



Fernando E. Diez

**BUENOS AIRES  
Y ALGUNAS  
CONSTANTES  
EN LAS  
TRANSFORMACIONES  
URBANAS**



Academia  
de Arquitectura  
y Urbanismo



Diez, Fernando Esteban

Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas /

Fernando Esteban Diez

2a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Fernando Esteban Diez,

Noviembre 2021.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-88-2345-4

1. Arquitectura . 2. Urbanismo . 3. Historia de la Ciudad Autónoma de  
Buenos Aires. I. Título.

CDD 711.4

Diagramación: Santiago Schleh

Hecho el depósito que marca la ley 11.723

Autor / Editor: Fernando E. Diez

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Noviembre 2021

© 2021 Fernando E. Diez

ISBN 978-987-88-2345-4

Primera Edición:

Fundación Editorial de Belgrano, Buenos Aires, 1996



**BUENOS AIRES**  
**y algunas**  
**CONSTANTES**  
**en las transformaciones**  
**URBANAS**

**Fernando Diez**

**ACADEMIA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**2021**



Fernando E. Diez



## **ACLARACIÓN PARA LA EDICIÓN 2021**

Agotado hace ya muchos años, este libro se ha hecho conocido gracias a que muchas cátedras de urbanismo, en especial las de la Universidad de Buenos Aires, lo adoptaron como bibliografía. Me he sentido honrado por esa situación y no puedo dejar de agradecer a los profesores que lo recomendaron. Esta nueva edición tiene por objeto volver a hacerlo disponible a todos quienes quieran consultarlo.

Mucho ha cambiado desde los años 80, cuando la mayor parte de los artículos que lo integran fueron escritos (aunque se publicaran en forma de libro recién en 1996) especialmente la perspectiva disciplinar sobre lo urbano. A pesar de eso he considerado mejor conservarlo tal cual, incluso en aquellos aspectos que pudieran merecer correcciones, mayores precisiones o ulteriores comentarios. Algunas de esas cuestiones las he abordado en artículos y en libros posteriores. En otras, prefiero ser fiel a mi percepción de aquellos años. Quise, sin embargo, salvar dos accidentales omisiones de la edición original, el índice y la bibliografía. Respecto de esta última, me pareció oportuno agregar una “nueva bibliografía” con referencias que fueron publicadas posteriormente, las que reflejan cómo creció el interés en entender los procesos de crecimiento y transformación urbanos y también la historia tipológica de la ciudad y la construcción ordinaria como aspectos fundamentales de nuestra cultura.

Fernando Diez



1	<b>ACLARACIÓN PARA LA EDICIÓN 2021</b>
2	<b>ÍNDICE</b>
5	<b>AGRADECIMIENTO</b>
7	<b>PRÓLOGO</b> Carlos Eduardo Dias Comas
13	<b>INTRODUCCIÓN</b>
17	<b>Capítulo 1. LA TIPOLOGÍA COMO PROCESO DE CAMBIO</b>
19	-El <i>Hotel Particulier</i>
23	-El <i>Hotel</i> en Buenos Aires
29	-Tipología y Cambio
37	<b>Capítulo 2. TIPOLOGÍA EDILICIA RESIDENCIAL EN BUENOS AIRES.</b>
37	-Cuestiones metodológicas
45	-Las raíces tipológicas y la densificación de la ciudad
45	El centro
49	El suburbio
51	-Proceso de densificación en horizontal
51	De la <i>casa chorizo</i> a las <i>viviendas en hileras</i>
52	-Proceso de densificación en vertical
52	De la <i>casa chorizo</i> al <i>edificio entre medianeras</i>
60	De las <i>viviendas en hileras</i> a los <i>departamentos cajón</i>
62	-Tipos simples y dobles
62	-Proceso de des-suburbanización
64	Del <i>palacio</i> al <i>petit-hotel</i>
71	Del <i>petit-hotel</i> al <i>chalet</i>
72	De la <i>villa</i> a la <i>casa azul de altos</i>
73	De la <i>casa de 1/2 jardín</i> a la <i>casa cajón</i>
75	De la <i>casa cajón</i> al <i>dúplex</i>
79	-Proceso de hibridación
79	De la <i>casa chorizo</i> a la <i>casa azul</i>



- 80 -Esquinas
- 81 -Tipos mixtos
- 82 -Procesos paralelos
- 83 -Constantes en la transformación tipológica
- 83 Dialéctica urbano - suburbano
  
- 89 **Capítulo 3. LA GENERACIÓN DEL TEJIDO URBANO**
  
- 89 -Crecimiento urbano: densificación y extensión
- 93 -Clasificación del tejido urbano
- 98 -Proceso de densificación del tejido
- 101 -Relación entre extensión de la ciudad y segmentación del tejido
- 108 -Influencia de las regulaciones de edificación
- 112 Las regulaciones restrictivas
- 115 Las regulaciones postulativas
- 120 Código de Planeamiento Urbano de 1977
- 126 -Espacio público y espacio privado
- 129 -Las ciudades ideales
- 134 -La generación del tejido
  
- 137 **Capítulo 4. MORFOLOGÍA URBANA**
  
- 137 -Morfología urbana y significado
- 138 -Relación entre morfología y representación
- 145 -Estructura del espacio
- 150 -Espacio abierto y espacio contenido
- 151 -Repertorio de componentes
- 156 -La concentración urbana
- 157 -El trazado
- 159 -Sobre la forma de las manzanas
  
- 167 **Capítulo 5. CONSTANTES EN LAS TRANSFORMACIONES URBANAS**
  
- 167 -La condición urbana
- 168 -El proceso de acumulación
- 172 -Construcción como transformación
- 173 -La delimitación del territorio

181	-El origen de la manzana
188	-Relaciones recíprocas entre edificio, manzana y trazado
189	-Relación entre trazado y estructura territorial
191	-Estructura de la construcción
194	-Los actores de la construcción
197	<b>Capítulo 6. SOBRE EL DISEÑO URBANO</b>
197	-Ciudad inmediata y ciudad mediata
198	-Sobre las regulaciones de tejido
205	<b>Bibliografía</b>
207	<b>Bibliografía nueva</b>

## **AGRADECIMIENTO**

Gracias a Eleonora, que me apoyó incondicionalmente para llevar adelante tan incierto proyecto.

Los trabajos que forman parte de este libro son principalmente el resultado de dos actividades: la docencia y la investigación. En ambos casos Alfonso Corona Martínez fue quien me guió en mis primeros pasos, y quien siempre me aconsejó sin atarme a dogmas ni prejuicios. Gracias, Alfonso.

Deseo expresar mi agradecimiento a todas las personas que trabajaron conmigo en estos temas, docentes, alumnos y colaboradores, a quienes está inevitablemente unido el nacimiento de las ideas que aquí se exponen, especialmente a Dardo Arbide, Maite Iriarte y Pablo Güiraldes. Gracias a Carlos Eduardo Comas, a Miguel Ángel Roca y a Horacio Torres, que compartieron conmigo sus conocimientos y amistad. Deseo por último agradecer a Mario Gandelsonas y a Pablo Güiraldes, sin cuyo aliento no me hubiera convencido definitivamente de la utilidad de estos trabajos.



## PRÓLOGO

Carlos Eduardo Dias Comas

Registro de un conjunto de reflexiones desarrolladas a lo largo de la década del 80, "Buenos Aires Constantes Urbanas" se estructura en dos bloques de tres capítulos cada uno. El primero enfoca ostensiblemente la relación entre la tipología de vivienda y el proceso de crecimiento de las ciudades; el segundo, más abstracto, se preocupa por las relaciones entre la estructura formal urbana, el proceso de crecimiento de la ciudad y la persistencia de una identidad a lo largo de sus transformaciones.

El primer bloque se compone de una breve exposición general sobre los conceptos de tipo y de series tipológicas, caracteriza los principales tipos de vivienda urbana y suburbana desde la fundación de Buenos Aires hasta el presente, estudia los mecanismos proyectuales de esa transformación, y analiza la dinámica de la densificación por sustitución tipológica propia de las metrópolis sudamericanas, dejando explícita una metodología de análisis susceptible de aplicarse a otras ciudades. Se detalla esa dinámica de densificación desmenuzándose las relaciones entre tipo edilicio, loteo y manzana. Introduce el concepto de tejido segmentado para describir la condición característica de las ciudades americanas, y se examina el rol de las regulaciones en el desarrollo de estos procesos.

En el segundo bloque se defiende una categorización tradicional de componentes de la ciudad en la cual avenidas y barrios, calles y plazas, constituyen tipos urbanos. Los contrasta con accidentes y formaciones urbanas, y caracteriza la estructura territorial. Presenta la estructuración territorial, el trazado y el loteo como acciones de delimitación de dominios que configuran la estructura de soporte de la ciudad, dialécticamente relacionada con un repertorio de tipos edilicios, pero intrínsecamente más duradera que la edificación, y por ende, fundamento de identidad cualquiera sea el grado de planificación del desarrollo urbano. Concluye caracterizando las regulaciones de edificación como herramienta para el adecuado desarrollo de la ciudad, y postulando su organización en dos órdenes: uno más general encargado de controlar el proceso de densificación a largo plazo, y otro más particularizado que hace hincapié en la calidad presente del espacio y el paisaje urbanos.

"Buenos Aires Constantes Urbanas" se propone explícitamente valorizar la ciudad como medio de construcción, como manifestación y legado cultural. Algo que desde la introducción, señala tanto una confianza en la capacidad evolutiva de las ciudades cuanto una aversión



a las utopías urbanas y a la Ciudad Funcional de los CIAM en particular: esa colección de contenedores especializados producidos en serie, pintorescamente dispuestos sobre el césped y parcialmente disimulados por macizos de árboles, panacea revolucionaria del diseño urbano de los años 30 que se institucionaliza internacionalmente a partir de los 50 y convalida la dilapidación de un patrimonio territorial y edilicio.

Así el libro se inscribe en la corriente crítica que, a partir de la labor pionera de Jane Jacobs, Aldo Rossi y Colin Rowe en los 60, redescubre las virtudes del urbanismo pre y proto-moderno, y las contrapone a la problematización de una paráfrasis del parque romántico inglés, donde los rascacielos de origen norteamericano reemplazan a las glorietas y templetos aristocráticos, donde las autopistas veloces se añaden a los caminos peatonales.

Aunque marginal en la década del 70, esa corriente alimenta discusiones, investigaciones y propuestas de punta incluso en el ámbito sudamericano: recuérdese el proyecto para Santiago Poniente del equipo chileno Boza-Murtinho-Larrain que participa en la exposición "*Architettura razionale*" del 77 al lado de Rossi, Giorgio Grassi, James Stirling, Oswald Ungers, Mario Botta, los hermanos Krier y Rodrigo Pérez de Arce entre otros, así como el trabajo académico de Alfonso Corona Martínez en Mar del Plata y Belgrano o el de Miguel Ángel Roca en Córdoba.

A lo largo de los 80 su influencia se afirma en el circuito universitario de mayor inquietud intelectual; cabe citar aquí el Instituto de Diseño de la Universidad de Belgrano dirigido por Corona Martínez y el Posgrado de Diseño Urbano de la Universidad de Buenos Aires dirigido por Roca -con ambos se vincula el trabajo de Fernando Diez- así como la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica de Chile y el Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Río Grande do Sul, en Porto Alegre. A la vez, ideas asociadas empiezan a filtrarse en la práctica profesional, visibles en la rehabilitación del centro de Boloña o en el IBA de Berlín, donde la vivienda es la protagonista, tanto como en la renovación de los espacios públicos de Córdoba firmada por Roca, la de los de Barcelona bajo el liderazgo de Oriol Bohigas; y en el plan estricto que pasa a vigilar la nueva construcción dentro del París histórico.

Puede decirse que la contribución de Fernando Diez a ese proceso de revisión paradigmática se apoya en dos argumentos interrelacionados, uno centrado en cuestiones de caracterización tipológica, y el otro en cuestiones de control de la sustitución tipológica en el proceso de crecimiento de la ciudad.

Comparada con lo que se puede llamar Ciudad Tradicional, la Ciudad Funcional es tipológicamente reduccionista. En términos de división territorial, plantea la eliminación del lote y la adopción de una supermanzana como módulo mínimo. Prescribe la eliminación de cualquier espacio abierto privado en favor de un parque público continuo. Reemplaza el barrio por el zoning monofuncional. Borra la distinción entre tejido y monumento. Excluye otras tipologías de vivienda que no sean la torre y la barra. Sus especificaciones presuponen un terreno extenso libre de construcción, tierra arrasada. Aplicadas a lotes que soportan un tejido conformado por reglas distintas de escala

y/o continuidad, la consecuencia inevitable es una segmentación aleatoria y perceptivamente desastrosa.

Por otro lado, ese conjunto de especificaciones postula necesariamente un alto grado de centralización del proyecto, de la construcción y de la gestión de la ciudad. Promueve como principios de proyecto urbano la independencia entre el proyecto vial, el proyecto de edificación y el proyecto del espacio abierto a la vez que la especialización de sus responsables: ingeniero de tránsito, arquitecto, paisajista. Sin embargo, la concepción del proyecto de edificación como diseño industrial -o a lo sumo como diseño de un reducido número de prototipos para su reproducción literal- se conjuga a la aspiración de colectivizar todo el espacio abierto y al *zoning* multifuncional para legitimizar el rol y el rango más elevado del arquitecto planificador, el generalista que posee la visión completa de la ciudad, y que por lo tanto, puede reivindicar para sí la atribución de definir y distribuir los volúmenes construidos en su interior. La jerarquía entre estructura física, trazado y edificación de la ciudad se organiza unidireccionalmente, de arriba para abajo. En contraste, la Ciudad Tradicional presupone la interdependencia del proyecto de sus componentes -una fachada de calle es también una fachada de manzana. La existencia de jerarquías en su organización no excluye un flujo dialéctico e interdependiente de información entre estratos sucesivos de definición formal. La centralización del control formal sobre la ciudad es posible, pero no imperativa.

Los argumentos no se desarrollan linealmente, la comparación Ciudad Funcional / Ciudad Tradicional está más bien sobrentendida en el texto. El análisis de la evolución de la tipología residencial de Buenos Aires que encontramos en su bloque más denso constituye un aporte conceptual y metodológicamente importante a los estudios urbanos en general y a los estudios sobre la ciudad americana en particular. La descripción se plantea desde el punto de vista del arquitecto y no del historiador, incluyendo una convincente discusión de las interacciones entre tipos de vivienda urbanos y rurales e introduciendo las calificaciones precisas y potentes de hibridación tipológica y tejido segmentado. Al mismo tiempo ilustra la fecundidad de un proceso de revisión paradigmática que estimula la observación detallada de las ciudades reales y evidencia la riqueza y flexibilidad de la caracterización tipológica posible en la ciudad construida bajo reglas no-modernas.

La exposición de la importancia de las regulaciones en el control de la sustitución tipológica de la ciudad es el segundo aporte a destacar. Las regulaciones nunca preocuparon a los ideadores de la Ciudad Funcional porque concebían el proyecto de la ciudad como un gran proyecto de edificación implementado unitaria y sincrónicamente, a la manera de una gran composición *Beaux-Arts*; son sus epígonos - y sus epígonos tercermundistas en especial - los que perfeccionarían a ultranza la utilización de los códigos para crear caricaturas de la utopía. El redescubrimiento del potencial de los códigos es otro corolario de las discusiones de la década del 70, ejemplificada por el trabajo de Jaquelin Robertson, Jonathan Barnett y el

equipo de diseño urbano de la Administración Lindsay de Nueva York, las normas mínimas de urbanización para barrios residenciales de bajos ingresos firmados por el colombiano Germán Samper o el trabajo ya mencionado de Alfonso Corona Martínez. Las reflexiones de Fernando Diez avanzan en esa línea, sea analizando el impacto de los códigos en el caso concreto de Buenos Aires, sea introduciendo la útil discriminación entre regulaciones postulativas y restrictivas o articulando la distinción y las interdependencias entre proyecto urbano y proyecto de edificación.

Pero hay más razones para celebrar la publicación de este libro. La difusión disminuye la potencia crítica originalmente asociada a la revalorización de la Ciudad Tradicional, que se degrada frecuentemente en nostalgia y *pastiche*. De poco sirve reemplazar el culto de lo nuevo como fuente de toda bondad, por un antagónico pero esencialmente similar culto por lo viejo: ambas posiciones son indefendibles. En un campo intelectual y artísticamente más ambicioso, el manejo estilístico de la cuestión reproduce el equívoco de los años 30. Ahora hay suficiente testimonio de la autonomía de la arquitectura moderna respecto de la implementación de su Ciudad Ideal. Es incoherente identificar la crítica a esa Ciudad Ideal con la adopción de un lenguaje arquitectónico específico, como sugieren la experiencia del IBA o los manifiestos de los Krier.

Tampoco la problematicidad de la Ciudad Funcional invalida la justeza del diagnóstico de los CIAM en cuanto a los problemas de las ciudades burguesas de los 30, muchos de los cuales subsisten aún. Plantear la ciudad contemporánea a la imagen y semejanza estrictas de la ciudad tradicional es un absurdo. En términos semánticos, funcionales e históricos, "ciudad tradicional contemporánea" es una paradoja -aparte que ciudades tradicionales hay muchas, y casi todas hoy exhiben trozos de Ciudad Funcional.

En parte el problema es terminológico. Ciudad Tradicional y Ciudad Funcional son abstracciones y esquemas, que incluyen ambos componentes definibles como tipos urbanos. Pero los tipos de la Ciudad Tradicional son comprobadamente transtemporales y definidos esencialmente por su principio figurativo, que se mantiene bajo las evidentes diferencias de una calle en Pompeya, de la Lima colonial o del París haussmaniano. Mejor entonces sería llamarla Ciudad Figurativa ya que las especificaciones de base de los tipos propuestos por la vanguardia moderna derivan necesariamente de consideraciones funcionales y tecnológicas temporalmente circunstanciadas. En distintas condiciones de tiempo y lugar, la Ciudad Figurativa se particulariza con la introducción de variantes de los tipos fundamentales y, eventualmente, con la agregación de tipos distintos, como en la ciudad decimonónica. De ahí que las disfunciones observadas por la vanguardia moderna en la concreción de calles, barrios o tejido en las ciudades burguesas, no justifican la condena de los tipos a los que se remiten. Lógicamente nada más plausible que proponer su corrección en términos de la articulación de una Ciudad Figurativa Contemporánea.

La publicación de "*Buenos Aires Constantes Urbanas*" es oportuna en este sentido, porque no hay intimación al *revival* en las reflexiones que contiene. Fernando Diez reconoce enfáticamente que el cambio es ineludible en la ciudad viviente y la constancia de sus elementos físicos una función de la dificultad de modificación técnica, económica, social o política; observa que el mandato del arquitecto incluye un compromiso con la invención, aunque condicionada por un horizonte conceptual de posibilidades codificadas disciplinariamente (donde se puede situar el repertorio de tipos conocidos en un momento dado y los mecanismos proyectuales que soportan transformaciones tipológicas) y por el recorte selectivo del mismo que constituye el horizonte operativo de la acción arquitectónica - el mundo de los paradigmas vigentes, las regulaciones que los apoyan y los criterios que los justifican. Quizá abomine de las utopías por causa de la pretensión de eternidad que es intrínseca a las mismas, su convicción de haber hallado una perfección social y arquitectónica fija de antemano. Una de sus críticas contra la Ciudad Funcional es justamente la dificultad de renovación e innovación tipológica que la caracteriza, la coerción de la libertad proyectual que proviene de la transformación del lote en proyección volumétrica, mediante la eliminación del espacio abierto privado junto a la edificación. De ahí que su institucionalización como paradigma puede considerarse una regresión, porque reemplaza un esquema más diferenciado y por consiguiente con mayor potencial evolutivo.

Por otro lado la inercia institucional en el medio arquitectónico asegura que los patrones de la Ciudad Funcional sigan hegemónicos en muchos lugares -Brasil es un ejemplo. La incompreensión de las diferencias sutiles pero significativas entre proyecto de edificación y proyecto de diseño urbano persiste, incluso en escuelas donde se reconocen las falencias del urbanismo moderno; el trabajo sobre las regulaciones como herramienta de proyecto es todavía casi inexistente. Todo indica que la guerra está por ganarse todavía, y en este caso la munición aportada por Fernando es substantiva y bienvenida.





## INTRODUCCIÓN

Inadvertidamente en 1980 empecé a escribir este libro, que no es sino una reunión de trabajos de investigación, clases, artículos y ensayos, entre los que hace no mucho tiempo comencé a percibir una línea argumental común. En los últimos años se ha ido fortaleciendo en mí esa percepción, y con ello la idea de reunirlos en un libro; hasta que finalmente inicié con cierta determinación esta tarea.

Se comprenderá entonces que el resultado pueda contener repeticiones o carecer de una ilación más fluida, pues algunos de los artículos apenas si han sido repasados para que no desentonaran en el conjunto. Como contrapartida, espero que pueda aprovecharse una cierta autonomía de que gozan los capítulos, que permite leerlos separadamente.

*“La historia de las ciudades no es la historia de los monumentos, ni la de los grandes acontecimientos, sino la de la construcción trivial y la vida cotidiana;...”*

*Panerai, Castex, Depaule*

Los libros de historia abundan sobre nombres de reyes y generales, los personajes públicos que protagonizan estos libros, tanto como los edificios excepcionales, las catedrales, los palacios o los teatros, son la materia prima de los libros de historia de la arquitectura. ¿Dónde están los cientos de soldados que se batían en las batallas, dónde están los miles de campesinos que cosechaban el trigo? ¿Cómo eran sus casas y cómo vivían?

Esta otra historia más modesta es el verdadero soporte de la historia oficial. Porque sin soldados ni campesinos, no habría batallas que librar ni campos que defender, y no habría tampoco, ciudades que construir. Al fin y al cabo, qué es la ciudad sino los cientos y miles de edificios anónimos que dan forma a sus calles y plazas.

Valoramos los grandes edificios públicos de una ciudad como la expresión última de su cultura. ¿Pero son estas manifestaciones excepcionales las que expresan la identidad y el carácter de sus habitantes, su manera de ser y de habitar, o lo son en cambio las miles de viviendas comunes que constituyen sus plazas y barrios?

Estamos excesivamente habituados a percibir los objetos de la cultura como creados por personas individuales. Y esto es lógico, puesto que es a través de estas creaciones individuales que nos relacionamos con la cultura. Conocemos la literatura a través de un libro que tiene un autor y un argumento precisos. Pero no es justamente aquello que tiene de particular este libro lo que nos revela a la literatura, sino lo que tiene en común con otros libros.

Es que los estilos, el género, la literatura o la lengua misma, no son cosas que, siendo creadas, puedan compararse con aquellas por medio de las cuales tomamos contacto con ellas y las conocemos. Pues no son el producto de una acción individual ni de un grupo particular de gente. Ni tampoco el de una voluntad o determinación. Son más bien la manifestación de un conjunto de acciones diversas. Una manifestación que refleja el modo de ese accionar, su carácter.

Lo curioso es que cada uno de nosotros sólo puede acercarse a esa manifestación colectiva a través de un número relativamente pequeño de muestras, obras que invariablemente son el producto de voluntades individuales; y que sea precisamente todo aquello que no tienen de individual y de personal lo que nos acerca al fenómeno de la cultura. Si cuando leemos una novela argentina, lo que más apreciamos es la originalidad e individualidad de la obra, aquello que la hace un producto único y diferenciado, sin embargo es todo aquel otro aspecto de la obra en que es común a otros libros lo que nos acerca a la literatura argentina. En algo profundo, algo que subyace a la forma y la trama de cada novela, hay una actitud, una forma de hacer y de escribir que hace distinta la literatura argentina de la literatura española.

Así toda obra del hombre encierra dos facetas. Una que la individualiza y singulariza diferenciándola de toda otra obra. Y otra que la asimila al contexto de su tiempo, que la hace parecida a otras con las que comparte un espíritu y una concepción de las cosas. La primera se corresponde con el componente artístico en cuanto expresión personal, la segunda con el componente cultural; aquello respecto de lo cual la obra es a la vez manifestación y contribución, testimonio y aporte.

Pero en todo caso, lo más paradójico es el hecho que la cultura es accesible para cada uno de nosotros a través de muestras fragmentarias, y más paradójico aún, que estos fragmentos infinitesimales puedan transmitirnos fehacientemente, incluso más allá de la voluntad de sus autores, el carácter de la cultura que los soporta.

El espíritu griego no está en todo aquello que hace del Partenón un templo excepcional, sus ocho columnas,...etcétera, sino en todo aquello en que se parece a los demás templos griegos. La cultura está en la cualidad griega del templo, y no en la cualidad Partenón.

Sin embargo, lo que extensivamente podríamos llamar la cualidad griega, es lo que pasa inadvertido en cualquier manifestación contemporánea de la cultura. Tanto para el público, para el crítico, como para el autor, lo importante parecieran ser los rasgos distintivos y excepcionales de la obra: la cualidad Partenón. Sin embargo todo ello puede sostenerse porque está afirmado sobre la sólida base de la cualidad griega.

Lo cultural es aquello que nos es común, que no es creado por una voluntad individual ni es prerrogativa de nadie en particular, pero es sólo a través de las creaciones individuales que nos es accesible, puede transmitirse de unos a otros y acumularse para producir la civilización. Una acumulación milenaria de experiencias individuales, sin la cual cualquiera de nosotros permanecería en estado cavernario.

La historia que relata un libro, su estilo particular, sus personajes y su ambiente, son la figura que vemos sobre el fondo imperceptible de la lengua y la literatura que lo sustentan. Sólo la distancia milenaria que el tiempo impone al arqueólogo entre él y las obras que contempla puede invertir esta relación, haciendo de la cultura la figura visible que se distingue nítidamente sobre el fondo imperceptible de las particularidades artísticas que destacan a la obra y a su autor.

Nos resulta difícil, a veces imposible realizar esta inversión figural con nuestra propia cultura, que permanece oculta a nuestros ojos bajo la variedad aparente de sus infinitas manifestaciones. Como observadores y protagonistas, somos incapaces de comprender hasta qué punto, los objetos que producimos nos describen y nos explican a nosotros mismos.

Las ciudades, en tanto fenómeno cultural, no son ajenas a esta paradoja, y lo que vemos en ellas como forma, como figura que las distingue a unas de otras, no es más que el fondo, lo contingente de una forma que les es común. Esta es la idea que subyace estos escritos, y su propósito es en todo caso, contribuir a describir esa forma. Y contribuir también, a valorizar la ciudad como medio de la construcción de la cultura. La ciudad no sólo como ámbito y escenario, sino también como manifestación y legado.

El tema de la individualidad y el carácter es recurrente en estas páginas, pues es el tema de la unidad del todo y la individualidad de las partes. Así como una única célula humana contiene la información completa del todo, del organismo humano y de la vida, un fragmento de la cultura, o de la ciudad, contiene la información que la describe. Como una parte, pequeña y fragmentaria puede expresar al todo, y cómo a la vez puede adquirir individualidad, identidad y un carácter diferenciado, es la paradoja última no sólo de aquello que llamamos cultura, quizá también de todo lo que entendemos como un orden posible.



## Capítulo 1

### LA TIPOLOGÍA COMO PROCESO DE CAMBIO

La actitud inicial que naturalmente tenemos al estudiar la tipología edilicia de vivienda en una ciudad determinada, es a concentrarnos en aquellos grupos de edificios que por ser parecidos entre sí pueden describirse inmediatamente como un grupo característico, y por lo tanto podemos sin mayor dificultad, definirlos como pertenecientes a un tipo edilicio. Pero simultáneamente, esto implica dejar en un cono de sombra, a aquel otro conjunto de edificios, quizá tan numeroso como el primero, que parecería carecer de interés desde el punto de vista tipológico.

Cabe preguntarse entonces, qué utilidad y qué valor explicativo tiene un concepto que sólo puede explicar una parte del fenómeno que observamos.

La ciudad de Buenos Aires nos enfrenta a este tipo de problemas por la extraordinaria variedad de edificios de vivienda que presenta. En realidad esta es la situación característica de las ciudades americanas, y en general de la ciudad del siglo XIX en adelante.

Ella se contrapone a la de la ciudad histórica europea, donde la variedad de los edificios es tanto menor, que con relativa facilidad estos pueden agruparse en clases, y estas definirse como tipos, pues entre los individuos o edificios de cada clase predominan las constantes por sobre las variaciones. Por lo tanto el número resultante de grupos así conformados es lo suficientemente reducido y homogéneo como para constituirse en una explicación sistemática al conjunto de los edificios de la ciudad. Un ejemplo paradigmático de esta situación es la ciudad de Brujas.

Pero en el caso de Buenos Aires, un enfoque exclusivamente clasificatorio naufraga inexorablemente en la excesiva variedad de los edificios, pues o bien es necesario definir tantos grupos que nos aproximamos al extremo de tener tantas clases como edificios intentamos clasificar; o por el contrario, al reducir el número de grupos, la variedad dentro de cada conjunto es tan grande que se hace imposible una descripción genérica de sus edificios, o esta es excesivamente vaga y general. A la vez, los conjuntos así definidos tienden a intersectarse unos con otros, pues hay edificios que pueden pertenecer simultáneamente a varios de ellos.

Se hace entonces evidente que el enfoque meramente clasificatorio es incapaz no ya de explicar, sino también de ordenar las relaciones entre los edificios, pues la lógica que los



Brujas: la convergencia morfológica de los edificios simplifica su agrupamiento y por lo tanto las clasificaciones tipológicas



Buenos Aires: en la ciudad americana la variedad especialmente amplia de sus edificios nos enfrenta a la disyuntiva entre clasificarlos en pocos grupos demasiado heterogéneos o en grupos más homogéneos, pero que entonces son demasiado numerosos.



relaciona rebasa los datos de una visión sincrónica del problema. Tampoco aportaría una explicación a la complejidad de los edificios, el reducirlos a tipos tan generales que no sea posible relacionarlos con los procesos urbanos que les dieron origen y son la explicación misma de sus características. Pues si para algo deben servir los estudios tipológicos, es para develar las relaciones determinantes que se establecen entre los edificios y los restantes aspectos de la forma urbana, la manzana, el trazado, etc., revelando con ello, su propia lógica histórica.

No tiene sentido entonces, adaptar los datos de la realidad a una definición de tipo arquitectónico considerada apriorísticamente como válida, si ésta no es capaz de explicar por completo el fenómeno que estudiamos.

La idea de tipo arquitectónico, en cuanto concepto abstracto, está definida en todo caso por su valor instrumental para explicar la realidad, para explicar el origen, el sentido de la forma de los edificios, y su relación con un cierto significado social. Como dice Carlo Aymonino: la tipología edilicia es un instrumento, no una categoría.

De manera que si las similitudes entre los edificios son insuficientes para relacionarlos, deberemos considerar el valor de sus diferencias.

Para ello es necesario introducir el concepto de referente tipológico. Un concepto que necesariamente implica una visión diacrónica, en la que los edificios deben ser considerados en relación a su fecha de origen, es decir que los edificios que son distintos comienzan a relacionarse por su prelación en el tiempo. Así un edificio, o un grupo de edificios similares, pueden ser considerados como el precedente de otro edificio o grupo, que lo sucedió históricamente. Ambos grupos son distintos, pero tienen rasgos en común que los relacionan.

### **El *hotel particulier***

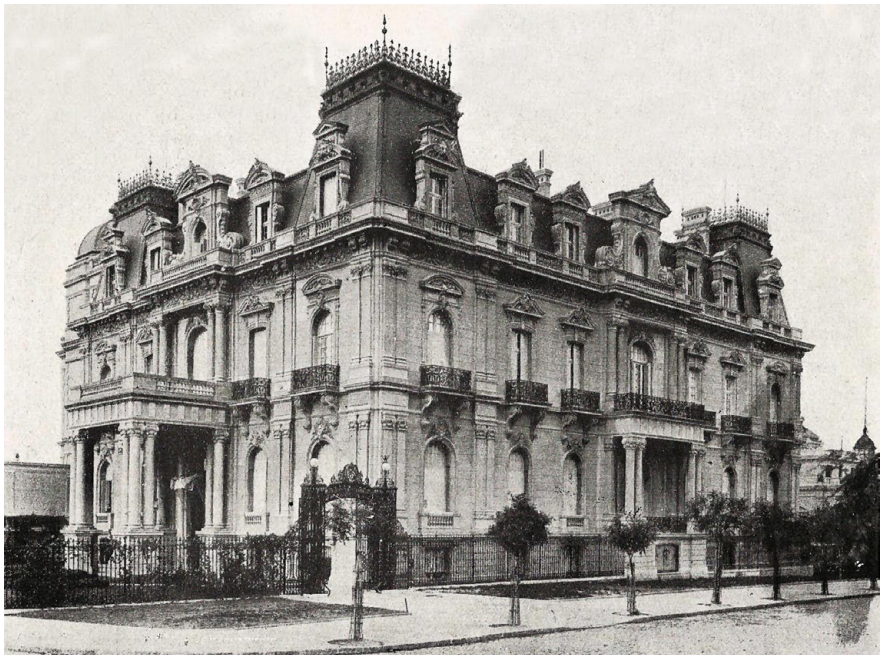
La descripción que Michael Dennis (1) hace de las transformaciones del *Hotel Particulier* francés, sirven para ilustrar esta idea si se las relaciona simultáneamente con las circunstancias que rodean el proceso. A la vez, esta es una descripción que se hace necesaria para comprender el papel que el mismo tipo, trasplantado a Buenos Aires a principios de siglo, tuvo en el desarrollo de la tipología edilicia local.

El *Hotel Particulier* se desarrolla en París entre el siglo XVII y el XIX. En este período de tiempo Dennis identifica tres estados de desarrollo, diferenciados especialmente por la relación del edificio con el terreno. Estos son el período Barroco, el Rococó y el Neoclásico. La transformación del tipo a lo largo de estos tres períodos puede apreciarse en los ejemplos del Hotel de Beauvais (1657), el Hotel de Matignon (1721) y el Hotel Saint Germain de Claude N. Ledoux (1770) y esta evolución puede ser atribuida a la influencia de un edificio rural, el *Chateau*.

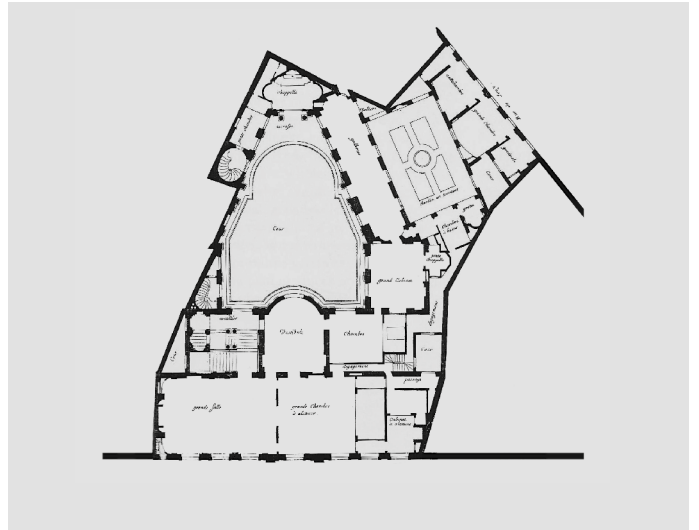
Chateau de Balleroy,  
Francia. El *chateau*  
es un edificio  
rural, exento, cuya  
composición exalta  
esas cualidades.



Palacio Ortiz  
Basualdo sobre la  
Plaza San Martín en  
Maipú y Arenales,  
Julio Dormal, 1909  
(demolido en 1936)



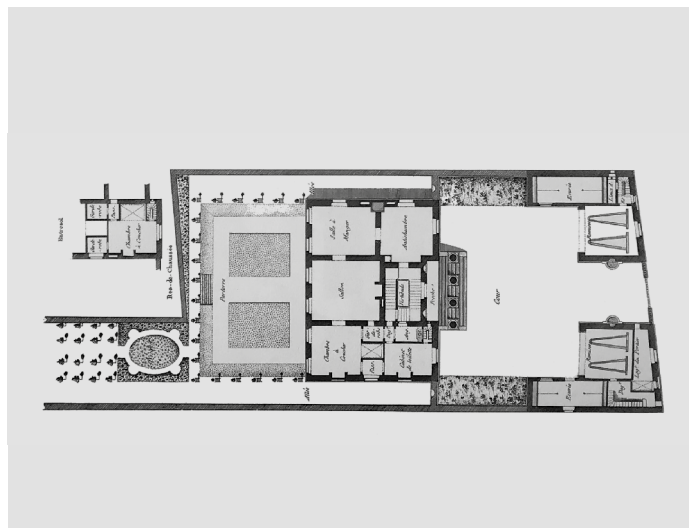
Hotel de Beauvais, Antoine Le Pautre, 1654, Paris. La planta alta muestra una composición que se desarrolla alrededor de un patio regular, lo que permite al edificio adaptarse a la irregularidad del terreno completando disciplinadamente el espacio urbano de las calles.



Hotel de Matignon, Jean Courtonne, 1721, Paris. La composición tiende ahora a formar un cuerpo compacto para el *corp de logis*, que sobre el jardín posterior se expresa como un pabellón exento.



Hotel de Saint Germain, Claude N. Ledoux, 1770, Paris. En este último período del desarrollo del *hotel particulier* parisino, el edificio adquiere una composición exenta, a pesar de ocupar un estrecho terreno urbano.



El *Chateau* es un castillo con defensas ligeras que domina el territorio circundante. Se trata de un edificio exento, con pabellones que abrazan un territorio sobre el que proyecta su dominio. Este territorio está simbolizado por los jardines que rodean el edificio, los que están delimitados por muros o verjas de bajo porte y los propios edificios complementarios o de servicio. El Chateau de Balleroy o el de Vaux le Vicomte ejemplifican esta situación, existiendo una completa identificación entre el edificio, la tierra que lo rodea, y el propietario del cual a su vez es tributaria. Pues el condado, el edificio y el señor llevan el mismo nombre. Es esta nobleza precisamente, el grupo social de referencia para la naciente burguesía que, al menos en una parte importante, será la que construirá las versiones más tardías del *Hotel francés*.

El *Hotel Particulier* es un edificio de carácter netamente urbano que surge en el centro de París como la residencia urbana de la nobleza que anteriormente había tenido en sus tierras rurales su lugar natural de residencia. El hotel del primer período, es un edificio completamente subordinado a la disciplina de la manzana que debe conformar y la alineación de las calles o plazas que enfrenta. La irregularidad del lote es ocupada por habitaciones de diversos tamaños, lo que permite a la composición configurar un patio interior de forma regular: el "*cour d'honneur*", que será el organizador de toda la composición.

En la planta baja, entre este patio y la calle, se disponen las habitaciones de servicio, las caballerizas y garages. De manera que lo que da acceso al patio de honor es un pasaje con una gran puerta o "*porte cochere*", que permite la entrada de los carruajes al patio de honor, desde donde se tendrá acceso a las habitaciones principales del edificio. En alguna parte del terreno, generalmente atrás, se reserva suficiente lugar para un jardín, al menos cuando la superficie del terreno lo permite.

Pero, progresivamente, primero en el período Rococó y ya con más fuerza en el Neoclásico, esta configuración en que los espacios vacíos, o sea la calle y el patio, dominan formalmente lo construido, se irá modificando. El "*corp de logis*", o cuerpo principal del edificio que alberga las habitaciones nobles, irá adquiriendo una mayor determinación formal en desmedro del patio de honor. De manera que este bloque central asumirá cada vez más la retórica de un edificio pabellonizado, tanto sobre el patio frontal como sobre el jardín posterior, aludiendo a la forma exenta del *chateau*. Este predominio formal de lo edificado sobre los espacios abiertos, empieza a insinuarse en el período Rococó, como lo ilustra el Hotel de Matignon (1721), y terminará de definirse en el período Neoclásico con la subordinación formal de los vacíos a la identidad exenta de lo edificado, como lo ilustra el Hotel Dorlian (1789) o el Hotel Alexandre (1766).

Podemos decir que este proceso de cambio es impulsado por una visión en que el *chateau* aparece como un edificio más prestigioso, erigiéndose en el referente que impulsa la transformación del hotel urbano, a medida que éste último intenta apoderarse de los significados del primero.



## El *hotel* en Buenos Aires

El caso del *Hotel Particulier* parisino es pertinente a Buenos Aires pues a partir de los comienzos del siglo XX va ser el modelo para la construcción de la clase pudiente porteña, período que es coincidente con un extraordinario desarrollo económico de la Argentina, cuyos frutos se verán reflejados especialmente en este tipo de vivienda, ya sea en la versión más urbana de Hotel que ocupa grandes lotes con frentes a tres calles (Palacio Paz, Palacio Anchorena), ya sea en la versión exenta con obvias referencias al *chateau*, Palacio Ortiz Basualdo frente a la Plaza San Martín (Julio Dormal, 1909, demolido en 1936), Palacios Duhau (Av. Alvear 1683/93, Carlos Ryder, ca. 1890) y Errázuriz (Av. Del Libertador 1902, René Sargent, 1911-1917). En ambos casos se presta especial atención a la secuencia de ingreso que reconoce como valor significativo el acceso vehicular al interior del territorio dominado por el edificio (sus jardines), y el posterior ingreso peatonal al edificio.

La mayoría de los hoteles más importantes se concentrarían en una pequeña área del Barrio Norte, pero básicamente en torno de la Avenida Alvear y la Plaza San Martín. Sobre la Avenida Alvear se ubicarán en lo alto de la barranca, de manera de tener acceso por el lado de la Avenida y un jardín posterior con visuales ininterrumpidas al estuario del Río de la Plata sobre el lado opuesto. El ideal de esta situación, que se manifestará cuando la disponibilidad de terreno lo permite, es la de un palacio exento rodeado por completo por jardines.

Observando el estado actual del área, es posible ver un conjunto muy heterogéneo de edificaciones, desde las grandes residencias de principios de siglo aún sobrevivientes, hasta los edificios de vivienda colectiva más recientes. Todos estos edificios tan distintos entre sí pueden, sin embargo, ser vistos como relacionados en el tiempo. La evolución del tratamiento de la secuencia de ingreso y los elementos simbólicos que la configuran, va variando a medida que la densificación de la ciudad produce, primero, la reducción del número y el tamaño de los lotes disponibles y, después, la densificación en altura genera el edificio de vivienda colectiva.

A lo largo de este proceso es posible observar el intento de conservar los significados pertenecientes al tipo que genéricamente se llamaba *palacio*, a la vez que van disminuyendo las posibilidades de desarrollar la composición que los materializa. Estos significados se expresan en la naturaleza exenta del edificio, un territorio o jardín propio que se interpone entre el edificio y la calle, y una secuencia de ingreso que supone la entrada vehicular a este territorio, del que solo después se descenderá para acceder al edificio propiamente dicho, protegido por un pórtico precedido por una escalera ceremonial. Estos rasgos son representativos del status social del edificio, no solo por la tradición arquitectónica a que hacen referencia, sino por cuanto denotan la importancia del edificio y el carácter protocolar de la situación de ingreso que diferencia entre accesos principales, secundarios, y de servicio.



Tramo de la Avenida Alvear (alrededor de 1940), donde se advierte la localización preferida de las grandes residencias, con acceso sobre lado norte de la avenida, y con sus jardines sobre la antigua barranca del río. Sobre Rodríguez Peña el Palacio Duhau, y en el extremo opuesto la Plaza Carlos Pellegrini, allí el gran edificio sobre su lado sur es el Palacio Pereda (ahora Embajada del Brasil), al lado, la Embajada de Francia o Palacio Ortiz Basualdo, y descendiendo por Cerrito hacia Posadas, el segundo edificio del lado Este es el Palacio Alzaga Unzué



Palacio Duhaus, Carlos Ryder, ca. 1890



Palacio Alzaga Unzué, Roberto Prentice, 1916

Palacio Ortiz Basualdo, Pablo Pater, 1913



Palacio Pereda, Louis Martin y Julio Dormal, 1919-1936



Poniendo este conjunto heterogéneo de edificios en un orden aproximado, pero no necesariamente cronológico, puede verse todavía en este pequeño sector de Buenos Aires cómo los predecesores de los edificios más recientes los han influenciado, de manera que cada edificio puede ser visto como el referente del que lo sucede, y en su conjunto, todos estos edificios pueden ser vistos como una familia.

En el Palacio Duhau el edificio contiene todos los rasgos antes mencionados, está rodeado por un jardín y la composición pabellonizada exalta su condición exenta. Una verja rodea el jardín con portones que permiten el ingreso vehicular al terreno en un circuito con entrada y salida. La creciente disminución de los terrenos obligará a continuación a abreviar esta relación del edificio con la calle. Primero se perderá la condición efectivamente exenta, pero no la retórica, como en el palacio Alzaga Unzué (Cerrito 1441, Roberto Prentice, 1916), que ha rotado y ya no mira la calle sino que su fachada principal enfrenta su propio y único jardín, convirtiéndose en una construcción que es semiexenta. El palacio Ortiz Basualdo de Arroyo y Cerrito (Cerrito 1390, Pablo Pater, 1913) tampoco es un edificio aislado, pero su posición de esquina le permite conservar la retórica exenta pues conserva tres lados libres aunque tiene una medianera sobre el lado sur. En este último caso la entrada vehicular al terreno se ve disminuida a una mínima expresión. En ambos casos se conservan todas las características de una composición aditiva a pesar que los edificios sean sumamente compactos. Una retórica que alude a pabellones, básicamente a través del tratamiento de los techos de las mansardas, y con pequeños adelantamientos y retrasos en las fachadas.

Una nueva situación aparece con el palacio Pereda, hoy embajada del Brasil (Arroyo 1130, Louis Martin y Julio Dormal, 1919-1936), pues el edificio ha perdido totalmente su jardín de frente. Se ha renunciado a la declamación de un territorio propio aunque la composición logra conservar la retórica exenta de un edificio pabellonizado, pues por sobre la planta baja, la parte central del edificio se retira del frente. Esto se realiza en beneficio del tamaño del jardín posterior, de manera que éste es el único jardín, a diferencia de sus antecesores inmediatos como el Palacio Fernández de Anchorena, hoy Nunciatura (Av. Alvear 1605/37, Eduardo Le Monnier, 1909) que mantenían un jardín público sobre la calle, y otro privado sobre el lado opuesto. Es que como el edificio ha rotado, no ya parcialmente como lo había hecho el Alzaga Unzué, sino completamente, su pórtico de acceso se encuentra ahora sobre el jardín posterior. Dos portones a cada lado de la fachada de frente permiten formar un circuito de entrada y salida que pasa por este jardín y da acceso al pórtico de ingreso.

A la inversa que en la transformación del *hotel particulier* parisino, aquí el *palacio* se va convirtiendo en un edificio entre medianeras cada vez más urbano bajo la creciente restricción del tamaño de los terrenos y los presupuestos disponibles.

En el caso del Hotel Camuyrano (Viamonte 1856, Alfredo y Alberto Olivari, ca.1920) puede verse una disposición que alcanzaría una gran estabilidad. La "*porte cochere*" conduce

Petit Hotel sobre  
Av. Alvear 1780,  
Residencia Llobet,  
Alejandro Christophersen,  
1904



Av. Alvear 1727,  
edificio de  
departamentos. El  
ingreso peatonal  
y vehicular se  
superponen en una  
*porte cochere* que  
lateralmente permite  
acceder al hall de  
ascensores

Edificio de vivienda  
colectiva sobre Av.  
Alvear 1727



desde la calle hasta el jardín posterior donde se encuentran los garages, y es en el transcurso de este recorrido desde donde se ingresa peatonalmente, en forma transversal, a través de una escalera casi simbólica. De manera que el recorrido y el pórtico de entrada se resuelven en un mismo espacio y composición.

En los casos donde el edificio toma el nombre de *petit hotel*, puede verse que el jardín de frente que se conserva es exclusivamente simbólico, y las ya exiguas medidas del terreno obligan a separar completamente la entrada peatonal del ingreso al garage. También se ha perdido la posibilidad de otorgar una simetría al edificio, de modo que el edificio cuenta con un único pabellón figurado sobre uno de sus lados. (Residencia Llobet, Av. Alvear 1780, Alejandro Christophersen, 1904)

En el ejemplo de Av. Alvear 1727 se recupera la unidad de la secuencia de ingreso vehicular y peatonal, solo que ahora se trata de un edificio de vivienda colectiva. El único ingreso tiene todos los atributos de la "*porte cochere*", que deja ver un vestíbulo de entrada cuyo solado es del mismo material que el de las veredas exteriores del edificio, pues se trata de una calzada donde ingresan los vehículos y desde donde, también lateralmente, se accede al hall del edificio. El recorrido del vehículo puede seguir hacia el fondo del terreno, donde eventualmente hay un jardín, garages, o ambas cosas. Sobre el frente, el edificio mantiene un pequeño jardín con una verja, que formaliza la división entre el territorio del edificio y el de la calle. El techo en mansarda conserva todavía la referencia, más débil, a la composición pabellonizada aunque de hecho se trate de una fachada totalmente plana. De manera que del primer ejemplo al último, puede observarse un proceso en el que se intentan conservar los rasgos salientes de los referentes, a la vez que los edificios van cambiando sustancialmente su implantación, su programa y su composición.

El ordenar este conjunto de edificios por sus diferencias, propone una articulación temporal entre ellos. La secuencia precisa en que los disponemos permite interpretar los sucesivos cambios como una modificación cuantitativa en cuanto a su tamaño, y cualitativa en cuanto a una composición que es restringida por la disminución creciente en los recursos, tanto en la disponibilidad de tierra en el área como en el presupuesto del comitente. Ante estas limitaciones se observa el intento de conservar los significados sociales característicos de los edificios preexistentes que están expresados en la relación del edificio con la calle y la secuencia de ingreso. Desde este punto de vista, nuestra atención no debe fijarse en cada edificio de la secuencia, sino en lo que hay entre ellos, en sus diferencias. Pues se trata de observar un movimiento y no las constantes entre los edificios. Como en un dibujo animado, en que la ilusión del movimiento está producida tanto por las similitudes como por las diferencias que hay entre los dibujos, la clave es la secuencia específica de los sucesivos edificios. Si mezcláramos los dibujos



la ilusión se perdería, así como se perdería el sentido de la evolución tipológica.

Considerar los edificios como relacionados por sus diferencias tanto como por sus similitudes, permite hacer una interpretación tipológica que supera las limitaciones de una lectura exclusivamente sincrónica. De manera que el concepto de referente tipológico nos permite relacionar los edificios en el tiempo, ordenándolos genealógicamente como pertenecientes a una descendencia en que todo este conjunto de edificios tan distintos, aparecen como los miembros más jóvenes o más viejos de una misma familia.

No es posible realizar esta tarea si no se tiene como guía la comprensión de los procesos de crecimiento y transformación de la ciudad en su conjunto. Pues son éstos los que completan los datos necesarios para percibir el sentido y la ilación del proceso de transformación tipológico.

### **Tipología y cambio**

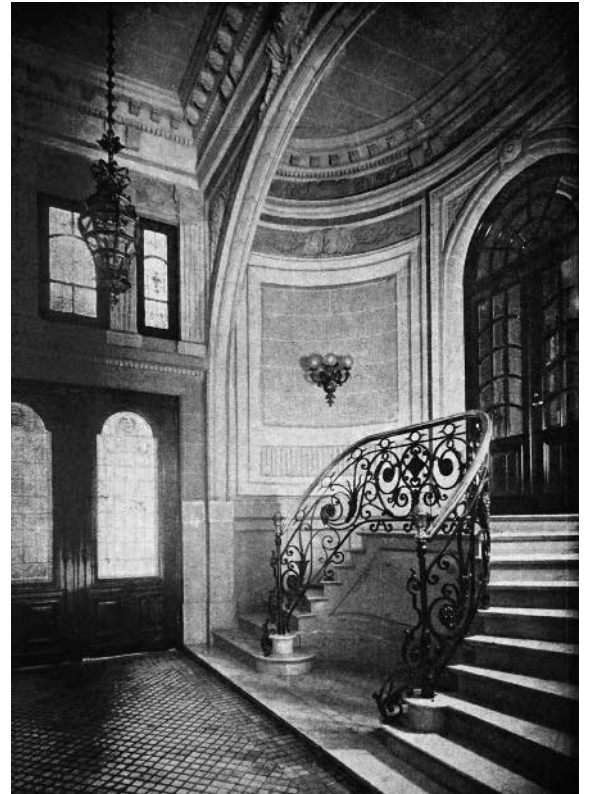
Podemos volver entonces sobre el conjunto de los edificios de la ciudad y ordenarlos agrupando aquellos que son parecidos en grupos. Notaremos que hay pocos grupos bastante grandes en cuanto al número de sus individuos, y muchos grupos bastante pequeños. Nos ocuparemos entonces primero de los grupos grandes, que corresponden a tipos edilicios consolidados, o sea que perduraron en las preferencias del público, y por lo tanto de los constructores, durante un período prolongado. Podemos a continuación relacionarlos en el tiempo en la medida que unos puedan interpretarse como referentes de otros hasta formar una familia tipológica. Esto presenta ciertos problemas metodológicos y de interpretación respecto del orden cronológico de los tipos, pues cuando un nuevo tipo ha comenzado a construirse, no necesariamente ha cesado la construcción de aquel que constituye su referente inmediato, y por lo tanto, edificios de estos dos tipos pueden ser eventualmente contemporáneos. Por otro lado, un tipo edilicio puede tener más de un referente.

Pero podemos momentáneamente simplificar estas cuestiones, de manera que en una familia tipológica así armada, los edificios que no pueden asimilarse a ninguno de los tipos definidos, pueden en cambio formar parte consistentemente de la secuencia de transformación en el paso de una disposición estable, o *tipo*, a otra, apareciendo como las situaciones intermedias que los relacionan. Esto valdría tanto para edificios individuales, como para los grupos excesivamente pequeños de edificios.

Podemos imaginar un gráfico en que las abscisas representan el cambio, o sea las diferencias entre un tipo y otro, y las ordenadas el tiempo expresado en años o décadas. En él los edificios de la ciudad aparecen como puntos distanciados según su fecha de construcción y sus diferencias. Esto último no es cuantificable, así que el gráfico es puramente explicativo.

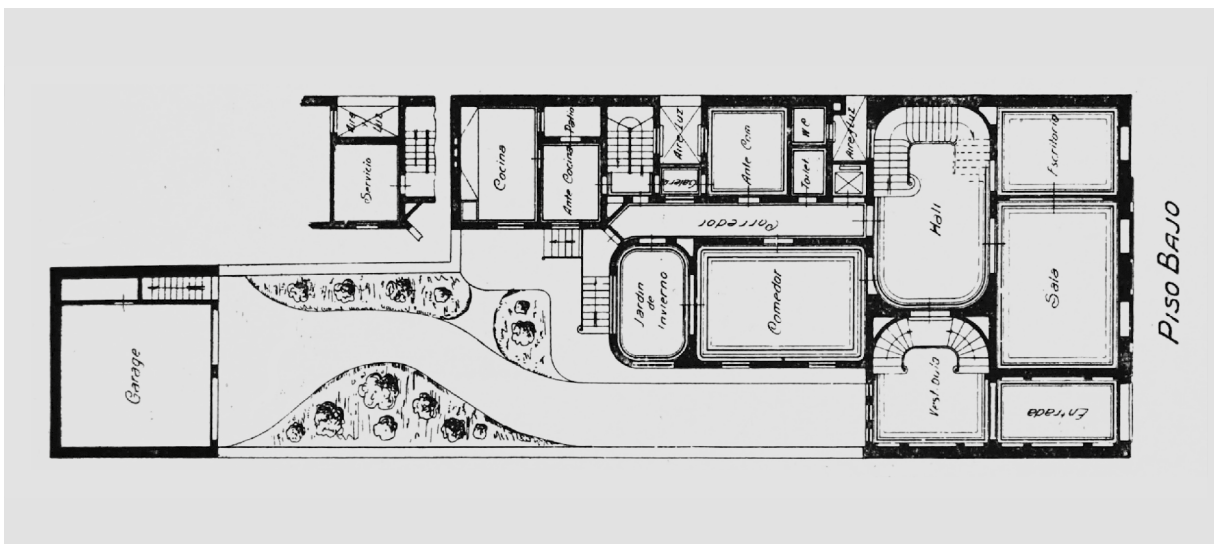


Hotel Camuyrano, Alfredo y Alberto Olivari,  
Viamonte 1856, Ca. 1921, fachada



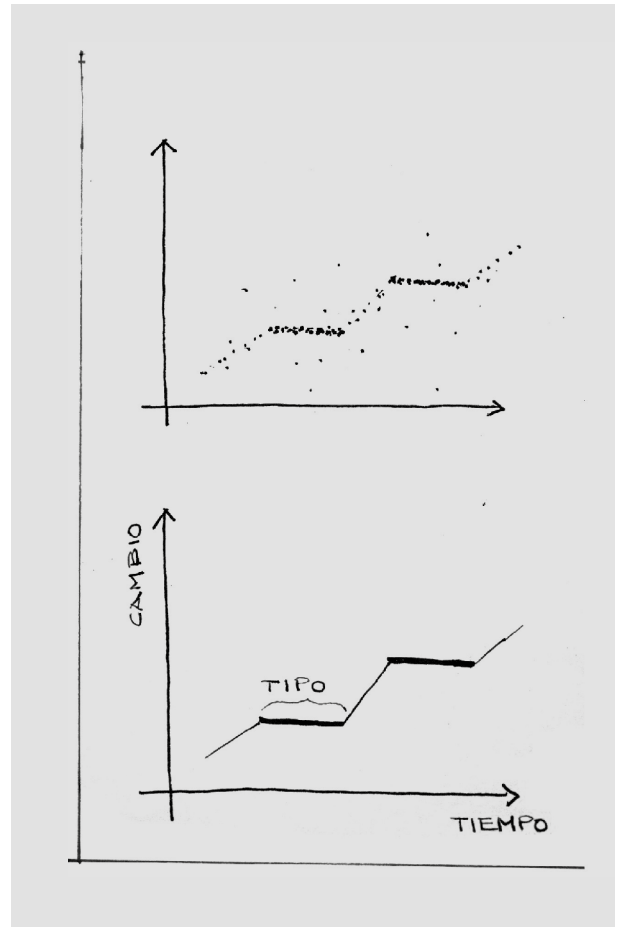
idem, paso hacia el garage ubicado en el jardín posterior. Allí se desciende del coche para ascender ritualmente por una escalera imperial

idem, planta baja

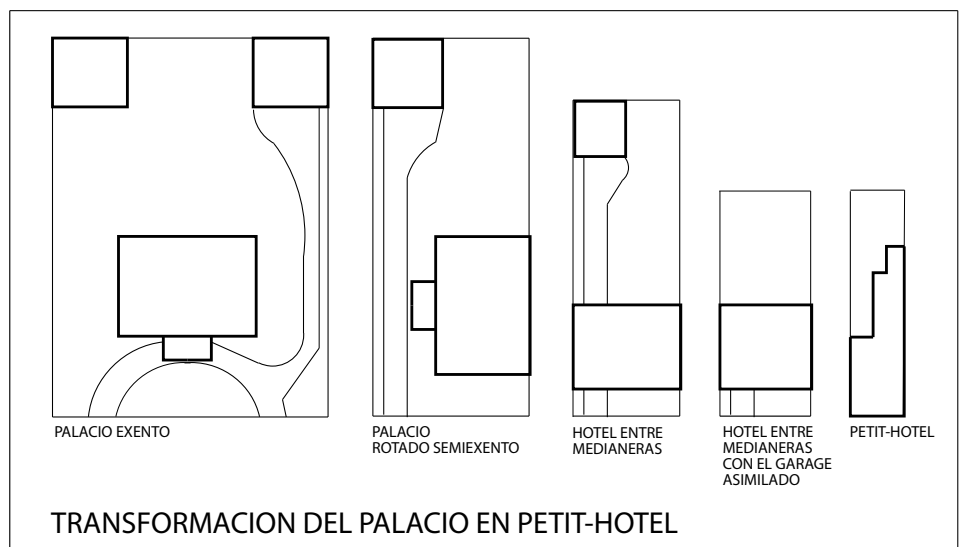




Podemos imaginar un gráfico en que las abcisas representan el cambio, o sea las diferencias entre un tipo y otro, y las ordenadas el tiempo expresado en años o décadas. En él los edificios de la ciudad aparecen como puntos distanciados según su fecha de construcción y sus diferencias. Esto último no es cuantificable, así que el gráfico es puramente explicativo. Finalmente, cuando durante un período de tiempo se repite la construcción de un mismo edificio, la sucesión de puntos que éstos representan termina por definir una raya horizontal, o tipo edilicio. El conjunto entero es una tipología



Transformación del Palacio en Petit-Hotel. Abreviación progresiva de la secuencia de ingreso, obsérvese la evolución de la posición del garage



Dos edificios iguales, o muy parecidos ocuparán la misma línea en las abscisas, y una cantidad generosa de ellos distribuida a lo largo de un período de tiempo, formará una raya horizontal. Esta representa un tipo edilicio y el período en el cual tuvo vigencia, por ejemplo el *palacio* tal como lo hemos descrito. Otro tipo, digamos el *petit hotel* dibujará otra raya en posición distinta.

Los edificios que se encuentran próximos a uno u otro tipo, y que se construyeron en el lapso de tiempo comprendido entre la declinación del primero y el surgimiento del segundo tipo, pueden ser vistos como ensayos o variaciones efectuadas sobre la base formal y significativa del más antiguo, cuyo progresivo perfeccionamiento y ajuste a las nuevas demandas sociales y recursos disponibles, terminará por producir una nueva configuración estable, o sea un nuevo tipo edilicio. Constituyen el medio que hace posible el paso de un tipo a otro, la línea argumental que los vincula haciendo posible la transformación.

No pertenecen ni podrían pertenecer a grupos grandes, pues no son edificios que hayan encontrado todavía una ecuación formal que resuelva la clase de circunstancias sociales y económicas que la hora les ha planteado, pero son en cambio el medio para encontrarlas, pues son las pruebas experimentales que hacen posible orientar la búsqueda. Son variaciones posibles sobre los tipos preexistentes, una búsqueda proyectual que culminará en el momento que una de estas nuevas invenciones, o prototipos, sea apropiado por la comunidad en su conjunto como la expresión de sus necesidades, aspiraciones y posibilidades, identificándose con ella y reproduciéndola en sinnúmero de construcciones. Algunas de las líneas argumentales de los prototipos producidos terminarán en vías muertas, como el linaje extinguido de una especie que la selección social termina por descartar, pero habrán servido como comparación y como medida de la línea argumental que finalmente producirá una nueva disposición estable, un nuevo tipo edilicio.

Relacionando los grupos consistentes y más o menos numerosos de edificios, o *tipos edilicios*, con sus referentes podemos construir una familia tipológica, o *tipología*, que contiene a su vez las clases de edificios exóticos que no pueden integrarse en grupos, o *prototipos*, pero que en cambio pueden ser vistos como lo que relaciona a cada tipo con su referente.

De manera que la tipología se compone de tipos y prototipos. En ella pueden observarse períodos dominados por la atipicidad y la variedad de los edificios construidos, éstos se corresponden con la obsolescencia de un tipo y la búsqueda de una nueva disposición. Un período dominado por la experimentación y la innovación tipológica: por los *prototipos*.

Y períodos caracterizados por la repetición y el perfeccionamiento de una disposición consagrada, el dominio de una clase específica de edificio: el tipo edilicio. Si bien son los períodos de repetición los que históricamente definen el tipo, son los de variación los que revelan las relaciones entre éstos, y definen una tipología.

Podemos interpretar entonces la tipología edilicia de una ciudad como el resultado de un proceso social, en que los tipos edilicios dominantes de un cierto período comienzan a perder

su vigencia en la medida que nuevos usos, costumbres y significados toman nuevas formas, y al modificarse modifican el conjunto de circunstancias que enmarcan la construcción de la vivienda. Los viejos tipos empiezan a ser cuestionados por la propia construcción de edificios innovadores, que presentan variaciones cualitativas a las configuraciones preexistentes, ofreciéndose como alternativa a las soluciones conocidas, como prototipos posibles de edificio. La mayor o menor aceptación que estos tengan por parte de la sociedad, irá favoreciendo los diseños más adaptados a las nuevas condiciones.

La preferencia por una de las nuevas disposiciones, concentrará en ella los sucesivos esfuerzos proyectuales, y como consecuencia de la experiencia de su repetida construcción, ésta evolucionará eventualmente a una optimización entre demandas y recursos tal que quedará consagrada como un nuevo tipo en la aceptación general de su pertinencia y eficiencia. Esta aceptación se manifiesta en su rápida difusión y proliferación por toda la ciudad.

Se trata de un proceso de proposición, discriminación, y finalmente la consagración de un nuevo tipo edilicio. Este proceso social se realiza sobre el escenario de la ciudad misma, por lo tanto existe una completa identidad entre el edificio y la cultura a que pertenece, pues las especies sobrevivientes son aquellas con las que un grupo social puede identificarse como el producto de su propia idiosincrasia y circunstancia.

En este proceso los arquitectos desempeñan un papel parecido al de un catalizador en un proceso químico, pues durante los períodos de innovación tipológica son capaces de acelerar rápidamente el proceso de proposición, ofreciendo múltiples variantes a los edificios conocidos. En los períodos de estabilidad tipológica, o de clasicismo, su rol pareciera consistir en la optimización del tipo, un ajuste fino extremadamente riguroso, que producirá la versión clásica, o definitiva del tipo.

Desde este punto de vista, los edificios mismos son el medio por el cual se expresan las demandas sobre la vivienda. La enunciación de estas demandas programáticas se realiza en la aceptación social de una determinada disposición, ya sea en la manera de una preferencia manifiesta a través de la elección respecto de otros edificios, ya en una adaptación mutua entre edificio y ocupantes que no han tenido la oportunidad de la más mínima elección.

Vemos que el tipo edilicio, como producto cultural, es a la vez manifestación de una cierta situación histórica y es su materialización y representación. Los usos y las costumbres nacen y se desarrollan sobre el necesario escenario de una vivienda concreta, de manera que estos pueden ser vistos alternativamente como la causa o la consecuencia de un tipo de casa. Existe una identidad inseparable entre ambos, pues las prácticas sociales solo pueden desarrollarse en el ámbito de un espacio, y por lo tanto están signadas por su preexistencia, al menos tanto como su transformación signará subsecuentemente ese ámbito que es la vivienda.

El proceso de transformación tipológico es el medio por el cual se elabora una circunstancia precisa, se la desarrolla, se la enuncia y se la representa, y es el tipo edilicio el elemento que

mediatiza una cultura emergente. Es el que hace posible la objetivación de una circunstancia y una cultura del habitar, sirviendo como medio para comunicarla entre los distintos actores de la construcción de la vivienda, y en definitiva de la ciudad.

El tipo edilicio emerge así como una disposición arquitectónica que resuelve las expectativas sociales frente a la vivienda. Estas se expresan por una preferencia respecto de los edificios o tipos conocidos, lo que se traduce a su vez, en una difusión del tipo a medida que se construye más y más. Las demandas sobre la vivienda son de naturaleza cultural, están implicadas en una expectativa sobre la vivienda, sus componentes típicos, sus dimensiones, su composición, sus características representativas y su tecnología constructiva.

Lógicamente estas expectativas están limitadas por la cantidad de recursos disponibles para satisfacerlas. Los que están expresados, en términos económicos por un presupuesto que es limitado, en términos de espacio por el tamaño de los lotes disponibles, y en términos tecnológicos por los materiales y las técnicas constructivas disponibles.

El tipo se presenta así como la forma o la disposición que a la vista del público puede resolver la tensión existente entre las demandas y los recursos, en cuanto las primeras superan siempre a los últimos.

Cuanto más escasos sean los recursos, tanto más homogéneo será el grupo de edificios pertenecientes al tipo, o casos (entendemos por casos, los distintos edificios representativos del tipo, de manera que es el conjunto de casos lo que permite definir y conceptualizar el tipo). Porque menores serán las variantes posibles para las mismas demandas.

Inversamente, cuanto más abundantes sean los recursos y más sofisticadas las demandas programáticas y representativas del edificio, mayor variedad podrá observarse entre los distintos edificios o casos pertenecientes al tipo. Consecuentemente la dispersión de los casos será mayor en los tipos edilicios de la residencia opulenta que en los de la vivienda mínima.

A su vez, cada tipo muestra la capacidad de adaptarse a las distintas situaciones del loteo, tomando una configuración particular para ocupar lotes cortos o largos, anchos o angostos, y eventualmente los lotes de esquina. La manera particular en que el tipo resuelve esta relación con lotes diversos, los llamo adaptaciones. Algunos tipos son extremadamente sensibles a la forma de los lotes. Otros son relativamente indiferentes a las variaciones del loteo, permaneciendo inalterados en circunstancias diferentes.

Eventualmente, estas adaptaciones toman formas peculiares que producen una visión sobre un camino posible, produciendo nuevos conceptos de ocupación de lote y composición, y con ello la oportunidad para el nacimiento de nuevos tipos edilicios.

(1) "Architecture and the Post Modern City", Michael Dennis, Cornell Journal of Architecture 1, 1981; también: Dennis, Michael. "Court and Garden, From the French Hôtel to the city of modern architecture", The MIT Press, Cambridge, Massachusetts, 1986



## Capítulo 2

### TIPOLOGÍA EDILICIA RESIDENCIAL EN BUENOS AIRES

#### Cuestiones metodológicas

Los edificios que constituyen los casos del tipo, no son el tipo mismo, éste surge en cambio como la expresión de los rasgos que les son comunes, y que aparecen históricamente como la condición necesaria para definir una situación de uso y significado.

El tipo es en este sentido, un dato por naturaleza estadístico. Cuál es el valor de repetición que consideramos necesario para elevar una serie de casos concurrentes a la categoría de tipo, queda a criterio del que lo aplica. Pero como dijimos, el tipo no está definido sólo por las características concurrentes de un grupo de edificios, sino también por su relación con una tipología, o sea respecto del conjunto de tipos edilicios más o menos próximos que constituyen sus referentes, y respecto de aquellos de los cuales a su vez, éste es referente.

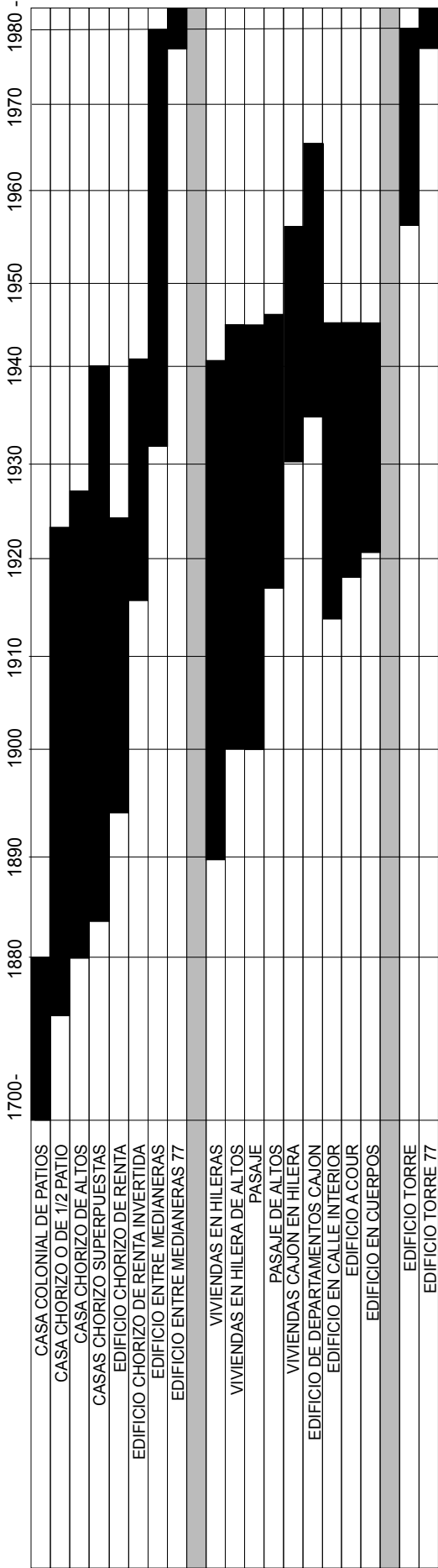
Si se toma un tipo con una amplia base de casos, o sea un edificio que ha sido masivamente construido, y su referente más inmediato de condiciones análogas, podemos ver que hay una serie de grupos de edificios que los relacionan que constituyen el medio histórico por el cual el primero se transformó en el más reciente. Algunos de estos grupos serán más numerosos, indistintamente podríamos llamarlos también tipos o subtipos. Y a los grupos con muy reducido número de casos, *prototipos* como había propuesto anteriormente. Pero éste es en todo caso un problema meramente formal. Habrá quienes consideren que algunos de los grupos más pequeños merecen de cualquier manera ser reconocidos como tipos, quizá por su lógica proyectual o por la manera particular en que logran encadenar el proceso de transformación tipológico. Sólo en el caso de que no podamos recoger más que ejemplos individuales de disposiciones originales, es que necesariamente deberemos llamarlos prototipos.

En el proceso de transformación entre un tipo y su referente, se suceden cambios graduales, una metamorfosis que atraviesa sucesivas formas. Estas están expresadas por un edificio concreto o quizá por proyectos por entonces descartados en la mesa del arquitecto. Pero una búsqueda exhaustiva permitirá probablemente reconstruir todas las formas intermedias de la transformación. Aparecerán en desorden las líneas de transformación descartadas por la selección social, y los distintos prototipos que relacionan al tipo con su referente. Se trata de una transformación que tiene siempre un sentido conceptual, una reinterpretación del orden inherente del edificio anterior, para adecuarlo a nuevas demandas y recursos. El proceso se

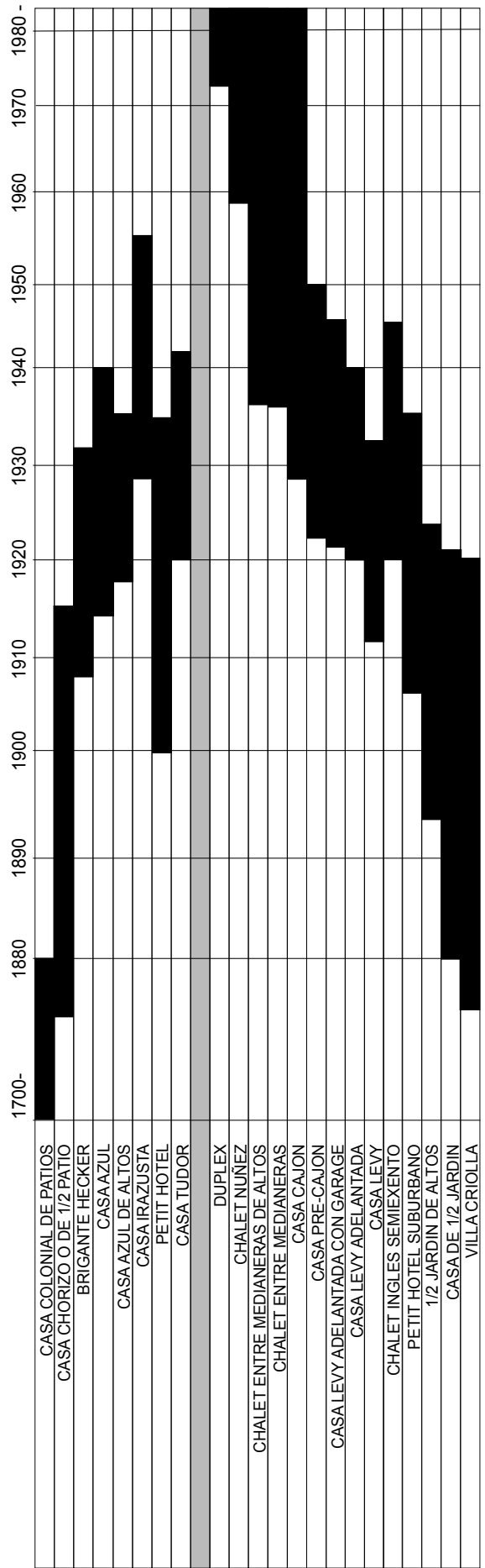




# CRONOLOGIA TIPOLOGICA DE VIVIENDA COLECTIVA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



# CRONOLOGIA TIPOLOGICA DE VIVIENDA INDIVIDUAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



SIGNIFICADOS URBANOS

SIGNIFICADOS SUBURBANOS

asemeja a un collage, donde se mezclan y se vuelven a ordenar los elementos compositivos del tipo anterior, o de dos referentes distintos. Se asimila a la reforma de un edificio, en que a partir de la estructura anterior del edificio se encuentra un nuevo orden a través de mínimos cambios. (1)

Estos pasos de transformación pueden reconstruirse mediante la especulación proyectual. Desde 1984 venimos realizando con Alfonso Corona Martínez y un grupo de docentes que aceptó con entusiasmo esta hipótesis (2), una serie de ejercitaciones sobre tipología de vivienda en el curso de Teoría de la Comunicación del último año de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Belgrano (3). En estos últimos diez años hemos repetido sistemáticamente dos de estos ejercicios. El primero consiste en el relevamiento, sobre la realidad concreta e inmediata de la ciudad, de edificios que a juicio del alumno puedan describirse como pertenecientes a un tipo edilicio. Una vez que todo el curso ha concluido este primer ejercicio, se han hecho evidentes las relaciones entre muchos de los tipos relevados, así como muchos edificios “atípicos” han quedado sin poder adscribirse a ninguno de los grupos que en principio se han definido como tipos.

El segundo ejercicio se refiere a las transformaciones tipológicas, y propone como instrumento demostrativo de la relación entre distintos edificios, realizar modificaciones parciales sucesivas sobre el presunto referente de un tipo edilicio, hasta que el primero se transforme gradualmente en este último. Estas operaciones se realizan sobre la geometría estructurante de las plantas, a la manera en que Wittkower (4) reduce las plantas de las villas palladianas, considerando los significados de uso de cada espacio. Cada paso de transformación es una única operación geométrica explicitable (rotación, partición, traslación, etc.), o los comandos de edición de la computadora gráfica cuando se dispone de ella. De modo que en cada paso sólo puede realizarse una única operación. Lo que se intenta establecer, no es sólo la relación entre dos tipos edilicios, sino también explicitar el rol posible de los edificios “atípicos” que no habían podido ser clasificados, relacionándolos con dos tipos más estables. Después de unos cuantos pasos, el esquema de la planta del tipo “inicial” puede ser transformado en el edificio “atípico”, y éste en el tipo “final”. La primera observación que los alumnos realizan, es que algunos de los pasos de esta transformación geométrica pueden ser sustituidos por edificios conocidos. A veces estos también son “atípicos” (lo que llamábamos antes prototipos), y a veces son edificios con mayor entidad tipológica. Lo que inmediatamente obliga a relacionarlos a la tipología de los tipos inicial y final del ejercicio. De manera que los pasos intermedios así producidos, corresponderían hipotéticamente a edificios posibles, edificios individuales probablemente existentes en algún lugar de la ciudad, o en los diseños descartados por los arquitectos o constructores de la época. De hecho, en algunos casos, si se tiene suficiente paciencia y suficientes datos, pueden reemplazarse todos los pasos intermedios de la

transformación por edificios reales, sustituyéndose el trabajo de especulación proyectual por el de búsqueda histórica.

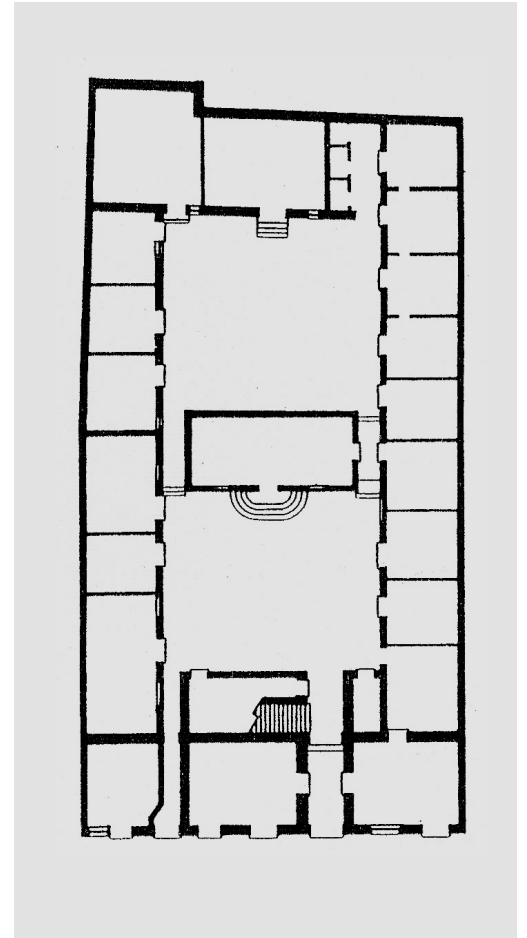
Este modelo de estudio ha demostrado su capacidad explicativa, y también una capacidad predictiva relativamente precisa. Pues como todo lo producido se conserva en un archivo, al año siguiente se informa a los alumnos de los nuevos cursos sobre el conocimiento tipológico hasta entonces acumulado, de manera que la búsqueda que implica el primer ejercicio de relevamiento, se realiza sobre esta base cada vez más ampliada de datos. Así puede suceder que un paso de las transformaciones del segundo ejercicio realizado en años anteriores, sea ahora relevado en el primer ejercicio como un tipo edilicio por un alumno que se ha encontrado repetidamente con edificios con esa misma disposición. El tipo Brigante-Hecker ilustra esta situación, y según la tradición que espontáneamente establecimos, lleva el nombre de la alumna que con su especulación proyectual “predijo” su existencia, y la de quién lo relevó como un tipo edilicio al año siguiente. Por supuesto que para que esto sea posible, es necesario un extremo rigor geométrico-formal en el ejercicio de las transformaciones, y que la cantidad de pasos sean estrictamente los mínimos posibles. Lo que nos remite a la íntima relación entre proyectualidad y tipología, puesto que las variaciones posibles sobre un edificio conocido no son infinitas. Por el contrario estas son relativamente limitadas (5), pues hay una relación entre técnica constructiva y proyecto, en cuanto la materia puede tomar ciertas formas y no cualquiera, y así como el corte de la piedra es recto, de la misma manera los componentes constructivos del edificio gozan de una cierta estabilidad formal (6) que se trasmite a los propios elementos de composición: habitaciones, corredores, etcétera.

Como resultado de esto, la variedad tipológica está limitada tanto por un repertorio restringido de elementos de composición de formas regulares (habitaciones con usos implícitos), como por una variedad de sus disposiciones alternativas que está restringida por las limitaciones dimensionales del lote y las condiciones de conectividad que de ellas se demandan. De manera que así como los cambios en las demandas y los recursos sociales sobre la vivienda son graduales y parciales, también lo son las transformaciones tipológicas.

Los tipos y las tipologías que aquí se describen tienen el carácter provisional, siempre son susceptibles de nuevas interpretaciones, de perfeccionamiento y del agregado de eslabones perdidos en la cadena de la transformación. En todo caso, lo que se intenta es dar un panorama general de la tipología edilicia de Buenos Aires, y de describir detalladamente algunos tramos de esa transformación tipológica, sacando a la luz los procesos de cambio que los impulsan. Se trata tanto de describir la vivienda en la ciudad de Buenos Aires, como de exponer una metodología descriptiva que puede aplicarse a otras ciudades.

Las fechas que datan los tipos se refieren, aproximadamente, al período en que éstos tuvieron mayor desarrollo, son orientativas y susceptibles de ajustes y correcciones.

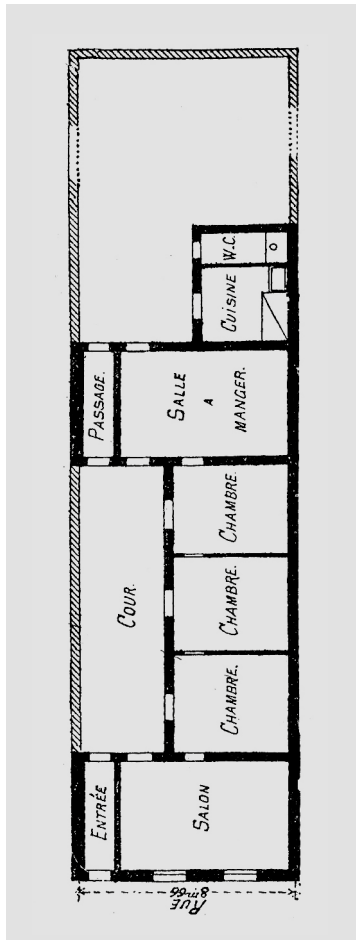
Casa Colonial. Casa de Manuel  
Ximénez, 1816, Montevideo (Guías  
Elarqa de Arquitectura)



*Casa de Patios.* Juncal  
1258, Buenos Aires

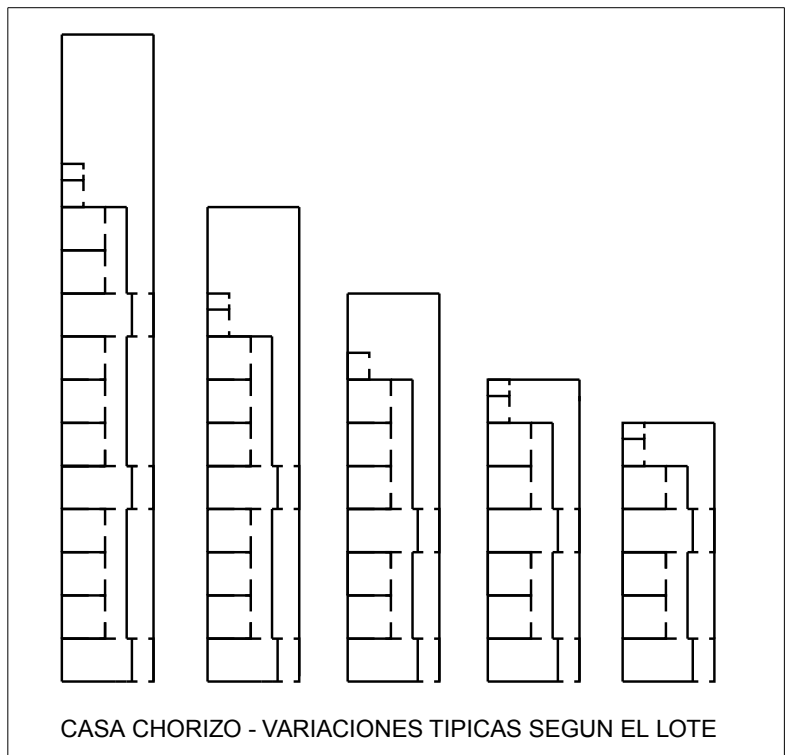


*Casas de Medio Patio,*  
Humberto Primo 654

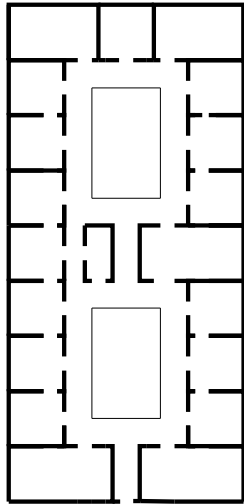


Planta Casa de 1/2 Patio  
 (Federico Ortiz, "El Siglo XIX en la Argentina", Nuestra Arquitectura)

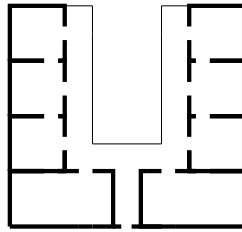
Variaciones del esquema de la Casa de 1/2 Patio, adaptándose a la profundidad variable del lote de la manzana de Buenos Aires



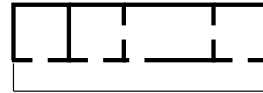
Relaciones entre la *Casa de 1/2 Patio* y la *Villa Criolla*



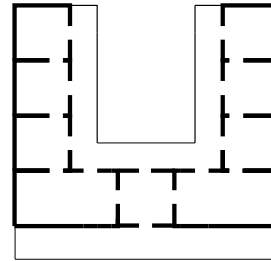
CASA DE PATIOS



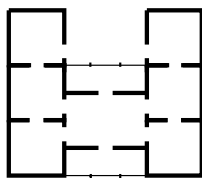
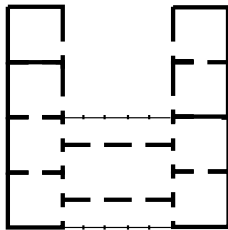
FRAGMENTO DE CASA DE PATIOS



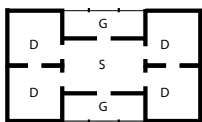
CASA EN RUIZ circa 1750  
ANTIGUA POSTA DEL CAMINO REAL



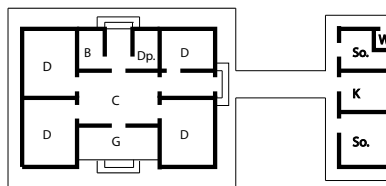
VILLA RURAL EN "U"



VARIACIONES DE LA VILLA CRIOLLA



VILLA CRIOLLA



VILLA RELEVADA EN 1911 POR EL  
ARQ.BASSETT-SMITH

## Las raíces tipológicas y la densificación de la ciudad

### *El centro urbano*

El tipo edilicio que los colonizadores trajeron a las márgenes del Río de la Plata, consistía en una versión de la casa romana de patios, que había sufrido relativamente pocos cambios en su estructura compositiva. Básicamente es más modesta y rudimentaria en la especialización funcional de sus habitaciones y sus materiales. El estilo dominante es un barroco ingenuo y despojado, que se concentra exclusivamente en la ornamentación del portal de la casa, pero que no altera la matriz formal de los espacios interiores, que conservan su larga tradición mediterránea.

Con diversas variantes, éste sería el tipo dominante en la ciudad durante todo el período colonial. Se trata de una casa cuyo frente continuo se alinea sobre la calle, y que a través de un gran portal y un zaguán, o corredor, da acceso al primer patio, que está rodeado por las habitaciones principales de la casa. Estas no presentan una diferenciación formal que acompañe los distintos usos de las habitaciones, salvo las mayores dimensiones de la sala principal. Un segundo corredor da acceso al segundo patio, que está rodeado por las habitaciones de servicio: cocina, despensa, etcétera.

La *Casa Colonial de Patios* (~1700-1850) es de planta baja, y está dominada por un eje de composición longitudinal, que idealmente toma el centro del portal y el zaguán, y atraviesa también por su centro, los sucesivos patios de la casa. En alguno de los patios, se sitúa el aljibe, que recoge el agua de los tejados, y como el *impluvium* romano, es la fuente de agua potable. Eventualmente, el frente del edificio es ocupado por locales de comercio o pequeñas viviendas de alquiler, pues es el patio y no la calle, la expansión natural de las habitaciones principales de la casa.

Debido a la amplitud de los lotes originales, muchas de estas casas gozan al principio de laterales vinculados a corrales o huertas. Pronto, estos terrenos fueron vendiéndose, de manera que a principios del siglo XIX, debido a una escasez creciente de la tierra, se ha iniciado ya el proceso de subdivisión de los terrenos. Estos comienzan a ser de menores dimensiones en el centro de la ciudad, forzando composiciones menos ortodoxas, donde se lateraliza el ingreso a la casa (como en la casa del Gral. Bartolomé Mitre, hoy Museo Mitre) o se debe sacrificar la presencia de habitaciones sobre uno de los lados del patio (actual Museo del Traje en la calle Chile).

A medida que la casa se dispone en terrenos más angostos, se hace ya evidente que estos cambios cuantitativos producirán un cambio cualitativo. El lote mínimo en el que la Casa Colonial de Patios puede desarrollar todos sus rasgos característicos es en definitiva de 20 varas (17,32 mts.), pues éste admite un patio de 8.00 mts. de ancho, con habitaciones de 4.00

mts a sus lados. Menores dimensiones obligarán a perder la posibilidad de que el patio esté rodeado de habitaciones por sus cuatro lados.

A medida que avanza este proceso de reducción progresiva de los anchos de lotes disponibles, aparecen una serie de nuevos elementos en la matriz compositiva de la casa. Entre ellos se destacan las galerías exteriores, pues una mayor especialización de las habitaciones hace insuficiente la vinculación en suite que había entre ellas hasta entonces. Y el piso alto, que repite la distribución de la planta baja cuando la superficie de lotes menores no podía dar cabida a todas las habitaciones deseadas. Ambos rasgos aparecen ejemplificados en la casa de los Ezeiza en la calle Defensa. A mediados del siglo XIX el barroco ya había sido completamente abandonado, en favor de un clasicismo que avanza con la influencia italianizante que llega con el arribo de numerosos constructores italianos.

Más tarde, a fines de siglo, se agrega el techado vidriado para el primer patio, que lo transforma en un vestíbulo cubierto, lo que permite la vinculación de las habitaciones públicas de la casa sin salir al exterior. La *Casa Vestíbulo* (~1880-1900) presenta el problema de que las habitaciones del primer patio, carecen de ventilación, pues éste ha sido techado por la claraboya vidriada. (Esta situación se da tanto para casas de lote completo como para las de lote mínimo, por ejemplo: Humberto 1° al 600, actual dependencia de la Universidad Católica Argentina).

La reducción progresiva de los lotes culmina, promediando la segunda mitad del siglo XIX, en un ancho que demostraría ser indeformable, el lote de 10 varas (8,66 mts.), produciendo un nuevo tipo edilicio, la *Casa de Medio Patio* (~1870-1915), o casa chorizo (7). Su planta es el resultado de la virtual partición por su eje de la *Casa Colonial de Patios* mínima. Una disposición que ya no puede reducirse, pues la habitación de 4.00 mts de lado (y de alto) tiene las medidas mínimas que son por entonces socialmente aceptadas. Los restantes 4,00 mts. son ocupados por el patio y la galería que se antepone entre él y las habitaciones. La puerta de acceso sobre la calle queda ahora a un costado de la fachada, en una simetría incompleta que provocará las más variadas manipulaciones de los elementos de arquitectura de la fachada, tratando de asimilar los efectos de la centralidad perdida. Durante este proceso de transformación, se ha incorporado la galería como elemento estándar de la casa. Como en su referente, la cocina y el retrete ocupan el fondo de la casa para mantener alejados los olores y el humo.

Cuando la extensión del programa lo requiere, la *Casa de 1/2 patio* puede ocupar la totalidad del fondo de los distintos lotes de la manzana porteña, pues siempre hay un número de patios, de dos o tres habitaciones de lado, cuya combinación puede ocupar modularmente lotes que son de una profundidad variable.

Este tipo será de una gran estabilidad formal y compositiva durante más de 40 años, y será el referente de una gran variedad de tipos edilicios de vivienda colectiva en la ciudad.



*Villa Criolla*. Villa Roccatagliata en Av. del Tejar. La *villa* es un edificio suburbano, exento, rodeado por su jardín

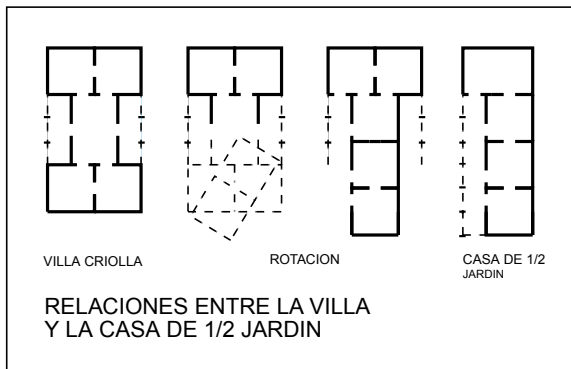


*Casa de 1/2 Jardín*, resultado de la adaptación de la *Villa Criolla* al lote mínimo

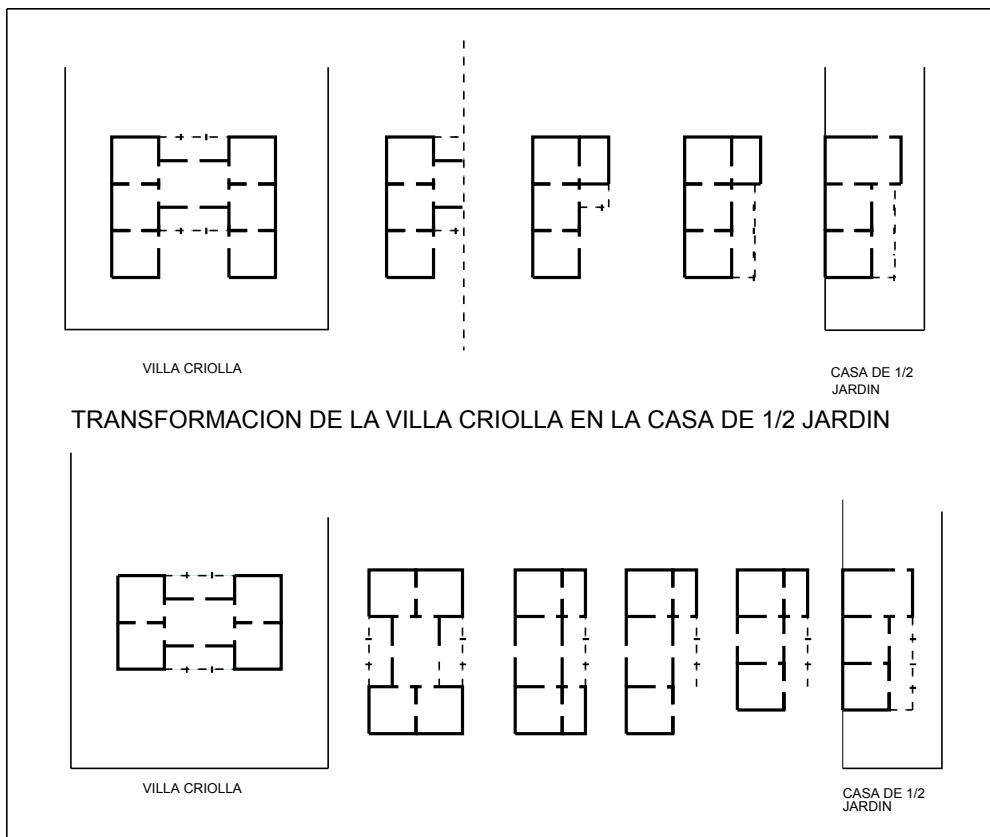


*Casa Levy*, resultado de la frontalización del esquema de la *Casa de 1/2 Jardín*





Transformación de la *Villa Criolla* en la *Casa de 1/2 Jardín*



### *El suburbio*

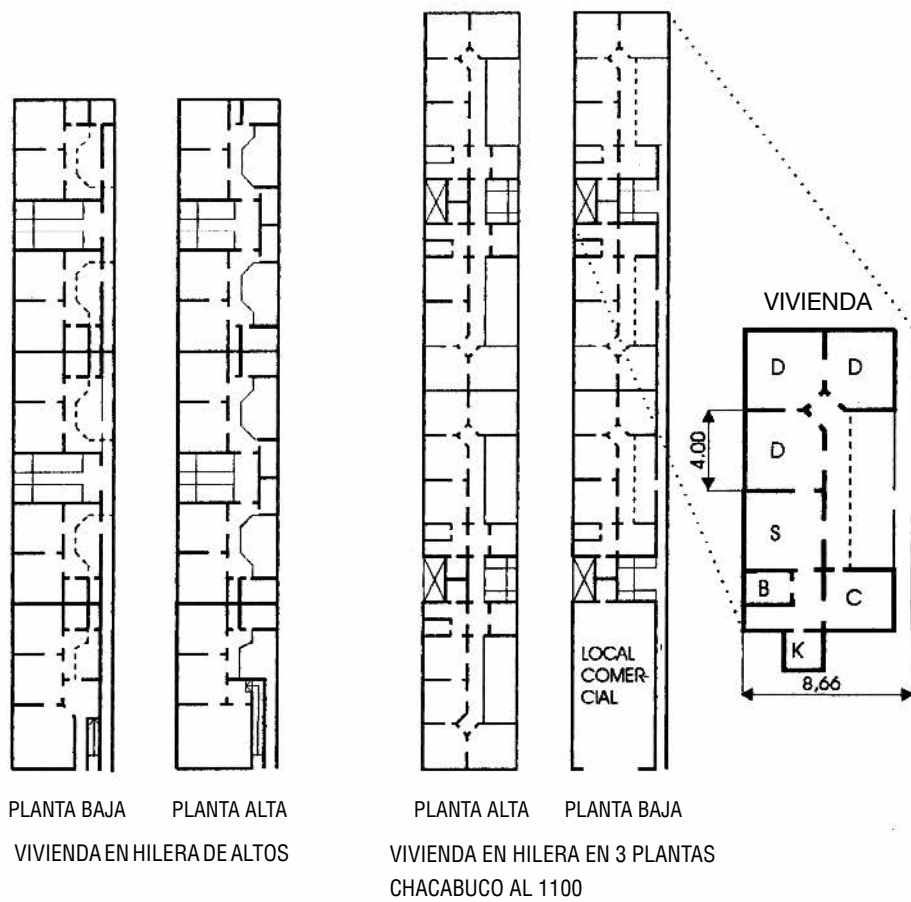
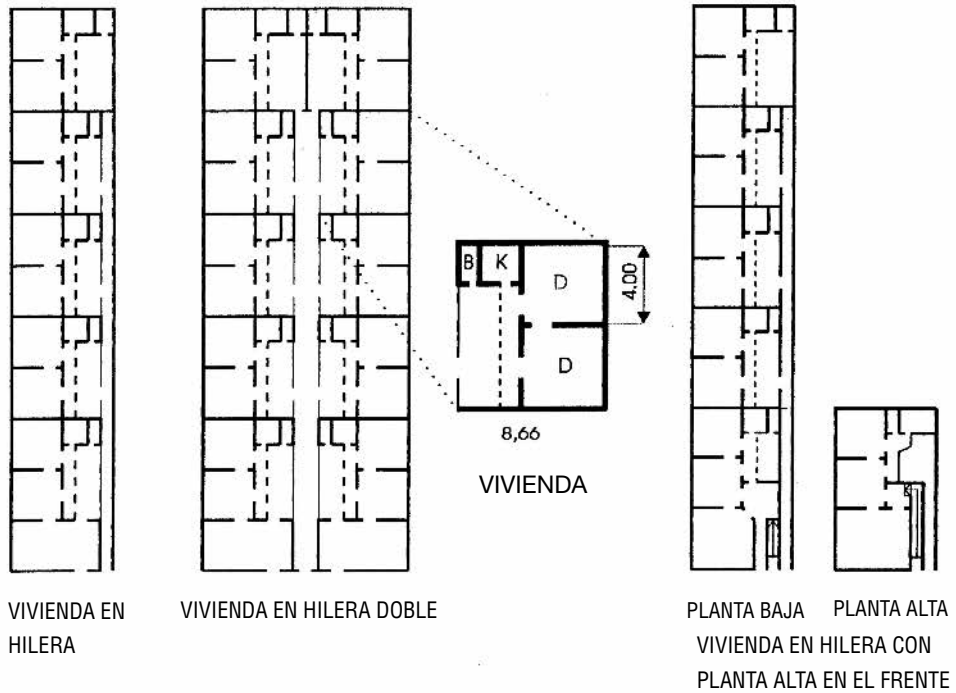
Si estos son los tipos que dominan el escenario urbano, el tipo que domina los alrededores de Buenos Aires en las quintas de las áreas rurales durante la segunda mitad del siglo XIX, será la *Villa Criolla* (~1870-1920).

Esta tiene como antecedente a un edificio sumamente sencillo con planta en forma de "U", conformando un patio abierto por un lado. Tiene habitaciones de un tamaño estándar de 4,00 mts. de lado, y una habitación principal de un largo mayor, cuyo frente está provisto de una galería, como la quinta de Pueyrredón en San Isidro, o la casa de los Naranjos o Beccar Varela (San Isidro). Eventualmente la casona, en las versiones más resumidas, carece de las alas que hacen el patio para constituir una simple tira de habitaciones contiguas, como en la posta del antiguo camino real en la Cañada de la Cruz (siglo XVIII, Ruiz, Ptdo. de San Andrés de Giles).

La Villa Criolla surge bajo la creciente influencia de la tradición italiana, y como el abreviamiento de las composiciones recién detalladas. En su versión más extendida, que dominó desde Quilmes hasta San Isidro, y desde Flores a Belgrano, todos los alrededores de la gran aldea, consta de una habitación principal de mayor tamaño, o vestíbulo, en el centro de la composición, que conecta otras cuatro habitaciones de dimensiones menores. Es un edificio compacto, de planta en forma de H, exento, completamente rodeado por un jardín, y cuyas fachadas se encuentran frontalizadas por dos galerías, una anterior y otra posterior. Cuando las habitaciones superan el número de cuatro, éstas se proyectan sobre uno de los lados en la forma de pequeños pabellones que insinúan la presencia de un patio abierto por un lado. El terreno de la casa se encuentra delimitado por un muro de mampostería y reja que se levanta sobre la línea de edificación. Cuenta con una puerta peatonal, y uno o dos portones para vehículos.

De la misma manera que la Casa de 1/2 Patio (o Casa Chorizo) surge como la necesidad de adaptar la composición de la Casa Colonial de Patios a un lote lo más angosto posible; la progresiva subdivisión de los lotes suburbanos produciría la partición virtual de la Villa Criolla para dar nacimiento a la *Casa de Medio Jardín* (~1880-1920). La galería principal de la villa, que enfrentaba la calle, debe rotar para servir de vínculo entre la fila de habitaciones del nuevo tipo, y enfrenta a un jardín cuyo desarrollo principal es lateral a la casa. La Casa de Medio Jardín es así un edificio semiexento, que merced a su retiro del frente, el fondo, y uno de los laterales, logra conservar la retórica exenta de la villa, y con ello los significados suburbanos (o rurales) a pesar que su lote tiene escasos 8,66 mts. de ancho. Los elementos de arquitectura que dan factura a la casa acompañan estos significados: así las tres fachadas de la casa son tratadas como análogas, sin otorgar tratamientos diferenciados a la que enfrenta la calle. Un muro de mampostería con rejas ubicado sobre la línea de edificación, limita claramente el territorio (jardín) de la casa. Este siempre está presente, y es difícil encontrar casos en los que falte, lo que habla de su importancia representativa en la declamación de los significados "suburbanos" de la casa.

### FAMILIA DE LA VIVIENDA EN HILERA



Relaciones entre la Casa de 1/2 Patio y la Vivienda en Hileras. Vivienda en Hileras

## Proceso de densificación en horizontal

### *De la casa chorizo a las viviendas en hileras*

Puede verse en estas dos transformaciones, una en el ámbito urbano y otra en el suburbano, una misma clase de proceso de cambio. Pues en ambos casos éstos devienen por una disminución en los recursos: la disponibilidad de tierra. La Casa de 1/2 Patio y la Casa de 1/2 Jardín resultan así de la necesidad de conservar significados y una composición que todavía se ajustan convenientemente a las demandas sociales sobre la vivienda, dentro de las limitaciones que ahora impone un terreno mínimo. Son procesos de transformación impulsados por una densificación en horizontal de la ciudad que se hace sentir por igual en el centro que en los suburbios, en el período que va desde 1870 a principios del siglo XX.

En ambos casos, aunque en la transformación de la Villa sea menos explícito, el recurso proyectual que posibilita la aparición del nuevo tipo es el mismo: la partición por el centro de la versión más elemental (clásica podríamos decir) del referente.

En el centro de la ciudad la Casa de 1/2 Patio marca el final de la posibilidad de la reducción de los anchos de los lotes como medio de poner más viviendas en la misma manzana. De manera que el proceso de densificación toma ahora el camino de la reducción del tamaño de la vivienda, alojando varias casas en un mismo lote. Esta operación de transformación tipológica la podemos llamar de “reducción-multiplicación”, y da nacimiento a lo que genéricamente llamamos la vivienda colectiva.

La primera manifestación de la densificación por reducción-multiplicación, es la aparición de dos *Casas Chorizo* en un mismo terreno, colocadas en sucesión en un lote que es lo suficientemente profundo como para permitir que las dos casas reduzcan apenas el tamaño corriente del programa de la *Casa Chorizo*. En esta composición ya está implícito el principio que produciría las *Viviendas en Hileras* (~1890-1940). Esta es una sucesión de pequeñas viviendas (hoy llamadas “*departamentos tipo casa*” en el lenguaje de los avisos clasificados de los diarios) que se suceden en la profundidad del lote mínimo (8,66 x una profundidad variable). Cada vivienda tiene conceptualmente las características compositivas de la *Casa Chorizo*: se accede a un pequeño patio que da acceso y conexión a las dos habitaciones, a una pequeña cocina y al baño. Una galería recorre las dos habitaciones principales que tienen 4,00 mts. de lado y de altura. La cocina y el baño, de reducidas dimensiones, tienen en cambio 2.00 mts. de altura, de manera que sobre ellos hay una habitación de servicio de la misma altura, a la que se accede por una escalera, generalmente metálica, que nace en el patio. Este último es un esquema que ya se había popularizado en las versiones más evolucionadas de la *Casa Chorizo* para el paquete de servicios. El acceso a cada una de estas viviendas

se produce por un largo corredor sobre uno de los laterales del lote, que comienza donde lo hacía el zaguán de la *Casa Chorizo*, pero que continúa hasta el fondo del terreno. Un muro bajo separa el corredor de los patios de cada vivienda, de manera que las reducidas medidas de sus patios se ven compensadas por la unificación virtual del espacio aéreo del corredor y los patios. La fachada del edificio, puede ser idéntica a la de la *Casa Chorizo*, y con ello conservar los significados de “casa”. Con el tiempo esto último se irá perdiendo en beneficio de un acceso independiente para la vivienda que da a la calle, la que también se hará más importante; típicamente con una habitación más que las viviendas interiores, y la incorporación de un pequeño vestíbulo que estará separado del patio por un panel vidriado.

Esta modalidad de densificación, consiste básicamente en poner más viviendas en el mismo lugar, y por lo tanto más pequeñas. Las unidades de vivienda se reducen a una mínima expresión, y se multiplican tantas veces como sea posible en la profundidad del lote de que se dispone. Eventualmente el mismo principio compositivo se aplica con viviendas de tres y cuatro habitaciones.

### **Proceso de densificación en vertical**

#### *De la casa chorizo al edificio entre medianeras del 45*

Simultáneamente se ha iniciado la densificación en vertical, o sea el proceso mediante el cual comienzan a sustituirse los edificios de una planta por edificios de dos o más plantas. Este proceso comienza produciendo la superposición de lo que eran viviendas de planta baja, en edificios de dos plantas primero y después de más pisos pero que, básicamente, conservan el tamaño y la composición del referente, o sea los de la *Casa de 1/2 Patio* (o *Casa Chorizo*). Esta otra clase de transformación, la podemos llamar “apilamiento”. Como sucede con la densificación horizontal, esta transformación también desemboca en la vivienda colectiva. Partiendo de la *Casa Chorizo* como referente, producirá primero la *Casa Chorizo de Altos* (~1880-1925), y posteriormente las *Casas Chorizo Superpuestas* (~1885-1940).

La primera es una *Casa Chorizo* que prácticamente repite su planta baja en la planta alta para lograr una mayor cantidad de habitaciones de una única vivienda. Esta disposición surge contemporáneamente a la del *Conventillo Chorizo* (~1880-1915) que, prácticamente con la misma disposición, funciona como un inquilinato, donde cada habitación es ocupada por una familia distinta. Las escaleras se multiplican, habiendo típicamente tantas como patios tenga el edificio, y pequeños baños o retretes y cocinas de uso común se distribuyen en la planta baja y la planta alta. (Perú al 1200, demolido)

Estos dos tipos serán los referentes de las *Casas Chorizo Superpuestas*. Estas consisten básicamente en la repetición en altura de la planta de la *Casa Chorizo*, con las mínimas modificaciones que le impone la presencia de la escalera, que partiendo de la calle misma da acceso a la casa en altos, y la aparición de un necesario lugar de llegada en el piso alto, llamado vestíbulo. La circulación en el piso alto se produce por una galería semicubierta que es a su vez el techo de la galería de la casa de abajo. Esto implica que en la vivienda de arriba se ha producido un cambio sustancial, pues el patio ya no se puede recorrer, sólo se puede ver. Sobre la vivienda de abajo se producirá un efecto en algo semejante, pues la pérdida de la privacidad que antes tenía el patio, limitará el rol que éste tenía en la *Casa Chorizo* como centro funcional de la casa. La fachada de las *Casas Chorizo Superpuestas* tiene dos puertas contiguas que dan acceso independiente desde la calle a las dos casas. Será muy común la presencia en ambas plantas, de vestíbulos cubiertos que vinculan las habitaciones públicas de la casa. Estos están separados del patio por mamparas de hierro trabajado y vidrios de colores. El vestíbulo aparece como una respuesta a una mayor especialización funcional de las habitaciones, en especial la diferenciación entre el área de recepción y la de dormir. Cada una de las casas posee habitaciones de servicio, en general dos, que se ubican sobre el baño y la cocina, y como éstas, tienen una altura que es aproximadamente la mitad de las habitaciones principales.

El proceso de densificación por apilamiento continuará hasta producir el *Edificio Chorizo de Renta* (1895 a 1920). Aquí, se incorpora el ascensor como una tecnología que permite llevar típicamente a cinco el número de plantas del edificio, que aloja cuatro casas, y en la planta baja generalmente locales de comercio.

Si bien la distribución mantiene fuertes parecidos con la planta de las *Casas Chorizo Superpuestas*, la necesidad de una única escalera continua y la presencia del ascensor, impone palieres públicos en cada uno de los pisos y la unificación del acceso al edificio en un hall de planta baja. En las viviendas se incorpora con mayor formalidad el vestíbulo, aunque se sigue separando de la galería que conduce a las habitaciones y el patio (ahora definitivamente convertido en un "aire y luz") mediante un panel vidriado. Las habitaciones de recepción son las del frente, y típicamente una de ellas queda privada de ventanas, atrapada por la presencia de un vestíbulo más grande que el de las *Casas Chorizo Superpuestas*. Los dormitorios se vuelcan sobre la galería que pronto es cerrada por ventanales vidriados, de modo que la propia galería es considerada como un exterior (las puertas de los dormitorios cuentan con persianas y antepechos con vierteaguas) aunque es prácticamente un interior. Sobre el fondo de la casa se encuentran la cocina, el baño principal y el de servicio, y como en el caso anterior, sobre estas habitaciones de menor altura están ubicadas las habitaciones de servicio de escasos dos metros de alto.

Ya se pueden detectar en estos rasgos una nueva especialización funcional de las habitaciones, y la delimitación de áreas funcionales. Con lo que empiezan a resultar



Fachada de *Viviendas en hileras de Altos*. Humberto I 637. Sobre la calle se multiplican las puertas, pues las viviendas sobre el frente, en planta baja y planta alta, tienen acceso independiente desde la calle.



Pasillo de *Viviendas en Hileras doble*. Defensa 1341, Canale y Fassi, 1928

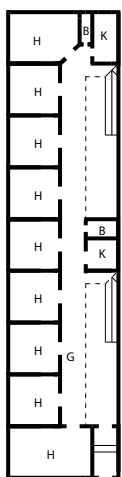


*Pasaje*. Arribeños 2364, Birabén Lacalle Alonso, 1928. El tratamiento del paso hacia las viviendas permite transformarlo virtualmente en una calle peatonal, llevando hasta cada una de las viviendas el privilegio del contacto con un espacio público

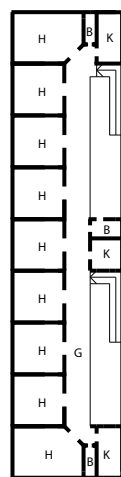


Genealogía de la *Casa de 1/2 Patio*.  
 Proceso de transformación de la  
*Casa de 1/2 Patio* en un edificio de  
 vivienda colectiva de varios pisos, que  
 desembocará finalmente en el Edificio  
 entre Medianeras

## GENEALOGIA DE LA CASA DE 1/2 PATIO

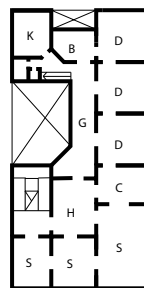


P. BAJA



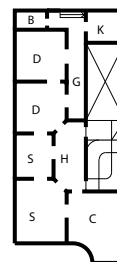
P. ALTA

CONVENTILLO CHORIZO DE ALTOS



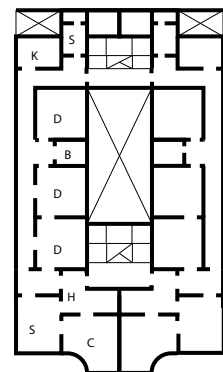
CARLOS CALVO 674  
-1905-

EDIFICIO CHORIZO  
DE RENTA



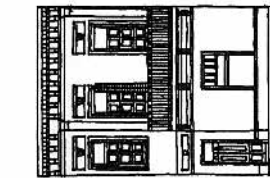
INDEPENDENCIA  
AL 700 -1900-

EDIFICIO CHORIZO  
DE RENTA

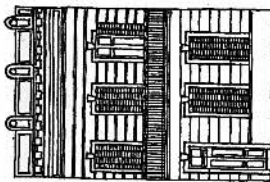


MEXICO 1636  
-1925-

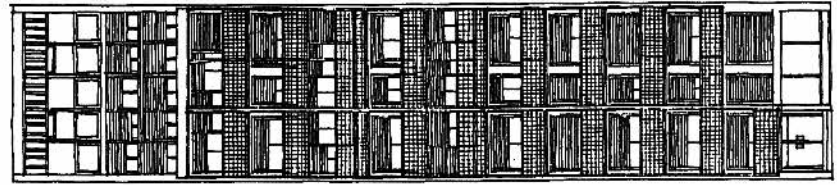
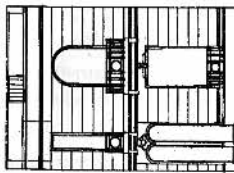
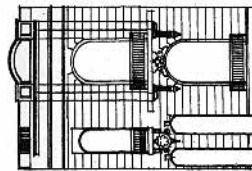
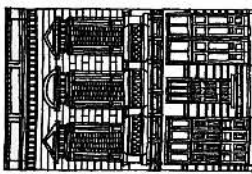
EDIFICIO CHORIZO  
DE RENTA INVERTIDO



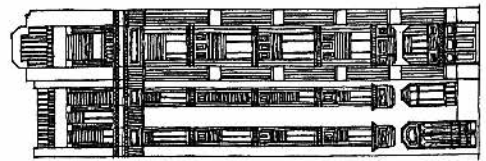
CONVENTILLO CHORIZO



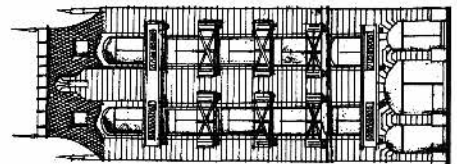
CASAS CHORIZO SUPERPUUESTAS



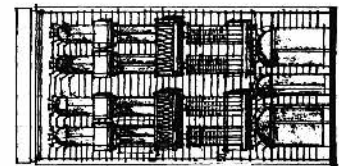
CHENAULT 1727  
EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS DESPUES DE 1945



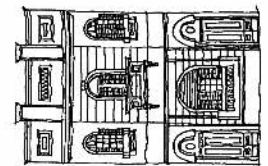
OTAMENDI 71  
EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS



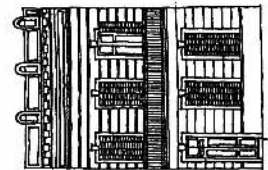
EDIFICIO CHORIZO DE RENTA INVERTIDO



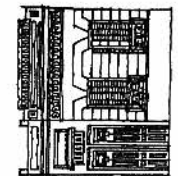
EDIFICIO CHORIZO DE RENTA



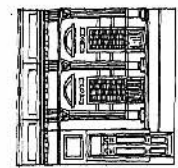
CASAS CHORIZO SUPERPUUESTAS



CONVENTILLO CHORIZO



VIVIENDA EN HILERAS



CASA CHORIZO

# VIVIENDA COLECTIVA

inadecuados los medios de circulación, pues la galería es el paso necesario para tener acceso al área de servicio, y a la vez lo que vincula y ventila los dormitorios. Y como tal, mantiene una dualidad, pues es un interior en cuanto es el corredor que permite relacionar tanto los dormitorios con el baño como el comedor con la cocina, y es un exterior en cuanto es el medio de ventilación de los dormitorios.

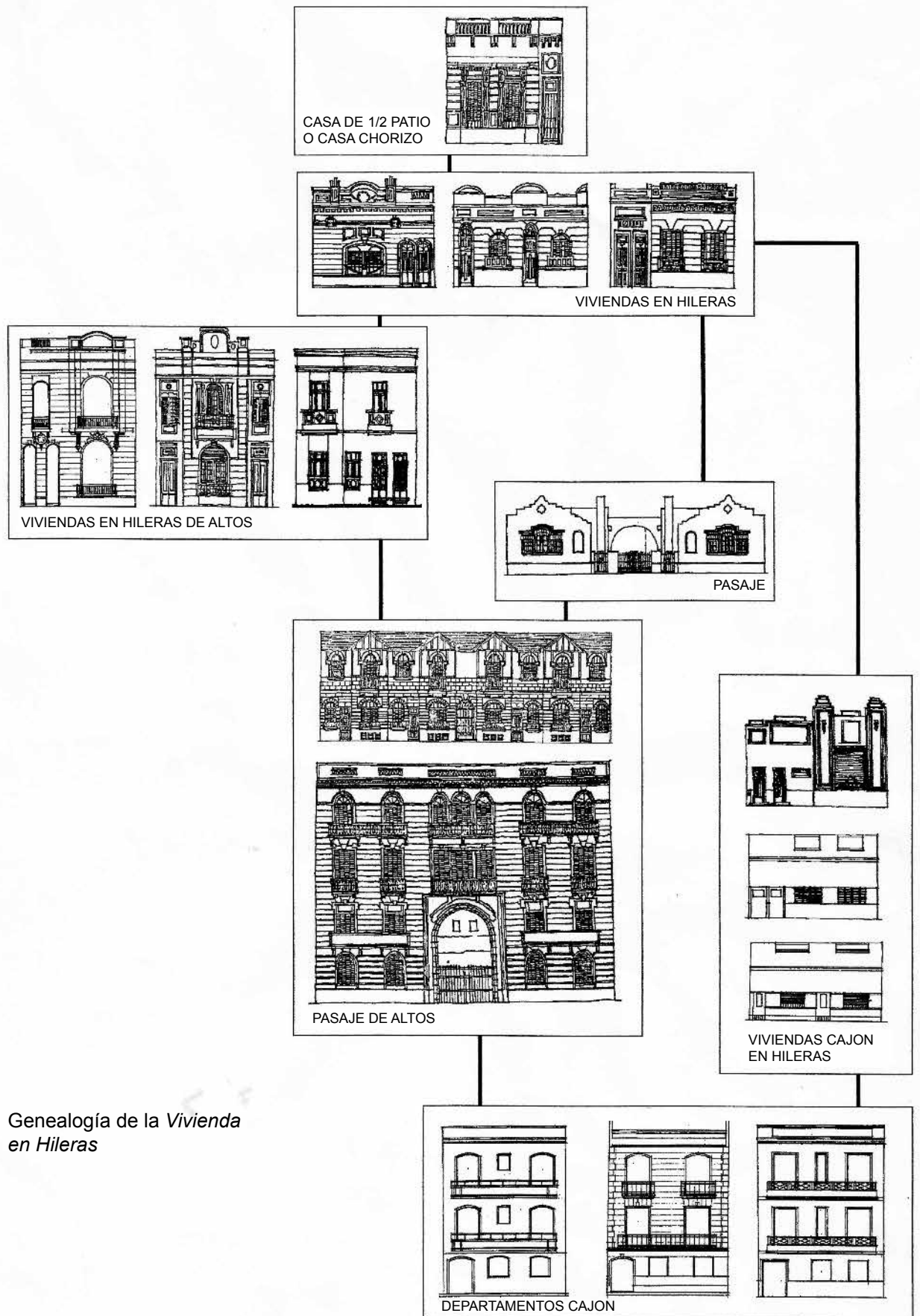
De manera que la siguiente transformación consistirá en invertir la posición de la galería, convirtiéndola en un corredor que ahora está en la medianera opuesta a la del patio. Los dormitorios pueden entonces abrir ventanas directamente al exterior, o sea al patio de “aire y luz”, y puertas a un interior que los vincula: el corredor. Esta nueva disposición da origen al *Edificio Chorizo Invertido* (~1920-1940). En general se han disminuido la altura de los techos, que varían ahora entre 3,50 y 4,00 mts., de manera que también se han reemplazado las habitaciones de servicio en entresuelo por otras en el mismo nivel de las habitaciones principales.

Pero si bien esto resuelve una de los arcaísmos del *Edificio Chorizo de Renta*, persiste el problema de la distancia que media entre una cocina que está en el fondo de la casa, y un comedor que está en el frente. Se producirá a continuación entonces, la inversión de la posición de los dormitorios con la del área de servicio. Los primeros pasarán al fondo de la casa, típicamente sobre un patio posterior o “contrafrente”, y la cocina y demás dependencias quedarán entre éstos y la recepción que sigue en el frente del edificio. Esta es la disposición que asumirá el *Edificio Entre Medianeras* (~1930-1945) y más adelante, oficializada como un modelo universal por el Código de Edificación sancionado en 1945, el *Edificio Entre Medianeras 45* (~1945-1980).

En las primeras versiones del *Edificio entre Medianeras* reaparece una galería sobre el patio, pero con el propósito ahora de permitir una circulación independiente entre las habitaciones de servicio y la cocina. La recepción está relacionada con los dormitorios, que están en el fondo o contrafrente del edificio, a través del corredor ubicado en la medianera opuesta. Este será el antecedente de la “doble circulación”, característica muy apreciada a partir de los años 60.

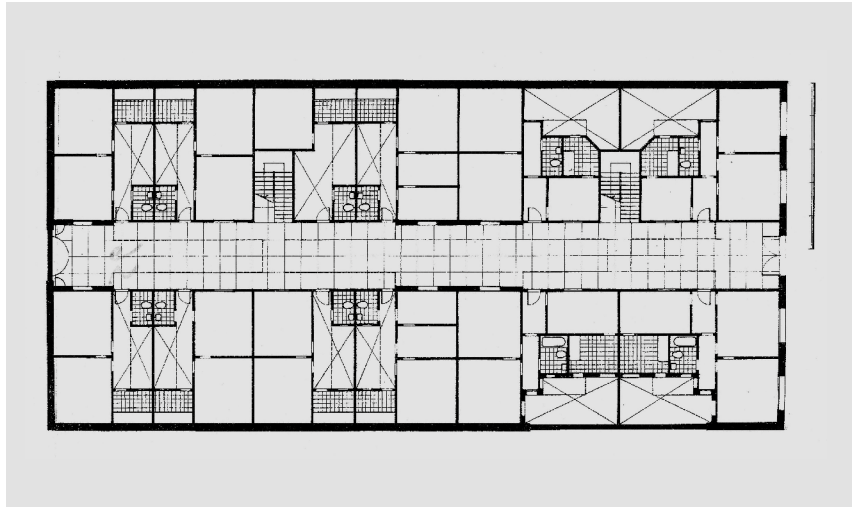
La planta del *Edificio entre Medianeras* sufrirá entonces la presión de una “multiplicación-reducción”, y la planta que inicialmente es ocupada por una única vivienda, o piso, se fraccionará para dar cabida a dos departamentos más chicos en cada piso. El área de servicio se compactará, eliminándose a veces la habitación de servicio. Es el momento en que la planta del departamento adquiere una disposición similar a la que contemporáneamente ha desarrollado la *Casa Cajón* (ver descripción más adelante).

Este mismo proceso continúa multiplicando el número de los departamentos en cada planta, a la vez que se reducen sus superficies. Esto último se acentúa en la década del 60, en que los departamentos mínimos y sus componentes adquieren dimensiones extremadamente reducidas. Tendencia esta última que sólo se revertirá con la sanción de nuevas exigencias de superficie con la regulación de 1977 en la Capital Federal.

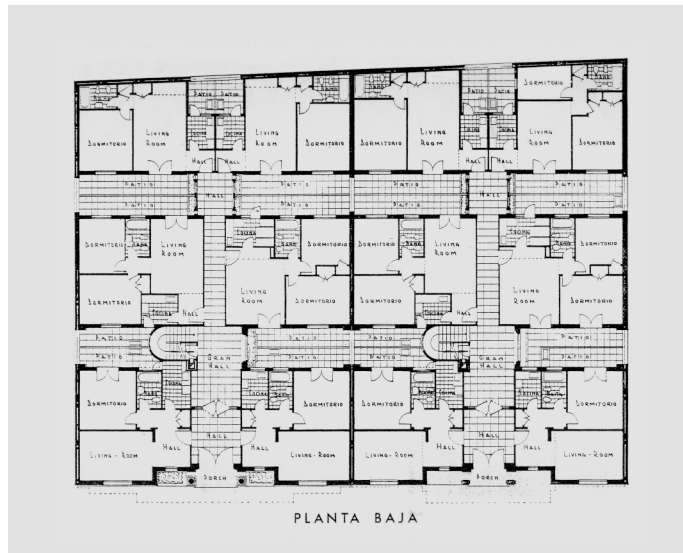


Genealogía de la Vivienda en Hileras

Planta baja de un  
*Pasaje de Altos*, Olleros  
3951 (Tomado de  
"Relevamientos", Taller  
Tony Díaz, FAU, UNBA,  
1985)



Planta *Departamentos  
Cajón*, Giribone 632,  
Lorenzutti y Cervini  
Arquitectos



Fachada Edificio de  
*Departamentos Cajón*

### *De la vivienda en hileras a los departamentos cajón*

Una vez que las *Viviendas en Hileras* se ha aquilatado como un tipo estable, aparecen las *Viviendas en Hileras Doble* (~1900-1940) (por ejemplo, Ciudad de la Paz 562). Se trata de la misma planta de la *Vivienda en Hileras*, que se ha espejado sobre sí misma para ocupar un lote doble. Esta situación ha duplicado el ancho del corredor, lo que permite asimilarlo ahora a la idea de calle, un pasaje que inmediatamente abandona el anterior tratamiento austero de corredor, y es tratado ahora con una arquitectura pintoresquista que explota esta analogía. Si las casas no pueden estar sobre la calle, el pasaje puede, en cambio, llevar la calle hasta las casas.

Simultáneamente se pone en evidencia el mejoramiento que la duplicación produce sobre el asoleamiento y la iluminación del corredor o pasaje, y de los patios de las viviendas a el vinculados.

De manera que no pasará mucho tiempo para que se comprenda que el pasaje ofrece, por sus diferencias con el corredor, la posibilidad de abrir ventanas sobre él. Esto dará origen a la inversión de la posición de los patios, que en las *Viviendas en Hileras* eran adyacentes al corredor, y con ello a un nuevo tipo: el *Pasaje* (~1900-1945) (Arribeños 2364, Birabén Lacalle Alonso, 1928). Ahora los patios se sitúan sobre las medianeras, lo que posibilita que se tenga acceso a cada vivienda por un pequeño zaguán. El *Pasaje* pronto desarrolla una distribución más moderna, pues se acerca el baño a los dormitorios y la cocina al comedor.

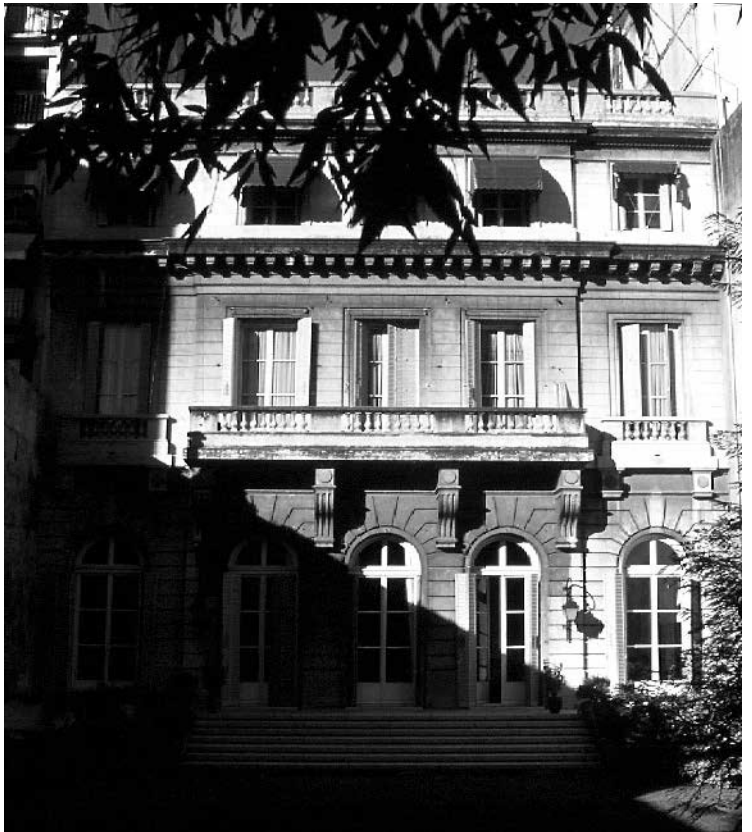
La densificación en vertical producirá, simultáneamente, a partir de la *Vivienda en Hileras*, la *Vivienda en Hileras de Altos* (~1900-1945). Este edificio puede tener dos y hasta tres plantas. Para dar acceso a los pisos altos será necesario insertar escaleras cada dos viviendas, que dan acceso a su vez a sendos pares de viviendas en las plantas altas. De manera que según la profundidad del terreno habrá dos, tres y hasta cuatro escaleras.

Cuando se dispone de un terreno doble el edificio adopta la forma de Pasaje, las escaleras pueden ubicarse eventualmente en el pasaje mismo, sirviendo de acceso a cada uno de los departamentos galerías semicubiertas que están en la planta alta, dando origen a lo que llamamos *Pasaje de Altos* (~1910-1945). (Olleros 3951, Av. Rivadavia 2659)

La inversión de la posición del patio en el *Pasaje*, es decir su desplazamiento del lado del pasaje al lado de la medianera, sumado a la situación de aire y luz a que se ve reducido el patio en los pisos altos, irán llevando la composición de los departamentos del *Pasaje de Altos* a una distribución que prescinde del patio (o su galería en los pisos altos) como distribuidor, rol que en cambio asume una sala cuya especialización funcional es más fuerte y adquiere el nombre de "living". En definitiva un departamento más compacto, similar en planta y distribución a la que contemporáneamente desarrolla la *Casa Cajón*. Con las habitaciones volcadas sobre los patios de aire y luz, y la superficie descubierta que ocupaba el pasaje



*Petit Hotel* en la calle Arenales



Fachada sobre el jardín del *Hotel*  
construido para Federico Martínez  
de Hoz, Talcahuano 1234,  
Alejandro Bustillo, 1924



convertido en un palier longitudinal que da acceso a los distintos departamentos en cada uno de los pisos, surge el *Edificio de Departamentos Cajón* (~1935-1965). (J.B. Justo 2126, Giribone 650, Giribone 632 Lorenzutti y Cervini Arquitectos)

Este es un tipo de gran desarrollo en toda la ciudad, de no más de dos pisos altos, pues carece de ascensor, y que satisface las demandas de vivienda económica entre 1935 y 1960, sustituyendo en ese sentido, el papel que habían cumplido las *Viviendas en Hileras*.

### **Tipos simples y dobles**

Como consecuencia de la creciente escasez de lotes, vimos cómo se redujeron al máximo socialmente admisible las dimensiones de la casa de patios hasta producir la *Casa Chorizo*. Esta podía ocupar el lote más angosto de 10 varas, y se constituyó rápidamente en un nuevo estándar. De modo que en adelante podrá verse el caso de que, disponiendo de un lote mayor, digamos de 20 varas de ancho, sea ocupado por dos *Casas Chorizo* iguales.

Sumado esto a la aparición de la vivienda colectiva como medio necesario para la densificación en vertical, veremos que de la misma manera, los tipos que derivan de la *Casa Chorizo* y en general en toda la vivienda colectiva en lo sucesivo, son desarrollados indistintamente con la misma composición sobre terrenos de 10 varas o sobre lotes “dobles” de 20 varas. Una simple duplicación especular de la planta de las primeras, será la manera de ocupar estos últimos.

De manera que a cada uno de estos tipos, que están compuestos por unidades (las viviendas o departamentos) que son bastante constantes, corresponden tipos “simples” y “dobles” según los anchos de los terrenos que ocupan. Por lo tanto el número de unidades constitutivas, variará según el ancho y la profundidad del lote, pero en la mayoría de los tipos esto no produce diferencias conceptuales que obliguen a considerarlos como algo distinto. Son las adaptaciones del tipo a la forma y dimensión del lote.

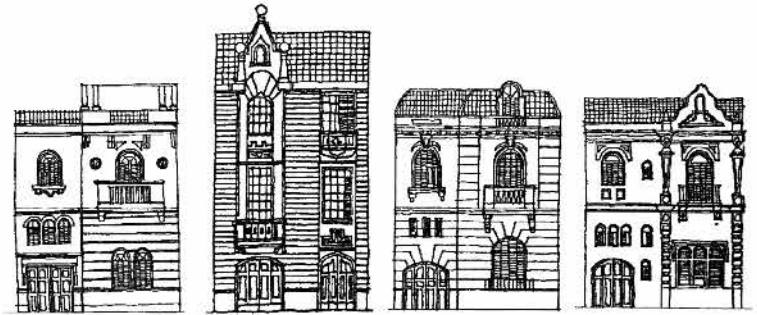
En otros casos, como en el ya descrito de la *Vivienda en Hileras* y el *Pasaje*, la aparición de las versiones “dobles” del tipo produce situaciones proyectuales nuevas que terminan por dar nacimiento a un nuevo tipo edilicio.

### **Proceso de des-suburbanización**

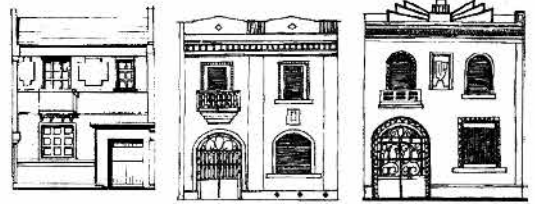
Este es el proceso por el cual se produce la densificación progresiva del suburbio y, correlativamente, la pérdida de las características suburbanas de los tipos edilicios que lo componen. En definitiva la transformación progresiva de los suburbios en barrios de la gran



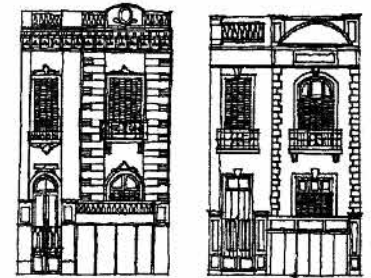
Familia del *Hotel Particulier*



CASA TUDOR



CASA AZUL



CASA OLLEROS



CASA IRAZUSTA

TUDOR

PETIT-HOTEL

HOTEL

ciudad. No se trata de una urbanización, pues el suburbio ya está urbanizado, se trata en todo caso de un cambio cualitativo en la tipología edilicia, del carácter suburbano del área, y de la relación que ésta mantenía con el resto de la ciudad. De ahí que el término des-suburbanización resulte el más apropiado para describir este proceso.

### *Del palacio al petit-hotel*

El paradigma de la vivienda urbana a comienzos del siglo XX para la clase más pudiente será, paradójicamente, un edificio de significados suburbanos. El *Palacio* (~1900-1935) se construirá predominantemente sobre las antiguas barrancas del río, gozando de un acceso sobre el lado alto que enfrenta la ciudad, y un jardín con vistas abiertas sobre el lado de la barranca del río. Primero se ocupará el sector de la Plaza San Martín y la Avenida Alvear, y más adelante las barrancas de Belgrano o enfrentando los nuevos parques de Palermo. Idealmente el *Palacio* es un edificio compacto, exento, rodeado por un jardín delimitado por una reja, al que se accede vehicularmente antes de tener acceso a la casa misma. Tiene una planta noble principal y uno o dos pisos altos. Las habitaciones de servicio y los garages pueden ubicarse preferiblemente en pabellones separados, o en su defecto en el basamento del edificio. Una escalera cubierta por un pórtico da lugar al acceso principal, que permite acceder finalmente a un gran salón principal de doble altura. Este ocupa el centro de la composición, y contiene generalmente la escalera principal que lleva a los pisos altos. (Ej: Basavilbaso sobre la Plaza San Martín, Duhau en Rodríguez Peña esquina Av. Alvear, Errázuriz sobre la Av. del Libertador, Sans-Souci en San Fernando). El referente más lejano del *Palacio* es el *Chateau*, que habíamos descripto ya anteriormente, y más próximamente, su versión reducida y adaptada a la ciudad, el *Hotel Particulier* del período clásico parisino.

Contemporáneamente aparece el *Hotel* (1900-1930), llamado igualmente palacio en la literatura de la época, pero que a diferencia del anterior retoma la versión barroca del *Hotel particulier* francés. Idealmente ocupa una posición privilegiada dentro de la manzana, teniendo contacto con dos o más calles. El edificio se desarrolla ocupando aproximadamente todo el perímetro del terreno, aunque con referencias a una condición exenta en la composición aditiva de sus volúmenes, acompañada por el juego de los techos inclinados. Se tiene acceso vehicular al patio de honor a través de un gran portal, desde donde se accede peatonalmente a la casa propiamente dicha. Un jardín, generalmente sobre el lado opuesto de esta composición, da expansión abierta a las habitaciones principales. En los demás rasgos, la composición interior es similar a la del Palacio. (Ej: Paz, Anchorena en Plaza San Martín).

Aunque relativamente poco numerosos dentro del conjunto de viviendas de la ciudad, estos tipos serán de gran gravitación, pues serán el ideal inalcanzable de las clases



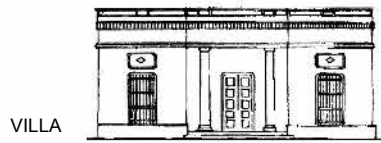
*Chalet Inglés  
Semiexento*

Situación de acceso al *Petit Hotel Suburbano*, con paso vehicular hacia el garage en el fondo del lote.

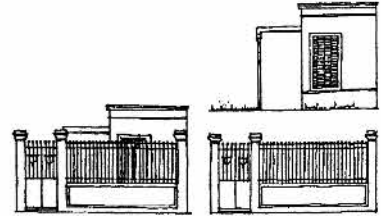
*Chalet entre Medianeras de Altos*



Proceso de des-suburbanización



VILLA



CASA E 1/2 JARDIN



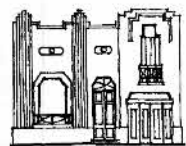
CASA LEVY



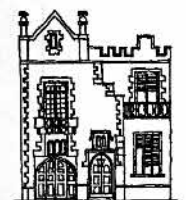
CASA LEVY ADELANTADA



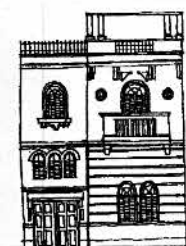
CASA LEVY ADELANTADA CON GARAGE



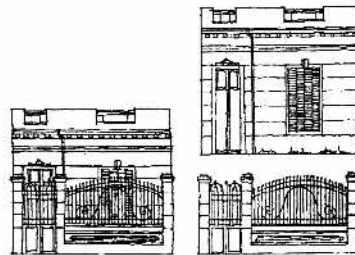
CASA AZUL



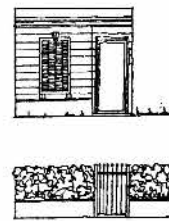
CASA AZUL CON ALTOS



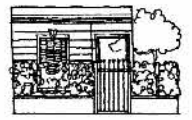
CASA AZUL DE ALTOS



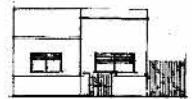
CASA FELISARI



CASA PRE-CAJON



CASA CAJON



CHALET SEMIEXENTO



CHALET SEMIEXENTO CON GARAGE



menos puentes. De manera que su influencia producirá la aparición de nuevos tipos que, intentando aprehender los significados de los primeros, deben desarrollarse en lotes más pequeños y con menores recursos económicos.

El conjunto de *palacios*, de mayor o menor porte, que ocuparon la Av. Alvear creó el parámetro de una situación suburbana muy próxima al centro de la ciudad. De manera que esta área se verá sometida a un proceso de des-suburbanización en la medida que los edificios más recientes, que comienzan por ocupar el lado opuesto de la calle, deben resignarse a terrenos y presupuestos menores, y con ello a elaboraciones compositivas que permitan conservar los significados suburbanos del *Palacio* sin poder conservar sin embargo sus atributos morfológicos o de programa. Este es el proceso que ya hemos descrito en el capítulo anterior, donde se irá reduciendo el jardín de frente hasta perderse totalmente, y se conservará el acceso vehicular y peatonal unificado en la forma de la "*porte-cochere*".

Si en el *Palacio* la secuencia de ingreso es calle-jardín-pórtico-garage, ésta se irá abreviando progresivamente. Primero el edificio perderá su carácter exento, para adquirir la forma de un edificio semiexento, que sigue haciendo posible llegar al fondo del lote donde se encuentra el garage. Para ello el frente del edificio habrá girado, y ahora el pórtico mira una de las medianeras, permitiendo a los vehículos avanzar hasta el fondo del terreno. Cuando se desarrolla en un lote angosto, ésta es la configuración típica del *Petit-Hotel Suburbano (1910-1945)*, que tomará desarrollo en barrios alejados como Belgrano. Con mayores restricciones de espacio, el edificio habrá perdido también esta condición semiexenta, convirtiéndose en un edificio entre medianeras, donde el pórtico ha hecho contacto con la otra medianera.

En el centro de la ciudad, rápidamente se sacrificará la retórica exenta del edificio y con ello el jardín de frente, para presentar una fachada continua sobre la calle. Es esta la configuración predominante del *Petit-Hotel (~1900-1940)*. Ahora la *porte-cochere* da acceso a un paso donde los vehículos sólo se detienen para que los visitantes asciendan por una escalera de uno pocos escalones al vestíbulo del *Petit-Hotel*. Una segunda puerta permite al automóvil seguir su recorrido hacia el fondo del lote, donde se encuentra el garage.

Con terrenos y programas de grandes dimensiones, sobre todo en el último período de su evolución, el edificio podía desarrollarse en una planta compacta, permitiendo una forma regular para el jardín y recibía comúnmente, por su gran tamaño, el nombre de "*Hotel*". (Talcahuano 1234, A. Bustillo)

El *Petit-Hotel* que se desarrolla en el típico lote angosto, tiene una planta en forma de "L", de manera que el cuerpo anterior del edificio ocupa todo el terreno, y el posterior es un cuerpo semiexento. Esto se hace necesario, para permitir un número mayor de habitaciones que el que admitiría un único cuerpo compacto.

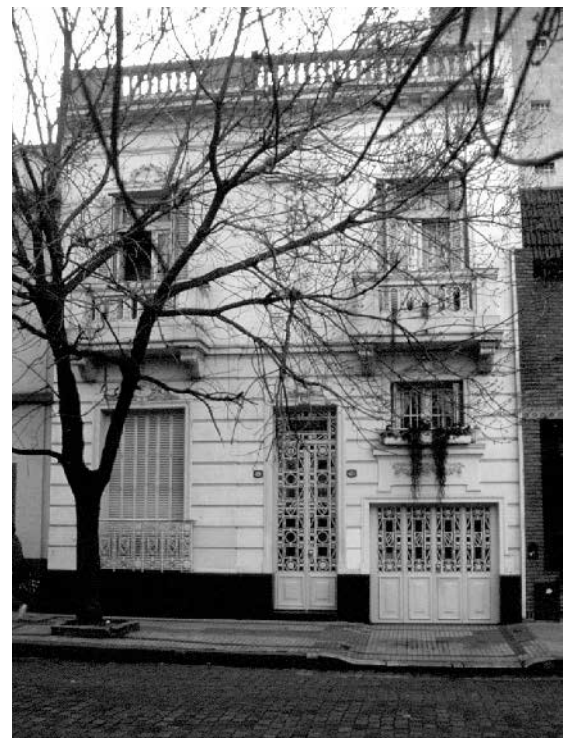
Por su amplio programa y los diferentes terrenos en que se construyó, el *Petit-Hotel* mostrará una gran variedad de casos divergentes, incorporando a veces accesos de



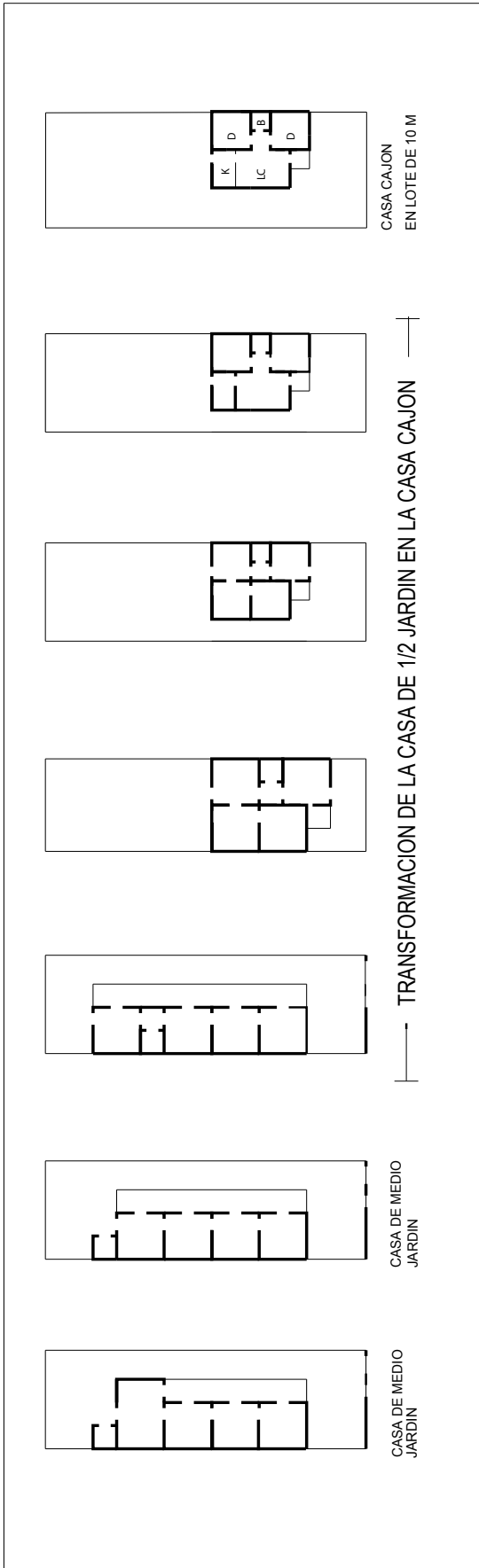
*Casa Brigante-Hecker*, la posición levemente excéntrica de la puerta se debe a que está en eje con la galería del patio



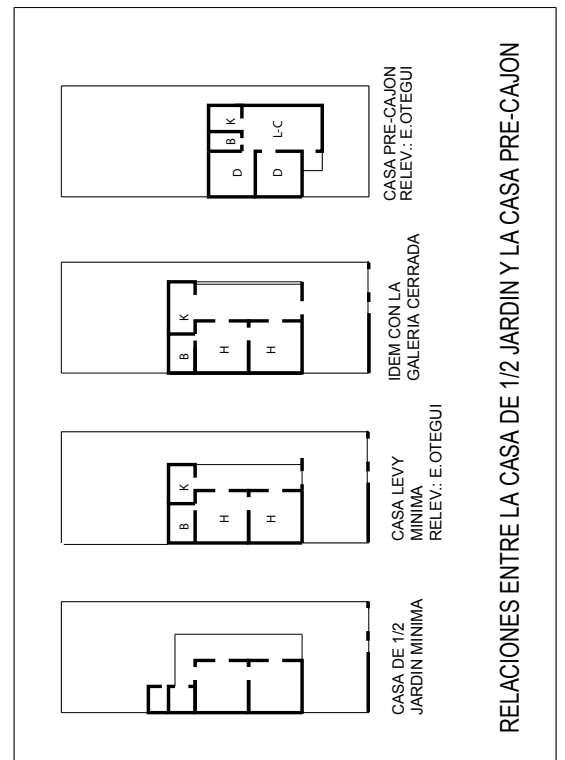
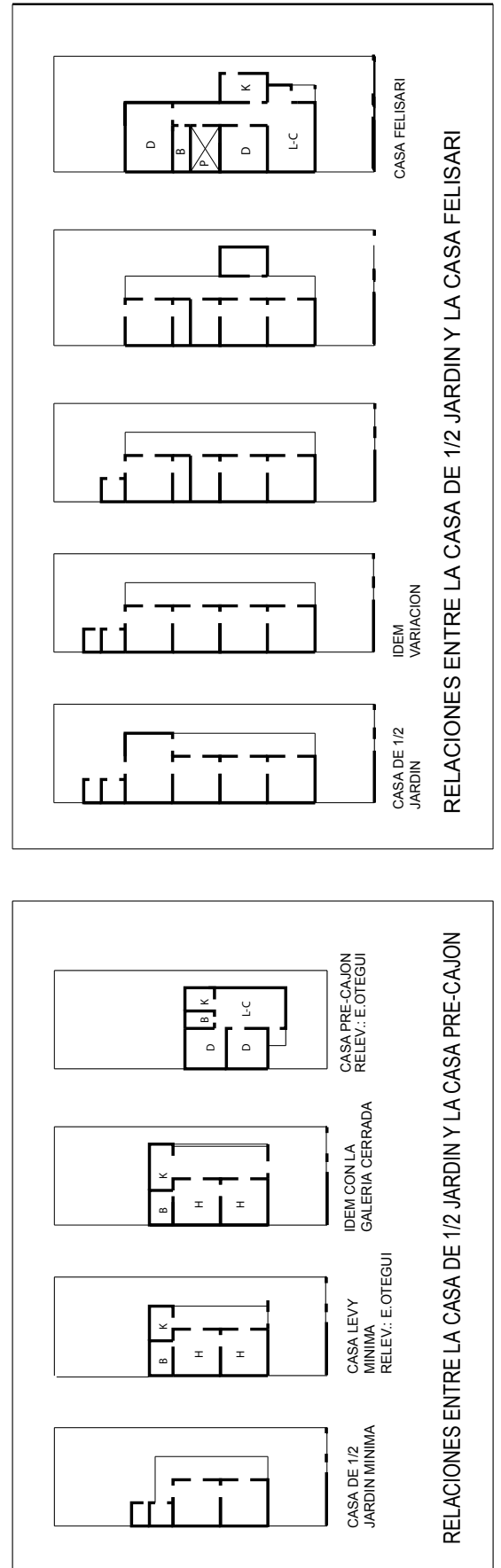
*Casa Azul*, Matienzo 2562. Sobre el garage, que es más bajo, se ha encontrado lugar para una habitación de servicio.



*Casa Azul de altos*,  
Matienzo 2541



## RELACIONES ENTRE LA CASA DE 1/2 JARDIN Y LA CASA CAJON





De la Casa Irazusta a la  
Casa Irazusta de Altos





servicio, o llevando el garage al frente del edificio. Pero la descripción anterior da una idea de la tendencia troncal en su desarrollo.

Una nueva simplificación de la estructura del *Petit Hotel*, atraerá el garage hacia adelante para dejarlo inmediatamente a continuación del hall, liberando así al jardín posterior de su presencia.

Una última abreviación de su estructura producirá la *Casa Tudor* (~1920-1950). Esta ha unificado prácticamente el paso y el garage, y en el interior de la casa habrá desaparecido el vestíbulo de doble altura donde se desarrollaba la escalera, que ocupa ahora parte de un pequeño hall de acceso, típicamente interpuesto entre la sala que da al frente y el comedor que da atrás. La *Casa Tudor* es una vivienda mínima para el programa que contiene, y se encuentra ya muy próxima a la *Casa Irazusta* y el *Chalet Entre Medianeras de Altos*, pues el edificio ha perdido parte del programa que tenía el *Petit-Hotel*, y con ello el cuerpo posterior semiexento que recién describíamos. En la *Casa Tudor*, el jardín posterior se ha transformado en un patio.

#### *Del petit-hotel al chalet*

Hasta aquí hemos descrito fundamentalmente la línea de desarrollo que va reduciendo las características del *Palacio* y luego del *Hotel* hasta transformarlas en las de una vivienda de clase media, muy compacta, que ocupa un terreno reducido. Proceso en el que sólo se mantiene como rasgo significativo el acceso peatonal a través del portón vehicular. Se ha perdido casi totalmente todo gesto que haga referencia a lo suburbano (me refiero a la condición exenta) salvo, ocasionalmente, las inflexiones de los techos inclinados o las mansardas figuradas.

Pero queda por describir el desarrollo que toma la disposición del *Hotel* en los suburbios, que habíamos abandonado en el *Petit-Hotel Suburbano*. Este es un edificio semiexento, retirado de la línea municipal para permitir el desarrollo de un jardín de frente, que frecuentemente adopta estilísticamente elementos de la tradición inglesa, y con ello una composición más aditiva. En lo demás, su organización interna repite la del *Petit-Hotel* urbano.

En los suburbios como Olivos o Adrogué, rápidamente se difunde la influencia inglesa, que asume la retórica de una composición más aditiva, más pintoresquista y también de características exentas o semiexentas. Así como la *Casa Tudor* es la reducción del *Petit-Hotel* a una planta mínima de perímetro rectangular, y lógicamente más económica, el *Chalet Inglés Semiexento* (1920-1960) será la reducción de los rasgos del *Petit-Hotel Suburbano*. Es una casa de dos plantas, un pequeño porche da acceso por una puerta a

un hall donde se desarrolla la escalera y conecta a la vez la sala el comedor y la cocina que están en planta baja. En planta alta hay tres y a veces cuatro dormitorios. Cuando cuenta con garage, éste se ubica en el fondo del terreno, o eventualmente toma la forma de un pórtico semicubierto que une el lado libre de la casa con la otra medianera. El rasgo distintivo fundamental con el *Petit-Hotel Suburbano*, a más de la compactación de la planta y el programa, es que el acceso peatonal a la casa se ha escindido definitivamente del vehicular. El *Petit Hotel Suburbano* será también el antecedente de la *Villa Racionalista* (1930-1955), que con una organización muy similar se distinguirá básicamente por un cambio estilístico y constructivo.

#### *De la villa a la casa azul de altos*

La *Villa Criolla* y la *Casa de 1/2 Jardín* nos habían introducido a un aspecto que en el caso de la *Casa Chorizo* pasaba desapercibido, el de los significados de la casa respecto de su situación geográfica dentro de la ciudad. Y si la *Casa Colonial de Patios* como la *Casa Chorizo* ocupan sistemáticamente el frente del lote, alineando sus fachadas sobre la línea de edificación, la *Villa Criolla* y la *Casa de 1/2 Jardín* se separan de la línea de frentes para rodearse de un jardín.

Basta observar esto para comprender el proceso de cambio que afectaría a los tipos suburbanos a medida que las áreas periféricas de la ciudad, merced al continuo crecimiento del casco urbano, van perdiendo su carácter suburbano y comienzan a integrarse como barrios de la ciudad. Este cambio morfológico pero también semántico, que transforma al suburbio en barrio, impulsará la transformación del tipo de la *Casa de 1/2 Jardín* hacia concepciones más “urbanas”.

El primer gesto de esta transformación, mantendrá prácticamente inalterada la planta de la casa y su implantación semiexenta, pero producirá la frontalización de la fachada que mira la calle, y la aparición en ésta de una puerta de entrada que conduce a la galería, que muchas veces se ha cerrado con paneles vidriados. Este es el tipo que llamo *Casa Levy* (~1910-1935). Pronto la *Casa Levy*, bajo las presiones de la des-suburbanización o “barrialización” de los suburbios, agregará un nuevo gesto de urbanidad, que afectará sólo su implantación. La casa se adelanta hasta la línea de edificación sobre la calle, dándole un sentido definitivo a la fachada frontalizada de la *Casa Levy*, y dando origen a la *Casa Levy Adelantada* (~1920-1940).

Aquí aparece claramente cómo la *Casa Levy* es un estadio intermedio de un proceso de transformación, pues su condición de semiexenta y la fuerte preponderancia de la fachada frontal proponen significados contradictorios. Lo primero alude a un significado suburbano, y lo segundo a uno urbano. La contradicción se resuelve con la *Casa Levy Adelantada*. Esta última

ha alineado su fachada con la línea de edificación, pero sigue siendo un edificio semiexento que produce un tejido discontinuo. Una nueva transformación, y la creciente popularización del automóvil, agregará el garage en el espacio libre de la fachada. Con ello aparece la *Casa Levy con Garage* (~1920-1940), cuya planta contiene casi todos los mismos elementos de composición que los de la *Casa Azul* (descrita más adelante), cuya evolución es paralela a la de la Casa Levy.

La *Casa Levy con Garage*, tiene un vestíbulo longitudinal extremadamente alargado, que no es otra cosa que la misma galería de la *Casa de 1/2 Jardín*, que ya en la *Casa Levy*, no pocas veces se había cerrado con una estructura de hierro y vidrios multicolores. También presenta una fachada de altura irregular, pues la puerta de autos es más baja. Esta da acceso, más que a un garage, a un espacio guardacoches que no está techado.

La siguiente evolución agrega una habitación sobre el garage y compacta la planta de la casa, cuyas habitaciones principales pasan a estar vinculadas por un vestíbulo. Es la *Casa Azul con Altos*. (~1920-1940) La escasez creciente de la tierra en estos barrios de la ciudad, otrora suburbios, impulsará entonces la densificación en vertical, dando nacimiento a *Casa Azul de Altos* (~1920-1945). Un tipo edilicio que reconoce referentes suburbanos, como los que acabamos de describir, y a la vez referentes urbanos como el *Petit Hotel* y la *Casa Chorizo*. Pues se ha producido en este momento, la fusión de la línea argumental de los referentes suburbanos con la de los referentes urbanos, perdiéndose definitivamente todo rastro de significados suburbanos. Se ha completado por lo tanto el proceso de desurbanización, pues no sólo el área ha perdido el carácter suburbano, sino que también los tipos emergentes han perdido tanto las rasgos como los significados suburbanos que tenían sus antepasados.

#### *De la casa de 1/2 jardín a la casa cajón*

La versión mínima de la Casa de 1/2 Jardín consta de dos habitaciones, una cocina y un retrete. Con el avance del tiempo, esta galería se cierra con vidrios y se constituye virtualmente en la sala. Se ensancha, y el baño, la cocina, o ambos, rotan para tener contacto con ella. La galería, ahora cerrada, adquiere el carácter de lo que después será el living de la *Casa Cajón* (~1930) (8), funcionando como el conector entre todas las habitaciones de la casa. Este mismo ensanchamiento, le hace perder el carácter exento a la casa, pues ahora sobran pocos metros en el ancho del terreno para dejar un paso para al fondo del lote. Esta es la casa *Pre-Cajón*, o *Casa Otegui*, donde todavía el baño no se ha intercalado entre los dormitorios como lo hará en la *Casa Cajón*.

En algún momento, las medidas típicas de las habitaciones habrán variado de los 4.00 metros que eran el estándar de la *Casa de 1/2 Jardín*, a los 3,30 mts. que será el



*Chalet Núñez*, la ubicación del garage a medio nivel por debajo de la vereda, y la elevación de la planta baja permiten liberar el frente y brindar la privacidad necesaria para la recepción



Viviendas apareadas o *Duplex*. Los componentes del *Chalet Núñez* reducidos a su mínima expresión permiten colocar dos viviendas en propiedad horizontal donde sólo cabría una casa

estándar de la *Casa Cajón*. Lo mismo sucederá con la altura de estas habitaciones, que se reducirá a 3.00 mts. Simultáneamente, muchos de los nuevos lotes, tendrán ahora 10.00 mts. de ancho, con lo que la Casa Cajón podrá dejar un espacio de reserva sobre uno de sus laterales, que es simultáneamente el paso hacia el fondo del terreno, el lugar guardacoches, y el futuro garage. Este es un proceso de transformación que se desarrolla con la preeminencia de la escasez, siempre sobre las versiones mínimas de la Casa de 1/2 Jardín, y muchas veces como parte de remodelaciones progresivas de estructuras preexistentes. La mayoría de los pasos de esta transformación han sido borrados por la continuidad de ese proceso de reformas progresivas, pero suficientes ejemplos permiten sustentar esta hipótesis.

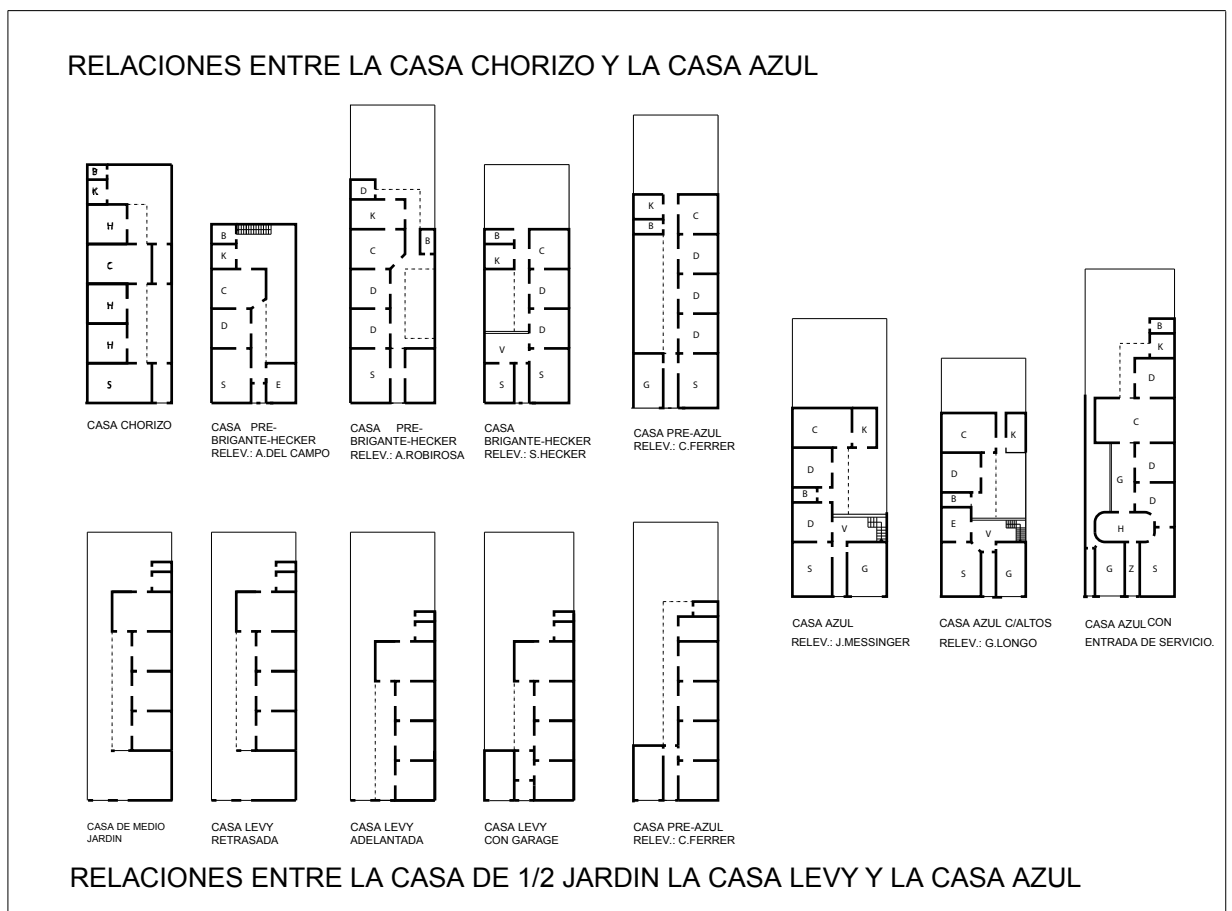
#### *De la casa cajón al dúplex*

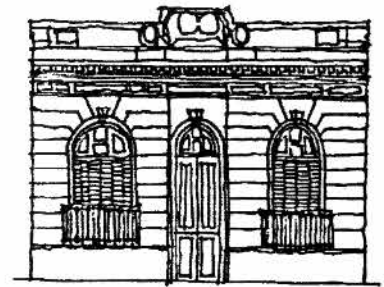
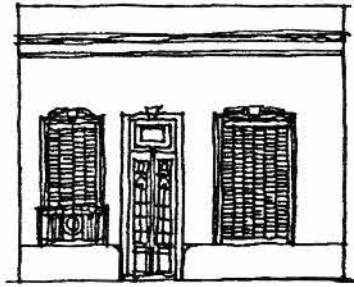
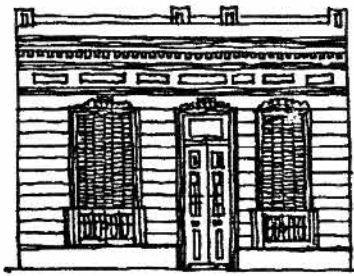
La línea más fuerte de desarrollo a partir de la *Casa Cajón*, estará signada por el intento de mantener los significados suburbanos de una vivienda mínima, modesta, que está construida en barrios periféricos y en lotes relativamente angostos. De manera que en cuanto el presupuesto lo permite, el austero constructivismo “racionalista” con que se viste la *Casa Cajón*, admitirá primero el techado de tejas, y luego los revestimientos de piedra “Mar del Plata”, dando como resultado un chalet que incorpora definitivamente el garage en el espacio que la *Casa Cajón* le había reservado. Es el *Chalet Entre Medianeras* (~1935-) (9). Esta denominación alude a una condición que, como en la *Casa Cajón*, se cumple cuando el Garage ha sido construido, pues muchas veces éste forma parte de una última etapa de construcción que está prevista de antemano.

Como en la *Casa Cajón*, la inflexión entre el estar y los dormitorios dan al frente de la casa una retórica volumétrica que ahora se acentúa con los tejados a dos aguas, pues permite contrastar el volumen compositivo de los dormitorios, el living-comedor, y el garage. Recursos estos que aluden a la pretensión exenta de una casa que no lo es. El pequeño jardín de frente refuerza estas nociones, así como elementos menores, la verja sobre la vereda, los revestimientos de piedras o ladrillo visto, etc.

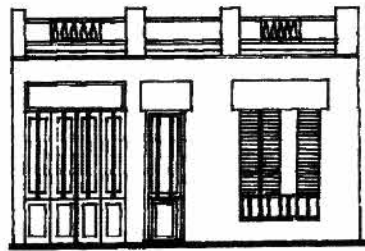
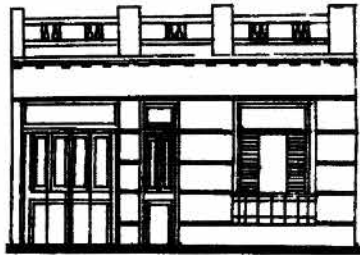
Podría decirse que no existen diferencias sustanciales en cuanto al concepto de la distribución, la implantación o el repertorio de habitaciones entre la *Casa Cajón* y el *Chalet Entre Medianeras*. Pero éste último adquiere una dimensión propia, no sólo por la extensión de su construcción, sino por el hecho significativo, de que contando con un presupuesto más generoso, se han volcado estos recursos en la “decoración” de la casa y en el garage. Dos decisiones que para sus propietarios definen una categoría socialmente diferenciada de la de la *Casa Cajón*, pero también muestra la aceptación

## GENEALOGIA DE LA CASA AZUL / TRANSFORMACIONES BAJO LA INFLUENCIA DEL PETIT-HOTEL





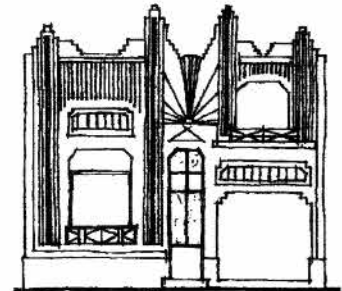
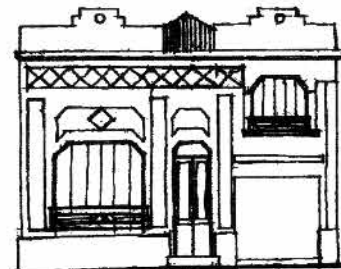
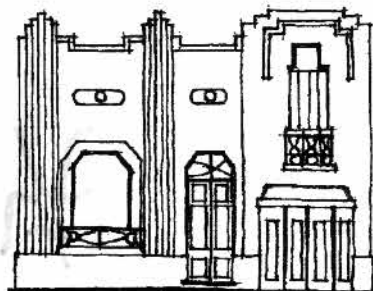
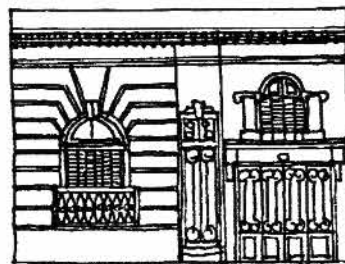
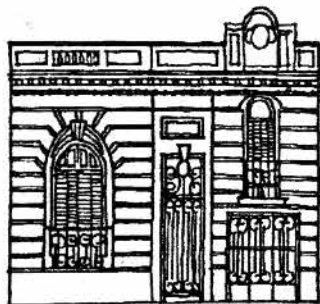
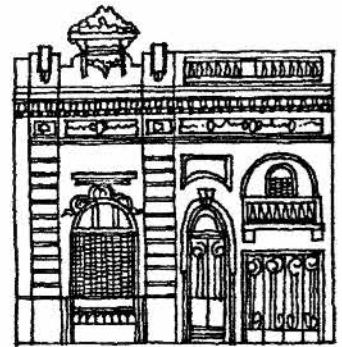
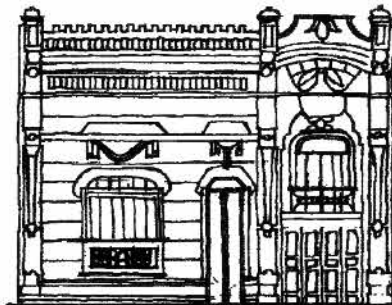
CASA BRIGANTE-HECKER



CASA PRE-AZUL

*De la Casa Brigante- Hecker  
a la Casa Azul*

CASA AZUL



que la estructura compositiva de ésta ha alcanzado, aún para quienes podrían permitirse modificarla.

Bajo la influencia creciente de viviendas suburbanas de mayores dimensiones y de características exentas o semiexentas, generalmente derivadas de la tradición inglesa que había llegado de la mano de los ferrocarriles, el *Chalet entre Medianeras* aumentará el tamaño de su programa, incorporando un tercer dormitorio. Para salvar las dificultades compositivas que esto impone a la planta compacta, y para lograr simultáneamente que la cocina y el living tengan contacto con el jardín posterior que ha tomado una renovada importancia como parte de las actividades familiares, se incorpora una segunda planta que alojará los dormitorios, liberando la superficie de la planta baja necesaria para conseguirlo, pero también para aumentar la de la cocina y el living, y para agregar eventualmente una habitación de servicio y un lavadero. Nos encontramos entonces con un programa más complejo y extendido, que no es ajeno al de la tradición del *Petit-Hotel*. La composición sigue los principios que ya estaban en la *Casa Cajón*, y tanto la planta baja como la alta se organizan en dos franjas longitudinales. Los techados a dos aguas siguen el mismo principio, quizá más desarrollado, del *Chalet Entre Medianeras*. El resultado es el *Chalet Entre Medianeras de Altos* (~1940-). Cuando cuenta con Garage, éste ocupa el lugar que está libre en el *Chalet Inglés Semiexento*, o se ubica por delante del cuerpo cuadrangular de la casa, llegando hasta la línea de frente. Esto último limita el desarrollo de la planta baja, pues ciega parte del frente sobre la calle. Es esta dificultad la que a la postre encontrará una solución en el *Chalet Núñez*.

A principios de la década del 60, un nuevo cambio se producirá para dar nacimiento a un tipo todavía hoy dominante en las áreas residenciales de baja densidad: El *Chalet Núñez* (~1960-). El muro de mampostería y verja que separaba el *Chalet EM de Altos* de la calle, se ha reducido a un elemento simbólico, el garage se ha convertido en una exigencia incondicional (en ocasiones con la exigencia de dar cabida a dos autos), y el jardín de fondo ha tomado una renovada importancia como lugar de esparcimiento con la incorporación de la pileta de natación. A la vez el *living* exige ahora una nueva espacialidad más generosa, y la doble condición del contacto con el frente y el jardín posterior. De manera que para resolver estas exigencias, el garage será parcialmente sumergido bajo el nivel del terreno, y la planta principal, o "planta baja" de la casa, elevada sobre éste, y por lo tanto medio nivel sobre el de la vereda. Esto permite solucionar simultáneamente varios problemas compositivos, pues el pequeño jardín de frente resultaba insuficiente para dar privacidad al interior, lo que se mejora con la elevación del nivel de la planta baja. A la vez se gana lugar para las habitaciones de servicio en el nivel del garage, y por lo tanto se libera la planta baja para una cocina más amplia, que reconoce al comedor diario o "*breakfast*" como un accesorio estándar. El pequeño jardín de frente sirve a la vez para desarrollar la rampa que desciende al garage, y la escalera que asciende a la planta principal. Este tipo mostrará una gran



versatilidad estilística, pero por debajo de las apariencias externas, una gran estabilidad compositiva.

Bajo la permanente presión del costo creciente de los terrenos, se acentuará el proceso de densificación en horizontal. Así a fines de la década del 70 se producirá una nueva "reducción-multiplicación", que producirá dos viviendas apareadas sobre el mismo lote que hubiera ocupado el *Chalet Nuñez*. Son los *Duplex* (~1975-), representación de *Chalet* en la mitad de un terreno mínimo, donde se encuentran presentes todos los elementos compositivos del Chalet Núñez comprimidos al máximo posible, a excepción a veces del garage que es reemplazado por un lugar guardacoches. Es en realidad una vivienda colectiva, pero que se esfuerza en conservar la apariencia individual y los significados suburbanos. Cada vivienda ocupa en planta baja exactamente la mitad del terreno, y en el piso alto, las plantas de ambas deben entrelazarse para hacer posibles que los 6 dormitorios que tienen en conjunto quepan sobre el frente a la calle o contrafrente sobre el jardín.

La gran tensión que existe entre el programa y el terreno disponible, hará de éste un tipo sumamente estable, que no admite sino una única solución compositiva con mínimas variaciones dimensionales. Actualmente se construye indistintamente en zonas urbanas y suburbanas.

### **Proceso de hibridación**

Aunque no pueda describirse a éste como un proceso troncal en la evolución tipológica de la ciudad, creo importante no pasarlo por alto, pues describe a la vez otro mecanismo de transformación, en que las características de dos tipos de distinta tradición se fusionan dando nacimiento a nuevos tipos "híbridos".

#### *De la casa chorizo a la casa azul*

La transformación de la Casa Chorizo bajo la influencia creciente del *Petit-Hotel*, tipo socialmente más prestigioso, y de una distribución más moderna, muestra un proceso de fusión progresiva de dos tipos muy afianzados, al que podemos llamar *hibridación*. En este caso lo que predomina es el intento de apropiarse de los significados más prestigiosos del *Petit-Hotel*, que incluyen la denotación sobre el frente de la presencia de habitaciones de servicio, el garage, y el vestíbulo distribuidor, manteniendo las condiciones distributivas de la *Casa Chorizo*, que todavía son vistas como más apropiadas al modo de vida de los ocupantes de lo que caprichosamente di en llamar la *Casa Azul* (~1915-1940).

El primer paso de esta transformación que opera sobre la *Casa Chorizo*, produce la aparición de la *Casa Pre Brigante-Hecker* (~1915-1935), con el desplazamiento de la puerta de acceso y el zaguán hacia el centro de la fachada, levemente descentrada para coincidir con el eje de desarrollo de la galería interior. El segundo paso consiste en la incorporación de un vestíbulo que recibe la llegada desde el zaguán y distribuye a las habitaciones de la recepción, típicamente separado del patio por una mampara de hierro y vidrios multicolores. Esta es la *Casa Brigante-Hecker* (~1920-1940). El vestíbulo, es una elaboración del primer patio techado por una claraboya vidriada, que ya a comienzos del siglo XIX se había hecho bastante corriente en la *Casa Chorizo*. La novedad en la *Casa Brigante-Hecker*, consiste en que el vestíbulo avanza sólo hasta la mitad de la primera habitación que da sobre el patio, de manera que ésta no pierde el contacto con el exterior. (Esta misma configuración se aplicará contemporáneamente a la vivienda que da sobre la calle de las *Viviendas en Hileras*.)

La pequeña sala que en la *Casa Brigante-Hecker* esta entre el patio y la calle, se transformará más tarde en garage, dando origen a la *Casa Pre-Azul* (~1915-1940).

Finalmente el agregado de una habitación de servicio sobre el garage, que es más bajo que el resto de las habitaciones, termina por dar todos sus rasgos característicos a la *Casa Azul* (~1920-1945). Eventualmente, el vestíbulo adoptará una forma oval con una pequeña claraboya en el techo en una imitación formal del vestíbulo del *Petit-Hotel*, o aparecerá una marquesina de hierro y vidrio sobre la puerta de acceso, rasgo que también hace referencia a la iconografía del *Petit-Hotel*.

La *Casa Azul* es un tipo de transición a pesar de su gran difusión, inestable por naturaleza, pues conserva los arcaísmos circulatorios de la *Casa Chorizo* con sus conexiones en suite. A la larga derivará en una forma aggiornada y abreviada del *Petit-Hotel*: la *Casa Irazusta* (~1930-1965). Como en el *Petit-Hotel*, en la *Casa Irazusta*, el acceso a la casa y al garage se han unificado, y una planta alta aloja los dormitorios. La planta se ha compactado, desapareciendo el patio lateral en favor de un esquema de frente y contrafrente similar al del *Chalet Inglés Entre Medianeras*, pero a diferencia de aquel, tiene un frente continuo sobre la calle, típicamente revestido con un zócalo de granito negro hasta el antepecho de las ventanas de la planta baja. Estas son apaisadas, y un balcón en eje con la fachada recorre las habitaciones de la planta alta.

## Esquinas

Las esquinas representan un interesante problema en la evolución tipológica. Pues estos cuatro vértices constituyen los lotes atípicos de la manzana. Durante ciertos períodos

de tiempo podrá advertirse que los tipos edilicios dominantes se adaptan a las esquinas sin producir alteraciones en su estructura compositivas, esto es cierto para el período dominado por la *Casa Colonial de Patios* (salvo por las variaciones que ofrece la entrada de esquina, con una puerta típicamente armada sobre los lados de un pilar de madera) y la *Villa*, y aún en el período dominado por la *Casa Chorizo*. Pero pronto se hará evidente que estos terrenos de esquina, que generalmente son ahora de superficie reducida pero de mucho perímetro sobre la calle, ofrecen posibilidades de distribución distintas. Esto dará origen a adaptaciones de los tipos dominantes a las particularidades del lote, que a la larga comenzarán a ser vistos no como variaciones de los tipos corrientes, sino como nuevos tipos de esquina, e incluso como prototipos de soluciones que pueden luego trasladarse a cualquiera de los lotes de la manzana. Esto último es lo que sugiere Jorge Liernur respecto de la *Maison Garay* de Jorge Kalnay, como una anticipación de los edificios “torre” (10).

En el momento en que empieza a hacer crisis la capacidad del esquema de las casas de patios tradicionales para satisfacer las necesidades de iluminación de los ambientes inferiores de un edificio de cinco pisos o más, los lotes de esquina comenzarán a ser los más buscados, pues se ha hecho evidente que en ellos el problema se disuelve automáticamente, pues todos los ambientes principales de la casa quedan sobre la calle, y sólo los de servicio se abrirán sobre un patio interior en el vértice opuesto a la esquina. Este sencillo esquema, pronto demostrará su eficiencia con un rápido éxito de mercado. Todavía hoy puede constatarse, analizando la edad de los edificios altos de la ciudad, que las esquinas fueron ocupadas primero, y que constituían la localización preferida para los nuevos edificios en altura. Pronto el desarrollo de los edificios de esquina se convierte en un tema aparte, pues las ventajas comparativas de la composición son muchas: las esquinas son también las preferidas para los locales comerciales de la planta baja y permiten mayor expresividad plástica al talento del arquitecto.

### **Tipos mixtos**

Los tipos edilicios aquí descritos omiten el numeroso contingente de edificios y tipos mixtos. Es decir de edificios cuya composición se realiza mediante la fusión de dos tipos. Entre éstos deben incluirse aquellos que cuentan con locales comerciales en planta baja, caso muy común en la *Casas Chorizo Superpuestas*, en el *Edificio Chorizo de Renta*, y en las *Viviendas en Hileras de Altos*.

También son numerosos los tipos mixtos que incluyen principios compositivos de dos tipos, como la disposición de un *Edificio Chorizo Invertido* sobre el frente del edificio pero *Departamentos Cajón* en el fondo del terreno (Belgrano 768, Christian Schindler) o, por ejemplo un *Edificio entre*

*Medianeras* sobre el frente de la calle y *Departamentos Cajón* en la parte posterior del terreno. (Perú 971, Sánchez, Lagos y de la Torre, ~1940). El edificio de Juramento 1733, (Birabén y Lacalle Alonso, 1937) es una mezcla de medio *Pasaje de Altos* sobre la profundidad del terreno y *Edificios entre Medianeras* sobre el frente, presentando un interesante patrón de ocupación para la manzana, que produciría un perímetro alto y un centro bajo.

Los tipos mixtos tuvieron gran desarrollo hasta 1945, cuando las regulaciones restringieron notablemente su desarrollo.

Los tipos mixtos multiplican geoméricamente el número de tipos y, aunque presentan interesantes combinaciones, no agregan conceptualmente demasiado al argumento que aquí se desarrolla, por lo que no avanzaremos en descripciones más detalladas.

### **Procesos paralelos**

La constante que prevalece en la evolución tipológica de Buenos Aires es el abandono de una ocupación completa de la superficie de la manzana, donde los patios obedecen a un patrón que es relativamente ajeno a la totalidad de la misma, y el avance hacia una ocupación periférica o anular. Así, mientras la *Casa de 1/2 Jardín* ocupaba la profundidad del lote, sus descendientes terminarán por adoptar un esquema de frente y contrafrente, en una composición compacta que libera el fondo del lote, y con ello el centro de la manzana.

Esta misma tendencia domina la edificación en altura, de manera que del esquema del *Edificio Chorizo de Renta* que ocupaba toda la profundidad del lote, se llegará finalmente al *Edificio entre Medianeras* que intenta una ocupación periférica de la manzana, aunque es cierto que en este caso, la influencia de las regulaciones de edificación fue más determinante que en el anterior.

A la vez que se produce esta evolución, también avanza una tendencia que abandona progresivamente el esquema lineal que había sido dominante para la vivienda, desplazando la composición predominante hacia un esquema de vivienda nuclear.

Hemos descripto el proceso de transformación que conduce de la *Casa Chorizo* al *Edificio entre Medianeras*, y allí puede observarse, al igual que en el paso de la *Casa de 1/2 Jardín* a la *Casa Cajón* o en el proceso que partiendo de las *Viviendas en Hileras* desemboca en los *Departamentos Cajón*, el paso de una disposición lineal en que las habitaciones están conectadas por un patio o en conexión en suite (una conexión que exige pasar por cada habitación para llegar a la siguiente) a una disposición compacta, en que los ambientes son más especializados, y el "living" o corredores especializados dan acceso independiente a las distintas habitaciones diferenciando dos áreas principales: la de recepción y la de dormir, a las que se agrega eventualmente la de servicio como un área independiente de la recepción.

En las viviendas mínimas esto permite una economía de superficie, pues da como resultado una planta más cuadrada y de perímetro reducido (caso de la *Casa Cajón*). Pero este último cambio también obedece a una modificación en las demandas programáticas de la vivienda, pues el grupo familiar se encuentra más controlado. El *living* se ha transformado en el vínculo necesario de todas las otras habitaciones de la casa, y por lo tanto ningún movimiento dentro de ella, para salir o para entrar, puede pasar desapercibido.

### **Constantes en la transformación tipológica**

Hemos descripto a lo largo de la propia descripción de la evolución de la tipología edilicia residencial algunas constantes en la transformación tipológica. Parece plausible inferir mecanismos que se repiten en estos procesos, no sólo en una ciudad determinada, sino como parte de la propia naturaleza de la arquitectura, de las condiciones intrínsecas de la proyectualidad. Así, el tema de las casas apareadas es recurrente, en Buenos Aires asume la forma de los *Duplex*, en Brasil el de las casas "*geminadas*". Puede tratarse en un caso de casas con jardines o de otro tipo de edificio, pero la constante radica, en definitiva, en un mecanismo mediante el cual dos pequeños edificios ocupan el lugar de uno mayor, creando a la vez la apariencia de ser un único edificio. Las dos casas ocupan el mismo lote que éste hubiera ocupado, adoptando su apariencia, pues simulando ser una única casa de mayor tamaño, disimulan la modesta condición de una casa que es la mitad de su referente y no desea desentonar en la calle que ocupa.

El proceso inverso es el de subdivisión-multiplicación, en que la planta de una única vivienda es utilizada como base compositiva para dar forma a un edificio de vivienda colectiva con una serie de viviendas menores. Este es el caso que describimos en el proceso de transformación de la *Casa de 1/2 Patio* en las *Viviendas en Hileras*.

El proceso de hibridación, en que dos tipos consagrados se fusionan para dar nacimiento a uno nuevo, fue ilustrado con la transformación de la *Casa Chorizo* y el *Petit-Hotel* en la *Casa Azul*.

Estas constantes en los procesos de transformación, sugieren la existencia de una lógica recurrente, que podría eventualmente ser sistematizada.

### **Dialéctica urbano-suburbano**

Pareciera ser una constante en el proceso de cambio de la vivienda la alternancia de los significados (o paradigmas) de lo urbano y lo suburbano. Versailles versus el Louvre, la Villa veneciana versus el Palacio, Capra versus Chiericatti.

Lo urbano contiene los significados del poder, y lo rural los significados atribuidos al placer. Se imagina a la ciudad como el escenario donde se alcanza o se pierde la fama y la fortuna, y se ve en el contacto con la naturaleza, el lugar donde se retiran quienes pueden pagarse ese lujo. En la imaginaria mítica del hombre urbano medio, esta contradicción se resuelve diariamente en un ideal inalcanzable que consiste en trabajar en la ciudad y vivir en el campo. El lugar donde se materializa esta contradicción es el suburbio, y la imagen de este ideal es la casa suburbana. Una casa de campo por definición, pero de hecho suburbana. Una casa que está siempre presionada por la escasez de la tierra, o sea, por el propio fenómeno de lo urbano.

De manera que el paradigma suburbano se mantiene persistentemente como un ideal a realizar lo más próximo posible al centro urbano, pues lo que se busca es una idealización de la vida rural con los beneficios que puede dar el contacto con la ciudad. Esta contradicción que se reitera en toda la historia moderna de la arquitectura, (por lo menos desde el siglo XVII) y que ha dado nacimiento tanto a la Garden City de Ebenezer Owen como a la Ville Radieuse, ha influido también de manera determinante todo el desarrollo de la tipología edilicia residencial.

Las transformaciones de los tipos edilicios y de las áreas urbanas establecen entre sí una dialéctica compleja. El carácter urbano o suburbano de los barrios y el de los edificios están relacionados recíprocamente. Y así como las áreas urbanas van mutando, y los suburbios terminan por convertirse en barrios de la ciudad, de la misma manera los tipos edilicios se van adaptando a estas circunstancias, ya sea en la manera de una aceptación o una resistencia a la nueva situación.

Los edificios que se construyen en los barrios más o menos consolidados, sobre todo las casas, no pocas veces intentan conservar los signos, sino la substancia, de lo suburbano. O por el contrario, la "barrialización" del suburbio termina por provocar en los tipos de edificios suburbanos que lo poblaban, una transformación hacia formas más urbanas.

Sin embargo tiende a primar el paradigma de la casa rural: hay muchos tipos edilicios de significado suburbano pero de condición y localización urbana: el *Palacio*, el *Chalet* e/ *medianeras*, el *Edificio Torre*, pero pocos tipos suburbanos, si acaso alguno, con significados urbanos.

Belgrano es un Jardín, era el lema de las inmobiliarias que promocionaban los departamentos de las nuevas torres en el barrio de Belgrano durante la década del 70. Y su mejor propaganda, una fotografía de las casas circundantes que todavía no habían sido sustituidas por las torres. Allí podía verse con claridad un proceso en el que las casas suburbanas de la antigua zona de quintas de Belgrano, eran el factor que atraían las nuevas torres. Pues estas últimas podían mimetizarse con sus significados suburbanos, y a la vez sacar provecho de la amplitud de los grandes lotes de los que las desalojaban y de las

amplias vistas hacia los jardines de las casas subsistentes. En definitiva una imagen que se compraba para ser usufructuada desde los balcones de las torres. Pronto, en importantes sectores el número de casas empezó a ser menor que el de las torres, y el carácter del barrio cambiaría completamente, aunque la mística suburbana se conserve en unas pocas casas que pudieron resistir la tentación del aumento incesante del costo de la tierra. La casa suburbana fue así, a la vez el paradigma que atraía las torres, y su víctima preferida.

(1) Alfonso Corona Martínez desarrolló extensamente el tema de la reforma como método de proyecto y de reformulación tipológica a fines de la década del 70. Ver Apuntes para una estética de la Reforma, Summa, Sept. 86

(2) Me acompañaron como docentes en este período en el curso de Teoría de la Comunicación, y luego en Forma y Comunicación 2, Maite Iriarte, Pablo Güiraldes, Nicola Goretti, Silvina Grillo, y Cayetana Mercé.

(3) Estos ejercicios se expusieron por primera vez en las Terceras Jornadas de Enseñanza de la Arquitectura, Univ. de Belgrano, 1984

(4) Rudolph Wittkower, *“La Arquitectura en la Edad del Humanismo”*, 1950

(5) Esta relación es explorada por Alfonso Corona Martínez en *“Ensayo sobre el Proyecto”*, Editorial CP 67, 1990

(6) Mario Gandelonas, *“Teoría y Diseño de la Arquitectura y la Ciudad”*, Curso en el Instituto de Diseño, Fac. de Arquitectura, Univ. de Belgrano, 1983

(7) El nombre más usual es el de *“Casa Chorizo”*, aunque sería preferible el de *casa de 1/2 patio*, acuñado por A. Corona Martínez, D. Cella y P. Güiraldes para el concurso Shinkechiku, Japan Architecture 1981, pues permite diferenciarla de la casa suburbana del mismo período, o *casa de 1/2 jardín*, la que equivocadamente es considerada muchas veces como igual a la primera.

(8) Alberto Bellucci realiza una descripción precisa del tipo en *“Nacimiento, desarrollo y decadencia de las viviendas-cajón”*, en *“Documentos para una Historia de la Arquitectura Argentina”*, Ramón Gutiérrez, Alberto Nicolini, Federico F. Ortiz, Alberto S.J. de Paula, Ediciones Summa, 1988.

Ver también Dardo Arbide *“Tipología Arquitectónica”* en IDEAS en Arte y Tecnología 5, U.de Belgrano.

(9) el término lo acuñó Alfonso Corona Martínez refiriéndose al mismo tipo desarrollado en Mar del Plata.

(10) Los tres ejemplos considerados paradigmáticos por el autor son esquinas, y sugestivamente de los 14 edificios de vivienda de la recopilación que acompaña el ensayo, 10 son en esquina. Jorge F. Liernur, *“Juncal y Esmeralda, Perú House, y Maison Garay: Fragmentos de un debate tipológico y urbanístico en la obra de Jorge Kalnay”*, 1930-1950, Arquitectura Moderna en Buenos Aires, Borghini-Salama-Solsona, 1987.

Nota: Muchas de las ilustraciones de este capítulo provienen de dibujos realizados por los alumnos del curso de Teoría de la Comunicación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Belgrano entre 1984 y 1995:

Adrian Palacios, Alberto Pons, Alberto Pellacani, Alejandra de Pirro, Alejandra García Marcos, Alejandra Churrarín, Alejandra Agosti, Alejandra de Barruel, Alejandrina Ivulich, Alejandro Betti, Alejandro Avila, Alina Sasaki, Amador Menéndez, Amelia de Marco, Ana Llorens, Andrea Tucco, Andrea Mónica Portero, Andrea Vallejo, Andrea Schlumpp, Andrea Cattarosi, Andrea Brigante, Andrés Levy, Antonia Robirosa, Araceli del Campo, Belén Monjeau, Carlos Piscione, Carlos Regis, Carlos Mandia, Carolina



Castelo, Carolina Andrade, Cayetana Mercé, Cecilia Beccar Varela, Cecilia Bertomeu, Cecilia Martínez Alice, Cecilia Elejalde, César Doretti, Claudia Ferrucci, Claudia Cymbarknoh, Claudia Palla, Claudia Cardona, Claudia Ferrer, Claudio Salerno, Claudioa Simonelli, Cora Mollard, Cynthia Nau, Cynthia De Winne, Christian Oppel, Daniel Cohen, Daniel Mochon, Daniel Wilhelm, Daniel Bongiorno, Daniela Fedi, Debora Lerner, Diana Merlo Flores, Diana Rossi, Diego Burstein, Dolores Gonzalez de Leon, Dora Cuttini, Eduardo Negro, Eduardo Loprete, Eduardo Mejalelati, Elena Otegui, Emilio Crosa, Esther Bassul, Evangelina Dolabjian, Fabián Bianco, Fabián Tanferna, Fabiana Giglio, Facundo Alzaga, Federico Vinelli, Felipe Scarinci, Fernanda Carugatti, Fernando Felisari, Fernando Ferramosca, Fernando Molina, Fernando López, Fernando Cosentino, Florencio Beccar Varela, Gabriel Cattaneo, Gabriela Dines, Gabriela Bazán, Gabriela Lumer, Gastón Aleman, Guillermina Longo, Guillermina Abeledo, Guillermo Zorzi, Gustavo Chiarelli, Gustavo Sjoberg, Gustavo Luchetti, Gustavo Pino, Gustavo Rodriguez Sanchez, Gustavo Piccinini, Hernán de los Heros, Hernán Lavalle, Hugo Epstein, Isabel Romero, Jaqueline Mizrahi, Javier Lozano, Jazmin Marti Cohen, Jorge Villas, Jorge Zabala, Jorge Díaz, Juan Alvarez Morales, Juan Trabucco, Judith Messynger, Judith Esterson, Laura Cinque, Laura Pelizzatti, Laura Uschvant, Laura Paniego, Laura Pardo, Laura Roca, Laura Sardi, Leandro Cordi, Liliana Faieraizen, Liliana Seminara, Luis Rey, Luis Antuña, Luis Caviezel, Manuel Martí, Marcela Hollemberg, Marcela Fernandez Palma, Marcelo Compte, Marcelo De Simone, Marcelo Nadela, Marcelo Ratto, María Marta Castello, María Marta Picchiarini, María Esther Lago, María José Meduri, María Dolores Fratini, María José Meduri, María Souto, María Ines Saad Páez Montero, María Victoria Plez, María Cecilia González Méndez, María Fernanda Sproviero, María Inés Abramian, María José Franchino, Mariana Aristía, Mariana Hairabedian, Mariana Bujías, Mariana García Posadas, Mariana Caroin, Mariana Cardini, Mariana Novo, Marianne Miguez, Mariano Bosch, Mariano González, Mariano Akerman, Mariel Ballerini, Mariela Goldfarb, Marisa Viguri, Marisa Ippolito, Marta Jutorán, Martín Pedemonte, Martín Presas, Martín Corna, Martín Madero, Martina Lamm, Martina Bertoncini, Matías Aberastury, Mercedes Conway, Miguel Gulland, Miguel Sainz, Milagros Irastorza, Miriam Essayag, Mónica Zgaib, Natasha Woskressenski, Nestor Giorgis, Nicolás Follet, Noemí Spinoso, Nora Quiñones, Norma Stivaletta, Oscar del Prado, Pablo Romano, Pablo Gaynecotche, Pablo Carlos Carou, Pablo Bubuli, Paola Cristofaro, Patricia Bursztein, Patricia Nadler, Patricia Parra, Patricia Ferrari, Paula Anchezar, Pilar Vallilengua, Pilar Giambastiani, Raúl Hernández Otaño, Renzo Piombetti, Ricardo Inagaki, Rita Celia Mattiello, Roberta López Lázzari, Rodolfo Godino, Rodolfo Asín, Roxana Giser, Rubén Bóscolo, S.Said, Sandra Rudelir, Sandra Rotman, Santiago Jorge, Santiago De Rosa, Santiago Nottebohm, Sebastián Zamprile, Sergio Jorquera, Silvana Margari, Silvia Saguir, Silvia Kerner, Silvia Palacio, Silvia Levy, Silvina Hecker, Silvina Perrota Gutiérrez, Tatiana Chaparro Serralta, Teresa Torroba, Tomás Baisi, Victoria Jauregualzo, Vivien Ferrari, Zulema Puerta

Debo un agradecimiento especial a Alejandra García Marcos que redibujó muchas de las ilustraciones de este capítulo y a Carmen Galbusera con quien trabajamos en tipología edilicia en el Instituto de Diseño de la U.de Belgrano.

Alumnos del Curso de Teoría de la Arquitectura de la Cátedra Miguel A. Roca de la F.A.U. de la Univ.de Buenos Aires, que trabajaron bajo mi dirección y la de Pablo Terzagui y Patricio Pouchulu en ejercicios relacionados a tipología en el año 1993: Alberto Panderi, Andrea Fabiana López, Bedate Cáceres, Bettina Vanrell, Cecilia Russo, Claudio Kaczka, Cristian Pointis, D. Di Toma, Debora Judith Frenkel, Edgar Juárez, Edgardo Senese, Eduardo Galleazzi, Fabiana Martínez, G.M. de Almeida, Guillermo Piscitelli, Gustavo Pfaffendorf, Hernán Pita, Hernán Andrade, Hugo Pechi, Karim Dolinka, Karina Vázquez, Laura Friman, Luis Codagnone, María Elena Sanzo, María Amelia Vázquez, Mariano Toledo, Martín Rodrigo, Mauro Turin, Mercedes Bares, Miriam López, Pablo Manzano, Pablo González, Pablo Sanchez Gavier, R. Delgadillo, Rodrigo Fernández Seas, Roger Lopez, Rosana Chavez, Silvina Peña, Víctor Birembau.

Alumnos del Programa de Posgraduación en Arquitectura de la Universidad Federal de Rio Grande do Sul, Brasil, (Director Arq. Carlos Eduardo Dias Comas, Coordinador Arq. Edson Mahfuz) que durante 1992 realizaron ejercicios sobre tipología bajo mi dirección: Andrea Machado, Anna Paula Canez, Claudia Cabral, Elizabeth Fernandes de Andrade, Gilda Jobim, Joao Luiz Postiga, Jose Carlos Marques, María Reboucas Freire, María Dietrich Vieira, María Virginia Müzell, Paulo Ricardo Bregatto, Silvia Leao, Tania Calovi Pereira, Wilson Marcelino Miranda.

### Capítulo 3

## LA GENERACIÓN DEL TEJIDO URBANO

### Crecimiento urbano: densificación y extensión

Dos modalidades básicas asume el crecimiento de una ciudad cuando el propio crecimiento de su población hace necesario disponer de mayor lugar para las nuevas construcciones. La primera, es la extensión de la ciudad sobre las áreas rurales circundantes. La segunda es la densificación del área existente. En el primer período del crecimiento de una ciudad, la extensión del casco urbano es la que surge en principio como la manera natural de proveer el espacio necesario, sin necesidad de modificar las áreas ya construidas. Esta extensión puede realizarse con el mismo tipo de construcción y el patrón de ocupación que la ciudad ya tiene.

Pero cuando la ciudad ha entrado en una segunda etapa de expansión, la segunda modalidad empieza a tomar fuerza. Lógicamente ambas se superponen en el tiempo, y mientras en las zonas centrales se densifica el tejido edificado sustituyéndose los edificios existentes por otros de una ocupación más intensiva, al mismo tiempo se están extendiendo los límites de la ciudad. Pues el crecimiento de la ciudad no solo ha hecho necesaria una mayor cantidad de superficie edificada en general, sino también una mayor concentración en las áreas centrales y la consiguiente reasignación y relocalización de los usos predominantes, generalmente la sustitución de viviendas por oficinas, edificios públicos, servicios y comercios.

Si algo define a un tipo edilicio es la manera en que éste se relaciona con el sitio, y ocupa un lote urbano. En este sentido, el tipo contiene implícito un principio de agregación, una manera en que los edificios se agrupan para producir un todo mayor: el tejido edificado. Cuando una ciudad comienza a erigirse a partir de su fundación, en los mismos edificios que se construyen está implícita una idea de espacio urbano, en definitiva un proyecto común del que los edificios individuales son un fragmento. Así a un tipo de edificio exento corresponde una idea de tejido discontinuo, y una idea de espacio continuo. A un tipo de edificio entre medianeras corresponde una idea de tejido continuo y un espacio urbano formalmente determinado.

En el período que sucede a la fundación de una ciudad, un fuerte consenso tipológico y una gran energía constructiva terminan por definir el espacio urbano a la imagen de los primeros edificios, antes que cambios importantes en la tipología empiecen a plantear

incompatibilidades entre los edificios mas antiguos y los más recientes. Generalmente esta última clase de problemas empieza a manifestarse con el paso del tiempo, pero especialmente con el comienzo de la sustitución edilicia.

Pues la unidad del tejido edificado que se había logrado en este primer período por la propia convergencia tipológica de los edificios, comienza a verse amenazada por la aparición de nuevos tipos sustitutivos, a veces incompatibles con los primeros en cuanto suponen un modelo distinto de tejido y de espacio urbano.

Vemos entonces con claridad que en la célula menor de la ciudad, el edificio, está enunciado un modelo de ciudad y de espacio.

El conjunto de los edificios que hacen los lados de una plaza o una calle, es lo que dará carácter, proporción y materialidad al espacio de éstos. De manera que la unidad formal del espacio urbano dependerá de la homogeneidad tipológica de este tejido de cierre. En otras palabras, el carácter del espacio urbano dependerá del completamiento de la idea de espacio contenida en los primeros edificios en él construidos.

Como la calle es en definitiva una construcción colectiva, para que esta se complete a la imagen de su proyecto original, será necesaria una determinada continuidad en el tiempo de la vigencia de los tipos edilicios que originaron y enunciaron ese proyecto.

La unidad de la calle como espacio, depende entonces de la convergencia formal, estilística y hasta constructiva de los edificios, pero también de la posición relativa entre estos.

Este segundo aspecto es controlado por la manzana, que otorga una alineación precisa a ser seguida por los edificios asegurando un orden externo para el espacio urbano, y un orden interno entre los edificios que es controlado por el loteo.

La manzana aparece como el elemento disciplinario respecto de la posición de los edificios. Como el elemento que relaciona el orden interno entre los edificios, con el orden externo del espacio urbano.

Es a la vez la matriz formal que permitirá la sucesiva transformación del tejido, otorgando el soporte para su transformación gradual, o sea para la sustitución progresiva de los edificios.

Es en este marco donde se desarrolla el proceso de densificación del tejido. Un proceso que supone a la vez, necesariamente, el rediseño del espacio urbano como forma.

El repertorio tipológico de espacios urbanos de una ciudad, está así relacionado a las clases de tejido edificado existentes en ella. El espacio de calles de un mismo ancho adquirirá distintas proporciones en función de la altura del tejido edificado que conforma cada una de ellas. De manera que la clasificación del tejido edificado de una ciudad es de alguna manera el paso previo necesario para la comprensión y la tipificación de su espacio urbano.



Tejidos homogéneos,  
constituidos por  
edificios análogos.  
Buenos Aires



Tejidos homogéneos,  
constituidos por  
edificios análogos.  
Buenos Aires



## Clasificación del tejido urbano

Si observamos una muestra más o menos representativa de tejidos en la ciudad de Buenos Aires, surgen en primera instancia dos grupos contrapuestos: uno donde fácilmente pueden establecerse clases de tejido pues los distintos ejemplos son fácilmente caracterizables, y otro, tanto o más numeroso que el primero, en que los ejemplos solo pueden relacionarse por su heterogeneidad, sin que podamos definirlos conceptualmente. Pues lo que los caracteriza es la difícil convivencia de edificios de diversas épocas, diversos tipos, y diversas alturas sobre la calle.

Obviamente es este segundo grupo el que presenta mayores dificultades. Cómo ordenar esta variedad extrema en que todos los ejemplos parecen absolutamente distintos entre sí, es un problema en algo emparentado al que discutíamos respecto de la tipología edilicia.

Si nos atenemos a la forma del tejido, es claro que en el primer grupo pueden distinguirse tejidos más altos y más bajos, continuos y discontinuos, alineados o desalineados. Y combinando estos pocos rasgos morfológicos estamos en condiciones de caracterizar todos los ejemplos.

Pero esta no es la regla en una ciudad como Buenos Aires ni tampoco en las ciudades americanas en general, como sí podría serlo en el contexto de las ciudades históricas europeas. Y es precisamente la proliferación del segundo tipo de situación, que llamo tejido segmentado, uno de los problemas centrales que enfrentan nuestras ciudades más antiguas, y a la vez el peligro en ciernes que amenaza a las más nuevas y pequeñas.

Por un lado son evidentes los problemas que edificios incompatibles sufren en su lucha dentro de una misma manzana, en cuanto afecta las condiciones de habitabilidad de cada uno de ellos. Por el otro lado, esta clase de tejido es incapaz de configurar armoniosamente el espacio urbano, caracterizarlo, y otorgarle una identidad definida.

Pero también esta situación afecta a la ciudad como organización general, en cuanto no puede dar un carácter específico a cada barrio o sector urbano. Puesto que la identidad de un barrio depende de sus bordes o límites, de su trazado, de sus monumentos y espacios públicos, pero más que de ninguna otra cosa, de la homogeneidad de su tejido característico.

Basta comparar situaciones de este tipo entre sí, e incluso con ejemplos de otras ciudades, para ver hasta qué grado se tornan irreconocibles si debe prescindirse de pequeños indicios como los anuncios publicitarios o los modelos de automóviles, y para comprender que esta clase de tejido es incapaz de dotar de un carácter y una identidad definida ni al espacio urbano ni a un barrio.

Si miramos el problema desde el punto de vista perceptivo, comprobamos que distinto no necesariamente es sinónimo de distinguible. Pues forma y figura no son lo mismo, y la complejidad de una forma no es lo que la convierte en una figura. En cambio, tejidos que pueden

Tejido heterogéneo conformado por edificios de distintas clases, o tejido *segmentado*.  
Buenos Aires





Tejido en  
*densificación*



Tejido  
*incompleto*



**CLASIFICACION DEL TEJIDO URBANO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

**ESTADO**

**COMPLETO:** Tejido constituido por un único tipo edilicio, o por varios tipos que contienen un mismo principio de agregación y explotación del suelo. La explotación del suelo del tejido respecto de la manzana es similar a la de cada edificio respecto de su lote.

**EN DENSIFICACION:** Tejido en el que predomina un tipo edilicio de menor explotación del suelo que los restantes.

**INCOMPLETO:** Tejido en el que predomina un tipo edilicio de mayor explotación del suelo que los restantes.

**SEGMENTADO:** Tejido constituido por diferentes tipos edilicios, incompatibles entre sí y de distintas intensidades de explotación del suelo. Se caracteriza por la baja explotación del suelo, si se calcula en función del edificio presente de mayor explotación.

		BAJO		MEDIO	
	ALINEADO	DESALINEADO		ALINEADO	
	CONTINUO	DISCONTINUO	CONTINUO	CONTINUO	DISCONTINUO
COMPLETO					
INCOMPLETO					
EN DENSIFICACION					
SEGMENTADO					

**FORMA**

**ALTURA:**

Bajo: Tejido hasta dos plantas antiguos, o tres plantas más nuevos que equivale aproximadamente a 9 mts.

Medio: Tejido de hasta 18 metros, que equivale hasta cuatro pisos antiguos o seis más nuevos

Alto: Tejido típicamente entre nueve y trece pisos, hasta 40 mts.

Muy Alto: Tejido constituido por edificios de entre veinte y treinta y cinco pisos, entre 60 y 100 mts en promedio.

**ALINEACIÓN:**

Alineado: Los frentes de los edificios se disponen sobre una misma línea virtual siguiendo la forma del espacio urbano.

Desalineado: Tejido constituido por edificios que se retiran indiscriminadamente de la línea de frente, presentando un frente quebrado.

**CONTINUIDAD:**

Continuo: Tejido en que los edificios se suceden ininterrumpidamente sobre tocándose lado a lado sobre el frente a la calle.

Discontinuo: Tejido que presenta interrupciones no construidas entre todos o algunos de sus edificios, o sea que está en parte o mayoritariamente constituido por edificios exentos o semiexentos

		ALTO				MUY ALTO			
		ALINEADO		DESALINEADO		ALINEADO		DESALINEADO	
COMPLETO	CONTINUO								
	DISCONTINUO								
INCOMPLETO	CONTINUO								
	DISCONTINUO								
EN DENSIFICACION	CONTINUO								
	DISCONTINUO								
SEGMENTADO	CONTINUO								
	DISCONTINUO								

estar formalmente mucho más próximos, e incluso ser semejantes, son más fáciles de distinguir. Pues la variedad no asegura el valor figural de una forma, en este caso el tejido edificado. (1)

Desde el punto de vista geométrico, el ejemplo A del esquema es muy distinto del ejemplo B, sin embargo desde el punto de vista perceptivo somos incapaces de recordarlos como diferentes o individualizarlos dentro de un grupo mayor de las mismas características. El ejemplo de la figura C es semejante al de la figura D, sin embargo son fácilmente distinguibles entre sí, y también respecto de los dos primeros. Pues el valor figural del tejido no depende de la cantidad y variedad de los rasgos diferenciales, sino de la facilidad con que podamos reducirlos a una imagen genérica.

Esto debe relacionarse con el hecho de que el tejido edificado está formado por una sucesión de edificios individuales, de manera que hay una dualidad entre unidad y parte. La riqueza de texturas que los edificios son capaces de otorgar al tejido por más regular que éste sea, es una consecuencia de que éste es una agregación de partes relativamente autónomas. El valor figural del tejido depende de un cierto equilibrio entre la autonomía de los edificios, y su disciplina respecto del conjunto. Y este equilibrio depende de la compatibilidad entre los edificios.

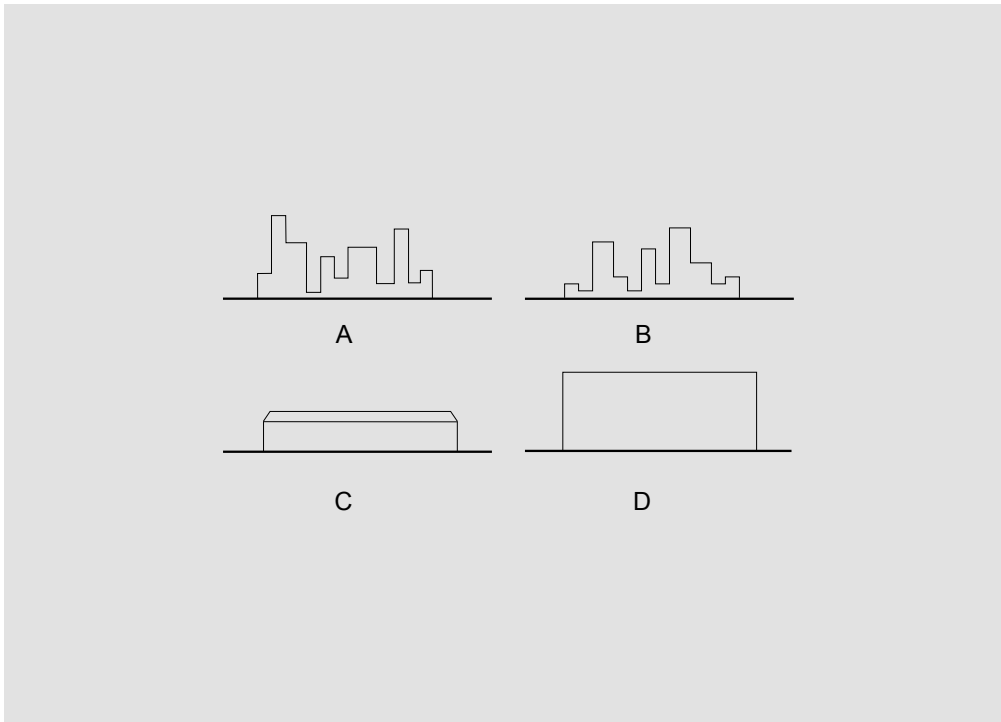
Esta observación es inseparable del hecho de que los edificios que conforman el tejido pertenecen a un tipo edilicio, y que cada tipo contiene un concepto de valor, una postulación de cómo debe agruparse para producir tejido.

### **El proceso de densificación del tejido**

Puede advertirse en este punto que el primer grupo de ejemplos a que nos referíamos, se compone de tejidos conformados por edificios pertenecientes al mismo tipo o a tipos compatibles entre sí. Es éste precisamente el grupo que no presenta mayores complicaciones, pues como dijimos, unos pocos rasgos morfológicos pueden definir clases diferenciadas. Pero qué hacer con el grupo de tejidos caracterizados exclusivamente por la variedad: ¿aquellos compuestos por edificios de tipos edilicios incompatibles entre sí?

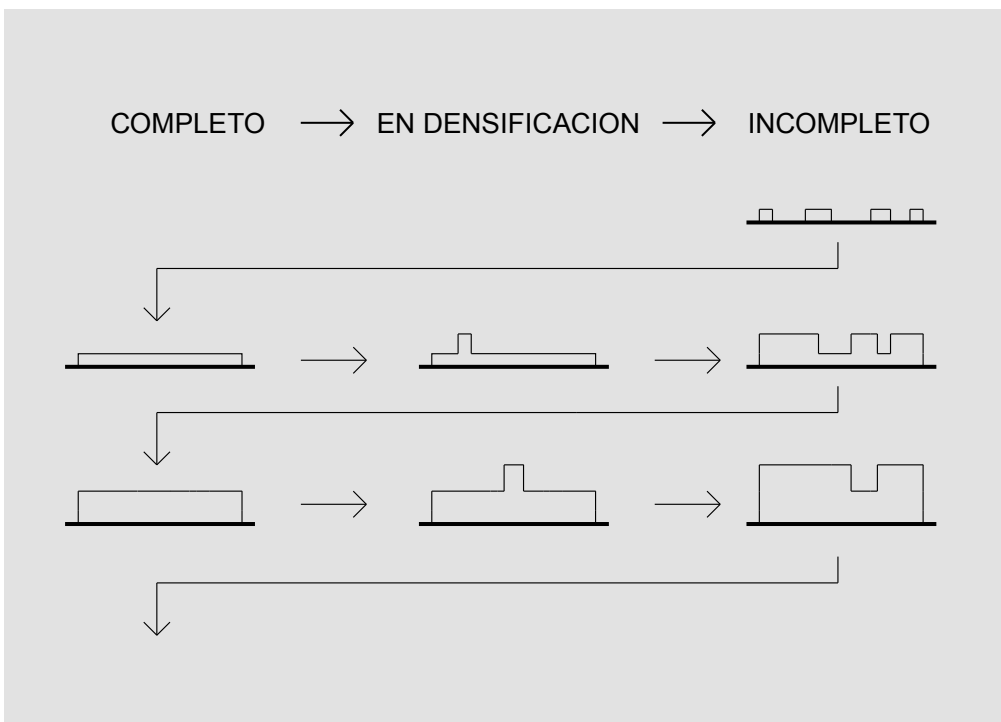
Al igual que en el estudio de la tipología edilicia, el estudiar el tejido edificado mirando exclusivamente su forma presente, no nos permite enunciar una descripción que pueda explicar la totalidad del problema. Es necesario mirar estos ejemplos como el resultado de un proceso desarrollado en el tiempo, el proceso de densificación del tejido. No basta entonces contar con la idea de *clase*, sino que necesitamos también de la idea de *estado*.

El concepto de *clase* se refiere a las características morfológicas del tejido, a las condiciones de continuidad, alineación y altura. El concepto de *estado*, en cambio, indica la fase de desarrollo en que se encuentra el tejido respecto de su proceso de densificación.



El valor figural de la forma no depende de la cantidad de rasgos distintivos, sino del orden al que puede adscribirse

Proceso de densificación del tejido



Se refiere al estado de completamiento del tejido respecto del concepto de agrupación que está implícito en el tipo edilicio en él presente que tenga la mayor explotación del suelo. Porque es evidente que a lo largo del proceso de transformación del tejido, la densificación se produce por la sustitución de los tipos edilicios de menor explotación del suelo por otros de una explotación más intensiva.

Cuando referimos un tejido al tipo edilicio que lo conforma, estamos haciendo alusión a la idea de agrupación que el tipo contiene y, en definitiva, a un concepto de espacio urbano y una idea de ciudad de los que éste es como la semilla que contiene toda la información necesaria para producir una organización más compleja. Aparece entonces una primera clasificación posible, que se refiere a las disposiciones más claras, emergentes de los tejidos resultantes de la repetición de un mismo tipo edilicio, pues en él se ha consumado el proyecto de tejido implícito en el edificio más antiguo todavía subsistente: es el estado que llamamos "*completo*". Allí el tejido es capaz de configurar y caracterizar el espacio urbano, pues todos los edificios que lo componen tienen una implantación y alturas parecidas.

Según la preponderancia de un mismo tipo edilicio dentro del tejido pueden establecerse otros *estados*, que pueden ser vistos como los pasos intermedios de un proceso de densificación gradual. En este proceso los estados se suceden cíclicamente, alternándose los períodos de sustitución con los de estabilidad. A los últimos corresponde la situación de los tejidos completos, y a los de sustitución las clases de tejido "*en densificación*" e "*incompleto*".

El estado *en densificación* surge como consecuencia del comienzo del proceso de densificación de un tejido *completo*: un tipo edilicio de mayor explotación del suelo ha comenzado a sustituir al existente, pero éste todavía predomina.

La situación de tejido *incompleto* sucede a la anterior: es el momento en que el tipo edilicio sustituto ha alcanzado el predominio dentro del tejido, y restan unas pocas sustituciones para completar el tejido con este edificio de explotación más intensiva, o sea para que se retorne a una situación de tejido *completo*, pero ahora de mayor altura.

Puede percibirse en los tres estados descriptos, una secuencia lógica, en que el paso de uno a otro estado, es la resultante del propio proceso de crecimiento de la ciudad y la consiguiente densificación progresiva del tejido.

El tejido *completo*, a medida que sus edificios comienzan a ser sustituidos por otros de mayor explotación del suelo, se transforma en un tejido *en densificación*. Y éste se transforma en un tejido *incompleto* cuando esta sustitución ha avanzado lo suficiente como para que el tipo sustituto supere numéricamente al tipo sustituido. Finalmente vuelve a la situación de tejido "*completo*", cuando el proceso de sustitución culmina, devolviéndole la homogeneidad tipológica al tejido.

Debe existir siempre una relación entre el tipo sustituto y el sustituido, tal que el potencial global de crecimiento del área urbana en cuestión permita la continuidad del proceso. Porque

si el tipo sustituto supera de una manera exagerada la explotación del suelo del tipo sustituido, se corre el riesgo que unos pocos edificios agoten el potencial de crecimiento de ese sector de la ciudad, alterando el tejido que era *completo*, pero sin posibilidades de sustituirlo en su totalidad. Si eventualmente esta situación se expande sobre vastos sectores de la ciudad, la consecuencia es una segmentación del tejido que se torna irreversible, pues ya no habrá energía constructiva suficiente para completar una sustitución excesivamente dispersa.

Esta es la situación del tejido "*segmentado*", donde se ha producido la paralización del proceso de densificación gradual. No se vislumbra en ella posibilidad alguna de reinserción en el ciclo de densificación, de manera de poder revertir los conflictos entre edificios a veces incompatibles entre sí, ni de devolver al espacio urbano límites regulares que puedan definirlo y caracterizarlo espacialmente.

#### CLASIFICACIÓN DEL TEJIDO EDIFICADO

<b>FORMA</b>	<b>ESTADO</b>
ALTURA	COMPLETO
ALINEACIÓN	EN DENSIFICACIÓN
CONTINUIDAD	INCOMPLETO
	SEGMENTADO

Las causas que llevan a una ciudad a la situación en que vastos sectores son ganados por el tejido segmentado son básicamente dos. Una extensión desmesurada del casco urbano en proporción al potencial de crecimiento más o menos mediato de la ciudad, y la aparición de regulaciones de edificación cada vez más fuertes, hasta que terminan por interrumpir el proceso gradual de la transformación tipológica, sustituyéndolo por modelos edilicios impuestos por las autoridades regulatorias.

#### **Relación entre el crecimiento del área urbana y la segmentación del tejido**

El crecimiento de las ciudades europeas hasta el siglo XIX se había realizado anexando al territorio existente de la ciudad, áreas nuevas cuya superficie era relativamente pequeña en relación a la de la ciudad consolidada. Estas superficies estaban rigurosamente controladas

por el costo económico de la defensa de la ciudad, pues incorporar una nueva extensión consistía precisamente en dotarla de murallas defensivas. A este costo fijo, debía añadirse el necesario aumento de los costos operativos de la vigilancia y la defensa para una extensión ahora mayor de las murallas. De manera que hasta que esta nueva porción de la ciudad no fuese completamente ocupada, no se realizarían nuevas extensiones al casco urbano. La evolución de Stuttgart entre el siglo XII y el siglo XIX ilustra esta situación, donde puede verse que el área de cada extensión no es mayor que aproximadamente un quinto del área urbana hasta entonces existente.

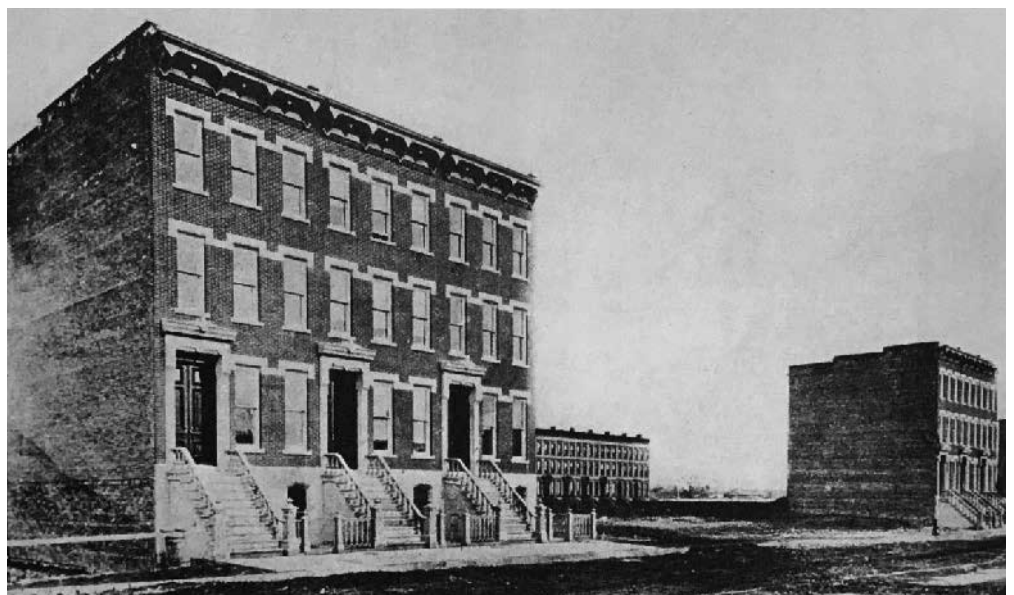
Por supuesto que este crecimiento a lo largo de seis siglos, había sido mucho más lento que el que experimentarían las ciudades del nuevo continente, o estas mismas ciudades, durante los siglos XIX y XX. Pero cambios en la técnica militar y defensiva, eliminarían las murallas, y en especial en América, enormes extensiones aparecerían como disponibles para expansiones más ambiciosas. Si observamos el mapa de Nueva York de 1811 que muestra en negro intenso la ciudad existente, y en grisado la grilla del amanzanamiento proyectado para la extensión de la ciudad, puede advertirse que la expansión planeada, que es aproximadamente igual a la del proyecto definitivo, es más de ocho veces mayor que la superficie de la ciudad existente. Esta relación es cuarenta veces mayor que la que mantuvo Stuttgart durante más de seis siglos, por lo menos hasta 1855. De manera que si miramos el mapa Dripps de Manhattan, realizado en 1851, o sea cuarenta años después, puede comprobarse que la superficie de la ampliación del mapa anterior, es mucho mayor que el potencial de crecimiento que efectivamente tendría la ciudad en este período. Tanto que el mapa Dripps no se siente obligado a representar más que la mitad de la isla, aproximadamente hasta la calle 42. Pues más hacia el norte, la isla conserva todavía un carácter predominantemente rural. Este mapa es especialmente interesante, porque muestra un detalle sumamente preciso de las construcciones. Puede apreciarse en él, que la zona efectivamente consolidada del *downtown*, que ya aparecía en el plano de 1811 ocupando aproximadamente hasta Houston, se ha extendido hasta la calle 14. Más al norte se pueden apreciar numerosas construcciones, pero éstas no se encuentran concentradas, sino desperdigadas en todo este vasto territorio. Pareciera que su posición es aleatoria, pero lejos de ello, se disponen ocupando la mayor cantidad de territorio posible. Pues como la tierra disponible era mucho mayor de la necesaria, muchos lotes se han vendido para construir, pero muchos más han sido comprados esperando un mayor valor futuro de la tierra. En muchos casos, especuladores y constructores son la misma persona, de manera que se intenta que el desperdigamiento de las construcciones logre crear la ilusión de que todo este territorio es ahora tierra urbana. Pues el especulador en tierras sabe perfectamente que si todas las nuevas construcciones se concentraran en un área más reducida, el resto habría conservado su carácter rural, sin beneficiarse, por lo tanto, del valor agregado que automáticamente supone su transformación en tierra urbana.



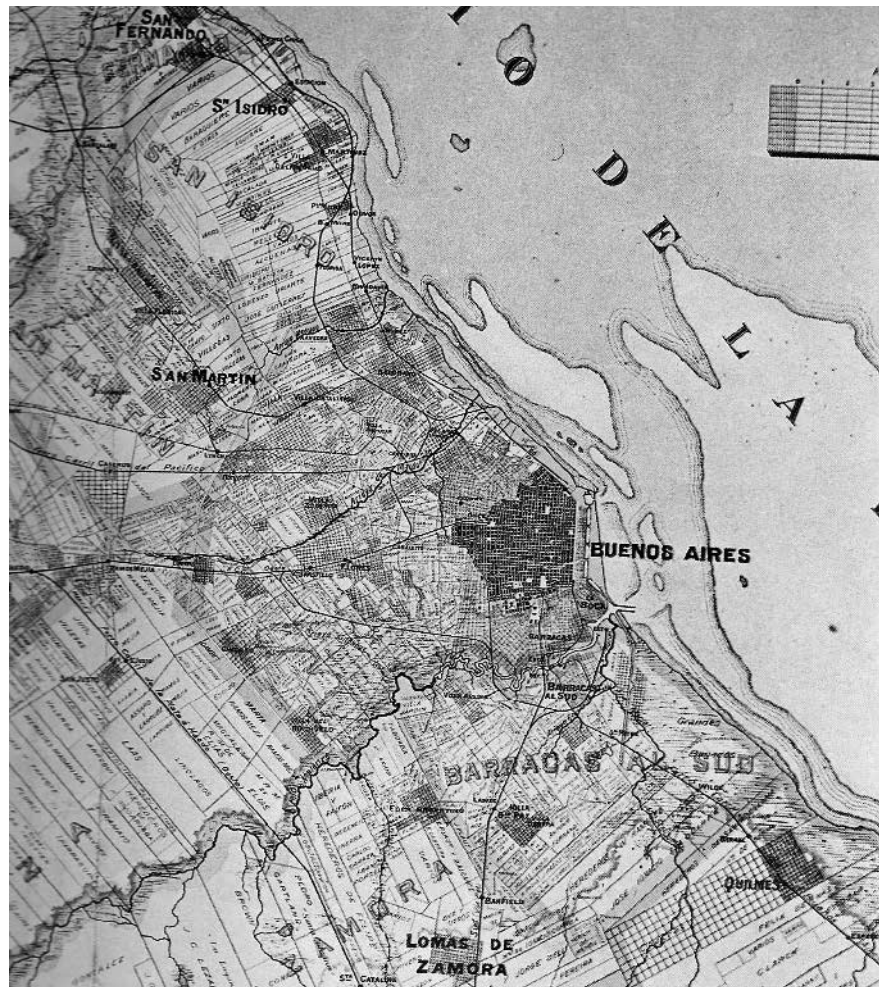


Plano para la extensión Manhattan  
publicado en 1811  
Eno Collection, New York Public  
Library

Manhattan, Lenox y 134  
en el año 1882. Los  
solitarios edificios esperan  
la llegada de los vecinos  
que puedan definir las  
calles. (New York  
Historical Society)



Bs. Aires, Plano de  
Chapeaurouge, 1890  
(Atlas de Buenos  
Aires, Municipalidad de  
Bs. Aires, 1981)



En este mismo momento está en marcha el proceso de segmentación del tejido. Diáspora de la construcción en el Gran Buenos Aires, donde la excesiva dispersión de los esfuerzos hará imposible costear la infraestructura con el aporte de los pobladores.



Los lotes que quedan entre los edificios serán conservados esperando un mayor valor futuro de la tierra, pero cuando este momento haya llegado, habrán cambiado también las condiciones del mercado inmobiliario, haciendo imposible que el tejido pueda completarse con los mismos tipos edilicios con que se había comenzado a construir. Pues cuando un lote vacante que está al lado del edificio típico de cuatro plantas que había iniciado la urbanización, la "*brownstone house*", alcanza el mayor valor que su propietario esperaba y decida, por lo tanto venderlo, quien lo compre, ya no podrá construir un edificio similar, pues para amortizar este mayor valor de la tierra deberá construir al menos, digamos ocho pisos. Y cuando la creciente escasez de la tierra haga que finalmente el otro lote adyacente al primer edificio sea vendido, su valor será mayor que el anterior, y por lo tanto quien construya en él deberá ahora edificar al menos, supongamos, doce pisos.

Llegado el momento en que todos los lotes vacantes en el área se hayan agotado, bajo la presión de una demanda creciente de vivienda y de lotes, recién entonces comenzaría el proceso de sustitución edilicia. El edificio más antiguo que tenía cuatro pisos, será entonces comprado con el propósito de demolerlo para hacer uso de su terreno, pero el edificio que se construya no sólo deberá ser capaz de amortizar el mayor valor que tiene ahora el terreno, sino también el costo del edificio demolido. Por lo tanto ya no serán suficientes doce pisos, sino que el nuevo edificio tendrá quizá veinte pisos. Aunque los números son figurados, el proceso continuará reclamando edificios más y más altos, o sea que el momento en que el tejido vuelva a ser homogéneo solo llegará para las áreas privilegiadas por su posición estratégica y por una energía constructiva sobreabundante.

No se trata de sugerir que la especulación inmobiliaria sea la causante de este proceso, aunque es cierto que lo alimenta. Son aquellos que controlan el parcelamiento desde las oficinas municipales y han producido un plan de expansión urbano con una traza sobredimensionada, quienes han generado una expectativa desmesurada sobre el potencial real de crecimiento de la ciudad en el futuro mediato, y han creado la oportunidad para la especulación.

Observando el plano de Buenos Aires de 1807 puede detectarse una situación parecida. La superficie amanzanada es allí aproximadamente cinco veces la de la ciudad efectivamente construida. Pero a diferencia de Manhattan, Buenos Aires no es una isla, y una llanura interminable rodea la ciudad. No lejos de ella, alrededor de 1879 puede observarse que se levantan otras ciudades. Seis o siete kilómetros hacia el norte, la ciudad de Belgrano. Diez kilómetros hacia el nor-oeste, la ciudad de San Martín, cinco kilómetros hacia el oeste la ciudad de San José de Flores, y hacia el sur, cruzando el Riachuelo, la ciudad de Barracas al Sud, hoy Avellaneda. En 1880, con la organización nacional, Buenos Aires sería declarada Capital Federal de la Nación, y en ese mismo acto trazados los nuevos límites de la ciudad federal. El nuevo territorio urbano tendría alrededor de 200 kilómetros cuadrados, multiplicando por veinte la extensión urbana preexistente. Quedarían en él incluidas las ciudades de Flores

y Belgrano, incorporadas ahora como barrios de la nueva ciudad. De manera que un nuevo fenómeno incrementará exponencialmente el efecto ya descrito para Nueva York: el de la conurbación. Súbitamente, toda la tierra rural que se encontraba entre estas ciudades, será declarada tierra urbana, y mediante este acto, sus propietarios incitados a suspender sus actividades agrícola-intensivas que abastecían de alimentos la ciudad, para amanzanar sus tierras con la esperanza de grandes ganancias en el negocio inmobiliario, iniciándose así otro ciclo de la especulación en tierras. El plano de Chapeaurouge de 1890 ilustra claramente esta situación, en que vastas propiedades rurales quedan abrazadas por el nuevo perímetro urbano.

Pero como la fiebre del oro del siglo XIX en el oeste Norteamericano, la especulación en tierras terminaría bien para unos pocos, y mal para la mayoría de los que creyeron en un crecimiento instantáneo de la ciudad. Pues muchos de los nuevos lotes, deberían esperar décadas para que fueran construidos.

En el catastro municipal de 1916 se aprecia esta situación. Este contiene una interesante graficación de la dispersión de la construcción, pues los edificios se representan en negro y tonos crecientes de grisado muestran las manzanas que carecen de construcción, las que tienen algunos pocos edificios, otras más consolidadas, y finalmente las completas, descritas con una raya negra perimetral que no distingue entre los distintos edificios que la componen.

Recorrer la avenida Rivadavia o la Avenida Cabildo, que atraviesan Flores y Belgrano respectivamente, es una clara muestra de la segmentación del tejido que prolifera en la ciudad actual. Buenos Aires es hoy una megalópolis de diez millones de habitantes, y se extiende a un radio variable de aproximadamente 30 kilómetros. Este proceso está hoy mismo en marcha en el conurbano de Buenos Aires, donde pueden apreciarse a simple vista los síntomas de una expansión descontrolada y una construcción desperdigada, para la que lógicamente nunca alcanzan los recursos disponibles para dotarla de la infraestructura necesaria, pues ocupa una extensión excesiva en proporción a la capacidad contributiva y a la cantidad de los pobladores.

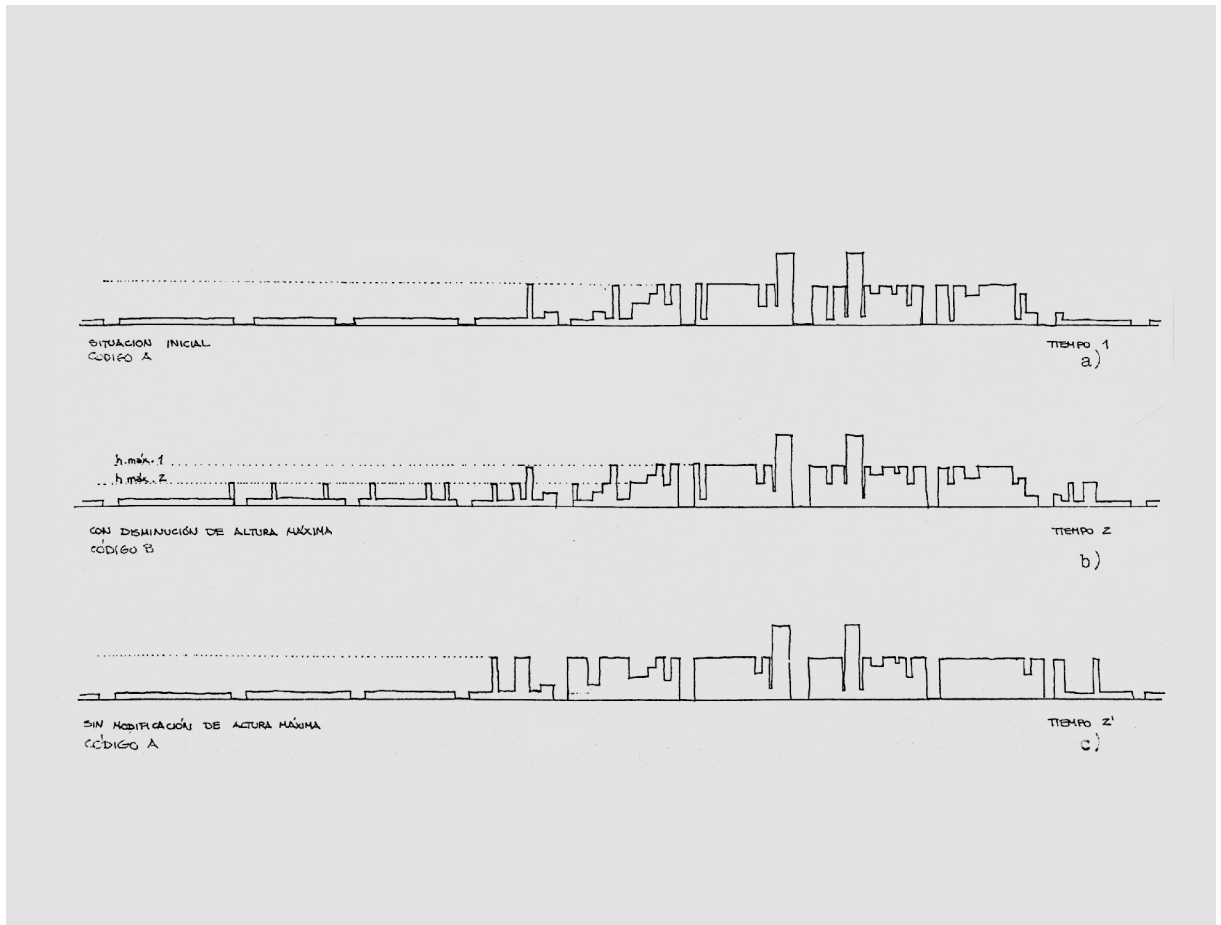
Comprendemos entonces, que debe encontrarse una relación apropiada entre el tamaño del casco urbano y el de sus ampliaciones. Una relación que involucra a su vez, la proporción existente dentro del casco urbano, entre lotes edificados y lotes desocupados. Pues si hipotéticamente se esperara a que el último lote libre fuese construido para ampliar la ciudad, el valor inmobiliario de los lotes aumentaría hasta un precio desproporcionado a medida que este momento se aproximara. Y contrariamente, como ya vimos, si las expansiones son excesivas en relación a las necesidades más o menos mediatas de la ciudad, éstas generan una expectativa equivocada sobre el crecimiento potencial de la ciudad, y con ello el campo fértil para la segmentación del tejido en el futuro, al dispersar la construcción inicial en un área demasiado vasta.

Efectos inesperados de las regulaciones, similares a los producidos por el Código de Planeamiento Urbano de 1977:

A) Situación inicial del tejido con una zona densa y otra de casas bajas

B) Muestra las consecuencias de la aplicación de una restricción más fuerte en la altura -Código B-, que pretende una disminución general de la densidad, pero sólo logra transferir parte del potencial de renovación de la zona más densa a la menos densa, segmentando el tejido bajo que era homogéneo, e impidiendo el completamiento del Código A

C) Muestra la situación del tejido en el Tiempo 2', sin haber modificado la altura o densidad máxima. La zona de casas bajas se mantiene homogénea, pues todo el potencial de renovación se ha concentrado en la zona más alta, lográndose con ello el completamiento del tejido.



## **La influencia de las regulaciones de edificación en la generación del tejido (2)**

Hacia fines del siglo XIX el proceso de densificación en altura de la ciudad ya había comenzado. Y se empezaban a sustituir los edificios de una y dos plantas que dominaban el paisaje de la ciudad, por edificios de mayor altura.

Este proceso había sido precedido por una densificación en horizontal. Pues los grandes lotes de la división original de la ciudad habían sido progresivamente subdivididos, aumentando la cantidad de viviendas por manzana y dando origen a nuevos tipos edilicios. Pero estos, en su gran mayoría, también eran de dos plantas, o a lo sumo tres.

El agotamiento de este último recurso de la densificación en horizontal, es el que decidió la densificación en vertical, potenciada por la aparición del ascensor.

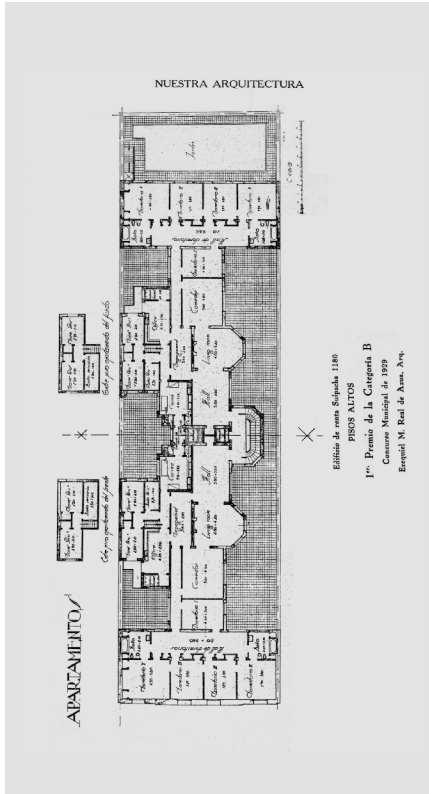
Comenzaría entonces un período de intensa transformación en la tipología edilicia, mucho más radical que el anterior. Pues si al comienzo la misma estructura de planta del tipo de casa de patios sería la matriz sobre la que se construirían los primeros edificios de cuatro y cinco pisos, rápidamente se haría evidente la incapacidad de los patios resultantes, para proveer de adecuada iluminación a las plantas inferiores del edificio.

Se trata en definitiva del gran desafío de dar solución a la ocupación en altura de una manzana cuadrada de gran superficie, que había sido concebida conceptualmente como un sólido ocupado por casas de patio de baja altura y gran extensión hacia el interior de la manzana. Si se deseaba realizar una ocupación más o menos intensiva de la superficie de la manzana, era evidente que ésta no se podía resolver con una construcción perimetral que dejara libre su interior, pues éste resultaría excesivamente grande.

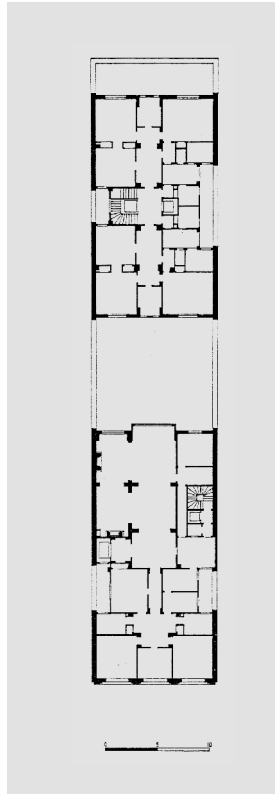
Este desafío, que suponía la innovación tipológica, es asumido de una manera creativa por la comunidad arquitectónica local. Resultado de ello es un período de extraordinaria riqueza en la producción de edificios de vivienda, que va aproximadamente desde el año 1910 hasta 1945, y en el que brillaron nombres como los de Virasoro, Vilar, Bereterbide, Sánchez, Lagos y de la Torre, por citar algunos.

De manera que las oficinas de arquitectura y construcciones producirán una vasta gama de alternativas a los tipos edilicios conocidos, en la búsqueda del edificio de altura que diera a la vez solución a estos problemas y satisfacción a las expectativas de la demanda social sobre la vivienda.

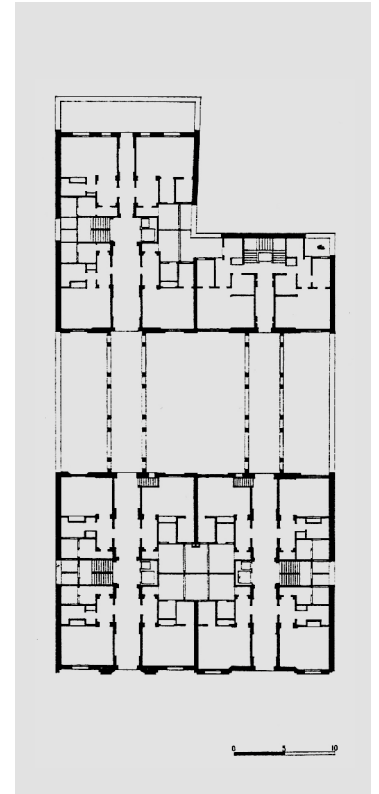
Las esquinas fueron ocupadas en primer lugar, pues allí se disponía de lotes de poca superficie y mucho frente sobre las calles, donde pronto se consolidó como solución satisfactoria: un edificio construido en forma de "L" sobre el frente, dejando un patio interior exclusivamente para las habitaciones secundarias. A simple vista, todavía hoy puede percibirse en vastos sectores de la ciudad, que las esquinas se encuentran ocupadas por edificios de este período. Pero quedaba por resolver el problema de la ocupación del resto de los lotes.



Edificio de renta Suipacha 1180, Bs. Aires 1929. Planta tipo. Arq. E. Real de Azúa

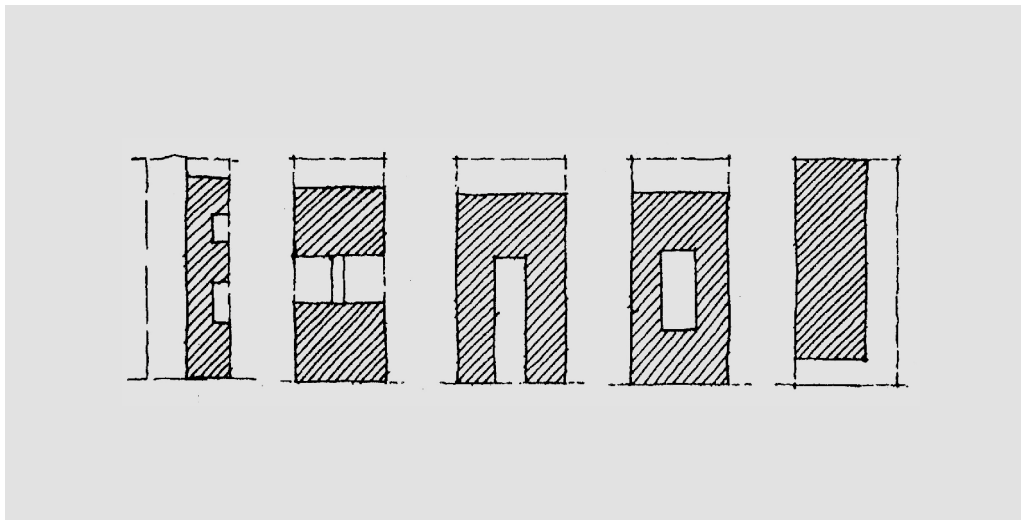


Edificio en Cuerpos, Las Heras 1679, Bs. Aires 1929. Planta tipo. Arq. A. Virasoro



Edificio en Cuerpos, Hipólito Yrigoyen 2972. Planta Baja. Arq. A. Virasoro

Variedad tipológica entre 1900 y 1945, ocupación del lote



Gran variedad de soluciones fueron construidas y ensayadas, las menos felices rápidamente dejaron de construirse (como ejemplo vale el edificio de Suipacha 1180, primer Premio Municipal de 1929 del arquitecto Ezequiel de Azúa, 1929), y las que tuvieron mejor recepción, comenzaron a repetirse perfeccionándose paulatinamente hasta producir nuevos tipos: el tipo "*cour d'honneur*", "*calle interior*", "*semiexento*", y de "*edificación en cuerpos*".

Para lograr una configuración exitosa la mayoría de estos nuevos tipos exigiría como mínimo dos lotes típicos de 8,66 metros. Entre estos, el *Edificio en Cuerpos* mostraría una singular capacidad para adaptarse convenientemente a las diversas profundidades y anchos de los lotes. El edificio de Las Heras 1679 del arquitecto Alejandro Virasoro (1929) es un ejemplo de cómo puede ocupar un lote mínimo. El edificio de Perú 457 de los arquitectos Acevedo, Becú y Moreno (1932), muestra al tipo desarrollado en un lote muy profundo y ancho, en un edificio de planta baja y seis pisos altos, y que tiene una notable la calidad de iluminación en los patios resultantes.

Tanto en el *Edificio en Cuerpos*, como en los otros tipos mencionados, es necesario destacar, que la calidad espacial de los patios interiores se lograba unificando los espacios libres del terreno, de manera de asegurar buenas proporciones entre el ancho y la altura de los laterales del patio. A su vez, los paramentos del patio eran tratados, en la mayoría de los casos, con la misma riqueza de texturas que las fachadas del edificio, como en el caso del Edificio Mihanovich (Calvo, Jacobs y Giménez, 1928) el Palacio Estrugamou (Arroyo 783, Sauze y Huguier, 1929) o el llamado "Palacio de los Patos" en la calle Ugarteche (Henri Azière, Julio Senillosa, 1929).

Vemos que se trata en definitiva, del proceso social de proposición, discriminación y consagración de los tipos edilicios, un proceso del que todos los interesados participan de alguna manera, ya en la invención los arquitectos, en la selección los inquilinos o compradores, o en la consagración del tipo, en el reconocimiento de una sociedad que en su conjunto asume como propia la nueva disposición.

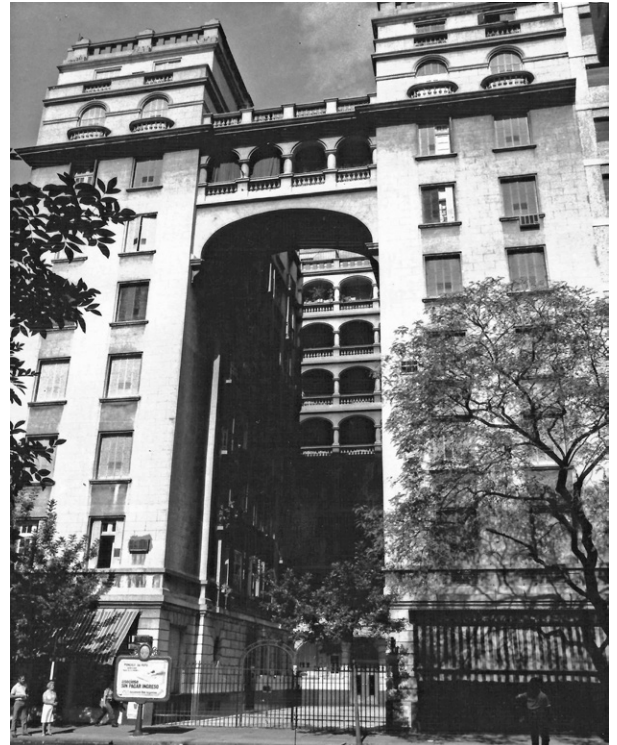
Este proceso, y la gran variedad de edificios producidos en el período fue posible, porque las regulaciones de edificación vigentes hasta el año 1945 (que fueron condensadas por el Digesto del año 1928), no decían nada de cómo debía distribuirse la superficie no edificada del lote. Esta era exigida como una proporción de la superficie del terreno, que sabiamente decrecía a medida que los lotes se aproximaban a la esquina de la manzana. De manera que esta superficie era distribuida libremente por el diseñador. Aunque todos los proyectos explotaran al máximo el potencial edificable permitido, era posible imaginar infinidad de soluciones proyectuales alternativas para un mismo lote.

Las regulaciones más rígidas, son las que se refieren al espacio urbano, controlando la altura de los edificios sobre la calle, en función del ancho de la misma. Los últimos pisos debían retirarse según un plano inclinado a 60°, en una obvia alusión a los remates de los edificios de



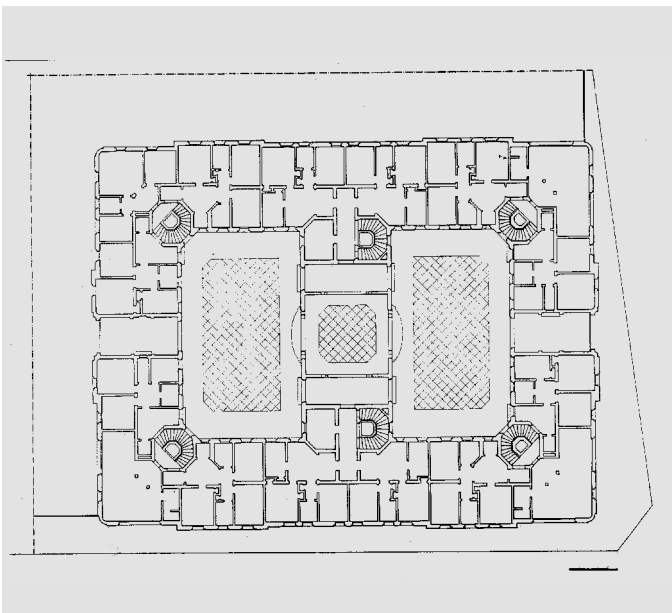


Edificio Estrugamou en Arroyo y Esmeralda  
(Sauze y Huguier, 1929)



Edificio en "calle interior", Av. Entre Ríos 970-4,  
(Arq. Guillermo Alvarez, ca. 1922)

Plante Casa de Vivienda colectiva. Caseros  
y 24 de Noviembre. ("Relevamientos", Taller  
Tony Díaz, FAU, UNBA, 1985)



Edificio en "cour d'honneur" en Ugarteche y Cabello,  
conocido como el "Palacio de los Patos", (Azière,  
Senillosa, 1929).

las avenidas parisinas (techos a lo “Mansard”), criterio que tampoco resulta compulsivo, pues se permite que un porcentaje del desarrollo de la fachada permanezca sin retroceder, lo que daría lugar a múltiples posibilidades plásticas en el remate del edificio.

De cualquier manera, la regulación de altura no es taxativa, pues se permite que a medida que el edificio se retire de la calle y de los laterales, pueda elevarse por sobre la altura máxima en proporción a estos retiros. Resultado de esta concesión, son ejemplos notables de la arquitectura porteña, como el edificio *Kavanagh* en la Plaza San Martín (Sánchez, Lagos de la Torea, 1936), el edificio *Safico* en la Avenida Corrientes (Walter Moll, 1934), o el edificio *Comega* sobre Leandro Alem (Douillet, Joselevich, Stein, 1934).

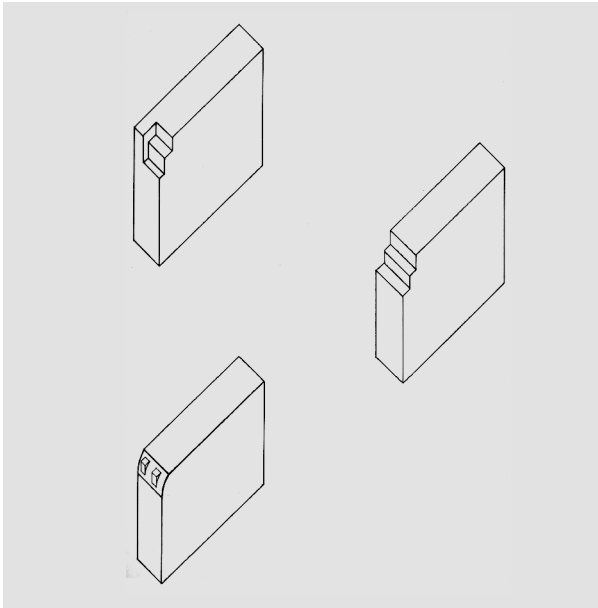
### **Las regulaciones restrictivas**

Las reglamentaciones pueden describirse como normas que, en defensa del bien común, impiden construir algo más allá de determinados límites. Actúan sobre un aspecto particular del edificio que no se refiere al todo.

Generalmente estas normas contestan a una realidad tangible que se puede describir como una tendencia. Y como estas tendencias son relativamente impredecibles, las normas aparecen cuando la tendencia se ha hecho evidente a través de casos o edificaciones concretas. Si se considera que existen incompatibilidades entre el interés común y el desarrollo descontrolado de una tendencia, se le opone entonces un límite. Así a una tendencia de máxima se le opone un límite de máxima, y a una tendencia de mínima se le opone una norma de mínima. Por ejemplo: a la tendencia de construir cada vez más alto, se le opuso la altura máxima de fachada. A la tendencia de construir patios cada vez más chicos, se le opuso la medida mínima de patios.

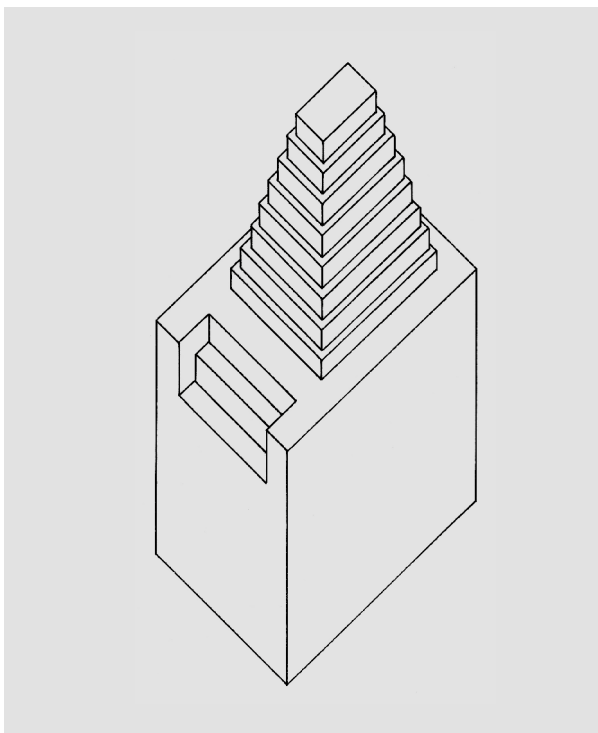
Las reglamentaciones restrictivas pueden describirse como las normas de lo que no se debe hacer. Ponen en relación las partes internas del edificio en función de determinadas prescripciones claramente relacionadas a una situación inconveniente. Hay poca duda de que un patio demasiado chico en relación a la altura de sus laterales, es incapaz de proveer adecuada iluminación y ventilación a los locales de la planta baja. Como tampoco la hay, de que imponiendo una medida mínima a esa forma “patio”, que ya se está construyendo en la ciudad, se mejora el problema que se pretende controlar. Porque el problema, la tendencia y la solución son específicas. Se están reglamentando elementos tipológicos del edificio que son conocidos, cuyos problemas han sido puestos en evidencia por el uso. Todo lo demás es libre, por lo cual la forma general del edificio también lo es.

Esto las pone en correlación con las formas de evolución y cambio de los edificios en el primer período de la ciudad, donde la repetición de tipologías decantadas a lo largo del tiempo va conformando un tejido homogéneo. Y donde los recambios no producen



Variaciones típicas en el remate de los edificios. Bs.Aires 1900-1945

Diagrama de máxima ocupación por sobre la altura máxima de fachada según las regulaciones vigentes hasta 1945



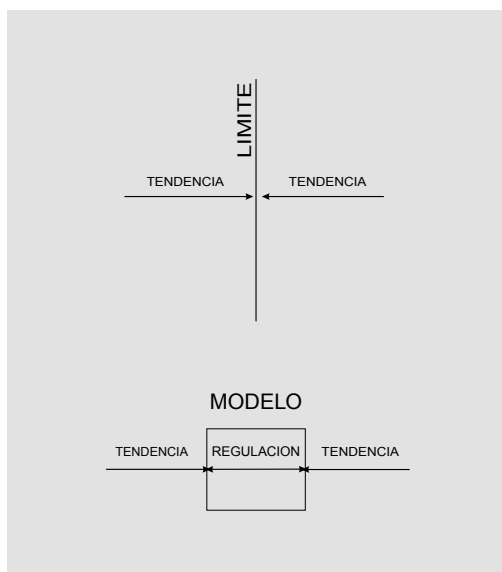
Edificio Safico en la Av. Corrientes (Walter Moll, 1934)



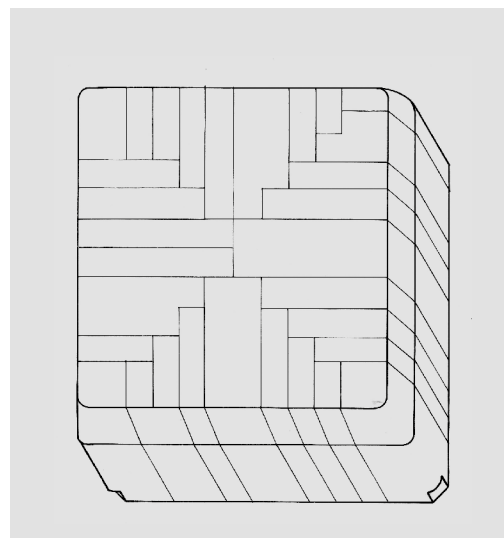


Tejido completo producido bajo las normas vigentes entre 1900 y 1944, Av. Santa Fe, Buenos Aires

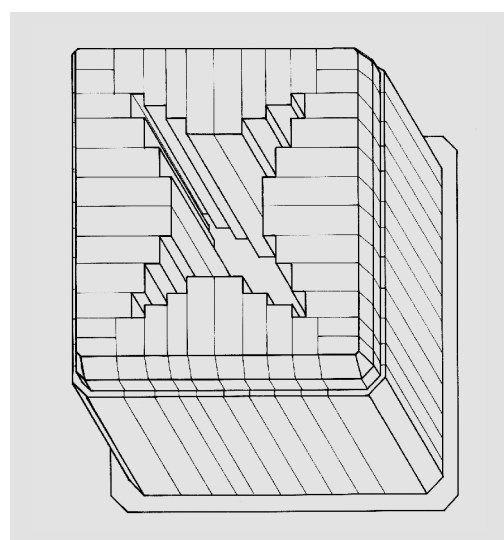
La oposición entre tendencias y las regulaciones que se les oponen, definen un límite, y finalmente un modelo.



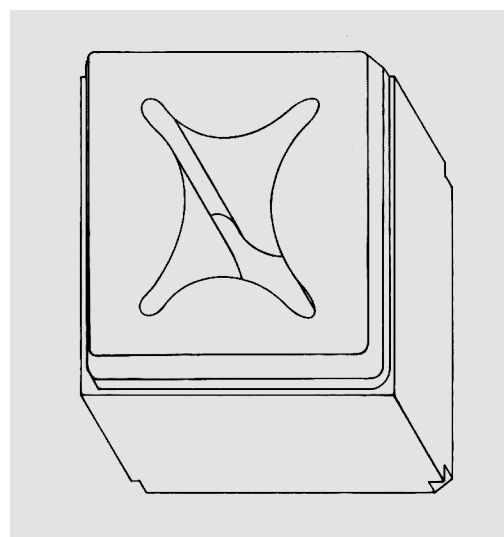
Modelos de manzana a su máxima ocupación. Regulaciones 1928



Regulaciones 1945



Tendencia de ocupación de la manzana de Edificio Entre Medianeras 1945 (a,b,c: misma escala)





variaciones bruscas, porque así como la evolución de la tipología edilicia es gradual, la del tejido también lo es.

Dado que las normas son generadas por la existencia de casos típicos y tendencias concretas, la aplicación de dichas normas para los sectores de la ciudad donde se está desarrollando la tendencia, implicará la generación de modelos derivados de aquellos tipos sobre los que son aplicadas.

Porque en las zonas de la ciudad de alta potencialidad de construcción, donde la renovación es rápida y la ocupación tiende a ser máxima, la tendencia empuja la forma exactamente hasta el límite impuesto por la reglamentación, produciendo uno modelo para el elemento tipológico regulado.

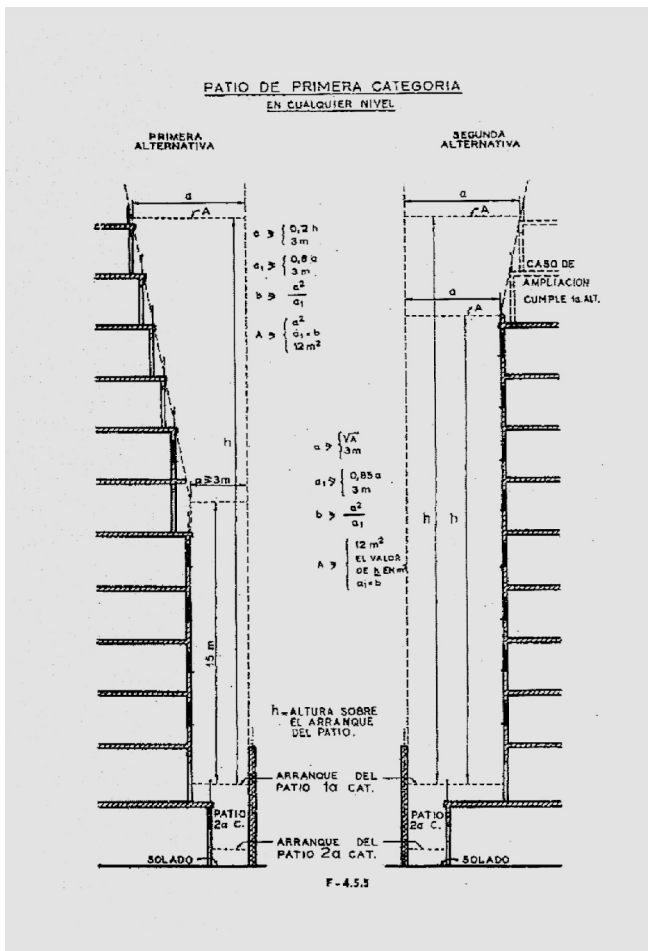
Este es un hecho que pronto es percibido por el codificador, quien puede entonces anticipar de antemano, dentro de estos límites, los efectos de sus regulaciones. Lo cual le permite eventualmente pulir el ajuste de las mismas, o a través de varias regulaciones restrictivas, conducir las tendencias hacia la generación de un modelo. Lejos de ser casual, éste es deliberadamente buscado, ya sea ofreciendo una gama restringida de alternativas a una tipología existente (caso de la ordenanza 2736/28 para el remate de las fachadas “mansard”, “cuerpos salientes” o “retiradas”) o introduciendo tipos edificios virtualmente inéditos (caso edificio “torre” en el año 1957).

La diferencia entre los dos ejemplos, desde un punto de vista conceptual, es muy grande. Por un lado, el primer caso se refiere a la regulación del espacio urbano que conforman las fachadas, por lo cual esta directa y específicamente ligada al espacio público de la ciudad (a la estética urbana, la proporción de la calle, el asoleamiento), sin interferir más de lo imprescindible con lo que está por detrás de la fachada, el dominio privado. Mientras que en el caso del edificio torre, la regulación opera indistintamente sobre todos los aspectos posibles del edificio, sobre el dominio público y el privado a la vez.

Por otra parte, el primer ejemplo es un caso de regulación de tipologías de fachadas preexistentes en la ciudad. La reglamentación tiene un presupuesto tipológico y es netamente restrictiva, en el sentido de que solo actúa sobre una parte específica del edificio que se refiere al problema específico que se intenta controlar: la proporción y el ancho de la calle. Todas las otras restricciones que se aplican al edificio o a partes del mismo, son independientes de ésta, y se refieren a tendencias concretas que se desean controlar.

### **Las regulaciones postulativas**

Una vez que se ha comprendido cómo el choque de una tendencia con una regulación restrictiva genera modelos para el elemento regulado, y a través de la experiencia en el manejo



Los patios laterales del Edificio entre Medianeras, tendrán ahora las medidas mínimas prescritas por las regulaciones

Diagrama de medidas mínimas para el patio de "aire y luz"

Irrupción en el Tejido  
existente del Edificio  
Torre según las normas  
vigentes a partir de  
1957



Lateral de un edificio torre cegado  
por edificios preexistentes  
resistentes a la renovación. Los  
locales de sus pisos inferiores se  
verán condenados a una situación  
de hecho peor a la vigente  
anteriormente para las mismas  
habitaciones.

de este tipo de reglamentaciones, se comprende también que una determinada cantidad de estas reglas será capaz de generar tipos edilicios completos. El manejo de este concepto es más o menos contemporáneo con el arribo a Buenos Aires de las ideas urbanísticas de los años 20. Una visión que concibe a la ciudad como una forma fija y terminada en sí misma, sujeta al control de un diseño unitario.

La “Ville Radieuse” es un concepto total sobre el tejido urbano, sus leyes eran asombrosamente generales, y respondían admirablemente a la mayoría de los problemas que en la ciudad tradicional trataban de controlar las reglamentaciones, aunque luego se vería que no sería capaz de responder a todos aquellos otros factores que la ciudad tradicional sí controlaba eficientemente.

Bajo estos dos conceptos surge una idea totalmente nueva de regulación. Esto es la idea de generar una forma, un modelo de edificio y de manzana, que en sí resuelva todos los problemas que las regulaciones restrictivas controlaban uno a uno. Se buscarán entonces una serie de regulaciones, que aunque no se opongan a tendencias concretas, ni representen en sí mejoras específicas, en su conjunto generen un modelo de edificio en el que, por sus características, se considera que se han asegurado todas las condiciones deseables.

Esto es lo que podríamos llamar regulaciones postulativas, cuya meta es conseguir algo y no evitarlo. Marcan lo que debe hacerse, en contraposición a las regulaciones restrictivas, que indicaban lo que no podía hacerse. Pues parten de la hipótesis de que una forma determinada asegura por lo menos las condiciones de mínima respecto todas de las regulaciones restrictivas, por lo tanto, obtenida ésta, estarían automáticamente obtenidas aquéllas.

Llegará entonces el momento que todo el proceso de búsqueda tipológica que hasta entonces venía desarrollándose, será bruscamente interrumpido. La prerrogativa del diseño de los edificios será arrancada de las manos de los arquitectos, para ser depositada en las manos de los reguladores que ocupan las oficinas municipales. Pues se imagina un modelo de edificio, que la costumbre terminaría por llamar “edificio entre medianeras”, que será la solución estándar para cualquiera de los lotes de la ciudad.

En 1944, el Código de Edificación es modificado, introduciendo normas que por primera vez, ponen en relación los elementos internos de un dominio privado con el de otro, inaugurando el uso común de los espacios privados. Puesto que surge la idea de que si todos los edificios se retiraran del fondo de sus lotes, se podría crear un centro libre en la manzana, donde los contrafrentes de los edificios se beneficiarían de una amplia espacialidad.

Esto se materializa en el intento de crear una manzana con edificación periférica con un centro libre, o corazón de manzana. El fondo no edificable de parcela aparece entonces como el instrumento posible para este fin, que “expropia” equitativamente el fondo de cada lote en proporción a su profundidad. Para compensar esta limitación, y amparándose en el tamaño



generoso del todavía hipotético corazón de manzana, se aumentan las alturas máximas permitidas para los edificios.

Hay en esta reglamentación, una completa incompreensión de las implicancias morfológicas de la manzana preexistente (120 x 120 metros), pues esta no admite la ocupación periférica por un edificio de tira, cuyos ambientes den exclusivamente al frente o al contrafrente, si se desea explotar una proporción razonable de la superficie de la manzana.

De manera que para que el edificio entre medianeras, o EEM44, ocupe una proporción razonable de su terreno, éste será mucho más profundo que lo máximo que admitiría un edificio de tira de vivienda (18 metros aproximadamente), tanto más cuando el lote se aproxima al centro de la cuadra, pues estos llegan a una profundidad de 60 metros para la manzana típica. Y por lo tanto, algunos de sus ambientes principales mirarán al frente o al contrafrente, pero los que queden en el centro del edificio deberán obtener su iluminación de patios interiores.

Ahora bien, como la regulación anterior obligaba a utilizar como patios o superficies no edificadas una determinada proporción del terreno, (aproximadamente un 28% para lotes en el centro de la cuadra), ésta superficie era utilizada a discreción distribuyéndose de la mejor manera entre los patios del edificio, con lo cual éstos siempre resultaban mayores que los mínimos permitidos por la misma regulación, al menos en aquellos que servían de expansión a las habitaciones principales. Pero esto no sucederá en el edificio de la nueva regulación, pues ya una gran parte del terreno se ha cedido al corazón de manzana (aproximadamente un 30% del terreno para el mismo lote), por lo que los patios que se dejen en el centro del EEM44 para los locales que no pueden dar ni al frente ni al contrafrente, serán rigurosa y sistemáticamente contruidos según las medidas mínimas admitidas para los patios., un calco exacto del esquema que se incluye en el Código de Edificación. Consecuentemente los dormitorios que no pudieron ser colocados en contacto con el frente o el contrafrente, estarán ahora en general, en una situación peor que la del código anterior. Más aun si se considera que la altura del edificio se ha incrementado, y no se han aumentado proporcionalmente las medidas mínimas de los patios.

Rápidamente, una vez que avanza la construcción del nuevo modelo edilicio, se hace evidente que para una máxima explotación del suelo, hay un solo modelo de edificio, y que el patio mínimo graficado por las regulaciones se ha convertido en la norma estándar del mismo. El diseño del edificio de vivienda fue prácticamente reducido así, a una operación automática, resultado de una serie de ecuaciones matemáticas entre las medidas del terreno y los índices de las normas. Esto dio lugar a la triste figura del "horizontalista", un técnico especializado en estas cuentas, que en pocos minutos obtenía la silueta de la planta y la sección del edificio, sobre las que el arquitecto solo podía ensayar mínimas variantes de su distribución interior. El diseño del edificio de vivienda colectivo de alta densidad, quedó reducido de esta manera, a una parodia de lo que generalmente llamamos arquitectura. Por razones de la atipicidad de

muchas manzanas, o por la resistencia a la renovación de los edificios preexistentes, en la mayor parte de la ciudad no llegaría a materializarse nunca el corazón de manzana, o éste estaría deformado hasta un extremo tal, que sus beneficios quedaron totalmente neutralizados.

Este proceso se agudiza con la introducción del “edificio torre” en 1957, donde se acentúa el carácter postulativo de las normas. Pues no se trata ya solamente de postular un modelo de edificio estándar que reemplace los tipos edilicios existentes, como había sucedido con el EEM44, sino que ahora está implícita en él una ocupación de la manzana y un concepto de espacio urbano radicalmente distintos del que hasta entonces existía en la ciudad.

Para lograr este propósito, una serie de incentivos serán ofrecidos en la forma de premios que aumentan la ocupación total en la medida que el edificio se retira desde el nivel de la planta baja, de la calle y sus laterales, y disminuye el Factor de Ocupación del Suelo. Si se desean aprovechar en conjunto estos premios, el resultado es un edificio exento de gran altura, o sea el modelo de edificio “torre” postulado por las normas. De manera que la manera de lograr que el edificio postulado se construya, implica siempre un aumento de la densidad edificada respecto de los tipos edilicios alternativos.

El modelo de edificio torre, supone una manzana donde el espacio fluye libremente entre las siluetas de los edificios exentos, lo que significa que la calle debe perder su definición formal como espacio contenido. El espacio de la calle por lo tanto, se integrará sin solución de contigüidad con el que queda entre los edificios.

La altura del edificio torre, será dos o tres veces la de los edificios más altos de la regulación anterior, pero como su construcción requiere de terrenos de mayores dimensiones, la construcción del EEM44 continuará a la par de las del nuevo modelo. Si a esto sumamos la persistencia de los edificios preexistentes resistentes a la renovación, el resultado será que el corredor de vientos que supuestamente rodea al edificio torre, se ve limitado a la situación de un patio abierto sobre la calle, de cinco metros de ancho por treinta o más de altura, de manera que los pisos bajos de la torre se encontrarán en una situación todavía peor que la de los edificios que intenta sustituir. Simultáneamente, la torre es capaz de proyectar una amplia sombra sobre los edificios más bajos, deteriorando sensiblemente sus condiciones de habitabilidad.

### **Código de planeamiento urbano de 1977**

Este resultaría el Código más postulativo de la historia de la ciudad, e incluiría normas de zonificación rígidas y excluyentes, en un intento de reducir la complejidad de la ciudad existente a áreas funcionalmente puras.

Respecto del tejido edificado, el código del 77 demuestra también una completa incompreensión de la interacción entre las regulaciones y las fuerzas que impulsan la densificación del tejido. Pues a diferencia de las regulaciones postulativas anteriores, donde los modelos edilicios postulados por las normas ofrecían incentivos para su construcción en la forma de premios en superficie edificable, aquí los modelos edilicios postulados reducen la superficie edificable antes permitida.

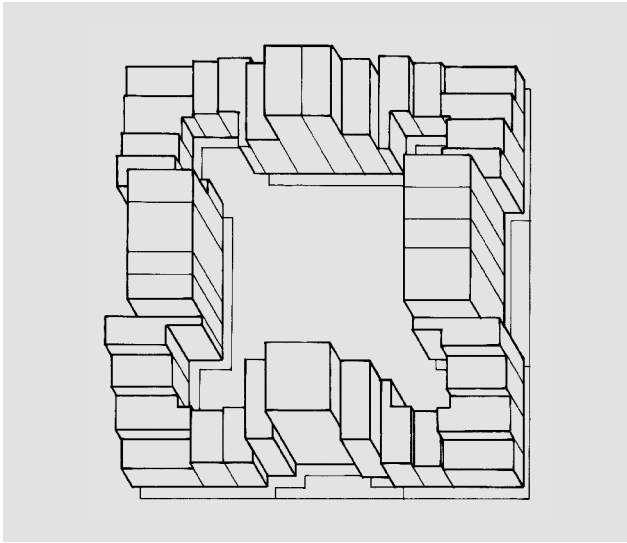
Esta decisión surge como respuesta a la comprobación que de construirse toda la ciudad al máximo permitido por la regulación preexistente, la ciudad alcanzaría una densidad descomunal.

Las consecuencias de esta decisión produciría dos efectos inmediatos profundamente negativos: en primer lugar, debido al período de gracia que la norma se ve obligada a conceder, un número desproporcionado de planos de obra con las normas anteriores fueron aprobados en el siguiente año, con lo que se aceleró el proceso que se intentaba detener. En segundo lugar, la disminución de la densidad permitida impediría el completamiento del tejido existente en vastos sectores de la ciudad, y desperdigaría ese potencial constructivo a otros sectores de baja densidad y tejido homogéneo, iniciando una sustitución imposible de completar, y destruyendo la homogeneidad tipológica de extensos barrios de la ciudad

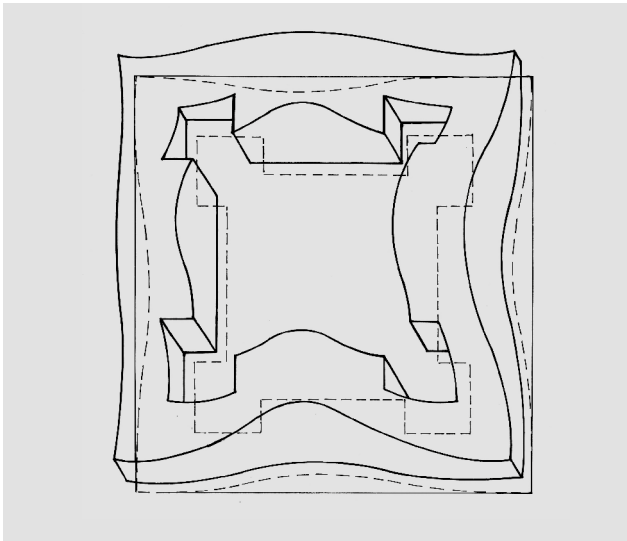
Este código netamente postulativo, plantea compulsivamente un repertorio de tipologías edilicias, que en la zona R2a (áreas residenciales de densidad media-alta) se reduce a dos modelos básicos: el Edificio Entre Medianeras (EEM77), y el Edificio de Perímetro Libre (EPL77), con una densidad o Factor de Ocupación Total (FOT) sensiblemente inferior al de los edificios del código que reemplaza. Esta circunstancia los pone obviamente en la situación de reemplazar aquellos edificios más antiguos que no hubieran alcanzado la densidad ahora permitida, con lo que resulta incomprensible el descuido con que se trata la compatibilización con los tipos edilicios preexistentes que por su explotación mayor del suelo, evidentemente subsistirán.

El nuevo EPL77 se ve favorecido a través de un mayor FOT con respecto al EEM77, por lo que puede inducirse que es el verdadero modelo postulado por el código. También se premia con un mayor FOT, el que tanto los EEM77 como los EPL77 liberen la planta baja, manteniendo el edificio sobre "*pilotis*", y permitiendo "la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública". Lo que resulta comprensible en su alusión al modelo de la "*Ville Radieuse*", pero incomprensible en cuanto a seguridad, en momentos en que éste era uno de los temas centrales para la política del propio gobierno de facto que impulsaba estas normas.

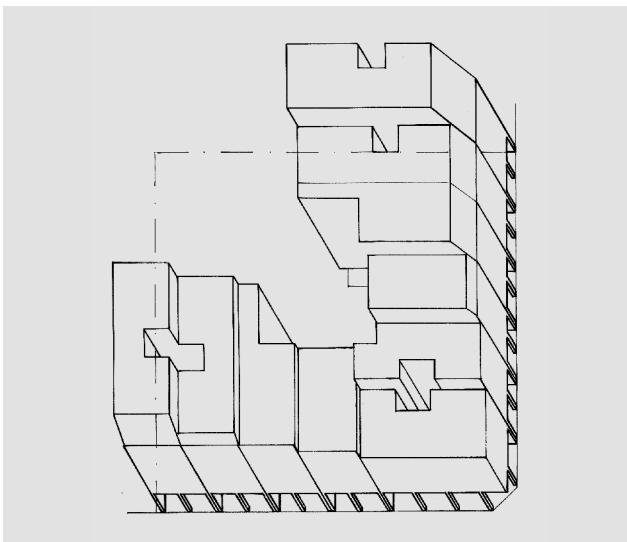
El mayor estímulo lo reciben los EPL, con un FOT variable de 2,6 a 3, según el tamaño de la parcela. Pues el código estimula el englobamiento de parcelas mínimas, condición necesaria para la construcción del edificio exento postulado.



Edificio Entre Medianeras 1977  
(para una calle de 17,30 mts.  
de ancho)

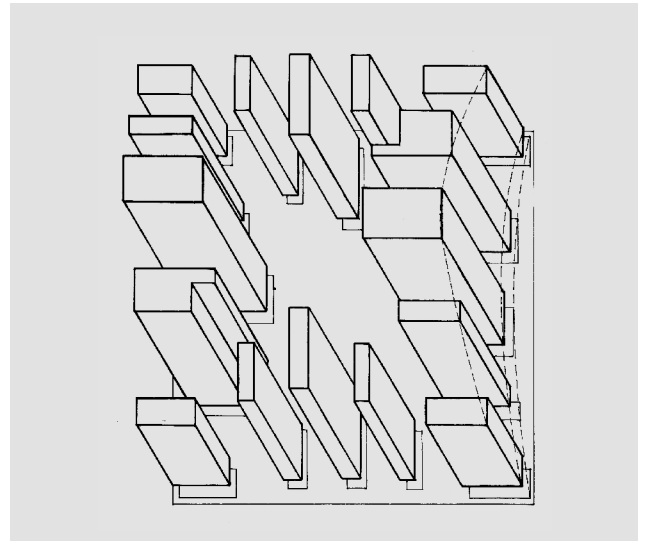


Tendencia de máximo desarrollo  
Modelo de manzana ocupada al  
máximo

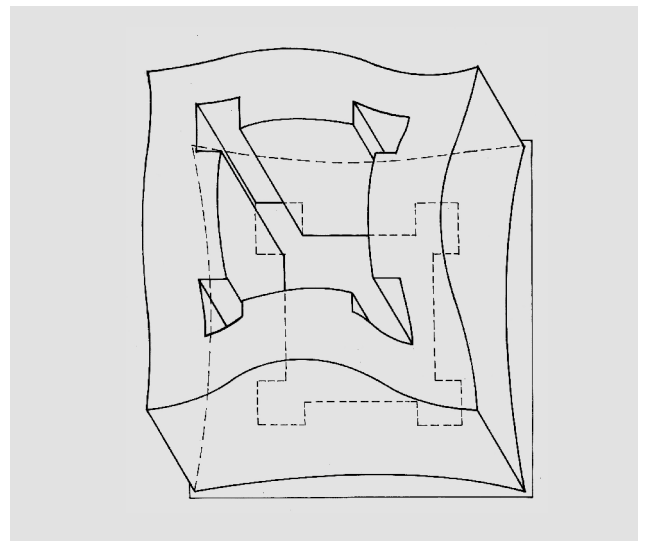


Detalle de 1/4 de manzana

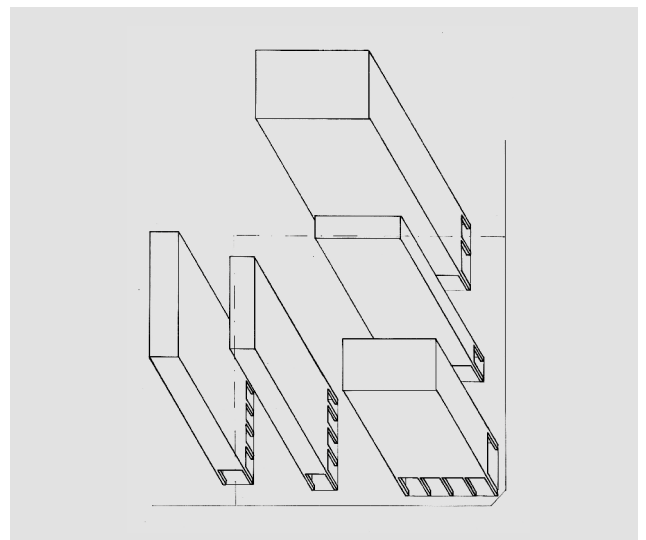
Edificio Torre, tendencia de  
máximo desarrollo

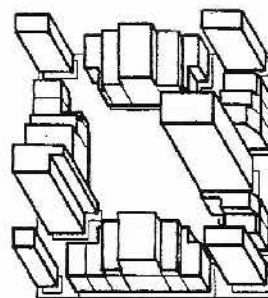
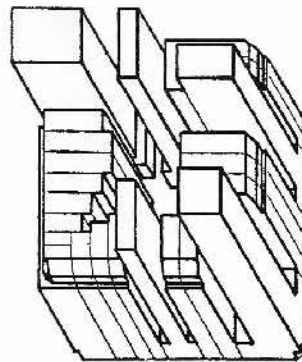
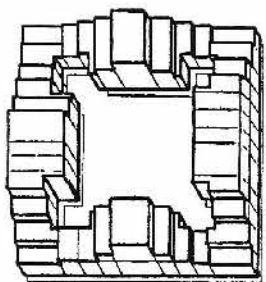
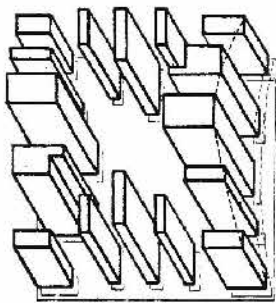
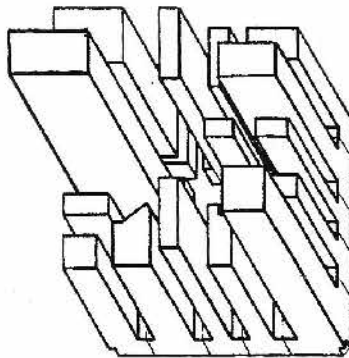
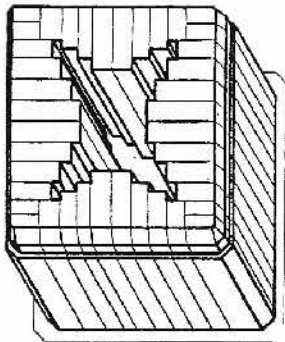
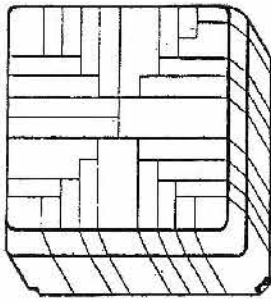


Modelo de manzana  
ocupada al máximo



Detalle de 1/4 de manzana





---

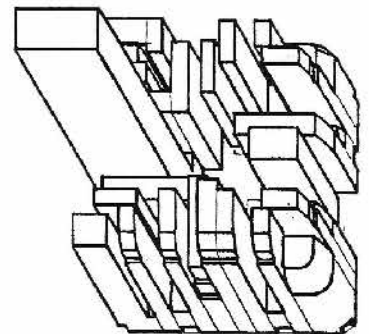
1944

---

1957

---

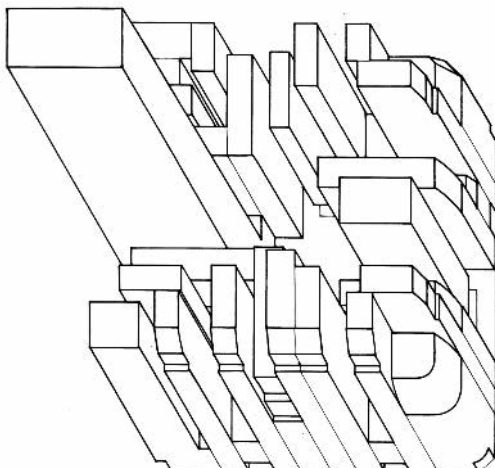
1977



Página anterior:

Modelos de manzana resultantes de la máxima ocupación permitida por las sucesivas regulaciones. En la primera columna de la izquierda los modelos edilicios implícitos en cada regulación, en la del centro, superposición aleatoria de los distintos tipos de una misma norma. A la derecha, abajo, superposición de los distintos modelos de las sucesivas normas en una misma manzana.

Modelo de ocupación de la manzana resultante de la superposición de los edificios de la máxima ocupación permitida entre 1900 y 1980



Situación típica del tejido en Buenos Aires. Esquina de F. Lacroze y L. M. Campos



La serie de relaciones geométricas que controlan la volumetría máxima del edificio, están obviamente concebidas exclusivamente respecto del edificio, sin consideración de sus efectos en la agrupación de los edificios y en una total ignorancia respecto de sus consecuencias sobre el espacio urbano.

Los EPL77 pueden disponerse con menos dificultades en las esquinas, pues allí se resuelve el problema de los retiros laterales con mayor facilidad que en los demás lotes, donde para obtener un FOT sensiblemente superior al de los EEM77 es necesario englobar tres lotes típicos (8,66 mts.). Ahora bien, como el máximo volumen construible está fijado por el FOT, o sea en relación a la superficie del terreno, y los edificios, cualquiera sea la profundidad del lote, deben ocupar un fondo uniformemente restringido, (30 mts. para los EPL), los que se encuentran ubicados en el centro de la manzana tienden a ser más altos. Esto se debe a su esfuerzo por agotar la superficie extra que un lote más profundo les da respecto a los ubicados más próximos a las esquinas.

A su vez, como la altura se encuentra en relación a la distancia de la fachada respecto del eje de la calle, los EPL tienden a retirarse cada vez más de la calle a medida que uno se aproxima al centro de la manzana. El resultado, aun en el hipotético caso que una manzana se ocupara exclusivamente con el nuevo modelo edilicio, es la completa destrucción del espacio de la calle.

Los EEM77, por su menor explotación del suelo, tenderán a ocupar los lotes más angostos que no sean susceptibles de englobamientos. También en ellos se fomenta la planta baja libre, y al igual que los EPL, y por las mismas razones, tienden a ser más altos hacia el centro de la manzana.

Desde el punto de vista de la forma del espacio urbano el Código de 1977 es especialmente desafortunado, propendiendo a la desmaterialización del espacio de la calle con indiscriminado retranqueo de los edificios, sus variaciones de altura, y la discontinuidad del plano de fachadas, contribuyendo a la desestructuración de la manzana como elemento significativo.

### **Espacio público y espacio privado**

La ciudad tradicional desarrollada en la América hispana, contenía claras diferencias entre el dominio público y el dominio privado. Al primero correspondían las plazas, calles y parques públicos. Al segundo, todo aquello que se encontraba por detrás de las fachadas. Estas últimas se encontraban claramente entendidas como parte del dominio público, en cuanto son los conformadores del espacio urbano, y en esa condición, pudieron ser sometidas a las más diversas exigencias de estética urbana, alineación, altura, etcétera.



La fuerte conciencia social sobre esta discriminación posibilita un gran consenso sobre las pautas de uso de los espacios de la ciudad, y tiene raíces profundas en siglos de desarrollo de las convenciones sociales y aún de la jurisprudencia. Son a estas pautas a las que se refieren también los conceptos de dominio privado y público a que aluden las leyes y ordenanzas.

Podemos ver cómo el esquema de las regulaciones anteriores a 1945 acentuaba su acción sobre el dominio público. Sobre él controlaba a través de reglamentaciones referidas a las fachadas, el desarrollo de la calle, dándole una forma determinada como espacio contenido, que podemos describir en los términos de Steven Peterson (3), como espacio positivo, del que la masa edificada constituye el "*poché*". El volumen interior de la manzana (y por lo tanto la forma de los edificios), es indefinido, una masa amorfa que a estos efectos puede adoptar cualquier configuración.

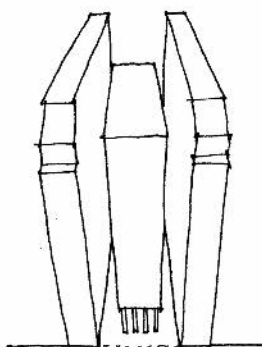
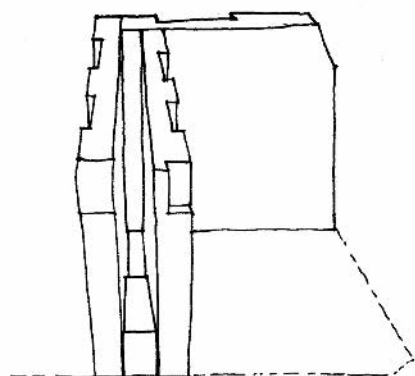
Paulatina y progresivamente, las regulaciones pasan, entre 1945 y 1977, al extremo completamente opuesto, en que regulaciones de neto corte postulativo tienden a definir la forma del espacio interior de la manzana como espacio positivo, o la de los edificios como objetos formalmente determinados.

La calle se convierte en el residuo formal de éstos, con una forma irregular e indeterminada. La calle, el espacio público por excelencia, resulta paradójicamente informe: el espacio negativo. Los edificios constituyen ahora el "*poché*" de una figura regular, el centro libre de manzana.

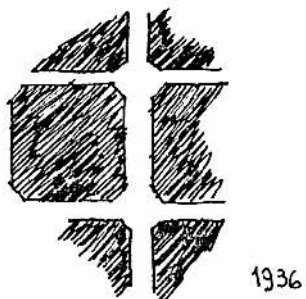
De esta forma, el dominio privado pasa a ser lo más condicionado por las regulaciones, y el dominio público se convierte en una situación espacialmente residual.

Si nos atenemos al modelo paradigmático de estas regulaciones, el edificio torre, la paradoja final se produce porque lo privado, el edificio, es lo más regulado, y lo público, la calle, es lo menos determinado. Es que esta operación es necesaria para aproximarse a un modelo de ciudad ideal, en el cual la distinción entre espacio público y privado no existe, porque sencillamente no existe el espacio como forma definida, contenida y cualificable. Sólo existe, volviendo a citar a Peterson, el *antiespacio*, que fluye libremente entre las siluetas exentas de la torres. Estas son la figura que se inscribe sobre el fondo indiferenciado del *antiespacio*.

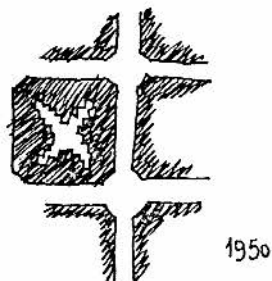
Entre lo público y lo privado no queda nexo alguno, sólo el abrupto salto del receptáculo de concreto de la intimidad familiar en un piso veinte hasta los jardines públicos. Escudados detrás de los problemas de la ciudad tradicional, y de la quimérica promesa de la socialización del espacio privado en la forma de jardines públicos, avanzaron las actitudes dogmáticas del urbanismo moderno de los años veinte. Pero destruir los gradientes de privacidad y la cualidad formal del espacio público en nada mejoró la distribución de la riqueza, y menos aún el espacio urbano, que fue destruido para los más ricos y los más pobres. Por el contrario, pronto se haría evidente que en los barrios de monobloques para los sectores de bajos ingresos que se



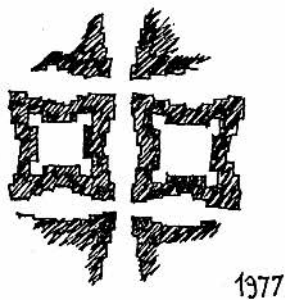
Situaciones de incompatibilidad de los modelos de la regulación de 1977 con los edificios preexistentes



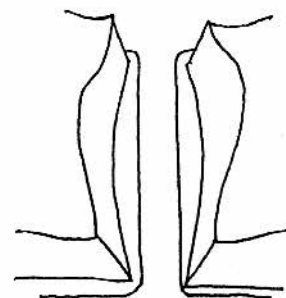
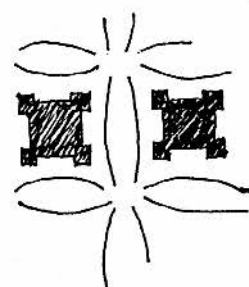
1936



1950



1977



Espacio público y espacio privado. Fondo y Figura. Evolución de la transferencia del espacio formalmente definido desde la calle hacia el interior de la manzana.

construyeron en el cinturón de Buenos Aires, sus ocupantes serían económicamente incapaces de financiar el mantenimiento de los extensos jardines sobre los que se asientan sus edificios, los que terminarían por convertirse en una tierra de nadie, abandonada y descuidada. Pues se los ha obligado a asumir el costo del mantenimiento de un espacio público, que bajo el modelo de la ciudad tradicional, hubiera permanecido como responsabilidad del municipio, y por lo tanto de la comunidad en su conjunto.

La transposición ingenua de formas de organización social a la organización del espacio y la forma de la ciudad, constituyen utopías que la realidad ha puesto de manifiesto a un alto costo para la ciudad.

### **Las ciudades ideales**

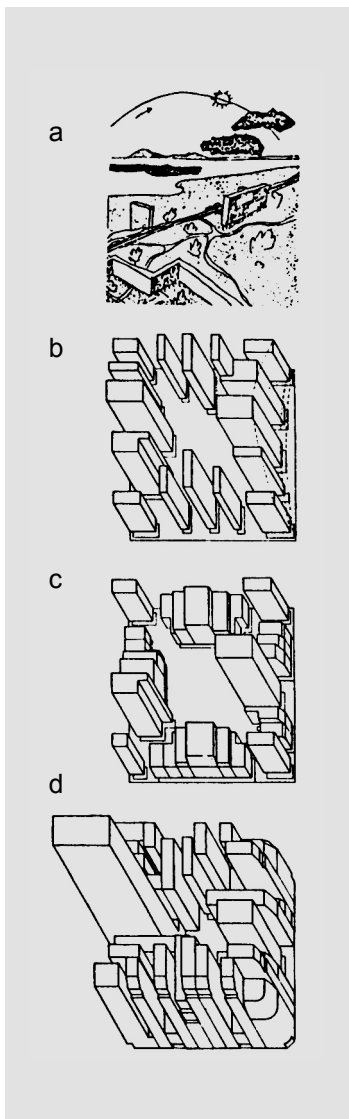
Las regulaciones postulativas parten de la premisa de que un determinado modelo de edificio contiene una lista suficientemente completa de virtudes.

Pero esta premisa se sustenta en concepciones muy generales sobre la ciudad y su estructura. A la vez, estas concepciones son radicales, y por lo tanto, incompatibles con la estructura actual de la ciudad. Como el agua y el aceite, no pueden mezclarse, sólo pueden reemplazarse completamente.

Apuntan a un estado futuro del sistema económico-social, cuyas características de encargan de describir ampliamente, así como también el ajuste con las formas propuestas. Éste tipo de concepciones, que podemos llamar “ciudades ideales” porque representan una forma no perfectible sino terminada en sí misma y porque contienen una visión optimista e ingenua sobre las posibilidades radicales de cambio que el diseño del entorno tiene sobre el sistema económico-social (4), contienen abundante información de cómo debería ser la ciudad, pero en cambio brindan poca información sobre las vías realistas de cómo producirlas, y ninguna sobre qué sucederá entre la ciudad real del presente y el momento en que ésta pueda transformarse en la ciudad ideal del futuro, tras las infinitas sustituciones edilicias que ello implica. Colin Rowe las califica como utopías.(5)

Entre esta ciudad ideal y los cambios que llegue a producir en la ciudad real se interponen una serie de obstáculos:

a) En primer lugar, que el modelo escogido demuestre en la práctica que no contiene todas las virtudes que creíamos ver en él, y por lo tanto su construcción demuestre su fracaso, con el consiguiente costo económico y social: esto ya ha sucedido, y así como Pruitt-Igoe, premio de arquitectura en los años cincuenta que debió ser dinamitado en los setenta es un ejemplo, también lo son la mayoría de los conjuntos habitacionales inspirados en el urbanismo de los años 20 que rodean Buenos Aires.



Buenos Aires. Barrio de Vivienda de Promoción social:  
La ciudad ideal se concretaría para aquellos que no podían elegir en las zonas más relegadas, relegadas de la infraestructura de la ciudad tradicional, obligando a sus habitantes a sostener una infraestructura costosa para la que carecen de los recursos suficientes, que en el resto de la ciudad es compartida por el conjunto de la comunidad.

La ciudad Ideal adaptada a la ciudad real por la regulación de 1977:

- a) La "Ville-Radieuse"
- b) La ciudad ideal adaptada al trazado existente
- c) La ciudad ideal adaptada al loteo existente, y por lo tanto a la necesidad de la subsistencia del Edificio entre Medianeras
- d) La ciudad ideal adaptada al tejido existente, a la necesaria convivencia con los edificios resistentes a la renovación

b) La excesiva responsabilidad que la posibilidad anterior vuelca sobre las decisiones del equipo a cargo de la reglamentación.

c) Debe responder, dado el largo tiempo que su consecución demanda, a una situación futura de necesidades y condiciones sociales difíciles de prever.

d) Que las presuntas cualidades del modelo se vean disminuidas, o completamente neutralizadas, por la necesidad de adaptarlas a un trazado y un tejido preexistentes.

e) La longevidad de los edificios preexistentes, que ya han demostrado su capacidad de sobrevivir a más de una reglamentación.

f) La adaptación al loteo preexistente, vuelve a deformar el modelo ideal inicial.

g) El aumento de la segmentación del tejido debido a la permanencia de los edificios preexistentes.

h) Los contraefectos, en cuanto a mejoras específicas, que las incompatibilidades entre los nuevos modelos y los viejos edificios producen en ambos.

i) El reemplazo edilicio sólo se hace posible mediante el estímulo que la mayor explotación del suelo del modelo postulado puede ofrecer respecto del que pretende sustituir. Por lo que a medida que nuevos modelos edilicios emergen como expresión de la "ciudad ideal" en la visión de los codificadores, el incremento creciente de la densidad edificada es el medio para promoverlos.

Por sus propios principios, la ciudad ideal exige de una intervención general y unitaria sobre un terreno libre de todo condicionamiento para convertirse en realidad. Pero esto no es posible en el territorio de la ciudad real que la precede, ciudades donde la realidad del tejido construido impone el mecanismo del reemplazo edificio por edificio como camino posible hacia la ciudad ideal, con la consiguiente multiplicación del tiempo que su consecución insume.

Los modelos de manzana que se ilustran, aunque son teóricos pues no corresponden a ninguna manzana real, representan el máximo volumen edificable de una manzana típica de Buenos Aires, bajo las normas de cada uno de los códigos de edificación. Estos permiten poner en evidencia las intencionalidades, las ciudades ideales presentes en cada una de las sucesivas reglamentaciones. Y a continuación, la superposición de dos modelos sucesivos, las contradicciones existentes entre éstas, expresadas en las incompatibilidades entre sus modelos edilicios y sus efectos disgregantes sobre el tejido edificado.

Allí se pone de relieve el carácter fantasioso que subyace bajo las reglamentaciones postulativas, en la forma de lo que llamo ciudades ideales. Estas se imponen dolorosamente sobre la ciudad real, y a despecho de sus verdaderas posibilidades de cambio.

Las consideraciones de las regulaciones postulativas ponen el acento en sus propios aspectos orgánicos, compatibilizando los distintos modelos edilicios que ella misma contiene, pero difícilmente prestan atención a las tipologías preexistentes, y cómo se compatibilizarán con los nuevos modelos edilicios. A la vez, las ciudades ideales provocan efectos sobre



a

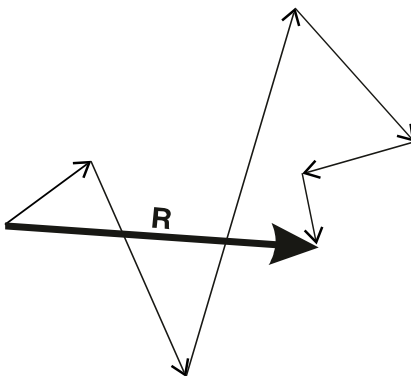
Tejido segmentado  
 a. New York  
 b. Porto Alegre  
 c. Buenos Aires



b



c



El tejido urbano como el resultado  
 de un sistema de fuerzas  
 desarrollado en el tiempo

la ciudad real, que más allá de los perjuicios específicos que producen sobre los edificios existentes, alcanzan la estructura urbana misma, destruyendo sus unidades conceptuales (la manzana, el espacio urbano, el barrio) como elementos significativos de la comprensión y el uso del espacio.

La experiencia de Buenos Aires, demuestra en este sentido, que pequeñas intervenciones en el tejido edificado, pueden modificar sustancialmente la totalidad del mismo. Si esta operación es realizada, no una sino muchas veces, el efecto sobre la ciudad es desastroso. La sucesiva superposición de ciudades ideales antagónicas, provoca la fragmentación y la desestructuración del tejido como podemos verlo en las zonas más segmentadas de Buenos Aires, Porto Alegre o New York.

Las ciudades ideales contienen abundante información de cómo debería ser la ciudad, pero ninguna sobre qué sucederá entre la ciudad real del presente y el momento en que la primera pueda completarse, tras las infinitas sustituciones necesarias.

Los factores económicos y culturales que condicionan la transformación del tejido y la evolución de la ciudad, no aparecen considerados, ni por lo que puede verse de sus contenidos implícitos, ni por los discursos explícitos que suelen prologarlas, que tienen un carácter más bien propagandístico e ideológico que instrumental.

La experiencia de Buenos Aires muestra que los edificios “a renovar”, suelen ser más longevos que los propios códigos concebidos para sustituirlos, a los que suelen sobrevivirlos, al igual que las teorías que los sustentaban.

Podría atribuirse esto a un exceso de celo, a la ambición de reglamentar para el “futuro”. Un exceso de previsión futuroológica que descuidó el “mientras tanto”. Y mientras tanto, las ciudades ideales se derrumbaron al embate de una realidad que evolucionaba según sus propias leyes.

La idea misma de diseño a largo plazo, con medidas futuroológicas, implica necesariamente una actitud dogmática para con el diseño y el desarrollo de la ciudad. Las variables son tantas en un planteo de esta naturaleza, que el fracaso es casi inevitable, porque ni siquiera contamos con los datos imprescindibles para determinar pautas para ese estado futuro relativamente lejano de la ciudad. De esta manera la ciudad ideal, pasado el tiempo, no es otra cosa que la sombra fragmentada de sí misma, superpuesta a las sombras de otras ciudades ideales que la precedieron. El carácter dogmático de esta actitud, caracterizada por el diseño unitario y global, es precisamente el contrario al proceso de generación de la ciudad tradicional, que evolucionaba por consenso cultural. El cambio de las tipologías es gradual, imperceptiblemente un tipo se va transformando en aquel que será después de largos años. La acomodación entre uno y otro extremo de esta transformación está dada por todas las formas intermedias de esta evolución. Su carácter gradual permite que se realicen sobre la marcha los ajustes necesarios, lo que muestra el carácter esencialmente pragmático de esta

actitud. Ambos extremos tipológicos del proceso pueden convivir cómodamente, no importa la distancia en el tiempo que los separe ni la proximidad espacial en que se dispongan, pues toda la ciudad está poblada de la memoria de sus lazos familiares.

### **La generación del tejido**

Al concepto de ciudad ideal podemos oponer el de ciudad posible. Este comprende a la ciudad como un fenómeno social, una de cuyas expresiones visibles es el entorno construido. Un cúmulo de complejas relaciones sociales que dan lugar en su desarrollo a una forma urbana.

Las ciudades posibles se presentan como el espectro de formas posibles que ese organismo puede generar en el futuro, como el espectro de las formas hacia las cuales puede evolucionar el entorno construido, concebido entonces como un sistema abierto.

Nuestra capacidad para operar sobre el futuro se ve entonces circunscripta a las ciudades posibles.

Podemos interpretar el fenómeno de la generación del tejido urbano como el resultado de un encuentro de fuerzas, de cuyas interacciones resulta una forma urbana determinada. Sólo conociendo el estado de este sistema de fuerzas en el presente podemos arriesgar hipótesis sobre el futuro desarrollo del tejido. Provisionalmente, y desde un punto de vista instrumental, podemos describir estas fuerzas como:

- a) La potencialidad del sector urbano analizado, esto es la potencialidad de renovación, que circunstancialmente puede estar reflejado por el costo de la tierra.
- b) Los tipos culturales expresados por la demanda, esto es los tipos edilicios emergentes
- c) El trazado y la manzana existentes
- d) El parcelamiento existente
- e) El tejido existente, su morfología, estado de completamiento, capacidad de refuncionalización
- d) Las regulaciones de edificación

Estas fuerzas pueden interpretarse como conformadoras de un sistema, cuya resultante es la forma del tejido en un momento dado. De todas ellas, en un sistema dominado por la iniciativa privada y la economía de mercado, la única que podemos manejar libremente son las regulaciones de edificación. Estas pueden modificar la resultante del sistema, pero dentro de las condicionantes que la presencia de las demás fuerzas le impone. Imaginemos entonces, que excluida la fuerza "código", existe un espectro x de estados futuros del tejido, representado



en el gráfico por la dimensión diacrónica del radio  $t$ . Dentro de este ángulo  $x$  es donde se encuentran nuestras posibilidades reales de operar sobre el tejido. Toda acción en este sentido, debe estar precedida por el mejor conocimiento posible del estado de fuerzas en el presente, lo que permitiría efectuar proyecciones sobre el futuro más o menos mediato del tejido. Imaginemos ahora, que dentro de estas posibilidades nos hemos fijado un objetivo respecto del tejido, y hemos operado en consecuencia a través de normas de regulación urbana. Esto ha reducido las posibilidades futuras del tejido a un espectro menor, cuya amplitud estará en función de la "dureza" de las reglamentaciones utilizadas, cuanto más duras, menores serán las posibilidades de adaptación a los sucesivos cambios de estado del sistema. Cuanto más blandas, más amplia será la capacidad de autoajustes del sistema.

Como cualquiera sea la evolución del tejido, este proceso requiere de un tiempo considerable, pronto nos encontramos con un nuevo estado de cosas, un nuevo estado de las restantes fuerzas del sistema que nos pone en la necesidad de replantear nuestros puntos de vista y considerar los ajustes sucesivos que el proceso de evolución demanda.

La diversidad de la ciudad impone a su vez, la consideración de las condiciones particularizadas de cada sector urbano donde operemos, y donde las fuerzas del sistema se presentan en una forma distinta. Comprendemos entonces que los sectores están definidos por la manera en que van variando las mencionadas "fuerzas" dentro del territorio urbano, más que por ninguna imposición jurisdiccional o regulatoria. Sólo con un estudio particularizado de cada sector, estaremos en condiciones de emitir opiniones razonables sobre el futuro del tejido.

Y sólo en el marco de un sistema abierto de posibilidades, pueden realizarse los ajustes necesarios que acompañan las transformaciones graduales, de la misma manera que la ciudad tradicional producía las variaciones tipológicas y la densificación progresiva del tejido edificado. La evolución gradual se presenta así, como algo abierto a la propia vida ciudadana, como la posibilidad de formar un consenso y dar expresión construida a una cultura particular del habitar y el construir. Esta es una actitud pragmática. Contrariamente, el ordenamiento por regulaciones compulsivas que imponen una forma ajena al desarrollo del tejido y la ciudad, constituye una actitud dogmática, que no invita sino a ser burlada por las fuerzas del sistema, o a ser reemplazada por otras normas tan dogmáticas, pero distintas, como la primera. Pues se generan formas tan rígidas que su modificación implica necesariamente el cambio de todo el sistema normativo.

Alejándonos de la idea de reposición urbana total de las ciudades ideales, podemos reemplazarla por la de adaptación a lo existente, a aquello que probablemente subsistirá a nuestra propia visión del problema. Adaptación, transformación, reciclaje, refuncionalización, todos términos que tienden a explotar las potencialidades del tejido construido, y que están comprendidas en el concepto de completamiento urbano.

(1) Kevin Lynch, "*The Image of The City*", The MIT Press, 1964

(2) Basado en "La Influencia de los Códigos de Edificación en la Generación del Tejido Urbano", Fernando E. Diez, sobre un trabajo de investigación realizado con la colaboración de Analía Pietranera de Arata, Dardo Arbide y Julio Herschtal. Instituto de Diseño / Univ.de Belgrano, 1981; *Ideas en Arte y Tecnología 1*, Universidad de Belgrano, 1984

(3) Steven Kent Peterson, "Space and Antispace", *The Harvard Architectural Review*, también publicado en español: *Ideas en Arte y Tecnología 2*, Universidad de Belgrano, 1985

(4) véase la descripción de Aldo Rossi del fracaso de Brasilia en "*La Arquitectura de la Ciudad*", G.Gilli, Editor, 1977

(5) Colin Rowe & Fred Koetter, *Ciudad Collage*, Editorial Gustavo Gilli, Barcelona 1981

## Capítulo 4

### MORFOLOGÍA URBANA

#### Morfología urbana y significado

Desde el reconocimiento de la función representativa de la arquitectura y de la ciudad como algo esencial a su razón de ser, quedó planteado el problema de la relación entre significado y forma construida. Una relación problemática pues parecía sacar el objeto de estudio de la arquitectura para ponerlo en manos de la psicología o la sociología, en tanto explicar la ciudad implicaba comprender el significado de sus formas, y en cuanto los significados podían verse más en función de la sociedad que como una propiedad de lo construido.

Sin embargo, creo posible, sino necesario, devolver el objeto del problema al campo de la arquitectura, analizando el significado de sus manifestaciones desde el estudio de la representación arquitectónica.

Si consideramos a la ciudad como una unidad, ya como una unidad de estudio, ya desde el punto de vista de su percepción como un todo, su comprensión comienza por la individualización de sus componentes. Podemos preguntarnos de qué manera esta unidad es estructurada, diferenciando partes componentes, categorizándolas, y asignándoles por lo tanto un significado en cuanto se les asigna una importancia relativa y se las ordena recíprocamente.

La individualización de los componentes de la forma urbana, está ligada así a una cierta visión del observador, sea el estudioso o el hombre común que la habita, y por lo tanto a una valoración subjetiva, a un significado. La mera acción de distinguir partes y asignarles un rol dentro del conjunto, nos remite a una cierta percepción social de la forma urbana, una "imagen de la ciudad" como la llamó Kevin Lynch.(1)

La posibilidad de ver los edificios individuales como cosas análogas pertenecientes a un todo mayor, es lo que permite estructurar un territorio vasto y orientarnos en él. Así, la descripción de una ciudad en particular pasa por la descripción de sus avenidas y plazas principales y la caracterización de los barrios por ellas delimitados, más que por la descripción de cada uno de sus edificios. Podemos preguntarnos entonces, en qué medida esta individualización de partes análogas, compuestas a su vez de partes menores, radica en la condición activa del observador o en una propiedad objetiva de la forma. Kevin Lynch dice

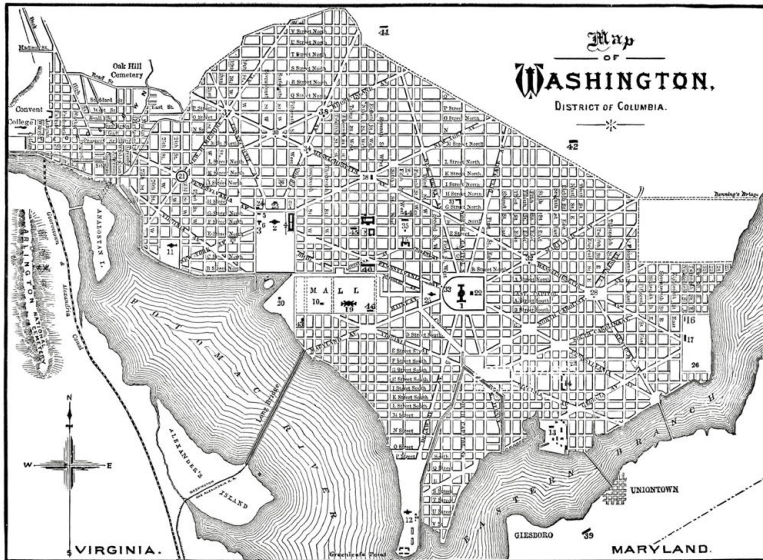
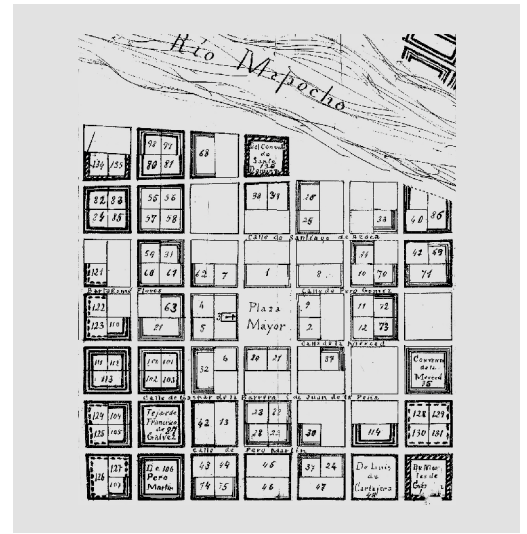
al respecto: *“Las imágenes del entorno son el resultado de un proceso de ida y vuelta entre el observador y su entorno. El entorno sugiere distinciones y relaciones, y el observador... selecciona, organiza y otorga significados a lo que ve”*.

Creo importante poner en evidencia que el entorno a que nos referimos en este caso es una construcción artificial, y puede asumirse en consecuencia que es éste el que ha sido estructurado por la mente del hombre, no ya en el sentido de su percepción, sino en el de la propia acción de su construcción. Desde este punto de vista, la comprensión de la ciudad consiste en reencontrarse con algo, en reconocer en el territorio construido una estructura de la que participamos en cuanto participamos de una cierta cultura. El conocimiento que al cabo del tiempo adquirimos de una ciudad antes desconocida, consiste en lograr una convergencia entre nuestras preexistencias y lo construido, entre nuestra cultura del espacio y la de una sociedad materializada en una morfología concreta. Debe advertirse que no me refiero a una relación individual con los objetos de la arquitectura, sino a relaciones colectivas, y por lo tanto a significados sociales que no pueden ser vistos separadamente de su condición cultural.

Los significados inherentes a la morfología urbana son muy diversos, desde aquellos que hacen socialmente más prestigioso un barrio, hasta aquellos más generales, que hacen de un área de la ciudad algo distinto y característico dentro del territorio urbano, con una individualidad específica tal que nos permite llamarla un barrio. Son esta segunda clase de significados más generales, los que son el objeto de nuestra preocupación en este caso. Pues como significados sociales propios de una cierta cultura de lo urbano, estos son comunes a diversas ciudades y están estrechamente ligados a la comprensión del territorio urbano, en definitiva a una estructura posible de la ciudad como forma.

### **Relación entre morfología y representación**

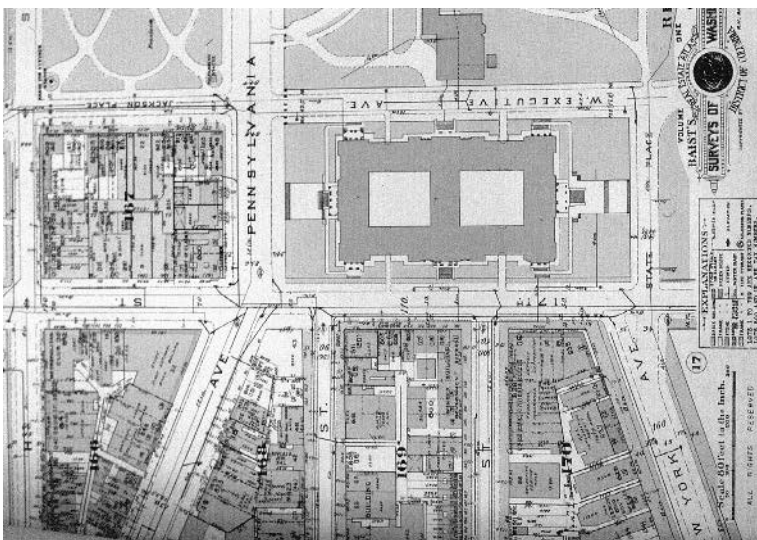
La estructura no está expresada exclusivamente en la forma de la ciudad, sino en una forma más una manera de ver esa forma. En una imagen de la ciudad, de la que la morfología es en definitiva una manifestación, una versión posible. Y como tal, es a la vez una versión incompleta, en tanto está signada por las limitaciones y las contingencias propias de su construcción. En este sentido la ciudad es siempre una versión incompleta de su imagen, de un modelo abstracto de ciudad que contiene las aspiraciones del presente y al que nos aproxima su continua construcción. El presente resulta así una situación transitoria en cuanto la forma de la ciudad es vista a través de una consecución ideal, en que la provisionalidad del presente estaría superada. La imagen de la ciudad está ligada así al pasado, en cuanto el modelo que orienta su construcción está relacionado a referentes históricos. Y está ligada al futuro, pues contiene la expectativa de la concreción de un modelo que está más allá



Plano general de la ciudad de Washington.  
Escala aproximada 1:177.000

Plan Fundacional de Santiago de Chile

Washington DC, Reid, 1887.  
Escala aproximada 1:10.000



Washington, catastro del Distrito de Columbia. Escala aproximada 1:1.000

de la provisionalidad del presente. De modo que hay una divergencia entre expectativas y construcción, entre significado y significante. Los significados asignados a la morfología urbana, o su imagen, son así una idealización, ya en la imagen de un referente histórico, ya en una terminación o una aspiración inalcanzadas.

Bastaría pensar que en su origen, la ciudad es sólo su representación: un plano. Y a partir de una representación parcial, pero anterior como es el plano fundacional, comienza a erigirse su representación tridimensional edificada. Y podría pensarse también cómo, al correr de los años, la continua transformación de la ciudad va confirmando la provisionalidad de su morfología como representación. Esto nos remite al problema del método, como aislar el significado del significante, cómo revelar una estructura de la que lo construido es sólo una versión, una manifestación parcial y provisional.

Kevin Lynch (3) ha recurrido para ello a las descripciones de la ciudad realizadas por sus habitantes, levantando planos a partir de entrevistas. Estos intentan reconstruir una imagen de la ciudad. Pero surge entonces el problema, como él mismo plantea, del valor representativo de estas descripciones individuales respecto de significados de naturaleza cultural. Sin embargo, contamos con representaciones que no fueron hechas ex-profeso para el análisis o el estudio, como lo son los planos corrientes de la ciudad. Y como estos ya han sido usados e intercambiados, no son solamente representaciones cuyo valor está convalidado por su uso y por su aceptación social, sino que son también el medio por el cual se construye la imagen colectiva de la ciudad. En ellos hay datos sobre el significado de la forma física de la ciudad y el valor relativo adjudicado a cada una de sus partes. Estos aparecen revelados en la importancia con que se las representa gráficamente, en la nomenclatura, y en las omisiones que el plano realiza respecto de la realidad. Los planos se constituyen así, no solo en representaciones de la imagen de la ciudad, sino que son la imagen misma. Una imagen en la que están exaltados los rasgos significativos de la morfología construida, y están omitidos los rasgos secundarios y las contingencias ajenas a su estructura.

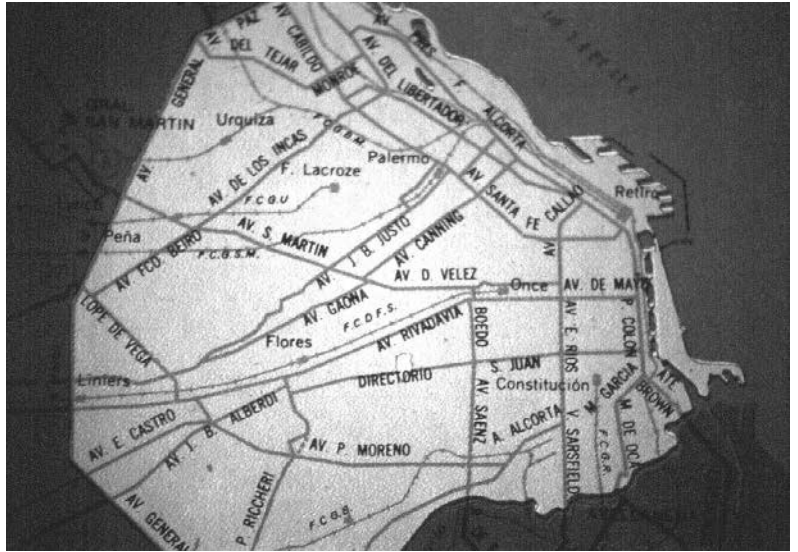
Como dijimos antes, la morfología construida es una consecuencia de una cierta manera de estructurar el espacio, de modo que la ciudad construida es una representación más o menos incompleta de una estructura que sólo puede hacerse visible mirando a través del conjunto de sus representaciones. Y si nos referimos a lo urbano, entonces esta estructura se hará visible en la comparación de distintas ciudades, y en la comparación de los distintos planos (también representaciones) de cada ciudad.

Lo que se propone no es sólo mirar los planos en correlación con la ciudad que representan, sino mirar el conjunto de correlaciones como representativas de un significado y una imagen común. Observar el conjunto de planos y ciudades como representaciones de una estructura común. Poco importan entonces las diferencias morfológicas que pudieran existir entre las ciudades elegidas, por el contrario cuantas más diferencias existan entre ellas, con

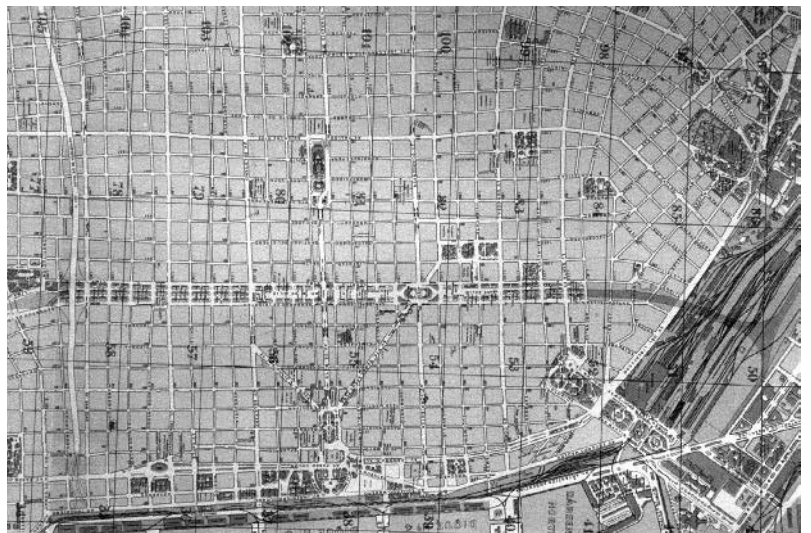


Ciudad de Buenos Aires

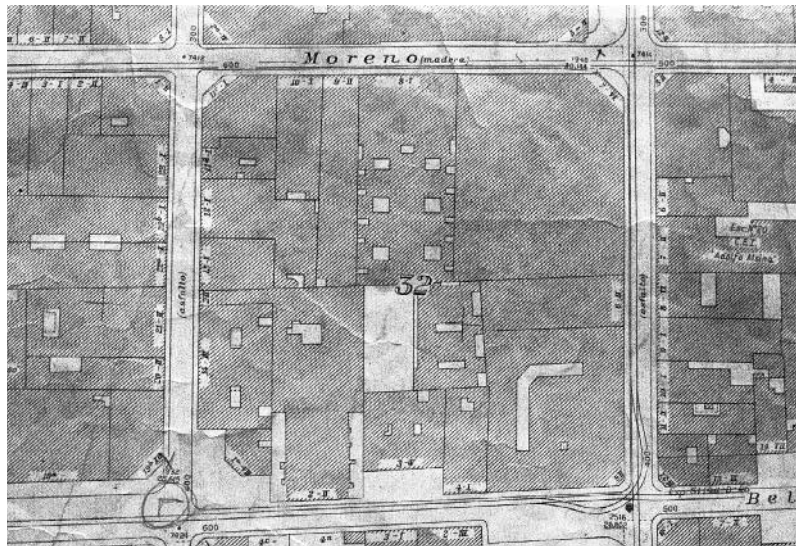
Plano de escala  
aproximada  
1:125.000



Plano escala  
1:10.000



Plano escala  
1:1.000



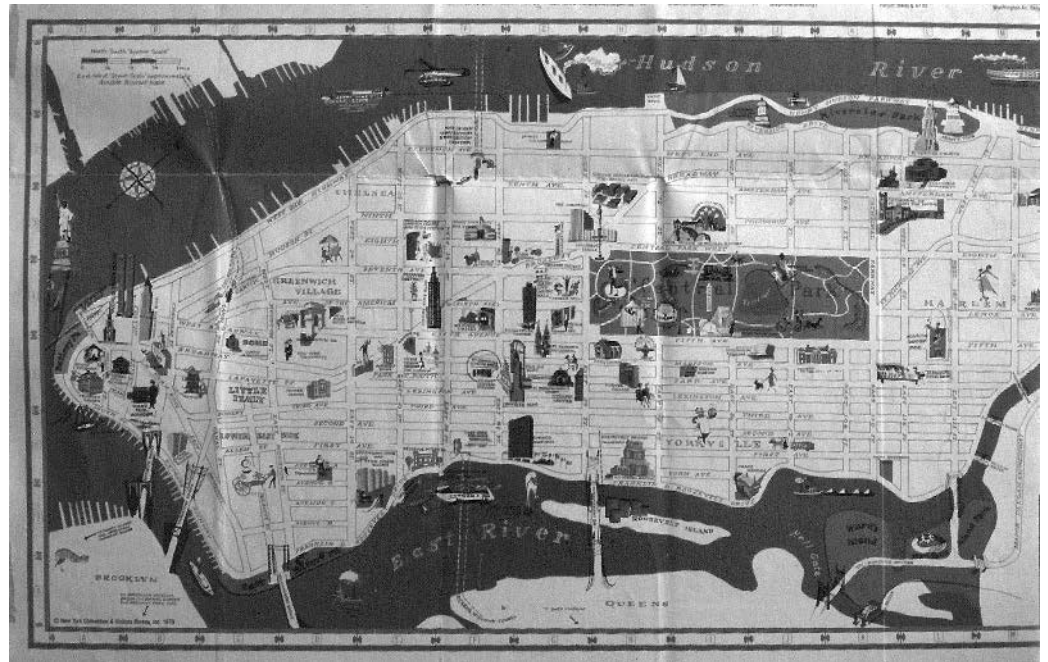
tanta mayor claridad quedará expuesta su estructura. Hay en este método una proximidad con el propuesto por Levi-Strauss para el análisis de los mitos (4). Al igual que en ese caso, éste puede salvar el problema de la variedad de representaciones, y consecuentemente cuáles considerar como válidas, pues todas lo son.

Los planos expresan así, tanto una imagen social de la ciudad como un modelo; una ciudad ideal a la que la ciudad concreta está referida. Representan a la vez lo que la ciudad es y lo que se espera que sea, un modelo del cual la realidad es una versión incompleta. Así, el plano hace caso omiso de las contingencias de la construcción, e intenta referirse a una ciudad ideal, una ciudad hipotéticamente completada a la imagen del modelo que en ese momento está guiando su desarrollo. Esto está relacionado al hecho de que la ciudad se encuentra en una permanente transformación, ya que como su construcción es lenta y gradual, transformación y construcción se encuentran superpuestas en una misma acción. El modelo aporta una dirección a esta transformación-construcción, un ordenamiento ideal que se cumpla o no completamente, aporta un orden para las sucesivas acciones de construcción. El modelo expresa un acuerdo consensual para la acción. Esto es tanto más obvio cuando la ciudad es de reciente fundación, hay allí una identidad tácita entre el plan fundacional y la representación de la ciudad, aunque éste haya tomado forma en concreciones extremadamente parciales. Pues la comunidad lo ha hecho propio, ordenando su acción y su pensamiento a la imagen y el modelo por él expresados.

Según el origen del plano, puede tenerse a priori una idea de qué clase de significados están implicados en él. No será lo mismo el plano de una guía urbana que uno fundacional. Los primeros se aproximan en mayor medida a una imagen consensual de la ciudad, intentando ser representaciones objetivas. Los segundos, expresados como proyectos, se aproximan a un modelo que servirá como guía para la construcción futura de la ciudad. Pero en todos los casos, la representación se aproxima a una imagen en que los componentes tienden a la estandarización, despreciándose las diferencias cuantitativas, y exaltándose las cualitativas. De manera que el plano, en distintas proporciones según su origen, contiene simultáneamente información de lo que la ciudad es, de lo que la ciudad significa, y de lo que se espera o desea que sea.

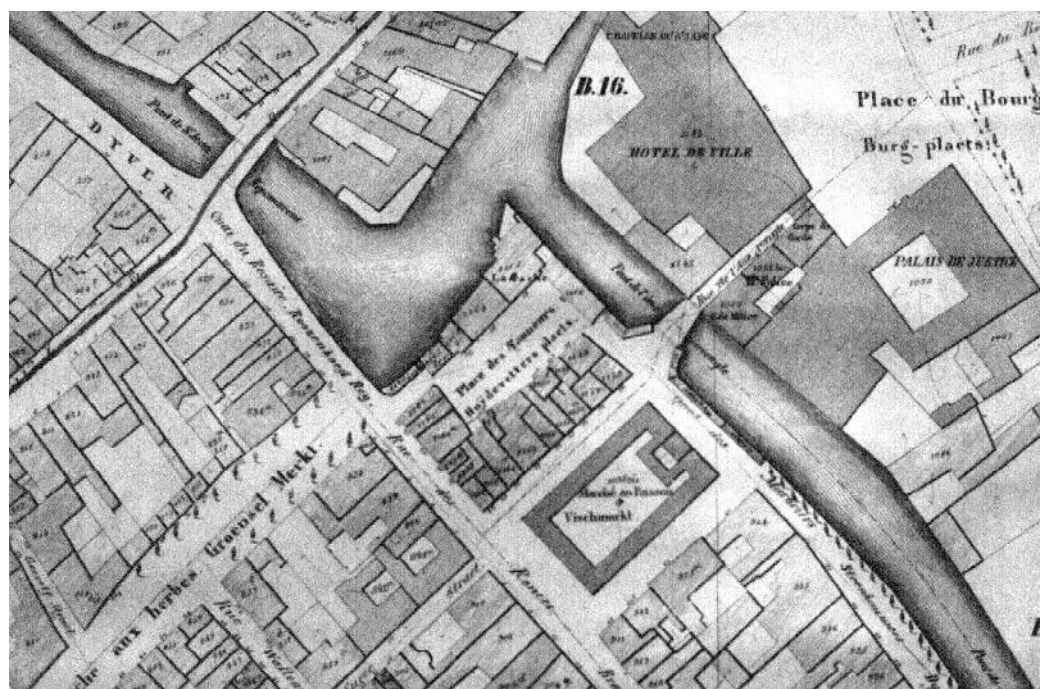
Por su condición bidimensional, el plano es forzosamente una simplificación de la realidad, tanto más intensa cuanto mayor sea su escala. Es precisamente esta simplificación lo que lo obliga a discriminar y seleccionar lo representado, convirtiéndose en representación del significado y el ordenamiento relativo de las partes de la ciudad. Por ello la simplificación no es arbitraria, sino que discrimina entre aquellas cosas que son principales y aquellas que son accesorias, estableciendo una clasificación y una categorización jerárquica. En este sentido el plano es más fiel a la representación de las categorías y el rol de los componentes de la ciudad que a su morfología concreta. Las categorías están implicadas en la igualación

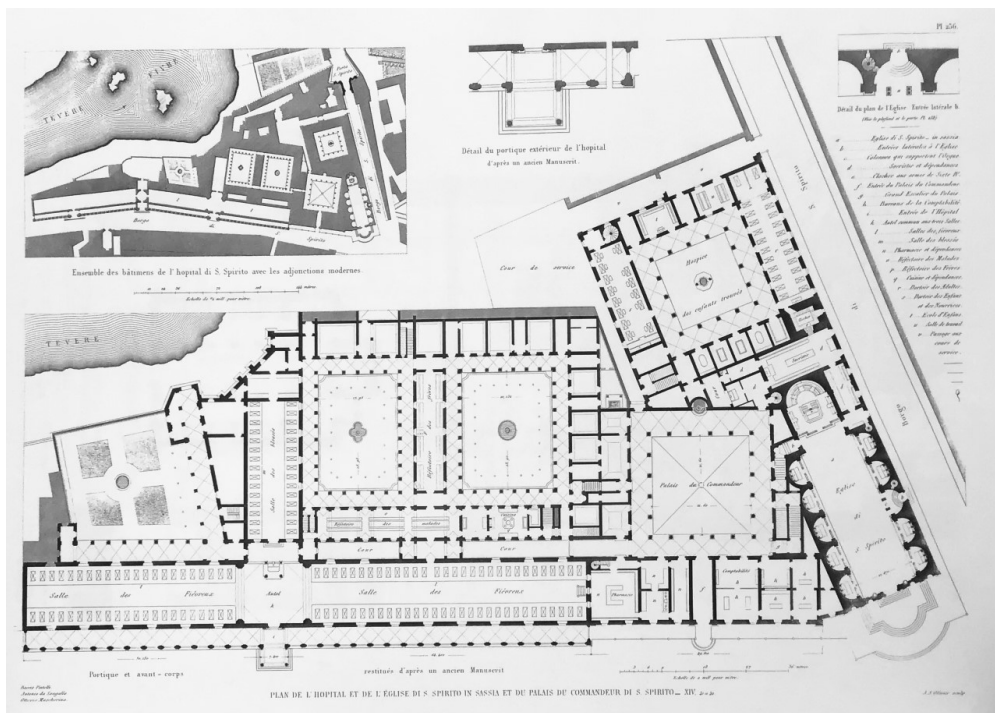




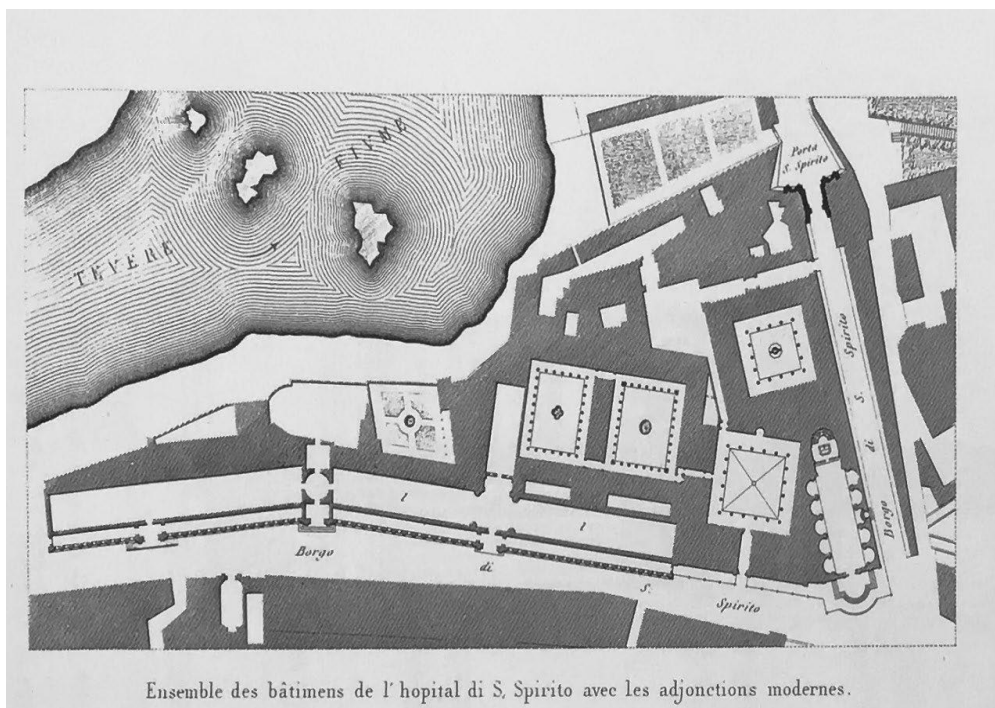
Ciudad de New York, Manhattan, plano turístico. Obsérvese la distorsión de la escala (la isla aparece más ancha que en la realidad) y la desaparición de calles (entre la 42 y la 59 faltan 16 calles)

Brujas, plano de catastro del siglo XIX. Escala aprox. 1:1000





Relevamiento de la Iglesia y Hospital de S. Spirito, Roma, por Paul Letarouilly, 1860. La ampliación del plano de conjunto permite apreciar la inversión figural entre sólido y vacío



que la representación realiza entre elementos considerados de una misma clase, haciendo omisión de las diferencias morfológicas entre ellos.

Por medio de la gráfica, la notación y la nominación, se presentan como iguales cosas que son distintas en su forma, pues lo que interesa es transmitir la noción de que pertenecen a un mismo conjunto, a una misma categoría de componentes. Ahora bien, si tomamos los planos corrientes de varias ciudades y las observamos con detenimiento, notaremos que la clase de reducciones y omisiones que realizan son en gran parte las mismas, o sea que se refieren a significados comunes a ellas. Estos revelan una estructura formal de la ciudad como hecho cultural, por sobre las particularidades morfológicas que diferencian a una ciudad de otra.

Cabe acotar que como nosotros mismos formamos parte de la cultura que pretendemos observar, y compartimos como algo dado los significados que queremos poner en evidencia, deberemos estar preparados para advertir lo obvio si pretendemos encontrar las omisiones y discriminaciones comunes entre los distintos planos.

Comparando un plano corriente de Buenos Aires y otro de Manhattan, quizá la primera omisión común que se pueda destacar, es la de las diferencias entre las manzanas. Todas están representadas como compuestas de una substancia uniforme a través del color, haciendo caso omiso tanto de la densidad como de la cantidad y la calidad de su construcción. Tanto es así, que una manzana que carezca por completo de edificación, será representada igual que una intensamente construida, pues la representación está diciendo que los edificios son algo contingente respecto del trazado de la ciudad. Una manzana desbastada por un incendio, no alterará la representación del plano, pues todas estas situaciones son vistas como un accidente en el desarrollo de la ciudad.

Así podríamos seguir nuestra comparación, hasta que de ella resultara expuesta la estructura sintáctica que es común a las dos ciudades por sobre las diferencias morfológicas, históricas y culturales entre los elementos que las conforman. La información está allí, a nuestra disposición. La dificultad radica solamente en establecer qué comparaciones realizar, relacionando los distintos planos por su fecha, por las ciudades que representan, por su escala, o por su origen.

### **La estructura del espacio**

Si comparamos planos contemporáneos de distintas escalas de una ciudad, veremos que cuanto mayor es la escala, lógicamente mayores son las simplificaciones y omisiones a que necesariamente obliga la representación. Ahora bien, si comparamos la clase de omisiones de los planos de una ciudad con los de otra, entre cada una de las escalas de sus respectivos

planos, comprobaremos que se trata del mismo tipo de omisiones. Esta convergencia nos revela a las cosas omitidas entre una y otra escala de la representación como una clase o categoría de componentes de la forma urbana.

Las categorías de elementos pueden ser vistos como sistemas formales de ordenamiento relativamente independientes entre sí y jerárquicamente organizados, pues cada uno de ellos es prescindible en la escala inmediata superior. De lo más particular a lo más general, cada uno de ellos organiza un cierto nivel de especificidad de la forma urbana.

La organización formal de los elementos de cada categoría, está subordinada a la determinación formal de los elementos de la categoría superior. Así un plano muy detallado, digamos en escala 1:1000, puede contener la información de la posición y la forma de los edificios, el loteo y las manzanas, y un detalle dimensionalmente preciso de las calles con todos sus elementos secundarios, calzada, veredas, etcétera. En un plano de escala mayor, digamos 1:2500, podrá observarse probablemente la omisión del detalle de los edificios, solo representará las calles con sus manzanas y el loteo. Debe interpretarse entonces que los edificios están formalmente subordinados al loteo, y que componen un estrato independiente de éstos en la organización formal de la ciudad. En un plano de escala mayor todavía, digamos 1:10.000, se habrá omitido también el loteo, y las manzanas aparecerán representadas por una superficie uniforme que no reconoce diferencias en su interior, ni tampoco entre una y otra manzana, sin importar la cantidad ni la intensidad de la construcción. El loteo está, por lo tanto, formalmente subordinado a la forma, las proporciones y los límites que el perímetro de la manzana le impone. En este plano podrá verse la ciudad con sus plazas, calles y avenidas principales con tal precisión, que podrán diferenciarse todavía las vías principales de las secundarias, por las diferencias reales de sus anchos volcados al plano en escala. Pero en un plano de escala mayor todavía, digamos 1:40.000, las diferencias dimensionales empezarán a pasar desapercibidas, e incluso serán distorsionadas, exagerando el tamaño de las vías en perjuicio del de las manzanas. La diferenciación del rol de las vías principales y secundarias se realizará también exagerando sus diferencias dimensionales con la tipografía utilizada, que destacará las primeras, y por supuesto con la nomenclatura, por ejemplo "calle" en contraposición a "avenida". Esta deformación habla de la subordinación formal de las manzanas al sistema de calles, o más precisamente, al espacio urbano. Y la discriminación entre las calles, habla de la subordinación formal del sistema de calles, al de las avenidas y plazas principales, o sea la subordinación del trazado a la estructura territorial.

Esto último se hará mucho más evidente todavía en un plano de escala mayor, digamos 1:100,000, donde las calles habrán desaparecido por completo para dejar expuesto exclusivamente el sistema de avenidas o vías troncales, y las plazas y parques más importantes. Las áreas entre avenidas o vías principales quedan así representadas como una superficie de color uniforme en el plano, como grandes bloques homogéneos o barrios, a los que el trazado

de calles ha quedado subordinado. La uniformidad con que se representan estas áreas se corresponde, en principio, con el carácter del barrio, o con la idea de su unidad.

Así como el edificio está formalmente subordinado al lote y éste a la manzana, la manzana se encuentra subordinada al trazado de calles, y éste a la estructura territorial de barrios y avenidas. Este conjunto de observaciones sobre las omisiones crecientes en las representaciones de la ciudad nos hablan de una estructura formal que trasciende la individualidad de cada ciudad. Una estructura por la cual el vasto *continuum* construido de la ciudad puede ser comprendido, individualizando partes que se subordinan a otras mayores, hasta constituir un sistema de ordenamiento formal del espacio.

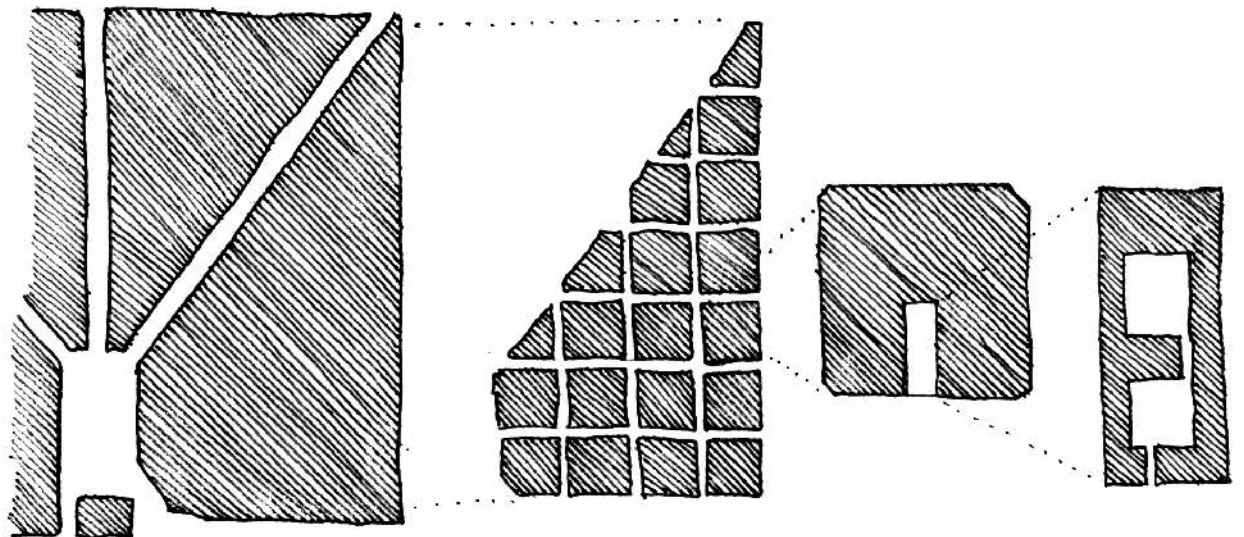
Cuando decimos que conocemos una ciudad porque habitamos en ella, lo que conocemos es su estructura territorial de avenidas y barrios, probablemente sólo conocemos en mayor detalle las calles en el centro comercial y algún barrio en particular. Y si vamos al detalle de los edificios que conforman esas calles, posiblemente sólo los conozcamos en el pequeño sector que rodea nuestra casa o nuestro lugar de trabajo además de algunos edificios públicos destacados.

Si quisiéramos ir más lejos aún, podríamos pensar cuántos de los edificios de la ciudad conocemos en su interior, y nos sorprendería percatarnos de la ínfima proporción de lo construido que conocemos de la propia ciudad donde vivimos. Sin embargo, esto no representa un problema para orientarnos y desplazarnos por ella, pues cada sistema o estrato de la organización formal de la ciudad es independiente del otro. Podemos aprehender la totalidad de la ciudad como una unidad sin necesidad de conocer en particular el detalle de cada calle, el interior de cada barrio, o cada uno de sus edificios.

Aparece esbozada así una estructura formal de lo construido que se sustenta en la alternancia de unidad y parte. Esta alternancia se expresa en la contraposición entre sólido y vacío: la unidad de la ciudad como un gran sólido es fragmentada por las avenidas o vías principales. Al vacío de las avenidas se opone el macizo de los barrios que quedan por ellas delimitados. A su vez el continuo construido del barrio, o su unidad, es fragmentado en partes por el vacío de los canales de las calles. Estas limitan el macizo construido de la manzana. El sólido de la manzana puede recorrerse penetrando los edificios a través de sus huecos interiores, en el recorrido de sus halles, corredores y habitaciones. De manera que si el edificio es un sólido, lo es hacia afuera, como componente de la manzana. En cuanto a su uso, es esencialmente un hueco respecto del cual los edificios vecinos se expresan como un sólido. Y si quisiéramos ir más lejos aún, diseccionando el propio interior del edificio, podríamos decir que sus halles y corredores, sus circulaciones públicas, actúan como un vacío respecto del cual las habitaciones o departamentos privados se comportan como un sólido.

La idea de unidad y parte está sustentada en esta percepción de lo construido como una alternancia entre sólido y vacío. No se trata sino de la posibilidad de cualificar el espacio,

Buenos Aires, estructura de avenidas encerrando barrios, trazado de calles, manzana y lote, y edificio. Cada una de estas partes se comprende por la dialéctica entre lleno y vacío, expresión visible de la noción de unidad y parte. (Dibujo del autor)







Diagonal Norte:  
avenida



Azcuénaga: calle

segregándolo en unidades cada vez menores, jerárquicamente ordenadas por la subordinación del sólido al vacío, de lo construido al espacio. Pues lo que determina y cualifica el espacio no puede ser sino un sólido que lo limite.

Así, las habitaciones más privadas de un edificio, aunque huecas, actúan como el “poché” (5) que configura el espacio de los corredores y espacios públicos del edificio, a cuyas formas están subordinados. Los edificios actúan como el poché de la manzana a cuyo contorno se subordinan, y ésta como el poché de la calle, a cuya linealidad y recorrido debe su forma y posición. El macizo construido de la ciudad no es sino una extraordinaria colección de huecos, espacios dentro de espacios, categorizados por su subordinación formal. La ciudad, la manzana, el edificio, aparecen a la vista como sólidos, pero no son sino subdivisiones progresivas del espacio.

Toda la ciudad es una subdivisión de espacios, lo único sólido que hay en ella son infinitud de delgadas láminas (paredes) que separan espacios. Pero es el orden entre ellas, la estructura jerárquica que las relaciona, y el hecho que podamos verlas alternativamente conformando sólidos o huecos, lo que hace comprensible la ciudad, otorgándole su estructura formal. Una estructura del espacio que es inherente a su condición urbana, y que es común a ciudades tan distintas como Buenos Aires, Manhattan o Pekín.

### **Espacio abierto y espacio contenido**

En toda ciudad el “*espacio abierto*” y el “*espacio contenido*” se sustentan mutuamente. El primero se corresponde con la experiencia del espacio como un ámbito continuo e ininterrumpido, en el cual los edificios son la figura y el espacio que los rodea el fondo. El segundo, con la experiencia del espacio como una interioridad que está determinada por límites precisos, donde el espacio es la figura, y no los edificios que lo conforman. (6)

En la ciudad medieval el espacio abierto se presenta como la campiña extramuros sobre la que se inscribe el contorno macizo de la ciudadela, en cuyo interior, el espacio contenido son la plaza y las calles formalmente definidas por la edificación, que de manera continua, se dispone a su alrededor. Naturalmente, el espacio abierto aparece como un concepto necesario para la lectura del espacio contenido. Es que el territorio construido de la ciudad, allí donde el espacio adquiere forma y figura, sólo puede verse como tal sobre la evidencia de esta oposición conceptual. Colin Rowe (7) se refiere a esta oposición comparando el ágora con la acrópolis. Es necesario hacer notar, sin embargo, que en la acrópolis el espacio continuo aparece tensionado por la naturaleza singular de cada uno de sus edificios y por las relaciones perspectíicas entre ellos.

En la metrópoli contemporánea, la proliferación de un suburbio extenso impide la lectura del contrapunto entre *espacio abierto* y *espacio contenido*, de manera que ésta se verifica



dentro mismo del territorio urbano. Los *parques* aparecen así dentro de la ciudad como una reproducción a escala del *espacio abierto*, dentro del cual los edificios vuelven a adquirir una condición exenta y una forma propia, y es en apoyo de este discurso que proliferaban los pabellones exentos, las glorietas y los templetos de los parques decimonónicos. Son áreas lo suficientemente extensas como para que sus límites no puedan percibirse simultáneamente, y es esto lo que, en última instancia, los diferencia de la plaza. Sin embargo, también en la ciudad contemporánea pueden advertirse que hay partes del territorio en que prima el espacio abierto, pero que a diferencia de la situación de la acrópolis, éste carece de estructuración. Esta es la situación característica de los conjuntos habitacionales, que en el caso de Buenos Aires, se construyeron entre los años 60 y 80 bajo las prescripciones urbanísticas del Movimiento Moderno. Allí el espacio abierto carece de estructura, pues los bloques exentos de los edificios de viviendas, formal, funcional y significativamente iguales entre sí, son incapaces de estructurar y tensionar este espacio neutro. Esto es inevitable pues, a pesar de los esfuerzos de los diseñadores, nunca es posible encontrar tantas formas diversas como edificios hay, e incluso cuando este esfuerzo es llevado al extremo, como en el caso de La Defense en París, la propia diversidad formal y cromática de los edificios termina por igualarlos en una variedad esterilizada por el exceso.

El problema no es el *espacio abierto* en sí mismo, sino que éste carezca de elementos estructurantes. Para que los edificios puedan funcionar como tales es necesario que se cumplan algunas mínimas condiciones: que los edificios no sean demasiado numerosos, que sean funcional y formalmente diversos -o sea singulares- y que el territorio que éstos intentan tensionar con su presencia no sea demasiado extenso.

Vemos entonces que el *espacio abierto* y el *espacio contenido* son antitéticos, para uno lo continuo es el espacio y lo discontinuo lo construido, para el otro lo continuo es lo construido y lo discontinuo el espacio. Pero si por un momento, como Alberti, imaginamos la ciudad como un gran edificio con sus habitaciones y corredores interiores, comprendemos que éste debe verse necesariamente sobre algún fondo, y éste es necesariamente el del *espacio abierto*.

### **Repertorio de componentes**

Desearía entonces volver sobre aquella visión de la ciudad como un conglomerado de edificios. Es obvio allí que es necesario un sistema formal de ordenamiento mayor que el del edificio, en el que éstos sean vistos como un componente atómico o celular, pues sino dependeríamos del conocimiento de cada uno de ellos para orientarnos y comprender este territorio edificado. Este sistema es el que provee la entidad formal y figural de la calle como espacio. Su unidad es capaz de reducir a este orden más general la individualidad de cada

edificio permitiéndonos, por lo tanto, prescindir de ellos. Es éste el momento en que la calle adquiere su propia identidad, diferenciándose de otras calles por sus propias características formales y dándonos, por lo tanto, la oportunidad de comprender un territorio más vasto, porque también son más vastas las unidades o partes de que está ahora constituido (calles diversas en vez de edificios diversos). El edificio pasa a ser así parte de algo mayor, la célula de una unidad de escala más general, como la plaza o la calle.

Las calles adquieren su carácter -aquella identidad peculiar y diversa- de sus características morfológicas (ancho, proporción, el tejido de cierre, su textura y compacidad, etc.), de manera que constituyen un repertorio de cosas análogas con características formales variables: calles curvas, arboladas, angostas, etc.

La utilidad de este sistema de una escala mayor que la del edificio, radica en su capacidad de estructurar un territorio más vasto. Pero aún esta capacidad está limitada en cuanto las calles aparecen, al igual que los edificios, como entidades plurales, y cuanto mayor sea una ciudad tantas más calles tendrá, hasta que éstas comienzan a perder su singularidad y con ello su identidad, pues siempre es limitado el rango de variedad formal perceptible de un conjunto de cosas. A medida que un área urbanizada es más extensa llega un punto en que es preciso un sistema más general, cuando el tamaño del territorio multiplica demasiado el número de calles. En otras palabras, el repertorio tipológico de calles reconocibles es limitado, como también lo era naturalmente el de los edificios.

De la misma manera en que un número excesivo de edificios necesita de las calles, un número excesivo de calles necesitará de las avenidas, de forma tal que las calles puedan identificarse no solamente por sus características formales, sino también por su pertenencia a un área determinada, o *barrio*, definido por estas vías jerárquicamente más importantes, o *avenidas*. (La nominación puede variar o resultar ambigua, como en Manhattan, donde el nombre avenida define la orientación y no la jerarquía de las vías, pero en París o Buenos Aires el sistema de calles más importante o vías principales adquiere el nombre de avenidas).

Una ciudad, contiene un repertorio de elementos o componentes, de espacios urbanos con un cierto nivel de estandarización. Al menos así son percibidos, necesariamente, por quienes deben orientarse y encontrar un orden, una clave de lectura para desenvolverse en su territorio. Cada grupo de elementos admite a su vez una serie de variaciones perceptibles. Estos son los *tipos urbanos*, clases de espacios formalmente caracterizados: la calle, la plaza, las avenidas o calles principales y los parques. (8) La calle como espacio lineal, continuo y repetitivo, la plaza como un espacio focal contenido, las avenidas como calles singulares, y los parques como espacio abierto.

Cada ciudad contiene un cierto repertorio de tipos urbanos que le es propio. Así una calle ancha en Toledo será una calle angosta en Buenos Aires. Habrá ciudades con repertorios más ricos, como puede exhibir Venecia respecto de sus plazas, con una variada nominación:

*piazzetta, piazzale, piazza, campo*. Y otras con repertorios más restringidos, pero cada conjunto de elementos del repertorio adquiere un valor según su forma, la frecuencia con que se repite, y la equivalencia posicional, esto es, la frecuencia con que reaparece en una posición equivalente o análoga. Pues estos espacios urbanos ya sea por la propia lógica de los acontecimientos que les dieron origen -lo que llamamos patrones-, ya por una decisión proyectual -lo que llamamos diseño urbano-, o por ambas cosas -o sea, lo que llamamos tradición-, van apareciendo en circunstancias más o menos análogas, que son propias de cada ciudad, y que contribuyen a definir cada grupo del repertorio. Así las plazas de Buenos Aires, aparecen recurrentemente en una situación característica, en que resultan de la ausencia de construcción en una de las manzanas de la cuadrícula repetitiva, y por lo tanto las calles pasantes las atraviesan por sus lados; en cambio en el centro de Edimburgo, la plaza característica está atravesada centralmente por una calle.

En el polo opuesto a los tipos urbanos se encontrarían aquellas situaciones completamente exóticas, tanto respecto del contexto de la propia ciudad, como de la tradición urbana en general, propias de situaciones particulares y excepcionales. Encuentros imprevistos de avenidas y calles, sobrantes de construcciones que adquieren dominio público, verdaderos accidentes urbanos, cuya entidad espacial y formal es imposible de adscribir a ningún orden geométrico, referente histórico, o grupo característico de espacios de la ciudad. Lo que llamo *accidentes urbanos*. Times Square en New York, es un ejemplo de esta situación, donde sólo la buena voluntad nos permite llamar a este lugar una plaza pero, a la vez, es innegable la fuerte identidad del sitio. Aquí el tamaño del recinto espacial que surge como el remanente del encuentro entre las calles no termina de formalizarse, pues sus límites son devorados por las propias calles y avenidas, cuyo ancho es excesivo en relación al tamaño del recinto.

En tercer lugar, se encuentran situaciones en la forma urbana que están íntimamente relacionadas a la geografía del territorio, o que por su escala afectan toda la estructura territorial de la ciudad. Podemos llamarlas *formaciones urbanas*, pues como verdaderas formaciones geológicas estructuran la totalidad del territorio de una ciudad. La muralla perimetral de la ciudad fortificada, o la autopista que delimita su contorno. A veces lo primero se transforma en lo segundo con el paso del tiempo, como en París. Otra *formación* recurrente en todas las ciudades es un elemento central que la parte en dos mitades análogas, en París es el propio río que la divide en la "*rive gauche*" y la "*rive droit*"; donde la ciudad no se extiende alrededor de un río sino a la margen de uno que hace las veces de un mar, como Buenos Aires, pareciera necesario recrear esta situación; así la Avenida Rivadavia divide a la ciudad en dos, y toda la nomenclatura de la ciudad está ordenada según este concepto. Igual relación existe entre la Quinta Avenida y la isla de Manhattan, que queda seccionada en Este y Oeste, lo que es acompañado por la nominación de las calles que exige de esta aclaración para identificar una localización. El frente urbano de Buenos Aires, el conjunto que forma la primera fila de



Leandro Alem hacia el norte, 1895

Aproximadamente el mismo lugar en 1984



Frente Urbano frente a  
los Jardines de Palermo



Frente urbano sobre la  
Avenida Libertador en el  
barrio de Belgrano.



edificios que se extienden más o menos ininterrumpidamente por casi 10 kilómetros a lo largo de las antiguas barrancas del río, pertenece también a esta categoría de los componentes morfológicos de la ciudad.

### **La concentración**

Si hay una condición que es intrínsecamente esencial al fenómeno de la ciudad, es la de la concentración. Pues la ciudad no es sino la expresión de la concentración de los asentamientos humanos. Una concentración que permite incrementar las relaciones entre los ciudadanos, pues posibilita mejores condiciones de intercambio, cooperación y organización. Esta intensificación está en función de consideraciones que en algún sentido podemos llamar económicas. Pues es la proximidad lo que optimiza las relaciones, acortando las distancias se mejoran las comunicaciones y el intercambio comercial pero, sobre todo las relaciones aleatorias. Así, es la proximidad entre los edificios lo que reduce el territorio urbano, lo que originalmente pudo mejorar las posibilidades de defensa de la comunidad al reducir el perímetro a ser defendido y eventualmente amurallado. De la misma manera, la concentración de las construcciones pudo brindar protección a los lugares públicos abiertos frente a las inclemencias del tiempo. Alberti recomendaba que las ciudades tuvieran calles relativamente angostas por motivo de su defensa y resguardo de las inclemencias climáticas. (9) Es a su vez la concentración lo que en las ciudades modernas permite el intenso intercambio cultural, económico y social que caracteriza su dinamismo, desde que las ciudades comerciales del renacimiento, como Venecia, Brujas, Ámsterdam o Florencia demostraron, con su propio progreso, el beneficio de una concentración donde las relaciones económicas y sociales se multiplican más allá de lo previsible o lo establecido por el orden dominante, permitiendo crear la rica trama de relaciones que conduce a las innovaciones radicales que caracterizaron la Edad Moderna.

Si se mira en perspectiva, casi todos los grandes acerbos culturales de la humanidad provienen de la ciudad, del infinito potencial de transformación del ámbito de intercambio comercial, cultural y tecnológico por excelencia, que supone la concentración urbana. Es entonces la proximidad y la intensidad de la construcción lo que define al fenómeno urbano y es, a la vez, lo que define su lógica morfológica elemental: cómo poner más cosas en menos lugar. Porque es como resultado de esta ecuación de la concentración que surgen históricamente todos los principios organizadores de la morfología urbana. Una de las consecuencias más directas de la concentración urbana, es la economía de los servicios, sean éstos la muralla que defendía a las ciudades medievales o las modernas redes de agua, energía y comunicaciones. Pero esta observación pasa por alto otra todavía más evidente



que, en la ciudad moderna, dominada por los automóviles, sólo la congestión del tránsito terminó por poner en evidencia: la economía de movimientos.

## **El trazado**

Toda la problemática de lo urbano recurrentemente vuelve sobre el problema del ordenamiento entre los edificios pues, en gran medida, la ciencia urbana es la manera de distribuir y controlar esa concentración. El tema de la concentración, o de la proximidad en que se encuentran las casas, se corresponde, genéricamente, con el trazado de la ciudad. Un arreglo específico entre los edificios, y entre éstos y los espacios públicos, tal que es posible tener acceso a todos los edificios y, por lo tanto, establecer una comunicación entre cualquiera de ellos, si se asume que el espacio público debe ser necesariamente continuo (una condición quizá obvia, pero opuesta a la del barrio cerrado o el gueto). Lógicamente que un mínimo contacto de cada edificio con el espacio público será suficiente para asegurar esto último, lo que hará que indefectiblemente encontremos a los edificios reunidos en los conglomerados más o menos grandes, que llamamos manzanas (10). De hecho, éstas son el medio idóneo para aumentar la concentración al permitir reducir al mínimo el espacio público necesario para dar acceso a cada uno de los edificios privados y para comunicarlos entre sí. Es obvio entonces, que cuanto más grandes sean las manzanas, mayor será la concentración posible pero, también lo es, que en la misma medida decrecerá la conectividad entre las distintas partes de la ciudad. La concentración aumenta porque disminuye la proporción de espacio público, y la conectividad decrece porque disminuyen las oportunidades de relacionar los edificios. Respecto de esto último, Jane Jacobs hace una apología de la redundancia de conexiones, como un factor dinamizador de un área. Dedicó a esto un capítulo entero de su libro *The Death and Life of Great American Cities* (11), donde expone la conveniencia de las manzanas pequeñas y, por lo tanto, de la abundancia de calles y la redundancia de conexiones. Inversamente, cuanto mayor sea la frecuencia de las calles, menores serán las manzanas, mayor será el porcentaje de espacio público, y por lo tanto menor será la densidad bruta edificada. De manera que, para una misma proporción de espacios públicos, puede imaginarse una ciudad con grandes manzanas y calles muy anchas y separadas, o una ciudad con manzanas más pequeñas y calles más angostas, pero más frecuentes. Si agregamos a estas posibilidades de variación la posibilidad de que, aún en los trazados regulares, estos pueden contener más de una única clase de manzana o de calle, las combinaciones son extremadamente amplias. Comprendemos, a la vez, que calles más anchas aceptan en principio la posibilidad de edificios más altos y, en contraposición, manzanas de menor superficie, al tener más perímetro en relación a su superficie, admiten un mayor porcentaje de

suelo edificado (12). De manera que no podemos obtener todas las ventajas a la vez, pues cada una de ellas es el par de otra que la neutraliza:

Edificaciones más altas	—	Calles más anchas
Manzanas pequeñas	—	Mayor superficies de calles
Manzanas más grandes	—	Menor ocupación posible del suelo
Mayor superficie de manzanas	—	Menor superficie de calles
Calles más anchas	—	Menor superficie de manzanas
Manzanas con más perímetro	—	Más cantidad de calles
		...y así siguiendo.

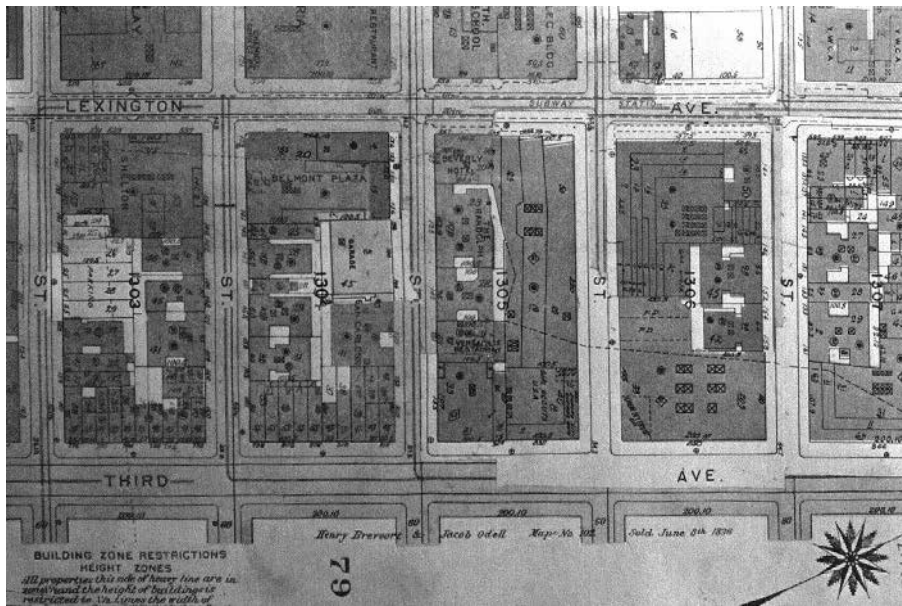
No hay una combinación de parámetros más eficiente, sólo puede encontrarse, en todo caso, la más apropiada para un momento histórico y para una tipología edilicia determinada. Es interesante notar que, en este sentido, la construcción más condicionante respecto de la geometría de la manzana, es el edificio de vivienda. Pues sus componentes internos (habitaciones) son los más pequeños de entre el repertorio de componentes de los edificios en general. El tipo de ocupación de la manzana de Manhattan sobre Park Avenue, desde Central Station hacia el norte, con edificios que ocupan la totalidad de la superficie del suelo, nunca hubiera sido posible si no se tratara de edificios de oficinas, que pueden tener salones extremadamente grandes. La idea de “planta libre” fue, de hecho, la que abrió esta posibilidad, con edificios que llegan a tener una planta de 60 metros de lado y ningún patio interior. El edificio de vivienda, en cambio, no puede tolerar una planta demasiado extensa, pues es necesario que sus pequeños componentes estén en contacto con el perímetro del edificio. Sobre la misma Park Avenue, más hacia el norte, los grandes edificios de vivienda que llegan a ocupar toda una manzana se desarrollan arquetípicamente con un gran patio interior y una construcción periférica sobre el perímetro de la manzana, como 277 Park Av. de MacKim, Mead & White. (13)

El edificio de vivienda fue por lo tanto, el parámetro que históricamente ha predominado como referencia para el diseño de la manzana y el trazado. Pues no sólo es el más exigente en términos de perímetro, sino que también es el más numeroso en una ciudad. Y sobre todo lo es, en la primera generación de edificios que sigue a la habilitación de un nuevo trazado.



## Sobre la forma de las manzanas

La forma de la manzana será determinante de la variedad de posibilidades de subdivisión de que es susceptible. Así la manzana cuadrada de Buenos Aires (con una superficie de 14.400 m<sup>2</sup> aproximadamente), que originalmente tenía pocos lotes muy grandes, con el correr de los años verá cómo estos lotes se multiplican, a la vez que se reducen sus dimensiones. Pero como la manzana es cuadrada, en el momento en que se detiene la subdivisión de los lotes, estos tienen una forma muy alargada, tanto más cuanto más hacia el centro de la manzana se encuentren. Estos lotes son extremadamente angostos, y sin embargo de una superficie excesiva, pues en la manzana cuadrada lo escaso es el perímetro y no la superficie; ésta hubiera permitido tener más lotes de haberse contado con la cantidad de perímetro necesaria para darles contacto con el espacio público. Por el contrario una manzana rectangular como la de Manhattan, con sus 60 metros de lado menor (200 pies), que tuviera una superficie también de 14.400 m<sup>2</sup>, tendría un perímetro superior en un 22% al de la manzana de Buenos Aires. Esto se pone en evidencia cuando, sobre el antiguo modelo de la manzana cuadrada de Buenos Aires, al compás del cambio de la tipología local, se hace necesario reemplazar las viejas "*Casas de medio jardín*" que predominaban en suburbios como Belgrano o Colegiales, con tipos más compactos de vivienda unifamiliar, como el "*Chalet Núñez*" o los "*Dúplex*" (casas apareadas). Se hace evidente entonces, que estos tipos de vivienda de estructura nuclear, que producen una ocupación periférica de la manzana, son incapaces de explotar una proporción razonable de su superficie, pues el centro libre resultante es demasiado grande. En cambio, los mismos tipos aplicados a manzanas rectangulares de similares superficies, permiten intensificar ese aprovechamiento, al resultar más proporcionado el centro libre de la manzana. No debería concluirse apresuradamente que la manzana rectangular tiene necesariamente ventajas intrínsecas respecto de la cuadrada, pues es cierto que cuanto más rectangular es la manzana, más perímetro tiene; pero precisamente por ello, más superficie de calles consume a su alrededor. De manera que el incremento en el aprovechamiento de la superficie de la manzana se verá compensado, total o parcialmente, por este mayor porcentaje necesario de superficie de calles. Un adecuado ajuste entre la forma y tamaño de la manzana, el loteo, y el tipo edilicio que la ocupa, puede mejorar hasta un 50% la ocupación del suelo de la manzana (siguiendo la terminología tradicionalmente utilizada en Buenos Aires suelo llamar a esto el Factor de Ocupación del Suelo o FOS de la manzana). Esto puede representar la diferencia entre la posibilidad y la imposibilidad de que sus ocupantes puedan afrontar la construcción de los servicios sanitarios comunes (pavimentos, agua corriente, cloacas), y costear los servicios básicos: seguridad, recolección de residuos e iluminación. Los costos de la infraestructura de servicios medidos por familia, decrecen en forma geométrica a medida que aumenta la densidad edificada. Esto es especialmente cierto respecto de la infraestructura



Manzanas de Manhattan, catastro municipal, 1980



Manhattan. Desde los jardines del Museo de Arte Moderno se percibe la enorme densidad edificada del *Midtown*

Park Avenue, Manhattan. Aquí el ideal de desarrollo para el tipo de edificio de oficinas, y también el de viviendas fue el de lote de manzana completa, o al menos con frente completo sobre la avenida (60 metros).



de pavimentos, desagües pluviales y cloacales, que representa más del 70% del costo total del equipamiento, pues en esos rubros, el costo por habitante desciende aproximadamente a la mitad cuando se pasa de una densidad de 15 familias por hectárea a una densidad de 30 familias por hectárea (14).

Para contemplar adecuadamente este conjunto de factores es necesario considerar distintos indicadores básicos. Algunos referidos a la propia relación entre la edificación y la manzana, otros a la relación entre la edificación, la manzana y las calles. Los ya conocidos indicadores de uso del suelo que reflejan la densidad construida, (Superficie edificada/Superficie de tierra considerada), y la ocupación del suelo (Superficie de la proyección de las edificaciones sobre el suelo/Superficie de tierra considerada) son aplicados tradicionalmente por las regulaciones de edificación sobre el lote urbano. Es conveniente analizar estos factores también en relación a la manzana y a la ciudad.

	densidad edificada	ocupación del suelo
lote	X	X
manzana	X	X
ciudad	X	X

Es decir que, además de referirlos a la superficie del lote, podemos hacerlo respecto de la de la manzana y también respecto de una unidad de superficie de ciudad. En este último caso, tratándose del análisis de un trazado repetitivo, lo que es más recomendable es referirse a la superficie de la manzana, más la mitad de la superficie de las calles que la rodean. Cuando la unidad de repetición que compone la grilla, está formada por más de una manzana, entonces la densidad edificada urbana deberá calcularse respecto de esta *unidad de repetición* con sus calles, incluida la mitad de la superficie de sus calles perimetrales.

La densidad ocupada de un lote y la de la manzana, pueden ser eventualmente iguales, si todos los lotes presentan una edificación equivalente. Pero en el caso de la densidad edificada urbana, ésta es siempre menor que la de la manzana pues debe prorratearse entonces la superficie del espacio público, normalmente las calles.

Este es el otro factor a considerar, el porcentaje de calles, muy importante pues en él está implícita una densidad edificada de la manzana, potencialmente tanto más alta, cuanto mayor sea el porcentaje de espacio público. Así el porcentaje de calles en el *midtown* de Manhattan, por ejemplo para la manzana que ocupa el Hotel Waldorf Astoria, es del 42% de la superficie urbana, mientras que en el centro del casco fundacional de Buenos Aires la

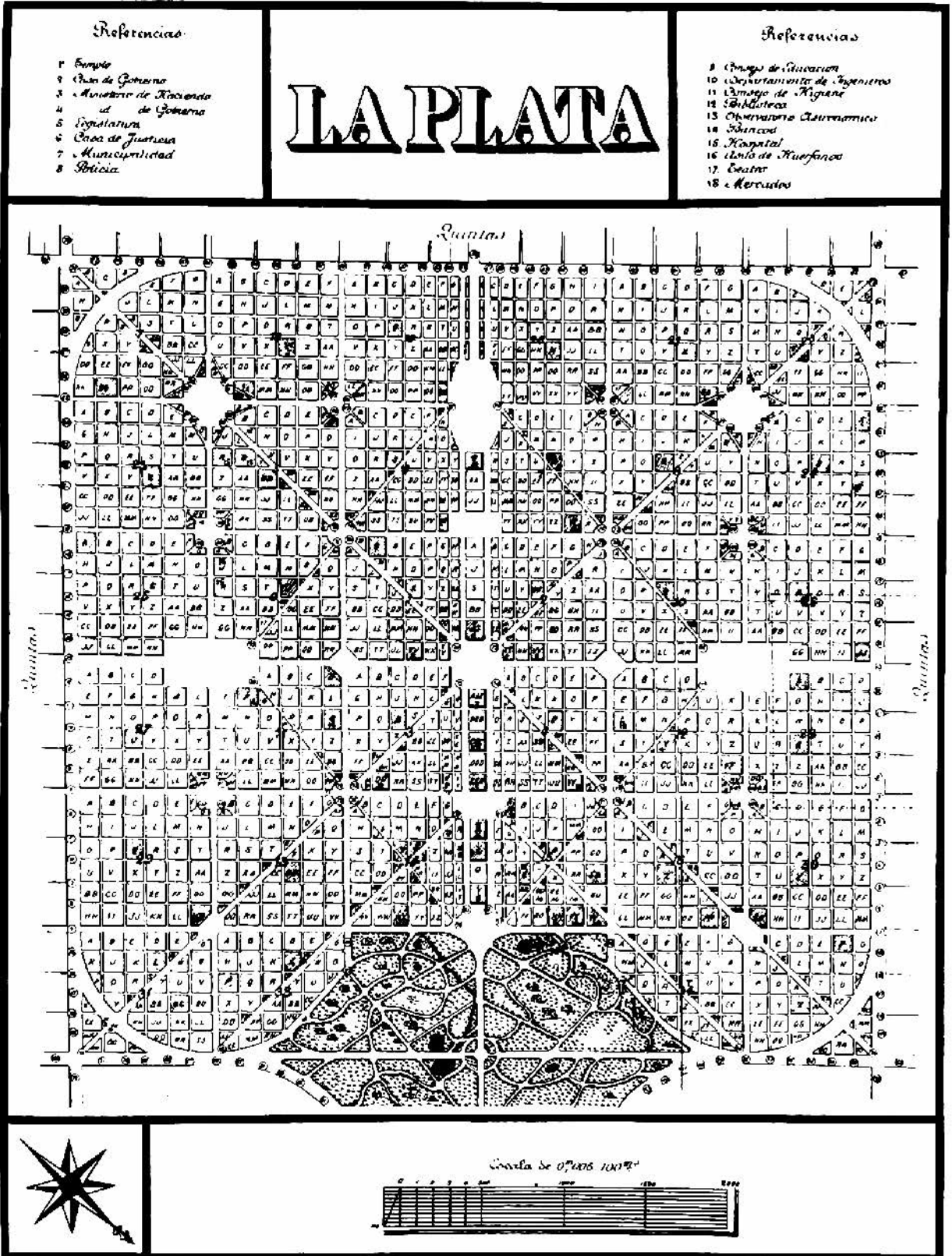
superficie de las calles representa el 14%. Sin embargo, merced a una ocupación completa del suelo de la manzana, y a la enorme altura del hotel Waldorf, la densidad edificada de esa manzana de Mahattan resulta muy superior a cualquiera de Buenos Aires, aún calculada respecto de la superficie de la manzana más la superficies de las calles que la rodean hasta su eje (o sea, la densidad urbana edificada). Una mayor cantidad de espacio destinado a las calles permite, a una misma proporción, una mayor altura del tejido edificado, sino también canalizar una mayor intensidad de movimiento.

Es interesante destacar en este punto, que la densidad edificada futura es relativamente impredecible. No solo la densidad edificada en promedio de una ciudad, sino especialmente la de cada una de sus áreas características. Esto es importante pues no siempre se cumplen las previsiones implícitas en el diseño del trazado. Así, en Manhattan, Park Avenue es el centro de una composición a partir de la cual las manzanas crecen progresivamente de tamaño, partiendo de los 7.600 m<sup>2</sup>, hasta llegar a los 16.600 m<sup>2</sup>. Esta composición supone este centro lineal más denso, tanto en edificación como en actividades, reservándole simultáneamente el privilegio de manzanas más pequeñas y calles más anchas. Si bien esta previsión se cumplió, no es menos cierto que allí donde el trazado no preveía esta sobreabundancia de espacio público, digamos entre la Quinta y la Sexta Avenidas, terminó sufriendo la misma densificación *in-extremis*. El mismo criterio mantiene el trazado de la ciudad de La Plata, pues hacia su centro las manzanas decrecen progresivamente de tamaño, y aunque las calles no aumenten sus anchos, el aumentar su frecuencia resulta necesariamente también en un aumento del porcentaje de espacio público.<sup>(15)</sup> En los siguientes 100 años, sin embargo, la edificación no acompañó más que esporádicamente esta previsión del trazado que presuponía una intensidad de edificación mayor hacia el centro de la ciudad.

De manera que el trazado, por naturaleza, está ordenado por una serie de factores relativos a la concentración. El trazado aparece como una disposición de calles y manzanas cuya repetición aproximada crea una continuidad que puede ser más o menos independiente del territorio y su estructura, pues básicamente no está ordenado por éste, sino por una tensión que proviene de elementos menores: el arreglo entre los edificios, o más genéricamente, la tipología edilicia que aloja.

El trazado es el ordenamiento espacial de las manzanas y las calles que las separan. Pero más que esto, es una ecuación de concentración edilicia posible, respecto a la densidad edificada y la superficie de espacio público consideradas deseables o probables en el momento de su diseño. Es relativamente neutro respecto de la estructura territorial, como lo es la trama de una tela respecto de una prenda, que indistintamente puede dar forma a una solapa o a una manga. De la misma manera el trazado es relativamente indiferente a la forma del perímetro de un barrio, y en general, a la estructura territorial de la ciudad. Ciudades como Buenos Aires o New York, que tienen trazados regulares que se mantienen inalterados en extensiones importantes,

Plano de la ciudad de La Plata



muestran con claridad cómo el carácter de uno y otro barrio se va modificando drásticamente de acuerdo a un cambio que radica en el tejido edificado y no en el trazado mismo.

En algunas ciudades la estructura de avenidas o vías principales, puede ser coincidente con la del trazado, como en Manhattan o el centro de Buenos Aires, pero aún allí puede verse que la estructura no depende del trazado, y alteraciones a éste último no alterarán la estructura territorial. El trazado no es indiferente, en cambio, respecto de la topografía, pues variaciones bruscas en el nivel del terreno afectan drásticamente las posibilidades de desplazamiento y condicionan, también, la construcción. (16)

El estudio de la manera en que la forma de la manzana y las calles que la rodean, o sea lo que llamamos antes la *unidad de repetición* del trazado, puede admitir distintos tipos de ocupación y distintas densidades de edificación, es una manera de comprender que la *unidad de repetición* debe permitir, como algo intrínseco a su razón de ser, la ocupación por tipos de edificios que no son solamente aquellos conocidos al momento de su factura.

(1) Kevin Lynch, "*The Image of the City*", The MIT Press, 1964

(2) idem

(3) idem

(4) Claude Levi-Strauss, "La Estructura de los Mitos", *Antropología Estructural* / Editorial Universitaria de Buenos Aires, 1984

(5) La idea de "poché", utilizada en el academicismo para definir a un sólido como subordinado a la forma del espacio que limita, puede hacerse extensiva a un espacio como formalmente subordinado a otro. Ver Colin Rowe & Fred Koetter, "*Ciudad Collage*", Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1981 y Steven Kent Peterson, "Positive and Negative Space / Space & Antispace", *Harvard Architectural Review*, Harvard Arch. Press, 1980

(6) "*Space, Antispace*", Steven Kent Peterson, op. cit.

(7) "Collage City", Colin Rowe & Fred Koetter, op.cit.

(8) Rob Krier se dedicó a desarrollar exhaustivamente el tema de los tipos urbanos, en "*Urban Space*", Academy Editions, London, 1979

(9) Alberti, Leone Battista, "*Ten Books on Architecture*", London, 1955

(10) La idea de manzana como organizadora del tejido edificado es desarrollada por Philippe Panerai, Jean Castex y Jean-Charles Depaule en "*Formas Urbanas: de la manzana al bloque*", Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1986

(11) Jane Jacobs, "*The Death and Life of great American Cities*", 1961

(12) Leslie Martin, The Grid as Generator, "*Urban Space & Structure*", Leslie Martin & Lionel March, Cambridge University Press, 1972

(13) Robert A. M. Stern desarrolla el tema mostrando varios edificios; respecto del Dakota, que aparece como un precedente de esta tendencia, dice: "aunque ocupa sólo una porción de la manzana completa, inicia un movimiento para establecer la manzana completa como la unidad de desarrollo más apropiada para el trazado de New York, en: Stern, Robert A. M., "*With Rethoric: The New York Apartment House*", The Massachusetts Institute of Technology and The Trustees of the University of Pennsylvania, 1980

(14) Juan Luís Mascaró, "*Desenho Urbano e Custos de Urbanização*", D.C. Luzzatto Editores, 1989, Porto Alegre, Brasil

(15) Alberto S.J. de Paula, "*La Ciudad de la La Plata: sus tierras y su arquitectura*", Ediciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1987

(16) Una observación interesante en este caso, es la resultante de dos actitudes básicas respecto de la topografía: tratar de adaptarse a ella, o ignorarla por completo. En los casos más extremos esto último resulta imposible, pero en general, aunque extensamente criticado por Raymond Unwin, produce un efecto paisajístico más interesante de lo esperado, como en San Francisco (EEUU) o Mar del Plata (Argentina). Dos ejemplos interesantes para comparar son dos jóvenes ciudades balnearias argentinas, Villa Gesell y Pinamar, pues además de estar muy próximas entre sí, la situación geográfica original es

similar para las dos; y los médanos costeros sobre los que están construidas, tienen la curiosa propiedad de coincidir en su tamaño, aproximadamente con el de una manzana. En el caso de Villa Gesell el criterio predominante fue el que las calles recorrieran los valles, y por lo tanto sus recorridos son una sucesión de curvas pero apenas cambian de nivel; mientras que en Pinamar el criterio dominante son calles rectas, pero que entonces suben y bajan constantemente con la topografía del terreno.



## Capítulo 5

### CONSTANTES EN LAS TRANSFORMACIONES URBANAS

#### La condición urbana

Si jugamos al póker, rápidamente quedamos absorbidos por la mecánica del juego, la lucha con nuestros oponentes, el perder y el ganar la partida. Pasa completamente inadvertido el hecho de que todo el juego se sustenta en la existencia de una determinada cantidad y tipo de cartas, cada una de ellas con propiedades reconocidas, y un sistema de reglas que lo rige. Una situación relativamente análoga vivimos con respecto a la cultura que sustenta todos nuestros actos. Podemos reflexionar y discutir sobre los juegos de cartas de la manera en que ahora lo estamos haciendo, y pasará totalmente inadvertido el medio en el cual se desarrolla nuestra reflexión, la lengua. La naturaleza de nuestro discurso y nuestro pensamiento, está amarrado a la lengua que hablamos tanto como el desarrollo del juego de póker está determinado por las cartas. De la misma manera vivimos y actuamos dentro de la ciudad sin percatarnos, hasta qué punto, todos nuestros actos y la manera en que nos relacionamos están determinados por este escenario. Somos inconscientes hasta qué grado, nuestra mente y nuestras acciones están determinadas por la estructura del entorno construido. Todo el entramado de la cultura que nos soporta está organizado por una cierta percepción del territorio. Cuando tratamos de comprender culturas lejanas a la nuestra, como cuando Levi-Strauss (1) analiza la de los indios Boro-boro, nos sorprende comprobar en qué profundidad la organización social esta mimetizada con la propia organización del territorio. Se hace allí evidente la correspondencia biunívoca existente entre las aldeas que construyen y sus relaciones de parentesco, los ritos de iniciación, los roles de hombres, mujeres, jóvenes y ancianos. Pues se hace imposible describir la aldea sin describir estas cosas, tanto como resulta imposible lo contrario. Instantáneamente sospechamos que esta correspondencia alcanza también a nuestra cultura, aunque en principio parece imposible hacerla evidente, racionalizarla y describirla.

Estamos acostumbrados a percibir la ciudad como algo más o menos estático, como una morfología familiar y estable. A definirla y a imaginarla más como una forma que como un proceso de cambio y transformación. Pues nuestra experiencia personal respecto de ésta, es equivalente al que tenemos respecto de los procesos geológicos, sabemos que alguna vez las

montañas emergieron del llano, pero como un conocimiento puramente intelectual. Respecto del presente tenemos la impresión de que siempre estuvieron allí. Nuestra experiencia de la ciudad tiende a excluir esta noción de cambio, pues hay una disparidad entre el ritmo de nuestro tiempo, y aquel de la ciudad. Como en la erosión del viento sobre la roca, el tiempo del proceso que presenciamos es distinto que el que rige nuestras vidas. Tal que intentar comprender el fenómeno urbano a través de una visión estática del presente, equivale a tratar de adivinar el argumento de una película mirando un único cuadro del rollo de celuloide.

Las ciudades están en permanente transformación. Unas más y otras menos, pero todas están signadas por el cambio, que con mayor o menor velocidad va modificando sus formas. No se trata éste de un cambio tal que la ciudad deje de ser ella para ser otra, sino que como la roca o el idioma al cabo de los siglos, son distintos, pero la misma roca y el mismo idioma. No han perdido su identidad, pues algo se ha conservado en ellos, como también algo permanece en la ciudad. De manera que así como la permanencia es esencial a lo urbano, esta no tiene sentido sino como el par dialéctico del cambio. Conservación y cambio, dos opuestos que se sintetizan en la idea de transformación, una condición común a los fenómenos culturales, y por ello también al fenómeno urbano.

La ciudad construida es la manifestación necesaria de la vida que hay en ella, y como tal un proceso continuo. Podemos decir, por lo tanto, que la forma de la ciudad es infinita e indefinida. Lo es en el sentido de carecer de fin en el espacio y en el tiempo, pues mientras albergue una sociedad, su construcción carece de límites en ambas dimensiones y su morfología construida es siempre pasible de modificación y continuación.

### **El proceso de acumulación**

La ciudad es un hecho artificial. Pero no lo es en el sentido en que lo son la mayoría de los objetos producidos por el hombre. A diferencia de los objetos del arte y de la técnica, que son el producto de una inspiración, una voluntad y una acción individualizable y determinada, la ciudad es el producto de un conjunto diverso y heterogéneo de acciones. Estas son el resultado de voluntades diversas pero también independientes.

Pues si una condición es esencial a lo urbano, es precisamente que la ciudad es el resultado de una construcción colectiva. (2) Y aquí el término colectivo debe adquirir un significado preciso, el de aquello que es realizado no por muchas personas, como podría ser un gran edificio, ni por una equipo multidisciplinario, como los que proyectan una estación espacial o una villa olímpica, sino por la acumulación de acciones independientes que se superponen sobre un territorio determinado a lo largo de los años, las décadas y los siglos, transformándolo a través de la construcción.

En este sentido, la ciudad, como el lenguaje, es el producto cultural por excelencia. Pues es la manifestación de la vida que hubo y que hay en ella, más que el resultado de una voluntad determinada. Puede decirse que la ciudad no tiene autores, sino actores. Ella es la consecuencia no tanto de su voluntad, como del propio desarrollo del drama de la vida cotidiana. Se trata en este caso, de un drama cuyo guión se escribe durante la propia acción, de una suerte de improvisación, en que cada acción es el pie, el punto de partida para la siguiente. Esto es lo que da continuidad a la acción, lo que aporta la ilación necesaria, y por lo tanto unidad a la obra.

En este sentido, el tiempo juega un papel preponderante. Pues la construcción, por su masividad, su costo económico, y su carácter inmueble, requiere de considerable tiempo para su ejecución, no puede realizarse más que *in-situ*, y queda unida de por vida al sitio que ocupa. Por estas mismas razones, la construcción sobrevive, generalmente, a las propias circunstancias y condiciones que le dieron origen. Su permanencia en el tiempo, la constituye así en el dato, no determinante pero sí condicionante, de las sucesivas acciones de construcción. Y aquí condicionante adquiere el sentido, en oposición a limitativo, de aquello que orienta, que sirve de punto de partida para toda nueva acción. El del eslabón necesario para la continuidad de un proceso de construcción que es, por naturaleza, tanto colectivo como acumulativo.

De manera que la construcción de la ciudad es realizada por fragmentos (y a través de acciones sucesivas y diversas), pues la propia naturaleza de la edificación, con sus enormes costos y tiempos de ejecución, impone una necesaria sucesión temporal a las acciones de construcción. La acción de la construcción de la ciudad se asimila así a la del "*bricoleur*", aquella que deberá sacar partido de lo que hay, buscando en el carácter de lo que permanece, inspiración para lo que cambia, lo que se construye. (3)

Así, la ciudad del presente puede ser vista como la acumulación en lechos sedimentarios, de las huellas y los testimonios de circunstancias y acciones anteriores cuyo efecto construido fue dotando de significados al territorio, aportando una información que es necesariamente el dato para las acciones del presente. Superpuestos unos sobre otros, distintos modelos de ciudad originados en distintas circunstancias y concepciones, son más o menos visibles en la ciudad del presente, en la medida que el desarrollo de la ciudad y la permanencia en el tiempo de las circunstancias que los generaron, los hubieran convalidado materializándolos a través de múltiples acciones parciales. Así como en las excavaciones de Jerusalén o Jherico es posible ver la superposición de diferentes ciudades, sobre la propia superficie de la ciudad contemporánea podemos identificar estratos y fragmentos de distintas épocas, distintos modelos de ciudad conviviendo o luchando por su supremacía en la ciudad del presente.



Buenos Aires, Plaza de Toros, hoy Plaza San Martín. Se destaca el edificio, que reformado, hoy ocupa Parques Nacionales. Alrededor de 1890



El mismo lugar en 1990. El edificio de Parques aparece semioculto por los árboles.

Calle Bartolomé  
Mitre mirando al  
norte desde Maipú.  
Año 1875



El mismo lugar en  
1990



## **Construcción como transformación**

Si aceptamos que la ciudad es la consecuencia de la acumulación de acciones de construcción, la idea de construcción debe adquirir un sentido más amplio, pues debe referirse tanto a la edificación, como a todas aquellas otras acciones de construcción que modifican el territorio: el desvío de un cauce de agua, la nivelación de un área, la subdivisión del territorio en jurisdicciones diversas, el trazado de un sistema de calles, el loteo, etc. En este sentido la construcción es una transformación. Pues en definitiva, la urbanización es la transformación del territorio, la domesticación de la naturaleza para adaptarla a las necesidades del asentamiento humano. La connotación positiva del término, en el sentido que se produce algo nuevo, oculta parcialmente el hecho de que también implica destrucción. Se destruye un paisaje preexistente para hacer uno nuevo. La tierra se transforma en ladrillos y éstos en paredes. Mirado así, todo aquello que se rompe, la montaña para extraer el mármol, el bosque para proveer el espacio y la madera, no se pierde, sino que renace bajo la forma de lo edificado. Y también la idea de construcción se acerca a la de transformación en cuanto la construcción de la ciudad supone tanto la adición como la sustitución y la renovación de lo construido. La construcción de la ciudad es, por lo tanto, un proceso de transformación-construcción, en el que ambas acciones se encuentran indisolublemente unidas.

Indagar sobre este proceso de acumulación es indagar sobre la naturaleza misma de lo urbano. ¿Cómo se ordenan recíprocamente acciones de construcción que son independientes? ¿Qué y cómo las coordina para lograr un todo? ¿Es la unidad de la ciudad el resultado exclusivo de las acciones centralizadas, o lo es también de un consenso general que de alguna manera logra establecerse? Pues la individualidad de cada ciudad, aquello por lo que una ciudad es distinta que otra y el modo en que en cada uno de sus fragmentos puede percibirse su carácter particular, es el resultado de algo más que la casualidad, y por cierto, que de la acción de los urbanistas y planificadores. No en vano Raymond Unwin, él mismo un urbanista, pero también un amante de la belleza de las ciudades, destacaba el valor del carácter y la individualidad de cada ciudad (4) y advertía sobre los efectos negativos que sobre ésta podían tener las acciones dirigidas de los esquemas de la planificación urbana.

Si es cierto que cada ciudad encuentra un carácter que le da una identidad propia y que la individualiza más allá de la variedad y libertad de las manifestaciones que contiene, también es cierto que debe existir una condición común a las ciudades, una condición urbana.

## La delimitación del territorio

Todo pasa, y sin embargo todo queda, y esa es la paradoja de lo urbano. La ciudad cambia constantemente al ritmo imperceptible de su constante transformación, y al cabo de un siglo, mucho ha cambiado, pero es la misma ciudad. No ha perdido su individualidad ni su carácter, y podemos preguntarnos en qué o en dónde es que éste se conserva a lo largo de la metamorfosis de la ciudad.

Para comprender la naturaleza de la acumulación de significados que acompaña la construcción de la ciudad, y la mecánica de la traslación en el tiempo de esos significados a lo largo de su proceso de transformación, debemos comenzar por considerar los estudios de Rossi sobre el concepto de "*locus*". Hay allí una clave inicial para explicar la manera en que la construcción establece significados en un sitio preciso y en adelante determinado: "... ¿*dónde empieza la individualidad? ... sobre todo en el sentido de la elección de aquel lugar, de la unidad inseparable que se establece entre lugar y obra*" (5). Pero queda abierta la cuestión en cuanto también se pregunta: "... *dónde empieza la individualidad de un hecho urbano, si está en su forma, en su función, en su memoria o hasta en alguna otra cosa*". (6)

La pregunta que inmediatamente sigue, entonces, es cómo este significado que surge del compromiso entre obra y sitio es capaz de sobrevivir a la propia construcción que le dio origen. El compromiso entre lugar y obra, entre localización y construcción, está obviamente ligado al carácter inmueble y duradero de la construcción, pues es lo que permite, a lo largo del tiempo, que esta relación otorgue un significado al lugar más allá de la persistencia de las condiciones originales. Pero aún, cuando por su carácter masivo los edificios son relativamente duraderos en el tiempo, a la larga son perecederos. Si pensamos en una ciudad como Buenos Aires, que solo tiene 400 años, exceptuando algunas pocas iglesias, en cualquier dirección que miremos, donde hoy vemos un edificio, antes han habido dos o tres, y muchos más si pensamos en ciudades más antiguas como París o Londres. Si meditamos profundamente sobre este hecho, imbuidos de una volatilidad de lo construido a la que no estamos acostumbrados, cabría preguntarse sobre lo efímero de lo construido. Pues si al cabo del tiempo todos los edificios han sido sustituidos, ¿de qué manera se ha conservado este compromiso entre el sitio y lo construido que Rossi llama *locus*?

En otras palabras, si la construcción es perecedera, y a la larga prescindible, si no está en lo edificado, ¿en qué o en dónde está la memoria de la ciudad? Podemos pararnos frente a cualquier edificio de París y preguntarnos: ¿cuántos edificios hubo antes en este mismo solar? ¿Cómo fue transferido de uno a otro ese compromiso entre sitio y obra, el espíritu del lugar? ¿Cuál es el vehículo para trasladar en el tiempo, en primer lugar los significados, y en segundo lugar el carácter del lugar? La respuesta es extremadamente sencilla, el lote lo hizo posible. Excesivamente obvia diría yo, para percatarnos de su profundo significado.

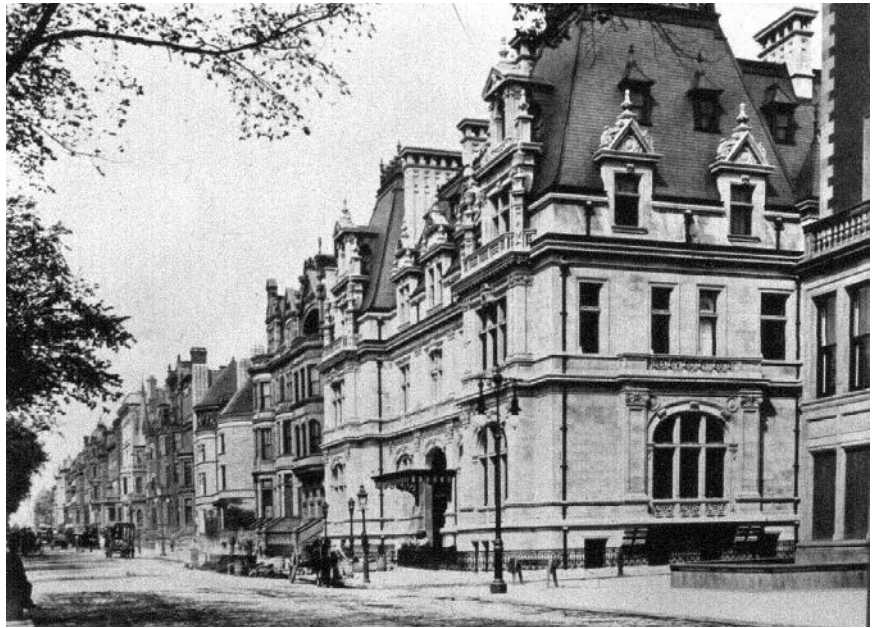


Plaza Carlos Pellegrini  
en la actualidad y en  
1936 (Foto: Horacio  
Cóppola)





Manhattan, Quinta Avenida. Aspecto frente a Central Park, en primer plano el *chateau* diseñado por Richard Morris Hunt para Mrs. Astor, 1898 (Byron Collection, Museum of the City of New York)



Manhattan, aspecto actual de la Quinta Avenida



Tanto que la acción de construir dentro de los límites de un lote es en nosotros un acto automático, inconsciente del valor y el significado que su posición y su demarcación otorgan al sitio. Pues la demarcación aparece camuflada bajo el sentido jurídico de la propiedad y a la vez banalizada por la presencia de los edificios vecinos.

Para comprender el significado de esta demarcación, que otorga precisas coordenadas al emplazamiento de la nueva construcción, debe comparársela con la experiencia que enfrentamos cuando debemos construir en una tierra libre de todo rasgo de urbanización. La incertidumbre de dónde construir, solo se va despejando después de un cuidadoso análisis y una larga consubstanciación con el sitio, cuando no de cuidadosas mediciones que nos vinculen a la demarcación previa más próxima. Esta es la experiencia de estar en “ningún lugar”, y nuestras dudas e incertidumbre, la lógica consecuencia de ser conscientes que como consecuencia de nuestra acción, este lugar quedará en adelante determinado y caracterizado, para bien o para mal.

La importancia de la localización de un edificio en el territorio es algo que está presente en toda la tratadística de la arquitectura. La elección del sitio donde la construcción ejercerá un cierto dominio del territorio de acuerdo a su función. Esta relación está signada por el control visual que la construcción ejerce sobre su derredor y los lugares de acceso, por razones de abastecimiento de agua o alimentos, por consideraciones de comunicación y transporte, de su defensa y vigilancia, por su equidistancia de los sujetos de un mercado, o por cualquier otra razón más específica. Este conjunto de aspectos configuran una relación del lugar con el edificio, tal que éste ejerce un cierto dominio sobre el territorio que lo rodea. Una extensión virtual del edificio tal que ese territorio no puede ser visto sino como relacionado a él, como perteneciente a una jurisdicción de la que el edificio es la señal visible. Aun en una simple casa de campo o en un granero, la privacidad interior del edificio se proyecta hacia su derredor aunque no existan demarcaciones formales de su dominio, pues la propia forma de la construcción con sus puntos de acceso y demás rasgos, está llenando de indicios y sutiles señales el espacio que la rodea.

De cualquier manera, esto no contesta nuestra pregunta anterior más que en un sentido excesivamente hermético. En primer lugar debe aclararse que los significados se preservan en los propios significantes. Pues los edificios de una ciudad no son sustituidos simultáneamente, de manera que son los propios edificios los que informan a los que les siguen sobre una tradición constructiva, una estética particular, una manera de habitar y construir. Pero esto hace más a la arquitectura del edificio en sí, que a la relación de lo construido con el lugar y a la individualidad de la ciudad como un todo. En todo caso deberíamos modificar la amplitud de nuestra pregunta: si todos los edificios han sido sustituidos, ¿qué es lo que se preserva, qué es lo que permanece, qué es lo que conserva la identidad de la ciudad?

Habíamos dicho que toda construcción ejerce un dominio sobre el sitio que ocupa, y que éste se extiende de una forma u otra al territorio que la rodea. La naturaleza de este dominio

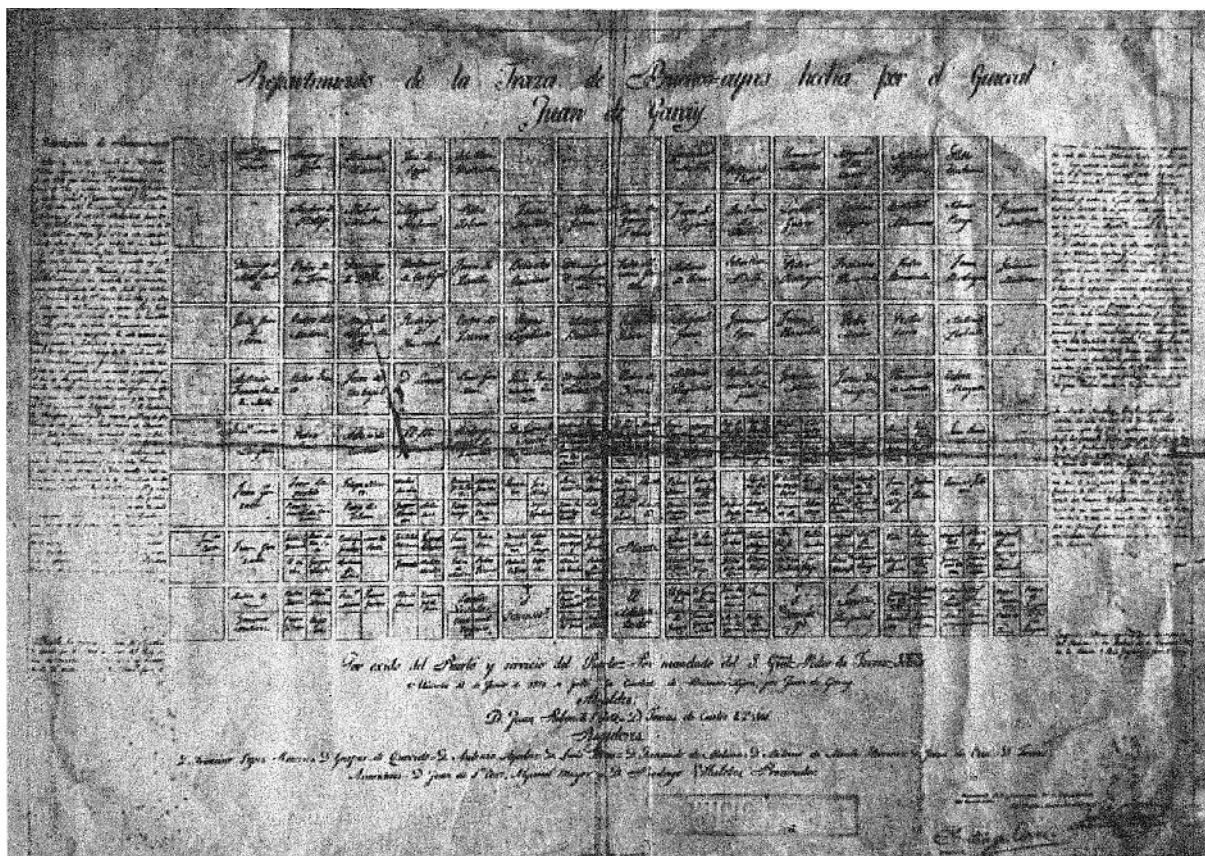
está ligada al carácter simbólico y funcional de la construcción. Si se tratase de una casa, su relación con el territorio no sería la misma que si se tratase de una iglesia. Los significados del edificio determinan el carácter del dominio, de lo más público y de lo más privado, y por lo tanto de la extensión de ese dominio. Esto es válido tanto para el edificio aislado como para varios edificios. En este segundo caso la extensión del dominio de cada construcción no se debe ya solamente a las particularidades del sitio y el edificio, sino también a esa proximidad de otras construcciones. De modo que el dominio de un edificio limita con el de otro, estableciéndose de hecho una *delimitación* de dominios, y consiguientemente de áreas. De manera que si una construcción establece un compromiso significativo entre objeto y lugar, en cuanto el lugar estará determinado por el objeto como éste por el lugar, un conjunto de construcciones establecen algo más, pues necesariamente debe producirse una cierta *disposición* de las edificaciones en el territorio.

En cuanto cada edificio ejerce un dominio, la disposición de éstos implica una delimitación del territorio expresada por la delimitación de sus dominios. La forma precisa de esta disposición caracterizará el sitio más allá del carácter individual de cada edificio. Esta es la situación típica que llamamos urbana. La disposición, por mérito propio, modifica y caracteriza el territorio de una manera que es relativamente prescindente de los edificios, y que por lo tanto puede sobrevivirlos en el tiempo. De manera que la disposición, con sus cualidades dimensionales, sobrevive a los elementos que le dieron origen, forma y legibilidad. La disposición se transforma en una delimitación del espacio, en la que el dominio que las construcciones ejercían sobre el territorio y el significado que le otorgaban, son trasladados como cualidad a la propia delimitación territorial.

La delimitación emergente de la disposición, no se refiere solamente al dominio de cada una de las construcciones, sino también al dominio de aquella porción del territorio que surge como común a ellas. De manera que se establecen dominios diferenciados en cuanto están delimitados, pero también clases de dominios en cuanto están caracterizados, ya sea por las edificaciones o por la disposición. Así, unas casas, una iglesia, un puente, establecen cada uno de ellos un dominio, y por lo tanto una delimitación del territorio que ocupan, pero también del que queda tensionado entre ellos como algo necesariamente compartido: el camino, la calle o la plaza. Hay por lo tanto clases o categorías de dominio, cada una de las cuales es dominio exclusivo de una cierta clase de acciones de construcción. Cada delimitación adquiere el carácter que tenían los elementos y la disposición originales. De manera que la delimitación, eventualmente formalizada en demarcación y en propiedad, describe esencialmente dominios de acción que:

- a) se diferencian unos de otros en cuanto son independientes e individualizados
- b) tienen un carácter definido en cuanto a su naturaleza pública o privada
- c) están formal, dimensional y posicionalmente determinados.

Plan fundacional de Buenos Aires, Juan de Garay, 1583. Obsérvese los nombres en cada uno de los lotes asignados a los distintos pobladores. El plano fundacional es la operación necesaria para asignar ámbitos de acción diferenciados e independientes a los distintos constructores de la ciudad.



Hasta aquí hemos planteado la delimitación de dominios como el resultado de la acumulación histórica de acciones de construcción sobre el territorio. Pero está claro que, incorporada a un patrimonio cultural, ésta puede ser vista como un conjunto de conceptos abstractos que en la acción de la fundación de una ciudad aparecen como anteriores a las edificaciones concretas, actuando como el medio y el instrumento de la construcción. Como el medio idóneo para asignar ámbitos de acción diferenciados y cualificados a los distintos actores de la construcción de la ciudad, independizando así sus acciones en el tiempo, y ordenándolas en el espacio. Y también como medio de proyecto, en cuanto proponen un modelo para ser seguido por las distintas acciones de construcción, puesto que ahora se invierten los factores, y la delimitación de los dominios de acción, implica necesariamente una disposición determinada: un proyecto urbano.

El trazado de calles, la manzana, el loteo, son entonces conceptos abstractos, delimitaciones de dominio realizadas sobre el papel o demarcadas sobre el territorio. Su existencia es previa a los elementos que le dan materialidad y forma, y también pueden sobrevivirlos en el tiempo. Así, sobre el lote que había antes una casa, habrá después otra, pero la entidad del lote, la manzana y la calle sobreviven a estas contingencias. Pues su existencia, aunque apoyada en la morfología tridimensional de lo construido, está en alguna otra parte, en el ámbito abstracto de una cultura urbana, cuyo legado se transmite de generación en generación por la propia vivencia del habitar la ciudad, de la misma manera que la lengua se transmite por el hablar.

El significado de cada uno de estos conceptos está estrechamente ligado al otro en cuanto se refieren a relaciones de contigüidad e influencia recíproca, al deslinde de distintos dominios y a la naturaleza jurisdiccional de cada uno de ellos. Cada dominio de acción lleva implícita la clase de acciones de construcción de que puede ser objeto y la clase de consenso necesario para acometerlas en cuanto por su naturaleza, pública o privada, éstas son prerrogativa de individuos o de la comunidad en su conjunto.

La naturaleza del lote o solar, que se refiere a la idea de morada, es aquella de lo privado, y a su precisa delimitación espacial están ligadas una serie de nociones jurídicas relacionadas al derecho de la defensa y la inviolabilidad del domicilio. Estos se expresan por oposición a la naturaleza pública de la calle, a la que también están ligadas nociones jurídicas básicas, como el derecho de tránsito y de reunión. Puede verse entonces, que los dominios de acciones de construcción, son inseparables del conjunto de relaciones sociales, jurídicas y económicas, pues éstas se desenvuelven y estructuran sobre la delimitación real del territorio construido. Un ordenamiento del espacio que afecta todas las áreas de la actividad ciudadana, pues a ella se refieren a la vez las acciones de construcción y las acciones en general de la vida y el comportamiento social.

Podemos volver ahora sobre la individualidad de la ciudad, mirándola como aquello que se opone a lo que es común a las ciudades en general: lo urbano. ¿A qué debe una ciudad su

individualidad y su identidad, y a qué su condición urbana? En otras palabras ¿qué hace de cada ciudad un hecho único y caracterizado, y qué hace de ella una ciudad?

Las características de sus edificaciones y la manera particular en que la disposición resuelve su relación con el territorio es lo que caracteriza a cada ciudad diferenciándola de otra. La manera en que se definen los dominios de acción y se ordenan las relaciones recíprocas posibles de las edificaciones es lo que caracteriza lo urbano. Lo primero se corresponde con el aspecto formal de la ciudad en cuanto a su morfología concreta, lo segundo con el control de la transformación en el tiempo de esa morfología construida, o sea con la construcción de la ciudad como un todo. La delimitación de dominios emerge así, como parte de un sistema de coordinación de acciones de construcción y, a la vez, como parte sustancial de la estructura que regula la transformación de la ciudad, haciendo posible la traslación de significados a lo largo del tiempo. Pues hace posible la modificación parcial característica de lo urbano y, por lo tanto, la conservación de información suficiente en cualquier momento y ante cualquier escala de sus acciones de construcción y sustitución. La permanencia de la delimitación y su disposición sobre lo construido permite así conservar no solo las características morfológicas de la misma, sino también los significados contenidos en cada uno de los dominios de acción enunciados por la delimitación del territorio.

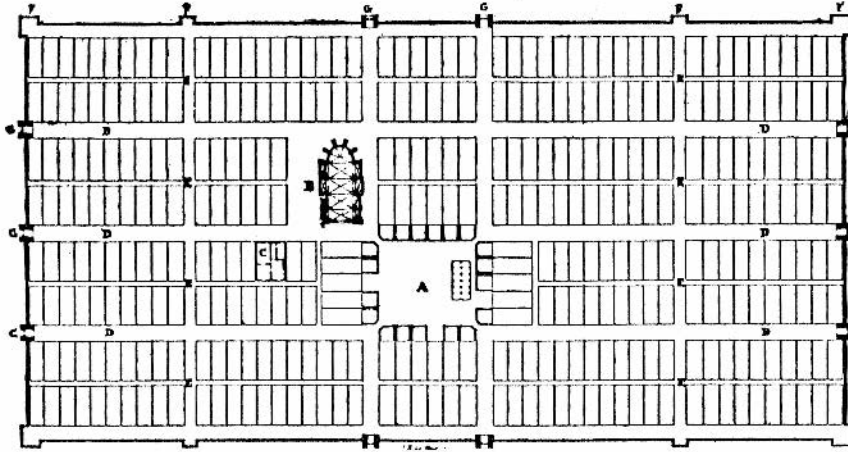
La delimitación de dominios es el marco necesario, la estructura de soporte imprescindible para acometer simultánea y colectivamente la construcción de la ciudad. Una demostración interesante son las observaciones de Philippe Panerai (7) sobre la expansión reciente de la periferia de El Cairo. Esta se realiza sin una previsión o planificación de tipo urbanístico, sino comandada por la propia urgencia de la expansión y por la iniciativa de los promotores inmobiliarios. Esta expansión se realiza espontáneamente sobre la estructura preexistente de los terrenos de regadío que rodeaban la ciudad. La misma estructura originada por las necesidades funcionales del riego de los terrenos agrícolas, sirve de soporte para generar un orden para la construcción de la ciudad, con sus dominios públicos y privados. La delimitación preexistente permitirá una división y una coordinación de acciones de construcción que se lleva a cabo asignando a las diversas áreas del regadío dominios de acción diferenciados. En el caso de El Cairo, esos dominios estaban previamente categorizados por la propia estructura jerárquica del regadío. Así, a lo largo de los canales principales correrán las calles, las parcelas rurales se transforman en manzanas, y las melgas o divisiones de las parcelas trazadas por los canales secundarios, se transforman aproximadamente en los lotes. Se trata de un trazado *de-facto*, con su delimitación resuelta automáticamente por la naturaleza jerárquico decreciente de la técnica del riego, análoga a la estructura jerárquica de la delimitación necesaria para la construcción de la ciudad.

## El origen de la manzana

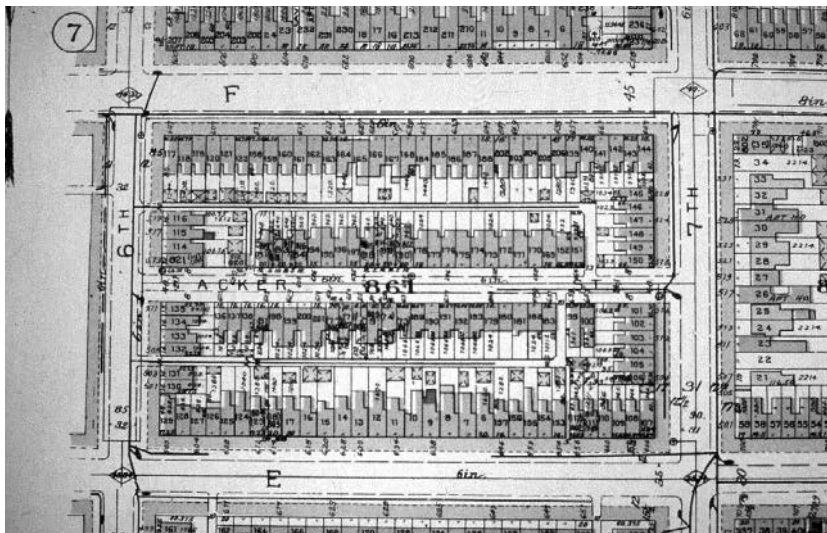
El edificio de vivienda asume un papel protagónico en la generación de una matriz morfológica para toda la ciudad. Por su número, constituye lo que podemos llamar el tejido conjuntivo de la ciudad. La substancia elemental que conforma la mayor parte de la misma y que, por lo tanto, condiciona morfológicamente todos los componentes de orden más general: el lote, la manzana, y a través de ésta en gran medida el trazado. Pero más que al edificio de vivienda, individual o colectivo, nos referimos en este caso a la tipología edilicia residencial. Pues mientras el edificio alude a una situación concreta e individual, el concepto de tipo edilicio alude a una situación genérica en cuanto refleja un conjunto de aspectos comunes en la manera de habitar y construir. En este sentido el tipo edilicio contiene una información cultural pues es representativo de una cierta tradición tanto como de una expectativa social sobre qué y cómo construir. Es, por lo tanto, el punto de partida, el dato elemental que se encuentra presente de una u otra manera en el origen de la ciudad.

La íntima relación entre tipo edilicio y manzana se hace evidente en el propio origen de la ciudad. En el plano de Montpazier, ciudad bastide del siglo XV, puede observarse la regularidad geométrica de las manzanas: son todas prácticamente iguales. Pero más que eso, puede observarse que todas las manzanas contienen invariablemente lotes exactamente iguales. De manera que el lote no es un submúltiplo de una medida arbitraria elegida para la manzana sino que, por el contrario, la dimensión y la forma de la manzana son el producto de la agrupación de un número entero de lotes idénticos. ¿A qué se debe la extraordinaria regularidad del lote de Montpazier? Su forma y sus dimensiones son las necesarias para alojar en el mínimo espacio, como lo exige una ciudad amurallada, el tipo edilicio que es dominante para la época. El caso de Montpazier es especialmente esclarecedor pues un único tipo edilicio muy caracterizado domina por completo la escena del final del Medioevo. Se trata del angosto edificio de vivienda y comercio de dos o tres plantas que ocupa la totalidad del lote, cuyas habitaciones se relacionan exclusivamente con la calle anterior o el callejón posterior. Podemos decir que se trata de un edificio de frente y contrafrente.

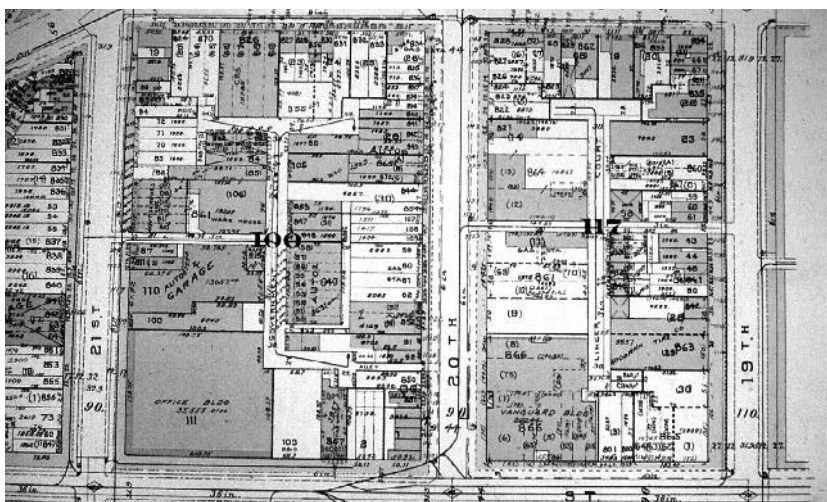
Esta situación es totalmente análoga respecto de la manzana del trazado de Manhattan de mediados del siglo XIX. Puede verse allí, cómo la forma rectangular de la manzana responde a las características de la "*brownstone house*", una vivienda de tres o cuatro plantas heredada de la tradición anglosajona, de apenas 20 pies de ancho, cuyas habitaciones se relacionan o bien con la calle, o bien con el corazón de la manzana que no pocas veces contiene un callejón pasante o "*alley*". Por esta misma razón, la profundidad del edificio nunca puede superar los 60 pies (18 mts.), si las habitaciones van a tener iluminación natural. Se trata de un tipo edilicio para el que el recurso crítico es el frente del edificio y no la superficie del lote. De la observación de las dimensiones de este tipo edilicio y las de la manzana, que



Plano de Montpazier, indicado con la letra C, la casa del plan originario, matriz formal del diseño de todas las manzanas.



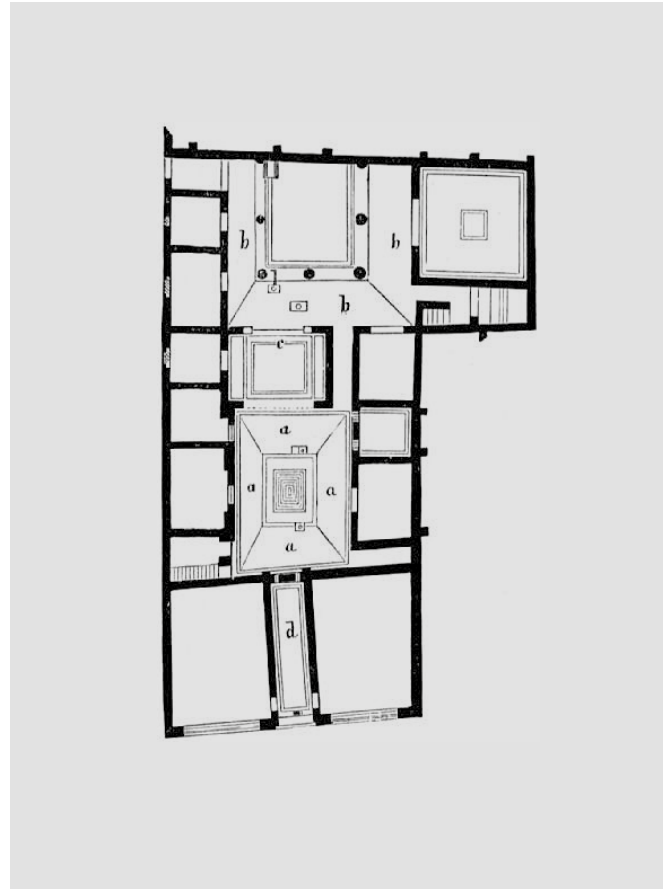
Catastro del Distrito de Columbia, 1886. Manzana de Washington. La típica vivienda de frente y contrafrente tiene una profundidad que no excede nunca los 18 metros, de manera que necesita de una manzana de mucho perímetro y poca superficie.



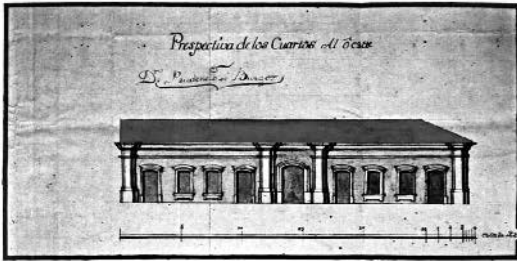
Catastro del Distrito de Columbia, 1886. En Washington y en New York el proceso de transformación de la manzana, en oposición a Buenos Aires, se realiza por el englobamiento progresivo de los pequeños lotes para alojar tipos de edificios de mayor tamaño.



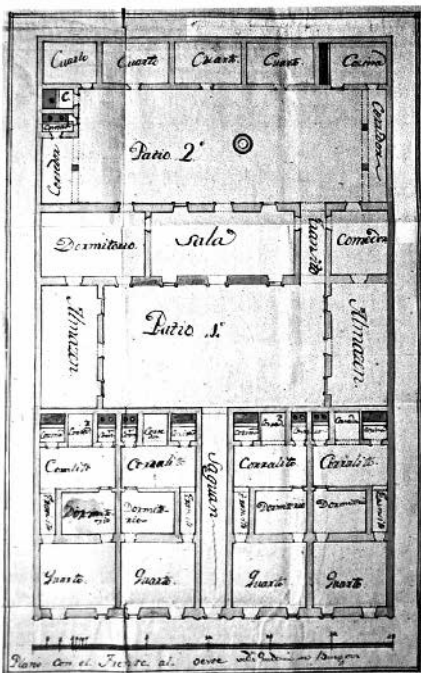
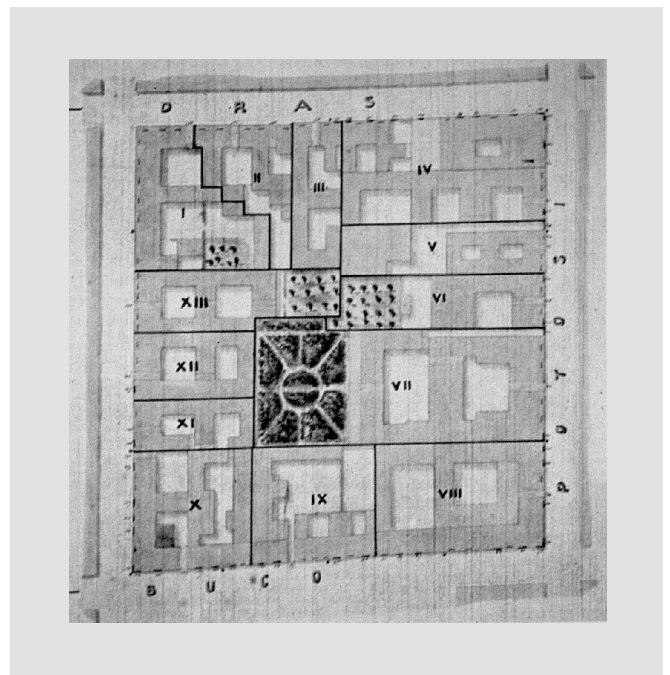
Casa del Poeta Trágico, Pompeya. Las habitaciones principales se disponen sobre los patios en el interior del edificio, sobre la calle se disponen locales comerciales de alquiler.



Casa de Prudencio Burgos, Buenos Aires, 1786, fachada y planta. Como en la tradición mediterránea, lo importante es el interior del lote, donde las habitaciones principales se organizan alrededor de patios. El frente sobre la calle se destina a viviendas de alquiler.



Manzana colonial de Buenos Aires, cuadrada, de gran superficie y poco perímetro. (Pedro Beare, 1860)



tiene un ancho constante de 200 pies y un largo que varía de 420 a 900 pies, surge una correspondencia obvia. Las dimensiones de la manzana son siempre un producto entero del lote típico, que tendrá 20 pies de frente por 100 de fondo (en situaciones más generosas se adoptaban 25 pies de ancho, y otras más exiguas llegan a los 18 pies). La propia forma de la manzana es una consecuencia directa de las características del tipo edilicio. Este supone un patrón de ocupación en que lo edificado constituye un anillo periférico, de modo que la forma rectangular aparece como la respuesta formal que ofrece mayor perímetro a menor superficie y, por lo tanto, la posibilidad de alojar más viviendas por unidad de superficie.

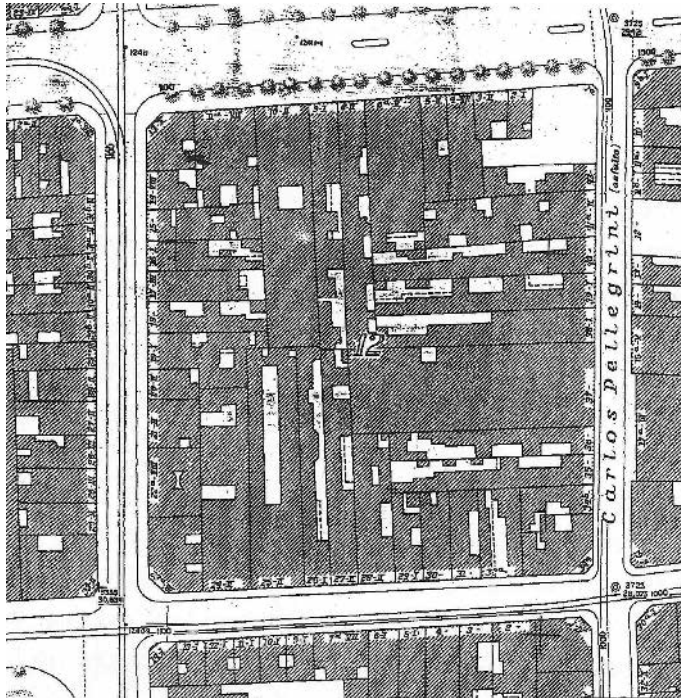
Puede verse en estos casos que el diseño de la manzana consiste en la búsqueda de una invención capaz de alojar la mayor cantidad de unidades iguales en una situación equivalente y en una superficie que está limitada tanto por el costo de la infraestructura de la ciudad (sea ésta una muralla defensiva o las instalaciones modernas de servicios públicos), como por la necesaria continuidad de las calles. El tipo edilicio es aquí, al igual que lo era en Montapazier, el dato, el punto de partida para el diseño de la manzana.

El referente más lejano del tipo edilicio que los españoles importaron a las costas del Río de la Plata, es la casa romana de patios, que se extendió por el Mediterráneo, y que provenía a su vez de la tradición griega. La Casa del Poeta Trágico en Pompeya ilustra este tipo: las habitaciones principales de la casa se disponen alrededor de patios interiores. En oposición, sobre el frente que da a la calle, aparecen locales para la servidumbre o locales de alquiler como en este caso específico. De manera que esta es una casa que privilegia su interior por sobre el frente, y para desarrollar los patios interiores requiere, por lo tanto, de un lote profundo de considerable superficie. Esta situación es análoga a la de las casas que los conolizadores españoles construirían en Buenos Aires. En el ejemplo de la casa de Prudencio Burgos (1786), se observa que las habitaciones principales se disponen alrededor de un patio interior, éste se relaciona con la calle a través de un pasaje o zaguán. Más hacia atrás un segundo patio es rodeado por las habitaciones secundarias y de servicio. Ninguna habitación de la casa está en relación con la calle pues entre ambos hay cuatro pequeños departamentos o casas de alquiler que aíslan la casa del exterior. Esta disposición requiere de lotes muy profundos y amplios, más si se considera que el tipo se desarrolla exclusivamente en planta baja. De manera que la superficie de los lotes, y consecuentemente también la de la manzana, sería el factor crítico de diseño. La manzana cuadrada de la traza de Garay para Buenos Aires (1580) tiene 140 varas de lado (~121 mts.). Es una respuesta totalmente adaptada a esta circunstancia tipológica, pues la forma cuadrada asegura la mayor superficie con el mínimo perímetro.

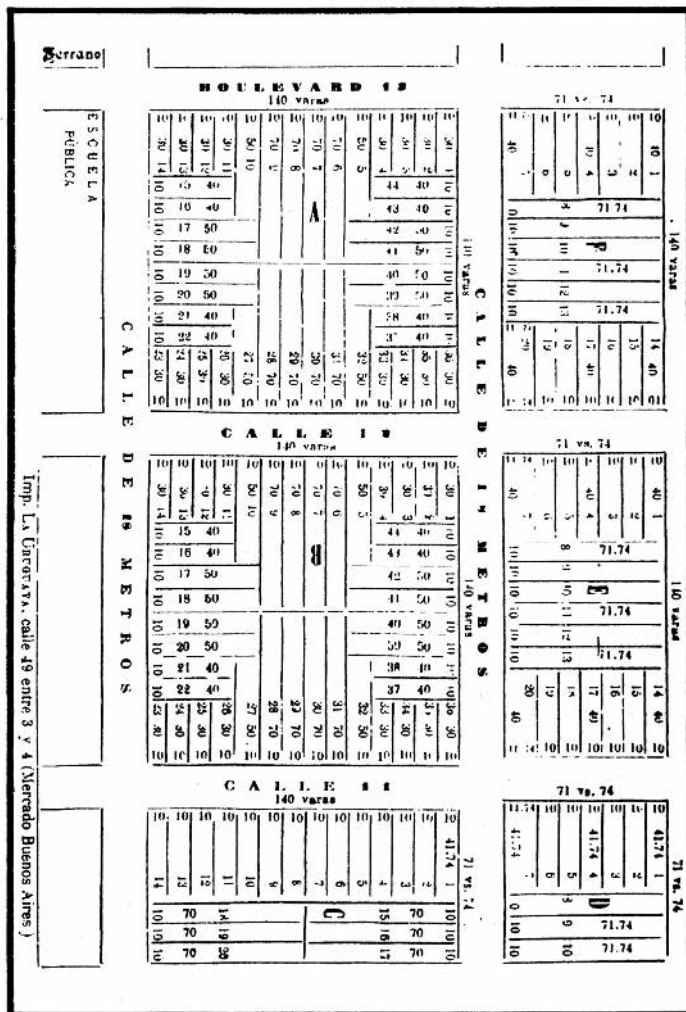
Pero si en el origen de estas ciudades puede verse en el tipo edilicio el dato que condiciona y determina el diseño de la manzana, no es menos cierto que la historia subsiguiente demuestra que la permanencia de la manzana sería mayor que la de los

edificios que aloja y que la de los lotes que estos ocupan. A la vez, se hace obvio que con el continuo cambio de las condiciones económicas y sociales también cambiarán los tipos edilicios dominantes. Ya a mediados del siglo XIX el crecimiento de Buenos Aires había densificado significativamente las manzanas del área central, produciendo una subdivisión cada vez mayor de sus lotes. Ante la escasez creciente de la tierra, las parcelas fueron subdivididas una y otra vez, dando como resultado lotes cada vez más angostos que presionarían, a su vez, sobre el tamaño de los patios de la casa colonial, hasta que estos cambios cuantitativos terminan por producir un cambio cualitativo. Esto sucede en el momento en que los patios y las habitaciones llegan a la menor dimensión socialmente aceptable. Surge entonces un nuevo tipo estable, la “*casa chorizo*” o *casa de 1/2 patio*, pues su configuración resulta de la partición virtual de la casa colonial de patios mínima por su eje central. El lote que ocupa tiene 10 varas (8,66 mts.) de frente, con una profundidad variable según su posición dentro de la manzana. De manera que este tipo edilicio que se consagra como el tipo dominante a fines del siglo XIX, es ahora una consecuencia de las preexistencias formales de la manzana y de las posibilidades de subdivisión del loteo preexistente. Puede verse entonces una inversión causal en las relaciones recíprocas entre tipo edilicio y manzana, pues ahora es la manzana preexistente y su loteo, lo que condiciona y determina el nacimiento de este nuevo tipo edilicio. Sin embargo, ya a principios del siglo XIX podrá observarse que en los alrededores de la antigua ciudad, la traza de los nuevos barrios porteños, como en Colegiales, es realizada sobre la base de una manzana que también es cuadrada, pero cuyo loteo está compuesto por unidades modulares de 10 varas de ancho. De manera que el mismo lote que en el centro de la ciudad había resultado de la subdivisión *in-extremis* de las manzanas originales, ahora es el dato, la pieza modular que arma el nuevo amanzanamiento de la periferia donde la “*casa chorizo*” es el tipo edilicio emergente que se va a construir.

Hay una interacción entre manzana y tipo edilicio, en que alternativamente cada uno aparece como la causa del otro: la manzana al constituirse en el recipiente indeformable que condicionará la transformación tipológica, el tipo edilicio al constituirse en el componente elemental de las nuevas manzanas. De manera que en esta alimentación mutua de datos entre la manzana, el loteo y el tipo edilicio, vemos fluir información arquitectónica. La información dimensional y formal que la manzana existente aporta al loteo en cuanto condiciona su englobamiento, o subdivisión como en este caso, y la que el lote aporta al edificio, en cuanto condiciona su proyecto. Y en el sentido inverso, la información cultural que la tipología edilicia aporta al diseño del loteo y de las nuevas manzanas en cuanto se constituye en el dato principal para su diseño.

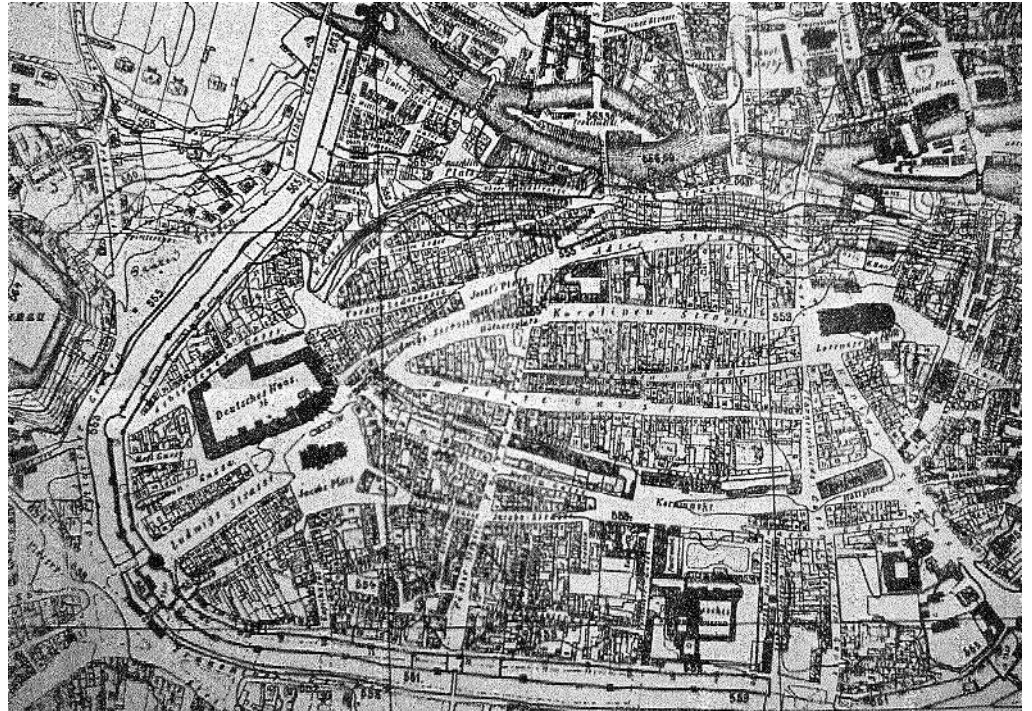


Manzana de Buenos Aires, 1943. El proceso de la subdivisión progresiva producirá lotes angostos, matriz formal condicionante del desarrollo de los nuevos tipos edilicios.

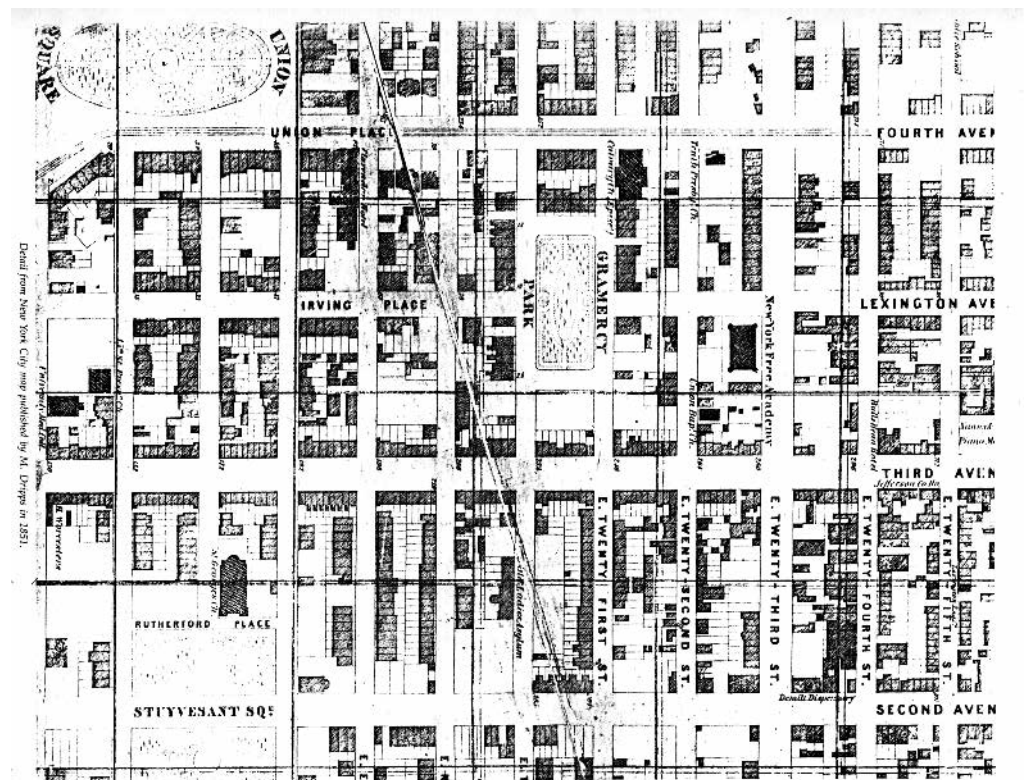


Manzanas de 140 varas de lado, con lotes de 10 varas. Plano de loteo en las inmediaciones de La Plata, Pcia. de Buenos Aires, 1888. Ahora el diseño de la manzana y su loteo obedece a la preexistencia de tipos edilicios angostos desarrollados durante el siglo XIX: la casa de Medio Patio (o casa chorizo), y la Casa de Medio Jardín. (Tomado de Alberto S.J. de Paula, "La Ciudad de la La Plata: sus tierras y su arquitectura", Ediciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1987)

Fragmento del plano de Nüremberg (Tomado de "La práctica del Urbanismo" de Sir Raymond Unwin) La ciudad medieval nos remite a la construcción de la manzana, no como un proyecto abstracto, sino como el resultado de un proceso de acumulación producido a lo largo del tiempo.



Manhattan, fragmento del plano Dripps, 1851, zona de Gramercy Park. Pueden verse a las manzanas como la matriz formal apta para acomodar un tipo de edificio previamente reconocido como un estándar social.





## Relaciones recíprocas entre edificio, manzana y trazado

El trazado puede asumir la característica de un resultado, el resultado del proceso histórico de acumulación producido por la progresiva construcción de edificios. O el de un instrumento, un proyecto que precede a la construcción misma de los edificios y que permitirá levantarlos progresivamente dentro del orden por él prefijado. En el primer caso, el trazado es la consecuencia de un conjunto de acciones independientes, la agregación de edificaciones en forma más o menos contigua sobre el territorio. Este no estaba explícito en la voluntad individual de cada constructor, pero surge como la consecuencia necesaria del agregar las construcciones dejando el espacio público mínimo necesario para relacionarlas (calles). Surge así la manzana, y con la multiplicación de éstas el trazado. El trazado no son las construcciones mismas, aunque éstas le hayan dado origen. Este adquiere su propia entidad como sistema, siendo en adelante el organizador para toda transformación ulterior del tejido edificado.

O sea que se ha invertido la relación condicionante, si en un principio fue la disposición de las construcciones lo que definió la forma de la manzana, en adelante será la manzana y su loteo lo que condicionará la posición y la extensión posible de las edificaciones.

Quizá la primera situación pueda parecernos lejana, habituados al dominio de la previsión sobre la improvisación, pero esta es la manera en que se configura todavía hoy el trazado *de-facto* de las villas de emergencia de Buenos Aires o de las favelas brasileñas. Es este también el origen del trazado de la mayoría de las ciudades medievales, con sus intrincadas y aparentemente caprichosas calles. Y es, a la vez, el origen del trazado y la manzana como idea, como concepto, y como instrumento de proyecto.

En el segundo caso, el trazado surge como un medio de proyecto, de proveer de antemano un orden a la agregación a los edificios. El trazado antecede y condiciona la construcción de los edificios aunque, como es lógico, su diseño se sustenta en la preexistencia de una determinada tradición tipológica, en el reconocimiento de un tipo edilicio dominante que está culturalmente aceptado.

La misma descripción le cabe al origen del loteo. Este puede ser el resultado de la subdivisión progresiva de una manzana antes indivisa, o bien de un proyecto de fraccionamiento que es previo a la edificación dentro de la manzana.

Tanto en el origen del trazado y la manzana, como en el del loteo, pueden advertirse estas dos modalidades. La primera se corresponde a la de una serie de acontecimientos históricos acumulados sobre una misma porción del territorio bajo la forma de edificación. Cada acontecimiento es independiente del otro. Así la subdivisión de un lote en donde hay una edificación, realizada con el propósito de obtener un beneficio del excedente de terreno que la edificación no ocupa, obedece a la decisión individual de su propietario, y la forma

precisa de las nuevas fracciones, a la forma del lote original, la posición de las construcciones preexistentes, y a la aptitud comercial de la nueva fracción. Pero otra subdivisión, en otro lote de la misma manzana, realizada por otro propietario con idéntico propósito, será independiente de ésta en cuanto decisión, y estará condicionada morfológicamente según las tensiones de sus propias y particulares características. De manera que el proceso está signado por las particularidades de cada decisión, pero es el conjunto de las decisiones, materializadas en construcción, lo que determina finalmente un patrón formal, el loteo resultante.

La segunda modalidad asume la forma de un único acontecimiento bajo una única decisión. Un proyecto que describe lotes, o dominios de acción diferenciados, susceptibles de acciones de construcción en adelante independientes y separadas en el tiempo. La formalización y consolidación del proyecto, por ejemplo el loteo de una manzana, requerirá de un proceso en el tiempo: su demarcación sobre el territorio, la enajenación de las distintas fracciones y, finalmente, la construcción de cada una de ellas. De manera que en ambas modalidades, puede verse una especie de mapa, un plano o delimitación del territorio, que precede o sucede a la construcción de los edificios. Un sistema formal que establece una relación de orden entre los edificios, entre lo edificado y el espacio urbano y entre las calles mismas.

Lo importante es destacar que tanto el trazado y la manzana como el loteo, adquieren una entidad autónoma como elementos de control de la transformación-construcción de la ciudad. Esta autonomía queda definida por su independencia respecto de las edificaciones y por su nivel de generalidad como organizadores de la estructura urbana, o sea por su escala. La generalidad del trazado será mayor que la de la manzana, y la de ésta mayor que la del lote.

### **Relaciones entre trazado y estructura territorial**

Retomando el ejemplo de la ciudad medieval, puede apreciarse una lógica dimensional y formal en la conformación de las manzanas resultantes de la agregación de las construcciones. Las manzanas tienden a adquirir el mayor tamaño posible dentro de las limitaciones que les impone la necesidad de continuidad del espacio urbano. Y, a la vez, tienden a la mayor compacidad, dejando la menor separación posible entre los edificios que alojan. Resultado de estas dos tensiones, la que impone las características de la tipología edilicia y la que le impone la continuidad del espacio urbano, es la forma generalmente angosta y alargada de las manzanas medievales. El lado más largo de esta manzana está casi siempre orientado en una forma aproximadamente radial, formando el lado de calles que tienden a unir el centro o corazón de la ciudadela, con las puertas de las murallas. De manera que las calles resultantes

de este tipo de agregación, pueden dividirse en dos grupos. Unas que son el resultado de la necesidad de limitar el tamaño de la manzana para permitir conexiones transversales (calles) a su sentido longitudinal. Estas son las que pertenecen al nivel del trazado. Y otras, cuya forma extensión y posición, deben su razón de ser, no ya a presiones que provienen del interior de la manzana o de las relaciones entre éstas, sino a condiciones de mayor generalidad que provienen de la posición relativa de elementos externos a ellas, relacionando la plaza del mercado, el palacio, la iglesia y las puertas de la ciudad. Este grupo de elementos primarios y de calles principales constituyen un orden más general: la estructura territorial de la ciudad.

Mientras el trazado es por definición repetitivo y neutro, como la trama de una tela respecto de una prenda, la estructura territorial es la base formal de la ciudad. En este sentido, el trazado queda definido como un estrato de la organización formal de la ciudad que es relativamente independiente pero que, a la vez, está subordinado al de la estructura territorial. Quizá nada muestre con mayor fuerza esta relación de subordinación, como la operación haussmaniana sobre París, donde la estructura de edificios públicos, boulevares y avenidas se inscribe sobre el trazado preexistente, haciendo ostentación, sino de su indiferencia, de su relativa independencia respecto de éste.

Las calles no conducen a ningún lugar, pues conducen a todos los lugares, a los infinitos edificios anónimos que por naturaleza son los edificios de vivienda. Las avenidas, en cambio, relacionan los edificios y los ámbitos públicos de la ciudad, dándole con ello una unidad y un orden que las calles, en su extrema repetición y frecuencia, serían incapaces de otorgarle. Sin embargo, esto no significa que la estructura de monumentos y vías principales o avenidas no pueda estar inscrita sobre la misma trama formal que el trazado. En el caso de la apertura de las avenidas de Buenos Aires, conceptualmente una operación análoga a la haussmaniana, éstas se inscriben o bien sobre el propio recorrido de calles preexistente (Belgrano, Corrientes, Córdoba), o bien orientadas por la preexistencia de su trama modular como el caso de la Avenida de Mayo o de las Diagonales. Aquí, igual que en París, la aparición de una estructura de mayor generalidad que la del trazado se hizo necesaria cuando el tamaño que había tomado la ciudad hizo evidente que el trazado era insuficiente para organizar un territorio urbano ahora mucho más vasto, haciéndose necesaria una estructura de mayor generalidad.

En las situaciones descritas, el trazado y los elementos estructurales se van configurando simultáneamente, como en la ciudad medieval, o gran parte de la estructura es posterior al trazado, como en París o Buenos Aires. Pero también es posible que ambos se encuentren superpuestos en una misma operación y una misma matriz formal, como en la traza del siglo XIX de Manhattan. Allí el dato de la manzana y el trazado operan como la trama modular para el proyecto de la estructura. Las avenidas o calles principales (Park Avenue, las calles 34 y 42, etc.) son el resultado de una jerarquización del sistema neutro del



trazado. Prácticamente el único elemento estructural previo sobreviviente a la expansión de Manhattan es el antiguo camino de acceso: el ondulado recorrido de Broadway.

Si se analiza el crecimiento de Buenos Aires durante la expansión que sucede al agotamiento de la traza fundacional, puede verse con claridad cómo los diversos fragmentos de trazado obtienen su orientación de los elementos estructurales preexistentes, principalmente el recorrido de los caminos de entrada a la ciudad que a la larga se convertirían en las grandes avenidas porteñas: Rivadavia, Santa Fe, etc. Algunas de éstas, como el camino del alto o Avenida Cabildo, debían a su vez su orientación a la propia geografía, en este caso la costa del río. Eventualmente la división de la propiedad juega también un rol importante. A primera vista resulta sorprendente la correspondencia entre la orientación de los trazados y la forma del parcelamiento rural preexistente (como en la traza fundacional de Belgrano), pero debe notarse en estos casos, que esta correspondencia está precedida por la aparición de calles estructurales entre los deslindes de las propiedades. De manera que es esta estructura de caminos rurales a la que se aviene el trazado posterior. En contraste, en el caso de Manhattan el trazado y la nueva estructura territorial del siglo XIX se superponen compulsivamente sobre la subdivisión de la propiedad preexistente, como puede apreciarse en la zona de Gramercy Park del plano de S. Ruggles de 1831.

### **Estructura de la construcción**

No puede dejar de relacionarse el hecho de que la ciudad sea una construcción colectiva, con las particularidades operativas de su construcción. Ya que como producto de una multitud de acciones de construcción diferenciadas, de alcance más o menos general, la forma de la ciudad en cualquier momento dado, es el resultado de su acumulación. No es imposible identificar a cada uno de los múltiples actores institucionales e individuales que van tomando aspectos de este diseño y esta acción. Municipio, propietarios, compañías constructoras, agentes inmobiliarios, asociaciones de vecinos, compañías de servicios públicos, comerciantes, etc..

Estas acciones son más numerosas cuanto más particulares, e inversamente, menos numerosas cuanto más generales en su alcance. A la vez, cuanto más particulares son más precisas y concretas y, cuanto más generales, tanto más abstractas e indeterminadas. Así la definición concreta que en cuanto objeto tiene el edificio, contrasta con el carácter indefinido y abstracto, en cuanto es proyecto más que concreción, del plan del trazado. Ninguna de estas acciones, ni las parciales ni las generales, tiene un efecto determinante, sino solo condicionante de la forma urbana. Las primeras en razón de su propia condición puntual, las segundas, aunque generales en su alcance, por estar referidas a un aspecto parcial de

la forma. Así mientras el edificio, como construcción, está formalmente determinado en su materialidad, el trazado aunque afecte una gran porción del territorio, solo está enunciando una delimitación que recién se formalizará y materializará con la ulterior acumulación de acciones más parciales.

La transformación de la ciudad está así ordenada por la fuerte sistematización de sus componentes y por la recurrencia de sus mecanismos de agregación y combinación. Estas constantes están profundamente arraigadas en la propia cultura y en la misma naturaleza técnica de la construcción. Tensionadas por el costo de la construcción y la necesidad de concentración que supone lo urbano, el patrón de los asentamientos urbanos ha decantado en una cultura formal que se recrea a sí misma, no en la forma de la ciudad, sino en la forma de construir la ciudad. En una manera de relacionar espacialmente sus componentes y en una secuencia específica, aunque compleja, de operaciones de construcción.

De manera que así como la manzana de Manhattan es distinta que la de Buenos Aires, tanto como la "*brownstone house*" se diferencia de la "*casa chorizo*", y la estructura formal de avenidas y calles principales neoyorquinas se diferencian de las porteñas, en contraposición podemos ver que las relaciones entre estos elementos, el tipo edilicio, la manzana, el trazado y la estructura física, son siempre análogas, aún para ciudades de culturas tan diversas. No sólo en la jerarquía formal que asumen dentro de la morfología concreta de cada ciudad, sino también en las relaciones que se establecen entre ellos a lo largo del proceso de transformación-construcción de la ciudad.

Las distintas acciones de construcción van configurando patrones de asentamiento y, con éstos las manzanas, el trazado y la estructura de la ciudad. Podemos ver que el conjunto de estas acciones independientes necesariamente genera órdenes o sistemas organizativos de una escala creciente. Estos sustentan la información morfológica necesaria para la transformación del sistema o estrato organizativo de la escala inmediata inferior. La estructura sintáctica que regula la información para construir y transformar la ciudad está así organizada en escalas o estratos de información contenida en lo construido. Cada estrato es relativamente independiente de los demás y contiene un cierto nivel de información necesario para la transformación de los demás sistemas. Esta información así ordenada, es la base de datos necesaria para toda acción de construcción de la ciudad, sea ésta muy general o muy puntual, pues cada escala del sistema organizativo define una cierta especificidad de la forma urbana y condiciona un cierto tipo de acciones de construcción.

Habiendo descripto el origen histórico de los distintos sistemas organizativos de la ciudad, estos pueden entenderse como estratos informativos pues en ellos están depositados los datos para el cambio y la transformación ulterior de la ciudad. Estamos en condiciones de describir la manera en que interactúan entre sí: la información construida de la ciudad se encontraría organizada en estratos jerárquicamente relacionados por su escala. De mayor a menor:

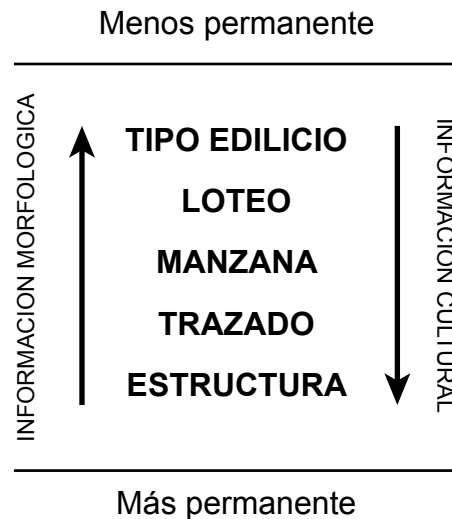
- a) Estructura Física: las plazas y caminos o avenidas principales, los monumentos y edificios cívicos, la infraestructura pública, y la propia geografía del territorio
- b) El Trazado: el patrón de la secuencia de calles
- c) La Manzana
- d) El Loteo
- e) La Tipología Edilicia

Cuanto mayor es la generalidad del estrato, mayor es también su permanencia en el tiempo. E inversamente, cuanto menor es la escala del estrato, menor es su permanencia. Así, el estrato que contiene los edificios, es menos permanente que aquel del loteo, de manera que cuando un edificio es demolido, subsiste la información del lote. Cuando dos lotes son englobados en una fracción de mayor tamaño, su forma subsiste en la de la nueva fracción, pero aun si todos los lotes de una manzana son englobados, entonces lo que permanece es el perímetro de la manzana como un contenedor que es indeformable ante los cambios del loteo, pues pertenece a un estrato organizativo de mayor generalidad que éstos y, por lo tanto, de mayor permanencia en el tiempo.

De la misma manera, las transformaciones en el trazado no afectan sustancialmente la estructura de caminos, edificios cívicos y plazas principales de la ciudad. Así, el amanzanamiento de una fracción indivisa como la chacra de los Olivera en el bajo de Flores, no altera el rol de las avenidas o vías principales que la limitan, como Rivadavia, cuyo sentido se encuentra en referencia a puntos de tensión más alejados y también más generales.

Cuanto mayor es la generalidad de un estrato, mayor es el consenso necesario para modificarlo y el costo económico de la operación. Así, las modificaciones sobre la estructura física o el trazado están sujetas a decisiones de tipo institucional. E inversamente, en la escala menor, la del edificio, basta una decisión individual para modificarlo. De manera que los distintos estratos se encuentran jerárquicamente relacionados, los de menor escala reciben de los de mayor generalidad la información morfológica (posicional, dimensional, y de orientación) necesaria para su transformación-construcción. A la vez los estratos de menor generalidad son los que proveen la información necesaria para las acciones de construcción de los estratos superiores. Pero esta información es de tipo cultural, es decir que no se trata de un dato preciso y geoméricamente objetivo como en el caso anterior, sino que se trata de información de tipo estadístico. Así, quien decide realizar un loteo, si espera que éste sea comercialmente exitoso, lo que observa es cuál es la tipología edilicia emergente, y esta observación se realiza sobre la ciudad misma, es decir sobre el conjunto de los edificios que la gente construye, compra, y está dispuesta a habitar de buena gana. De la misma manera, el diseño de la manzana típica para un nuevo trazado, tomará como dato modular la forma y dimensión del lote típico. De manera

que de lo general a lo particular, fluye información de tipo morfológico, y de la escala menor a la mayor, fluye información de tipo cultural. Este orden sintáctico es la esencia misma del fenómeno urbano, pues define la propia posibilidad de su construcción colectiva, esto es, de su construcción como objeto de la cultura.



### Los actores de la construcción

Esta construcción colectiva es acometida por diversas personas, pero también por diversas clases de personas que ocupan roles diversos en la sociedad, cada uno de las cuales cumple una función específica en el traslado de información sintáctica entre los distintos estratos de la organización morfológica de la ciudad. Cada actor de este proceso representa un aspecto particular de la problemática urbana: la pertinencia del tipo edilicio considerado, la eficiencia del loteo, la continuidad del sistema de calles, el tendido de las redes de servicios entubados y de cables, el transporte público, el equipamiento comunitario y comercial.

Estos aspectos son en la mayoría de los casos contrapuestos, y cuando se privilegia uno necesariamente se desfavorece a los demás. Así cuando se inicia un nuevo loteo en una fracción indivisa, los propietarios desean obtener el mayor número de lotes, mientras los asesores inmobiliarios alertarán sobre la necesidad de no sacrificar la aptitud comercial de los lotes a la cantidad, y la municipalidad propugnará un amanzanamiento que dé continuidad al sistema de calles preexistentes, sin atender en cuánto disminuye el beneficio comercial de sus propietarios. Los vecinos insistirán en pavimentar ahora la cuadra que más casas tiene, mientras la asociación

de comerciantes favorecerá otra que consolida un vínculo estructural entre la zona y el resto de la ciudad.

Lo interesante de la identificación de cada uno de los aspectos proyectuales del problema con un actor y un interés distinto, es que asegura la consideración de todos los aspectos. Asegura su consideración y su deliberación, y con ello la posibilidad de agotar las alternativas proyectuales, pero esencialmente asegura la pertinencia del plan, y que éste cuente con el apoyo de los constructores, o sea de la comunidad en su conjunto.

En primer lugar esto es importante pues todos los aspectos (y por lo tanto los intereses) tienen lo que podríamos llamar una base técnica legítima, aún la mayoría de los que parecen estar guiados exclusivamente por intereses personales o sectoriales. Y en segundo lugar, la deliberación y el acuerdo son necesarios, pues no solamente es preciso que el proyecto ofrezca una solución técnica adecuada, es también necesario que cuente con la adhesión de todos los actores. Pues si ha de tener éxito, será necesario que todos comprendan cómo participar de él una vez que ha sido aceptado, ya que el plan es justamente un acuerdo para la acción, un acuerdo para poder acometer en lo sucesivo la construcción colectiva de la ciudad.

La gestión urbana consiste, precisamente, en crear los acuerdos y el consenso necesario para que los distintos aspectos se compatibilicen entre sí en la forma de un plan comprensivo y flexible. Un diseño urbano donde no prima la satisfacción de uno de los intereses en juego, sino la forma que hace que todos los aspectos se potencien entre sí.

- (1) Claude Levi-Strauss, "*Antropología Estructural*", Editorial Universitaria de Buenos Aires, 1984
- (2) Aldo Rossi es quien revaloriza el carácter colectivo de la construcción de la ciudad, ver "*La Arquitectura de la Ciudad*", Ed. Gustavo Gilli, Barcelona 1981
- (3) La analogía del "bricolage" está tomada de Colin Rowe y Fred Koetter que la desarrollan en "Ciudad de colisión y la política del bricolage", *Ciudad Collage*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1981
- (4) Unwin, Raymond, "*La Práctica del Urbanismo*", Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1984
- (5) Aldo Rossi, "*La Arquitectura de la Ciudad*", Ed. Gustavo Gilli, Barcelona, 1981
- (6) Rossi, op. cit.
- (7) Philippe Panerai, "*Expansión Urbana de El Cairo*", conferencia en la Fac. de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Belgrano, 1987

## Capítulo 6

### SOBRE EL DISEÑO URBANO

#### La ciudad inmediata y la ciudad mediata

El diseño de una ciudad apunta generalmente a una expectativa más o menos inmediata. Esto ha sido así históricamente por lo general, y por otra parte esta completamente justificado. Llamo la *ciudad inmediata*, a aquella que conformará el primer proyecto de ciudad, o el primer sedimento de construcciones. En oposición podemos llamar *ciudad mediata*, a aquella que con el correr de los siglos, y con la sustitución de los edificios originales se va modelando como una acumulación en la que persisten ciertos rasgos de la ciudad original, el plan fundacional, algunos monumentos o edificios cívicos, etc., pero sobre los que se han superpuesto sucesivos estratos de nuevas construcciones, pero también nuevas calles, avenidas, plazas y parques, y multitud de acontecimientos antes impredecibles.

Siempre la *ciudad mediata*, está condicionada por la *ciudad inmediata* que la antecedió, de la que conserva los elementos más permanentes. De manera que las posibilidades de transformación de la *ciudad mediata* están determinadas por la flexibilidad y la capacidad de adaptarse a las cambiantes circunstancias de los elementos que perduraron de la *ciudad inmediata*.

Si observamos la evolución de la tipología edilicia de Manhattan, resulta evidente que no estaba en las previsiones de quienes realizaron la traza del siglo XIX el hecho que a la larga esas mismas manzanas estarían ocupadas por edificios de 50 pisos. Entre entonces y esta posibilidad mediaba la invención del ascensor y cambios radicales en toda la sociedad.

La pregunta que cabe entonces al diseñador urbano es si su diseño debe enfocarse exclusivamente hacia la *ciudad inmediata*, esto es a la consideración de la tipología emergente y las condiciones socio-económicas de ese momento presente, o si debe a la vez considerar la posibilidad de una flexibilidad, tal que su diseño sea pasible de adaptarse a distintas situaciones, a distintas densidades de ocupación, a distintos usos y a distintas intensidades de movimiento y transporte.

En este segundo caso, surge un inconveniente interesante. Pues cuanto más adaptado sea un diseño a una situación particular, lógicamente debería ser menos flexible y menos receptivo a situaciones diferentes. E inversamente, cuanto menos específico y más abierto es un diseño, menor capacidad tendrá para resolver con justeza una circunstancia específica.

En todo caso, aún con estos inconvenientes, hay razones valederas para no descartar la necesidad de alguna consideración respecto de la *ciudad mediata*. Si volvemos sobre la historia de Manhattan, podemos advertir que si bien es cierto que en amplios sectores de la ciudad, como el Midtown, la tipología ahora dominante es completamente distinta, y hasta incompatible con la que estaba implícita en la *ciudad inmediata*, también es cierto que en vastos sectores de la ciudad todavía subsisten de buena forma, ocupados por el tipo edilicio sobre el cual se había diseñado el trazado original.

Esto quiere decir, que así como en el corto período de 100 años varió considerablemente la tipología edilicia y la densidad edificada de algunas zonas, en otras esto se mantuvo aproximadamente estable. A esta misma alternativa está sometida toda nueva ciudad, por lo tanto, no es posible asegurar en qué áreas de una ciudad nueva eventualmente variará la densidad respecto de la que podía preverse al momento de su trazado. Es relativamente impredecible qué áreas de una ciudad, y por lo tanto de un trazado, se densificarán más intensamente. De manera que el diseño de la ciudad inmediata, no puede obviar la posibilidad de una ciudad mediata que será de una densidad imprevisible, en sectores también relativamente imprevisibles.

### **Sobre las regulaciones de tejido**

Ante el descontrol visual del tejido urbano no son pocos los que reaccionan, casi naturalmente, exigiendo más regulaciones que sean a la vez más rígidas. Pues se concluye, en algunos casos apresuradamente, que la causa del desorden es necesariamente la falta de un ordenamiento o planificación central. Como si el propio accionar libre e independiente de los constructores careciera por completo de algún tipo de consenso social sobre qué y cómo construir. De hecho muchas de las ciudades que hoy admiramos por su homogeneidad, como las ciudades medievales, no adquirieron esa unidad de carácter sino del propio consenso tipológico entonces existente entre sus constructores.

Es necesario distinguir entre el proyecto urbano y el control del proyecto de los edificios. Cuanto más débil es el primero, tanto más fuerte tendrán que ser los condicionamientos sobre la edificación. E inversamente, cuanto más definido sea el proyecto urbano, menos necesario será condicionar a los edificios.

Una calle con edificios entre medianeras de la misma altura, o sea edificación continua, tolerará una extraordinaria variación formal y estilística entre los edificios sin perder su unidad y su carácter. Una calle flanqueada por casas exentas, retiradas y desalineadas respecto de ésta, necesitará de una enorme disciplina estilístico-formal por parte de los edificios para adquirir unidad, una identidad y un carácter distintivos.



En este último caso, no importa cuán estrictas sean las regulaciones de edificación, nunca son suficientes para asegurar la homogeneidad visual de un barrio. El caso de la vivienda “moderna” proyectada por el A. Ames para Seaside (1), una ciudad en donde las regulaciones pueden considerarse fuertes, alcanzando incluso a la especificación de los materiales, es un claro ejemplo de cómo una casa que cumple con todas las regulaciones de tejido, es caracteriológicamente distinta, y hasta incompatible con las viviendas predominantes. Y una demostración de que la homogeneidad visual alcanzada por la ciudad obedece a algo más que las regulaciones.

Siempre que vemos un barrio con un carácter definido y homogéneo en su tejido edificado, esto se debe, en una gran proporción, al consenso de la población sobre cómo construir, o sea a un consenso sobre la tipología edilicia. En otras palabras, una regulación nunca podrá ser tan fuerte como para asegurar la unidad estilístico-morfológica del tejido edificado y permitir a la vez un mínimo grado de libertad y variedad al proyecto de los edificios.

Cuando una reglamentación es tan postulativa como para conseguir esa unidad de carácter, entonces inevitablemente es incapaz de permitir la variedad. Se aproxima a las mismas limitaciones del diseño urbano cuando reduce la ciudad a un “conjunto habitacional” (2), o sea a un proyecto de arquitectura en que edificio y ciudad son lo mismo: el aburrimiento, la repetición o la variación visualmente irrelevante.

La regulación y el diseño urbano que ésta intenta llevar adelante no deben ser sino la expresión de un consenso que se ha logrado construir entre todos los constructores de ese espacio público que está siendo regulado. La regulación debe ser el contrato que formaliza el acuerdo por parte de la comunidad para construirlo de una determinada forma y no de otra. Históricamente, ese acuerdo, fuese explícito o no, se cimentaba en la tradición: en un repertorio conocido de espacios públicos, en una tipología edilicia propia y una técnica constructiva.

De vuelta deben distinguirse dos dimensiones del problema. Una dimensión mediata y otra inmediata. Pues como hemos visto en el caso de la historia de las regulaciones de edificación de Buenos Aires, en el largo plazo, el desorden fue más bien el resultado de un exceso de afán regulatorio que esterilizó el consenso que la propia sociedad tenía respecto de la tipología edilicia. Prueba de esto es que en los barrios donde la presión inmobiliaria era baja, y por consiguiente los edificios no se veían obligados a calcar los modelos postulados por las normas para explotar al máximo el potencial construible, el desorden es mucho menor aunque las posibilidades de variaciones proyectuales en la práctica fueron mayores. Diversos barrios de la ciudad de Buenos Aires con un tejido aceptablemente homogéneo son prueba de esta situación.

No debe verse en estos argumentos una crítica al hecho mismo de regular. Las regulaciones, como las leyes, pueden ser buenas o malas. Instrumentos utilizados en consonancia con los propios mecanismos de transformación de lo urbano o con el objeto

de suprimirlos para convertir lo construido en una forma inerte y sin vida. Esto último es lo criticable, el utilizar las regulaciones de edificación para arrebatarse a la ciudad (y por ende a la sociedad) la condición colectiva de su construcción. Por el contrario las regulaciones pueden ser el medio eficaz de resolver los desajustes del proceso de construcción y transformación de la ciudad. Pero es necesario, en ese caso, conocer no sólo qué es lo que se persigue, sino también cómo producirlo o, dicho de otra manera, la técnica de la regulación. De lo contrario puede caerse involuntariamente en lo que muchas veces: que las regulaciones no produzcan los beneficios para los que habían sido promulgadas y produzcan en cambio otros perjuicios que no habían sido previstos. (3)

Es necesario un mayor desarrollo en las técnicas de regulación, a lo que sólo se puede llegar mediante el estudio de las transformaciones urbanas y mediante el desarrollo de instrumentos especializados, como los modelos de simulación de crecimiento.

Dos aspectos deben considerarse para alcanzar un buen resultado en este sentido.

Por un lado, las regulaciones deben acompañar la tipología edilicia emergente, o sea aquella forma de construir sobre la que la sociedad ha establecido un consenso. De manera que las regulaciones se ocupen básicamente de coordinar una acción sobre la que ya existe un consenso informal, en ajustar los detalles, corregir desajustes, y controlar a aquellos que ponen un énfasis excesivo en la parte en perjuicio del todo. O sea aquellos constructores que no comprenden que no es necesario sacrificar la unidad del todo, para asegurar la identidad y la diferenciación de cada edificio. Se trata entonces de una regulación que encauza una fuerza y una voluntad existentes. No intenta cambiarla, sino darle un cauce donde desarrollarse. Puede, en todo caso, intentar crearla donde no la haya.

En segundo lugar el sistema de regulación debe estar organizado en dos órdenes relativamente independientes entre sí. Uno de mayor generalidad que prevé el control a largo plazo del tejido. Este debe encargarse de controlar el proceso de densificación del tejido, de manera que no se centra en la forma del tejido en un momento dado, sino en la manera en que éste se transforma. Su misión es asegurar la viabilidad del tejido en cualquier momento de su proceso de transformación. En general esta clase de regulaciones deberían asumir un carácter condicional, de manera que lo permitido va variando de acuerdo a lo existente. De esta manera, los parámetros se ajustan por sí mismos a la sucesión de acontecimientos que son sólo muy aproximadamente previsibles.

En un trabajo para la ciudad de Rauch (4) la densidad edificada permitida y la altura máxima de los edificios están en relación a la densidad edificada existente. Los incrementos entre uno y otro estado de densificación del tejido van marcando un ritmo de densificación compatible con el crecimiento de la ciudad, y con la convivencia posible de edificios de distintas características. Este tipo de controles son importantes en las ciudades jóvenes con un tejido poco consolidado, o donde se verifica una densificación importante.

Estas regulaciones pueden ser muy generales, y por lo tanto aplicarse indiferenciadamente a vastas áreas de la ciudad.

En contraste con ellas, otro nivel de control está conformado por regulaciones más particulares, que operando diferenciadamente barrio por barrio, sector por sector, tratan de controlar los problemas inmediatos del desarrollo del tejido y se encargan de dar forma a un determinado diseño urbano, controlando aspectos particulares del tejido de cierre de calles y plazas. Estas se refieren a una situación inmediata, en la que no se contempla todavía la densificación ulterior del tejido, sino que la regulación hace hincapié en la calidad del espacio y el paisaje urbanos, concebidos como un proyecto de ciudad que se fija como meta inmediata.

Por supuesto, debe comprenderse que aquí la idea de inmediatez y mediatez debe medirse en los tiempos del desarrollo urbano y no en un sentido llano. Lo inmediato se refiere en el caso del desarrollo de la ciudad, al completamiento de la primera generación de edificios en un área. Son períodos de tiempo variables, pues nunca es la misma la velocidad de crecimiento o de renovación de una ciudad. Puede tratarse de un período tan corto como de 30 años, o de uno tan largo que pueda parecer que la ciudad ha detenido para siempre su transformación. Una idea aproximada de los lapsos generacionales, puede obtenerse de la propia edad de los edificios que están siendo sustituidos en un momento dado de una ciudad.

Este es también el tipo de regulaciones que deben aplicarse en los casos en que se enfoca un completamiento de un tejido mayormente consolidado, actitud que en parte se empezó a aplicar en Buenos Aires a partir de 1982, cuando se condicionó la altura de los edificios a la de los vecinos. Se trata de completar el tejido densificándolo lo menos posible, en un área donde una densificación adicional se hace inaceptable en términos de hacinamiento y saturación. Esta es también la actitud que se ha adoptado en París, con el objeto de sanear el tejido y preservar la calidad del espacio urbano. Pero debe advertirse que este aumento en la presión regulatoria, debe ir acompañado de una especificidad proporcional en las acciones, que como en el caso de París, actúan sector por sector, manzana por manzana, y hasta edificio por edificio. Esto requiere de un estudio pormenorizado a la escala del edificio y de la calle, que no admite normas de tipo genérico para áreas indiferenciadas de la ciudad.

Se trata de dos órdenes posibles, un orden donde las regulaciones controlan la transformación más que la forma, controlan los aspectos de largo plazo y pueden ser muy genéricas. Y otro orden donde se controla la forma del espacio urbano, la compatibilidad entre los edificios y sus condiciones internas de habitabilidad. Estas últimas no pueden ser excesivamente genéricas, deben en cambio variar de sector en sector, e incluso de calle en calle según las premisas del diseño urbano, requiriendo un estudio particularizado de cada área y un relevamiento exhaustivo de la construcción existente. Son normas que se refieren a la forma del tejido y el espacio urbano, son locales y específicas, y contemplan un desarrollo inmediato de la ciudad. Las primeras deberían ser más duraderas, y conformar una base

jurídica igualitaria, para lo que es importante que controlen la densidad edificada. Las segundas se reformularían periódicamente, al compás de los movimientos de renovación edilicia de cada sector de la ciudad. Las primeras serían a la ciudad lo que su Constitución a una nación, las segundas equivaldrían a las leyes, más flexibles y adaptadas a las particularidades de cada momento.

Cuando Jane Jacobs (5) destaca el valor de la complejidad en el desarrollo y la vitalidad de las ciudades, se refiere específicamente a la mezcla de usos como factor positivo. Identifica también ciclos recurrentes de declinación, impulsados por mecanismos de autodestrucción que son desencadenados por la propia complejidad de un área exitosa. La diversidad de usos, según Jacobs, hace exitosa una zona, pero el propio éxito atrae más y más interesados. Pronto las actividades más redituables empiezan a desplazar a las menos rentables, y con ello se reduce la diversidad del área.

El juego de computación Simcity (6), a pesar de sus limitaciones, pone en evidencia un aspecto interesante de la ciudad. Pues los jugadores pronto se percatan que los diseños que van creando están signados por la provisionalidad de su propio éxito. La lógica morfológica que se pueda encontrar en una composición particular cuando la ciudad es una pequeña villa de 5000 habitantes, quedará irremediamente modificada por el crecimiento de la ciudad. Pues precisamente si una villa es exitosa, atraerá un número cada vez mayor de habitantes hasta que será reemplazada por una nueva lógica formal, digamos aquella de una ciudad de 50.000 habitantes. Pero ésta sólo puede construirse sobre la preexistencia y por lo tanto las limitaciones de la anterior. La rapidez con que en este juego se suceden las décadas y el crecimiento de la ciudad alerta a los jugadores de este hecho, de manera que después de unas cuantas partidas, el jugador ya ha aprendido que su diseño debe satisfacer una situación momentánea, pero a la vez ser lo suficientemente flexible como para adaptarse a las situaciones posteriores. Al menos en este punto el juego tiene un interesante paralelo con la ciudad real, y con el dilema que debe enfrentar el diseñador urbano. Pues la *ciudad inmediata*, está siempre amenazada por la posibilidad de su transformación en una otra ciudad. Y esta amenaza crece proporcionalmente al éxito de la *ciudad inmediata*. De manera que será su propio éxito el catalizador que acelerará su transformación en la *ciudad mediata*.

El adecuado desarrollo de la ciudad, del tejido urbano y del espacio público, el control de la compatibilidad entre los edificios y la homogeneidad del tejido, son hoy posibles sólo si comprendemos que la herramienta del diseño urbano son las regulaciones de edificación. Y es necesario comprender, también, que estas no pueden ser ajenas a las condiciones económicas y a la morfología urbana concreta.

Las regulaciones genéricas no son una respuesta técnica adecuada como tampoco lo fueron las regulaciones postulativas diseñadas a contrapelo de la cultura tipológica que las ciudades ya habían desarrollado. Es necesario aceptar que la regulación del tejido edificado

es una especialidad más o menos compleja, que no puede rendir buenos frutos sin los instrumentos del relevamiento, análisis y clasificación de los edificios, el tejido edificado, y las áreas diferenciadas de la ciudad. Es necesario contar con los instrumentos conceptuales para relevar la estructura territorial, las tendencias de asentamiento y los patrones formalizados en modelos de ocupación. Analizar las condiciones de receptividad del trazado a la tipología emergente, y la relación entre el potencial de crecimiento de un área y la densidad permitida en las nuevas áreas urbanas. En este sentido la técnica de la regulación y el control urbano esta todavía apenas desarrollada.

(1) La ciudad de Seaside (Florida, EEUU) es un diseño de Andres Duany & Elizabeth Plater-Zyberk (1982), ver "Towns and Town-Making Principles", Harvard University Graduate School of Design, Rizzoli, New York, 1991. La Casa Crews, del arquitecto Anthony Ames, aparece en "*Seaside: Making a Town in America*", editado por David Moheny & Keller Easterling, Princeton Architectural Press

(2) Alan Colquhoun define a esto como un superbloque, allí aborda con amplitud estos problemas en; "El Superbloque", en *Arquitectura Moderna y Cambio Histórico*", Ed. G. Gilli, Barcelona, 1978

(3) Horacio Torres hace notar el efecto ambiguo que tuvo la Ley de Uso del Suelo de la Pcia. de Buenos Aires, que pretendía detener la extensión de loteos mal planificados, y en la práctica incentivó los loteos clandestinos, lotes de los que sus propietarios nunca podrían obtener títulos definitivos. Exposición realizada por el autor en la presentación de "*El Mapa Social de Buenos Aires (1940-1990)*", Horacio A. Torres, Secr.de Inv. y Posgrado, FAU, UBA, 1993.

(4) "*Bases para el Reordenamiento Urbano de la Ciudad de Rauch*", A. Corona Martínez, Fernando Diez y otros, Instituto de Diseño de la U.de Belgrano / Municipio de Rauch, 1987

(5) Jane Jacobs, "*The Death and Life of Great American Cities*", op.cit.

(6) "Simcity", Knowledge Dynamics Corp., 1989

**BIBLIOGRAFIA:**

- Alberti, Leone Battista, *"Ten Books on Architecture"*, London, 1955
- Arbide, Dardo: *"Tipología Arquitectónica"* en IDEAS en Arte y Tecnología 5, U.de Belgrano.
- Aslan, Liliana; Joselevich, Irene; Novoa, Graciela; Saiegh, Diana; Santaló, Alicia; Inventario de Patrimonio Urbano. *"Buenos Aires: Palermo 1876-1960"*, Buenos Aires, 1986
- \_ *"Buenos Aires: Belgrano 1855-1960"*, Inventario de Patrimonio Urbano. Buenos Aires, 1988
- \_ *"La Boca 1885-1970, Buenos Aires"*, Inventario de Patrimonio Urbano. 1990
- \_ *"Buenos Aires, Monserrat 1580-1970"*, Inventario de Patrimonio Urbano, Buenos Aires, 1992
- \_ *"Buenos Aires, San Telmo 1580-1970"*, Inventario de Patrimonio Urbano, Buenos Aires, 1992
- \_ *"Buenos Aires, Balvanera 1817-1970"*, Inventario de Patrimonio Urbano, Buenos Aires, 1992
- \_ *"Buenos Aires: Puerto 1887-1992"*, Inventario de Patrimonio Urbano Buenos Aires, 1992
- Benévolo, Leonardo, *Historia de La Arquitectura Moderna*, G. Gili, Barcelona, 1974
- Bellucci, Alberto. *"Nacimiento, desarrollo y decadencia de las viviendas-cajón"* en: Documentos para una historia de la arquitectura argentina. Summa 104, Ediciones Summa, Buenos Aires, 1976
- Choay, Françoise, *The Modern City: Planning in the 19 th. Century*, George Brazillier, New York, 1983 (1969)
- Corona Martínez, Alfonso: *"Apuntes para una estética de la Reforma"*, Summa, Sept. 1986
- Colquhoun, Alan: *"El superbloque"*, en *Arquitectura Moderna y Cambio Histórico, Ensayos 1962-1976*, Gustavo Gili, Barcelona, 1978.
- Dennis, Michael. *"Architecture and the Post Modern City"*, Cornell Journal of Architecture 1, 1981
- Dennis, Michael. *"Court and Garden, From the French Hôtel to the city of modern architecture"*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts, 1986
- de Paula, Alberto S.J. *"La Ciudad de la La Plata: sus tierras y su arquitectura"*, Ediciones del Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1987
- Difrieri Horacio (compilador) *"Atlas de Buenos Aires"*, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1981
- Doubourg, Arturo, *"Arturo J. Dubourg, 50 años de arquitectura"*, Buenos Aires, 1986
- Duany, Andres; Plater-Zyberk, Elizabeth, *"Towns and Town-Making Principles"*, Harvard University Graduate School of Design, Rizzoli, New York, 1991

- Escudero, Petronilo, *Anuario de Arquitectura e Ingeniería de La República Argentina, Año 1922*, Buenos Aires, 1922
- Goldenberg, Jorge. *Eclecticismo y Modernidad en Buenos Aires*, FAU, UBA, 1985
- Martin, Leslie; March, Lionel: "*Urban Space & Structure*", Cambridge University Press, 1972
- Nadal Mora, Vicente, "*La Arquitectura Tradicional de Buenos Aires*", 1536-1870. Editorial El Ateneo, Buenos Aires, 1947
- Jacobs, Jane, "*The Death and Life of great American Cities*", Random House, New York, 1961
- Krier, Rob: "*Urban Space*", Academy Editions, London, 1979
- Kronfuss, Juan, *Arquitectura colonial en la Argentina*, A. Biffignandi, Córdoba, 1920
- Kuhn, Thomas. "La estructura de las revoluciones científicas", Fondo de Cultura Económica, México, 1971
- Le Corbusier, *Precisiones sobre el estado actual de la arquitectura y el urbanismo*, Editorial Poseidón, Barcelona, 1978 (Paris, 1930)
- \_, *Hacia una arquitectura*, Editorial Poseidón, Buenos Aires, 1965 (1925)
- \_, *La Ciudad del Futuro* (Urbanisme), Ediciones Infinito, Buenos Aires, 1985, (1924)
- Levi-Strauss, Claude: "*Antropología Estructural*", EUDEBA, Buenos Aires, 1984
- Liernur, Jorge F. "*Juncal y Esmeralda, Perú House y Maison Garay: Fragmentos de un debate tipológico y urbanístico en la obra de Jorge Kalnay*" en: Borghini, Salama, Solsona, *1930-1950, Arquitectura Moderna en Buenos Aires*, CP67, Buenos Aires, 1987
- Lynch, Kevin: "*The Image of the City*", The MIT Press 1964
- Mascaró, Juan Luís: "*Desenho Urbano e Custos de Urbanização*", D.C.Luzzatto Editores, Porto Alegre, Brasil, 1989
- Novick, Alicia. "*La traza de las grandes residencias en Recoleta, Buenos Aires (1880-1920)*" en: Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas N°26, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 1988, pp.63-69
- Ortiz, Federico. *La Arquitectura del Liberalismo*, Ortiz, F.; Mantero, J.; Gutiérrez, R.; Levaggi, A.; Parera, R., Editorial Sudamericana, Buenos Aires, 1968
- Panerai, Philippe; Castex, Jean; Depaule, Jean-Charles: "*Formas Urbanas: de la manzana al bloque*", Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1986
- Pando, Horacio. *Distribución de las tierras de Garay*. Buenos Aires: Anales del Instituto de Arte americano e Investigaciones Estéticas. Num. 25, 1987, pp. 59-68 y 135-136.
- Palmer Trias, Monserrat. "*La Ciudad Jardín como modelo de crecimiento urbano*", Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile, 1987
- Peterson, Steven Kent. "*Espacio Positivo y Negativo / Espacio y Antiespacio*" Ideas en Arte y Tecnología 2 ("*Positive and Negative Space / Space & Antispace*". Harvard Journal of Architecture, Harvard Arch. Press. , 1980)



- Petrina, Alberto; Aslan, Liliana; Joselevich, Irene; Novoa, Graciela; Santaló, Alicia; Saiegh, Diana. *"Buenos Aires. Guía de arquitectura. Ocho recorridos por la ciudad"*, Buenos Aires/Sevilla, Municipalidad de Buenos Aires/Junta de Andalucía, 1994
- Petronilo, Escudero, *Anuario de Arquitectura e Ingeniería de la República Argentina*, Buenos Aires, 1922
- Ramos, Jorge, "Alejandro Bustillo de la Hélade a la Pampa", *Seminario de Crítica 1993*, Instituto de Arte Americano Mario Buschiazzo, UBA, Buenos Aires, 1993
- Rossi, Aldo: *"La Arquitectura de la Ciudad"*, Ed. Gustavo Gili, Barcelona 1981
- Rowe, Colin; Koetter, Fred: *"Ciudad Collage"*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona 1981
- Borghini, Salama, Solsona, 1930-1950, *Arquitectura Moderna en Buenos Aires*, CP67, Buenos Aires, 1987
- Stern, Robert A. M.: *With Rethoric: The New York Apartment House*, The Massachusetts Institute of Technology and The Trustees of the Univ. of Pennsylvania, 1980
- Taller Tony Díaz, *Relevamientos*, FAU, UBA, Buenos Aires, 1985
- Tarragó i Cid, Salvador; Magrinya i Torner, Frasesc; Soria y Puig, Arturo et Alt. *CERDÁ, Ciudad y Territorio, una visión de futuro* / Fundació Catalana de la Recerca / Departament de Política Territorial, Generalitat de Catalunya / Barcelona, 1994
- Torres, Horacio. *El Mapa Social de Buenos Aires (1940-1990)*, Secr.de Inv. y Posgrado, FAU, UBA, 1993.
- Unwin, Raymond, *"La Práctica del Urbanismo"*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1984
- Waisman, Marina (directora), *Documentos para una historia de la arquitectura argentina*. Ediciones Summa, Buenos Aires, 1978
- Wittkower, Rudolph, *"La Arquitectura en la Edad del Humanismo"*, Nueva Visión, Buenos Aires, 1958 (1950)
- Revista de Arquitectura, Sociedad Central de Arquitectos, colección.

#### **BIBLIOGRAFIA NUEVA:**

- AAVV, *Arquitectos europeos y Buenos Aires, 1860/1940*, (Braun, Clara; Cacciatore, Julio, coordinadores) Fundación TIAU, Buenos Aires, 1996
- AAVV *Habitar Buenos Aires*, (Borthagaray, Juan Manuel, compilador) SCA-CPAU, Buenos Aires, 2010
- AAVV, *Alberto Prebisch. Una vanguardia con tradición*. CEDODAL. Buenos Aires. 1999.
- AAVV, *Alfredo Massúe. Eclecticismo y art nouveau en el Río de la Plata*. CEDODAL. Buenos Aires. 2000.
- AAVV, *Francisco Gianotti. Del art nouveau al racionalismo en la Argentina*. CEDODAL. Buenos Aires. 2000.

- AAVV, *Le Monnier. Arquitectura francesa en la Argentina*. CEDODAL- Embajada de Francia en Argentina – Alianza Francesa y Banco Bixel. Buenos Aires. 2001.
- AAVV, *Andrés Kálnay. Un húngaro para la renovación arquitectónica argentina*. CEDODAL Buenos Aires. 2002.
- AAVV, *Italianos en la arquitectura argentina*. CEDODAL- Secretaría de Cultura – IILA Fundación Tecnología y Humanismo. Buenos Aires. 2004.
- AAVV, *Julián García Núñez. Caminos de Ida y Vuelta*. CEDODAL -Fundación Carolina. Buenos Aires. 2005.
- AAVV, *Alejandro Bustillo. La construcción del escenario urbano*. CEDODAL- Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Buenos Aires. 2005.
- AAVV, *Alemanes en la arquitectura rioplatense*. CEDODAL- Embajada de Alemania en Argentina. Buenos Aires. 2005
- AAVV, *Espanoles en la arquitectura rioplatense. Siglos XIX y XX*. CEDODAL. Junta de Andalucía - Embajada de España en la Argentina. Buenos Aires. 2006.
- AAVV, *El reencuentro entre España y Argentina en 1910. Camino al Bicentenario*. CEDODAL- Junta de Andalucía- Embajada de España en Argentina. Buenos Aires. 2007.
- AAVV, *Estudio de arquitectura Follet. 1891 - 2008*. Conder, Follett y Farmer. CEDODAL. Buenos Aires. 2008.
- AAVV, *Jorge Sabaté. Arquitectura para la Justicia social*. CEDODAL. Instituto Nacional de Investigaciones Históricas Eva Perón. Buenos Aires. 2009.
- AAVV, *Sánchez, Lagos y de la Torre. Del eclecticismo al estilo Moderno*. CEDODAL - Ministerio de Cultura de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires. 2010.
- AAVV, *Eugenio P. Baroffio. Gestión Urbana y Arquitectónica. 1906-1956*. CEDODAL - Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de la República. Montevideo. 2010.
- AAVV, *Cines de Buenos Aires. Patrimonio del siglo XX*. CEDODAL - Junta de Andalucía - Editorial Publicaciones Especializadas. Buenos Aires. 2010
- AAVV, *La habitación popular bonaerense. 1943-1955. Aprendiendo en la historia*. CEDODAL - Ministerio de Infraestructura y Vivienda. Provincia de Buenos Aires. Buenos Aires. 2011
- AAVV, *Manifestaciones francesas en la Argentina. Del academicismo a la modernidad*. Paquin, Dunant, Mallet, Flores Pirán, Ramos Correa. CEDODAL. Buenos Aires. 2011.
- AAVV, *Experiencias de Urbanismo y Planificación en la Argentina. 1909-1955*. CEDODAL - Ministerio de Infraestructura Provincia de Buenos Aires. Buenos Aires. 2012.
- AAVV, *Louis Dubois, Paul Pater, Alberto y Luis Morea. De la École des Beaux Arts al Movimiento Moderno. Un siglo de arquitectura en la Argentina 1890-1990*. CEDODAL - Embajada de Francia - Alianza Francesa. Buenos Aires. 2012
- AAVV, *Arquitectura moderna y estado en la Argentina. Edificios para Correos y Telecomunicaciones (1947-1955)*. CEDODAL - Correos Argentinos - Comisión Nacional

- de Monumentos - Universidad Nacional del Litoral. Buenos Aires. 2013.
- AAVV, *Los Palanti. Su trayectoria en Italia, Argentina, Uruguay y Brasil*. CEDODAL / Embajada de Italia en la Argentina. Buenos Aires. 2015.
- AAVV, *Estudio Calvo, Jacobs y Giménez. Empresa paradigmática en la arquitectura argentina*. CEDODAL. Buenos Aires. 2017.
- Abba, Artemio. *Metrópolis Argentinas*, Editorial Café de las Ciudades, Buenos Aires, 2010
- Aboy, Rosa, "Departamentos para las clases medias: organizaciones espaciales y prácticas de domesticidad en Buenos Aires, 1930", *E.I.A.L.*, Vol. 25 – No 2, 2014, pp.31-58
- Aguerrondo, Mónica (compiladora), Mario Roberto Álvarez y Asociados, *Obras 1937-1993*, Buenos Aires, 1995
- Angéllil, Marc; Siress, Cary; Varas, Julian (editors) "Archipelagos. A manual for peripheral Buenos Aires", Universidad de Palermo / ETH Zurich, Buenos Aires, 2010
- Armus, Diego. "Sobre Panorámicos, Medicalización y los Modos de Escribir la Historia Urbana". *Summa+157*, pp.104-8, Donn, Buenos Aires, Julio 2017
- Cacciatore, Julio, "La Arquitectura en la vertiente cultural francesa en la Argentina", en: *Manifestaciones francesas en Argentina (1889-1960) Del academicismo a la modernidad*, pp. 23-42, CEDODAL, Buenos Aires, 2011
- \_ "La Arquitectura de la primera modernidad racionalista en tiempos del arquitecto Prebisch", en: *Alberto Prebisch. Una vanguardia nacional.*, CEDODAL, Buenos Aires, 1999, pp.37-58
- Calcagno, Lucía; Feijóo de Llamas, Marta; Portas, Beatriz; Mesquida, M. Susana; Speranza, Fernando; Suárez, Ariel, *Guía de Arquitectura de Buenos Aires, Itinerario Barrio Norte – Recoleta*, Universidad de Buenos Aires, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Buenos Aires, 1992
- Christ, Emanuel; Easton, Victoria; Gantenbein, Christoph; (Editors: ETH Zurich) "Typology, Hong Kong, Rome, New York, Buenos Aires", Park Books / ETH Zurich, Zurich, 2012
- Cuadra, Manuel; Liernur, Jorge Francisco; Wang, Wilfried. "SEPPRA and Clorindo Testa: Banco de Londres y América Del Sud 1959-1966", O'Neil Ford Monograph Series, The University of Texas at Austin, Austin, 2012
- Fernández, Roberto, *La ilusión proyectual. Una historia de la arquitectura argentina. 1955-1995*, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Industrial, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, 1996
- \_ "Paisajes de lo Global Arquitecturas del terciario: Argentina '90", *Summa+60*, Donn, Buenos Aires, Junio-Julio 2003
- García Espil, Enrique, Cátedra, *Hacer ciudad, la construcción de la metrópolis*, Editorial: Nobuko, Buenos Aires, 2006
- Gutiérrez, Ramón; "La ciudad y sus transformaciones. (1914-1983)". *Nueva Historia de la Nación Argentina. Tomo 7: La Argentina del siglo XX*. Academia Nacional de la Historia.

Buenos Aires. 2001

- \_ “La Arquitectura en Argentina” (1965-2000), *Historia General del Arte en Argentina Tomo XI*, Academia Nacional de Bellas Artes. Buenos Aires. 2015. Pp. 17-87
- Gutman, Margarita (editora) *Buenos Aires 1910: Memoria del Porvenir*, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires/FADU, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 1999
- Gutman, Margarita; Hardoy, Jorge Enrique. “*Buenos Aires 1536-2006, Historia Urbana del Área Metropolitana*”, Ediciones Infinito, Buenos Aires, 2007
- Larrañaga, María Isabel; López Martínez, Sergio; Petrina, Alberto. “*Arquitectura Moderna en Buenos Aires (1928-1945)*”, Fondo Nacional de las Artes, Buenos Aires, Octubre 2017.
- Levisman, Martha; Shmidt, Claudia, “*Bustillo. Un proyecto de arquitectura nacional*”, Archivos de Arquitectura Contemporánea Argentina, Buenos Aires, 2007
- Liernur, Jorge Francisco, “*Arquitectura en la Argentina del Siglo XX, La construcción de la modernidad*”, Fondo Nacional de las Artes, Buenos Aires, 2000
- Gaite, Arnoldo, *Wladimiro Acosta*, Nobuko, Buenos Aires, 2007
- Garay, Alfredo, “*Repensando las torres, una aproximación desde el urbanismo*”, Arquis 3, Universidad de Palermo/ Editorial CP67, Buenos Aires, 1994
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires / Ministerio de Desarrollo Urbano / Subsecretaría de Planeamiento, Atlas de edificios catalogados de la Ciudad de Buenos Aires. Tomos 0, I, II, III, IV, V, VI y VII, Buenos Aires, 2008-2011
- Gutiérrez, Ramón. Buenos Aires evolución urbana (1536-2000). CEDODAL - CONCENTRA. Buenos Aires. 2014.
- Piñón, Helio, “Mario Roberto Alvarez”, Ediciones UPC, Barcelona, 2002
- Priamo, Luis, “*Imágenes de Buenos Aires, 1915-1940*”, Fundación Antorchas, Buenos Aires, 1998
- \_ “*Buenos Aires, Memoria Antigua, Fotografías 1850-1900*”, Fundación Ceppa, Buenos Aires, 2014
- Radovanovic, Elisa. “*Vivir Buenos Aires, de la casa al edificio de renta. La herencia hispánica: la casa de patio*” en: Italianos en la Arquitectura Argentina, pp.79-98 CEDODAL – Fundación Tecnología y Humanismo, Buenos Aires, 2004.
- Robinson, Gustavo; Torrado, Martín. “Patrimonio Moderno 1940-50-60”, *Arquis*, Facultad de Arquitectura, Universidad de Palermo, Buenos Aires, 2012
- Schere, Rolando. “*Pasajes*”, Ediciones Colihue, Buenos Aires, 1998
- Sobrón, Dalmacio, “*Giovanni Andrea Bianchi, un arquitecto italiano en los albores de la arquitectura colonial argentina*”, Corregidor, Buenos Aires, 1997
- Varas, Alberto, “*Buenos Aires Natural + Artificial, Exploraciones sobre el espacio urbano, la arquitectura y el paisaje*”, GSD Harvard University, FADU Universidad de Buenos Aires y LAMUR Universidad de Palermo., Librería técnica CP67 SA, 2000.

Waisman, Marina, Bustamante, Juana; Ceballos, Gustavo. Córdoba, Argentina. Guía de Arquitectura, 15 recorridos por la ciudad. Instituto de Historia y Preservación del Patrimonio / Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba / Sevilla, 1996.

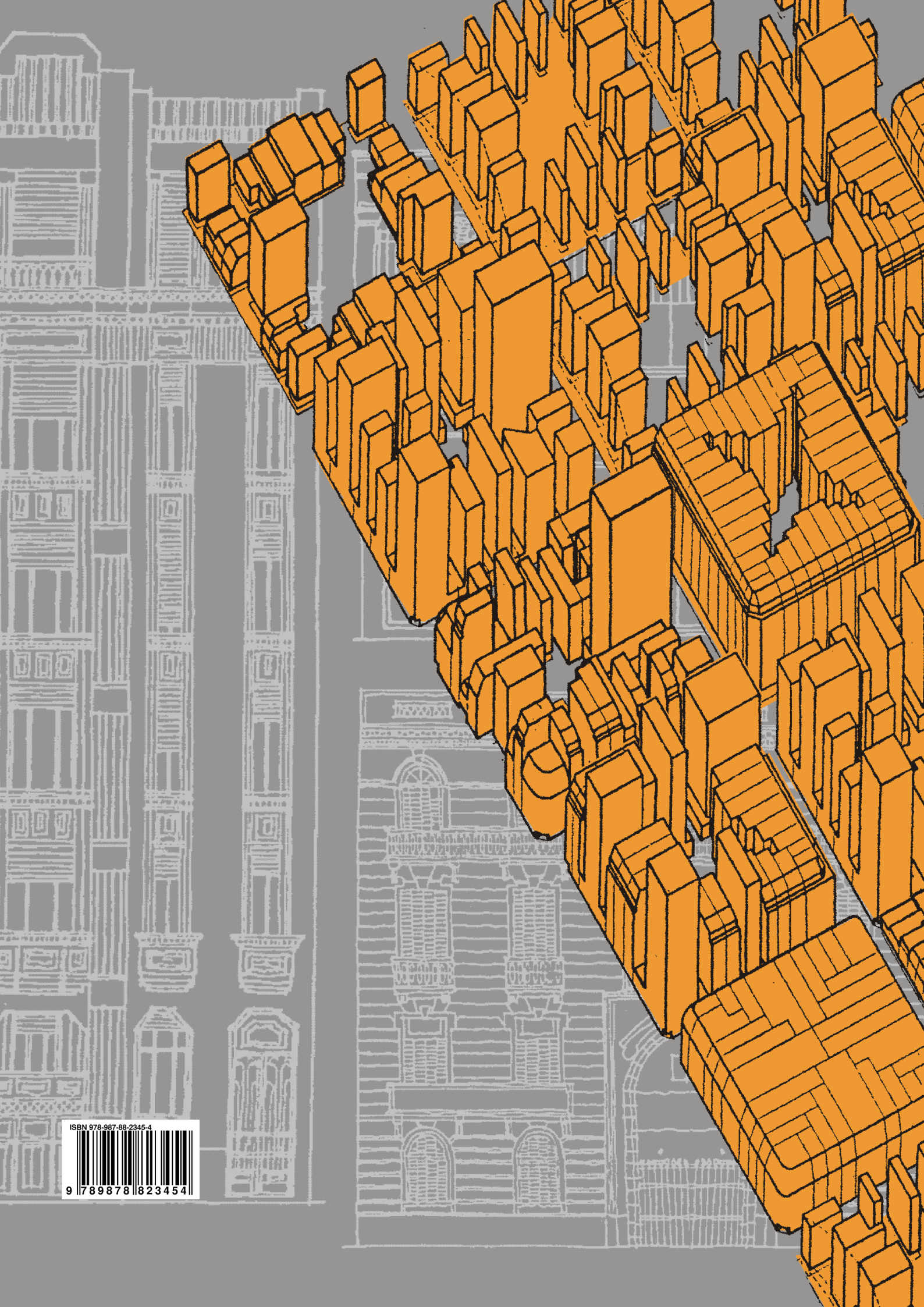
#### SOBRE EL AUTOR:

Fernando Diez nació en Buenos Aires en 1953, es arquitecto por la Universidad de Belgrano y doctor por la Universidad Federal de Rio Grande do Sul, Porto Alegre, Brasil.

Es profesor titular de Teorías de la Arquitectura y la Ciudad y de Urbanismo II en la Universidad de Palermo y profesor de posgrado en la Universidad Di Tella y en diversas universidades nacionales y del extranjero.

Autor de numerosos libros, entre ellos "*Crisis de autenticidad*" (Summa+, 2008), "*Agenda Pendiente*", (Universidad de Palermo, 2013) traducido al inglés como "*Unsettling Agenda*", University of Texas at Austin (2016). Es Director Editorial de Summa+ desde 1994, y contribuye con la columna de Opinión del diario La Nación sobre temas de medio ambiente desde 2001. Es académico de número de la Academia Argentina de Ciencias del Ambiente, la Academia Nacional de Bellas Artes, y la Academia de Arquitectura y Urbanismo.





ISBN 978-987-88-2345-4



9 789878 823454