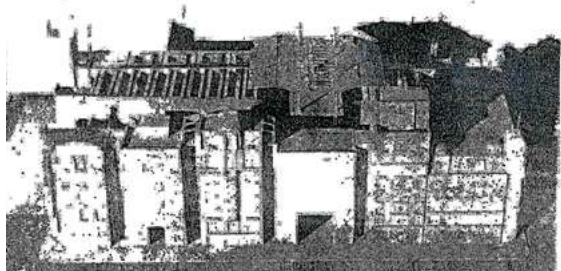
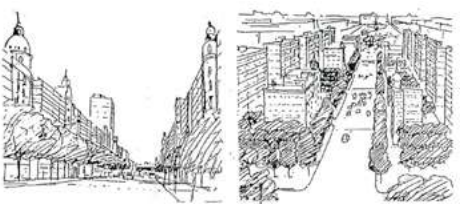
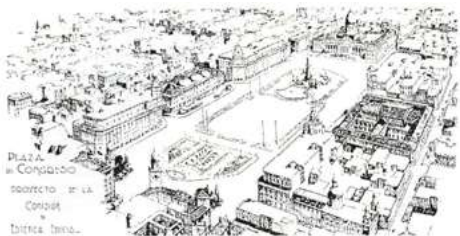


- En una línea semejante planteaba para Buenos Aires Jorge Kalnay sesenta años antes; principios que fueron impulsados por la visita a la Argentina del urbanista Alemán Werner Hegelmann en 1931. Insinuaban que los formatos de los edificios debían ser determinados por la morfología de la manzana. Las propuestas para Buenos Aires de Jorge Kalnay en torno a 1930 propone fundamentos teóricos de importancia para la época, privilegiando el resultado urbano como resultado de la configuración de la manzana a partir de los tipos edilicios.

PLAZA DEL CONGRESO

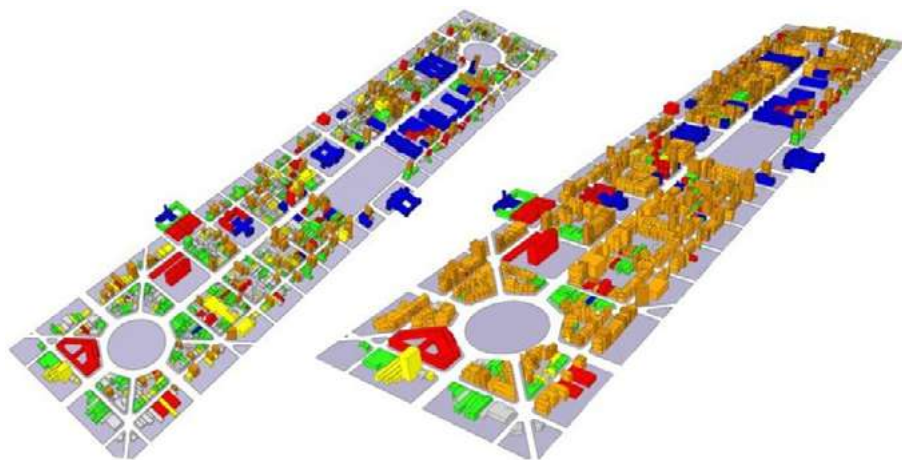


PLAZA DEL CONGRESO



9 a y b. Corte transversal sobre la Avenida. Ejercicios de Taller Nº 1 y 2. Autores: Garat, Mc Cormack (Nº 1), Dusliini, Casciolo, Moram (Nº 2). 10. Foto de maqueta. Ejercicio de Taller Nº 3. Autores: Antonini, Baduelli, Capurro.

- El laboratorio de Prefiguración del Futuro en La Plata 2003, en el marco de experiencia compartida por la Universidad, Colegios Profesionales y la Municipalidad, construyeron prefiguraciones de distintas áreas del casco urbano en base a la aplicación de hipótesis de aplicación máxima de indicadores, edificios y zonas a preservar y el estado del caso a la fecha.



Escenario Actual

Escenario Prefigurado





Configuraciones por adición de piezas independientes

La mayoría de los contextos urbanos residenciales son producto de edificaciones en loteos de pequeñas dimensiones. La variedad de tipologías y lenguajes puede ser orientada para construir piezas, calles y espacios públicos con morfología orientada a un resultado que, aun presentándose a la vez diverso y consolidado, aporte a una configuración urbana buscada que incorpore trabajo, equipamientos y servicios.

En momentos históricos y sitios diferentes, aparecen soluciones a partir de intervenciones que dependen de condiciones culturales, jurídicas, institucionales, financieras o productivas que determinan la forma final.

Los casos que se presentan oscilan entre altos grados de determinación, como los del academicismo, o sus derivados, aplicados en gran cantidad de ciudades de la que podemos evaluar su condición en la región de La Plata, ejemplo típico que puede buscarse también en ejemplos menores, parciales y limitados que buscaban definir cierta forma de “unidad en la diversidad”.

Referencias con condiciones particulares y soluciones desiguales encontramos en Bergen, Telk, La Plata, Viena, Lima, Amsterdam, Frankfurt.

- Bergen en Noruega y Telc en República Checa, son dos casos históricos típicos de conjuntos urbanos, con características regionales, que construyen ámbitos urbanos con identidad por repetición de hábitos culturales que determinan piezas arquitectónicas particulares.



- Calles urbanas homogéneas. La ciudad del Siglo XIX sistematizaba institucionalmente morfologías edilicias que prometía ordenamientos de la calle a partir de la repetición de la construcción en línea y del orden de la trama de manzanas.



Ciudad de La Plata. Época fundacional. Medios del siglo XX. En la actualidad.



Ciudades Latinoamericanas. Lima y Buenos Aires.



Ciudades Europeas. Frankfurt, Paris, Amsterdam y Londres.

- Ejemplos contemporáneos de calles en Holanda generadas por adición de piezas independientes que presentan algunas características ordenadoras que presentan entornos continuos respetando diversidad de actuaciones.





Ciudad tradicional, ciudad moderna.

- En el caso ya citado en París del área de Bercy, un diseño parcialmente sistematizado de edificios por: diseño de partes, niveles, lenguajes, alturas, llenos y vacíos, acepta diferencias por diversas intervenciones sin renunciar a la homogeneidad del resultado del conjunto.



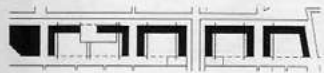
1. Gli edifici laterali

Le cesure, concepite come interruzioni nel fronte edificato, diventano legami costruiti tra il parco e il quartiere.



2. La cornice

Gli edifici laterali sono uniti da un immobile lungo Rue de Pommard per costruire una cornice architettonica per ciascun isolato.



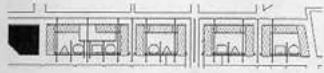
3. I padiglioni

All'interno di questa cornice i padiglioni sono edifici isolati, il cui volume è ridotto nella parte superiore. I vuoti che separano gli edifici laterali dai padiglioni aprono l'isolato e ne organizzano la permeabilità (luce e vedute molteplici). Le corti piantumate all'interno dell'isolato sono prolungamenti del parco.



4. Le connessioni

Garantendo la continuità del fronte sul parco, le connessioni orizzontali sono costituite dal piano rialzato sopra il portico e da due balconate.



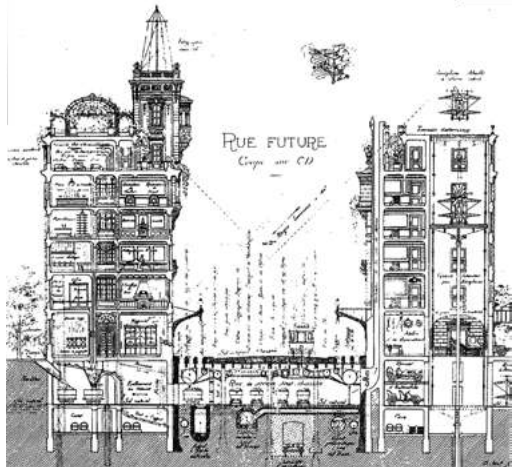
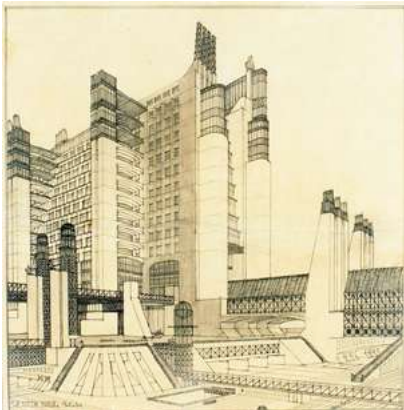
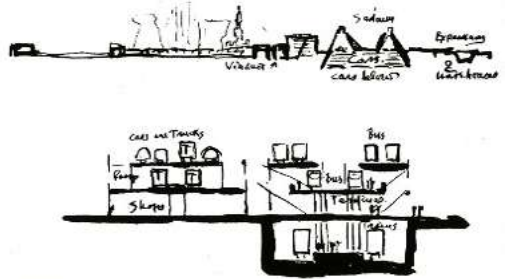
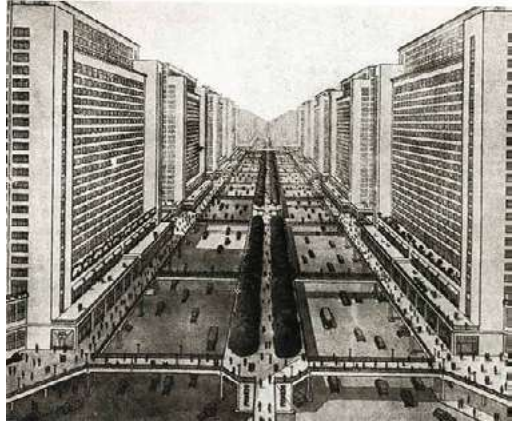
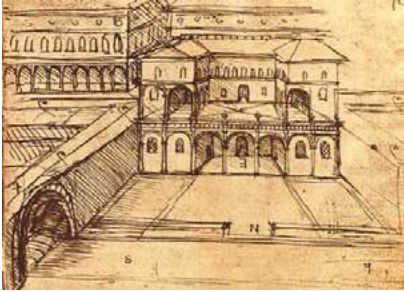
Piezas residenciales multifuncionales

La multifuncionalidad y la consiguiente complejidad de la vida contemporánea se trasladó a la arquitectura en la forma de estructuras urbanas homogéneas y compactas en la forma de conjuntos de envergadura que alojan diversidad de demandas de la vida cotidiana actual: estacionamiento, esparcimiento, deportes, trabajo en la casa con diversidad de modalidades y ámbitos específicos, equipamientos, implementación permanente de recursos de información, comercios, servicios, son albergados en ámbitos que tienden a cierto grado de autosuficiencia, sin renunciar a su pertenencia urbana y a calidades ambientales.

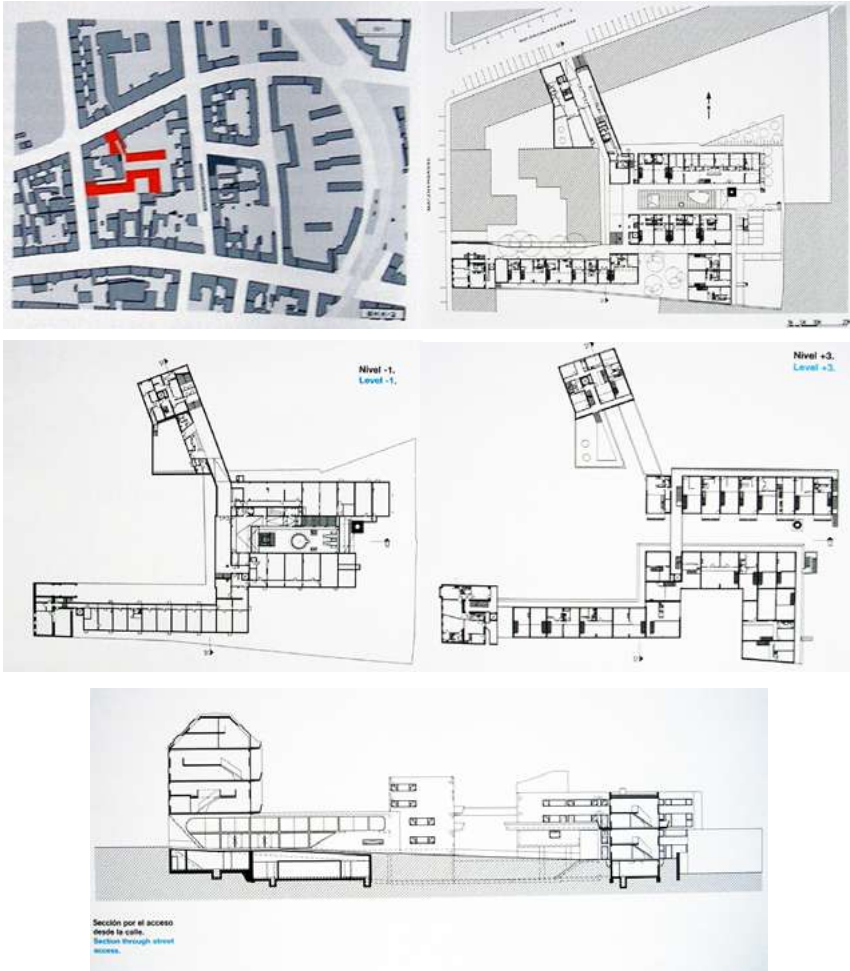
El problema de la complejidad de la vida urbana y de la solución en base a macroestructuras arquitectónicas ha sido planteado en diversos momentos, prueba de ello son la propuestas de personajes paradigmáticos como Leonardo Da Vinci o Le Corbusier, más próximas, en sus respectivos momentos, a estudios experimentales que a instrumentos de aplicación inmediatos.

Forma parte de las propuestas la diversidad de tipologías de vivienda que pueden atender las necesidades cambiantes en el tiempo de los grupos de convivencia.

- Un conjunto de experiencias a lo largo del tiempo, dan cuenta de casos en que el problema de la multifuncionalidad ha sido considerado, fundamentalmente en la forma de macroestructuras urbanas. Leonardo da Vinci hacia 1500, Harvey Willy en torno a 1900, Antonio Sant'Elia por 1930, Le Corbusier desde 1940, Louis Khan en 1970. En todos los casos se plantea el tema de la complejidad urbana en cuanto a espacios y movimientos.



- Para una cooperativa en Viena, Austria, el Grupo de Arq. BKK-3 Architektur propone el “Stagfabrik” en un terreno urbano fragmentado, el proyecto aloja viviendas y equipamientos para los residentes, favoreciendo el contacto y la integración con el contexto. El sistema de viviendas facilita la movilidad del uso e intercambio de unidades según varían las necesidades de los habitantes.



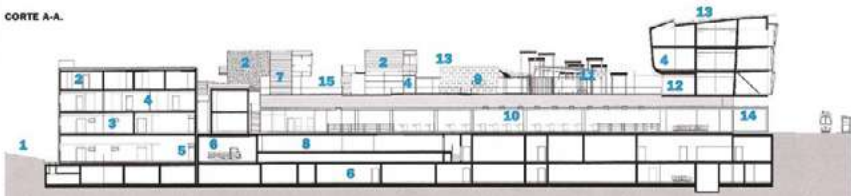


- Los arquitectos de BUS Architektur organizan en Viena, Austria, en año 2000 el “Homeworker”, una pieza homogénea que incorpora viviendas y trabajo, ofreciendo espacios de equipamiento y servicios. Un ámbito común en altura contorneado por viviendas, propone un ambiente de lugares comunes accesible por el vecindario.





CORTE A-A.



1. PLAZA ACTIVA PARA LA JUVENTUD, 2. VIVIENDA, 3. TALLER, 4. OFICINA, 5. PATIO INDUSTRIAL Y PLAYA DE CARGA Y DESCARGA, 6. ESTACIONAMIENTOS, 7. ATELIER, 8. DEPOSITO, 9. LOCALES COMERCIALES, 10. HIPERMERCADO, 11. PATIO DE COMIDAS, 12. GASTRONOMIA, 13. HOMEOFFICE, 14. FAST FOOD, 15. TERRAZA SEMIPUBLICA.

- El arquitecto Cristian Ponzamparc en Almere, Holanda, propone entre 2000 y 2006, un conjunto compacto con articulación de partes que permite contar con espacios de ambiente urbano organizando e integrando los ámbitos pulifuncionales y residenciales, utilizando la cubierta como espacio libre.





En el proyecto Vienes Homemaker se pone el acento en la diversidad de tipos de vivienda, la incorporación del trabajo y la búsqueda de espacios libres propios; en Almere el tema determinante es procurar espacios libres naturales en altura y la integración urbana en una estructura de servicios y equipamiento compleja y de dimensiones importantes. Ambos casos son intervenciones de envergadura importante que supone cambios en lenguaje de la ciudad tradicional.

Sobre la unidad de vivienda

Las demandas que plantean los cambios, fundamentalmente de organización y composición de los grupos de convivencia y el trabajo en la casa, encuentran dificultades de respuesta ante soluciones rígidas en el diseño de unidades y conjuntos residenciales. Obviamente las posibles alternativas de proyecto están limitadas por las posibilidades del contexto físico y ambiental que limitan orientaciones, ventilaciones, visuales, privacidad, aislaciones acústicas y otras condiciones que a resolver.

Sobre la base del principio de que; acaso las mejores casas son las que soportan las condiciones que los hombres les imponen y no las que imponen las condiciones que los hombres soportan y sin que eso signifique reducir las proposiciones arquitectónicas sino someterlas al rigor de las formulaciones; en los ejemplos que se consideran son parámetros fundamentales para la construcción de “un sentido de morada”:

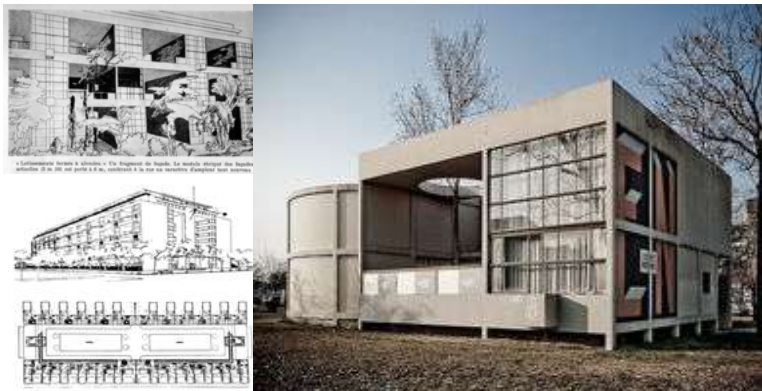
- Las relaciones arquitectónicas con el tipo edilicio y con la propuesta general.
- Obtener el máximo espacio útil flexible.
- Concentrar servicios
- Proponer dobles orientaciones y ventilaciones cruzadas.
- Observar condiciones de privacidad e intimidad en la propia unidad y entre ellas.
- Posibilitar el funcionamiento bipolar de la unidad, considerando las condiciones que el mismo genera.
- Conseguir un espacio libre en la forma de patio en altura, de condiciones nobles.
- Plantear una unidad que, funcionando como vivienda colectiva, obtenga condiciones de vivienda unifamiliar con terreno propio. Es decir articular relaciones y separaciones espaciales en horizontal y vertical; contar con espacio libre propio favoreciendo las privacidad- des visuales y acústicas; controlar las relaciones de vecindad y tender a mantener el espacio urbano como referencia del sistema público.

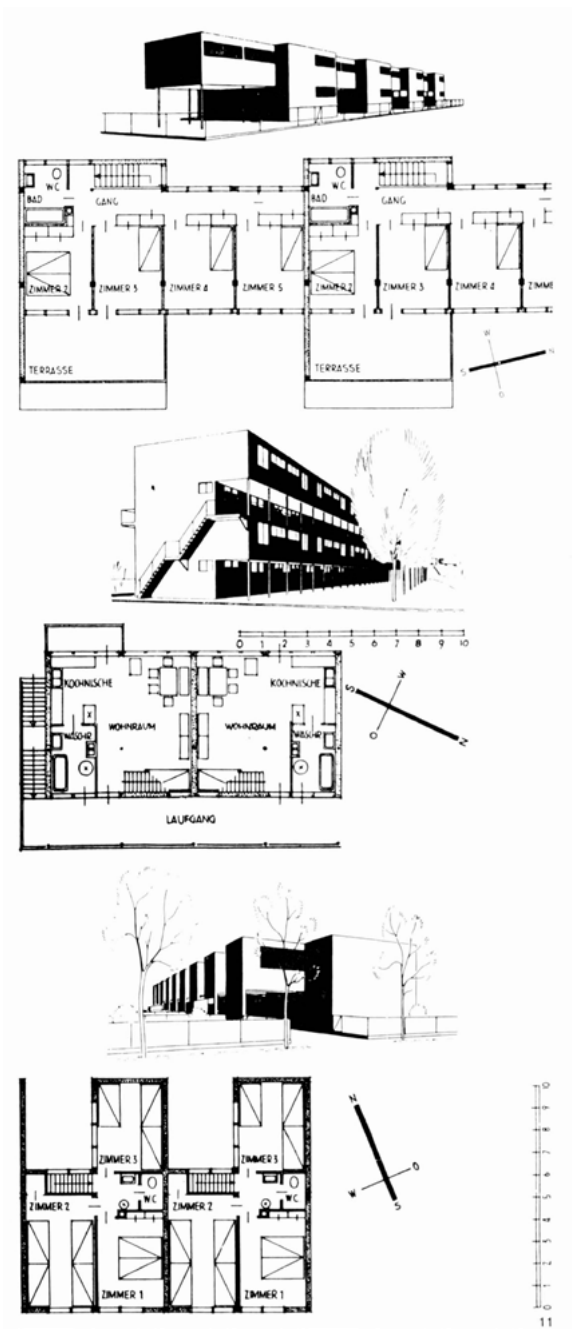
- Facilitar la accesibilidad y adaptabilidad a incorporaciones y modificaciones de servicios y equipamientos.

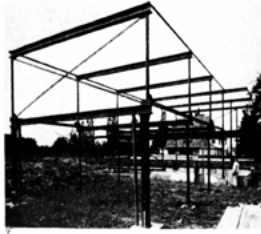
Una evaluación de los modelos de unidad de vivienda, supone considerar los resultados en función de una cantidad considerable de variantes. Desde las diversas alternativas de unidades tipo “departamento”, las que ofrecen dimensiones, calidades arquitectónicas y tipológicas, las que responden a hábitos, condiciones de mercado, posibilidades técnicas, factores de variados orígenes que definen las características de organización de las diversas unidades de vivienda.

Interesan para el caso los ejemplos que atienden: posibilidades de sistematización en función de un resultado de conjunto, flexibilidad y condiciones de adaptación y precisión, rendimiento y calidad del espacio con mínimos recursos.

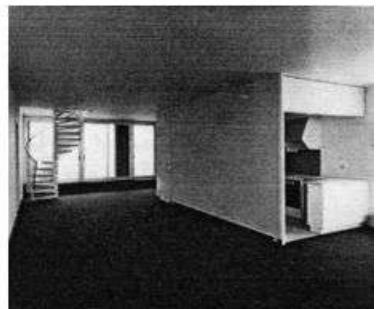
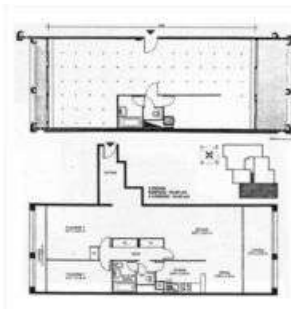
- Propuestas como las de Le Corbusier en el Pabellón del Espíritu Nuevo en sus sucesivas aplicaciones de Inmueble Villa o Unidades de Habitación o Hans Schmidt, experimentando viviendas individuales para desarrollar varios prototipos de vivienda colectiva.
- Los pioneros los momentos iniciales del Movimiento Moderno exploraron alternativas de viviendas individuales para ser desarrolladas como unidades repetibles en viviendas colectivas según diversos formatos de agrupamiento. Dos casos de referencia son los de Hans Schmidt y Le Corbusier.

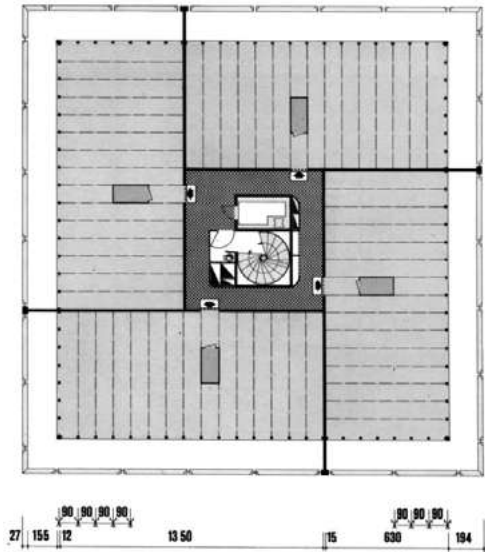




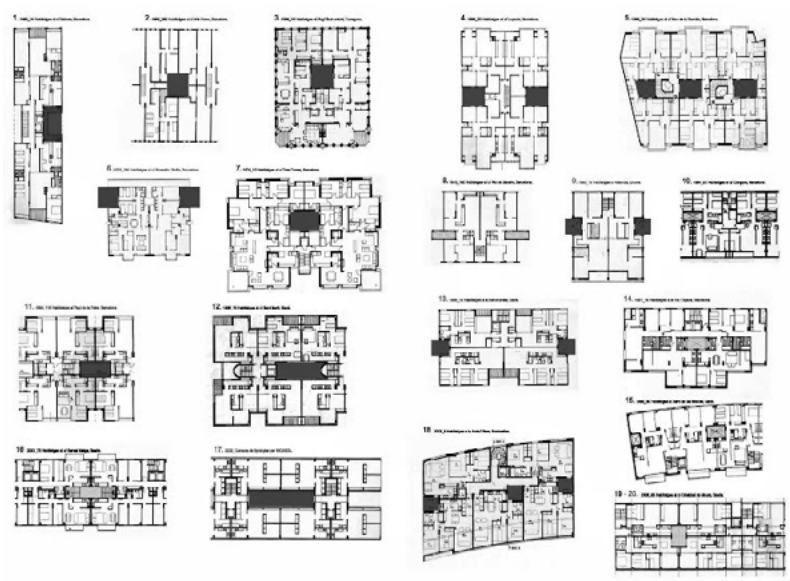


- En Le Ferres Francia. Xavier Arsène-Henry prueba en edificios de vivienda colectiva, alrededor de 1970, soluciones que procuran flexibilidad ambiental y funcional a partir de dimensiones espaciales amplias y ubicación de puntos fijos que permitan diversos armados.



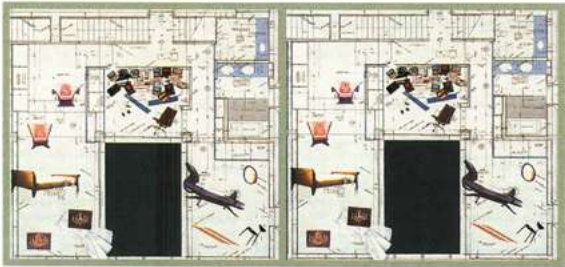
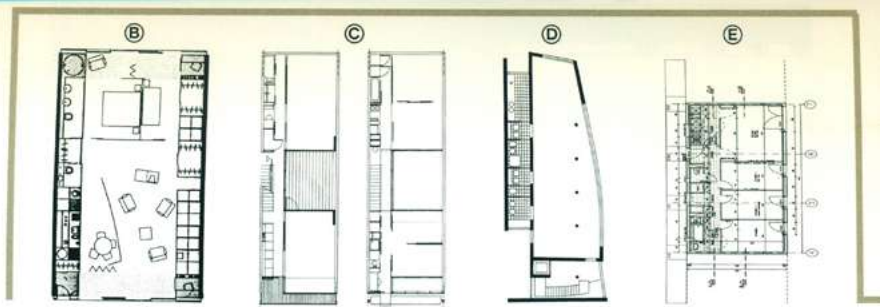


- Luis Nadal en un edificio de viviendas en Gavà Barcelona en 1995, en un ejemplo semejante al de Arsène, el estudio de la distribución de las superficies de la planta, parte de evaluar la capacidad potencial de diversidad de posibilidades de distribución de los espacios funcionales.

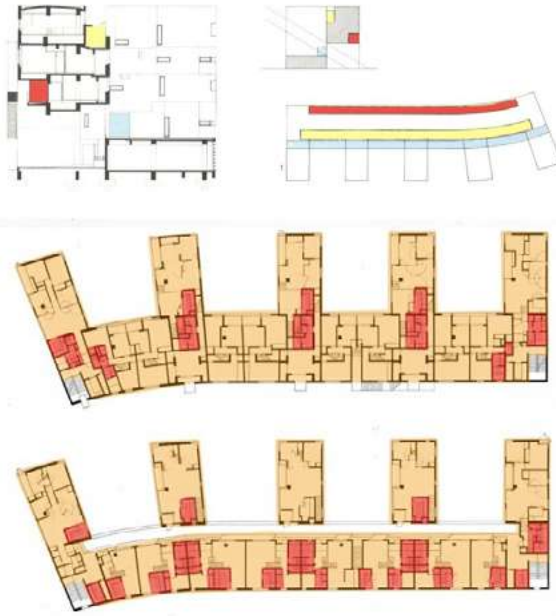




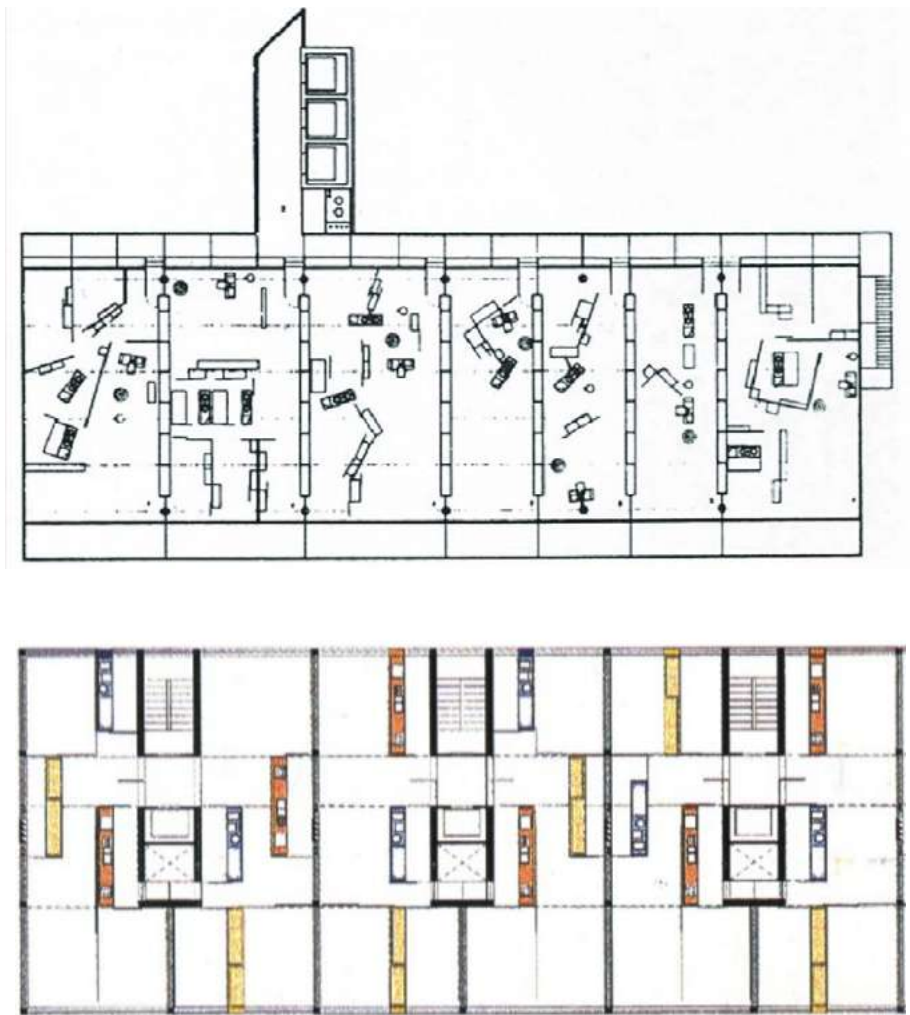
- Manuel Gausa en la misma línea a partir de una compilación de estudios de ejemplos residenciales de viviendas en altura indaga en tipos, resoluciones y equipamientos en las unidades para favorecer condiciones de privacidad.



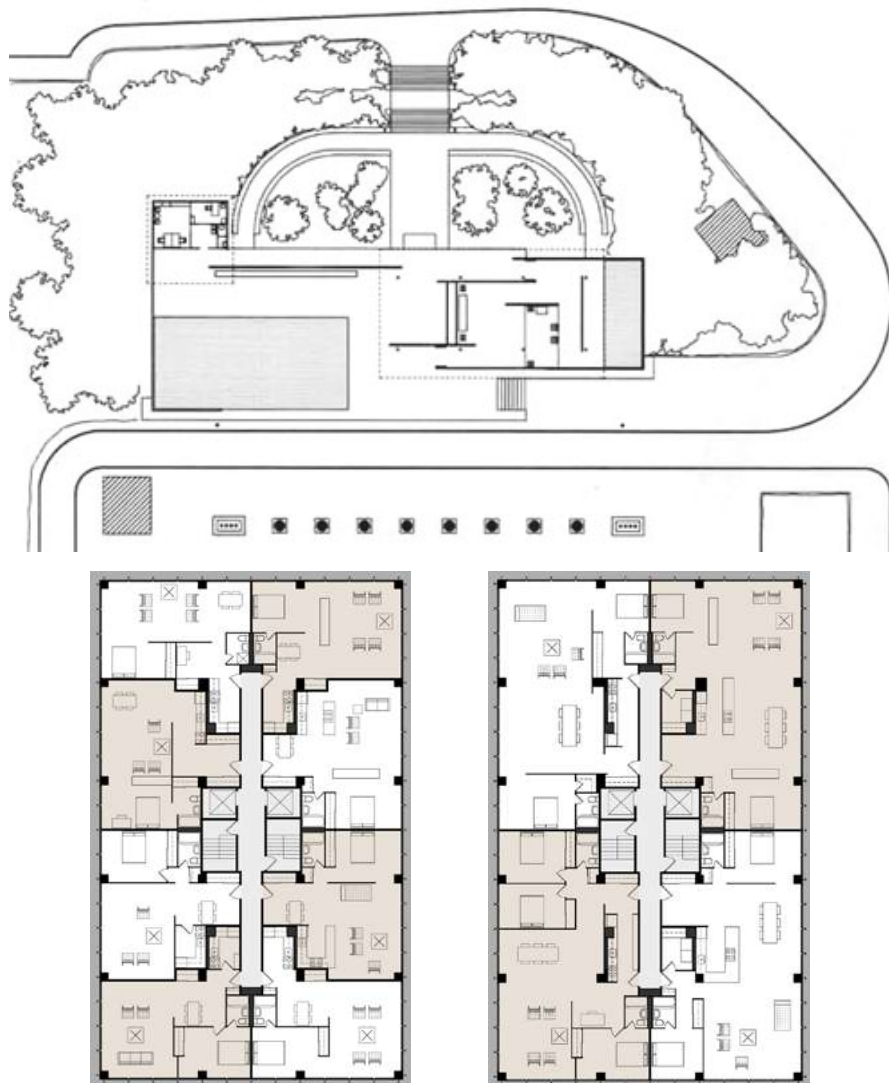
- Los departamentos del conjunto residencial en el área de Fukuoka en Tokio Japón construidos en 1991, permiten diversos ordenamientos del espacio interior por movimientos de mobiliario, respondiendo a esa condición la sistematización de los puntos fijos.



- Iñaki Ábalos y Juan Herreros proyectan en Barcelona España en 1990, departamentos con plantas flexibles a partir de tabiques sanitarios fijos y tabiquería de ambientación móvil.



- Varios proyectos de Mies van der Rohe, incluido el emblemático Pabellón de Barcelona de 1929, propone plantas de articulación flexible minimizando las divisiones físicas y separación y cierre de ambientes.



PROPUESTA Y CASOS DE VERIFICACIÓN

La ciudad de La Plata. Consideraciones sobre la calidad de su morfología y espacio urbano

«Los argentinos parecemos los parias de los modelos. En vez de ser los creadores de ellos, los buscamos con ahínco para habitarlos»

Rodolfo Kusch (1962)

Se toma, como pieza de estudio, para explorar a través de modelos puesto sobre la mesa de ensayo, una manzana genérica tipo de la cuadrícula regular del tejido de la ciudad y como caso de referencia de ciudades de dimensiones intermedias; el de un área semi-central de la ciudad de La Plata, pieza típica cuadrada de 120,00 mts. de lado, de la trama regular del Casco Urbano Fundacional de la ciudad, contenida entre calles de 18,00 mts. de ancho normales para el caso, la que atesora una historia urbana y arquitectónica más que interesante y potente, presentando posibles actuaciones con posibilidades de convertirse, y es necesario que eso suceda, en espacio laboratorio privilegiado para ensayar opiniones propositivas que incluyan pasado, presente y futuro.

La Plata es una ciudad cuya construcción histórica ha concretado en el tiempo la consolidación de espacios públicos con identidad. Esto permite contar con un ambiente urbano doméstico e institucional con características reconocibles, sustentado por presencias arquitectónicas que, aún desde marcos diversos, definen ámbitos con condiciones potenciales apropiadas para el desarrollo de una vida cotidiana integrada.

El trazado original del casco urbano funciona como las líneas que marcan los renglones de una hoja, actuando como soporte de un texto que acomoda piezas arquitectónicas como si fueran letras, palabras, frases, ideas, orden y voluntad. Obra de muchas y diversas manos, construye una realidad empírica basada en el trabajo creativo, donde cada experiencia toma a la anterior como material de trabajo.

Un balance actual, permite reconocer valores históricos del casco urbano fundacional, ricos en patrimonio arquitectónico y ambiental, en su calidad de vida urbana, en la escala, conservación y estado de los espacios públicos y, en general, en lo que fue y es la condición de edificios de vivienda que en todas sus escalas, constituyen cuantitativa y cualitativamente el máximo valor de la ciudad.

La calle es espacio público primario, albergante del primer nivel de contacto y relación en la vida cotidiana de los vecinos. La arquitectura de vivienda que se esperaba construir se adaptaba a esa posibilidad de resolver ámbitos para la vida privada, construyendo a la vez los límites del espacio de la calle como resultado de la incorporación progresiva de edificios de vivienda.

Calles adoquinadas, veredas amplias, alumbrado urbano y plantación de árboles, establecieron tempranamente la calidad de construcción del espacio buscado.⁶

El material arquitectónico en que se apoya, está relacionado con: la manzana, la continuidad de la línea de fachada y de la calle, la separación entre vehículo y peatón, la continuidad de veredas y la arborización de las calles, avenidas y plazas.

La construcción en el tiempo de la arquitectura residencial construye la morfología de la manzana a la manera de pieza arquitectónica, obtenida como resultado de la construcción de propiedades privadas en cada parcela en la que se ha dividido la misma.

⁶ “Las avenidas y plazas arboladas construyen dentro de un sistema edificatorio denso y compacto, los lugares en que la burguesía encuentra su segundo lugar de residencia”. (Monestirolí, 1993).

El loteo y las dimensiones reducidas de los emprendimientos son los datos característicos que instalan las definiciones determinantes en que se enmarca la producción de viviendas y el ambiente urbano resultante.

Esta forma de búsqueda de resultados, se constituye con el tiempo en uno de los datos más constantes y permanentes de la manera de construir la ciudad y, por lo tanto, de la explicación de sus diversas formas finales. Distintos períodos históricos, diferentes actividades, escalas, calidades y otros conflictos, conforman en el tiempo un resultado ecléctico, sincrético y heterogéneo.⁷

Se trata cada situación como caso particular, como situación específica para imprimir una condición o un dato de originalidad a la arquitectura, en la que el proyecto es tratado como un procedimiento artesanal, con un resultado que no se aleja del campo de la racionalidad, en el que el espacio y la forma son una masa maleable, manufacturable.

Se conserva la entidad espacial de la calle como espacio público identitario que, con particularidades por áreas o sectores de la ciudad, tanto en lo que hace a su casco urbano como a la extensión, se constituyen en lugares de referencia de la vida vecinal.

Las dimensiones de calles, la arquitectura que construye sus límites, la morfología de la manzana –que establece, en la constancia de su repetición, la continuidad del tejido– constituyen elementos potentes a ser considerados. Sostienen el ambiente urbano que identifica a la ciudad, reconociéndose además características destacables en:

- Espacios públicos y edificios institucionales con identidad.
- Ambiente urbano de escala doméstica.
- Fuerte presencia de la cuadrícula y de la manzana.
- Calidad de vida urbana
- Escala mesurada de edificios, calles, avenidas y espacios públicos.
- Continuidad del tejido residencial
- Tejido urbano continuo, sin quiebres de grandes avenidas o autopistas.

⁷ “...la rápida industrialización elimina constantemente las cosas de ayer para producir los objetos de hoy”. (Arendt, 1993).

- Dimensiones de las calles y concordancia de la proporción de edificios.
- Dimensiones de las calles y concordancia de la proporción de edificios.
- Condiciones ambientales de las calles que aseguran la calidad ambiental: pavimentos de calles y veredas, arborización y presencia continua del verde público y privado, iluminación y mobiliario urbano.

Elementos que sostienen rasgos de coherencia en el lenguaje arquitectónico de edificios institucionales y privados, definiendo la manzana como pieza arquitectónica de referencia de la configuración del armado del espacio urbano, que delinea el ritmo de calles, esquinas y plazas, permitiendo organizar y sostener la separación peatón-vehículo y la continuidad de la vereda.⁸

Las hipótesis de densificación de la manzana en La Plata

Se plantean una serie de consideraciones sobre la subutilización del espacio potencial de la manzana cuadrada de 120 metros de lado y la evaluación de las proporciones de la planta de la misma. Construida en base a viviendas unifamiliares en terreno propio según diferentes arquitecturas, es un instrumento básico de gestión y producción de la residencia urbana en la ciudad del Siglo XIX y XX. El esquema planimétrico del trazado a partir de la subdivisión de loteo, manzana y cuadrícula, no consideraba la posibilidad de construir grandes edificios –de viviendas colectivas en propiedad horizontal, fundamentalmente en altura, sino parcelas de pequeñas dimensiones como las que se obtuvieron del trazado.

Si se edifica en línea de fachada y con poca profundidad, queda una importante cantidad de terreno propio. Su uso se justificaba en el Siglo XIX, momento de la formulación del trazado, por la existencia de pequeñas huertas y hasta algún animal doméstico de crianza para

8 “...una relectura en clave conceptual, de la historia urbana, tratando de extraer de lo hecho, análisis y herramientas operativas capaces de situar las soluciones propuestas al nivel y a la escala de los nuevos problemas”. (Martí Arís, 1991).

el consumo. Actualmente, se utiliza como jardines privados, siendo dudoso su tratamiento y uso en edificios de vivienda colectiva.

Si se construye en extensión al fondo del lote se fragmenta la parcela, perdiéndose la posibilidad de contar con terreno libre.

Las dificultades de ordenar el conjunto, sobre el trazado planimétrico de la cuadrícula, en función de un perfil buscado para la manzana, dan un resultado volumétrico final a partir de la configuración de cada edificio.

Las dimensiones y proporciones diferentes del loteo, según la posición que ocupen en la manzana, condiciona los volúmenes potenciales de los edificios.

La coexistencia en la manzana de edificios de viviendas individuales y colectivas, produce dificultades formales y ambientales –condiciones de asoleamiento, iluminación, ventilación, etc. – difícilmente coordinables y regulables una vez que se consolidan.

La ciudad está construida a partir de viviendas individuales en cada parcela, con manzanas de 120 metros de lado, lotes de 10 metros de ancho y un promedio de ocupación de 6 personas por lote. Tomando un promedio de 50 casas por manzana, aloja 300 habitantes; lo que –en la dimensión con que cuenta, de 1,44 hectáreas– da una densidad de 200 habitantes por hectárea. Esto supone un número de habitantes característico de un sector residencial suburbano, no central o semicentral como debería darse en el caso de una ciudad intermedia como La Plata, en la que el propio Código vigente establece densidades para el área del Casco Urbano Fundacional de entre 600 y 1000 habitantes por hectárea.

Para prever el impacto que ese aumento de población y de superficie a construir, es necesario hacer algunas consideraciones sobre la situación actual. Las calles del trazado original han modificado su esencia como espacio público en las últimas décadas, fundamentalmente desde 1960, con el advenimiento del uso masivo del automóvil particular y el monopolio del transporte público en manos privadas, basado en vehículos colectivos impulsados por motor de combustión.

El pasaje de espacio urbano a espacio circulatorio ha alterado la calidad del mismo, perdiendo el carácter de prolongación de la casa con identidad familiar-vecinal. El aumento de funciones y los cambios de modalidad de trabajo y de apropiación, así como el aumento del consumo –con consecuencias físicas importantes en el espacio y en el cuerpo de la ciudad– marcan diversas expresiones de un mismo fenómeno. La calle pública ya no es lugar natural de encuentro y reunión, ha dejado de ser expansión de la casa. Algunos espacios deberán ser reformulados y otros propuestos para esa función, si el clima de demandas de la sociedad lo requiere desde una mirada solidaria y colectiva a reconstruir.

En otro aspecto, una sociedad con signos de fragmentación necesita ámbitos que se contrapongan a esa tendencia y puedan albergar las demandas de movimiento y la multifuncionalidad, a partir de la articulación de espacios que resuelvan el funcionamiento simultáneo de actividades.

Otro tema a considerar son las funciones claramente relacionadas con la calidad de vida vecinal. Una manzana que aloje entre 850 y 1150 personas –densidades de 600 y 800 habitantes por hectárea para 1,44 hectáreas en una manzana de 120 metros de lado– implica desarrollar una gama de diversas actividades que puedan ser albergadas en ámbitos propios. Las mismas deben estar ligadas a funciones actualmente vigentes y prever demandas futuras.⁹

Como ya se ha expuesto, para un caso como el de La Plata se toma como estudio de caso una manzana tipo, para experimentar un modelo que, en el marco de los objetivos planteados, permita constatar las posibilidades de construcción de una estructura residencial, en base a viviendas con sus correspondientes sectores complementarios de equipamientos y servicios residenciales.

9 “...la extensión a toda la ciudad de la dimensión real y científicamente más exacta del problema y la utilización racional de todo el patrimonio edificado, da a ese objetivo un carácter mucho más complejo que al limitado como instrumento apropiado para resolver sólo el problema de la edificación residencial”. (Aymonino, 1973).

Los espacios públicos, calles y avenidas con tradición de alta presencia vegetal, se beneficiarían incorporando espacios complementarios para circular y estar, libres de la presencia del automóvil, equipamientos, servicios y otras actividades públicas y privadas que actualmente saturan las calles públicas, sobrepasando su capacidad.

Las proporciones y dimensiones que resultan de la partición del loteo, limitan las posibilidades dimensionales y de uso de los espacios centrales. La manzana se presenta como un bloque cerrado, las fachadas privadas continuas solo admiten algunas perforaciones visuales mínimas. El conjunto debe y merece “esponjarse”, abrir su corazón para recuperar aire público.

El centro de manzana, configurado en dimensiones y proporciones apropiadas, es un recurso espacial subutilizado apto para reformular una dimensión faltante en la ciudad. La misma puede contener actividades complementarias propias del sistema residencial –para educación, ocio, protección de menores o mayores, asistencia, cultura y esparcimiento– a escala vecinal, compatibles con el espacio verde.

La obtención de áreas de servicio que permitan contar con superficies aptas para albergar funciones que entorpecen la fluidez y continuidad del nivel cero, fundamentalmente estacionamientos, sectores complementarios del sistema de movimientos y aprovisionamiento, depósitos, salas de equipos y máquinas y otras funciones que permitan limpiar el nivel suelo, ganando espacio utilizable para complementar el ámbito urbano y multiplicar las superficies de apoyo a sectores residenciales.

Los modelos y su evaluación crítica, actúan como casos de referencia, a la manera de aquellas propuestas que forman parte del bagaje de saberes e instrumentos necesarios para abordar y abonar el trabajo de nuevas y superadoras formulaciones.

Los resultados emergentes permiten contar con material de estudio y trabajo para sacar conclusiones, cuantificar resultados aplicables y extensibles a otros casos o a circunstancias particulares de estudio. Eventualmente, pueden servir de marco y referencia para la

elaboración de estándares e indicadores aplicables a diversas formas de regulación.

Para esto se asume el hecho residencial como parámetro de reconfiguración de la ciudad, entrando desde la arquitectura y desde la organización urbana, a partir de nuevas miradas surgidas de la reformulación de la manzana urbana, en el reconocimiento de una actividad que se revela potente y estimulante.

En ese contexto, el proyecto, a partir de modelos, es uno de los instrumentos del trabajo que se presenta. El objetivo de la propuesta reconoce que las formas actuales de la ciudad se basan en una sumatoria en el tiempo de intervenciones parciales, diversas y fragmentarias, siendo la manzana, en diferentes casos, el resultado de configuraciones heterogéneas y particulares.

En ese marco, se propone el desarrollo del tema de arquitectura residencial, como parámetro y referente de la configuración del tejido urbano, entendido como una de las formas de avanzar sobre el problema de la construcción permanente y progresiva de la ciudad y de la vivienda.

Origen y evolución de la ciudad de La Plata

Tomado como caso paradigmático de ciudad intermedia

«La ciudad ochocentista se construye mediante una amplia instrumentación técnica, planes reguladores, normativas de edificación, manuales técnicos y tipologías, que consolidan los principios clásicos que han determinado su forma»

Antonio Monestiroli (1993)

Fundada en 1882, La Plata se basa en un proyecto que responde a un modelo higienista. Es un producto de laboratorio, de trazado geométrico de alta eficiencia basado en amanzanamiento, ritmo de calles, avenidas y diagonales, plazas y parques, en torno a la macroestructura de un eje monumental, en el que se asientan los principales

edificios institucionales. Esto permite contar con un ambiente urbano doméstico e institucional de características reconocibles debido a presencias arquitectónicas que definen un ámbito apropiado para el desarrollo de una vida cotidiana integrada.

El período siguiente al fundacional comienza con la certeza de que no se cumpliría el ideario de ciudad de arquitectura de estilo y morfología homogénea del academicismo, y culmina el período ante la evidencia de que tampoco era posible la realización de la modernidad total que imaginó el racionalismo local.

La ciudad construye su propia identidad arquitectónica y urbana a partir de la extensión de la masa de edificación residencial, comenzando el completamiento fragmentado y heterogéneo del casco urbano y las primeras extensiones que, junto con las vías de circulación, empiezan a desdibujar el modelo fundacional.

En la ciudad del Siglo XIX hay un orden impuesto en el que, producto de la inteligencia, la ciudad es un espacio íntegramente culturizado. El espacio público constituye una forma obediente que se realiza en una organización urbana y arquitectónica, partiendo de «la ley» como instrumento de excelencia para su materialización.¹⁰

Esto sucede a partir de una corta distancia entre idea y realización, en que la arquitectura tiene contacto y llegada directa a la sociedad, sin que su construcción sea considerada todavía como producto de una experiencia personal o de un mundo privado, como sucederá en el transcurso de gran parte del Siglo XX.

La ciudad y el espacio público son parte de una estructura que puede regir y organizar la vida de la sociedad, a partir de homogeneizar y ordenar el ambiente e interpretar, asumir y resolver historias particulares, en el marco de una homogeneidad deseada y aceptada como paradigma y construida –como luego sucedería en

10 “Es decisivo que la sociedad, en todos sus niveles, excluya la posibilidad de acción, como anteriormente lo fue de la esfera familiar. En su lugar, la sociedad espera de cada uno de sus miembros una cierta clase de conducta, mediante la imposición de innumerables y variadas normas, todas las cuales tienden a normalizar a sus miembros, a hacerlos actuar, a excluir la acción espontánea o el logro sobresaliente”. (Arendt, 1993).

el Movimiento Moderno– desde un lenguaje arquitectónico análogo entre arquitectura pública y privada.

Como resultado, se obtiene un producto que no es de características arquitectónicas de obra de autor, sino una forma arquitectónica disciplinada en el medio urbano con resultados previsibles, compartida y convivida por todos imponiendo modalidades de utilización y organización que, si bien puede tener datos de obra personal, es reconocida como perteneciente a la dimensión del ámbito público.

Los componentes básicos de las estructuras urbanas que se verifican en casi todos los períodos de la construcción histórica de la ciudad son: sistema de movimientos, edificios de equipamiento y servicios, tejido residencial y tipología y unidad de vivienda. Todos ellos se pueden identificar tanto en la propuesta original como en su relación con la cultura arquitectónica de referencia para la época, la que –en buena parte de las urbanizaciones de dimensiones intermedias– responde a una ciudad para inmigrantes europeos, con sus características culturales extendidas a la construcción y utilización del espacio.¹¹

Un panorama particular ofrece la construcción en el tiempo de la arquitectura residencial basada en la morfología de la manzana, a la manera de pieza arquitectónica obtenida de la construcción de propiedades privadas en cada parcela en la que se ha dividido la misma.¹²

Esta forma de llegar a construir piezas urbanas regulares, tiene antecedentes en gran parte de la historia de la ciudad, a partir de ordenar y sistematizar conductas de actuaciones arquitectónicas “premodernas” que anteponen el resultado tipo-morfológico y la coherencia del lenguaje a la personalidad de la obra, sostenidas por

11 “El inmigrante en la ciudad puede, por lo tanto, ser legítimamente producido”. (Althabe, 1999).

12 “Las avenidas y plazas arboladas construyen dentro de un sistema edificatorio denso y compacto, los lugares en que la burguesía encuentra su segundo lugar de residencia”. (Monestiroli, 1993).

lineamientos normativos o reglamentarios que regularían la edificación privada de la ciudad.¹³

Aún la etapa posterior, la de los primeros edificios para renta, en forma de pequeños edificios de vivienda en altura denominados Petit Hotel, respondían a ciertas normas no escritas pero incorporadas a la arquitectura residencial de la época.

La ruptura de la tradición del “estilo” –como hilo conductor o como marco de referencia, en función de direccionar el resultado y el compromiso del mismo con una situación existente o buscada– y su reemplazo por otro estilo consistente en una manera de hacer personal dentro de ciertos marcos, deviene una actuación destacada que se reconoce diferente frente a determinado medio existente o tradición establecida en la que el concepto de estilo es reemplazado por la noción de lenguaje.¹⁴

Esta situación implica una ruptura sobre el medio urbano y, por lo tanto, sobre el espacio público. La suma de intervenciones privadas exagera la diferencia y la establece como valor, constituyéndose con el tiempo, en uno de los datos más constantes y permanentes de la manera de construir la ciudad y, en ese sentido, es una explicación de sus formas finales. Diferentes períodos históricos, distintas actividades y escalas, diversidad de calidades y otros conflictos llevan progresivamente a un resultado ecléctico, sincrético y heterogéneo.

Dos elementos de la estructura original resisten el tiempo y la mala práctica: el trazado y la edificación institucional. Sin embargo, cortes sucesivos en el tiempo muestran:

13 Artículo 11. Al pedir la delineación se expresará la altura del edificio y el ingeniero cuidará, en cuanto sea posible, que los edificios armonicen los unos con los otros, teniendo cada piso la misma altura cada cuadra y las cornisas un mismo nivel. Artículo 12. En los frentes de cada plaza el Departamento de Ingenieros hará un orden uniforme de arquitectura a todos los edificios. Decreto Ley del Poder Ejecutivo Nacional del 7 de Agosto de 1883”.

14 Entre lenguaje y estilo hay la misma distancia que media entre hecho privado y hecho público: el lenguaje puede construirse desde un punto de vista personal, el estilo no”. (Monestiroli, 1993).

- Los embates del mercado.
- La pérdida del rol representativo de algunos espacios públicos.
- Las complejidades diferenciales del sistema de movimientos.
- Las dificultades de dimensionar el crecimiento de la población y su ubicación territorial.
- El impedimento de recibir en su estructura nuevas actividades.
- Los problemas de administración para la renovación y mantenimiento de lo existente y la incorporación de nuevas facilidades de equipamiento y tecnologías urbanas.

La altura y la pérdida de la homogeneidad

El Clasicismo –o mejor, sus aparatos decorativos– continuó sirviendo como ropaje de buena parte de las construcciones. En la mayoría de los casos, los arquitectos los aplicaron con criterio profesional, con resultados de poco valor en lo que hace a la arquitectura doméstica, lo que lleva a plantear a Jorge Francisco Liernur (2001) que «el tema más frecuente en estos años fueron los edificios en altura para renta, cuyo problema central consistía en la compactación de los recintos».

La ciudad del modelo original, construida según plano higienista y morfología y lenguaje arquitectónico academicista, otorga desde su propuesta un alto valor representativo y significativo a sus espacios públicos. Los mismos se articulan claramente a partir de tipologías espaciales y edilicias rotundamente definidas; la calle, las avenidas, las plazas, los parques, el ritmo y escala del trazado, el sistema espacial del eje monumental, la edificación institucional directamente relacionada con los espacios públicos, otorgan al conjunto urbano arquitectónico atributos y funciones, desde la dimensión cívica institucional y desde la doméstica, respecto de la calidad espacial y ambiental buscada.

La arquitectura residencial a partir del loteo toma forma desde un proceso de agregación basado en un trazado regulatorio y circulatorio que concreta a la vez la morfología de la manzana y las características del espacio público. La delineación de la manzana se establece a

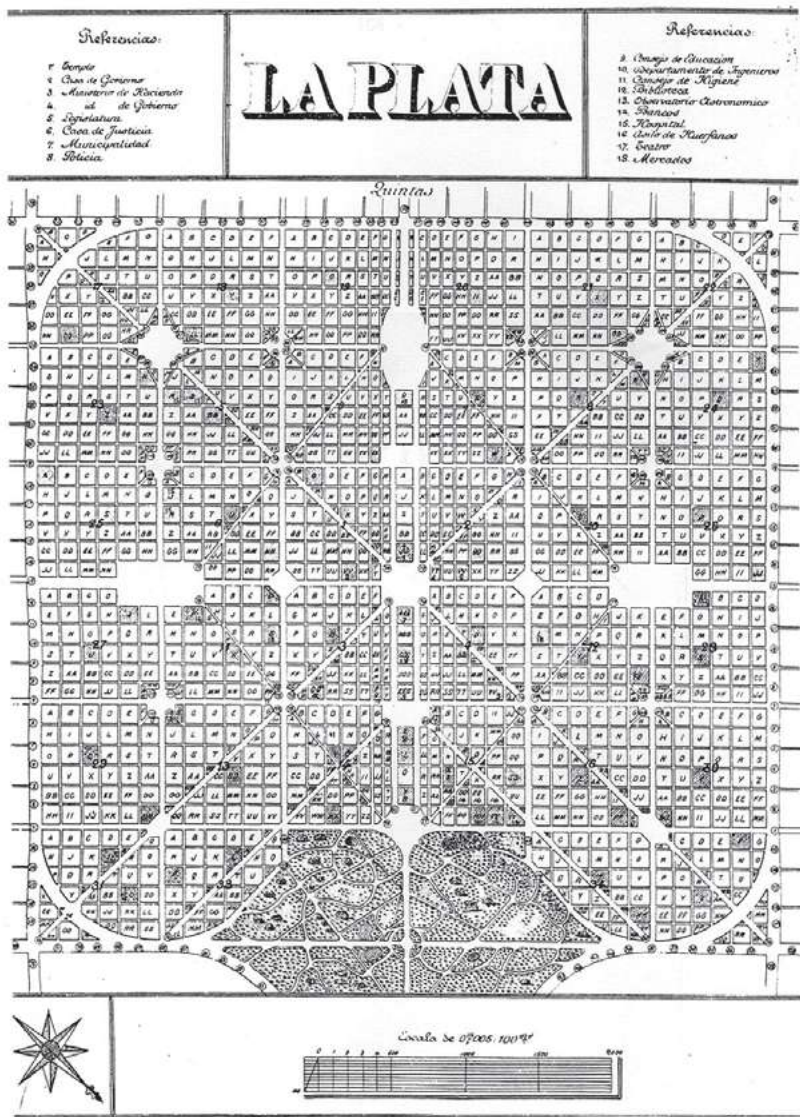


FIGURE 2.2

"Plano fundacional" du 19 novembre 1882 (Reproduction de la lithographie déposée au musée Dardo Rocha).



Manzanas y esquinas consolidadas en la región La Plata. En el marco de actividades urbanas claramente articuladas, calles, plazas, parques, espacios públicos se construyen a partir de arquitectura residencial en base a morfologías y lenguajes urbanos homogéneos y estables. La arquitectura de vivienda a escala popular y de grupos de poder adquisitivo alto.



través del trazado viario y éste se transforma en la parte pública más evidente de la ciudad.¹⁵

La fachada, los muros perimetrales y la puerta de acceso de las viviendas son los lugares que articulan las esferas de lo público y de lo privado. Para el habitar, la morada del hombre y de la familia, a partir de la delimitación del espacio doméstico, es el auténtico reducto-re-

¹⁵ “La forma y dimensiones de las manzanas se establece con el trazado viario que es la parte pública por excelencia de toda ciudad. Por tanto, la delimitación de las manzanas es el momento público de la construcción de la ciudad”. (Monestirolí, 1993).

fugio para el desarrollo de la vida privada en la gran ciudad, estableciendo nítidas y rotundas fronteras entre lo público y lo privado.¹⁶

La pérdida de entidad del valor representativo del espacio público –y, como consecuencia, de identidad significativa, en la que lo personal, grupal o social otorga sentido de «lugar» a una condición física del espacio– sucede por acción convergente de la mutación de condiciones de orden político, institucional, económico y productivo.¹⁷

El espacio público –y, por consecuencia y extensión, el residencial– tienden a transformarse en escenario anónimo y sin referencias para la representación de la globalización.¹⁸



La Arquitectura Residencial a partir de edificios de renta con marcada presencia en el resultado del espacio público. La búsqueda de altura, apoyada en nuevos recursos tecnológicos, y la masificación del departamento como opción residencial, comienzan a alterar la escala de ámbitos urbanos característicos.



16 “...el espacio colectivo de la ciudad se ha concentrado en cada época en torno a una específica combinación de funciones emergentes”. (Cerasi, 1990).

17 “El mundo por fuera de la comunidad es menos real y menos auténtico que la vida en su interior”. (Sennett, 1993).

18 “...las propiedades especiales de la producción de lo local en el marco de las condiciones de vida urbana, que suponen regímenes nacionales, medios masivos de comunicación y una intensa e irregular transformación de todas las cosas en mercancías”. (Appadurai, 2001).

El «estilo» internacional. El movimiento moderno en La Plata

«Formas puras y personales, datos de relaciones, de referencia entre distintos arquitectos, distintos proyectos, algunas entidades para producir la forma y ‘acomodar’ el lenguaje. Divorcio entre la forma y el trazado de la calle»

Colin St John Wilson (1995)

Inicialmente, las consignas y prescripciones que movilizó el Movimiento Moderno Internacional en lo que se identificó genéricamente como “Vivienda Racional”, contenían un discurso basado en ciertos parámetros que transitaron por similares caminos, encontrándose en algunas encrucijadas. La incorporación de las condiciones sociales, nuevos caminos en el arte, los movimientos internacionales acompañados por nuevos compromisos ideológicos, la incorporación de nuevos materiales y nuevas formas de producción, fueron temas que se alinearon en la reformulación del espacio como problema central de caminos de arquitectura novedosos, a partir de la ruptura de amarras con las formas estéticas del pasado, iniciando un proceso de transformación de la ciudad en ambientes y edificios residenciales.¹⁹

Se comenzaba a transitar de esta manera un nuevo camino en la construcción de arquitectura residencial, práctica y eficiente, que permitía pequeños desarrollos individuales y personales con indicaciones de pertenencia colectiva.

La puesta en relación del hecho residencial con el espacio colectivo de la ciudad, es resultado de consideraciones basadas en técnicas de análisis históricos, teóricos y proyectuales. Una contradicción en-

¹⁹ “Pero, ¿en qué consiste esa actitud común que hemos creído reconocer? Podríamos definirla como la voluntad de establecer los parámetros del problema al margen de toda subjetividad, convirtiendo la arquitectura en una técnica objetiva, exacta, despreocupada de toda consideración estética y atenta sólo a alcanzar su finalidad con la máxima precisión y eficacia. Arquitectura, pues, como resolución científica de una tarea edificatoria, arquitectura como resultado del análisis exhaustivo de las necesidades materiales y del empleo de las más adecuadas técnicas constructivas. Arquitectura como construcción” (Martí Arís y Monteys, 1985).

tre la cantidad y la incidencia del sistema residencial en relación con la ciudad y el grado de preocupación que la cultura arquitectónica ha mostrado; fundamentalmente, después del año 1930, momento hasta el cual el tema residencial se ubica en un lugar central de la preocupación y dedicación de la arquitectura.

Los sustentos originales de la arquitectura con que debía ser construida la ciudad, se arraigan en las condiciones generales de producción arquitectónica de cada momento. Los sucesivos cambios en la forma de producción de arquitectura residencial a nivel internacional se inician en La Plata de diversas maneras, generalmente, a partir de intervenciones pequeñas y parciales, sin que se llegaran a concretar sectores urbanos completos y homogéneos.

Las referencias del Movimiento Moderno llegan a la ciudad en intervenciones de dimensiones moderadas, con la actuación de Ingenieros preocupados por la vanguardia, fundamentalmente europea, en la forma de pequeños edificios públicos y privados que dejaron huellas en el ambiente urbano de la ciudad.



La Proyección local: la irrupción del Movimiento Moderno en intervenciones puntuales de arquitectura residencial que privilegian las actuaciones basadas en el impulso de la propia lógica del Movimiento Moderno, antes que en el estado y la condición histórica de la ciudad.

El loteo y las dimensiones reducidas de los emprendimientos son los datos característicos que instalan las definiciones determinantes en que se enmarca la producción de viviendas y el ambiente urbano resultado de las mismas. Los períodos destacables de mayor impulso en la construcción de viviendas no siempre coinciden con momentos característicos de cultura arquitectónica nacional o internacional y su práctica por los profesionales locales.

El estado actual. La proyección masiva del movimiento moderno

La producción del espacio público en La Plata se apoya sobre un material arquitectónico que está relacionado con: la manzana, la continuidad de la línea de fachada y de calle, la separación entre vehículo y peatón, la continuidad de veredas, la arborización de calles, avenidas y plazas. Sobre datos que atendieron a obtener orden en el tiempo, se intentó –sin demasiado éxito– mantener cierta continuidad histórica de construcción, de la homogeneidad del trazado y del ritmo de calles, avenidas y plazas.

La variación en tiempo y estilo de la arquitectura se apoya en un soporte urbano sólido y perdurable. Como en los mejores ejemplos, la historia de la ciudad se hace presente en la continuidad de su trazado urbano, que se concreta en resultados diversos, producto de múltiples intervenciones apoyadas en diferentes variantes arquitectónicas.

El trazado “democrático” permite asentamientos continuos y homogéneos de actividades; posibilidad que no se cumple en forma constante. Diversos períodos históricos han generado reacomodamientos de asentamientos y tensiones diferenciales que actúan por calidad y cantidad de actividades, produciendo variaciones en la forma, uso y contenido del espacio público.²⁰

20 “...en las más modernas ciudades, el sentido de lugar cambia por la movilidad social de los habitantes”. (Rowe, 1993).



La ruptura del tejido y la morfología urbana en intervenciones en el tejido consolidado de La Plata. El bloque, la altura, la penetración definitiva del lenguaje del Movimiento Moderno, actúan sobre la trama urbana y la morfología de calles y espacios públicos en abruptas intervenciones de ruptura de la misma.

Al no haberse desarrollado plenamente una pertenencia cultural única y pura, es difícil precisar en qué grado y de qué forma se producen transculturaciones e interrelaciones. Los resultados son emergentes parciales e incompletos, generalmente mal incorporados, llegando a resultados híbridos de valor difuso, basados en el deslumbramiento obediente y la incorporación –sin evaluación crítica ni valor referencial– de caminos recorridos por la modernidad internacional en cada etapa histórica.

Se considera un momento de decadencia de la práctica y crisis de la teoría de arquitectura residencial, en el que la necesidad es tierra de nadie, sin soporte social estatal –a una escala y dimensión significati-

va para la construcción urbana–, en relación con el proceso creciente de fragmentación de la sociedad cuyo resultado y expresión en la ciudad es una abrupta separación de dominios públicos y privados.²¹

Las nostálgicas imágenes antiguas ya no son suficientes para explicar el fenómeno urbano ni la forma que ha tomado la vida cotidiana y el espacio público, así como tampoco el valor de la vivienda en la construcción del mismo.²²

Se ha pasado de la ciudad con un rol activo del Estado –y, por lo tanto, como representación del mismo– a la ciudad del mercado en la forma de una falsa sustitución del Estado, por actuación capitalista de grandes empresas, algunas multinacionales asociadas, a sistemas monopolísticos. Esto incide directamente en la construcción del espacio público, que carece de contención o referencia ética o cultural. Sale a la superficie un cierto sentido del hedonismo, de lo individual, del espectáculo a costa de la pérdida del sentido de lo colectivo.²³

Se construye según las dificultades de operar, sin tradición del usuario, modelos de participación, organización, consulta u operaciones de cambio, faltando una integración de opiniones, pareceres o imaginarios en las propuestas. Todo lo señalado no tiene solución ni impulso desde el punto de vista de actuaciones institucionales, sean éstas privadas, públicas o de organizaciones libres.²⁴

21 “...en la ciudad moderna, la esfera privada se cierra de un modo cortante de la esfera pública”. (Cerasi, 1990).

22 “Desafortunadamente los programas normativos de los asentamientos y organizaciones espaciales corren el riesgo de cortar precisamente aquellos espacios específicos que se veían realmente como el genio verdadero de los espacios públicos de buen funcionamiento”. (Rowe, 1993).

23 “Un Estado que apoye iniciativas comunitarias e individuales para asegurar que todos sus habitantes puedan acceder a los servicios e infraestructuras esenciales con pequeñas inversiones y con apoyo técnico. Debería auspiciar la multiplicación de estos pequeños proyectos en una escala que pueda transformar la situación”. (Hardoy, 1992).

24 “...la propia ecología y la tecnología determinan que las casas y los espacios habitados estén cambiando constantemente, contribuyendo así a generar en la vida social un sentido de ansiedad e inestabilidad endémicos”. (Appadurai, 2001).

Una mirada del presente. La ciudad híbrida

«...los cambios del entorno son temas de toda la historia de la arquitectura, pero las rápidas desviaciones y la escala de los mismos son únicos en la era moderna»

Peter Rowe (1993)

La situación ha evolucionado, de la ciudad como producto de la intelectualidad europea y del medioambiente de la inmigración europea, a la ciudad que se encandila con el modelo norteamericano, mientras se consolida un ambiente urbano según formas de convivencia de la inmigración latinoamericana. Se produce así una profunda transformación del modelo de uso del espacio público, al incorporar los nuevos perfiles emergentes desde la desigualdad social y la nueva inmigración.

Esto supone la necesaria reformulación del modelo urbano teórico, incorporando la dimensión y la tendencia del cambio, a partir de una nueva manera de usar y transformar el espacio en una forma que aún no termina de perfilarse.

La absorción de nuevos perfiles económicos y diversidades culturales exige cada vez más la producción de una mayor calidad; y esto también supone la incorporación de nuevas condiciones de acoplamiento de tecnologías de construcción, más simples, operativas y económicas, con un alto grado de incidencia en la determinación del espacio público.

Si a esto se suman las dificultades de absorción de condiciones de heterogeneidad y diversidad en el contexto de un panorama difuso, inestable y efímero de la cultura arquitectónica, el resultado es de morfología y lenguaje heterogéneos, que confrontan con resultados desiguales.²⁵

²⁵ “En una sociedad hecha de espacios sociales atomizados, las personas tienen siempre miedo de permanecer cortadas, separadas unas de otras...”(Sennett, 1993).

Cada uno construye según necesidades individuales, en busca de un resultado funcional y económico. El principio de autorregulación sigue libertades personales que se trasladan al lugar, a la forma y al lenguaje del espacio público. Con el transcurso del Siglo XX, se va degradando la brecha de coherencia de producción de la ciudad, a partir del advenimiento del abordaje del proyecto como emprendimiento individual, y de la respuesta a la propia necesidad como valor a instalar en la ciudad, diluyéndose de esa forma los pocos datos de unidad de conjunto que persistían en la ciudad histórica.

Aún así, la ciudad rescata de la fragmentación la oportunidad de defensa, contención y preservación de algunos ámbitos residenciales, medidos en el equilibrio de la distribución de actividades, escala y distribución de los tipos y conductas edilicias, manteniendo la presencia de la vida doméstica en los espacios públicos, fundamentalmente, en barrios o sectores y calles características de la ciudad.

En ese sentido, debemos preguntarnos cuál puede ser –sin caer en la búsqueda fácil de alegatos romántico nostálgicos– el ambiente residencial urbano deseable, que pueda ser prefigurado, imaginado en términos arquitectónicos, pudiendo convertirse en argumentos de reflexión proyectual y material de trabajo. Debemos analizar dónde anidan las mejores condiciones que equilibren un estado de cosas entre las propiedades complejas, contradictorias, eclécticas, históricas, particulares y reconocibles del lugar y la incorporación de las dinámicas y cambiantes condiciones que establece la propia naturaleza de la modernidad en cada momento.

Parece necesario encontrar los datos y las circunstancias que impulsen invenciones y reinenciones de arquitectura residencial, lo que supone articular puntos de cruce entre preocupaciones privadas y problemas públicos, en un contexto en el que la situación latinoamericana en general, y la Argentina en particular, ofrecen un panorama que –en el mejor de los casos– es de incertidumbre e indefinición.

El terreno de las actuaciones arquitectónicas, urbanas y territoriales, constituye un escenario futuro poco o nada optimista, en el que



Algún espacio público de alguna ciudad producto de una arquitectura dispersa y difusa. La ciudad híbrida da como resultado espacios públicos con intervenciones altamente personalizadas, apoyadas en interpretaciones arquitectónicas cruzadas y divergentes, poniendo en crisis la identidad – entidad de la arquitectura residencial como soporte del espacio público en La Plata.

los grandes emprendimientos e intervenciones se vislumbran pobres, eclécticos, espasmódicos e incompletos.

Las actuaciones sobre arquitectura residencial aparecen como un escenario con urgencias. Las mismas pueden impulsar procedimientos desde diferentes campos públicos o privados, autogestionados o institucionales, de grandes o pequeñas financiaciones, de alta o baja tecnología, etc., pero en todos los casos deben constituirse en un dato fuerte y esperanzado de la construcción de la ciudad, tanto en lo que hace a la casa del hombre como al espacio público que resulta de su organización comunitaria.

Frente a un futuro que no prevé muchas grandes obras, la arquitectura residencial, del nivel y la magnitud que sea, se presenta como una actuación de calidad impostergable, que puede ser dirigida a la construcción del ambiente a partir de la coordinación de diversas intervenciones.

Una idea estructural, o al menos estructurada, es posible y necesaria para ordenar el caos actual y futuro sobre yuxtapuestas realidades urbanas y organizaciones residenciales híbridas y fragmentadas.

La ciudad híbrida da como resultado espacios públicos producto de intervenciones altamente personalizadas, apoyadas en interpretaciones arquitectónicas cruzadas y divergentes, poniendo en crisis la identidad-entidad de la arquitectura residencial como soporte del espacio público en La Plata.

Críticas a la forma actual de operar

Un análisis sobre la situación de las leyes y sus reglamentaciones locales, demanda una consideración sobre dos aspectos; aquellos de aplicación constante que se repiten aún se apliquen modificaciones en los códigos urbanos y de edificación y aquellos otros que surgen de la modificación, permanente, de los mismos.

Los primeros, algunos surgidos de la construcción entre medianeras de propiedades privadas, o la aplicación de leyes nacionales o provinciales que generan aplicaciones puras de instrumentos abstrac-

tos, con resultados directos en la construcción del tejido urbano. Las mismas no tienen proyección en una aplicación que evalúe objetivos con resultados previsibles con algún nivel de prefiguración. La aplicación de la ley provincial 8912 que afecta directamente a la ocupación del suelo y volumen de construcción, produce resultados parciales heterogéneos por ser de aplicación por lote según las dimensiones de cada parcela, resultando piezas edilicias diversas en cada caso y resultados sin estructura de conjunto.

Los segundos, el uso de reglamentos de aplicación local, fundamentalmente atendiendo ordenamientos edilicios y de ordenamiento urbano, que sufren periódicas modificaciones y ajustes que afectan la continuidad de construcción del territorio de una política urbana y edilicia continua y sostenible. Distintos criterios disciplinares, económicos, especulativos, de gestión producen intervenciones diferenciales en el tiempo que se suman a los diversos lenguajes y morfologías, contribuyendo a la descomposición de la estructura de la ciudad.

No hay visión actual ni progresiva de construcción de la ciudad, careciendo de instrumentos de gestión que, apoyado en proyectos concretos impulse acciones colectivas y colaborativas.

Las reglamentaciones actuales solo resuelven la construcción privada por lote, no regulan la morfología -sea a partir de llenos o de vacíos- y tendencia de uso de la manzana, ni calles u otros espacios públicos; siendo que volumetrías, fachadas y lenguajes construyen espacio público y la orientación de usos define la calidad e intensidad de la actividad.

La consideración de problemas contemporáneos debería considerar:

- Las pequeñas intervenciones privadas, reguladas en cada lote, de distintas dimensiones descompone la posibilidad de una “configuración” general para la manzana y el espacio público.
- Mejor rendimiento de la capacidad potencial de cantidad de superficie construible en un bloque manzana.

- Desaprovechamiento del uso del espacio libre en el interior de la manzana potencialmente utilizable para funciones de interés público.
- Saturación de calles y espacios públicos por el tránsito rodado y estacionamiento.
- Falta de criterio de impulsar la densificación como acto fundante de la actividad urbana cotidiana, que aportarían a la resolución del problema de vivienda.
- No impulsa gestiones integradas entre intereses públicos y privados.
- En el mismo sentido; la libre elección de la dimensión que se construye, sin “topes” mínimos, no permite la plena ocupación de la manzana y desequilibra el aprovechamiento de redes y servicios.
- Indica más lo que no se debe hacer que lo que se debe hacer.
- Mejor uso de la capacidad potencial de volumen y superficie de las manzanas.
- La aplicación en el tiempo de distintas pautas reglamentarias se plasma en resultados caóticos, dispersos y fragmentarios.
- Las intervenciones arquitectónicas podrían contribuir a la regulación de la especulación urbana inmobiliaria.

Condiciones según necesidades actuales

La investigación planteó lineamientos conceptuales y metodológicos de instrumentos regulatorios que permiten recalificar la problemática de arquitectura residencial, a partir de instrumentos de orientación que permitan re-proponer formas actuales como indicadores y normativas o su reemplazo por otras de ordenamiento y regulación de la producción arquitectónica y urbana.

Se reconoce el valor del suelo urbano como “capital social”, equilibrando el uso privado y el público, favoreciendo, impulsando y avalando posibles integraciones de lotes, liberaciones al uso público, interrelación de espacios, sin dejar de ponderar el valor de cada acción privada en la configuración de la manzana y del espacio urbano, considerados como resultados públicos.

La iniciativa parte de la necesidad de impulsar un uso pleno del espacio que involucre la mayor cantidad de funciones urbanas reorientando el “completamiento en plenitud” para impulsar la compacidad urbana necesaria para el caso, tendiendo al máximo aprovechamiento del espacio construido y del libre de la manzana, en condiciones de calidad apropiada, incorporando como condiciones del tema los problemas cualitativos y cuantitativos emergentes de la vida contemporánea; diversidad de actividades y espacios, accesos, movimientos e intercambios, redes y flujos, actividades al aire libre, etc.

Para impulsar estas determinaciones es necesario considerar procedimientos que permitan orientar la edificación de la manzana y del espacio urbano como determinante principal de los indicadores operativos, colaborativos y relacionales que puedan promover “formatos” arquitectónicos de referencia con capacidad de configurar espacios urbanos que caracterizan a cada componente, calles, esquinas, manzanas, espacios libres privados/semipúblicos/públicos.

Los mismos podrían estudiar la regulación del volumen a construir en cada lote en función de las estructuras general buscada. Promover homogeneidad formal, espacial y ambiental con reconocimiento de condiciones particulares y tendiendo a plena ocupación, capacidad y diversidad funcional, fomentando la incorporación de actividades por nivel que impulsen el uso pleno y sostenido de la vida cotidiana.

En relación a la construcción de la búsqueda de resultados que incorporen la ciudad construida es necesario estudiar condiciones por áreas y por manzana en función de situaciones de ubicación relativa en el tejido y funcionalidad urbana, patrimonio, edificios consolidados, etc.

Datos para la construcción de indicadores alternativos

Desde el punto de vista de los contenidos los indicadores deberían establecer condiciones cualitativas además de cuantitativas, siendo más: operativos, en el sentido de ser instrumentos accesibles que permitan acceder fácilmente a las demandas insinuando el sentido de

la preforma indicada, colaborativos, procurando favorecer acciones integrales por encima de premios a cada iniciativa, relacionales, tendiendo a encontrar formatos que se acomoden a determinadas condiciones encontradas en el contexto que sean de valor perdurable.

Algunas aproximaciones podrían avanzar sobre:

- Trabajar sobre formatos arquitectónicos que posean capacidad de configurar de forma óptima el espacio urbano que caracteriza a cada componente: calles, esquinas, manzanas, piezas arquitectónicas, espacios libres propios-semiprivados-comunitarios.
- Estudiar programas y modelos de gestión.
- Procurar máxima homogeneidad espacial y ambiental con reconocimiento de condiciones particulares.
- Fomentar la implantación de usos diversos en una misma área para revertir procesos de segmentación y fragmentación de actividades, usos y funcionalidad urbana cotidiana.
- Establecer condiciones de sostenibilidad ambiental en cada caso.
- Ver condiciones de preservación arquitectónica y ambiental en cada caso y en relación con la construcción progresiva del entorno construido.
- Asociar la hipótesis de construcción-ocupación de cada lote a la configuración de la manzana y del espacio urbano.

Jorge Kalnay ya había avanzado sobre el tema en 1931 al plantear: “La edificación de cada lote debe ser función derivada de lo reglamentado para toda la manzana, pudiendo el arquitecto distribuir sus masas como más convenga a su inspiración e intereses del propietario, siempre que guarden proporción con el volumen correspondiente a la superficie total edificable para toda la manzana y no perjudique a los vecinos”. (Liernur, Ballent, pág. 144)

PROPUESTA URBANA Y ARQUITECTÓNICA

*“Es posible modificar la escala tradicional del damero colonial,
es posible insertar una estructura de la modernidad y de la
sociabilidad más absoluta...”*

Marcos Winograd
Conferencia en La Plata, 1972

A modo de conclusión, se enuncian 11 proposiciones que orientan los objetivos de la propuesta:

1 – Los mejores “momentos” de la ciudad contemporánea son los que ofrecen densidad, diversidad, sociabilidad, continuidad y seguridad. El soporte para que se den esas condiciones, es una estructura arquitectónica y urbana que asegure “formatos modélicos” que alberguen las demandas que solicita la multifuncionalidad urbana.

La dinámica de transformación-adaptación del espacio urbano y su relación con las demandas de la vida contemporánea en cada lugar y en cada momento histórico, implica equilibrio entre vida privada y ciudadana en la que las condiciones que aseguren su desarrollo integral, respondan a cada demanda desde la construcción de una estructura que, aunque generada por partes, se presenta como única, incorporando las demandas de yuxtaposición de funciones domésticas y públicas.

- 2 – Se presenta una propuesta que genere un estado de la parte determinante de la configuración de la manzana residencial, en la que las piezas arquitectónicas se acomoden, respeten y pertenezcan a una idea estructural general, dando como resultado un proyecto cuyo valor es mayor que la suma de cada parte. Un instrumento que permita una construcción en cada parcela, con rendimiento y condiciones apropiadas a la producción del conjunto urbano en el tiempo, induciendo dinámica colaborativa en las gestiones y acciones.
- 3 – El estado actual de nuestras ciudades con estructuras basadas en amanzanamientos regulares, hacen insuficiente –para organizar su construcción- el establecer condiciones reglamentarias generales que consideren problemas básicos como su construcción progresiva con proyección en el tiempo y situaciones diferenciales surgidas de características particulares de su conformación histórica.

Es posible accionar progresivamente sobre las partes que componen la manzana del damero para la construcción de una estructura funcional, espacial y morfológica en dirección a lograr un contexto urbano que responda a condiciones de modernidad referidas a la ciudad contemporánea, explotando la utilización de la máxima capacidad de la manzana para su uso pleno.

- 4 - Cantidad y diversidad se presentan como dos instancias fundamentales determinantes de la sociedad contemporánea. Los ámbitos apropiados para resolver las demandas que estas dos condiciones requieren y los intercambios que producen, implican mutaciones en los espacios de uso y movimientos de la ciudad existente o la incorporación de otras soluciones que puedan prever de la manera más amplia posible, las cambiantes diversidades que la vida de relación y trabajo demandan.

En el mismo sentido se deben considerar nuevos factores como las innovaciones que plantean la tecnología, los cambios de hábitos, de conformación de grupos de convivencia, de actividades y

- de nuevas formas de trabajo; factores todos de incidencia directa en el espacio privado y en el público.
- 5 – En el contexto de establecer condiciones orientativas, no determinantes, se considera la producción de unidades habitables multifuncionales que permitan intercambio de superficies menores a la de una unidad completa, sin cuestionar el sistema de propiedad privada, tendiendo a un sistema flexible de utilización del espacio residencial.
 - 6 – Concebido el espacio urbano como un bien social producido, en gran medida por decisiones e inversiones privadas pero cuyo resultado resulta de interés público; es posible concebir formas en las que el estado fomente e incentive la sesión de uso de propiedad privada a cambio de estímulos y premios, para que los espacios resultantes reditúen en beneficio al uso colectivo asociado de la ciudad. Esta condición demanda una apropiada gestión de interrelación y articulación de intereses públicos y privados, tendiendo al uso y aprovechamiento pleno del ámbito urbano.
 - 7 - La incorporación del problema de la construcción continua y constante de la ciudad es requisito necesario para sostener condiciones de modernidad y sociabilidad contemporánea en cada período histórico. Mantener dispositivos de producción y organización del espacio en un contexto urbano con estructura morfológica como la del amanzanamiento en damero, supone contar con instrumentos que sostengan la continuidad de la construcción progresiva en el tiempo.
 - 8 – En las condiciones de producción de un sistema liberal capitalista, la producción del espacio debe estar organizado como una concurrencia de sectores públicos y privados. Un orden ideal implicaría operaciones en las que el espacio sea considerado como “bien público”; como instrumento soporte de construcción-integración de la sociedad y por lo tanto, el Estado su ordenador, impulsor y garante de intervenciones e inversiones privadas. Por lo tanto el

acuerdo de iniciativas de gestión de la ciudad entre ambos actores es fundamento de un resultado socialmente apropiado.

- 9 – El nivel suelo puede considerarse insuficiente para resolver las demandas de espacio y movimientos que demandan las actividades actuales y la previsión de futuras. El uso pleno y articulado del nivel suelo, los primeros niveles en altura y bajo suelo, propondrían un aumento posible de la disponibilidad de espacio asociado a las actividades comunes de una unidad de manzana.
- 10 - La habilitación de espacios de servicio y estacionamiento en los niveles bajo suelo, supone el acceso a todo tipo de tendidos de redes para instalaciones, modificación y mantenimiento. Permitiría contar con recursos para la incorporación de nuevas demandas funcionales, condición que es dato constitutivo de la ciudad contemporánea. En ese sentido, homogeneizar el nivel de estacionamiento bajo suelo admitiría compartir acceso con menores fracturas de la línea de frente edificado y aprovechamiento pleno del espacio.
- 11 – Las demandas de naturaleza culturizada que la organización urbana puede ofrecer, pueden tener oportunidad en el espacio de la manzana, en la forma de espacios semipúblicos que pueden alojar equipamientos de escala vecinal.

Descripción de la propuesta en 11 puntos

Los modelos proponen el aprovechamiento pleno de la manzana utilizando el espacio remanente o subutilizado del loteo- considerado un “bien público y privado”- a partir de construcciones progresivas que aseguran ámbitos en óptimas condiciones funcionales y ambientales. El proceso se verifica en cada lote, en desarrollos parciales y en la totalidad de la manzana según un desarrollo progresivo permitiría que cada nueva intervención funcione aislada, integrándose a una propuesta general.

1 – Modelizar tipos urbanos arquitectónicos de manzanas a partir del loteo.

Es importante definir en qué concepto de ciudad anidan los susten-
tos de una investigación sobre arquitectura residencial, como compo-
nente cualitativo y cuantitativo esencial de su morfología.

La Plata es una ciudad cuya construcción histórica está fuerte-
mente definida con la impronta de los componentes *tejido/monu-
mento* que, con la arquitectura como soporte, ha concretado en el
tiempo la consolidación de espacios públicos de identidad. Esto
permite contar con un espacio urbano doméstico e institucional con
carácter reconocible, sustentado por presencias arquitectónicas que,
aun desde marcos diversos, definen un ámbito apropiado para el de-
sarrollo de una vida cotidiana integrada.

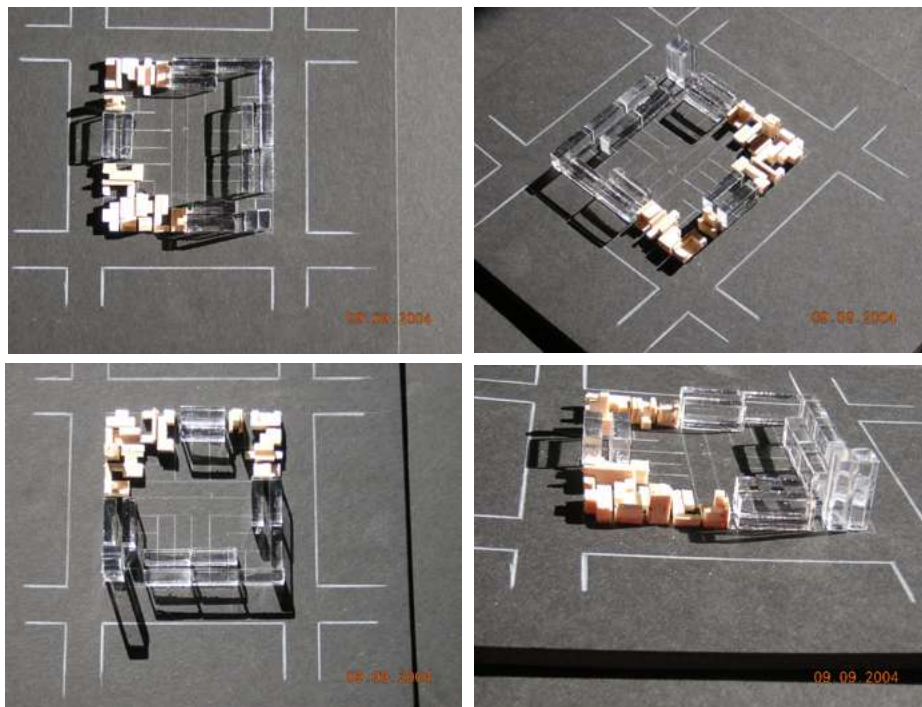
Las formas actuales de la ciudad se basan en la sumatoria en el
tiempo de intervenciones parciales, diversas y fragmentarias, siendo
la manzana, en diferentes casos, el resultado de configuraciones hete-
rogéneas y particulares.

En ese marco, se define la arquitectura residencial como paráme-
tro y referente de la configuración del tejido urbano, entendido como
una de las formas de avanzar sobre el problema de la construcción
permanente y progresiva de la ciudad y la vivienda.²⁶

La arquitectura que construye la ciudad puede ser vista como re-
sultado de la acumulación de una serie de transformaciones operadas
sobre otras arquitecturas; fundamentalmente el ensamble, entre ar-
quitectura tradicional y arquitectura moderna, en la que el proyecto
se concibe como transformación de lo existente, como innovación e
investigación y, también como desafío de invención de la forma.

Se exploran formas alternativas de construir tejido residencial de
la ciudad, en base a prefigurar una obra total; criterio que daría como

26 “...la extensión a toda la ciudad de la dimensión real y científicamente más exacta del problema y la utilización racional de todo el patrimonio edificado, da a ese objetivo un carácter mucho más complejo que al limitado como instrumento apropiado para resolver sólo el problema de la edificación residencial” (Aymonino, 1973).



El reemplazo de edificios en cada lote –según una propuesta genérica– que considera la participación de cada pieza en función de optimizar el rendimiento y la calidad del espacio arquitectónico de las unidades residenciales que se obtienen, para avanzar en la configuración de una forma urbana que consolide y potencie el ámbito urbano, conformando un «centro de manzana» apropiado para el uso público o semipúblico.

resultado la homogeneidad de perfiles y densidades evitando ocupaciones discontinuas del loteo y logrando una optimización del uso del suelo que aprovecha el espacio libre para el uso colectivo.

Son materiales de trabajo de esta propuesta:

- La escala y características arquitectónicas de ciertos sectores y espacios públicos
- Datos de la morfología urbana
- Del lenguaje arquitectónico
- Del mantenimiento de la entidad de la manzana

- Del rescate de los valores individuales y colectivos de la arquitectura a proponer.

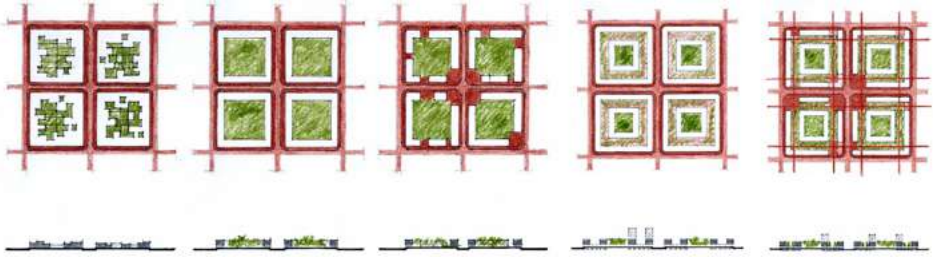
El esquema actual funciona sólo en el caso de existencia de viviendas individuales, como un probable mantenimiento de teorías del siglo XIX, según se desprende del comentario de Carlos Martí Arís (1991: 20): «...la teoría sistemática de la ciudad jardín fue enunciada por Ebenezer Howard hacia 1890. En ella se eleva a principio de urbanización la idea de recuperar la casa unifamiliar como elemento base para la extensión de la ciudad moderna».

Las estructuras urbanas y sus tejidos constitutivos son organismos renovables, ajustados a las condiciones de pequeños loteos, emprendimientos individuales, resultados progresivos, propiedades privadas individuales y/o colectivas. Se trata de aprovechar el impulso de la propia dinámica de la renovación, para encauzarla en un programa colectivo y solidario, dirigido a objetivos con mayor compromiso con la estructura arquitectónica de la ciudad.²⁷

Lo expuesto configura un cuadro de situación que permite plantear hipótesis sobre la necesidad de considerar la incorporación, a la estrategia arquitectónica y urbana, de la idea de integración de usos a partir del diseño de modelos que exploren tipologías y densidades que favorezcan esta interrelación, asegurando condiciones de vitalidad y eficiencia para el desenvolvimiento de la vida social y personal en áreas residenciales. No sólo se deben tener en cuenta aspectos referentes al automóvil, la circulación y el estacionamiento, sino también situaciones patrimoniales, jurisdiccionales, de infraestructura, formas de gestión y problemas generales del ambiente urbano.

La propuesta actúa como una excusa para ensayar una introducción de la temática arquitectónica como material imprescindible para la producción de instrumentos que reorienten la construcción de la ciudad.

27 “El análisis está impregnado de voluntad formal y ésta no es pura voluntad estética como sucede en otras artes, está llena de cosas concretas sin las cuales la arquitectura no existiría” (Purini, 2000).



Pasar de la manzana construida en forma tradicional a una que, delineando el perfil del «centro de manzana», obtenga espacios faltantes en la ciudad para el desarrollo de actividades públicas y semipúblicas. El centro de manzana y nuevas calles o pasajes se pueden obtener en forma de estructuras extendidas e interrelacionadas o parciales o fragmentadas. Las construcciones en cada lote –según el modelo prefigurado– funcionan como los actuales edificios convencionales entre medianeras, en forma autosuficiente desde el punto de vista de las posibilidades espaciales de un lote entre medianeras, resolviendo en el propio predio las condiciones ambientales y funcionales apropiadas para el caso. Ganan condiciones, que se formulan en la propuesta, por sumatoria de construcciones progresivas de otros emprendimientos.

El programa emerge de una relación entre los medios y capacidades intelectuales y las técnicas para que el mismo se lleve adelante.

En las modelizaciones, la forma gruesa inicial es la que guía los modelos, la que se presenta como síntesis que también contiene la resolución de problemas que fueron formulados por separado y luego acoplados.

De las propuestas sobre esa situación surgen conclusiones de la investigación, identificadas desde diversos parámetros del problema. Los mismos están referidos a:

- Trabajar sobre la disminución de las desigualdades a partir de buscar la máxima homogeneidad espacial y ambiental, reconociendo particularidades y heterogeneidades.
- Valorizar en las intervenciones los datos referidos a direccionar la construcción del espacio público: calles, plazas, etc.

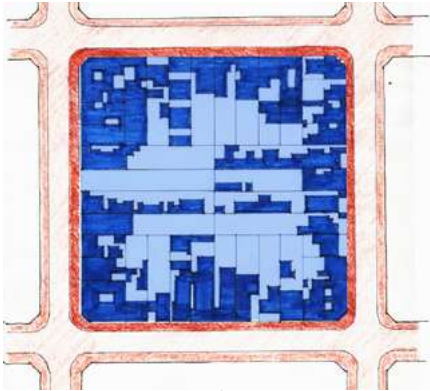


Gráfico 1

Gráfico 1 - Manzana en estado actual con el loteo original.

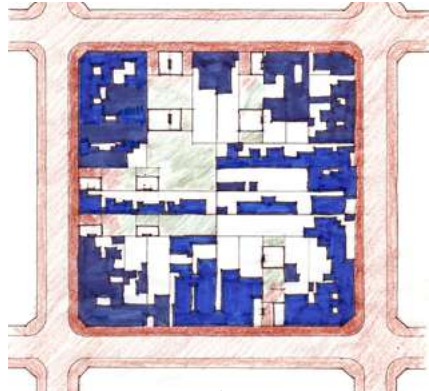


Gráfico 2

Gráfico 2 - Primeras intervenciones. Las nuevas construcciones funcionan entre medianeras conviviendo con edificios linderos convencionales existentes.

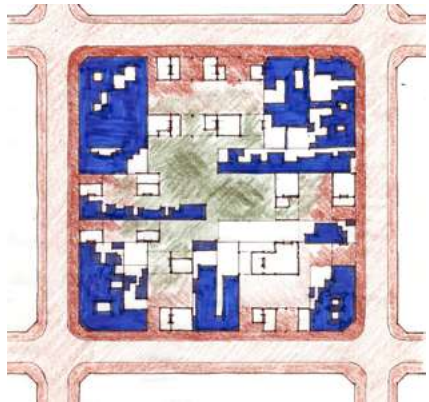


Gráfico 3

Gráfico 3 - Avance de construcciones y posibles agrupamientos de edificios y áreas comunes.

Gráfico 4 - Posible funcionamiento parcial de calle interior y centro de manzana incorporando edificios existentes y avanzando sobre la consolidación de datos de la propuesta general.

Gráfico 5 - Hipótesis de modelo final con las dimensiones espaciales de calles interiores y espacios equipados de centro de manzana. Accesos propios de los edificios y pasajes de interrelación entre sectores son material a determinar y perfeccionar en avances de otros estudios.

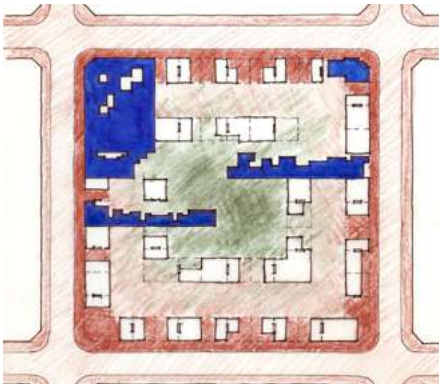


Gráfico 4

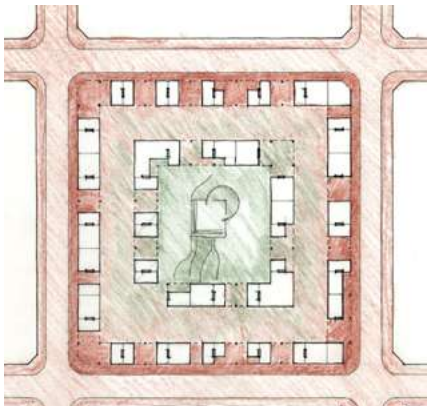
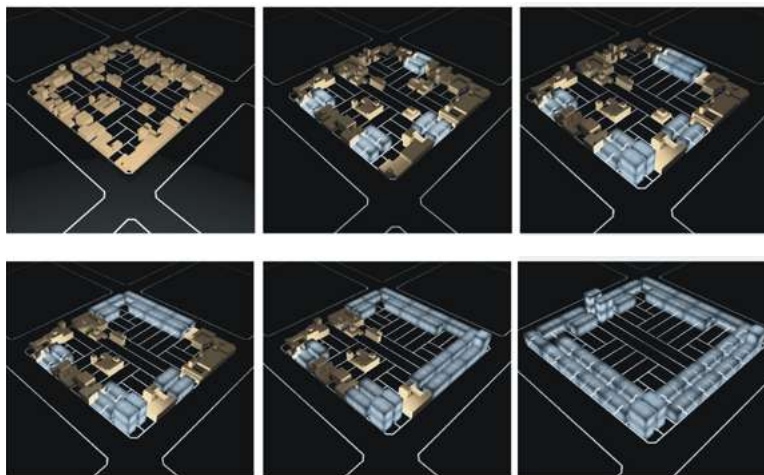


Gráfico 5

- Consolidar la construcción de manzana y la morfología de su espacio libre en el recinto interior, tendiendo a gestiones para la recuperación del mismo para uso semipúblico.
- Tratar los problemas de altura y morfología de los edificios en relación a una dialéctica entre criterio general y condiciones particulares del caso y del área.
- Avanzar sobre datos de ordenamiento dimensional del espacio construido y del libre, en función de un reordenamiento para la totalidad del tema.
- Construir datos indicativos sobre lenguaje arquitectónico, esto es: salientes o entrantes de edificios, tratamiento de medianeras, porcentaje de llenos y vacíos y materialidad, así como otros datos que permitan direccionar una arquitectura solidaria y colectiva en el marco de actuaciones personales con grados de libertad de proyectos.
- El conjunto de proposiciones se refieren a los distintos temas que fueron considerados como estructurales para acceder al estudio organizado del problema.

Quedan comprendidas las complejidades surgidas de *densidades medias y altas, la incorporación de la naturaleza, el ocio, el tiempo libre y los flujos circulatorios*, como partes del problema que rodean al elemento quizás más estable, el de la vivienda.

El módulo arquitectónico básico en el cual se ensaya esta conformación temática problemática, es el “bloque manzana”. Sobre la mesa de ensayo se propone la configuración de un modelo manzana, de planta cuadrada de ciento veinte metros de lado y calles de dieciocho metros de lado, tomados de un caso testigo, el de la ciudad de La Plata, como situación típica de nuestras ciudades.

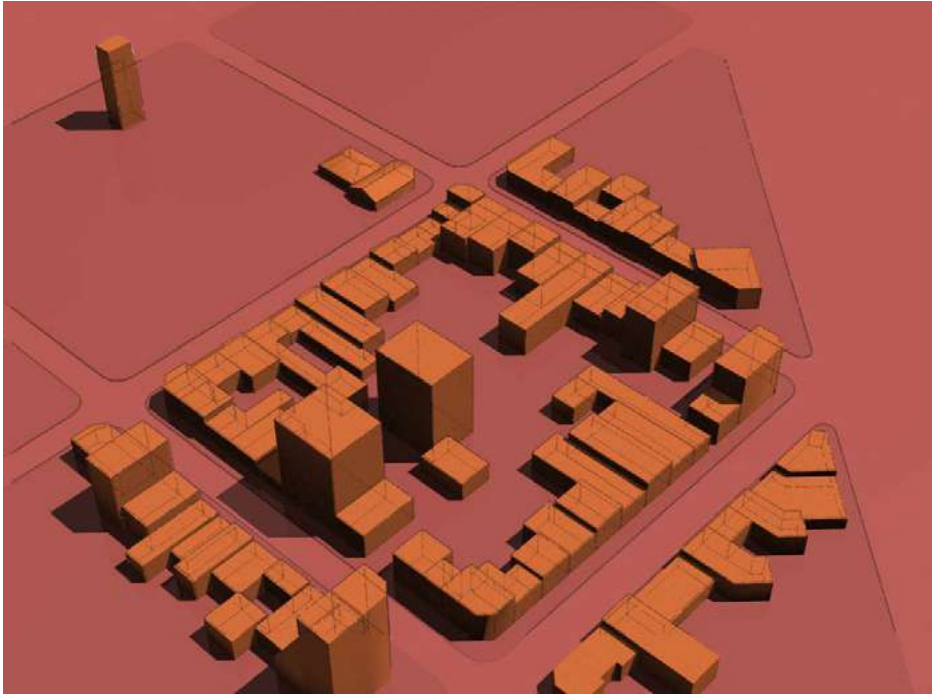


2 – Formato de la manzana

La «manzana urbana» es una pieza arquitectónica con entidad histórica en la conformación de la ciudad. Su proceso de construcción ha sido diverso en cuanto a las formas de producción y al resultado alcanzado. Esta propuesta indaga sobre las posibilidades reales y actuales de su estado y de su futuro proceso de construcción.

Los tipos edilicios que se proponen resuelven condiciones de funcionamiento arquitectónico pleno en dimensiones de pequeños lotes –producto de la actual subdivisión del suelo urbano por manzana– que avanza en la conformación del bloque manzana a partir de construcciones progresivas. Debe asegurar la coexistencia con otras piezas arquitectónicas existentes, permitiendo y garantizando condiciones funcionales y ambientales en construcciones aisladas o en conjunto de partes integradas.

La especulación sobre las propuestas arquitectónicas de los tipos edilicios en el marco de pequeñas actuaciones en lotes de dimensiones reducidas, se concreta en la posible dialéctica entre las condiciones de libertad de proposición arquitectónica en el marco de un pro-



El reemplazo en el tiempo de edificios por lote es una condición expectante para avanzar en la construcción progresiva de la morfología y de los espacios del bloque manzana. En la secuencia se ha considerado el reemplazo progresivo de edificios según su valor económico, estado jurídico patrimonial y estado de conservación, para evaluar el momento probable de su sustitución.

yecto dirigido a resultados colectivos y solidarios. Otros momentos de la historia de la arquitectura plantearon condiciones semejantes en términos de intervenciones privadas, que devinieron en resultados públicos.

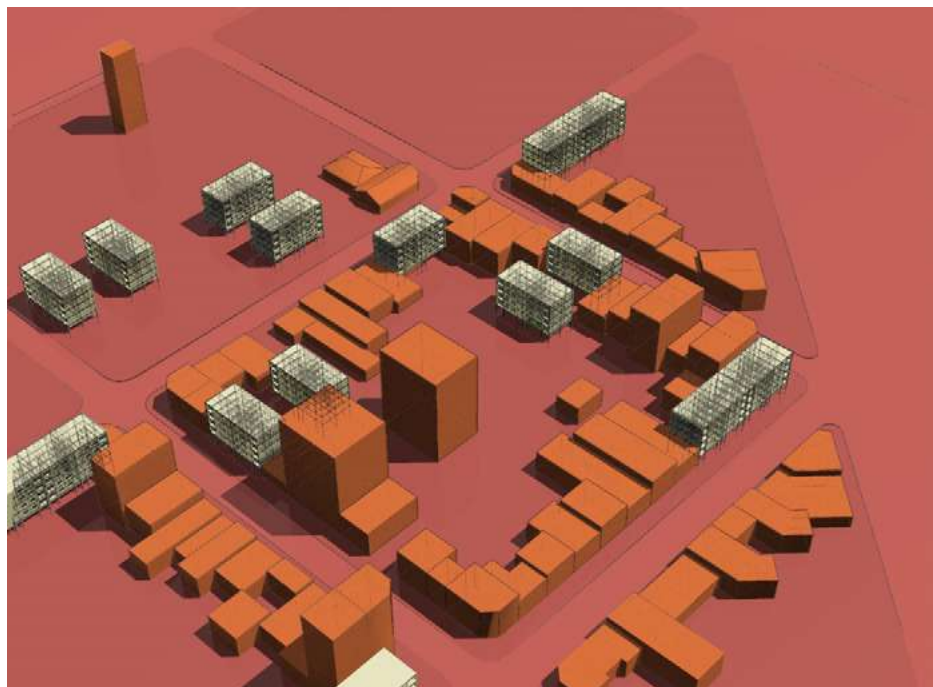
Uno de los presupuestos fundamentales para la integración de las sociedades actuales es la incorporación y coexistencia de diferencias sociales, étnicas, regionales, económicas, etc. Esto supone, según una mirada desde los contenidos del humanismo socialista, la búsqueda de lo que ya habíamos planteado como «grado cero», en la forma

de un equilibrio en la construcción de la máxima igualdad posible. Desde la arquitectura, y en términos de lo residencial, la manzana es –como ya hemos planteado– un recurso integral a explorar.

El bloque manzana es uno de los elementos característicos de la tradición urbana. Persigue un equilibrio entre lo lleno y lo vacío, entre el ámbito privado y el espacio público, a partir de ciertas condiciones que comienzan en un trazado planimétrico y se concretan en una configuración tridimensional, siendo anterior el ordenamiento de la planimetría que el de la morfología y el lenguaje.

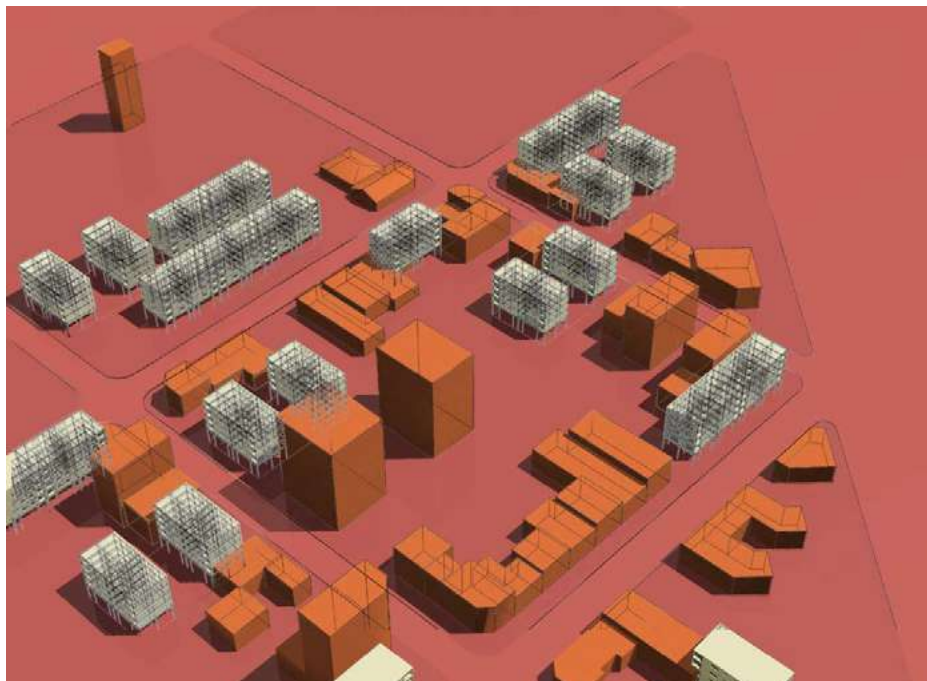
La manzana aparece como un elemento a reformular por ser una pieza clave en la recomposición de la relación entre arquitectura, ciudad y naturaleza. La misma ha estado planteada, en el mejor de los casos, a partir del espacio público de la calle como lugar albergante de elementos vegetales que sustentan la presencia de una naturaleza culturizada. Otras categorías de espacios vegetales podrían indagarse para ser incorporadas al equilibrio planteado. Esto puede realizarse por medio de la propuesta de nuevos espacios públicos o semipúblicos complementarios de la calle, de la forma de patios intermedios y de una necesaria reformulación del centro de manzana. La presencia de la naturaleza, conformando el espacio público apropiado para actividades relacionadas con el tiempo libre y el esparcimiento, es un tema a incorporar en la lista de nuevos equipamientos de la ciudad.

La relación entre la masa edificada residencial y la arquitectura de la manzana es uno de los datos más importantes para la construcción del tejido urbano. En el vínculo entre la forma de la manzana y la de las piezas menores que la componen, surgidas del loteo, aparece el papel de la tipología residencial como elemento que finalmente sustancia y sustantiva la eficiencia de lo construido para la llamada “arquitectura de la ciudad”. Esto último sucede desde lo funcional-ambiental, desde lo organizativo-tipológico y desde el lenguaje, presentado elementos que, más allá de lecturas conceptuales generales, se verifican en el espacio colectivo de la ciudad.



El bloque manzana es la principal instancia pública en la construcción de un ámbito urbano. Reconoce diferencias y diversidades tridimensionales desde un mismo trazado planimétrico, que se expresa en el resultado del espacio público, el que puede ser orientado en su construcción a partir de la búsqueda de configuraciones intencionadas.

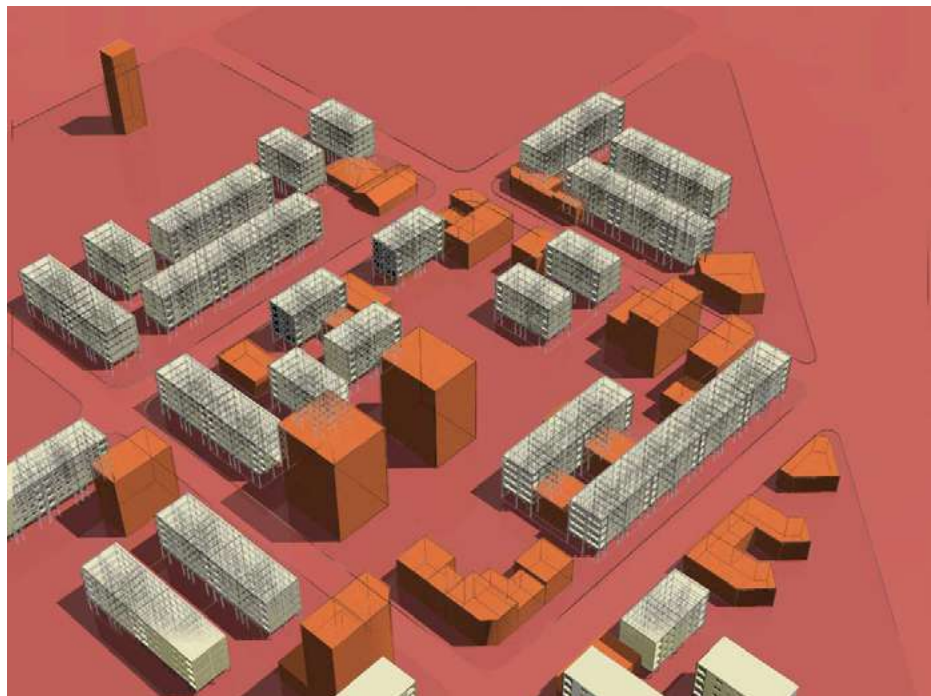
La manzana funciona como “módulo urbano básico” que permite articular los espacios públicos (calles, esquinas, etc.) y semipúblicos (patios, accesos, áreas de servicio, etc.). Habilita un recurso pleno para la construcción de un hábitat integrador de las diversas dimensiones de la arquitectura –del diseño particular a lo urbano– según sus diferentes condiciones de producción: desde la posibilidad de una construcción integral total a su producción por sumatoria de intervenciones menores. Esto muestra su versatilidad y las posibilidades



de su construcción progresiva a partir del establecimiento de condiciones generales que orienten una organización general final sobre la base de intervenciones parciales menores en el tiempo.

Es posible proponer, en base a la prefiguración de escenarios, el diseño preliminar de morfologías, ocupaciones, perfiles y otros componentes que consideren la construcción progresiva en el tiempo del resultado final. Esto último implica aceptar la presencia de diferencias asimiladas y homologadas en un conjunto con resultado de características “apropiadas”, una sustancia en base a pensamientos diversos acomodados en una estructura con el fin de conseguir que la ciudad se construya según una tendencia sostenida en el tiempo.

Una configuración realista, supone un equilibrio entre fuertes datos teóricos que la fundamenten, nutridos de definiciones pragmáti-



cas emergentes de la experiencia. Para ello, es necesario imaginar técnicas analíticas y propositivas que ensamblen argumentos históricos, experimentales y teóricos con instrumentos de proyecto.

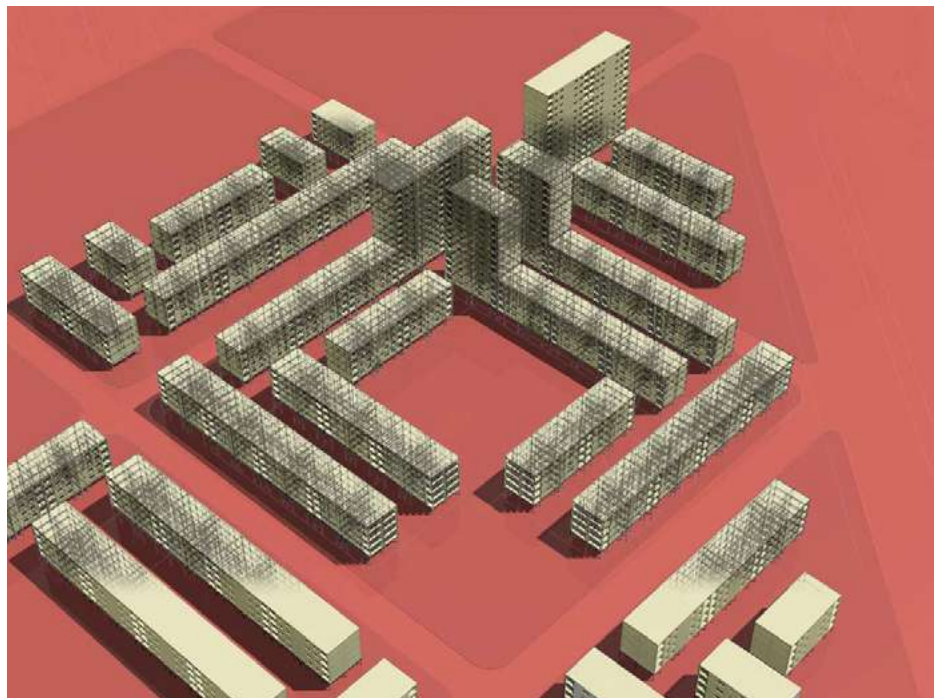
Se ensaya un modelo genérico en el cual se sintetizan experimentaciones, traducidas en pautas teóricas y metodológicas. Se trata de conciliar principios con intereses, aprovechando al máximo las posibilidades de igualdad que insinúa la trama y propone la pequeña dimensión.

Se toma como unidad de trabajo una manzana de 120 metros de lado, bordeada por calles de jerarquía y condiciones espaciales similares, de 18 metros de ancho y de uso fundamentalmente residencial, neutralizando las particularidades referidas a la implantación. Se trabaja con la forma de ocupación más habitual en el casco: una cinta



continua sobre línea municipal, que permite construir lote a lote a lo largo del tiempo, manteniendo las condiciones de propiedad existentes y posibilitando una mejor articulación de los edificios nuevos con los ya existentes. Delimita claramente el espacio público (calle) del semipúblico abierto, admitiendo diversos grados y tipos de interrelación. Reformula el concepto de «patio interior» de los edificios entre medianeras, en la forma de un “espacio calle” semipúblico continuo de uso comunitario.

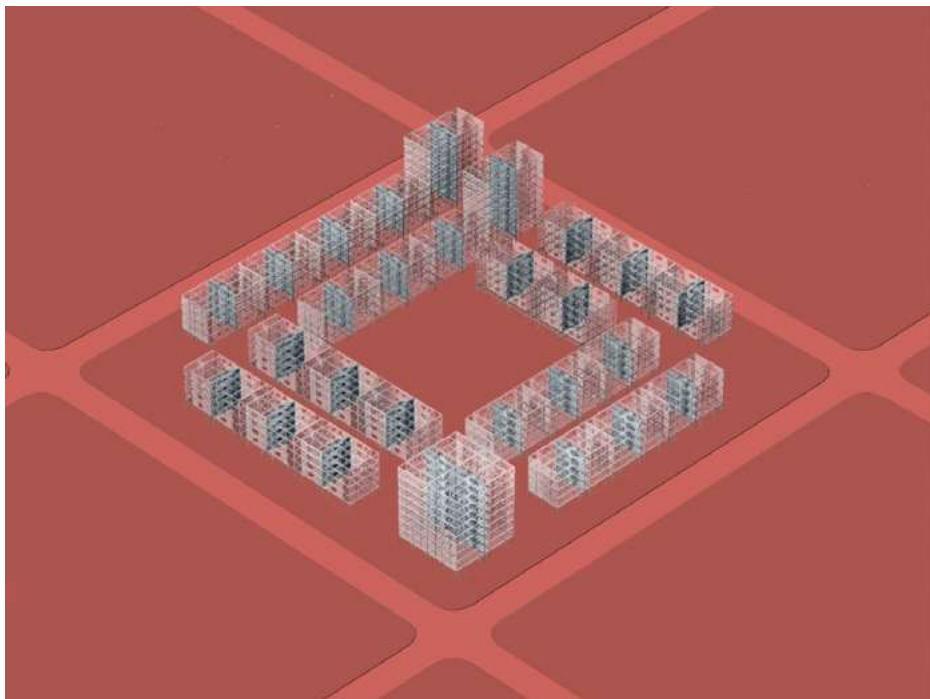
La manzana no sólo debe absorber la residencia y el equipamiento específico de cada sector, sino que además debe resolver las funciones auxiliares o de servicio que se originen, como: el estacionamiento, el mantenimiento, el aprovisionamiento y todo tipo de acceso vehicular y peatonal que la manzana requiera.



Se debe permitir la construcción de la mayor longitud de fachada sobre el espacio público o el espacio semipúblico, obviando la aparición de espacios auxiliares de ventilación.

Reconocida la condición histórica ya planteada –que *la ciudad real* es producida por *arquitectura irregular* frente a la voluntad de conseguir una *ciudad regular*– la propuesta contempla posibilidades de construir piezas aisladas o partes, llegando a obtener manzanas completas por construcciones sucesivas acopladas en el tiempo, lo que supone diversidad de arquitecturas coexistiendo en distintos momentos históricos.

La *solución final integral* es una orientación del resultado antes que el resultado mismo. Puede ser entendido como instrumento que articula una dimensión intermedia entre las estructuras “en bloque” y otras de organización por adición “celular”.



Se trata de proponer la construcción de la mayor homogeneidad apropiada y posible. Se pueden establecer condiciones generales orientativas, de referencia, que no impliquen necesariamente una condición única y final.

El salto constitutivo de la manzana como trazado a la manzana como pieza arquitectónica urbana sucede según lineamientos que imponen el loteo y la subdivisión de la tierra, los reglamentos de construcción, el libre juego de intereses individuales y el mercado inmobiliario, así como las diversas direcciones de actuación en cuanto a cultura urbana y arquitectónica, sean éstas “cultas” o “populares”.

Un reordenamiento o reformulación del proceso implica instalar otros parámetros, surgidos de perseguir objetos que direccionen la búsqueda de la forma, una orientación hacia la producción de la mayor homogeneidad posible de morfología y lenguaje arquitectónico,



objetivos con la propuesta de la “forma urbana” de las piezas y del tejido resultante, multifuncionalidad de espacios y estructura urbana y resultados precisos y eficientes en la funcionalidad y calidad ambiental y estética de los espacios resultantes.²⁸

La idea de edificio está ligada a la percepción de un objeto arquitectónico aislado o, por lo menos, reconocible, identificable. En el caso que se presenta debe ser una pieza con un formato procesado en el tiempo, según cambian las circunstancias de su entorno. En su

28 “Quizás el tema central de las políticas culturales sea hoy cómo construir sociedades con proyectos democráticos compartidos por todos sin que iguallen a todos, donde la desintegración se eleve diversidad y las desigualdades (entre clases, entre etnias, entre grupos) se reduzcan a diferencias” (García Canclini, 1989).

forma final pierde parte de su identidad para ser una pieza-parte de la morfología de la manzana.

La integración de las piezas arquitectónicas surgidas de la construcción en cada lote, son el material de trabajo con el que superar la condición de *edificio de aspecto inconcluso* que produce el emerger de medianeras. La difícil articulación de un volumen con dos frentes opuestos, con tratamiento acabado de fachadas contra los opuestos laterales ciegos, es de difícil resolución arquitectónica, situación que se ve multiplicada por la cantidad y variedad que producen las actuaciones mínimas en pequeñas parcelas.²⁹

La construcción en altura –solución determinante para conseguir densidad liberando terreno– es posible en la medida que se consigan edificios aislados o con una integración apropiada con elementos de menor dimensión.

Se propone la construcción de la mayor homogeneidad posible apropiada a las condiciones de la ciudad existente y al grado de consolidación de las áreas. Se pueden establecer orientaciones generales, que no impliquen una condición única y final sino una forma indicativa.

En todos los casos, la articulación de los niveles subsuelo, suelo y primer nivel alto, debe asegurar la multiplicación de los niveles de uso público y semipúblico y su integración, ampliando la necesaria variedad de oferta de espacios para el trabajo, para el equipamiento y los servicios comunitarios y demás funciones imprescindibles para el desarrollo de la vida comunal y doméstica de la sociedad.

Reconocida la situación que propone la construcción histórica de la ciudad en el tiempo, la propuesta contempla posibilidades de construir piezas aisladas y/o partes, llegando a manzanas completas por construcción sucesiva.

29 “Se produce una lógica lineal que va de la tipología edificatoria a la morfología urbana. Confronta la casa propia, según las necesidades particulares, con la estandarización del departamento. Todo esto sucede en parcelas menores de formas dispares” (Monestiroli, 1993).



Es posible prefigurar y concretar su arquitectura en función de asegurar su esencia como pieza o parte de la construcción del tejido de la ciudad. Por lo tanto, es un instrumento que oscila entre lo abstracto de su definición ontológica y su necesaria modelización arquitectónica.³⁰

30 “Tanto la manzana cerrada, como variantes que incluyen la edificación exenta, forman parte de nuestro repertorio cultural, deben ser utilizadas, reformuladas y combinadas de acuerdo con las características del lugar, los objetivos del programa, los criterios y habilidades de los diseñadores. Sin fórmulas de valor general” (López de Luco, 1997).

El proyecto tiene como objetivo responder a las condiciones que se han planteado a partir de una propuesta que sostiene la construcción del “bloque manzana 2 por medio de cintas perimetrales, en uno o dos anillos sucesivos, permitiendo liberar un área importante del centro de manzana, aumentando la superficie de fachada en condiciones favorables.

3 – Tiras perimetrales y centro de manzana

En un caso como el de La Plata, cuyo módulo urbano fundamental es la manzana –que actúa a la vez como pieza arquitectónica determinante de la calle–, el tratamiento de la naturaleza incorporada a la misma es un valor histórico a conservar y potenciar.

El agregado de otros espacios urbanos intermedios, sumados a plazas y parques, y la posibilidad de promover usos alternativos en los centros de manzana, son otras oportunidades a explorar e integrar al programa de modelizaciones que se propone.

El uso de los espacios urbanos públicos o semipúblicos intersticiales para la vida diaria –de dimensiones menores de escala doméstica–, no está sólo ligado a razones prácticas del funcionamiento de la vida cotidiana o institucional en las ciudades, sino que está en relación directa con el uso del tiempo libre.

La utilización actual del tiempo para esparcimiento –el antes llamado *ocio creativo*– es una alternativa para la definición de su uso. El aprovechamiento social del mismo, los fundamentos de su contenido, son un presupuesto necesario a considerar antes que una definición de la morfología de dicho espacio. En ese sentido, es necesario evaluar las experiencias de uso y las apropiaciones diferenciales o parciales que fundamenten objetivos verificables en la satisfacción de necesidades sociales.

La tira se compone de fragmentos correspondientes a lotes existentes, cada uno de los cuales es tratado, a la vez, como una unidad



La doble línea de viviendas –la que puede modificar su trazado según diversas configuraciones de manzana– permitiendo articular y definir el espacio y la morfología de los tres ámbitos fundamentales que se proponen: la calle pública actual, la interior de movimientos acotados y el centro de manzana. Variantes en la cantidad de pisos modifican la escala de los mismos, facilitando variaciones en conjunto.

autosuficiente que debe regular diferencias en el ancho del lote y resolver diversos programas. Se resuelve en dos cuerpos separados por un espacio abierto, que albergan una vivienda por piso cada uno. El nivel cero contiene los accesos peatonales y en ciertos casos vehiculares, equipamientos diversos y algunas viviendas menores. Los restantes niveles son de uso residencial.

Las tipologías dominantes para los nuevos emprendimientos en el inicio del Siglo XXI, la torre autosuficiente y los barrios cerrados, no aportarán a la construcción de la ciudad como espacio público, entendido éste como ámbito apropiado para el desarrollo de vida cotidiana.

Una definición coherente en la necesaria dialéctica a plantear entre libertad proyectual y búsqueda de resultado homogéneo, sería hablar de “unidad en la diversidad”, lo que implica encontrar los



límites y datos a determinar y prefigurar para que la contradicción entre emprendimientos mínimos privados y resultados públicos se comience a resolver.

Los edificios que se proponen para avanzar en la configuración del modelo propuesto tienen a la manzana como referencia abarcativa. Esto permite tratar las piezas menores como fragmentos, otorgando sentido a la parte, a los apareamientos y al avance de resultados obtenidos, en los que la forma de la parte anida en la prefiguración de la forma final.

El diseño de los edificios tiende a la construcción de “organizaciones orientativas” que asimilan la posibilidad de construir, como ya se ha planteado, según conceptos complementarios: ciudad regular con arquitectura irregular –resultados públicos a partir de iniciativas privadas– proyectos exactos surgidos de emprendimientos inexactos.

Para Koolhaas (1997), “...la caja –tipología arquitectónica moderna por excelencia– se yergue aislada”. Para que esto suceda la caja, en



su naturaleza, debe estar aislada, necesita espacio, entorno, no puede mimetizarse. En ese sentido, la manzana puede verse, en alguna de sus formas, como un bloque de producción colectiva y asociada; deberíamos decir de construcción solidaria, funcionando como caja para el tejido urbano.

La idea de tipo, en una propuesta como la que se presenta, se refiere a organizaciones tipo-morfológicas indicativas que pueden contener unidades residenciales como las que se describieron, apuntando a la construcción de piezas por parcela integrables e integradas a una

producción de unidades mayores por adición y repetición y al desarrollo del tejido resultante con un grado de homogeneidad apropiado.

El primer concepto a señalar es la referencia del resultado en morfología y lenguaje, a la construcción de la manzana o parte de ella. La concepción arquitectónica de piezas en equilibrio entre la obra de autor y el resultado colectivo, es un criterio más a sostener y proponer, como así también el conjunto de espacios intermedios públicos y/o semipúblicos surgidos de la propuesta.

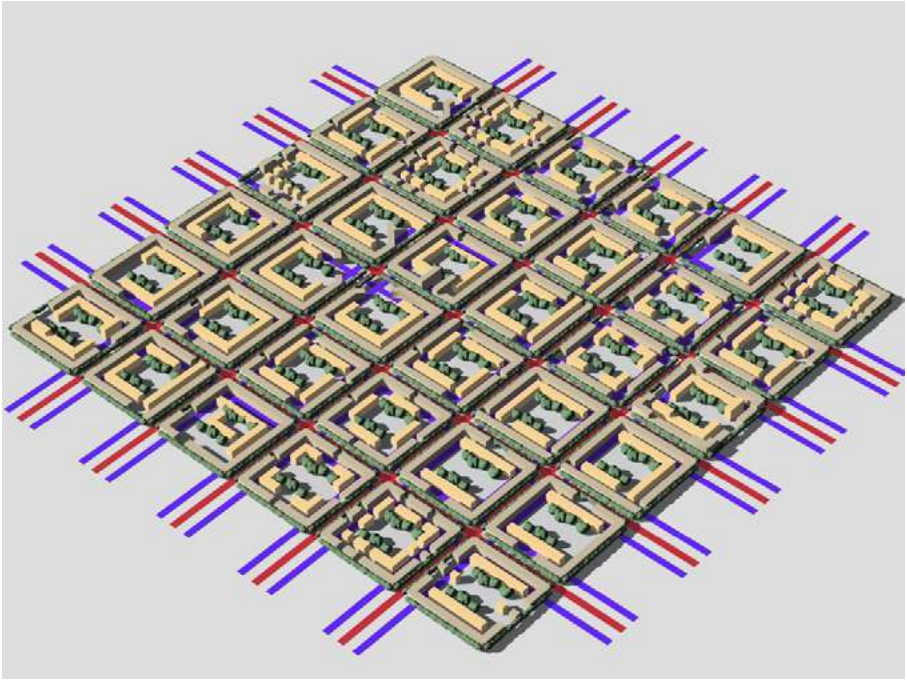
La doble tira perimetral permite la propuesta de un pasaje peatonal –que puede ser continuo– entre manzanas, obteniendo una nueva trama de movimientos, sin tránsito de vehículos, de escala más doméstica que la de la calle urbana.

4 – Articulación de nuevos ámbitos públicos y privados

Por cantidad, calidad y significado en el cuerpo social y en la organización de la ciudad, la arquitectura residencial es uno de los elementos generadores de la ciudad y, como tal, uno de sus componentes más complejos. La atención al nivel de la arquitectura residencial, en la dimensión de la calidad de la morada del hombre, es una de las medidas del grado de estabilidad de la sociedad.

Se presenta el tema del espacio público, como ámbito albergante de la esfera pública, desde la aproximación de su constitución arquitectónica, entendido a la vez como causa y efecto de la presentación de la vida social en diversas escalas, las que se articulan desde dimensiones domésticas y vecinales a la masividad de lo cívico y desde lo cotidiano a lo espontáneo o periódico. En todos los casos, es contenedor del suceso de las múltiples y multifacéticas dimensiones en que la sociedad se presenta en forma pública.

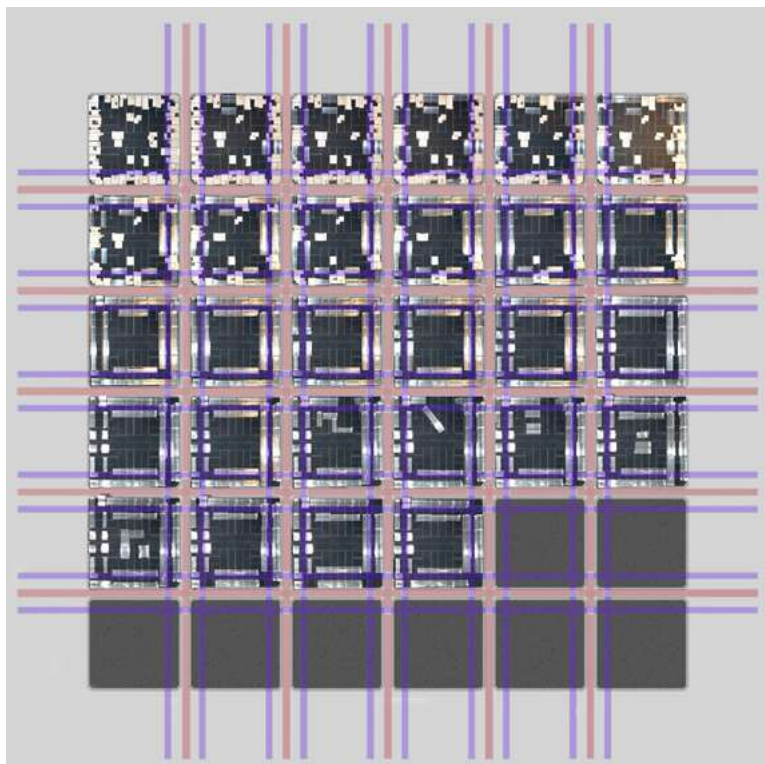
El espacio público ha sido siempre el reflejo del estado de la sociedad, más allá del aspecto físico con el que fue históricamente identi-



ficado, lo que en algún momento significó un resultado manifiesto en cuanto a calidad ambiental.

Su resultado arquitectónico es producto de un equilibrio –en cada caso– de entidades funcionales y sociales, a partir de intervenciones arquitectónicas genuinas y coherentes, en las que la residencia se comportaba como un elemento fundante de la ciudad, presentando “...los valores humanos, arquitectónicos y urbanos de la ciudad tradicional como masa construida dentro de la cual se han modelado calles y plazas...”, según la visión de Josep María Montaner (1997), condición muchas veces alterada por la mutación y saturación que esos componentes de la vida y del espacio tienen en el desarrollo de la organización vecinal.³¹

31 “...lo local, en tanto propiedad o característica fundamental desde el cual poder captar la vida social, se halla fatalmente sitiado –y asediado– en las sociedades modernas” (Appadurai, 2001).



Las cintas de edificios que se proponen, posibilitan distintas configuraciones de manzana, permitiendo diversas formas de establecer espacios continuos de movimiento y uso, permitiendo integraciones parciales o extensas.

El estado de centros históricos, en casi todas las ciudades del mundo que están por debajo de la línea de desarrollo, sufren intervenciones de “maquillaje turístico”, como ocurrió con los deteriorados conjuntos habitacionales de los años 60/70, la pérdida de funcionalidad original y aún la ocupación de numerosos parques y plazas, entre otros muchos ejemplos, sufriendo un importante deterioro y degradación.

El avance de las condiciones de informalidad del trabajo, bajo determinadas formas culturales y sin contención orgánica, produce efectos directos sobre el ambiente urbano, siendo la extensión del de-



Potenciar el uso de otros niveles que interrelacionen funciones públicas o privadas, a partir de unificar niveles de subsuelo –de pequeñas intervenciones– tendiendo a un pleno de estacionamiento y servicios. Tender a equilibrar el uso del nivel suelo diversificando usos de niveles inferiores y superiores.

sarrollo de actividades privadas en los espacios públicos una de las consecuencias más visibles.

El espacio público actual aparece como un ámbito cuya definición como lugar está atravesada por condiciones emergentes del campo de:

- La nueva situación internacional en cuanto al efecto de medios de comunicación e interrelación,
- situaciones urbanas locales y estados y ordenamientos vecinales o barriales reconocibles y vigentes en el plano de las relaciones sociales interpersonales y, a partir de ello,
- resultados físicos en que se conservan virtudes y bondades con las que el vecino identifica un espacio urbano propio, reconocido en todas sus escalas.

La arquitectura residencial, por sus condiciones de producción y permanencia en el tiempo, se transforma en uno de los elementos urbanos estables y continuos en los que es posible reconocer la consolidación del entorno urbano, contribuyendo a que la ciudad cuente con “lugares con memoria”, situación que la sociedad demanda casi como un bien perdido o acosado que impregna su sentido de identidad. Esta definición presenta el desafío de sostener la continuidad de la construcción histórica de la ciudad, en el marco del contexto internacional y como emergente del mismo y del estado de la cultura arquitectónica.



La arquitectura del tejido residencial tiene presencia genérica en la conformación del espacio público. El sector, la calle, la pieza urbana y la fachada son los datos públicos de la residencia y de la casa como forma externa a la vivienda propia.

La arquitectura que resulta de la configuración de viviendas colectivas o viviendas individuales, es uno de los datos que definen la escala y dimensión de los espacios públicos. Se proyecta desde la fachada, como forma física de los límites del espacio o como proyección del atributo de “público” del espacio urbano, dejado por retiros de edificios de línea municipal o por el que queda entre ellos. Claras diferencias aparecen en función de la dimensión de los emprendimientos –loteos, piezas urbanas mayores, altura y masas de los edificios– así como de su rol en la conformación de piezas urbanas de envergadura por construcción sucesiva y aditiva de diversas propuestas que respeten leyes establecidas o implícitas, populares o emergentes de diversas fuentes de cultura arquitectónica, obteniendo resultados ambientales integrados o fracturados.



Los edificios deben equilibrar la tensión de los dos problemas que afectan a la propuesta: el de su funcionamiento como pieza aislada que se yergue sobre su entorno y que propone la ambigüedad de un sistema frente-fondo pero que, a la vez, al elevarse sobre un entorno más bajo, se comporta como un objeto con cuatro lados libres, quedando las medianeras como un tema irresuelto permanente del paisaje urbano.

En el mismo sentido –en cuanto a la dualidad temporal de su funcionamiento aislado o integrado–, los espacios entre cuerpos o en distintos niveles que se comprometen con la solución integrada futura, deben favorecer la alternativa propuesta.

La densidad de la ciudad es también observada en función de un necesario equilibrio entre espacio urbano, medio natural urbano y masa construida. De ese conjunto de temas, sumados al del diseño

de unidades de vivienda y tipo edilicio, se seleccionaron las variables que permiten determinar los indicadores a reformular o proponer en el marco de una proyección del tema.

Los mismos se refieren a indicar la morfología de la manzana, el espacio abierto en el recinto interno de la misma, criterios para absorber la heterogeneidad urbana, calles y espacios públicos, espacio libre entre edificios, condiciones de calidad ambiental y funcional de los espacios de las unidades de vivienda, consideraciones sobre privacidad e intimidad de las mismas, construcción de lenguaje arquitectónico, recomendaciones sobre la materialidad de los mismos, relaciones entre llenos y vacíos, etc.

Cuando aparece la vivienda colectiva, la ocupación del centro de manzana entra en crisis por estar afectado sólo a la vivienda en planta baja. En relación a la unidad de vivienda, sus valores únicamente se sostienen si se confirman en función del tipo edilicio.

Los modelos teóricos han demostrado ser un instrumento imprescindible, eficiente y preciso para avanzar tanto en el conocimiento y evaluación del problema como en la integración de la complejidad de los diversos temas.

Esta propuesta plantea hipótesis sobre la posibilidad de reformular parámetros de funcionamiento y usos actuales, en función de atribuir roles que mejoren el funcionamiento colectivo del espacio urbano, comenzando a resolver la presión sobre el mismo por medio de la reformulación de la estructura de uso de la manzana en su rol de organización del espacio público y el privado.

Los anillos admiten la interrupción de la línea para facilitar la coexistencia con: edificios existentes, la penetración a la manzana, la relajación entre calle pública, pasaje peatonal interior y centro de manzana, y la incorporación de edificaciones en altura en lugares particulares. Estas deberían ser esporádicas, para tender a alturas homogéneas entre cuatro y cinco niveles, los que se consideran apropiados para favorecer la construcción de una escala adecuada para la calle urbana, los pasajes peatonales y los espacios interiores de manzana.

5 – Absorber la heterogeneidad

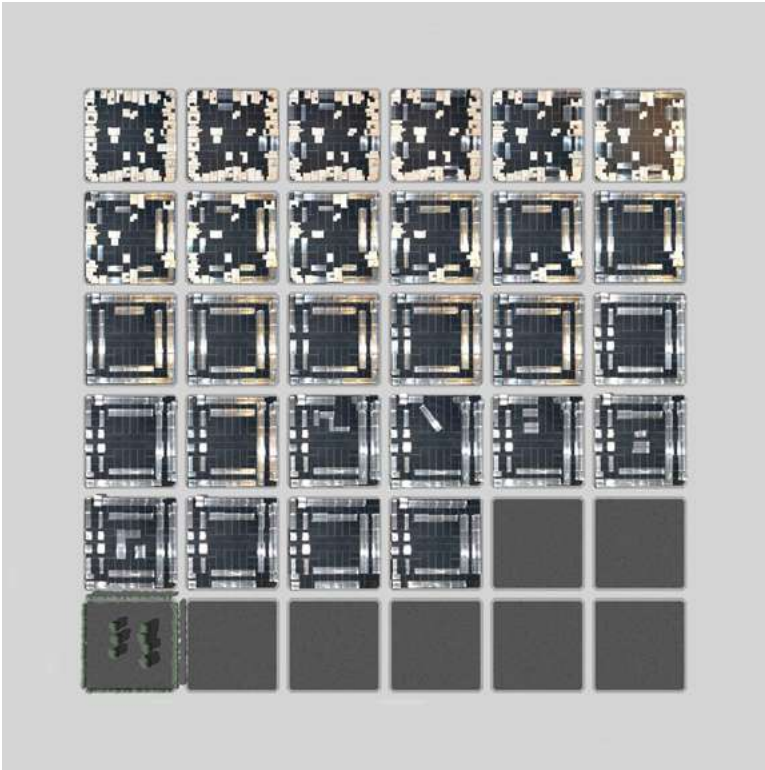
Las piezas urbanas, y por extensión la ciudad, repiten los errores de los edificios construidos que la determinan; de allí que la escala arquitectónica y la urbana conformen una unidad de actuación frente al problema de una nueva valoración de la inserción de la naturaleza.

La naturaleza es un recurso escaso en la arquitectura de las ciudades, por lo que empieza a verse como un bien mítico o casi sagrado. Ciudad y naturaleza se presentan como mundos opuestos y complementarios, aliados y antagónicos.

Hablamos de naturaleza culturizada, como una apuesta a la estabilidad futura de la ciudad, a partir de interpretar las posibles modelizaciones arquitectónicas que la incluyan.

El crecimiento continuo de las metrópolis y la complejidad de las actividades y sus intercambios, sumado a los flujos que éstos imponen, llevan a una realidad arquitectónica contemporánea que se desentiende de la relación hombre-ambiente y, por carácter transitivo, hombre-naturaleza.

Una reinterpretación y reevaluación de los términos abre la posibilidad de afrontar mejoras en la relación entre el hombre y el entorno construido.



Las mejoras que pueden producirse a partir de proponer, en lotes y manzanas, la inclusión de lugares que permitan el desarrollo de espacios con alta presencia de entornos naturales, condicionará la calidad de los ámbitos públicos y semipúblicos resultantes, con efectos que se pueden proyectar sobre el resultado social de los mismos, no sólo sobre su calidad paisajística, sino avanzando sobre espacios que albergan actividades para el ocio y el tiempo libre.

Pueden funcionar como “inductores de comunidad”, fomentando y nutriendo los lazos sociales, y favoreciendo los contactos personales entre los vecinos.

El mismo puede ser utilizado para actividades de equipamiento y servicios, o como área libre, fundamentalmente verde, procurando un ámbito protegido del “rumor” de la calle urbana. Admite cierto grado de control ambiental natural que puede ser particularmente estudiado.

6 – Aprovechamiento pleno del espacio disponible en la manzana

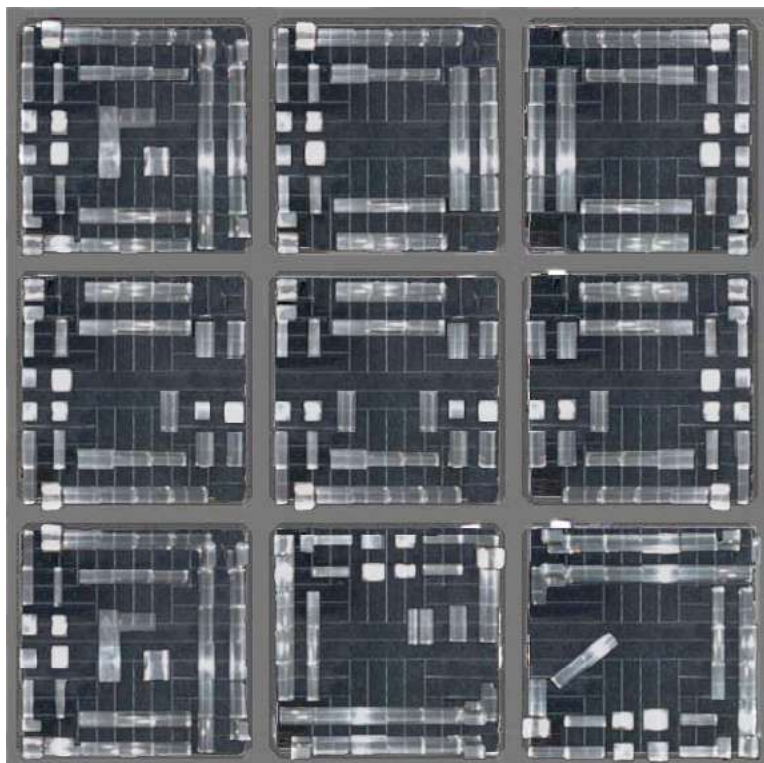
La ciudad es un ámbito a la vez único y diverso. Su identidad depende de la articulación de sus componentes históricos y culturales funcionales.

Como tal, alberga un conjunto social multicultural, multiétnico y polisémico, que por consiguiente demanda espacios que den respuestas a las condiciones de multifuncionalidad emergentes.

Los espacios funcionales necesarios, los movimientos de personas y mercaderías, los flujos producidos por el intenso intercambio y la movilidad material y social que las actividades demandan, se resuelven –en la ciudad tradicional– a partir de la resolución de actividades fragmentadas y diversificadas en cada lote, funcionando en forma autosuficiente y sin integración en vertical u horizontal.

En otro orden de cosas, la superposición e interrelación de funciones que puedan potenciar la riqueza de la vida cotidiana, constituye un desafío para la formulación de propuestas que promuevan soluciones arquitectónicas con proyección en la calidad del espacio urbano resultante.

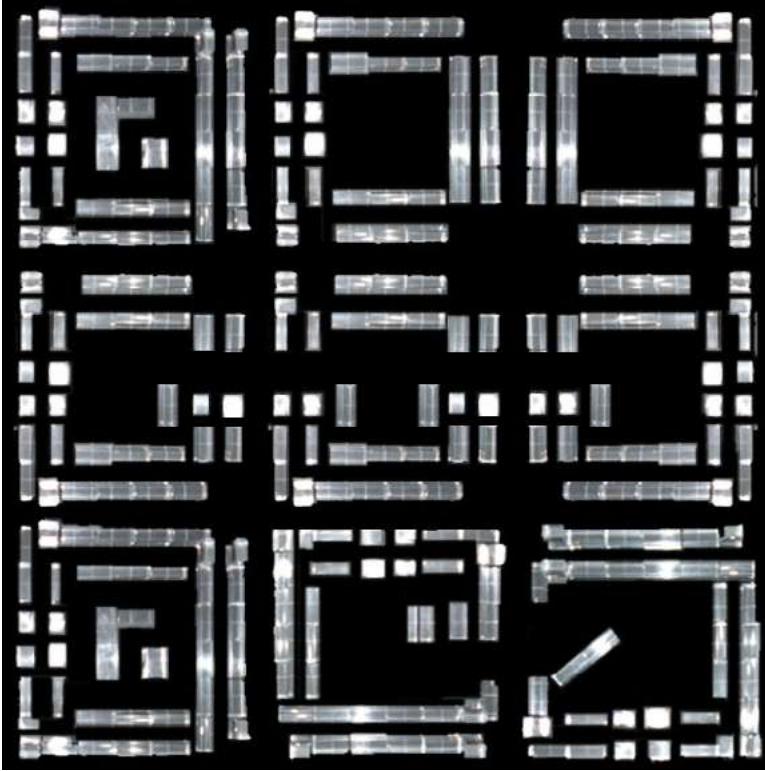
El uso potencial del espacio urbano total, para el caso que se presenta, se basa en el aprovechamiento pleno del espacio horizontal y vertical disponible, utilizando los niveles bajo y sobre nivel suelo. Esta idea debe ser estudiada y experimentada por medio de instrumentos arquitectónicos apropiados para el caso, aplicados a recursos de proyecto necesarios de implementar. Una exploración necesaria es la de la integración de recursos espaciales a



partir de emprendimientos parciales y particulares, que permitan el acoplamiento de soluciones.

Este conjunto de integraciones debe poder articularse eficientemente con la calidad de los ámbitos residenciales que se propongan, en las diversas escalas en que se debate el problema, esto es, la unidad de vivienda, los espacios comunes específicos y el necesario espacio urbano doméstico.

La presentación de la mayor cantidad posible de temas y sus proposiciones arquitectónicas, permitirá avanzar sobre la posibilidad de formular piezas que lleven a la verificación de las hipótesis de construcción de espacios urbanos que resuelvan los conflictos que la multifuncionalidad supone.



La consideración crítica de la creciente saturación del uso del espacio urbano –producto de la presión que genera la multifuncionalidad en la ciudad- debe comenzar a resolverse interpretando que el “nivel suelo” puede ser entendido como un conjunto integrado, en horizontal y vertical, no siempre continuo, entre el primer nivel subsuelo, el nivel cero y el primer nivel (de vivienda u otras funciones complementarias, como oficinas, estudios, consultorios, etc., construyendo un ámbito apropiado para el desarrollo cualitativo y cuantitativo de una vida cotidiana integrada.

La iniciativa se debe sostener sobre una solución al estacionamiento de vehículos particulares (automóviles, motos, bicicletas, etc.) que permita liberar al máximo posible las calles de la ciudad. Para ello, es necesario asegurar uno o más niveles de estacionamiento subterráneo, que podrían ventilar por “patios ingleses” en el centro de manzana y, eventualmente, alojar otras funciones de equipamiento o servicios vecinales.

7 – Extensión del nivel cero

El esquema propuesto no produce segregaciones ni fragmentaciones, por el contrario, mantiene el carácter multifuncional de la ciudad, atendiendo la búsqueda de vida urbana intensa. Al apoyarse en la certeza de la renovación progresiva de construcciones en loteos de pequeñas dimensiones, el planteo se formula a partir de lo que la ciudad debe ser y no de lo que es, aceptando la coexistencia en el tiempo de resultados diferentes.

Surge, a partir del diagnóstico ya descripto:

- La idea de que la ciudad homogénea planificada sigue reconocible en el plano.
- El tejido de vivienda.
- La manzana como base de la cuadrícula, dentro de la estructura de la ciudad.
- La construcción de modelos proyectuales basados en las dimensiones del loteo y en las formas de ocupación real actual, que se compromete con la construcción progresiva de la manzana.
- El trabajar con una densidad media-alta acorde con la optimización del costo social y los recursos urbanos que posee la ciudad.
- Operar a partir de unidades de vivienda acorde con las nuevas modalidades de organización social-familiar, los hábitos de trabajo y el equipamiento e incorporación de tecnología doméstica.
- El tratamiento del espacio abierto, sea éste público, semipúblico o privado.



El estacionamiento bajo suelo por terreno puede integrarse para flexibilizar su uso y obtener accesos concentrados desde el nivel cero, que impliquen menos cortes en las veredas públicas. los mismos se integrarían a potenciales funciones ubicadas en el centro de manzana, facilitando la diversidad funcional entre áreas y las condiciones ambientales de ambos sectores.

El mismo compromiso toman los niveles de estacionamiento y servicios enterrados, la planta baja y las potenciales integraciones en el primer nivel. La propuesta se apoya en alternativas de reformulación, por multiplicación, de los niveles de uso público compuesto por:

- Nivel subsuelo: estacionamiento, servicios, depósitos, instalaciones complementarias, tendido del conjunto de redes de alimentación y descarga de todo tipo de fluidos de asistencia a los edificios.
- Nivel suelo: nivel pleno de integración urbana, usos público, semi-público y privado.
- Primer nivel: intercambiador local y parcial de espacios funcionales privados o comunitarios.

El modelo sostiene la posibilidad de integración funcional y física, en horizontal, entre distintas unidades en todos los niveles. Así, los estacionamientos pueden unificarse permitiendo una figura final de “Playa de Manzana”. Las viviendas pueden compartir circulaciones y núcleos de servicios, potenciando condiciones de flexibilidad e intercambio. El nivel cero y primer nivel ganan posibilidades de expansión dimensional para funciones que lo requieran.

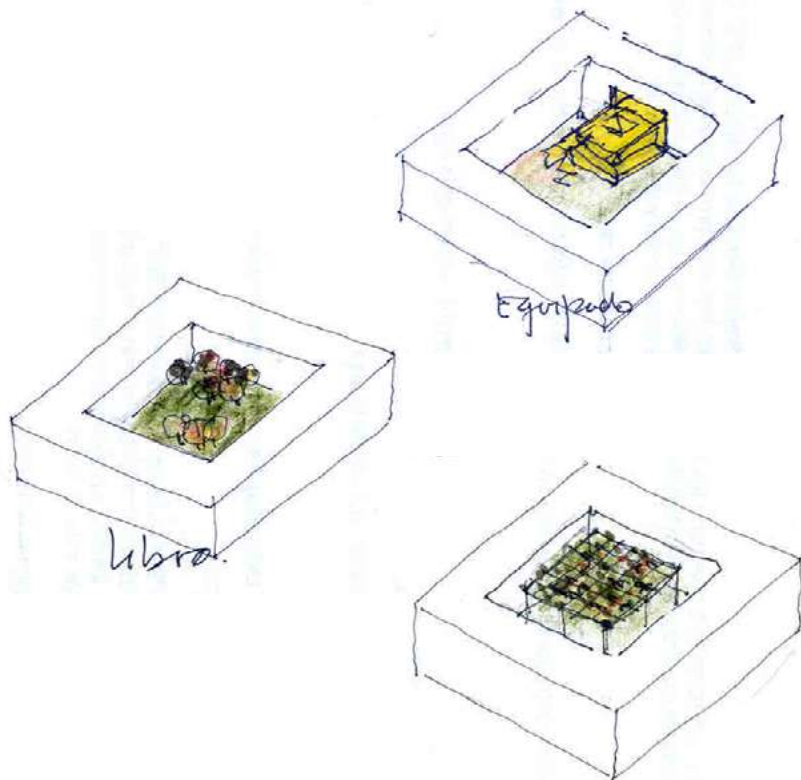
Para que este conjunto de hipótesis sea favorecida, se deben unificar planos de nivel en la mayor cantidad de pisos, fundamentalmente subsuelo y niveles de vivienda

8 – Integración de ámbitos y centro de manzana

La vivienda y la ciudad nos desafían a mantener una actitud dialéctica que concilie la vida individual con la colectiva, la independencia del individuo con la sociabilidad del grupo y con su *idiorrhitmia*, definida por Roland Barthes (2002) como el “modo de vida de una comunidad en la que el ritmo personal de cada uno encuentra su lugar, a la vez autónomos, solitarios y miembros de una comunidad, integrados; del griego IDIO (propio) RITMOS (ritmo)”.



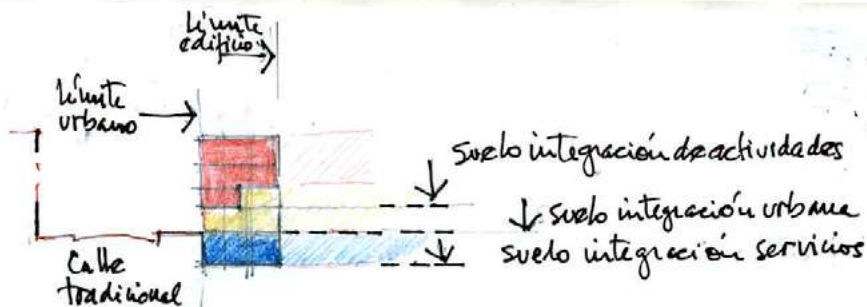
Se trabaja sobre datos emergentes del estado actual de manzanas y del tejido, construido a partir de distintas tipologías edilicias. La morfología de manzana y determinados tipos residenciales existentes funcionan como referencia de las modelizaciones y de las experimentaciones proyectuales que se desarrollaron. Se trata de pasar de



El espacio centro de manzana –cerrado o abierto e integrado a las calles y otros espacios– puede recibir diversas propuestas. Desde área verde para el tiempo libre a albergar funciones que –sin modificar su esencia de sector verde equipado– permitan alojar edificios de equipamiento y servicios de escala y dimensiones apropiadas para el caso. El diseño de los mismos debe estar acorde con las características del conjunto favoreciendo la integridad del mismo.

la casa producida a la “domesticada” –como un acomodamiento de “recursos o medios para vivir”–, configurada como instrumento de construcción de la ciudad.

También se debe trabajar sobre el envase, la envolvente –que es la que construye el resultado urbano– y dejar la mayor libertad espacial



La dimensión de los tres espacios que se proponen; el de la actual calle urbana, el pasaje peatonal interior y el centro de manzana, constituyen ámbitos de escala apropiada a las características de cada uno.

a los interiores de las unidades, a partir de puntos fijos, superficies útiles amplias y libres que se puedan organizar según diversidad de terminaciones y acabados, de acuerdo a la voluntad de quien los usa. Los detalles pueden no decidirse al máximo ya que en, en el fondo, no se conoce el gusto de quien va a usarlos. En síntesis, debe ser una arquitectura neutra y austera, con estructura arquitectónica sintética.

El aprovechamiento del espacio de la vivienda en términos cualitativos y cuantitativos, las relaciones o separaciones entre unidades en función de posibilitar condiciones de privacidad, en el marco de facilitar continuidad de vida urbana –en lo que hace a espacios privados y comunes–, así como el necesario aporte a los ámbitos comunitarios, sean éstos calles, patios intermedios o centros de manzana, parecen ser los temas principales a considerar en términos de tipología de edificios.

El sentido de la calidad de la vivienda, como parte de la calidad del hábitat, está condicionada a los logros de paisaje exterior propuesto, paisaje interior resultante y combinación entre ambos.

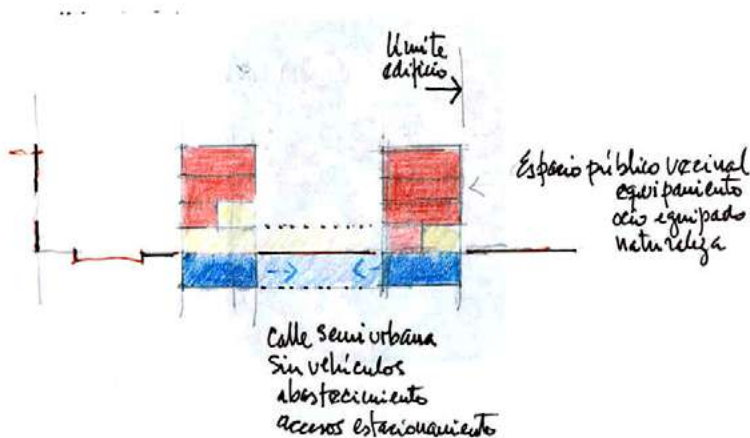
Los edificios propuestos deben asegurar, en las unidades de vivienda, la respuesta a una serie de demandas básicas de calidad ambiental y funcional, tales como:

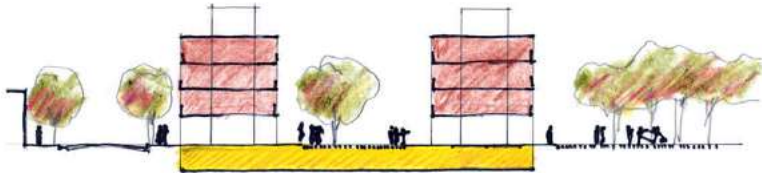
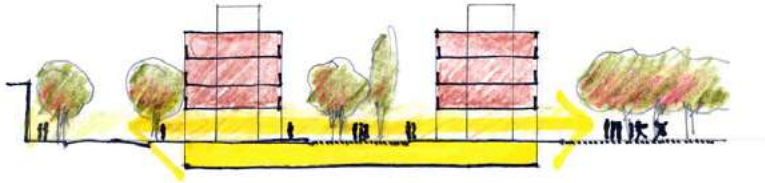
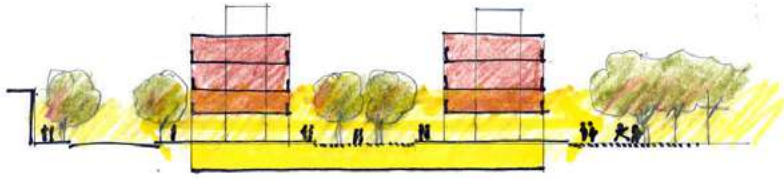
- Superficies funcionales plenas y adaptables a cambios y/o variaciones,
- máximas posibilidades de calidad ambiental en cuanto a ventilaciones, asoleamiento, iluminación, etc.,
- condiciones de privacidad e intimidad en las diversas situaciones de funcionamiento individual, familiar y grupal,
- amplitud dimensional de los espacios,
- adaptación de la estructura constructiva y tecnológica a la propuesta arquitectónica.

Los formatos que se ensayaron responden a la intención de presentar formas diversas de utilización de los volúmenes propuestos: desde la búsqueda de superficies de piso con la menor fragmentación que permitan la disposición y el uso libre, flexible y pleno de las superficies, a partir de la concentración –por edificio y entre edificios– de servicios y circulaciones ubicadas para posibilitar fachadas libres en ambos frentes.

El conjunto de proposiciones permite:

- Espacio patio-terraza privado en cada casa.
- Doble orientación, asoleamiento y ventilación cruzada en todas las unidades.





- Máximas posibilidades de flexibilidad y adaptabilidad de las plantas a partir de elementos fijos-espacios variables.
- Condiciones de privacidad e intimidad.
- Articulación y zonificación de las plantas en base a demandas funcionales y organizaciones familiares diversas.
- Dimensiones y proporciones adecuadas para los espacios funcionales.

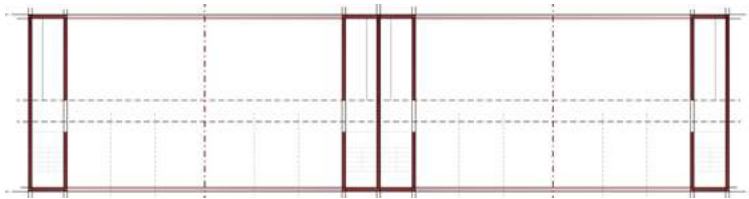
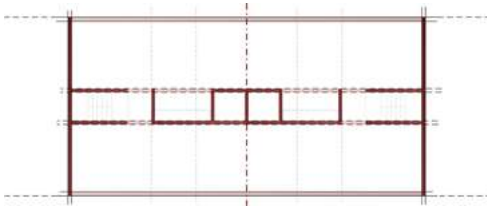
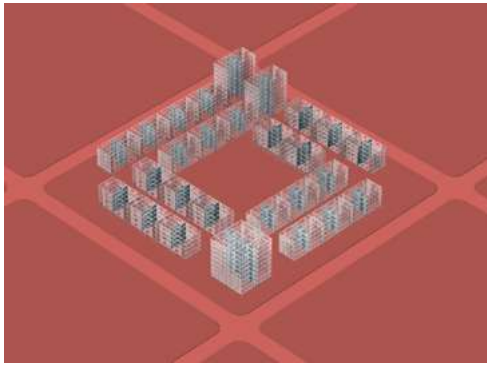
- Espacios de diseño y lenguaje neutros que permitan adaptaciones y terminaciones en función de personalizar el «lugar» para cada usuario.
- Concepción de la casa como un vacío a ocupar, evitando las condiciones de *espacio impuesto*.
- Condiciones óptimas de aislamiento acústico y visual.

La casa, referida a los modelos que se proponen, debe lograr la mayor superficie útil –asistida por servicios e infraestructura– que resuelva las condiciones de flexibilidad y adaptabilidad necesarias para albergar las nuevas y cambiantes condiciones de los grupos familiares, así como sus necesidades y formas de vida, en orden a resultados de calidad ambiental apropiada y acopladas a la dimensión arquitectónica de la propuesta, cuya intención es procurar una morfología urbana intencionada.

9 – Optimización de la dimensión espacial de “la casa”

Una definición académica de la vivienda sería la de *módulo residencial*, sin embargo, desde el sentido social del hombre común, la definición más apropiada sería la de *casa*. Como ya se ha planteado, en ambos casos hablamos de aquel espacio que, sin importar cómo fuera concebido, permite al hombre organizar su *lugar para vivir*. Como tal, está atravesado –desde el otorgamiento de sentido de morada, de refugio, de lugar propio para la vida íntima y privada– por su compromiso con la propuesta general del formato edilicio, de la pieza arquitectónica y de su rol coherente con la construcción de la manzana y del espacio público urbano.

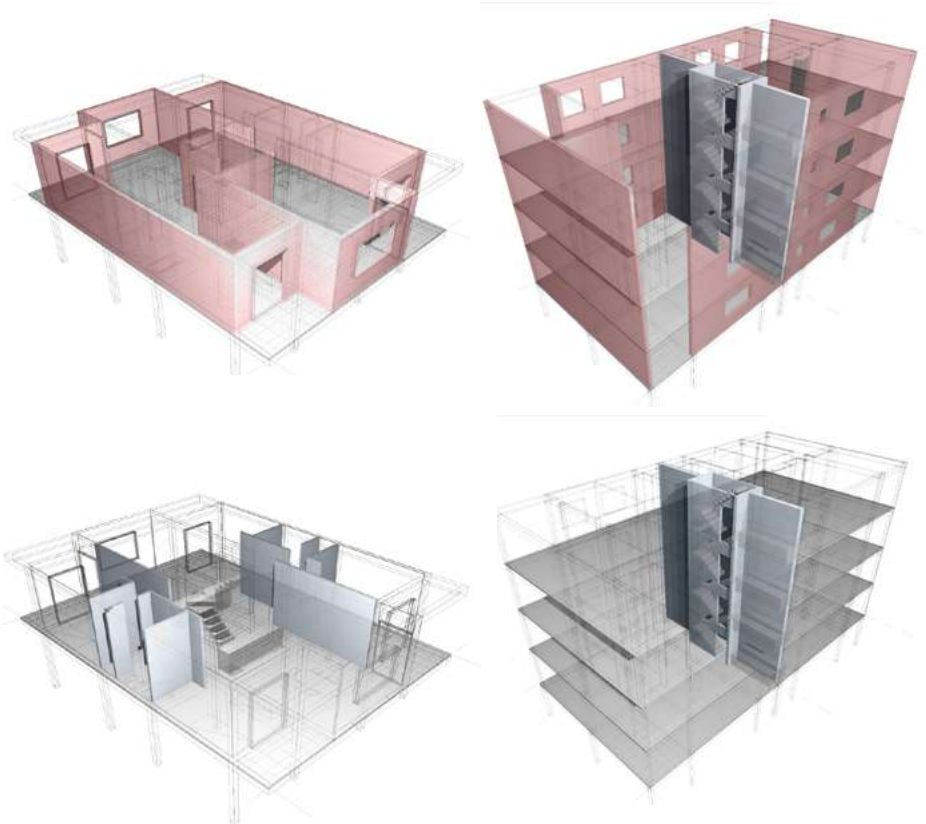
La casa tiene más significado arquitectónico y carga referencial que otros sitios, es el espacio más sentido, el “lugar”. Provee amparo y no es sólo un proyecto arquitectónico, tiene perfiles filosóficos, psicológicos, sociológicos y antropológicos; en ese sentido, es materia de estudios transdisciplinarios, dado que las ideas y las formas de habitar son



La propuesta se basa en obtener la mayor dimensión posible del espacio libre apto para ser «domesticado» por sus usuarios. La ubicación de puntos fijos en divisorios de lotes –cada dos unidades– permite máxima flexibilidad con mínimo condicionamiento de la disponibilidad de espacio. Las redes de provisión y distribución de servicios a las viviendas se alojan en los espacios urbanos «pinchando» en los puntos fijos de vivienda. Las unidades consiguen favorables condiciones de privacidad visual y acústica y doble orientación.

diversas. Merece ser interpretada como una entidad –como un objeto de espacios complejos–, concebida en forma abstracta y habitada en forma práctica, acomodada a la experiencia de quien la habita y diariamente reordenada según experiencias de la vida doméstica, *como cada uno quiere*, respondiendo a necesidades particulares.

Este es un momento de gran dinámica y diversidad propositiva y productiva, pero poco solidario y por ese motivo, hoy no sería posible hacer un *tratado*, sin embargo, es necesario intentar encontrar la dialéctica de la relación de partes a partir de la aceptación de diferencias, incorporando desde el interior de la disciplina, por un lado, el necesario ordenamiento entre conciencia crítica y creatividad,



por el otro, los *gustos particulares* que se presentan diversos, orgánicos y cambiantes.³²

Las condiciones que debe cumplir la unidad de vivienda se refieren, en un aspecto, a asegurar la integridad de la propuesta arquitectónica y urbana en los términos expuestos; en otro, a constituir un ámbito albergante particular, organizado y significado por el usuario en las diferentes formas y adaptaciones que la condición de morar plantea en sus conformaciones específicas.

En ese sentido, se deben considerar los ámbitos apropiados para alojar diferentes unidades de convivencia:

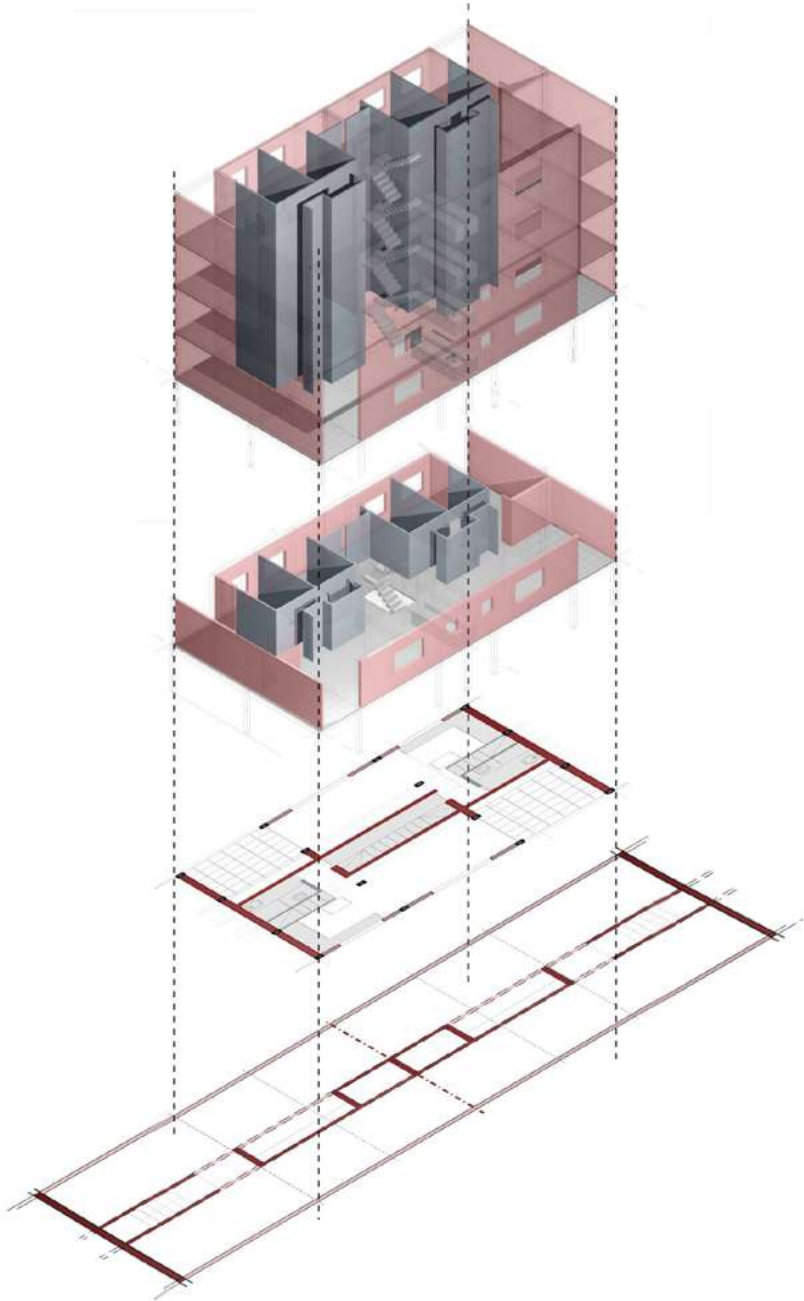
- Diversas formas individuales, grupales, familiares, etc.
- Diversas actividades de el o los miembros.
- Condiciones de adaptabilidad y calidades personales en la forma y lenguaje final del espacio.

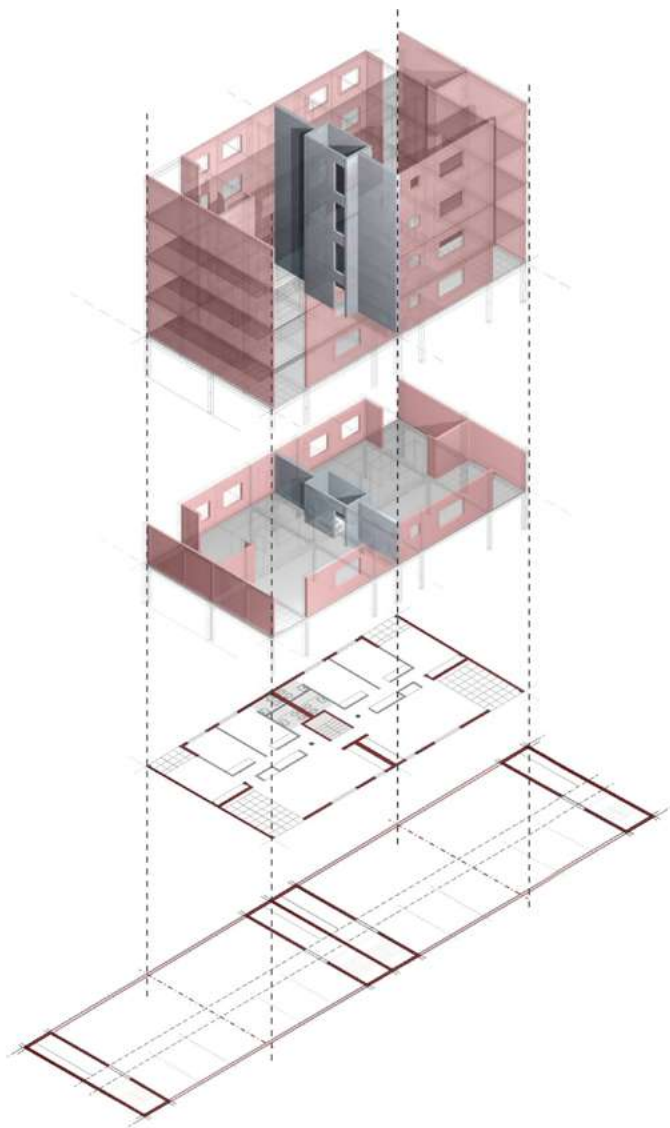
Quizá las mejores casas sean las que soportan las condiciones que los hombres les imponen y no las que imponen condiciones que los hombres soportan. Esto no significa reducir las proposiciones arquitectónicas, sino someterlas al rigor de alternativas posibles.

Es necesario reformular los estándares dimensionales de las viviendas, pasando de las medidas producidas por el mobiliario mínimo a la consideración de múltiples adaptaciones, las que deben estar en relación con la posibilidad de obtener espacios de características particulares y personales del usuario.

La noción de habitar, que se concreta en un espacio “neutro”, debe posibilitar la concreción de “lugar” como ámbito para el desarrollo de la vida cotidiana. Por último, la condición de *morada* de una vivienda es otorgada por quien la habita. Es el usuario quien establece la calidad de la cosa, poniendo los adjetivos y transformando el espacio en lugar adaptado a sus características personales, familiares o grupales.

32 “...que explique la arquitectura, el urbanismo y el paisaje desde la sociedad y la política, desde los intereses de las clases sociales, y que, al mismo tiempo, analice a fondo la complejidad formal y estructural de las obras”. (Montaner, 2008)





El mejor diseño es el que posibilite la utilización de la totalidad del espacio, sin lugares residuales. Para ello, las dimensiones ambientales y estructurales apropiadas son clave, así como la o las concentraciones de puntos duros o fijos.

Son parámetros fundamentales, en las modelizaciones que se presentan:

- Las relaciones arquitectónicas surgidas del tipo edilicio con la propuesta general.
- La obtención del máximo espacio útil.
- La concentración de servicios.
- La creación de dobles orientaciones y ventilaciones cruzadas.
- Obtener condiciones de privacidad e intimidad en la propia unidad y entre ellas.
- Posibilitar el funcionamiento bipolar de la unidad, con las condiciones que el mismo genera.
- Conseguir un espacio libre (patio en altura) de condiciones nobles.
- La unidad debe, funcionando como vivienda colectiva, obtener condiciones semejantes a las de la calidad ambiental de vivienda unifamiliar con terreno propio. Es decir, articular relaciones y separaciones espaciales en horizontal y vertical, contar con espacio libre propio, favoreciendo las privacidades visuales y acústicas, para



controlar las relaciones de vecindad y mantener el espacio urbano como referencia del sistema público.

- Facilitar la accesibilidad y adaptabilidad a incorporaciones de servicios y equipamientos.

También se trata de proponer una nueva arquitectura para albergar viejos hábitos. Un cruce ambiguo, confuso y generalmente mal resuelto en cuanto al uso de las viviendas personalizadas por el usuario, superpone el espacio moderno –híbrido, neutro, aséptico, abstracto– a lo específico del sentido particular-local, ofreciendo un conflicto de intereses y opiniones de difícil resolución. En el otro extremo, necesidades que se resuelven en espacios tradicionales como la forma de vida familiar, los modos de trabajar, etc., encuentran una mala resolución en ámbitos tradicionales.

Los arquitectos establecen las condiciones del espacio, predeterminando los usos posibles y sus adaptaciones funcionales, pero son





Distintas prefiguraciones de espacios de centro de manzana basados en el entorno de vivienda propuesto y tratamientos del espacio de trabajos de referencia.

los habitantes quienes establecen las condiciones del lugar, construyendo la forma y el lenguaje final. En ese sentido, la prefiguración o preconcepción, desde determinadas condiciones, debe ser seriamente reformulada en función de un juego dialéctico entre condiciones transitorias y permanentes.

Se pueden establecer claramente temas ordenadores y lineamientos de actuación. En términos de dimensión “antropológica” del problema, el objetivo es llegar a la propuesta de un ámbito residencial que albergue equilibradamente las necesidades funcionales en óptimas condiciones ambientales y, simultáneamente, admita dar forma final a “la casa”, según patrones de determinación personal, en términos de lenguaje arquitectónico y de ambientación que califique la calidad de la morada.

Los procesos de los grupos familiares determinan las modificaciones y el crecimiento de la vivienda según patrones de evolución y cambios de composición y funcionamiento de personas o grupos familiares. Sin duda, la mejor casa es la que se adapta al usuario y no la que hace al usuario someterse al determinismo de la forma espacial y al lenguaje cerrado de la arquitectura propuesta, aceptando como



nueva condición el hecho de que quien otorga sentido a cada casa es cada usuario, adquiriendo diferente valor para cada integrante de la familia, otorgando diversas percepciones sobre lo temporal, móvil y polisémico del espacio residencial. Esto hace necesario potenciar aquellas soluciones que faciliten procesos dinámicos.³³

La orientación actual del tema en cuanto a determinantes de diseño es a partir de; dimensiones ambientales y funcionales, ordenadas para una articulación de uso para familias tipo, según áreas públicas, privadas y de servicios, en las que las dimensiones surgen del ordenamiento del mobiliario y de los elementos que lo componen.

En términos de orientar la arquitectura buscada para resolver estas condiciones, consolidación y diversificación aparecen como las demandas más determinantes a resolver emergentes de la reformulación del tema, incorporando los parámetros de cambio e indeterminación aparece, como prioritario, el replanteo de condiciones dimensionales y proporciones de los ambientes, así como la necesaria flexibilidad y/o adaptabilidad de los mismos en función de las cam-

33 “...realidad y deseo modelan la vivienda y la ciudad. Pero las mutaciones urbanas se ensayan primero en el estudio” (Fernández-Galiano, 2003).

biantes organizaciones y las consiguientes demandas surgidas de las transformaciones de los grupos familiares.

Una conclusión surgida de los estudios de casos de referencia y de los modelos propios, es la del aumento de demanda de superficies y dimensiones parciales de las unidades. Esto último implica proporciones y diseños de la estructura arquitectónica que resuelvan la necesaria continuidad, amplitud y adaptabilidad a cambios en el espacio doméstico. Las condiciones tecnológicas de arquitectura y mobiliario no escapan a la consideración anterior.

La incorporación de espacio exterior para la vivienda sin terreno propio es otra demanda emergente a incorporar en los diseños.



Cualquier hipótesis que especule con la condición de construcción de la manzana urbana residencial, se pregunta sobre las posibles formas de la densidad.

Los efectos causados por la cantidad no tienen resultados visibles directos, sino que dependen de la forma de vida y de la condición cultural en que se desarrollan las diversas actividades de la vida de relación, del trabajo y del esparcimiento.

La arquitectura que resuelve cantidad y calidad, está por lo tanto ligada a una lectura atenta y sensible de la realidad del caso, su evaluación crítica y la integración de experiencias.

Para el estudio de los modelos que se proponen, se considera que la dimensión adoptada es equilibrada en relación a la forma urbana obtenida, en espacios públicos, semipúblicos y privados, tomados como sectores paradigmáticos en los que se registran los efectos de la aplicación de densidad.

La “arquitectura en la ciudad” que se propone como fundamento del modelo, intenta obtener la mayor homogeneidad posible en edificios concebidos desde voluntades arquitectónicas personales que se ajusten a resultados públicos.

En la propuesta no existe más que relación frente-fondo, ya que los edificios se integran a un conjunto y a una configuración morfológica única. Los resultados arquitectónicos que se presentan –así como el lenguaje arquitectónico general que se insinúa– es sólo indicativo. Forma parte-intención de la propuesta la voluntad de intervenciones que propongan prefiguraciones diversas en cada lote.

10 – Ensayo del modelo

Una gran parte de la condición humana está vinculada a la calidad de la condición urbana y, para que esto sea posible, el arquitecto debe hacer que cada sector de la ciudad sea habitable. Parte de ese proceso es el preguntarse de dónde surgen los datos y las ideas sobre la condición de habitar y sobre sus formas, dado que la mayoría de las



Aplicación sobre un caso. Un sector del área centro de la ciudad de La Plata, considerando el reemplazo progresivo de edificios que fueron evaluados por su estado. Manzana comprendida entre calles 3/4/45/46. Área centro La Plata.

propuestas surgen de “convenciones acríticas” fijadas por determinismos históricos.³⁴

34 “¿Y si los modernos estuvieran equivocados? ¿Y si no tuvieran talento? ¿Por qué no pensar que también los modernos se fastidian, se aburren, se cansan, cuando la modernidad sedimenta y pasa a ser un nuevo sentido común?” (Barthes, 2002).

Se supone que una primera orientación indicativa de la actuación, implica recuperar equilibrios en la construcción de un espacio urbano que otorgue máximas posibilidades de igualdad a sus usuarios, en cuanto a calidad de vida y accesos a las condiciones de plenitud urbana.

En el mismo sentido que lo expresado para la manzana, la propuesta actúa como una tendencia que debe recuperar la visión de la ciudad como construcción colectiva, asociada, solidaria y responsable, antes que como presentación de actuaciones personales.³⁵

Desde lo funcional, y con proyección directa en el resultado arquitectónico, aparecen como resultados dominantes:

- La coexistencia entre renovación y tradición
- La articulación de espacios públicos, semipúblicos y privados
- La amortiguación de diferencias y la acentuación del acoplamiento de desigualdades.

Se entiende, desde ese punto de vista, a la construcción del tejido como una operación que actúa simultáneamente sobre el reconocimiento y reformulación de aquello que se mantiene, de lo que se modifica y de lo que se construye. Se entiende también como un necesario equilibrio entre repetición, recurrencia tipológica y alternancia, por aparición o aplicación de diferencias.

Una misma cantidad de sustancia urbana puede asumir distintas configuraciones, desde edificaciones dispersas a tramas compactas, sus intermedios de líneas y bloques y las infinitas combinaciones de esas tipologías articuladas para organizar la forma de la manzana. En el contexto de construcción de indicadores urbanos y arquitectónicos a redefinir, lo que está en juego es la construcción progresiva por adición de pequeñas piezas impulsadas por diversas decisiones, condición que definirá lo que podemos llamar *regulación por adición*.

El tejido constituye, desde aspectos morfológicos, funcionales y ambientales, uno de los datos importantes de la característica de la

35 “...cada sucesiva experiencia en el campo de la arquitectura no es otra cosa que la profundización de cuanto la precede, respecto a una bien definida cuestión práctica” (Gras, 1973).



estructura urbana de la ciudad. Los diferentes grados de su conformación hablan del grado de posibilidades para facilitar el desenvolvimiento de condiciones de vida institucional y doméstica, en sus diversas formas de desarrollo y organización.

El tema del tejido urbano se constituye en el momento culminante de la consideración de la densidad en áreas residenciales consolidadas de la ciudad.

La misma está subordinada a:

- Las posibilidades de su gestión en términos jurídicos y técnicos.
- El manejo de la multifuncionalidad –de comercios, servicios, estacionamiento, equipamiento, áreas libres, residencia, etc. – como problema emergente del propio tema,
- el compromiso de la solución con la producción de espacios públicos, semipúblicos y privados planteados, el diseño de las áreas de movimientos peatonales y vehiculares y de estacionamiento.

La relación de espacios libres con la existencia de una masa vegetal densa y variada, es una tradición de referencia en la esencia del paisaje urbano de la ciudad, en los diversos espacios públicos, situación que puede y debe ser extendida y potenciada.

El caso que nos ocupa es el determinado por vectores definidos por:

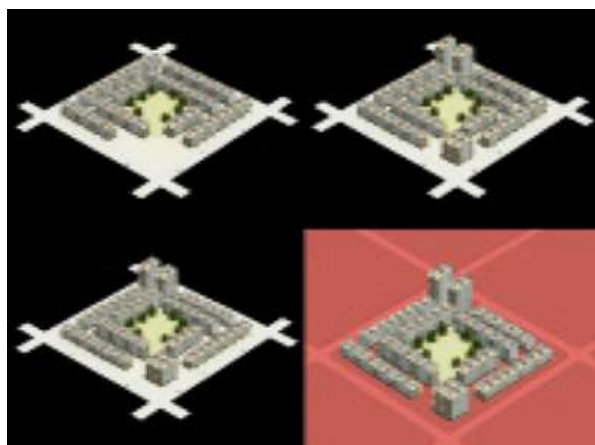
- Predominancia de utilización residencial, equipamientos y servicios vinculados a la vida doméstica,
- la manzana como pieza urbana de referencia,
- la construcción por pequeñas intervenciones en lotes de dimensiones reducidas,
- la construcción histórica-progresiva y su acoplamiento en el tiempo,
- la exploración de alternativas para densidades intermedias, entre 500 y 700 hab/Ha.
- La incorporación de nuevos problemas vinculados a la producción de calidad ambiental para el desarrollo de vida cotidiana doméstica integrada, a los vehículos, la multifuncionalidad, las nuevas modalidades de uso de vivienda, la inserción de la naturaleza, etc.

En el proceso de exploración de modelos para áreas en vías de consolidación, el completamiento del tejido, su compacidad, su capacidad de carga de actividades, así como la diversidad de las mismas, hablan de las formas en que se resuelve su sustancia arquitectónica. La optimización y la eficiencia del recurso “masa construida” y la resolución de sus problemas funcionales –movimientos, servicios, infraestructura– pueden resolverse en base a dos temas: la ciudad



como manufactura que crece y se modifica en el tiempo y los hechos delimitados a un sector y a su propia forma.

Un estudio –cargado de voluntad arquitectónica– sobre el tejido urbano, puede pasar de la ciudad por aglomeración autoconformada a la organización por configuración conformada, la que puede



adquirir la forma de módulos urbanos con alto nivel de forma final definida y cerrada o basarse en una trama, malla o tejido de formalización más indefinida, con mayores posibilidades de extensión o modificación. Los otros componentes fundamentales de la construcción urbana son –además de las vías de movimiento– los espacios libres públicos, en sus diversas formalizaciones, y los edificios o sitios institucionales, también implantados como estructuras continuas o aisladas, pero siempre episodios del tejido de arquitectura residencial, ambos aceleradores, de distinta manera, de la dinámica urbana.

Se trata de explicar, estudiar y reformular su configuración, siendo condiciones para el caso que se propone –en las dimensiones y perfiles de su desarrollo– la individualidad, el "ocus", la memoria, el diseño, la capacidad de construcción de piezas urbanas y los fundamentos estéticos.



Las operaciones que se proponen son posibles en el estado jurídico-patrimonial que regula la propiedad privada de los lotes y edificaciones, existentes y a construir, vigente actualmente. En general, se trataría de establecer la “cesión de uso” de las partes del terreno de cada propiedad afectadas a los nuevos usos, como calles peatonales, espacios públicos, pasajes bajo edificios, subsuelos extendidos, nivel cero, primer nivel y, fundamentalmente, espacios de centro de manzana.

La gestión necesaria para implementar el tipo de actuaciones que una propuesta como la que se expone implica, deben ser conjuntamente desarrolladas por actores del ámbito público y del privado; este último, interviniendo desde participaciones individuales o asociadas. En todos los casos, tanto el Estado como las organizaciones intermedias son instituciones imprescindibles.

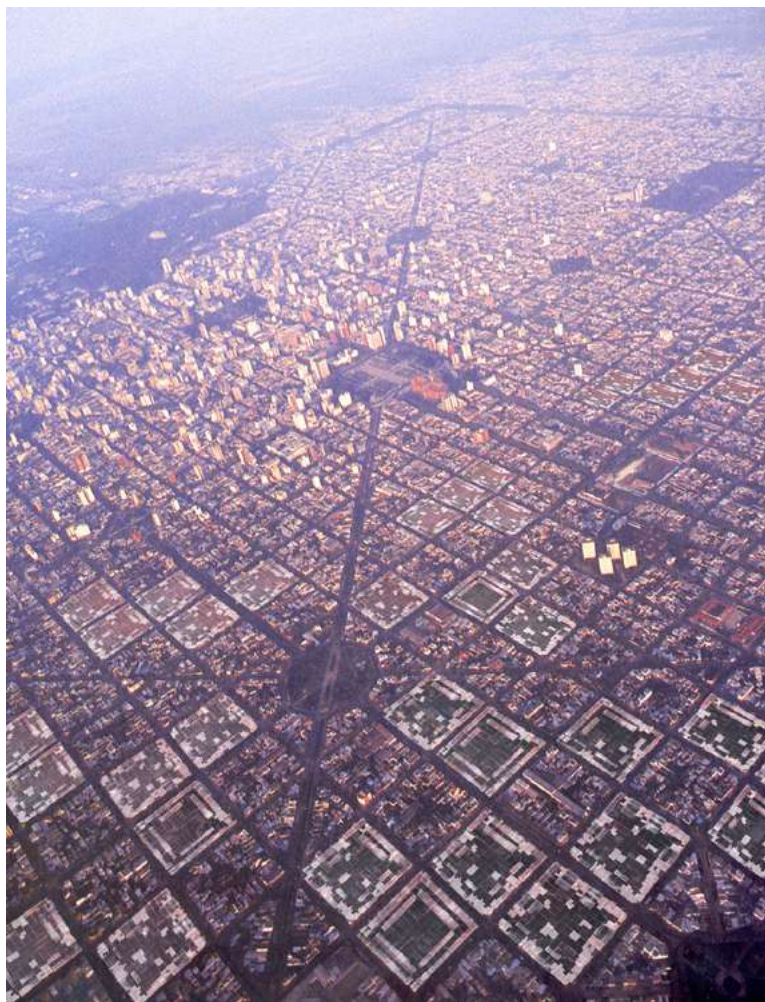
11 – Tejido urbano de la ciudad

Considerada la ciudad como un organismo vivo –en la que se reconocen permanentes complejidades y mecanismos de evolución y transformación– se identifican las condiciones en que funciona la arquitectura residencial en la producción del resultado. El mismo es siempre una “ciudad collage”, producto de micro transformaciones que aportan a la evolución del tipofísico, causa y consecuencia de la transformación del tejido social.

El hecho de asumir la ciudad real como un producto de la subdivisión de la tierra en manzanas y lotes de pequeñas dimensiones, da como resultado una construcción según parámetros de aplicación de pautas emergentes del rédito inmobiliario por inversiones de capital privado, y sujeto a condiciones regulatorias basadas en reglamentos de construcción municipales que actúan sobre limitaciones «higienistas» sobre cada unidad y cada lote, con poca o ninguna proyección sobre la estructura de la manzana, el tejido y la consideración progresiva de construcción del contexto urbano de la ciudad.



La propuesta es coherente con el modelo de ciudad existente, respetando tanto las iniciativas públicas y privadas como el loteo. Intenta orientar los recursos arquitectónicos que se ponen en juego, en las actuales formas de producción del tejido residencial de la ciudad, emergentes de rutinas de proyecto que siguen generalmente –en forma complementaria– ciertos estándares de producción inmobiliaria que, alternando continuidad y regularidad, se suman a articulaciones funcionales y dimensionales de espacios domésticos convencionales. Los mismos responden a modalidades de oferta del espacio arquitectónico, fundamentalmente la que atiende a la significación y pertenencia al sentido social de la propuesta final.



Actuaciones personales de los proyectistas imprimen, en muchos casos, direcciones erráticas y caprichosas a los resultados de morfología y lenguaje arquitectónico de los edificios y viviendas.

La labor desarrollada en el transcurso de la experimentación, basada en la relación de la construcción de modelos, su evaluación y su refor-

mulación en función de casos reales, ha sido el material de trabajo más importante para la elaboración de conclusiones. A través de este proceso, se ha llegado a una serie de recomendaciones tendientes a direccionar el ordenamiento de la arquitectura de piezas para la configuración de bloques manzana y de los espacios urbanos y semipúblicos resultantes.

Tres casos testigo

Se utilizan tres casos testigo del Casco Urbano Fundacional de La Plata para ensayar el modelo sobre manzanas de la cuadrícula regular entre calles de 18 metros de ancho, ubicadas: una en el sector central, otra en el semicentral y la tercera en un borde.

Las mismas habían sido estudiadas en una investigación denominada “Degradación y subutilización de la estructura habitacional en áreas centrales y semicentrales en ciudades latinoamericanas de dimensión similar”.

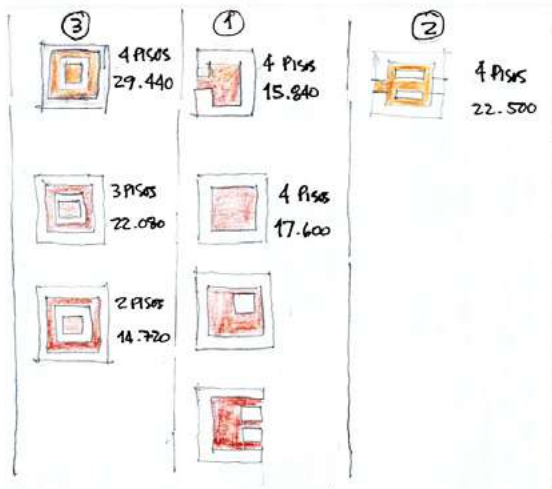
Se estudiaron los tipos edilicios en cada lote y se reunió información sobre el estado del espacio y de lo construido en cada parcela y en cada manzana. Se cuantificaron datos y se los confrontó con la Ordenanza de construcción vigente, para comparar el estado original, el actual, de lo construido y proyección de aplicación de los instrumentos regulatorios.

La información se usa de base para ensayar modelos en los tres casos. La cuantificación de los resultados de los modelos son generales, ya que lo que se trata de probar es que la sistematización que se propone –de alto rendimiento en cuanto a los tres factores señalados: resultado urbano, construcción de espacio interior libre por manzana afectado al uso vecinal y optimización del espacio de viviendas– permite obtener y mantener condiciones semejantes de rendimiento construyendo densidades de entre 400 y 800 habitantes por hectárea.

El **GRÁFICO MEMORIA** ejemplifica, en las dimensiones del modelo genérico propuesto –y de aplicación en estos tres ejemplos– en base a cintas de 10 metros de ancho, entre dos y cuatro niveles de altura, separadas 15 metros, con lo que se obtiene un espacio de Centro de

Manzana de 50 metros de lado, las dimensiones de capacidad habitacional y para otros usos que se consiguen, según aplicación de algunos formatos considerados.

Para el cálculo del espacio residencial disponible se consideró que, de la totalidad de la superficie de las cintas, el 70% estaría afectado a casas y el 30% a actividades complementarias de vivienda y otros usos compatibles con la actividad, trabajos propios de los usuarios, comercios menores, servicios administrativos, consultorios, estudios, etc.



Para manzana de 120 x 120 mts :

$$400 \text{ hab/ha} \times 1,44 \text{ ha} = 576 \text{ hab} \times 16,66 \text{ m}^2/\text{hab} = 9.596 \text{ m}^2(\text{viv}) 15.353 \text{ m}^2(\text{com})$$

$$600 \text{ hab/ha} \times 1,44 \text{ ha} = 864 \text{ hab} \times 16,66 \text{ m}^2/\text{hab} = 14.395 \text{ m}^2(\text{viv}) 23.032 \text{ m}^2(\text{com})$$

$$800 \text{ hab/ha} \times 1,44 \text{ ha} = 1152 \text{ hab} \times 16,66 \text{ m}^2/\text{hab} = 19.192 \text{ m}^2(\text{viv}) 30.707 \text{ m}^2(\text{com})$$

Base calculo - edificio construido deptos 2 dor. sup. faja pía % patio terraza
 $65 \text{ m}^2 - 16,66 \text{ m}^2/\text{habitante}$

De la superficie del bloque/terreno 2.5 pisos vivienda
 1.5 servicios, equipamiento, trabajo

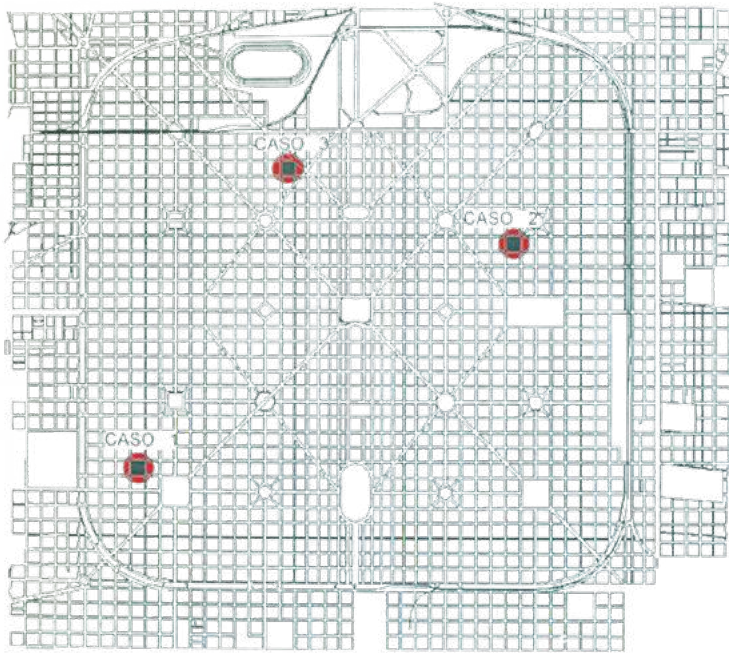
UBICACION DE LOS 3 CASOS ELEGIDOS

PLANTA DEL CASCO FUNDACIONAL CON UBICACION DE LOS 3 CASOS SELECCIONADOS

MANZANA 1- SECTOR DE BORDE

MANZANA 2- SECTOR SEMICENTRAL

MANZANA 3- SECTOR CENTRAL



CASO 1 - Manzana ubicada en el borde del casco fundacional

4. Unidad de análisis ubicada en 23/24 - 35/36.

Datos catastrales: circ. I - sec. N - manz 1064.

Indicadores urbanos: zona UR1d

Densidad 600 hab/ha - Fos máx 0.6 - Fot máx 2.3

• Ubicación

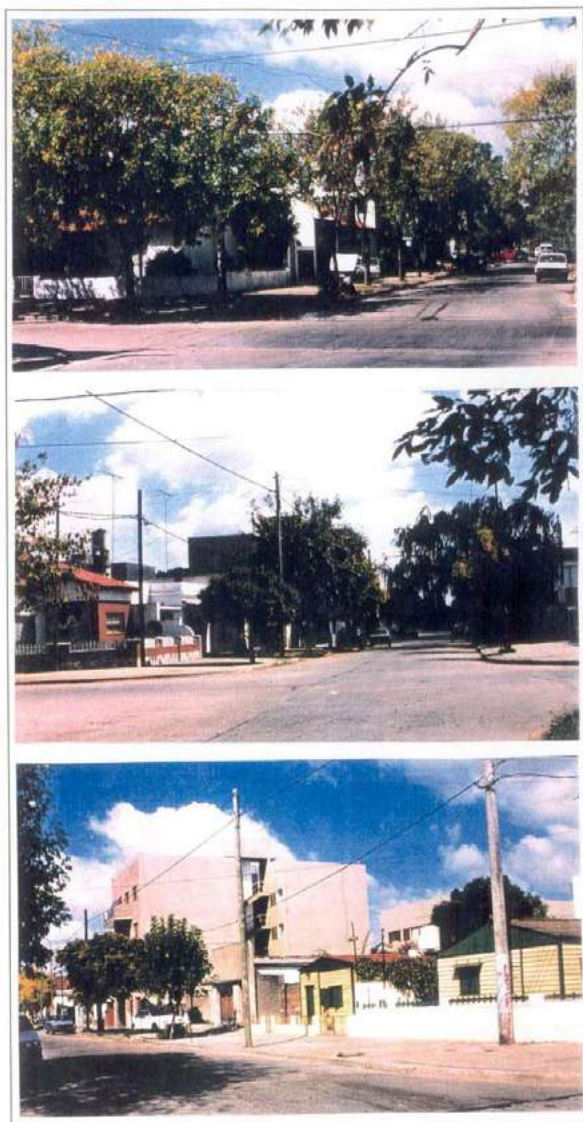
Esta unidad de análisis se encuentra en un área de tardía consolidación, poca ocupación, que agrega a su carácter netamente residencial, un carácter suburbano propio de áreas extraurbanas.

En el área encontramos características edilicias muy diferentes, que derivan de distinta capacidad económica, ligada a distintos tiempos de construcción.

Las viviendas más antiguas son también las más económicas, siendo algunas prefabricadas. Las viviendas más nuevas son caras y generalmente de dos niveles tipo "chalet".



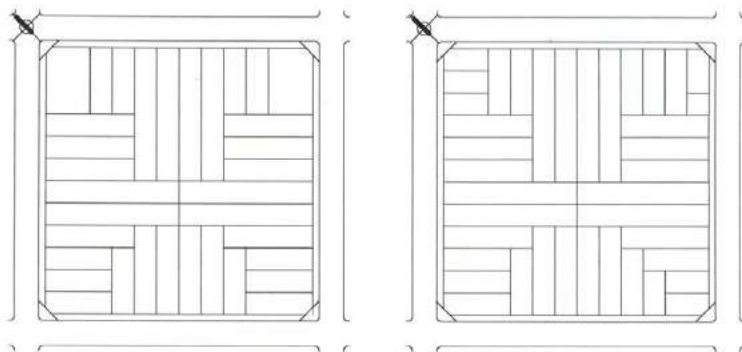
Foto aérea del sector.



Fotos peatonales.

- **Parcelamiento**

La manzana es de 120m x 120m. El tipo de parcelamiento es en X. El número de parcelas es de 38, con gran diversidad de superficie, debido a las distintas profundidades de lote, que produce el parcelamiento en X. Las parcelas, a excepción de seis, siempre son mayores de 200m², esto está en relación directa con la forma de ocupación, y el tipo edilicio.



Tipología de parcelamiento

Parcelamiento actual

- **Ocupación**

El tejido es muy poco denso, prevalece el espacio libre. Casi todas las viviendas tienen retiro de línea municipal. Aquí la ocupación es claramente distinta de la tradicional, que se mantiene en el centro y zonas aledañas. Esto sería producto de la búsqueda de otra forma de vida que se reflejaría en la introducción de espacio libre, jardines y mayor fluidez del espacio libre interior. Modelo extraído de la tradición suburbana.

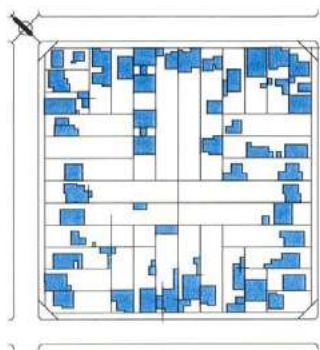
Los indicadores urbanos son los siguientes:¹⁰

FOS	0.27	3801.97/ 14362.28 m ² (38 pc.)
FOT	0.36	5119.87/ 14362.28 m ² (38 pc.)
Dens. Bruta	168 hab/ha	242hab / 14362.28. m ² (38 pc.)x1ha
	(nocturna-vivienda)	
Dens. Neta	173 hab/ha	242hab/ 13962.28m ² (37 pc.)x 1ha
	(nocturna-vivienda) ¹¹	

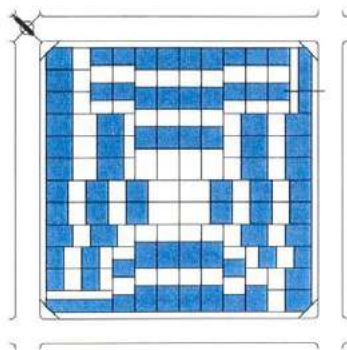
¹⁰ Síntesis de planilla anexa página 196.

¹¹ En parcelas sólo afectadas a viviendas.

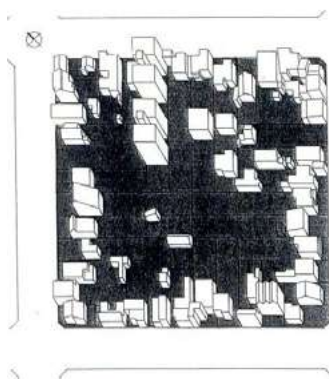
La gran cantidad de vivienda individual compacta da como resultado una ocupación que no alcanza al 30% del terreno, esto es coherente con la forma de vida buscada. El FOT refleja claramente construcción en un solo nivel, casi con exclusividad. No hay uso comercial.



Ocupación real



Ocupación según normativa.



Volumetría real



Volumetría según normativa.

- **Tipo edificio**

En esta manzana encontramos gran cantidad de vivienda compacta tipo "cajón", aquí ya no aparece la vivienda a patio, tipo "chorizo", por la época en que comienza a ocuparse el sector. (Ver páginas: 198, 200, 203, 206)Las viviendas más antiguas son de la década del 50.

Hay algunas viviendas de dos niveles, o tipo "chalet", las cuales son parte de la ocupación en el área de habitantes con mayores recursos económicos.(Ver páginas: 199, 213)

En esta manzana encontramos sobre un total de 38 parcelas:

Tabla IV, síntesis de datos de los tipos edificios. (Ver planilla pág. 197)

Tipolog. residenc.	UNo.	sup/m2	habitantes	m2 / habitante
Viv. unifamiliar	26	2446.88	112	21.84
Viv. agrupada	4	613.70	34	18.05
Viv. colectiva PB	6	881.29	50	17.62
Viv. en alt. s/mm	1	1178.00	46	25.60
Viv. en alt. c/mm	-	-		

Otros usos	UNo.	sup/m2	habitantes
Comercio	-	-	-
comercio c/ viv	-	-	-

La vivienda unifamiliar representa el 68% del total.

Los casos de vivienda agrupada están originados en una vivienda unifamiliar localizada en esquina o en terrenos poco profundos a la que se le suma otra sin cambiar sus condiciones de relación con la calle.

(Ver páginas: 204, 208)

Todos los casos de vivienda colectiva en PB. se originan en la agregación de nuevas unidades en una parcela intermedia ocupado por una vivienda unifamiliar, compacta tipo "cajón". Las nuevas unidades son similares. En los dos casos la operación es la misma.

(Ver páginas: 205, 209)

El estandard m2/habitante en este sector es más bajo que en las anteriores debido al predominio de la vivienda económica.

Unidad de Análisis - 23/24 - 35/36

Datos catastrales: circ. 1 - sec. N - manz 1064.Indicadores urbanos: zona UR 1d - Densidad 600 hab/Ha - Fos máx. 0.6 - Fot máx. 2.3

Número	Parcela	Superficie Construida		Indicadores Urbanos Reales		D/Com.	D/Norm.
		Sup.P.B.	Sup.total	Fos	Fot		
1a	200.00	63.85	122.42	0.32	0.32	6	12
1b	200.00	122.42	122.42	0.61	0.61	4	12
1c	200.00	75	132.20	0.38	0.66	6	12
2	300.00	149.42	149.42	0.49	0.49	4	18
3	300.00	68.97	68.97	0.22	0.22	6	18
4	600.00	153.00	1179.00	0.26	1.97	46	36
5	600.00	73.00	73.00	0.12	0.12	4	36
6	600.00	148.80	148.80	0.24	0.24	8	36
7	600.00	164.69	184.69	0.27	0.27	10	36
8	300.00	88.98	88.98	0.29	0.29	4	18
9	300.00	126.00	126.00	0.42	0.42	6	18
10a	300.00	112.80	112.80	0.37	0.37	6	18
10b	297.75	182.00	182.00	0.61	0.61	8	18
11	400.00	31.00	31.00	0.07	0.07	2	24
12	400.00	148.68	148.68	0.37	0.37	8	24
13	366.78	130.43	130.43	0.35	0.35	8	22
14	600.00	65.50	65.50	0.11	0.11	2	36
15	600.00	95.95	95.95	0.16	0.16	6	36
16	400.00	77.00	77.00	0.19	0.19	6	24
17	300.00	91.33	91.33	0.30	0.30	4	18
18a	200.00	66.37	66.37	0.33	0.33	4	12
18b	200.00	40.00	40.00	0.20	0.20	2	12
19a	200.00	104	208.00	0.52	1.04	12	12
20	300.00	131.34	175.89	0.44	0.58	10	18
21	400.00	62.60	62.60	0.16	0.16	4	24
22	400.00	135.84	167.99	0.34	0.42	8	24
23	400.00	189.15	189.15	0.47	0.47	6	24
24	400.00	99.40	99.40	0.25	0.25	4	24
25	300.00	91.00	91.00	0.30	0.30	4	18
26	300.00	159.85	159.85	0.53	0.53	8	18
27	300.00	98.00	98.00	0.33	0.33	4	18
28	300.00	125.85	125.85	0.42	0.42	4	18
29	400.00	37.30	37.30	0.09	0.09	2	24
30	600.00	92.15	92.15	0.15	0.15	4	36
31	600.00	70	125.00	0.12	0.12	4	36
32	400.00	65.00	65.00	0.16	0.16	4	24
33	400.00						24
34	400.00	65.30	65.30	0.16	0.16	4	24

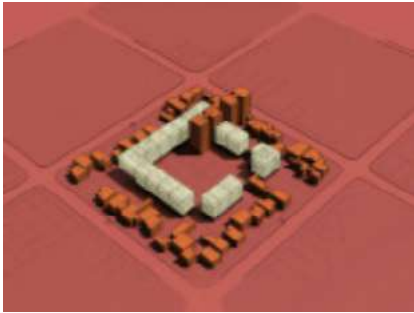
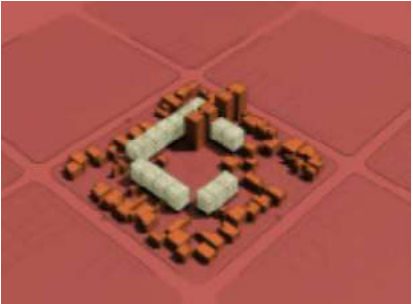
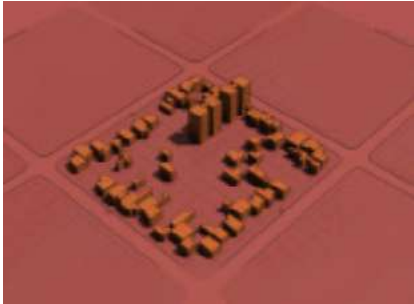
Unidad de Análisis - 23/24 - 35/36

Características Edilicias

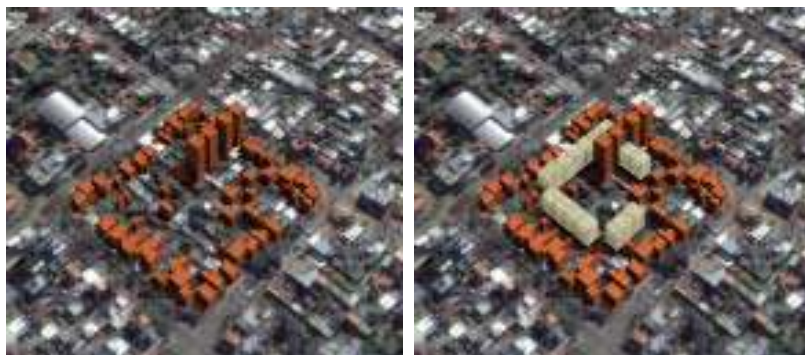
Datos catastrales: circ. 1 - sec. N - manz 1064. Indicadores urbanos: zona UR 1d - Densidad 600 hab/ha - Fos máx. 0.6 - Fot máx. 2,3

Número	Parcela	Superficie Construida	Sup. PB	Sup. Total	NIP	Tipología Residencial	Tipología Colectiva-Citras	Tipo Edificio	U	Fecha Orig./Ampl.	Citros Usos	Densidad
		m ²				Unifamiliar-Residencial	Unifamiliar-Colectiva-Citras				m ²	Viv. / Com.
1a	200,00	63,85	63,85	122,42	1	Viv. agrupada		En horizontal	2	1965		6
1b	200,00	122,42	122,42	132,20	1	Viv. unifamiliar		Compacta	1	1978		4
1c	200,00	75,00	132,20	148,42	2	Viv. unifamiliar		Doble	1	1977		6
2	300,00	148,42	148,42	148,42	1	Viv. unifamiliar		Un nivel estruc. modif	1	1961/1975		4
3	300,00	68,97	68,97	68,97	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón	1	1975		6
4	600,00	153,00	1178,00	4	Viv. colectiva en alt. s/med. mec.		Dos cuerpos	18	1993		46	
5	600,00	73,00	73,00	1178,00	4	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón Ampl.	1	1956		4
6	600,00	148,80	148,80	128,00	1	Viv. colectiva en PB		Origen viv. unif. "cajón"	2	1962/1967		8
7	600,00	164,69	164,69	1	Viv. colectiva en PB		Origen viv. unif. "cajón"	3	1971		10	
8	300,00	88,98	88,98	1	Viv. unifamiliar		Compacta	1	1981		4	
9	300,00	126,00	126,00	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo "cajón" ampliada	1	1976		6	
10a	300,00	112,80	112,80	1	Viv. colectiva en PB		Origen viv. unif. "cajón"	2	1969		6	
10b	297,75	182,00	182,00	1	Viv. agrupada		Origen viv. unif. "chalet"	2	1963/1975		8	
11	400,00	31,00	31,00	1	Viv. unifamiliar		Compacta	1	1954		2	
12	400,00	148,98	148,98	1	Viv. colectiva en PB		Origen viv. unif. "cajón"	2	1971/1981		8	
13	368,78	130,43	130,43	1	Viv. colectiva en PB		Origen viv. unif. "cajón"	2	1954/1975		8	
14	600,00	65,50	65,50	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón	1	1954		2	
15	600,00	95,95	95,95	1	Viv. unifamiliar		Compacta "foraví"	1	1978		6	
16	400,00	77,00	77,00	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón, ampl.	1	1964		6	
17	300,00	91,33	91,33	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón ampl.	1	1954		4	
18a	200,00	66,37	66,37	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón	1	1957		4	
18b	197,75	40,00	40,00	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón	1	1957		2	
19b	200,00	104,00	208,00	2	Viv. agrupada		En horizontal	3	1995		12	
20	300,00	131,34	173,89	2	Viv. colectiva en PB		Sin estructura	2	1974		10	
21	400,00	62,60	62,60	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón	1	1956		6	
22	400,00	135,64	160,99	2	Viv. unifamiliar		Dos niveles. Origen tipo cajón	1	1979/1986		8	
23	400,00	99,45	160,99	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón ampl.	1	1965/1977		6	
24	400,00	89,40	160,99	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón ampl.	1	1964/1995		4	
25	300,00	91,00	91,00	1	Viv. unifamiliar		Origen viv. unif. "chalet"	2	1959/1979		8	
26	300,00	159,85	159,85	1	Viv. agrupada		Compacta tipo cajón	1	1954/1988		4	
27	300,00	98,00	98,00	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón, ampl.	1	1960/1964		4	
28	300,00	125,85	125,85	1	Viv. unifamiliar		Compacta	1	1958		2	
29	400,00	37,30	37,30	1	Viv. unifamiliar		Compacta	1	1982		4	
30	600,00	92,15	92,15	1	Viv. unifamiliar		Dos niveles tipo "chalet"	1	1970		4	
31	600,00	70,00	126,00	2	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón	1	1965		4	
32	400,00	65,00	65,00	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón	1	1965		4	
33	400,00				Terreno baldío							
34	400,00	65,30	65,30	1	Viv. unifamiliar		Compacta tipo cajón	1	1979		4	
38 parc.	14362,28	3801,97	5119,87						66			242

Construcción del modelo en el tiempo



Montaje sobre la configuracion urbana existente



CASO 2 - Manzana ubicada en el semicentro del casco fundacional

2. Unidad de análisis ubicada en 8/9 - 64/65.

Datos catastrales: circ. I - sc. J - manz 688.

Indicadores urbanos: zona UR1c

Densidad 800 hab/ha - Fos máx 0.6 - Fot máx 2.5

- Ubicación.

Sector próximo al centro de la ciudad. Sin embargo su carácter es netamente residencial, y el nivel cero está caracterizado por la vivienda en contacto con el espacio público.

En este sector hay diversidad de tipos edilicios que presentan cierta homogeneidad dada por una altura constante, entre dos y cuatro pisos, y una fachada continua sobre línea municipal. Por otro lado hay modificaciones del lenguaje original de los tipos, que degradan un resultado que presenta cierta armonía por lo antes apuntado.



Foto aérea del sector.

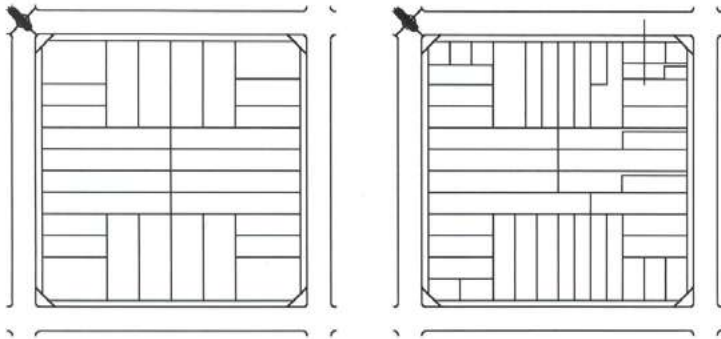


Fotos peatonales.

- **Parcelamiento**

Tamaño de la manzana es de 120x120m. La tipología del parcelamiento original es en H, con lotes 2 por esquina de 20x30, 4 lotes intermedios de 10x60 sobre dos de las calles paralelas, y 4 de 15x40 sobre las otras dos. La cantidad total de parcelas es de 24.

El parcelamiento hoy luego de las subdivisiones, comprende 42 lotes, casi el doble del tipo original. Logrados con una gran subdivisión de los lotes de esquina, y en menor medida de los intermedios, pero de ancho variable entre 7,5m y 10m. De los 600m² de cada parcela en el parcelamiento inicial, hoy hay 10 lotes de menos de 150m². En esta manzana no hubo anexiones. (ningún edificio supera los 4 pisos).



Tipología de Parcelamiento

Parcelamiento Actual

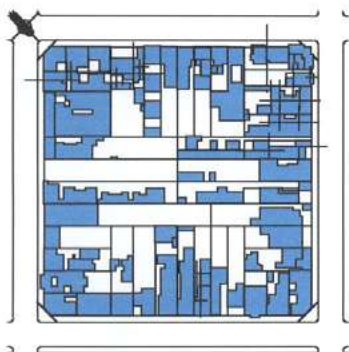
- **Ocupación de la manzana.**

Tejido compacto con una ocupación promedio casi del 60 %, siendo esta en un tercio de los lotes superior, llegando al 90%, pero los restantes están muy por debajo de estas cifras. Manzana consolidada hasta línea municipal y medianeras. El corazón de manzana se encuentra invadido por las construcciones ubicadas en los lotes centrales que tienen edificios de propiedad horizontal. La altura de la edificación es en la mayoría de los casos de uno y dos pisos, repartidos en iguales porcentajes. Llegando algunos edificios de vivienda colectiva a tres y cuatro pisos.

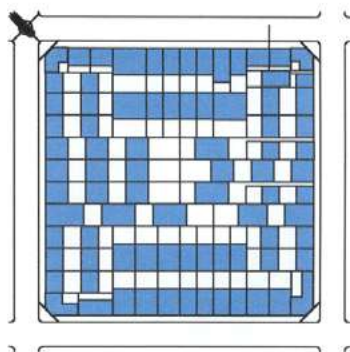
Los indicadores urbanos dan los siguientes valores:⁵

FOS	0.56	7479.59 m ² / 13375.73 m ² (41pc.)
FOT	0.85	11377.28m ² / 13375.73 m ² (41 pc.)
Dens. Bruta	281 hab/ha	377hab / 13375.73m ² (41 pc.)x1ha
	(nocturna-vivienda)	
Dens. Neta	338 hab/ha	377hab / 11124.73m ² (36pc.)x 1ha
	(nocturna-vivienda) ⁶	
Dens. Bruta	354 hab/ha	474hab / 13375.73m ² (41pc.)x1ha
	(diurna:comercio y vivienda)	
Dens.Neta	371 hab/ha	474hab / 12775.73m ² (40pc.)x1ha
	(diurna:comercio y vivienda)	

El FOS se equilibra como promedio en el total de la manzana, hay baja ocupación de las viviendas individuales y alta ocupación de las colectivas. El FOT y la densidad estan muy por debajo del máximo normado.



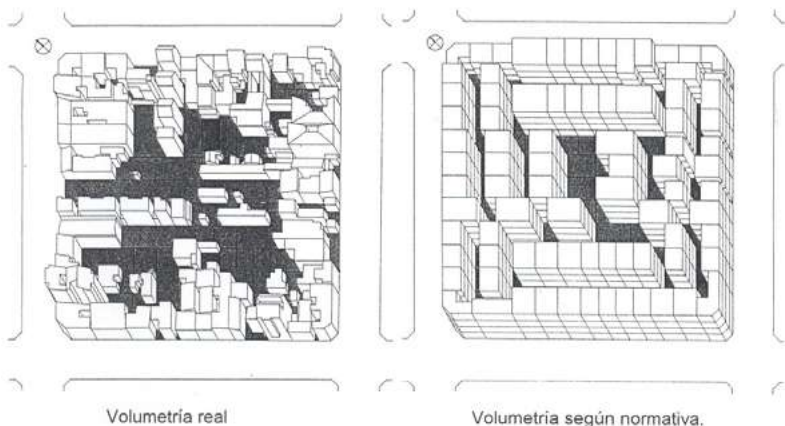
Ocupación real



Ocupación posible según normativa.

⁵ Síntesis de planilla anexa página 131.

⁶ En parcelas sólo afectadas a vivienda.



- Tipo edilicio

Esta manzana presenta una diversidad de tipos muy marcada. En la década del 30 ya se encuentra consolidada, pero registra renovaciones hasta la actualidad.

La construcción más antigua es del año 1913, y hay siete más que registran antecedentes en la década del 20. (Ver páginas: 144, 145) En el resto la fecha de construcción es hasta la última década.

Son producto de la renovación, los edificios de vivienda agrupada y los de vivienda colectiva en altura sin medios mecánicos. (Ver páginas: 134, 137 a 138, 142, 151, 157 a 158, 159) En general son casos de modificación y ampliación la Vivienda Colectiva en Planta Baja (Ver páginas: 157 A 158).

Se trata de viviendas tipo chorizo o cajón, que amplían por agregación de unidades según el largo del terreno. En el caso de las viviendas unifamiliares, trece de ellas se modificaron y/o ampliaron superficie, incorporando cocheras, locales o estudios, agregando dormitorios. (Ver páginas: 139)

Once viviendas permanecen sin modificaciones, son casos de lotes pequeños, casas racionalistas, casas chorizo de calidad, o dúplex (Ver páginas: 133, 140, 141, 143).

Sobre 40 parcelas encontramos:

Tabla II, síntesis de datos de los tipos edilicios. (ver planilla pág. 132)

Tipolog. residenc.	UNo.	sup/m2 ⁷	habitantes	m2 / habitante
Viv. individual	22	3929.68	125	31.43
Viv. agrupada	2	369.56	16	23.09
Viv. colectiva PB	5	1610.00	54	29.81
Viv. en alt. s/mm	6	2777.34	158	17.57
Viv. en alt. c/mm	1	593.88	24	24.74

Otros usos	UNo.	sup/m2	habitantes
Comercio	4	1272.82	60
Comercio c/viv.	8	824.00	37

En esta manzana tenemos sobre un total de 11197.28 m2 construidos: 9924.46 m2 (89%) de vivienda y 1272.82 m2 (11%) de comercio.

Las viviendas unifamiliares, nuevas o remodeladas son grandes, aún las que ocupan terrenos de menos de 200m2, además de las funciones primarias poseen cochera, consultorio y, o estudio, y en algún caso, habitación de servicio, la mayoría es vivienda en dos niveles. (Ver páginas: 135 a 136)

En los 5 casos de viv. colectiva en PB, su origen es una viv. unifamiliar a patio, en lotes profundos, con dimensionales que reflejan la época de construcción, esta situación agregada a un proyecto deficiente de la ampliación da estandares altos de m2/habitante.

Los 7 casos de viv. colectiva en altura concentran 182 habitantes de los 359 que posee la manzana en su totalidad. (50%). Los edificios de vivienda colectiva sin medios mecánicos tienen estandares bajos de m2/habitante, en razón de que son edificios, de baja calidad en cuanto a dimensiones y terminaciones. (Ver páginas: 137 a 138, 157 a 158).

⁷ m2 de vivienda sin comercio

Unidad de Análisis: 8/9 - 64/65

Datos catastrales: circ. I - sec. J - manz 688.Indicadores urbanos: zona UR 1c - Densidad 800 hab/Ha - Fos máx. 0.6 - Fot máx. 4.5

Número	Parcela		Superficie Construida		Indicadores Urbanos Reales				D/Com.	D/Norm.
	Sup/m2	Sup.P.B.	Sup.Total	Fos	Fot	D/Vv.	D/Com.			
1a	107.50	93.98	174.64	0.87	1.62	4		9		
1b	110.00	96.48	189.56	0.86	1.72	8		9		
1c	110.00	90.50	180.00	0.82	1.64	8		9		
2y3	600.00	212.10	286.10	0.35	0.49	6		48		
4	300.00	236.59	829.74	0.76	2.76	50	3	24		
5	300.00	129.15	143.45	0.43	0.48	4	1	24		
6	300.00	153.32	210.32	0.51	0.70	6		24		
7	300.00	185.11	224.86	0.62	0.75	8		24		
8	150.00	78.35	146.70	0.52	0.98	5		12		
9	289.50	176.00	343.00	0.59	1.15	8	8	12		
10a	105.50	62.29	113.54	0.69	1.07	6		23		
10b	97.50	81.50	81.50	0.84	0.84	4		8		
10c	99.25	96.67	297.10	1.00	2.99	12	2	8		
11b	60.23	56.67	98.20	0.94	1.67	4		5		
12	375.00	236.89	236.89	0.63	0.63	6		30		
13	300.00	240.40	240.40	0.80	0.80	8		24		
14ab	600.00	443.22	443.22	0.76	0.76	20	7	48		
15	600.00	371.30	371.30	0.44	0.62	8	3	48		
16	600.00	333.78	333.78	0.55	0.55	10		48		
17	450.00	127.15	127.15	0.28	0.28	4		36		
18	300.00	246.50	246.50	0.60	0.82	8		24		
20a	195.50	170.90	170.90	0.97	0.97	6	7	15		
22	200.00	148.80	148.80	0.74	0.74	6		16		
23	200.00	152.00	357.50	0.76	1.78	10		16		
24	300.00	68.10	136.20	0.23	0.45	6		24		
25	300.00	116.00	169.50	0.39	0.63	6		24		
26	300.00	172.30	172.30	0.57	0.57	4		24		
27	300.00	209.00	225.00	0.70	0.75	10		24		
28	400.00	300.50	300.50	0.75	0.75	10		32		
30	400.00	176.00	286.00	0.44	0.71	6		32		
31	150.50	150.50	150.50	1.00	1.00	4	7	12		
32	145.25	133.49	133.49	0.92	0.92	4		12		
33	300.00	180.00	941.88	0.60	2.21	24	17	24		
34	300.00	202.67	259.47	0.67	0.66	6		24		
35	300.00	70.00	123.00	0.23	0.41	2		24		
36	750.00	400.00	400.00	0.53	0.53	20		60		
37	600.00	284.00	853.00	0.47	1.42	56		48		
38	604.80							48		
39	600.00	198.25	226.87	0.33	0.38	6		48		
40ab	600.00	565.30	601.42	0.94	1.00	2	25	48		
42	270.00	207.00	373.00	0.77	1.38	22		22		

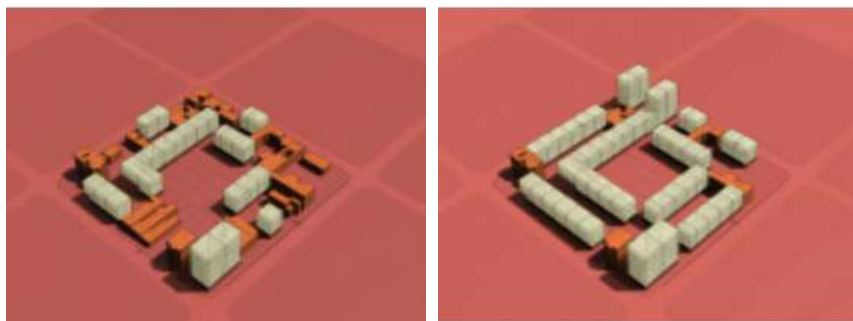
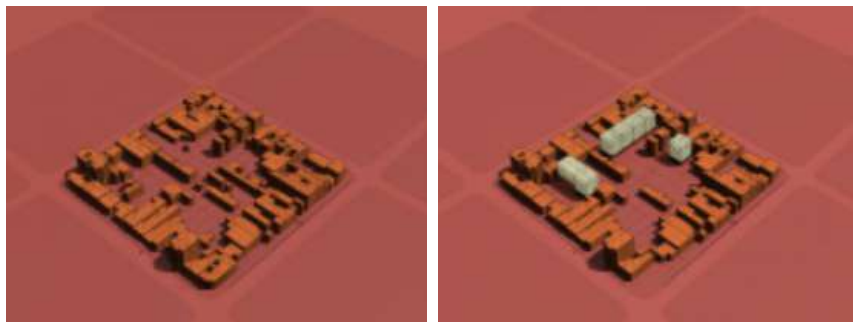
Unidad de Análisis: 8/9 - 64/65

Características Edilicias

Datos catastrales: circ. I - sec. J - manz 688.Indicadores urbanos: zona UR 1c - Densidad 800 hab/Ha - Fos máx. 0.6 - Fot máx. 2.5

Parcela	Nº	Superficie Construida m2	Sup.PB.	NIP	Tipología Residencial	Tipo Edificio	U	Fecha Orig./Ampl.	Ciros Usos m2	Densidad Viv./Com.
1a	107.50	93.28	174.64	2	Viv. unifamiliar	Racionalista	1	1955		4
1b	110.00	96.48	189.56	2	Viv. agrupadas.	En vertical.	2	1963		8
1c	110.00	90.50	180.00	2	Viv. agrupadas.	En horizontal	2	1984		8
2 y 3	600.00	212.10	296.10	4	Viv. unifamiliar	Dos niveles	1	1978		3
4	300.00	236.59	829.74	4	Viv. colectiva en alt. s/med.mec.	Varios cuerpos	13	1974	55.00	50
5	300.00	129.15	143.45	1	Viv. unifamiliar	A patio "tipo chorro"	1	1948/1979	15.00	4
6	300.00	153.32	210.32	2	Viv. unifamiliar	Dos niveles. Origen "chorro"	1	1981/1985		1
7	300.00	185.11	224.86	2	Viv. unifamiliar	Dos niveles. Origen "chorro"	1	1975/1984		8
8	150.00	78.35	146.70	2	Viv. unifamiliar	Duplex.	1	1933		5
9	259.50	176.00	343.00	2	Viv. colectiva en alt. s/med.mec.	Dos cuerpos. Uso mixto.	2	1984	176.00	8
10a	105.50	62.29	113.54	2	Viv. unifamiliar	Duplex.	1	1959		6
10b	97.50	81.50	81.50	1	Viv. unifamiliar	Compacta	1	1951		4
10c	99.25	98.10	297.10	3	Viv. colectiva en alt. s/med. mec.	1 cuerpo compacto	3	1976	45.00	12
11b	60.23	56.87	98.20	2	Viv. unifamiliar	Duplex.	1	1954		4
12	375.00	236.89	236.89	1	Viv. unifamiliar	A patio. "Tipo chorro"	1	1924		6
13	300.00	240.40	240.40	1	Viv. unifamiliar	A patio. "Tipo chorro"	1	1928		8
14ab	600.00	443.22	443.22	1	Viv. colectiva en PB.	Chagen viv. unif. "tipo chorro"	4	1972/1978		20
15	600.00	263.90	371.30	2	Viv. colectiva en PB.	Dos niveles. Origen "chorro"	1	1955/1974	70.00	8
16	600.00	333.78	333.78	1	Viv. colectiva en PB.	Chagen viv. unif. "tipo chorro"	2	1973/1987		10
17	450.00	127.15	127.15	1	Viv. unifamiliar	Chagen viv. unif. "tipo chorro"	1	1929		4
19	300.00	180.00	246.50	2	Viv. colectiva en PB.	Chagen viv. unif. "tipo chorro"	2	1960/1981		8
20a	195.50	170.90	170.90	1	Local comercial y oficinas	Chagen viv. unif. "tipo chorro"	2	1931/1982	170.90	6
22	200.00	148.80	148.80	1	Viv. unifamiliar	Chagen viv. unif. "tipo chorro"	1	1995		10
23	200.00	152.00	357.50	3	Viv. colectiva en alt. s/med. mec.	1 cuerpo compacto	4	1972		6
24	300.00	85.10	136.20	2	Viv. unifamiliar	Duplex.	1	1903/1992		6
25	300.00	115.00	169.50	2	Viv. unifamiliar	Dos niveles. Orig. "chorro"	1	1947		4
26	300.00	172.30	172.30	1	Viv. unifamiliar	A patio "tipo chorro"	1	1929/1971		10
27	300.00	209.00	225.00	1	Viv. unifamiliar	A patio. Origen "chorro" ampl	3	1955		10
28	400.00	300.50	300.50	2	Viv. colectiva en PB.	Chagen viv. unif. "tipo chorro"	3	1964/1980		6
30	120.50	176.00	286.00	1	Viv. colectiva en PB.	Chagen viv. unif. "tipo chorro"	1	1928	150.50	7
31	120.50	150.00	150.00	1	Taller mecahico	Salón	1	1928/1975	45.00	4
32	300.00	133.39	133.39	1	Viv. unifamiliar	A patio. Origen "chorro" ampl	9	1989	348.00	24
33	300.00	150.00	89.88	4	Viv. colectiva en alt. c/med. mec.	Dos cuerpos.	1	1982		17
34	300.00	207.67	259.47	2	Viv. unifamiliar	Dos niveles. Origen "chorro"	1	1982	70.00	2
35	750.00	400.00	400.00	2	Viv. unifamiliar	2 niveles. uso mixto	1	1956	400.00	20
36	750.00	400.00	400.00	2	Comercio	Salón	1	1964		56
37	500.00	284.00	853.00	3	Viv. colectiva en alt. s/med.mec.	1 cuerpo semtex	18	1973		6
38	500.00	198.25	226.87	1	Taller mecahico		1	1927/1983		6
39	500.00	565.30	601.42	1	Local comercial. Viv. 50.00	Dos niveles. Origen "chorro"	1	1964	551.42	2
40ab	500.00	207.00	373.00	2	Viv. colectiva en alt. s/med.mec.	Viv. 50.00m2.	5	1953		22
42	270.00	207.00	373.00	2	Viv. colectiva en alt. s/med.mec.					
41 paic.	13375.73	7479.59	11377.28				95		2096.82	377
										97

Construcción del modelo en el tiempo



Montaje sobre la configuración urbana existente



CASO 3 - MANZANA UBICADA EN EL CENTRO DEL CASCO FUNDACIONAL

Análisis de Manzanas Testigo.

1. Unidad de análisis ubicada en 3/4 - 45/46

Datos catastrales: - manz 327.

Indicadores urbanos: zona UC2b

Densidad 1000/2000 hab/ha - Fos máx 0.6 - Fot máx 3

• Ubicación

Esta manzana pertenece al area centro de la ciudad, concentrando sectores de comercio y administracion. El comercio es una característica importante de la zona ocupando junto con oficinas o administracion los dos primeros niveles. La vivienda aparece tambien en niveles superiores, o en el interior de la parcela, segun el tipo edilicio.

Gran parte de las manzanas del sector tienen una mezcla de tipos edilicios, no hay una imagen continua, aparecen edificios de dos plantas pertenecientes a la primera época de construcción de la ciudad, de cuatro o cinco niveles de la década de 1940 y de diez niveles de las últimas décadas.

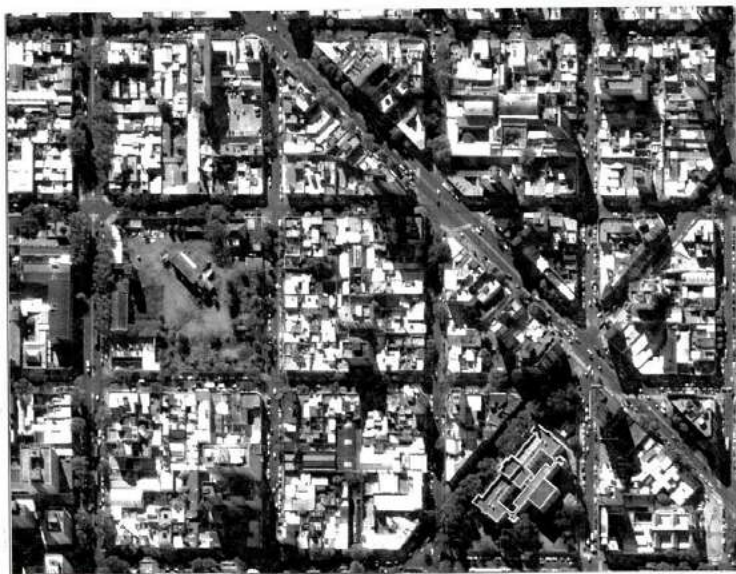
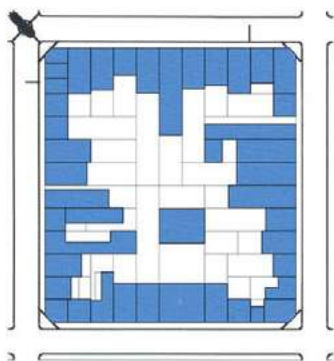


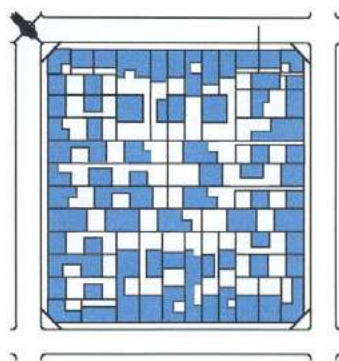
Foto aérea del sector



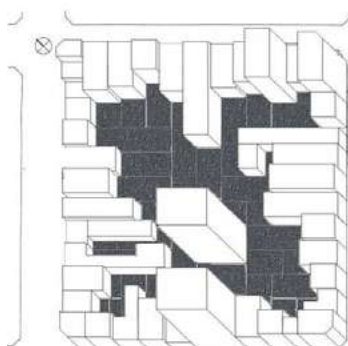
Fotos peatonales.



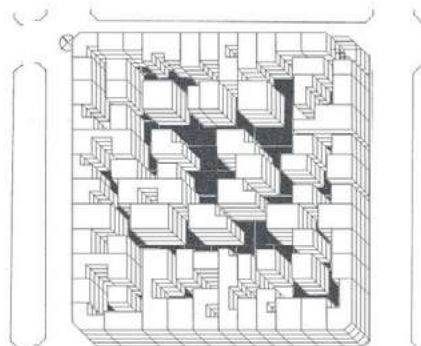
Ocupación real



Ocupación según normativa.



Volumetría real



Volumetría según normativa.

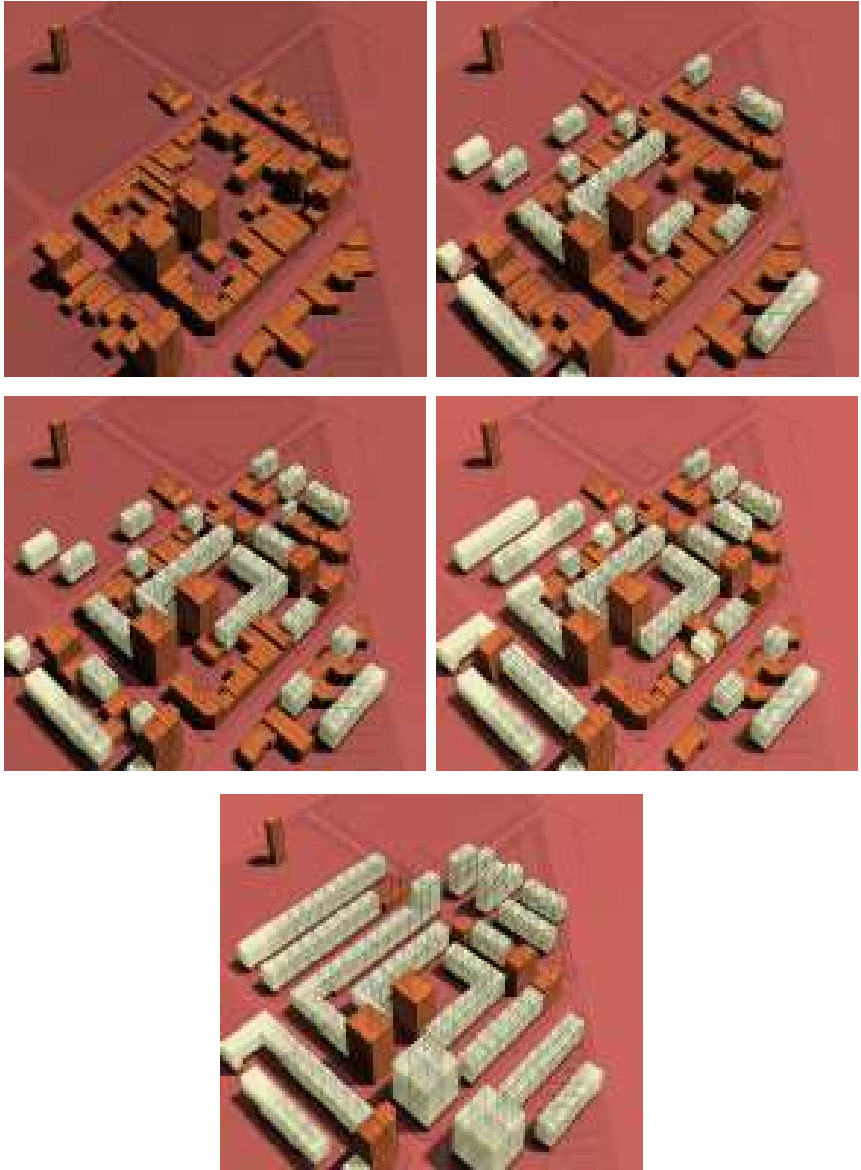
Unidad de Análisis: 3/4 - 45/46

Datos catastrales: - manz 344. Indicadores urbanos: zona Ucb 2 - Densidad 1000/2000 hab/ha - Fos max. 0.6 - Fot max. 3.0

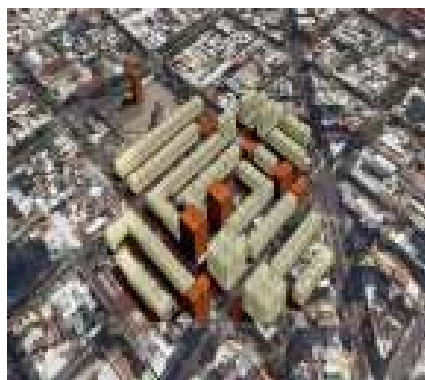
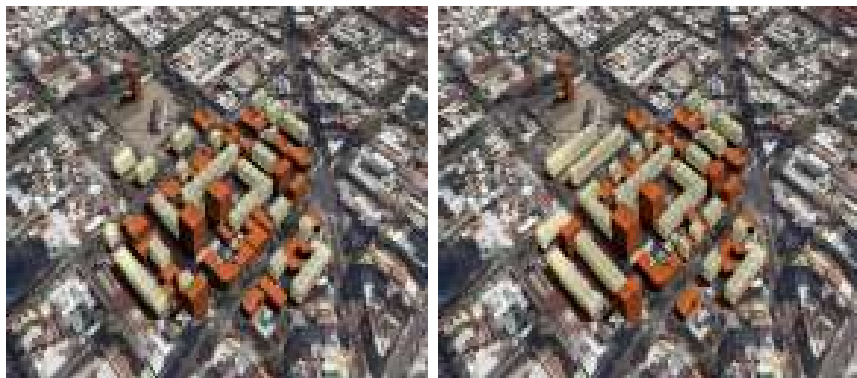
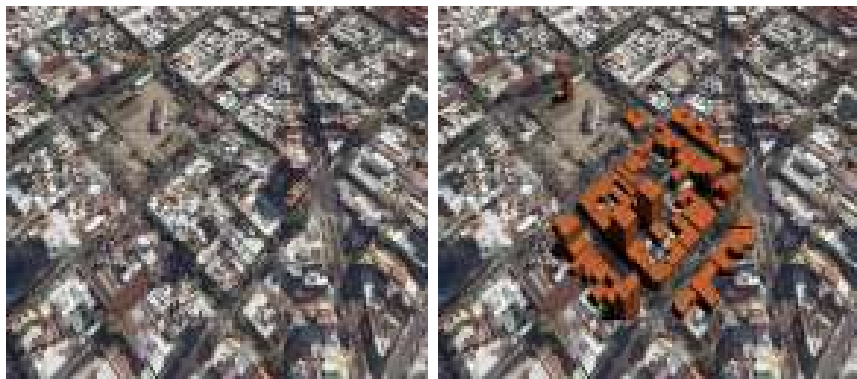
Parcela Número	Superficie Construida		Indicadores Urbanos Reales			D/Nor.		
	Sup/m ²	Sup P.B.	Sup Total	Fos	Fot		D/Viv.	D/Com.
1-2-3-31	595.50	359.00	3952.00	0.60	6.65	162	16	60
4	300.50	254.00	371.00	0.85	1.24	12	1	30
5a	310.09	155.40	272.40	0.50	0.88	8	7	31
6a-8	710.07	575.00	6011.00	0.81	8.47	216	29	71
7	600.00	555.00	1318.00	0.92	2.20	10	20	60
9	400.00	340.00	660.00	0.85	1.65	6	8	40
10	400.00	340.00	660.00	0.85	1.65	6	8	40
11	600.00	500.00	500.00	0.83	0.83	25	25	60
12	600.00	450.00	758.00	0.75	1.26	38	38	60
13	409.50	354.00	354.00	0.87	0.87	7		41
14	174.42	174.42	467.42	0	2.68		23	17
15	152.04	138.00	285.60	0.91	1.88	6	7	15
16	158.03	143.00	206.30	0.90	1.31		10	16
17	225.00	191.20	191.20	0.85	0.85	4	2	23
18	225.00	204.00	204.00	0.87	0.87	8		23
19	225.00	179.50	179.50	0.80	0.80		9	23
20	225.00	199.00	199.00	0.89	0.89	8		23
21	200.00	164.00	164.00	0.82	0.82		8	20
22	200.00	200.00	350.00	0	1.75		18	20
23	200.00	172.40	212.70	0.86	1.06		8	20
24-25	800.00	418.25	621.50	0.52	0.78	78	4	80
26	400.00	350.60	462.20	0.87	1.15	20		40
27	396.00	318.00	501.90	0.80	1.27	24	1	40
28	400.00	308.00	646.50	0.83	1.62	24		40
29	400.00	294.00	553.70	0.73	1.38		22	40
30	300.00	253.50	573.50	0.84	1.91	10	4	30
31	600.00	500.00	500.00	0.83	0.83	25	25	60
32	600.00	555.00	1318.00	0.92	2.20	10	20	60
33	409.50	354.00	354.00	0.87	0.87	7		41
34	400.00	308.00	646.50	0.83	1.62	24		40
35	300.00	253.50	573.50	0.80	1.91	10	4	30
36	396.00	318.00	501.90	0.80	1.27	24		40
37	400.00	294.00	553.70	0.73	1.38		22	40
38	600.00	450.00	758.00	0.75	1.26	38	38	60

Parcela Número	m ²	Superficie Construida		Tipología residencial	Tipo edificio	U	Fecha Orig./Ampi.	Otros Usos		Densidad Viv./Com.
		Sup P.B.	Sup Total/N/P					m ²	Viv. Com.	
1-2-3-31	595.50	359.00	3962.00	Unifamiliar-colectiva-otras		36	1992	318.80	162	16
4	300.50	254.00	371.00	viv.colect.en alt./medios mecanicos	un cuerpo exento	3	1954/84	36.00	12	1
5a	310.09	155.40	272.40	viv.colect. en P.B.	unidades a circ. Horiz.	3	1959/78	155.40	8	7
6a-8	710.07	575.00	6011.00	viv.colect.en alt./medios mecanicos	dos niveles uso mixto	54	1974	575.00	216	29
7	600.00	555.00	1318.00	viv.colect.en alt./medios mecanicos	dos niveles uso mixto	5	1950/87	464.00	10	20
9	400.00	340.00	660.00	viv. Agrupada	en vert. Unif.tipo chorizo	2	1925	150.00	6	8
10	400.00	340.00	660.00	viv. Agrupada	en vert. Unif.tipo chorizo	2	1925	150.00	6	8
11	600.00	500.00	500.00	uso institucional	a patio.chorizo modificada	2	1930	500.00	25	25
12	600.00	450.00	758.00	uso institucional	viv.Unif. a hall distribuidor	1	1935	758.00	7	38
13	409.50	354.00	354.00	viv. Unifamiliar	viv.Unif. a hall distribuidor	1	1925	758.00	7	38
14	174.42	174.42	467.42	Comercio(gimnasio)	comercio(gimnasio)	1	1969/86	467.42	23	23
15	152.04	138.00	285.60	Viv. Unifamiliar	dos niv.uso mixto viv.agrup	1	1951/92	138.00	6	7
16	158.03	143.00	206.30	comercio	comercio	1	1968/79	206.30	10	10
17	225.00	191.20	191.20	viv. Unifamiliar	a patio.chorizo modificada	1	1944/65	45.00	4	2
18	225.00	204.00	204.00	viv.colect. en P.B.	origen viv. Unif. Chorizo	2	/1944	179.50	8	9
19	225.00	179.50	179.50	local comercio	origen viv. Unif. Chorizo	2	1944	179.50	8	9
20	225.00	199.00	199.00	viv. Unifamiliar	a patio.chorizo	1	1935	164.00	8	8
21	200.00	164.00	164.00	local comercio	local comercio	1	1980	164.00	8	8
22	200.00	200.00	350.00	oficina			1945	350.00	18	18
23	200.00	172.40	212.70	comercio	comercio	4	/1970/85	160.00	8	8
24-25	800.00	418.25	621.50	viv.colect. en P.B.	origen viv.agrup.en vert.	4	1932	72.00	18	4
26	400.00	350.60	462.20	viv.colect. en P.B.	circ.horz.frente dos niv.	4	1945	72.00	20	20
27	396.00	318.00	501.90	viv.colect.en alt./medios mecanicos	dos niv.frente circ.horz.	5	1936/41/73	12.00	24	1
28	400.00	308.00	646.50	viv.colect.en alt./medios mecanicos	dos cuerpos	6	1944	553.70	24	22
29	400.00	294.00	553.70	asoc. Profesional	orig.viv.agrup.vert.chorizo	2	1947/86	80.00	10	4
30	300.00	253.50	573.50	viv.colect.en alt./medios mecanicos	a patio.chorizo modificada	2	1963/81	500.00	25	25
31	600.00	500.00	500.00	uso institucional	dos niveles uso mixto	5	1930	500.00	10	20
32	600.00	555.00	1318.00	viv.colect.en alt./medios mecanicos	viv.Unif. a hall distribuidor	1	1925	464.00	7	20
33	409.50	354.00	354.00	viv. Unifamiliar	dos cuerpos	6	1944	80.00	24	24
34	400.00	308.00	646.50	viv.colect.en alt./medios mecanicos	orig.viv.agrup.vert.chorizo	2	1963/81	12.00	24	1
35	300.00	253.50	573.50	viv.colect.en alt./medios mecanicos	dos niv.frente circ.horz.	5	1936/41/73	553.70	22	22
36	396.00	318.00	501.90	viv.colect.en alt./medios mecanicos	asoc. Profesional	1	1947/86	758.00	38	38
37	400.00	294.00	553.70	asoc. Profesional	uso institucional	2	1935	6480	819	303
38	600.00	450.00	758.00	uso institucional		180				
38 parc.	13200	10474	28175							

Construcción del modelo en el tiempo



Montaje sobre la configuración urbana existente



CONSIDERACIONES FINALES

“...nosotros estamos para transformar una necesidad en una virtud...”

Paulo Mendes da Rocha



Las estructuras urbanas y sus tejidos constitutivos son organismos vivos en constante transformación, siendo posible aprovechar el impulso de la propia dinámica de la renovación, para encauzarla en un programa colectivo y solidario, tendiente a un mayor compromiso con la producción de estructuras urbanas y arquitectónicas que, ajustadas a las condiciones que imponen el intervenir en pequeños loteos a través de emprendimientos, en propiedades privadas individuales y/o colectivas, producirían resultados progresivos.

La primera aproximación a la necesidad de proponer procesos sostenibles para la ciudad, tiene que atender a una utilización plena, responsable, colaborativa de los espacios que satisfagan las demandas contemporáneas en actitud expectante de las mutaciones por-venir sin comprometer el en el tiempo el patrimonio del futuro, para el transcurso de la vida doméstica privada y comunitaria.

Para alcanzar esas metas, no alcanza con mirar atrás pero tampoco es fácil ver el futuro, en el sentido de darle cuerpo a lo urbano, transformarlo a la ciudad en lugar de la ciudadanía, en condiciones de incentivar calidad de vida comunitaria, construyendo una promesa de calidad de un hábitat responsable sano y activo, a la vez diverso, complejo, múltiple y numeroso.

Una de las condiciones a desarrollar es contar con mayor cantidad de espacios verdes, complementados con terrazas verdes habitables sostenidas por actividades complementarias del nivel cero, en la forma de extensiones acotadas y controladas de la vida privada que permitan contar con espacios intermedios libres controlados y referenciados.

En la misma dirección ocurrirán acoplamiento de recursos “inteligentes” que afectarán formas de uso del espacio y cambio de organización y desarrollo de actividades, las proyecciones futuras de su acoplamiento apropiado dependen de las pre-visiones actuales. Redes, flujos, movimientos de personas o materia, tienden a incrementarse y complejizarse, su incorporación y mantenimiento sostenible deben ser consideradas y progresivamente incorporadas al cuerpo de problemas a resolver como parte de edificios, piezas urbanas y sectores urbanizados.

En la actual forma de regulación y producción de la ciudad, las construcciones alojan la mayor cantidad de unidades de viviendas posibles en tipos edilicios rutinarios. Las variables de organización de la tipología de manzanas, del tejido y la calidad del soporte arquitectónico que otorga la sumatoria de arquitecturas diversas, no siendo considerada su potencial capacidad de direccionar o determinar los formatos urbanos resultantes. Actuaciones personales de los proyectistas imprimen, en muchos casos, direcciones erráticas y caprichosas a la morfología y lenguaje arquitectónico de edificios y viviendas.

La propuesta permite verificar formas alternativas de construcción del tejido residencial, prefigurando una obra completa que surgiría de considerar el producto surgido de pequeñas intervenciones fragmentadas de actuaciones personales, criterio que daría como resultado perfiles y densidades homogéneas, procurando evitar ocupaciones discontinuas del loteo y logrando una optimización del espacio libre para uso colectivo.

Se ha tratado de conciliar principios con intereses, aprovechando al máximo las posibilidades de igualdad que insinúa la trama y propone la pequeña dimensión. No escapa al tema la condición de aceptar que la densidad es cara y necesita cultura urbana para alcanzar una convivencia apropiada.

La hipótesis especula con la condición de construcción de la manzana urbana residencial, preguntándose sobre las posibles formas arquitectónicas de la densidad, sin confundir densidad con aglomeración, congestión, hacinamiento, amontonamiento. Densidad es un dato que expresa la relación entre cantidad de habitantes que aloja un lugar, en forma permanente o transitoria y la superficie de terreno que ocupan; no determina ni define la calidad del hábitat que produce.

Puede haber hacinamiento en densidades menores y calidad apropiada en altas densidades, las que serán determinadas por una serie de factores vinculados a condiciones culturales, sociales, económicas, históricas y formatos y decisiones arquitectónicas determinantes de resolver las formas de ocupación y distribución del espacio. Serían

instrumentos posibles para superarlo; serían contar con vecindarios concebidos como “módulos de convivencia”, generando intensidades solidarias, que permitan áreas con ritmos propios y servicios y equipamientos de acceso inmediato.

La ciudad histórica se encuentra en estado crítico en cuanto a su capacidad de resolver demandas funcionales de las actividades contemporáneas que necesitan tiempo y espacio para plantear alternativas que continúen la construcción de la ciudad en una dirección que prometa resolver progresivamente los problemas que se presentan y que responden fundamentalmente a:

- Falta de espacio libre: privado, semi-público y público.
- Optimización de la calidad y cantidad de espacio potencialmente construible en condiciones de calidad ambiental.
- Conflictos entre las diferentes alturas de construcción de las piezas edilicias.
- Saturación de la demanda de tendido de redes y de movimiento vehicular, estacionamientos, depósitos y otros usos complementarios.
- Albergar espacios de actividades compatibles con la residencia: trabajo, comercio de cercanía, educación, salud, esparcimiento, etc.
- Eficiencia del espacio y calidad del hábitat en cuanto a sostenibilidad de sus condiciones de producción y mantenimiento.

Frente a ese panorama, lo expuesto permite verificar la *cantidad* potencial de espacio disponible en la manzana, así como la *calidad* del que se podría obtener, aplicando densidades medias y altas de vivienda considerando el resultado de:

- La calidad ambiental y las condiciones de privacidad e intimidad de las casas.
- Una mejor integración de lugares para usos complementarios de la vida residencial, tales como el *trabajo en casa*, despachos, consultorios y comercios.
- Los espacios para el tiempo libre, la presencia de la naturaleza y la localización de actividades complementarias de la vida doméstica, por ejemplo, guarderías, gimnasios y lugares de reunión.

- Áreas bajo nivel cero, complementarias para estacionamientos, servicios, depósitos y otras actividades que normalmente se desarrollan en superficie.
- Mejoras en el espacio público, fundamentalmente calles, que pueden ser ordenadas y ampliadas optimizando las condiciones de uso y las posibilidades de integrar la vida social de la ciudad.

En áreas menos consolidadas, la búsqueda de una propuesta arquitectónica integral para la pieza, la manzana y el tejido, pueden transformarse en un instrumento potencialmente útil para ser trasladado a casos reales de aplicación.

Se trata de encontrar instrumentos de acción práctica que además funcionen generando un mecanismo progresivo de acciones urbanas que se transformen en el tiempo en intervenciones integrales.



En otro orden de cosas, queda demostrado que necesidades del “vivir juntos”, con la ciudad como máxima expresión física de la vida urbana, tienen diversos caminos de exploración.

Los modelos actúan como casos de referencia, a la manera de aquellas propuestas que forman parte del bagaje de saberes e instrumentos necesarios para abordar y abonar el trabajo de nuevas y superadoras formulaciones.

La propuesta y su evaluación crítica, permiten sacar conclusiones sobre la hipótesis inicial acerca de la posibilidad de reformular parámetros de funcionamiento y usos actuales, atribuyendo roles que mejoren el funcionamiento colectivo del espacio urbano para comenzar a resolver la presión sobre el mismo, siendo posible reformular la estructura de uso de la manzana en sus condiciones de público-privado.

La especulación sobre las propuestas arquitectónicas de tipos edilicios en el contexto de pequeñas actuaciones en lotes de dimensiones reducidas, se concreta en la posible dialéctica entre las condiciones de libertad de proposición arquitectónica y el marco general de un proyecto dirigido a resultados colectivos y solidarios. En otros momentos de la historia de la arquitectura se plantearon condiciones semejantes en términos de intervenciones privadas que devienen resultados públicos. Las modelizaciones que se presentan, así como el lenguaje arquitectónico general que se insinúa, es sólo indicativo.

Los tipos edilicios resuelven condiciones de funcionamiento arquitectónico en cada lote, asegurando la coexistencia con otras piezas arquitectónicas existentes y admitiendo óptimas condiciones funcionales y ambientales en construcciones aisladas o en conjunto de partes integradas, a partir de intervenciones que propongan configuraciones diversas en cada lote, con edificios integrados a un conjunto y a un resultado morfológico único, relativizando la relación frente-fondo.

El “nivel suelo”, insustituible para la integración de actividades, puede y debe ser articulado y complementado. Por lo tanto, la cesión de uso privado –con o sin pérdida de propiedad– es imprescindible.

Nuevas superficies libres de áreas privadas deben ser ganadas en altura y bajo suelo, como parte complementaria sustitutiva del suelo propio en las unidades de vivienda. En el mismo sentido se reconoce una necesaria mejoría en el aprovechamiento vertical del espacio.

Los resultados emergentes permiten contar con material de estudio y trabajo, sacar conclusiones y cuantificar aplicaciones extensibles a otros casos o a circunstancias particulares de estudio.

Se comprueba la necesidad de cierta flexibilidad en los parámetros urbanísticos y arquitectónicos, que permita adaptar las soluciones a la propuesta, liberando –en el mejor grado posible– el uso del espacio interior. Para ello, es importante regular según el ajuste a la dimensión de cada parcela, en orden con su dimensión y con el resultado urbano arquitectónico buscado.

La investigación que fundamenta esta propuesta, permite prefigurar modelos que orienten la exploración de lineamientos –conceptuales y metodológicos– de instrumentos regulatorios que permitan orientar la problemática de arquitectura residencial, a partir de un replanteo de las formas actuales de indicadores y normativas, o su remplazo por otras formas de organización de la producción arquitectónica y urbana.

Algunas aplicaciones de los resultados son posibles en el marco de estudios que profundicen los temas planteados. También podrían estar dirigidas a cuestiones vinculadas a parámetros regulatorios que definan el perfil urbano y ciertos lineamientos arquitectónicos, en lo que hace a la conformación urbana buscada para la manzana, las calles y demás espacios públicos y semipúblicos a obtener, referidas básicamente a:

- Espacio libre público y semipúblico –complementario de las calles– a partir de reformular el “centro de manzana” como espacio personalizado que recupere el valor de ámbito de referencia con presencia vegetal y equipamientos vecinales.
- Espacio con distintas capacidades para absorber la diversidad de usos que la vida urbana demanda, en permanente cambio y au-

mento, y que el espacio físico de la ciudad debe resolver, facilitando usos peatonales intensos y espacios comunitarios.

- Articulación de niveles próximos al cero –sobre y bajo suelo– con el fin de contar con espacios complementarios para la actividad urbana y vecinal.
- Concepción del *bloque manzana* como una forma de «unidad de habitación», una alternativa para construir *unidad en la diversidad* y a la vez obtener un instrumento equilibrante de la tensión entre áreas consolidadas y áreas de extensión de la ciudad, condición que puede favorecer el equilibrio de la homogeneidad social y física del medio urbano que direccionen nuevas formas de sociabilidad.

Otros emprendimientos son posibles ante áreas vacías de mayores dimensiones. Instrumentos de gestión económica potenciales de intercambio de usos o propiedades, unificaciones e integraciones de intereses u otros mecanismos que articulen el sistema privado de propiedad de la tierra con el interés público, son motivo de estudios complementarios y específicos.

Los resultados expuestos constituyen un banco de pruebas sobre el tema. El conjunto de problemas involucrados y los modelos de proyecto que presentan hipótesis de configuraciones posibles, ofrecen una visualización explícita que habilita el camino para sacar conclusiones sobre aspectos relevantes en la determinación del espacio y la forma urbana de nuestras ciudades.

Los efectos causados en los espacios residenciales urbanos por la cantidad de habitantes no tienen resultados universales visibles directos, sino que dependen de la forma de vida y de la condición cultural en que se desarrollan las diversas actividades de la vida de relación, del trabajo y del esparcimiento. La arquitectura que resuelve cantidad de calidad, está por lo tanto ligada a una lectura atenta y sensible de la realidad del caso, su evaluación crítica y la integración de experiencias.

Queda demostrado que esos espacios necesarios para resolver problemas como: la multifuncionalidad urbana, los espacios libres,

los equipamientos y servicios, la infraestructura, el sistema de movimientos, todo en el contexto de asegurar un ámbito albergante de calidad para el desarrollo de vida privada doméstica; se encuentran en el bloque manzana. Los mismos pueden ser desvelados como resultado del estudio de la optimización del uso de su capacidad potencial, en intervenciones progresivas basadas en emprendimientos públicos y privados.

La producción arquitectónica y su proyección en el tiempo son formas “expectantes” ante cada posibilidad que la ciudad ofrece. El recorte de manzana y arquitectura residencia facilita la mirada sobre estos últimos aspectos.

Una conclusión emergente de los estudios de casos de referencia y modelos propios, es el aumento de demanda de superficies y dimensiones parciales de las unidades de vivienda. Esto último implica dimensiones y diseños de la estructura arquitectónica que resuelvan la necesaria continuidad, amplitud y facilidad de cambios en el espacio doméstico. Las condiciones tecnológicas de arquitectura y mobiliario no escapan a la consideración anterior.

Las operaciones que se ejecutan son posibles en el estado jurídico-patrimonial que regula la propiedad privada de los lotes y edificaciones, existentes y a construir, vigente actualmente. En general, se trataría de establecer la cesión de uso de las partes de terreno de cada propiedad afectadas para actividades como: calles peatonales, espacios públicos, pasajes bajo edificios, subsuelos extendidos, nivel cero y primer nivel y, fundamentalmente, espacios de centro de manzana. Es también viable considerar unificación de parcelas, por libre iniciativa, actuación del Estado u otras instituciones.

La gestión necesaria para implementar este tipo de actuaciones implica la necesidad de ser conjuntamente desarrolladas por actores del ámbito público y del privado; este último, interviniendo desde participaciones individuales o asociadas. En todos los casos, “el Estado” u “organizaciones intermedias” son actores imprescindibles.

Las aplicaciones de los resultados podrían estar dirigidas a flexibilizar los parámetros urbanísticos y arquitectónicos que permitan adaptar las soluciones a la propuesta, explorar lineamientos conceptuales y metodológicos de instrumentos regulatorios que definan el perfil urbano y algunos parámetros arquitectónicos, en lo que hace a la morfología urbana buscada para la manzana, liberando –en el mejor grado posible– el uso del espacio interior, las calles y demás espacios públicos y semipúblicos a obtener.

Se considera que, aun respetando el parcelamiento tradicional, es posible regular la construcción en cada lote para obtener espacios que aporten a la configuración propuesta para la manzana. Para ello es necesario regular según el ajuste a la dimensión de cada parcela –en orden con su dimensión– y al resultado urbano arquitectónico buscado.

Se considera posible que la construcción en cada parcela incluya y permita:

- el equilibrio de iniciativas privadas delineando resultados públicos,
- el funcionamiento en condiciones óptimas para cada lote, sin que dependa de la realización final de una propuesta general,
- una condición expectante para integrarse a la construcción progresiva de la manzana según las condiciones finales de la organización espacial propuesta.

La evaluación de la capacidad para contar con espacios públicos, semipúblicos y privados, contribuye a mejorar la funcionalidad de la ciudad, así como a aumentar espacios libres, de equipamiento y servicios de sectores residenciales y optimizar la calidad de las viviendas.

Asimismo, la búsqueda de nuevos instrumentos normativos que se basen en orientar la propuesta de edificios por lote y de la manzana resultante atendería a:

- una ocupación del suelo y del volumen a construir en cada lote en función de su ubicación en la manzana para la construcción de la misma y de la calle,

- la utilización integrada al proyecto de manzana de niveles: sub-suelo, suelo y primer nivel alto de los edificios,
- las regulaciones de FOT, FOS, ocupación del suelo y densidades que acompañen los fundamentos de la propuesta general, adaptándose en cada lote.

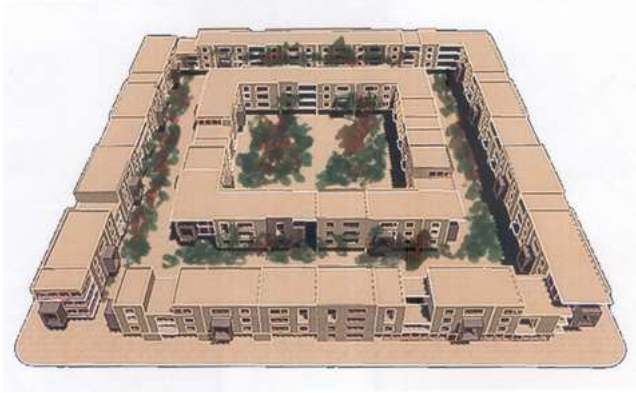
El bloque manzana se presenta como una alternativa de «unidad en la diversidad» y como instrumento equilibrante de la tensión entre las áreas consolidadas y las áreas de extensión de la ciudad, favoreciendo el equilibrio de la homogeneidad social y física del medio urbano.

La propuesta permite verificar formas alternativas de construir el tejido residencial de la ciudad, prefigurando una obra total, producto de pequeñas intervenciones fragmentadas, basada en actuaciones especulativas y personales.

Criterio que daría como resultado la homogeneidad de perfiles y densidades a partir de conciliar principios con intereses, aprovechando al máximo las posibilidades de igualdad que insinúa la trama y propone la pequeña dimensión. No escapa al tema la condición de aceptar que la densidad es cara y necesita cultura urbana para alcanzar una convivencia apropiada.

La especulación sobre propuestas arquitectónicas de tipos edificios en el marco de pequeñas actuaciones en lotes de dimensiones reducidas, se concreta en la posible dialéctica entre las condiciones de libertad de proposición arquitectónica y el encuadre más amplio de un proyecto dirigido a resultados colectivos y solidarios.

La hipótesis de implementación de la propuesta implicaría el estudio de modelos de gestión para el caso. Los mismos deberían articular la coexistencia de propiedad privada de las parcelas con sectores cedidos al uso público, en el caso de pequeñas intervenciones, siendo viables gestiones que consideren la unificación de parcelas, las que pueden ser impulsadas por libre iniciativa, o por actuación del Estado u otras instituciones.



Los resultados obtenidos ratifican el concepto de densificación como una forma de consolidar la ciudad, posibilitando una mayor ocupación en menor altura. La edificación en altura está contemplada asignándole puntos estratégicos según el modelo proyectual adoptado. Estos criterios están dirigidos a la búsqueda de homogeneidad de perfiles y densidades evitando ocupaciones discontinuas del loteo, logrando una optimización del uso del suelo que aprovecha el espacio libre para el uso colectivo.

Bibliografía

- Ábalos, Iñaki y Herreros, Juan (2000). "Técnicas y arquitecturas en la ciudad contemporánea". Ediciones Nerea.
- Ábalos, Iñaki (2000). "La buena vida". Gustavo Gili, Barcelona.
- Ábalos, Iñaki y Herreros, Juan (1997). "Áreas de impunidad". Editorial Actar. Barcelona.
- Agamben, G. (2014). Qué es un dispositivo. Adriana Hidalgo, Buenos Aires.
- Aliata, Fernando (2013). "Estrategias proyectuales". Los géneros del proyecto moderno. Edit. Sociedad Central de Arquitectos - Diseño.
- Althabe, Gerard (1999). "Lo microsocial y la investigación antropológica de campo. Antropología del presente". Edicial. Buenos Aires.
- Althabe, Gerard (2000). "Urbanismo y rehabilitación simbólica". Edicial. Buenos Aires.
- Arendt Hannah (1993). "La condición humana". Paidós Barcelona.
- Appadurai, Arjun (2001). "La modernidad desbordada". Fondo de Cultura Económica. Buenos Aires.
- Arana, Mariano (1987). "Ciudad vieja de Montevideo". Ediciones de la Banda Oriental.
- Arrese, Álvaro Daniel (2000). "Buenos Aires y la Rivera del Plata". Desing Concepts for Restructuring Central Areas in the Contexts of Globalisation. Tesis doctoral Delf Holanda.
- Augé, Marc; Gregotti, Vittorio (2016). "Creatividad e Transformaciones". Christian Marinotti, Milán.
- Aurelli, Pier Vittorio (2011). La posibilidad de una arquitectura absoluta. Paper back.
- Aymonino, Carlos (1981). "El significado de las ciudades". Arquitectura, Blume, Barcelona.

- Aymonino, Carlos (1973). "La vivienda racional". Gustavo Gili, Barcelona.
- Ballent, Anahí (2009). *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*, Universidad Nacional de Quilmes, Prometeo 3010.
- Barthes, Roland (2002). "Como vivir juntos". Siglo XXI.
- Borjas, Jordi (2002). "Ciudadanía y espacio público". Centre de cultura contemporánea, Barcelona.
- Bourdieu, Pierre (1997). "Razones prácticas". Anagrama, Barcelona.
- Bourdieu, Pierre (1991). "El sentido práctico". Taurus, Madrid.
- Black, Max (1966). "Modelos y metáforas". Tecnos, Madrid.
- Browne, Enrique (1978). "El uso de las ciudades y de las viviendas". Ediciones Siap.
- Bonsiepe, Gui; Maldonado, Tomás (2004). "Proyectar hoy. Diseño globalización autonomía". Nodal. La Plata.
- Bru, Eduard (2001). *Coming from the south*, Ed. Actar, Barcelona.
- Brunner, José Joaquín (1992). "América latina cultura y modernidad". Grijalbo, México.
- Busquets, Joan (2005). "Ciudades x formas". Nicolodi Editore.
- Cacciari Máximo (2004). "La città" Pazzini Editori Rimini.
- Campbell, Donald; Stanley, Julian (1966). "Diseños experimentales y cuasiexperimentales en investigación social". Amorrortu Editores.
- Cerasi, Maurice (1990). "El espacio colectivo de la ciudad". Ed. Oikos-Tau, Barcelona.
- Conde, Luis P; Sérgio Magalhães (2006). "Fabela-barrio: uma outra história da cidade do Rio de Janeiro", Ed. Vivereidades.
- Conti, Marcelo (2015). "La Ciudad Posible. Guía para la actuación urbana". Café de las Ciudades, Buenos Aires.
- Delgado, Manuel (2007). "Sociedades movilizadas". Anagrama, Barcelona.
- Dutton, John (1995). "Playa vista y la ambivalencia de la gran escala". Casabella N°625.

- Etulain, Juan Carlos (2009). "Gestión, urbanística y proyecto urbano". Nobuko.
- Ezquiaga Domínguez, José (1997). "El proyecto de alojamiento". Revista Urbanismo, Colegio de Arquitectos de Madrid. Nro. 30.
- Fernández, Macedonio (1944). Papeles de reciénvenido y continuación de la nada. Editorial Losada.
- Fernández, Roberto (2013). Inteligencia proyectual. UAI. Universidad abierta Interamericana.
- Fernández, Roberto (2005). "Utopías sociales y cultura técnica". Concentra, Buenos Aires.
- Fernández, Roberto (1998). El laboratorio americano. Arquitectura, geocultura y regionalismo. Colección metrópolis. Biblioteca Nueva.
- Fernández, Roberto (1996). "La ilusión proyectual. Una historia de la arquitectura argentina 1955-95". FAUD-UNMDP.
- Fernández-Galiano, Luis (2003). "Seis preguntas, doce respuestas". Boletín Técnico Circo N°108.
- Foqué, Richard (2010). Building knowledge in architecture. UPA. University Press Antwerp.
- Frampton, Kenneth (2000). "Le Corbusier". Ediciones Akal.
- Gaite, Arnoldo (2007). "El proyecto de la vivienda económica". Editorial Nobuko.
- García Canclini, Nestor (2004). "Diferentes, desiguales y desconectados". Gedisa, Barcelona.
- García Canclini, Néstor (1997). "Imaginarios urbanos". Eudeba, Buenos Aires.
- García Canclini, Néstor (1998). "Culturas híbridas". Grijalbo, México. 1989.
- Gausa, Manuel (1998). "Housing, nuevas alternativas, nuevos sistemas". Actar, Barcelona.
- García-Huidobro, Fernando; Torres Torriti, Diego; Tuga, Nicolás (2008). "El tiempo construye". Editorial Gili, Barcelona.
- Gausa, Manuel (2010). "Open". Arquitectura, vivienda y ciudad contemporánea, teoría e historia de un cambio". Actar, Barcelona.

- Gazzoli, Rubén (2007). “Vivienda social. Investigaciones, ensayos y entrevistas”. Nobuko.
- Giurgola, Romaldo; Mehta, Jaimini (1975). “Louis I. Kahn” Westview Press. Colorado, USA.
- Gosling, David (1984). “Definiciones de Diseño Urbano”. Architectural Design N° 1 y 2.
- Grassi, Giorgio (1973). “La construcción lógica de la arquitectura”. Publicaciones del COACyB. Barcelona.
- Gregotti, Vittorio (2004). “L’architettura del realismo crítico”. Edit. Laterza.
- Gregotti, Vittorio (1993). “La città visibile”. Einaudi. Torino. 1993.
- Habraken, N. J. (1974). “El diseño de soportes”. Gustavo Gili, Barcelona.
- Habraken, N. J. (1998). “The structure of the ordinary”. The M.I.T. Press, Cambridge, EEUU.
- Harvey, L. David. (1990) Los límites del capitalismo y la teoría marxista, Ed. FCE, México.
- Harvey, L. David (2012). “Il capitalismo contro il diritto alla città. Neoliberalismo, urbanizzazione, resistenze”. Feltrinelli.
- Hardoy, Jorge Enrique (1992). “Presente y futuro de las ciudades latinoamericanas”. Seminario Internazionale. Città ‘Ambiente e Territorio nella Filosofia e nella pratica della conquista. Una riflessione sulle Americhe negli ultimi 500 anni. Milán.
- Halls, Peter (1996). “Ciudades del mañana”. Historia del Urbanismo en el siglo XX. Lumen, Barcelona.
- Heidegger, Martín (1998). “Caminos de bosque”. Editorial Alianza.
- Koolhaas Rem and Mau Bruce (OMA). (1995) “S,M,L,XL”. 010 Publishers, Rotterdam.
- Jauregui, Jorge Mario (2003). “Estrategias de articulación urbana”. Ediciones FADU. Buenos Aires.
- Koolhaas, Rem (1997). “La ciudad genérica”. Gustavo Gili, Barcelona.
- Koolhaas, Rem (1996). “Conversaciones con estudiantes”. Gustavo Gili, Barcelona.

- Kusch, Rodolfo (1962). "América profunda". Editorial Biblos.
- Ladriere, Jean (1978). "El reto de la racionalidad". Sígueme UNESCO. Universidad de Salamanca.
- Leach, Neil (1999). "La an-estética de la arquitectura". Gustavo Gili, Barcelona.
- Lefebvre, Henri (1969). "El derecho a la ciudad". Ediciones Península, Barcelona.
- Lewis, Paul; Tsurumaki, Marc; Lewis, David (2008). "Opportunistic architecture". Princeton Architectural Press, New York.
- Lewis, Paul; Tsurumaki, Marc; Lewis, David (1998). "Situation normal ...". Princeton Architectural Press, New York.
- Liernur, Francisco (2001). "Arquitectura en la argentina del siglo xx. La construcción de la Modernidad". Fondo Nacional de las Artes. Buenos Aires.
- Liernur, Jorge Francisco (2008). "Trazas de futuro. Episodios de la cultura arquitectónica de la modernidad en América Latina", Universidad Nacional del litoral.
- Liernur, Jorge Francisco; Ballent, Anahi (2014). "La casa y la multitud, vivienda política y cultura en la Argentina moderna", Fondo de Cultura Económica.
- Lipovetsky, Giles (2016). De la ligereza, hacia un civilización de lo ligero. Anagrama, Barcelona.
- López de Lucio, Ramón (1997). "Retículas y manzanas". Revista Urbanismo, Colegio de Arquitectos de Madrid. Nro. 30.
- López de Lucio, Ramón (2013). "Vivienda colectiva Espacio Público y Ciudad". Nobuko, Buenos Aires.
- Lukez, Paul (2007). "Suburban transformations". Princeton Architectural Press, New York.
- Mangin, David; Panerai, Philippe (1999). "Proyectar la ciudad". Celeste Ediciones.
- Mangin, David (2004). "La ville franchiseé". Ed. La Villette, París.
- Maccreeanor, Gerard (1998). "Adaptabilidad". "a y t Vivienda y Flexibilidad".

- Maldonado, Tomás (1992). "Reale e virtuale". Feltrinelli. Milano. 1992.
- Maldonado, Tomás (1999). "Crítica de la razón informática". Paidós. Barcelona.
- Martí Arís, Carlos (1991). "Las formas de la residencia en la ciudad moderna". Editorial de la E.T.S.A.B.
- Martí Arís, Carlos (1983). "Las variaciones de la identidad". Ensayo sobre el Tipo en Arquitectura. Ed. Serbal.
- Martí Arís, Carlos y Xavier Monteys (1985). "La línea dura". 2C La Construcción de la Ciudad.
- Mongin, Olivier (2006). "La condición urbana". Paidós. Barcelona.
- Monestiroli, Antonio (2001). "Opere, progetti, studi di architettura". Electa. Milán.
- Monestiroli, Antonio (1993). "La arquitectura de la realidad". Ediciones del Serbal, Barcelona.
- Montaner, Josep María (1997). "La modernidad superada". Ed. Gustavo Gili, Barcelona.
- Montaner, Josep María (2008). "Sistemas arquitectónicos Contemporáneos". Ed. Gustavo Gili, Barcelona.
- Montaner, Josep María (2011). "Arquitectura y Crítica en Latinoamérica". Nobuko, Buenos Aires.
- Montaner, Josep María (2015). "La arquitectura de vivienda colectiva. Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea". Reverte, Barcelona.
- Mozas, Javier; Fernández Per Aurora (2006). "Densidad Nueva Vivienda Colectiva". a+t ediciones. Madrid.
- Munizaga Vigil, Gustavo (1999). "Macroarquitectura: Tipologías y estrategias de desarrollo Urbano". Universidad Católica de Chile.
- Nancy Jean-Luc (2014). "El Arte Hoy". Prometeo, Buenos Aires.
- Nerdinger, Winfried (1990). "Hannes Mayer il Roso Sconveniente", Casabella N° 565.
- Observatorio calidad de vida, variable tierra y vivienda (2001). Convenio UNLP / Municipalidad de La Plata. Secretaría de extensión Universitaria. UNLP.

- Panerai, Philippei (1996). "Formas urbanas: de la manzana al bloque". Ed. Gustavo Gili, Barcelona.
- Pelli, Víctor Saúl (2006). "Habitar, participar, pertenecer". Nobuko.
- Pisan, Daniele (2005). "L' Imperio dei Segni. Eisenman e Terragni". Casabella N° 738.
- Pérez Igualada, Javier (2005). "Manzanas bloques y casas". Editorial de la Universidad Politécnica de Valencia.
- Publicación "Observatorio calidad de vida, variable tierra y vivienda". Convenio UNLP / Municipalidad de La Plata (2000).
- Purini, Franco (2000). "Comporre l' architettura". Edit. Laterza.
- Rajchman, J. (2000). Deleuze un Mapa. Buenos Aires: Nueva visión.
- Rojas, Eduardo (2004). "Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales", Publicado por el BID Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rowe, Peter (1993). "Modernity and housing" The M.I.T. Press, Cambridge, EEUU.
- Samaja, Juan (1993). "Metodología y Epistemología. Elementos para una teoría de la investigación científica". Ed. Eudeba.
- Sarquis, Jorge (2006). "Arquitectura y modos de habitar". Editorial Nobuko.
- Sarquis, Jorge (2009). "Hábitat para la emergencia social y ambiental. Barrio Santa Rosa de Lima. Ciudad de Santa Fe." Nobuko. Buenos Aires.
- Sola Morales, Manuel. (1987). Artículo "La segunda historia del proyecto urbano", artículo Revista UR 5.
- Sarquis, Jorge (2003). "Itinerarios de proyecto. La investigación como forma de conocimiento". 2 Tomos. Editorial Nobuko.
- Sassen, Saskia (2003). "Tendencias II. La densidad y sus arquitecturas". Revista digital Café de las ciudades. Año 2, Número 10.
- Saskia, Sasen (2010). "Territorio, autoridad y derechos". Editorial Katz. Madrid.
- Schnaidt, Claude (1965). "Hannes Meyer". Arthur Niggli AG. Suiza.
- Secchi, Bernardo (1983). "Densita". Artículo Casabella N° 493.

- Sennett, Richard (2019). *Construir y Habitar. Ética para la ciudad*. Anagrama.
- Sennett, Richard (1993). “El costo humano de la comunidad”. *Casabella* N° 597-598.
- Sessa, Emilio Tomás (2000). “El lenguaje como instrumento proyectual en arquitectura”. Editorial de la UNLP.
- Signorelli, Amalia; García Canclini, Néstor (1999). “Antropología urbana”. *Anthropos*, Madrid.
- Silva, Armando (1992). “Imaginarios urbanos”. *Tercer Mundo Editores*, Bogotá.
- Silvestri, Graciela (2003). “El color del río” Edit. Prometeo.
- Schnaidt, Claude (1965). “Bauden buildings in hannes meyer. Proyects and writings”, London.
- Sola Morales, Manuel (1997). *Las formas del crecimiento urbano*, Colección d’arquitectura, Laboratori d’Urbanisme, Ed. UPC.
- Solá Morales, Ignasi de (2002). “Territorios”. Ed. Gustavo Gili, Barcelona.
- Solá Morales, Ignasi de (1995). “Diferencias topográficas de la arquitectura contemporánea”. Ed. Gustavo Gili, Barcelona.
- Soriano, Federico (2004). “Sin – Tesis”. Ed. Gustavo Gili, Argentina.
- Steiner, George (2001). “Gramáticas de la creación”. Ediciones Ciruela, Madrid.
- Varas, Alberto (1997). “Buenos Aires Metrópolis”. Editado por Universidad de Harvard, Palermo y Buenos Aires.
- Varas, Alberto (2000). “Natural artificial”. Editado por Universidades Harvard, Palermo y Buenos Aires.
- Virilio, Paul (2006). “Ciudad pánico”. *Libros del zorzal*. Buenos Aires.
- Wilson, Colin St. John (1995). “The other tradition of modern architecture. The uncompleted Projeť”. AD Academy Editions.
- Winograd, Marcos (1988). “Intercambios”. *Espacio Editora*.
- Zarone, Giuseppe (1993). “Metafísica de la ciudad”. *Universidad de Murcia*.
- Zizek, Slavoj (2003). “El sublime objeto de la ideología”. Edit. SXXI.

Zumthor, Peter (1999). "Thinking architecture". Birkhâuser, Berlin.
100 X 100 HABITAR (2007). Ed. FADU- Ministerio De Planificación
Federal de la Nación.

Informes parciales y finales, proyectos de investigación, programa de incentivos, en carácter de director unidad nº 9. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNLP.

Título: Degradación y Subutilización de estructuras habitacionales
en el casco urbano de la ciudad de La Plata. Código 11/U12. Pe-
ríodo 1993-1997.

Título: Alternativas de optimización del desarrollo de la estructura
habitacional en el casco urbano de la ciudad de La Plata. Código
11/U021. Período 1996-1998.

Título: Alternativas para la estructura habitacional. El casco urbano
de la ciudad de La Plata. Código 11/U48. Período 01/05/1998 –
30/04/2001.

Título: Arquitecturas Urbanas Residenciales. Modelos Experimenta-
les. Parámetros e indicadores emergentes. Código 11/U53. Perío-
do 01/01/2001-31/12/2005.

Título: Adaptación de Modelos Residenciales en áreas en vías de con-
solidación en ciudades intermedias. El caso de la ciudad de La
Plata. Código 11/U84. Período 2006 / 2009.

Título: Arquitectura Residencial y renovación urbana en áreas de
oportunidad. Exploraciones sobre la vivienda y el espacio públi-
co en vacíos urbanos de la región Gran La Plata. Código 11/U82.
Período 01/01/2006-31/12/2009.

Publicaciones en formato digital cd

CD, Evento: XII Arquisur, Mar del Plata 2008. La construcción de la
ciudad y la vivienda social.

CD. UIA Barcelona 1996. Resumen final de ponencias. Barcelona Es-
paña.

CD. UIA Beijing 1999. Resumen final de ponencias. Beijing, China.
CD. UIA Berlin 2002. Resumen final de ponencias. Berlín, Alemania.
CD. UIA Estambul 2005. Resumen final de ponencias. Estambul, Turkia.

Revistas de consulta

“TC Cuadernos”, “INVI” Revista de la Fac. de Arq. de la Universidad de Chile, “AV”, “Arquitectura Viva”, “Casabella”, “Escala”, “El Arq”, “Ciudad y Territorio”, “Asociación Panamericana de Arquitectura”, “Revista de la S.C.A. N° El techo, El techo II”, “Las formas del Habitar”, “Urbanismo” Revista del Colegio de Arquitectos de Madrid, “Intelligente Architektur”, “Eure”, “2G Revista Internacional de Arquitectura”. Croquis 149. Experimentos colectivos. Arquitectos españoles. - “Hábitat popular y vivienda social”, Publicación de la Facultad de Arquitectura de Rosario, UNR, 2008.

Artículos

Beardsley, John; Janches, Flavio; Rohm, Maxi. Buenos Aires no-formal. Estrategias para asentamientos de emergencias. Rev. Summa+ 82.
Muxí, Zaida, La ciudad dual: el reto de la globalización sobre las ciudades, Summa+ 68.

Bibliografía Web

Andrea Boschetti, Marco Baccarelli. “Conexiones vivientes en Brescia - Metrogramma y una propuesta integradora y contemporánea para la ciudad lombarda”, Café de las ciudades N° 4-5.
Andrea Boschetti, Alberto Francini. La forma posible de la metrópolis. Mezcla urbana y espacio productivo en las Superinfraestructure de Metrogramma para Bolzano. Café de las ciudades N° 14.
Prefectura Municipal Santo André, San Pablo, Brasil. Proyecto Eixo Tamanduatehy en el ABC paulista. Una experiencia latinoamericana de recuperación del espacio post-industrial.

Jorge Mario Jáuregui. Favelas en la ciudad: articular, no separar. Los muros de la vergüenza (II). *Café de las ciudades*, N° 16.

Fórum 2004. Fórum Diálogos. Ciudad y ciudadanos del siglo XXI y Espacio urbano colectivo: nuevas perspectivas, y De la marginación a la ciudadanía.

Lo macro, lo mezzzo, lo micro. Entrevista a Eduard Soja. *Café de las ciudades* N° 22.

Saskia Sassen, “La densidad y sus arquitecturas”. Artículo “El café de las ciudades” (pág. Web), N°10.

Entrevista a Peter Hall: “Los planificadores tienen la tarea de ser mucho más imaginativos”, *Café de las ciudades* N° 103.

El Proyecto de ley de Promoción del Habitat Popular de la Pcia. de Buenos Aires. Un análisis crítico de la legislación argentina. Marcelo Corti, *Café de las ciudades* N° 102.

Informe sobre el derecho a una vivienda adecuada en la Argentina. Crisis habitacional y políticas públicas. Por Raquel Rolnik, *Café de las ciudades* N° 103.

Proyecto Urbano Integral, Medellín. Página web: www.medellim.gov.co/http://ingenieria.udea.edu.co
<http://www.jauregui.arq.br/publica.html>

Las ciudades contemporáneas se extienden antes de consolidar su crecimiento, dificultado potenciar densidades que sostengan intensidades funcionales apropiadas.

Espacios subutilizados y saturación de ámbitos públicos, semipúblicos y privados comprometidos por trabajo y movilidad desplazan usos domésticos.

Para avanzar sobre la sostenibilidad urbana, se estudia una fase de la totalidad del problema; el de piezas de uso preponderantemente residencial y unidades de vivienda, considerando el problema cualitativo y cuantitativo de construir formas de densidad como sostén de la intensidad y calidad de la vida urbana y la actividad multifacética que supone la ciudad incorporando el espacio público, semipúblico y privado.

Como piezas urbanas genéricas del tejido urbano, el bloque manzana cuenta con capacidades potencialmente de transformarse en "unidad de referencia, forma de unidad residencial" que impulse el sentido de pertenencia, de uso común y solidario del espacio, fomentando una dimensión social que optimice la convivencia.

La sustentabilidad de la ciudad está ligada al aprovechamiento de recursos existentes, considerando que, si bien no es posible pensarla desde nuevo, es necesario pensarla nuevamente; estudiando-evaluando-experimentando las oportunidades de construcción progresiva de la ciudad en las condiciones actuales y futuras, aceptando el concepto de que, en gran medida; la ciudad se construye a partir de iniciativas e inversiones privadas pero que sus resultados son públicos.

Emilio Tomás Sessa es Doctor en Arquitectura, docente titular, profesor consulto e investigador de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata.

Realizó el posgrado en Conservación y Restauración de monumentos y sitios históricos en la Universidad de Florencia, Italia (1977-1978).

Ha dictado conferencias en el país y en el exterior y realizó presentaciones en varios Congresos de la Unión Internacional de Arquitectos (UIA).

Fue expositor en el 2015 en el MOMA (Museum of Modern Art) de New York.

Es miembro del cuerpo de Jurados de Concursos de la Federación Argentina de Sociedades de Arquitectos.

