

# TIPOS URBANOS EN TRAMA DE LA HABITACIÓN COLECTIVA

Habitat 3C: Comunidad, Compartir, Convivir

ALUMNO: MA. EMILIA LARROULET

DIRECTOR TESIS I: ARQ. FRANCISCO LIERNUR

DIRECTOR TESIS II: ARQ. ANDRES MARIASCH

PROFESORES ADJUNTOS: ARQ. BRUNO EMMER,  
ARQ. RICARDO SARGIOTTI, ARQ. GABRIEL TYSZBEROWICZ

ASISTENTES: ARQ. MARIA LUZ RODRIGUEZ.

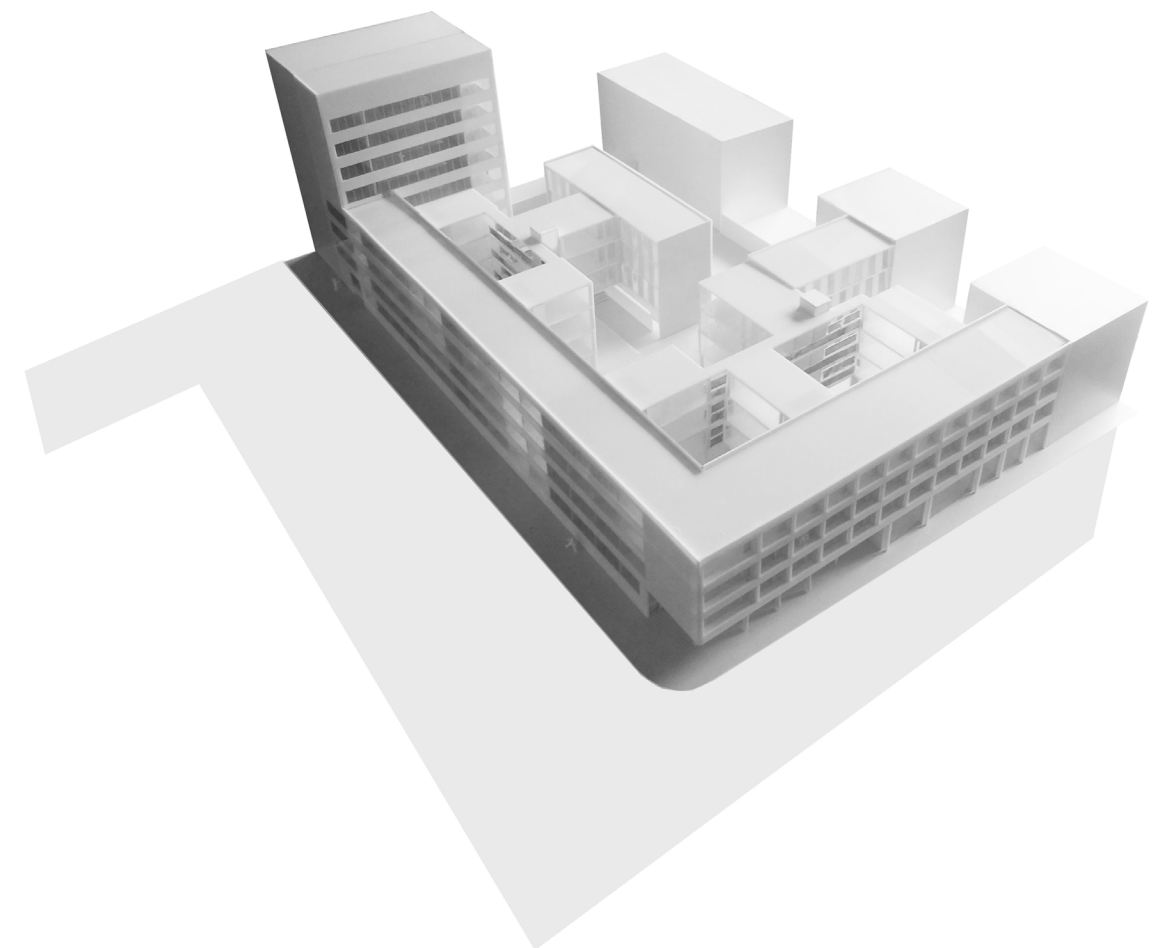
ARQ ZELMIRA FRERS

**UNIVERSIDAD TORCUATO DI TELLA**

**ESCUELA DE ARQUITECTURA Y ESTUDIOS URBANOS**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**2014**



TESIS PROYECTUAL

# Tipos urbanos (en Trama) de la habitación colectiva

---

Relación de los tipos urbanos y la construcción de la identidad porteña.

**LA VIVIENDA COMO NÚCLEO GENERADOR DE RELACIONES**

Director Tesis I: ARQ. FRANCISCO LIERNUR

Director Tesis II: ARQ. ANDRES MARIASCH

Profesores Adjuntos: ARQ. BRUNO EMMER, ARQ. RICARDO SERGIOTTI, ARQ. GABRIEL  
TYSZBEROWICZ

Asistentes: ARQ. MARIA LUZ RODRIGUEZ, ARQ. ZELMIRA FRER S

Alumno: MARIA EMILIA LARROULET



**Abstract:**

La investigación se enfoca en las tipologías urbanas desarrolladas en la Ciudad de Buenos Aires desde su fundación, asimismo en el proceso que dio lugar al Código de Planeamiento Urbano actual, que rige y que normaliza la construcción en la ciudad. La misma dio lugar a tratar de incorporar nuevamente la tipología de conventillo en un contexto contemporáneo, tomando en cuenta la necesidad de sustentabilidad y los nuevos núcleos familiares que permiten la emancipación a corta edad y el costo adquisitivo de una vivienda de tipología tradicional.

La tesis proyectual propone una residencia de 5000mts<sup>2</sup> destinada a estudiantes o extranjeros que invierte la ubicación tradicional de los espacios de la vivienda y brinda lugares de uso común que permiten, al igual que el conventillo generar un sentimiento de comunidad y el encuentro ocasional de los habitantes dentro del conjunto.

**Palabras clave:**

Código de Planeamiento Urbano - Conventillo – Tipología Urbana – Comunidad – Lugares de uso Común – Sustentabilidad.

# ÍNDICE

## RELACIÓN DE LOS TIPOS URBANOS Y LA CONSTRUCCIÓN DE LA IDENTIDAD PORTEÑA

### 1 MARCO TEÓRICO

a. ARQUITECTURA Y TIPOLOGÍA

B. LAS TIPOLOGÍAS URBANAS

### 2 TIPOLOGÍAS URBANAS

2.1. EL CONVENTILLO

2.1.1. EJEMPLO CONVENTILLO

2.2. LA CASA CHORIZO

2.2.1. EJEMPLO DE CASA CHORIZO

2.3. LOS PASAJES

2.3.1. EJEMPLO LOS PASAJES

2.4. LOS EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

2.4.1. EJEMPLO DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

2.5. TORRES O EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE

2.5.1. EJEMPLO DE TORRES

### 3 HISTORIA DEL CÓDIGO

3.1. CONTEXTO HISTORICO

3.2. DIGESTO DE 1928

3.3. CÓDIGO DE EDIFICIACIÓN – 1944

3.4. REFORMA DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO – 1957

3.5. CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO – 1977

### 4 CONCLUSIÓN

### 5 ANEXO

5.1. Anexo (A)

5.2. Anexo (B)

### 6 BIBLIOGRAFÍA

**PRIMERA APROXIMACIÓN AL PROBLEMA:** LA VIVIENDA COMO NÚCLEO GENERADOR DE RELACIONES

### 7 INTRODUCCION

### 8 TIPO Y TIPOLOGIA

### 9 CHRISTOPHER ALEXANDER

9.1. FOUR STORY LIMIT

9.2. HOUSE HOLD MIX

9.3. HOUSE CLUSTER

9.4. COMMON LAND

9.5. THE FAMIL

9.6. POSSITIVE OUTDOOR SPACE

### 10 COMUNIDADES CO-HOUSING

10.1. COMUNIDAD CONSIENTE

10.2. CARACTERISTICAS QUE DEFINEN CO-HOUSING

10.3. CO-HOUSING HOY

### 11 ENCUESTA

### 12 PRIMERA APROXIMACIÓN AL PROBLEMA

### 13 BIBLIOGRAFIA

### 14 MEMORIA DESCRIPTIVA, PLANO DE IMPLANTACIÓN

### 15 PLANTA TIPO Y VISTA LONGITUDINAL

### 16 PLANTA BAJA, REFLEXIÓN ENERGETICA Y CORTE LONGITUDINAL

### 17 DETALLE CONSTRUCTIVO 1:20 Y CORTES TRANSVERSALES

### 18 PLANTA DE ESTRUCTURAS Y DETALLE DE FACHADA 1:20.

### 19 DETALLE 1:10

### 20 PLANTAS

### 21 DETALLE CONSTRUCTIVO 1:50

### 22 CUADRO DE SUPERFICIES Y REFLEXIÓN ENERGETICA

### 23 PLANILLA DE CARPINTERIAS

### 24 INSTALACIONES ELECTRICAS

### 25 INSTALACIONES SANITARIAS

Relación de los tipos urbanos y la construcción de la identidad porteña.

“Tipos urbanos (en trama) de la habitación colectiva”

Autores: CINI STEPANCIC, Giselle – LARROULET, María Emilia

Tesis I

Universidad Torcuato Di Tella

Director de Tesis: Arq. Francisco Liernur

Profesores Adjuntos: Arq. Bruno Emmer, Arq. Ricardo Sergiotti

2013

RESUMEN

En los siguientes párrafos se buscara reconocer cuales fueron los resultados sociales de la aplicación de los códigos de edificación y de planeamiento y describir las tipologías urbanas que llevaron a tales modos de habitar.

A tal fin, se expondrán los postulados de los códigos a través de la historia, el contexto social en la ciudad de Buenos Aires que determino su evolución y las tipologías que resultaron de la aplicación de los mismos.

Palabras Clave: código de planeamiento – código de edificación – tipología urbana – vida social.

1 MARCO TEÓRICO

1.1 Arquitectura y tipología

El debate sobre la tipología ha sido de gran interés en la historia de la Arquitectura. Varios arquitectos e historiadores han tratado de definir la significación de «Tipo» que surge como respuesta a la arbitrariedad del Barroco.<sup>1</sup> El mismo se definió como concepto en el Diccionario de Arquitectura de Quatrèmere de Quincy a fines del siglo XVIII.

Para explicar el concepto, él teórico establece una distinción entre modelo y tipo. Expone que el último “[...] se utiliza también como sinónimo de modelo, aunque haya entre ellas una diferencia fácil de comprender. La palabra tipo no presenta tanto la imagen de una cosa a ser copiada o imitada perfectamente, sino la idea de un elemento que debe por sí mismo servir de regla al modelo.”<sup>2</sup>, a su vez, la idea de tipo se considera la razón originaria de la cosa, mientras la idea de modelo es restringido a una similitud formal.<sup>3</sup>

Si bien el tipo proviene del pasado o del proceso e historia que lo define, posee un carácter ahistórico, ya que no importa de dónde surgió sino cómo es y cómo se puede utilizar como referente.<sup>4</sup> Cada tipo necesita de características genéricas que lo diferencien uno de otro, Fernando Diez llama a estas «fases»<sup>5</sup>, prototipos. “Relacionando los grupos consistentes

(...) 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 [...] De manera que la tipología se compone de tipos y prototipos. En ella pueden observarse periodos dominados por la atipicidad y la variedad de los edificios construidos, estos corresponden con la obsolescencia de un tipo y la búsqueda de una nueva disposición. Un periodo dominado por la experimentación y la innovación tipológica: los prototipos.”<sup>6</sup>

A lo largo de la historia la definición de tipo en arquitectura fue tomando distintas perspectivas. Aldo Rossi, arquitecto del Siglo XX, expone: “Pienso en el concepto de tipo como en algo permanente y complejo, un enunciado lógico que se antepone a la forma y la constituye (...). El tipo es constante y se presenta con caracteres de necesidad (...) el tipo es la idea misma de la arquitectura; lo que está más cerca de su esencia. Y por ello, no obstante cualquier cambio, siempre se ha impuesto al sentimiento y la razón como el principio de la arquitectura y la ciudad”<sup>7</sup>. El tipo es constante y está determinado por las necesidades del ser humano, se transforma paulatinamente con las costumbres de cada periodo social, político y económico; Es la respuesta a las necesidades o requerimientos funcionales, volumétricos y estéticos. Funciona como una estructura que ordena espacialmente los requerimientos del edificio.<sup>8</sup>

1.2 Las tipologías urbanas

Durante la historia urbana de la Ciudad de Buenos Aires, la aplicación de los distintos Códigos de Edificación y Planeamiento determinó la identidad de los distintos barrios. A partir de ellos y del contexto social en que se desarrollaban, los arquitectos resolvieron la distribución de los locales, lo que resultó en distintos tipos de edificación, llamados «tipologías» de acuerdo a su implantación en la trama. Como explica Fernando E. Diez, se tiene como guía el entendimiento de los procesos de crecimiento y transformación de la urbe en toda su extensión ya que estos son los que completan los datos para percibir el sentido y la conexión del proceso de la transformación tipológica.<sup>9</sup>

A lo largo de este ensayo se ampliarán y se describirán las distintas tipologías y la evolución de las mismas a lo largo de la historia urbana y social. Entre las tipologías que describiremos se encuentran:

- los Conventillos,
- las Casas Chorizo,
- los Pasajes,
- los edificios entre Medianeras y
- las Torres.

A su vez, reconocemos construcciones dentro de la trama que no se asemejan a ningún tipo definido, estas aparecen como situaciones intermedias que llevan a una evolución de una tipología consolidada.

Nos enfocaremos en “[...] la tipología edilicia de una ciudad como el resultado de un proceso social [...]”<sup>10</sup>, donde la edificación predominante de cada periodo comienza a perder vigencia a medida que se dan los cambios de costumbres, usos y visiones de la sociedad y la presión que ejerce la llegada de corrientes inmigratorias (foráneas o internas) y la correspondiente necesidad de disponer no solo de unidades habitacionales sino de infraestructura laboral. Este fenómeno de presión descripta se ejerce en forma permanente sobre la ciudad obligando a cambios continuos de los códigos.

Es de esta manera que la ciudad adopta nuevas formas y se modifica el conjunto y la identidad urbana. La edificación predominante de cada periodo comienza a perder vigencia según los cambios de costumbres, usos y visiones de la sociedad. “La recuperación actual de la idea de carácter vendrá motivada por la consideración del edificio como medio de comunicación metafórica («...un edificio puede llegar a ser una metáfora», dirá A. Colquhoun)<sup>11</sup>: si el tipo, para serlo, debe estar asumido por una sociedad o una cultura determinada, a partir de ahí precisamente podría tener lugar una relación

1 ROCA, Miguel Ángel, *Habitar, construir, Pensar: tipología, tecnología, ideología*, Ed. NOBUKO, Buenos Aires, Argentina, 2006, Pg. 112

2 QUATREMER DE QUINCY, Antoine Chrysostome, *Diccionario de Arquitectura, Voces teóricas*, Ed. NOBUKO, 1ª ed. Buenos Aires, Argentina, 2007, (traducción: Fernando Aliata, Claudia Schmidt), Pg. 241

3 QUATREMER DE QUINCY, Antoine Chrysostome, *Diccionario de Arquitectura, Voces teóricas*, Ed. NOBUKO, 1ª ed. Buenos Aires, Argentina, 2007, (traducción: Fernando Aliata, Claudia Schmidt) , Pg. 234

4 ROCA, Miguel Ángel, *Habitar, construir, Pensar: tipología, tecnología, ideología*, Ed. NOBUKO, Buenos Aires, Argentina, 2006, Pg. 164

5 CANIGGIA, Gianfranco, MAFFEI, Gian Luigi, *Tipología de la Edificación*, Ed. Celeste, S.A., España, 1995, Pg. 31 (Traducc.: Margarita García Galán de la edición original en italiano de 1979)

6 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 11.

7 WAISMAN, Marina, *El Interior de la Historia*, Ed. Escala, 2da ed., Bogotá, Colombia, 1993, Pg. 75, Ref.: ROSSI, Aldo, *La Arquitectura de la ciudad*, Ed. G. Gili, Barcelona, 1971, 67 y 69.

8 MAURE, Lilia, *Cuaderno de notas 12: El concepto de Tipo*, “La superación del ‘tipo’ en la arquitectura contemporánea”, 2009, URL: <http://oa.upm.es/4469/1/Maure1.pdf>, Pg. 2

9 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 10.

10 Ibid., Pg. 12.

11 COLQUHOUN, Alan, *Oppositions 12*, “Form and Figure”, Cambridge, Massachusetts, 1978, Pg. 31

significativa entre arquitecto y sociedad a través del edificio, y, con mayor propiedad, de su carácter.”<sup>12</sup>

El *tipo* edilicio expresa las demandas sobre la vivienda, la cual está reflejada por la situación histórica, es decir que el edificio es la materialización y manifestación de los procesos culturales y sociales de los habitantes de la ciudad. Es por esta razón que los arquitectos “[...] desempeñan un papel parecido al de un catalizador en un proceso químico [...]”<sup>13</sup>. Los profesionales toman los Códigos de Edificación y Planeamiento como guía para innovar dentro de la trama urbana y satisfacer las necesidades emergentes de la sociedad. Diez expone que es el *tipo* edilicio el que mediatiza una cultura emergente, este surge como una disposición arquitectónica que resuelve las expectativas sociales frente a la vivienda tanto en dimensiones, en su composición, en sus características representativas y en su tecnología constructiva.

Los cambios dentro de la trama urbana se fueron dando paulatinamente, es un proceso de transformación gradual que se asemeja a un “collage” donde los elementos compositivos del *tipo* anterior y nuevas tecnologías se mezclan para formar un nuevo referente<sup>14</sup>. “La manera particular en que el tipo resuelve esta relación con lotes diversos los llamo adaptaciones (...) produciendo nuevos conceptos de ocupación de lote y composición, y con ello la oportunidad para el nacimiento de nuevos tipos edilicios”.<sup>15</sup>

En el capítulo próximo se explicarán los cambios del trazado urbano de la Ciudad de Buenos Aires, y cómo estos determinaron la evolución de las tipologías dentro de la trama.

## 2 TIPOLOGÍAS URBANAS

### 2.1 El Conventillo

El código implementado hasta el año 1928, dio como resultado el conventillo, una de las *tipologías* urbanas más características a la hora de dar respuesta a la falta de vivienda de los llamados sectores populares, desencadenada con las oleadas de los inmigrantes.

El conventillo o casa de inquilinato, buscaba el máximo aprovechamiento de la parcela para obtener la mayor renta de inversión inmobiliaria, como dice Francisco Liernur se presenta como “[...] un tipo que no requería la intervención de especialista alguno: se trataba de una sucesión de cuartos iguales entre sí, alineados a lo largo de uno o ambos lados de un espacio abierto de la menor dimensión posible [...]”<sup>16</sup>.

Si bien el conventillo se caracterizaba por sus pobres condiciones de higiene y alquileres abusivos, representaba, desde la perspectiva social, uno de los *tipos* más significativos de habitación colectiva. En una «pieza» del conventillo se desarrollaban todos los ámbitos de la vida humana, era el dormitorio del marido, de la mujer y de los hijos, también era cocina, patio de juegos, almacén de ropa y de alimentos, morada de las mascotas, etc., es decir “[...] cada cuarto de estos es un pandemónium donde respiran, contra prescripciones higiénicas del organismo mismo, cuatro, cinco o más personas.”<sup>17</sup>

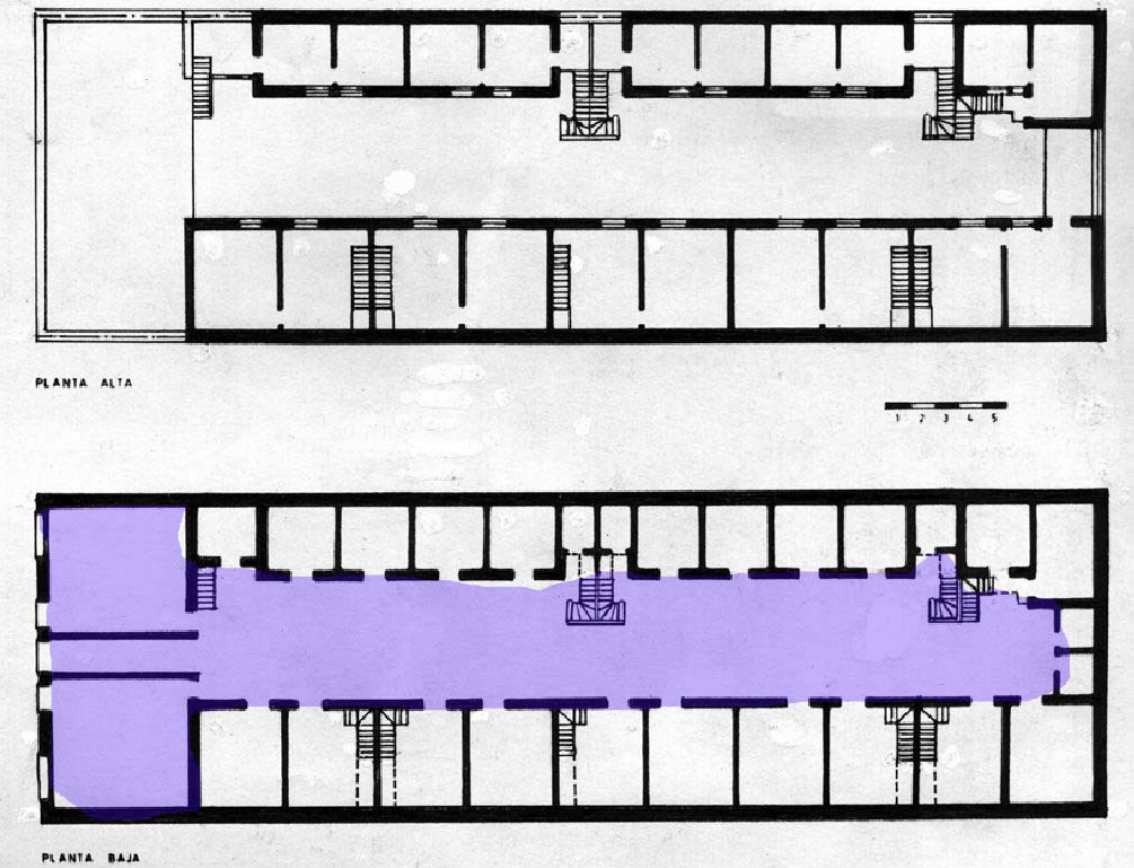
Esta *tipología* urbana condiciono el modo de habitar del núcleo familiar ya que, la crianza de los hijos, por ejemplo, era compartida por todas las familias del conventillo, a si mismo, todos colaboraban con las tareas a realizarse en las habitaciones de servicio y todas las actividades sociales se desarrollaban en un espacio común. A su vez, gracias a la disposición de sus elementos (habitaciones privadas, servicios compartidos y patio común), el tipo de vida colectiva que generaba era fundamental para el intercambio cultural necesario para la formación de una identidad nacional. Es decir el conventillo “[...] se constituía en un espacio cultural integrador, de alta sociabilidad [...]”<sup>18</sup>.

Los conventillos, con las características que mencionamos, tuvieron sus particularidades según los barrios donde se fueron instalando. Tal es el caso de los conventillos en La Boca, donde esta tipología se relacionaba con un sistema con-

structivo: “[...] el ballon frame. (...) esta tecnología popular es de rápido montaje y no requiere mano de obra especializada.”<sup>19</sup> El barrio de La Boca, obtuvo su identidad gracias a estas viviendas que “[...] se disponen en el terreno como bloques de más de una planta, contruidos por adiciones progresivas y separados por patios no tan amplios.”<sup>20</sup>

Se considera que la transformación del conventillo fue, a su vez el disparador de los tipos urbanos que siguieron como la casa chorizo y su derivado, el pasaje.

#### 2.1.1 Ejemplo del Conventillo



**Descripción:** Tipología Conventillo. Planta / Azul: espacio público

**Fuente:** Elaboración Propia, en: SCHERE, Rolando. H, *Pasajes*, Ed. 1998, Buenos Aires, Argentina.

12 PINA LUPÍÁÑEZ, Rafael, *El Proyecto de Arquitectura*, “El rigor científico como instrumento poético”, Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Superior de Arquitectura, Tesis Doctoral, Vol. 1, 2004, Pg. 198

13 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 12.

14 Ibid., Págs. 37 a 40.

15 Ibid., Pg. 35.

16 LIERNUR, J. Francisco, *Arquitectura en la Argentina del siglo XX, la construcción de la modernidad*, Buenos Aires, Pg. 50.

17 GUTMAN, Margarita, HARDOY, J. Enrique, *Buenos Aires 1536-2006: Historia urbana del área metropolitana*, Buenos Aires, Ed. 2007, Pg. 91.

18 BORTHAGARAY, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, “Habitan los inmigrantes – Ramos de Dios, Jorge”, Buenos Aires, Pg. 107.

19 Ibid., Pg. 109.

20 Ibid., Pg. 109.





**Descripción:** Fotografía de corredor en el conventillo. 1895  
**Fuente:** SCHERE, Rolando. H, *Pasajes*, Ed. 1998, Buenos Aires, Argentina.

## 2.2 La Casa Chorizo

Las denominadas «casas chorizo» o casas de medio patio, fueron el resultado de la transformación de su antecesora la casa criolla; Se trata del paulatino ajuste de la misma a los lotes de diez varas de frente para maximizar su rentabilidad. Como expone Gonzales Podestá: “[...] los lotes de diez varas (8,66 metros) (...) condicionaron y a la vez favorecieron el desarrollo de la casa chorizo pues, si lo vemos desde el punto de vista matemático, se la resolvía perfectamente: cuatro metros de habitación, treinta centímetros de medianera, otros tantos de pared de carga y lo restante (los otros cuatro metros) para patio, que totalizan en los 8,66 metros”<sup>21</sup>.

Esta tipología es considerada la evolución del conventillo ya que una vez instalados los inmigrantes, pudieron crecer económicamente y satisfacer otras necesidades, como la de mejorar la salubridad de los espacios mediante su reorganización y mediante el aumento de la dimensión de los patios.

La casa chorizo se caracterizó por ser una sucesión de viviendas mínimas a las que se accedía mediante un patio que actuaba de nexo entre la habitación principal y la de servicios. Este pequeño patio, a su vez se conectaba con un corredor lateral (a cielo abierto) que daba acceso al predio desde la calle. Se trataba, como explica Fernando Diez de: “[...] 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 del que se dispone.”<sup>22</sup>

Como mencionamos anteriormente, luego de las olas migratorias que movieron al país desde fines del Siglo XIX a principios del Siglo XX la escases de vivienda social obligó a las familias de expatriados a vivir en las «piezas» de los conventillos. Socialmente, la casa chorizo significó no solo el peregrinaje de los inmigrantes hacia la clase media sino que también mantuvo, con sus sistemas circulatorios (una parte pública, el corredor a cielo abierto y otra privada, el patio propio de cada vivienda) el desarrollo de las actividades sociales en el corredor.

El pensamiento que dio origen a la disposición de la casa chorizo tiene que ver con el ideal de esta clase social de asemejarse a la clase media ya instalada<sup>23</sup>, una de las características más comunes es el agregado del comedor y la com-

<sup>21</sup> BORTHAGARAY, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, “La casa Chorizo – González Podestá, Aquilino”, Buenos Aires, URL: <http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar%20bs%20as/EI%20reves%20de%20la%20trama-Schere.pdf>, Pg. 7.

<sup>22</sup> DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 53.

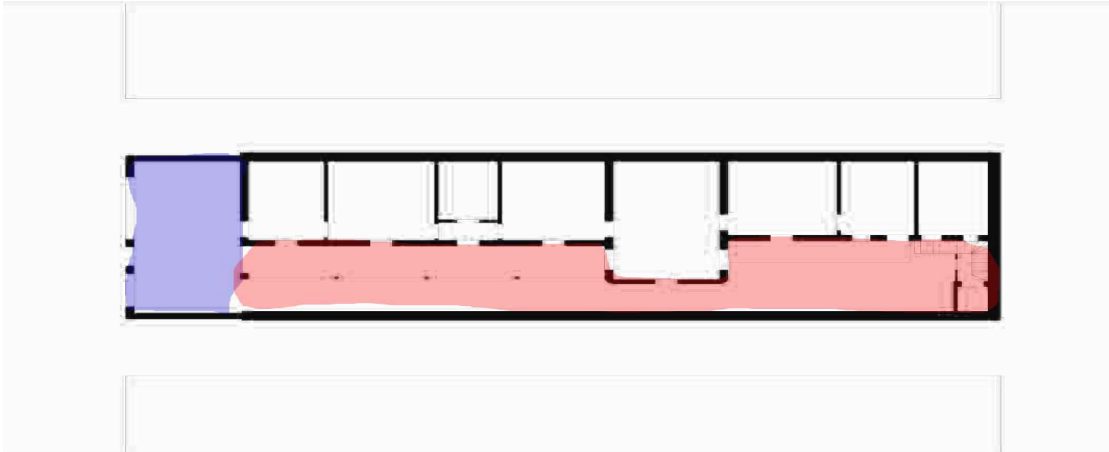
<sup>23</sup> BORTHAGARAY, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, “La casa Chorizo – González Podestá, Aquilino”, Buenos Aires, URL: <http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar%20bs%20as/EI%20reves%20de%20la%20trama-Schere.pdf>, Pg. 3.

partimentación del espacio exterior entre un patio delantero y otro trasero. Se podría decir que con esta tipología urbana comenzó la dicotomía entre espacio público – espacio privado y el modo de habitar la casa. Gonzales Podestá expone un ejemplo: “[...] se compartimentó el espacio exterior entre un patio delantero (más formal, cuidado y fino) y otro trasero, de entrecasa, al que, parafraseando la nomenclatura actual, llamaríamos PUM (Patio de Uso Múltiple), pues en él, sobre todo en verano, se come, se cose, se juega... se vive, siempre lejos de la vista de los demás, ya sea que estén en la calle, o en el jardín o patio delantero.”<sup>24</sup>

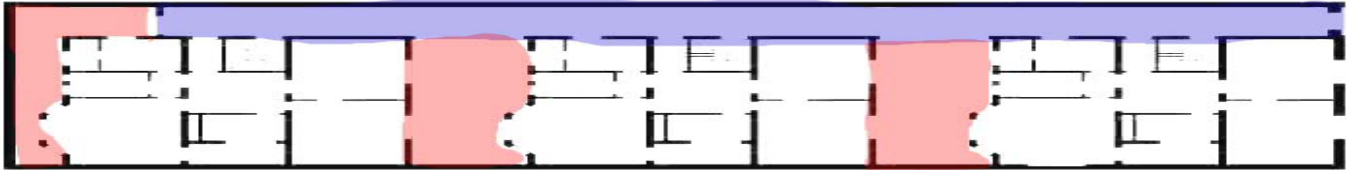
El desarrollo de la casa de medio patio se relaciono con su ubicación dentro de la manzana. En lotes de esquina por ejemplo, donde las parcelas se acortan, la casa no perdió su configuración original, “[...] sino que se va cerrando un poco sobre sí misma. Es más corta, de un solo patio, sin fondo. (...) en ellas todo es frente. Al chorizo original se le hizo un tajo al medio y se lo doblo en ángulo recto.”<sup>25</sup>

Al iniciarse el proceso de densificación vertical de la ciudad, las casas chorizo no sufrieron cambios en su organización, pero si en cuanto a calidad espacial y condiciones de higiene, ya que se mantuvo la medida del corredor (cuatro metros). “[...] Se ha iniciado la densificación 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, [...] pero que básicamente conservan el tamaño y la composición del referente, o sea los de la casa de medio patio.”<sup>26</sup>

### 2.2.1 Ejemplo casa chorizo



**Descripción:** Tipología Casa Chorizo TIPO. Planta / Azul: espacio público; Rojo: espacio privado de recreación.  
**Fuente:** Elaboración Propia, , en: CRIST, Emanuel, GANTENBEIN, Christoph, Typology: Hong Kong, Rome, New York, Buenos Aires, 2012



<sup>24</sup> BORTHAGARAY, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, “La casa Chorizo – González Podestá, Aquilino”, Buenos Aires, URL: <http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar%20bs%20as/EI%20reves%20de%20la%20trama-Schere.pdf>, Pg. 4.

<sup>25</sup> Ibid., Pg. 7.

<sup>26</sup> DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 53.

**Descripción:** Tipología Casa Chorizo TIPO. Planta / Azul: espacio público; Rojo: espacio privado de recreación.

**Fuente:** Elaboración Propia, en: CRIST, Emanuel, GANTENBEIN, Christoph, *Typology: Hong Kong, Rome, New York, Buenos Aires*, 2012

### 2.3 Los Pasajes

La tercera de las *tipologías* de habitación colectiva de alquiler fue «el Pasaje». Como explica Rolando Schere, “*Su nombre implica un carácter de «paso público», y adoptaron formas de penetración en la manzana que era, hasta entonces, compacta*”<sup>27</sup>. Esta tipología urbana fue la más atípica de todas y llegó a complementar y mimetizarse con la arquitectura de la «*ciudad chorizo*»<sup>28</sup>.

Los pasajes presentan la máxima expresión de la ciudad en su desarrollo horizontal y una gran calidad urbana, donde los límites entre público y privado estaban bien definidos. Como expone Schere los mismos se presentan como resultado del problema que se generaba en los sectores más densos de la ciudad donde el perímetro de la manzana ya no era suficiente para contener más viviendas en un desarrollo horizontal, “[...] fue necesario generar mayores perímetros de fachada. Había ya pocos vacíos urbanos, los conjuntos de cuatro manzanas se habían destinado a hospitales, las manzanas completas eran escasas y en general se destinaron a equipamiento urbano, edificios públicos o escuelas.”<sup>29</sup>

Los pasajes proponían una nueva urbanidad tomando como fundamento el desarrollo de la casa chorizo. Los mismos se caracterizaban por asentarse en terrenos creando nuevas fachadas en el interior de la manzana, su acceso estaba marcado en la cuadra mediante unas pequeñas ochavas o mediante pórticos de acceso. Lo novedoso de esta tipología urbana es que incorporó las fachadas, antes privadas, del interior de la manzana al espacio público generando una nueva continuidad de la ciudad. En esta tipología se consolida la identidad de barrio, ya que el pasaje interior funcionaba como un espacio público y privado a la vez, donde los niños jugaban seguros, las mujeres conversaban, los hombres podían observar todas las actividades y donde se generaron relaciones directas entre los vecinos.

“*El pasaje peatonal implica la penetración de lo público, lo común, la calle, dentro de un área en general reservada a lo privado: «el interior de la manzana». (...) pero no rompe con la manzana y sus reglas de juego ni con la penetración de las fachadas y veredas, sino que recrea nuevas sub-líneas municipales, nuevas duplas espacio público – espacio privado.*”<sup>30</sup>

Desde el corredor, ahora público, se accedía a viviendas ubicadas en la planta baja y en caso de que hubiera en más de un piso, a través de escaleras comunes con iluminación cenital, es decir, la estructuración de la vivienda se dio a lo largo de un patio o rodeándolo, como era el caso de las casas chorizo. Los diversos desarrollos de los pasajes se dieron como respuesta a la dimensión de sus lotes o implantación en la manzana.

Algunas de las soluciones para la ubicación de los lotes fueron:

- En *Cul de Sac*, para los terrenos de veinticinco metros de ancho y salida a una sola calle.
- *Pasantes*, para terrenos ubicados en los sectores centrales de la manzana, con salida a dos calles paralelas. Con esta resolución se partía en dos la manzana.
- *En L*, para terrenos de gran tamaño y que abarcaban aproximadamente un cuarto de la manzana. En él, las viviendas podían ser de dos tipos, las de esquina que se conectaban directamente a la vía pública y las viviendas que estaban conectadas por un pasaje en forma de ele.
- *En U*, se resolvió con dos tipos de viviendas diferenciadas, las de frente, en bloque y las de fondo con galerías de acceso.

La tipología pasaje desapareció como solución en el siglo XX, cuando el código de edificación implemento la conformación de los pulmones de manzana como espacios inconstruibles.

#### 2.3.1 Ejemplo de los pasajes

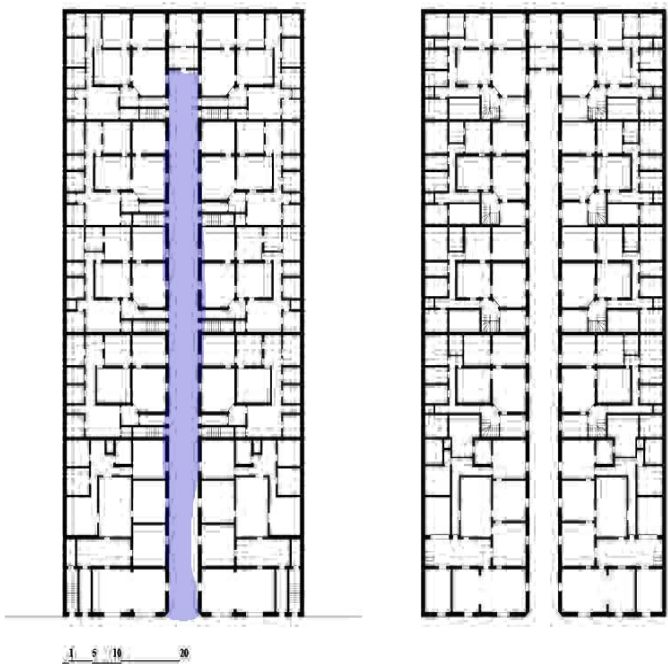
<sup>27</sup> BORTHAGARAY, Juan. M, *Habitar Buenos Aires: las manzanas, los lotes y las casas*, “La casa Chorizo – González Podestá, Aquilino” Buenos Aires, URL:

<http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar%20bs%20as/EI%20reves%20de%20la%20trama-Schere.pdf>, Pg. 1.

<sup>28</sup> Ibid., Pg. 1.

<sup>29</sup> Ibid., Pg. 7.

<sup>30</sup> SCHERE, Rolando. H, *Pasajes*, Buenos Aires, Ed. 1998, Pg. 7.



**Descripción:** Tipología Pasaje. Planta / Azul: espacio público

**Fuente:** Elaboración Propia, en: CRIST, Emanuel, GANTENBEIN, Christoph, *Typology: Hong Kong, Rome, New York, Buenos Aires*, 2012



**Descripción:** Fotografía inserción urbana del pasaje Verdier. Ochavas

**Fuente:** SCHERE, Rolando. H, *Pasajes*, Ed. 1998, Buenos Aires, Argentina.





**Descripción:** Fotografía inserción urbana del pasaje Santamarina. Corredor  
**Fuente:** SCHERE, Rolando. H, *Pasajes*, Ed. 1998, Buenos Aires, Argentina.

## 2.4 Los edificios entre Medianeras

El proceso de densificación vertical en Buenos Aires comenzó con la sanción de la «*Ley de Propiedad Horizontal*» en el año 1948<sup>31</sup>. Se trató de una paulatina transformación de la casa chorizo a «*Edificio entre Medianeras*», el proceso inició cuando las viviendas de una planta fueron apilándose para convertirse en primer lugar en edificios de dos plantas y luego creciendo en altura.

La primera de las edificaciones que responde al apilamiento fue la denominada «Casa *Chorizo de Altos*», en la misma se repite la planta baja en una planta alta (a la que se accede por una escalera) para lograr una mayor cantidad de departamentos, respondiendo a solo a la necesidad de aumentar la cantidad de viviendas. La siguiente en aparecer es la llamada «Casa *Chorizo Superpuesta*», se trata de un evolución de la casa chorizo de altos, donde se prioriza la escalera y la aparición del vestíbulo que daba acceso a las viviendas de las plantas superiores. A su vez, la misma incorpora en la fachada dos puertas para dar acceso independiente a las dos casas y la circulación se produce por una galería semi cubierta que es el techo de la casa inferior. El tema a ser resuelto era la perdida de privacidad del corredor de las viviendas de planta baja, que puede ser visto desde arriba.

El ascensor se incorpora como una tecnología que permitió aumentar el número de plantas y generó el denominado «Edificio Chorizo de Renta», el mismo contiene cuatro casas y permite incorporar en la planta baja locales comerciales. Como explica Diez: “*El ascensor impone la necesidad de 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 le incorpora la formalidad de un vestíbulo, el patio ese convierte en un «aire y luz» con un panel vidriado. Los dormitorios se vuelcan sobre la galería y sobre el fondo se encuentra la cocina, el baño principal y el de servicio que siguen ubicadas sobre los anteriores.*”<sup>32</sup>

La siguiente transformación consistió en invertir la posición de la galería que se encontraría ahora en la medianera opuesta del patio. Esta intervención genera el llamado «Edificio Chorizo Invertido», con él, los dormitorios comienzan a abrir ventanas directamente al espacio urbano mediante los patios de aire y luz. Por otro lado se invierte la posición de las habitaciones y el área de servicio, “[...] *el living-comedor, corazón del departamento, se dispuso en la mayoría de los casos sobre la fachada junto con el dormitorio principal y en algunos casos algún dormitorio secundario de mínimas dimensiones. En lotes de 8,66 metros cuadrados esta fue la solución típica. [...] El espacio domestico se hizo más transparente y perme-*

*able al espacio público a través de las terrazas y balcones.*”<sup>33</sup>

El «Edificio *entre Medianeras*», toma la idea de su antecesor el edificio chorizo invertido, de ubicar los dormitorios en el contra frente de la planta del edificio y establece una relación entre estos y la recepción. Por otro lado reduce el tamaño de las viviendas permitiendo dos o más departamentos por piso, por lo que se multiplica la rentabilidad del terreno.

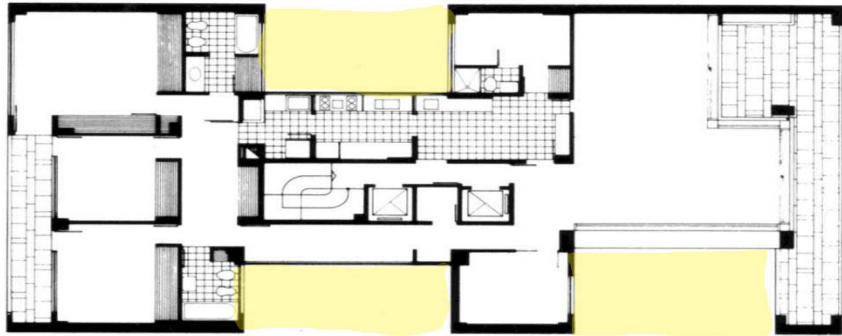
Un ejemplo de la modificación de la planta se dio en los edificios ubicados en las parcelas de esquina, “[...] *se disponía de lotes de poca superficie y mucho frente sobre las calles, donde pronto se consolido como solución satisfactoria: un edificio construido en forma de “L” sobre el frente, dejando un patio interior exclusivamente para las habitaciones secundarias.*”<sup>34</sup>

En el edificio entre medianeras se perdió el sentido de relación directa entre vecinos, se enfatizaron las cuestiones privadas, pero a la vez las públicas dentro de cada familia. Es decir, ya no se tenía un patio en común sino el balcón propio o el “living” donde relaciones ya establecidas se reunían.

La tipología de edificio entre medianeras se considera el antecesor a la tipología de torre. La transformación de este tipo urbano se relaciona con el pensamiento social de otorgarle mayor importancia al valor simbólico de la vivienda y a las formas de habitar, que determinan la ubicación social de los residentes. “*Es a través de las cualidades y características de las unidades y sus espacios, en particular aquellos destinados a la sociabilidad, que la clase media buscó la pertenencia a un grupo a través de sus rasgos constructivos. Este «imaginario social», a medida que el periodo avanzó, fue consolidando la idea de un tipo de vivienda asociado a un estatus social, a una capacidad económica particular y a una identificación con ciertos valores e ideales*”<sup>35</sup>.

La vivienda, a través de sus características constructivas y espaciales aseguro una legitimación de cierto status y se asocio a una representación de una determinada clase social.

### 2.4.1 Ejemplo Medianeras



**Descripción:** Tipología Pasaje. Planta / Amarillo: Patio de Aire-Luz

**Fuente:** Elaboración Propia, en: PSICHEPIURCA, Pablo, *presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva “opulenta”*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, 2013.

## 2.5 Las Torres o edificios de Perímetro Libre

El Código de Planeamiento del año 1957 normatizó la *tipología* urbana denominada «Torre», que se presentaba con “[...] *un discurso basado en la salubridad, permitía duplicar o triplicar la intensidad de uso del suelo.*”<sup>36</sup>

33 ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, “La tipología departamento y la construcción de habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)”, Ed. Pontificia Universidad de Javerina, Facultad de arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia, URL:

[http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf), Pg. 190.

34 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 56.

35 ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, “La tipología departamento y la construcción de habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)”, Ed. Pontificia Universidad de Javerina, Facultad de arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia, URL:

[http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf), Pg. 188.

36 PSICHEPIURCA, Pablo, *presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva “opulenta”*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, 2013

31 GUTMAN, Margarita, HARDOY, J. Enrique, *Buenos Aires 1536-2006: Historia urbana del área metropolitana*, Buenos Aires, Ed. 2007, Pg. 194.

32 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 53.

Su introducción en el contexto implica un concepto nuevo en cuanto a la ocupación de la manzana y una concepción del espacio urbano radicalmente distinta. Para lograr incorporar esta *tipología* en la trama urbana el código ofrece una serie de incentivos en la forma de premios que aumentan la ocupación total a medida que el edificio se retira de las medianeras<sup>37</sup>.

Fernando Diez explica: “[...] *El 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.*”<sup>38</sup>.

La inserción de esta *tipología* en el tejido urbano supone un contraste con la trama cerrada que caracterizó el desarrollo de la ciudad en sus distintas etapas y ha provocado un gran impacto urbano, ambiental y social que se vio reflejado principalmente en cambios en las relaciones vecinales, en la utilización del espacio público y en la morfología urbana.

En cuanto a la implantación de esta *tipología* en la trama, se prefirieron lotes de esquina, ya que se requieren grandes parcelas para poder ventilar e iluminar la mayor cantidad de ambientes posibles. Los lotes de esquina presentan la posibilidad de tener dos fachadas sobre el espacio urbano.

La aceptación social de esta *tipología* está relacionada con la racionalización espacial (reducción de superficies y compactación producida en las plantas) y con la vinculación entre equipamiento colectivo (gimnasio, juegos infantiles, piletas, etc.) y el departamento individual, lo que ofreció un plus de servicios. A su vez, se relaciona con el «*imaginario social*»<sup>39</sup> que consolidó la imagen de la vivienda como un representante de ciertos valores e ideales que el grupo familiar pretendía alcanzar. En relación, Anahí Ballent expone: “[...] *Casas de departamentos, en su mayor parte desarrolladas en altura y portadoras de una imagen caracterizada por la austeridad modernista de sus fachadas blancas y lisas. Estos departamentos modernos constituyeron un símbolo de lo que se consideraba el habitar doméstico metropolitano, inserto en la gran ciudad, participando de su dinámica y permitiendo a sus habitantes descubrir un nuevo y privilegiado punto de vista para el disfrute del espectáculo metropolitano: la altura*”.<sup>40</sup>

Otro de los factores sociales que ayudó a la conformación de la torre como elección de los diseñadores y de los residentes fue el aumento de la inseguridad en la ciudad de Buenos Aires durante la década de 1990, esto generó un boom de este *tipo* edilicio. Los predios de las denominadas «*torres elite*» ocupan casi toda la manzana e incluyen departamentos de grandes dimensiones y se ubican generalmente en los barrios como Belgrano, Palermo, Barrio Norte, San Isidro y Olivos.

A su vez, las relaciones dentro de la torre no fueron muy distintas a la del edificio entre medianeras, sino que se enfatizó su poder divisorio entre los espacios privados de cada familia. Al insertar las «*Amenities*» y los grandes jardines, se trató de recuperar el valor del antiguo «corredor» para que los vecinos pudieran relacionarse.

“*Creemos [Estudio Aisenso] que, por su capacidad de liberar el suelo y disponer de perímetro abierto el edificio en altura puede ser una herramienta útil para la generación de espacio urbano de calidad.*

“*La torre de viviendas es una posibilidad más y su elección depende de las condiciones urbanas, de su relación con el entorno inmediato, con sus posibilidades de intervenir activamente en el “skyline” con una ecuación positiva entre liberación de suelo y uso del mismo.*”<sup>41</sup>

### 2.5.1 Ejemplo Las Torres o edificios de Perímetro Libre

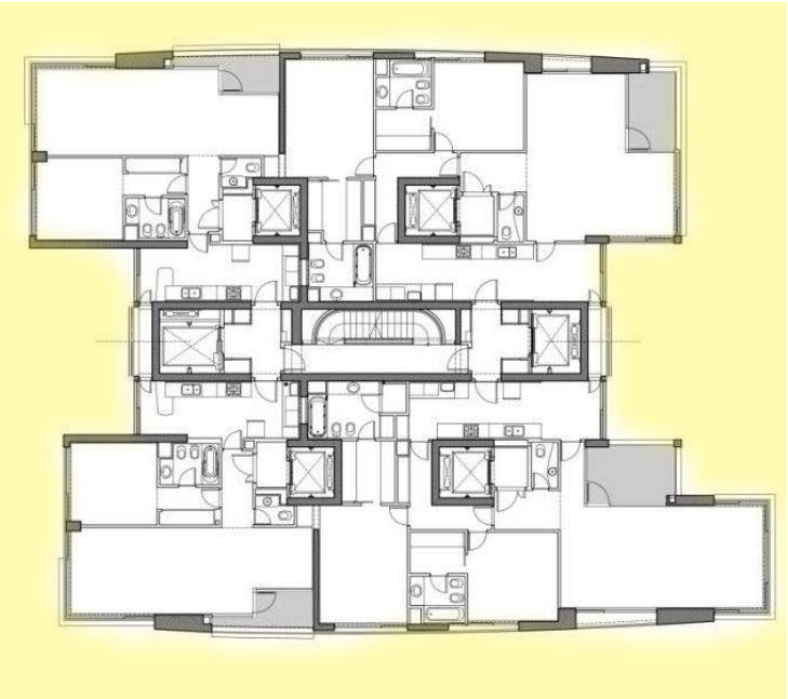
37 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg.152.

38 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg.157.

39 ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, “La tipología departamento y la construcción de habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)”, Ed. Pontificia Universidad de Javerina, Facultad de arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia, URL: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf), Pg. 188.

40 BALLENT, Anahí, La casa para todos: grandeza y miserias de la vivienda masiva. En M. Madero y F. Devoto (comps.), *Historia de la vida privada en Argentina*, Ed. Taurus, Buenos Aires, 1999 (tomo III, pp. 19-48)

41 PSICHEPIURCA, Pablo, *presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva “opulenta”*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, 2013



**Descripción:** Tipología Pasaje. Planta / Amarillo: Patio de Aire-Luz

**Fuente:** Elaboración Propia, en: PSICHEPIURCA, Pablo, *presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva “opulenta”*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, 2013.



**Descripción:** Render Torre Bellini. Insercion urbana.

**Fuente:** PSICHEPIURCA, Pablo, *presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva “opulenta”*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, 2013.





**Descripción:** Amenities Torres Elite. Forum Alcorta, Torres Le Parc Pto. Madero. Espacios de sociabilización.

### 3 HISTORIA DEL CÓDIGO

#### 3.1 Contexto histórico

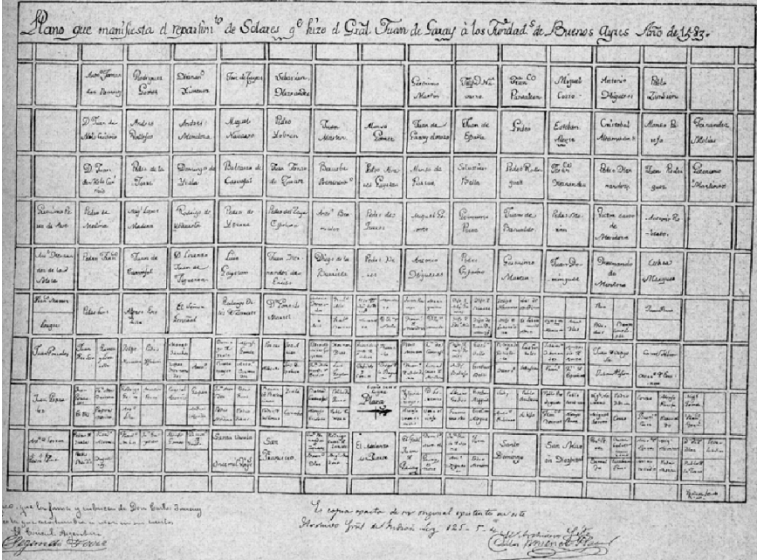
La primera fundación de la ciudad de Buenos Aires, fue elegida por Juan de Garay en el sitio más alto del terreno, a orillas del Rio de la Plata.

Durante el periodo colonial<sup>42</sup>, la ubicación de la ciudad servía de refugio para los conquistadores. El trazado elegido fue una cuadrícula de manzanas de cien metros por cien metros cada una, es decir en damero, elección de los colonizadores hispanoamericanos. Las manzanas, con tales dimensiones e idénticas entre sí, se prestaban a una división de lotes parejos que permitían un máximo aprovechamiento de los frentes sobre la calle.

La ciudad es el entorno donde se manifiesta la cultura argentina, es decir, la manera de vivir y relacionarse del ciudadano. Mientras que las *tipologías* son una respuesta a las necesidades de los habitantes de tener un espacio privado (habitación), uno público (lugar de relaciones sociales) y uno de servicios (cocina, limpieza, higiene). Los códigos, se implementaron para reglamentar las condiciones constructivas de las mismas, la identidad barrial y para generar condiciones de vida salubres.

Las regulaciones para el ordenamiento del terreno y la definición de la imagen de la ciudad comenzaron a fines del siglo XIX, debido a la alta densificación de los barrios y las pésimas condiciones de habitabilidad e higiene<sup>43</sup>. A lo largo de este periodo, la imagen urbana de Buenos Aires se transformo radicalmente, lo que se reflejó en los *tipos*, estilos, perfiles, alturas de los edificios y en el trazado urbano.

Las nuevas codificaciones contemplaban las pequeñas dimensiones de las calles y la altura de las edificaciones (una o dos plantas) y exponían soluciones frente a las incongruencias que se presentaban; limitando las alturas de los edificios en función del ancho de las calles.



**Descripción:** Plano de la ciudad de Buenos Aires. 1853. Juan de Garay

**Fuente:** SCHERE, Rolando. H, *Pasajes*, Ed. 1998, Buenos Aires, Argentina.

#### 3.2 Digesto de 1928

El digesto de 1928, surge como respuesta a lo planteado por la Comisión Estética Edilicia creada por Carlos. M. Noel en el año 1923, que exponía la necesidad de la creación de un código de ordenamiento de la imagen urbana. Consecuentemente se estableció un *proyecto orgánico para la urbanización del municipio*<sup>44</sup> que proponía dividir a la ciudad en seis zonas, de acuerdo a una clasificación de funciones y a partir de los barrios existentes.

“[...] En 1928 fue sancionado un nuevo reglamento de construcciones (...) Definió distintas alturas máximas y perfiles de fachadas en relación al ancho de la calle, disminuyendo alturas y aumentando las exigencias de patios y corazones de manzana desde la zona central a las periféricas. Asimismo reguló las medidas y los perfiles de los patios interiores, por tamaño de lote y por zona. (...) Este reglamento estuvo en vigencia hasta la sanción del código de la edificación de 1944 y definió el perfil de buena parte de la ciudad.”<sup>45</sup>, es decir el digesto regulaba el uso de los edificios (según la zona), el volumen y alturas máximas edificables en relación a la superficie del lote y los espacios verdes, pero daba libertad al proyectista en el interior de la manzana, “La regulación más importante a nivel urbano consistió en la obligación de utilizar como patios una superficie no edificada en proporción a la superficie del terreno.”<sup>46</sup>

El digesto permitía a los constructores y arquitectos la ocupación de todo el fondo del terreno y establecía una proporción de vacío según el lote que oscilaba en el 28%<sup>47</sup>, lo que resultó en patios considerablemente mayores a las medidas mínimas establecidas por el código y a la vez permitió una cierta investigación tipológica en manos de los profesionales.

<sup>42</sup> NOTA: se considera como periodo colonial la dependencia de Argentina a la corona española hasta la independencia definitiva del territorio que se alcanzo en el 9 de julio de 1816.

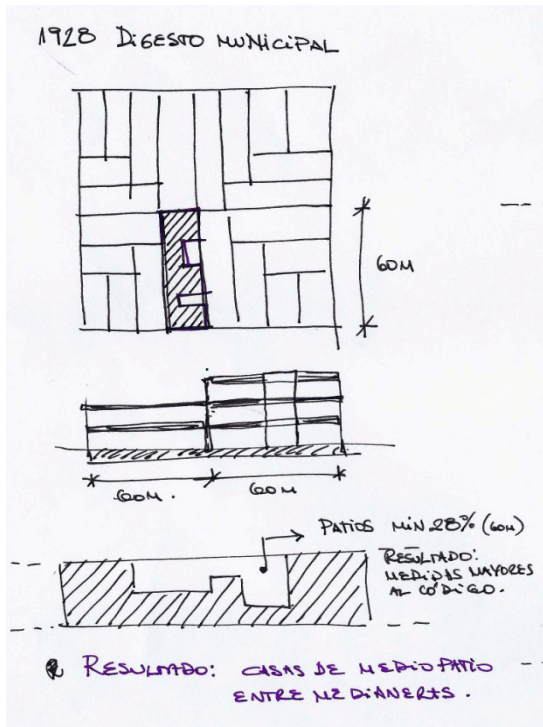
<sup>43</sup> GUTIÉRREZ, Ramón, *Buenos Aires. Evolución histórica*, Fondo Editorial Escala Argentina, Bogotá 1992 URL: <http://www.magadanyasociados.com.ar/pdf/CU11.pdf>

<sup>44</sup> GUTMAN, Margarita, HARDOY, J. Enrique, *Buenos Aires 1536-2006: Historia urbana del área metropolitana*, Buenos Aires, Ed. 2007, Pg. 191.

<sup>45</sup> Ibid., Pg. 192.

<sup>46</sup> ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, “La tipología departamento y la construcción de habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)”, Ed. Pontificia Universidad de Javerina, Facultad de arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia, URL: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf), Pg. 190

<sup>47</sup> Ibid., Pg. 190.



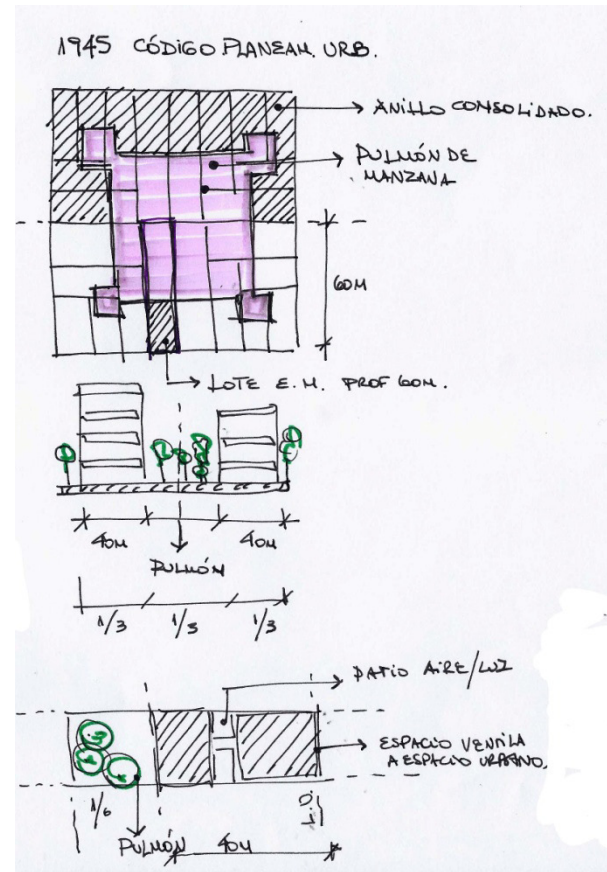
**Descripción:** Elaboración propia. Explicación de Digesto municipal de 1928. Implantación en manzana, corte y planta.

**Fuente:** ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, "La tipología departamento y la construcción del habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)", Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia. URL: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf)

### 3.3 Código de Edificación - 1944

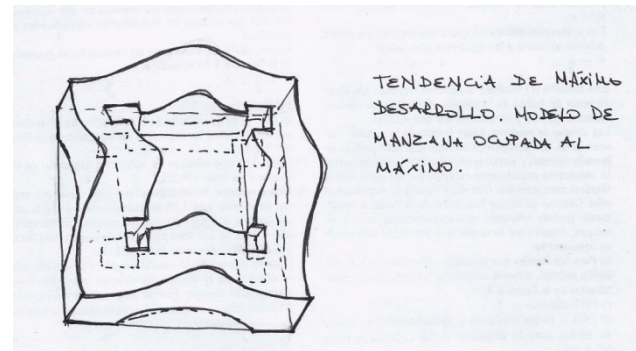
En el año 1944 se sanciona el Código de Edificación, que estableció la necesidad de generar un anillo de construcción perimetral liberando el pulmón de manzana. La normativa a su vez incrementó las densidades y alturas máximas a construir. Por otro lado, el reglamento implicó una incidencia negativa para los lotes de mayor profundidad, ya que el espacio cedido para el pulmón llegó al 33% de la parcela. A su vez, otro resultado negativo de la implementación del pulmón de manzana fue la disminución de los patios de aire y luz, que se convirtieron en tubos de iluminación.<sup>48</sup> *“Los numerosos edificios altos que en el centro de la ciudad se construyeron en esas décadas, estrecharon la perspectiva de las angostas calles redujeron el asoleamiento de los frentes y condenaron a las habitaciones que no daban a las calles a ventilar a estrechos patios”*<sup>49</sup>

Como expone Pablo Pschepiurca: *“Código liberal que permitía edificar en altura en toda la ciudad, en condiciones muy laxas de habitabilidad, con densidades de 2000 o 3000 habitantes por hectárea, con mala ventilación e iluminación sobre los pozos llamados «de aire y luz» [...] El espíritu de la norma era dejar la ciudad liberada a las fuerzas del mercado: todo intento de corrección posterior no hizo más que agravar la situación”*.<sup>50</sup>



**Descripción:** Elaboración propia. Explicación Código de Edificación 1945. Implantación en manzana, corte y planta.

**Fuente:** ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, "La tipología departamento y la construcción del habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)", Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia. URL: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf)



**Descripción:** Elaboración propia. Explicación Código de Edificación 1944. Tendencia máxima a ocupación de manzana.

**Fuente:** DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996,

<sup>48</sup> ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, "La tipología departamento y la construcción de habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)", Ed. Pontificia Universidad de Javerina, Facultad de arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia, URL:

[http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf), Pg. 191.

<sup>49</sup> GUTMAN, Margarita, HARDOY, J. Enrique, *Buenos Aires 1536-2006: Historia urbana del área metropolitana*, Buenos Aires, Ed. 2007, Pg. 140.

<sup>50</sup> PSICHEPIURCA, Pablo, *presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva "opulenta"*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, 2013





**Descripción:** Ciudad de las medianeras. Resultado de aplicación del Código de Edificación 1944

**Fuente:** PSCHÉIURCA, Pablo, *presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva “opulenta”*, Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, 2013.

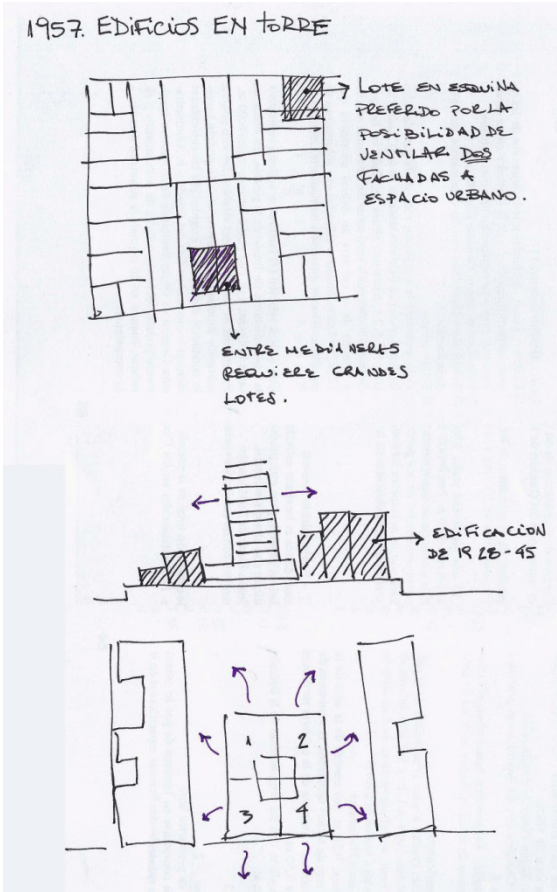
3.4 Reforma del Código de Planeamiento Urbano - 1957

La implementación de la «*Ley de Propiedad Horizontal*» en el año 1948, durante la política peronista, tuvo como objeto estimular a los inversores privados en la construcción de viviendas y democratizar el acceso a la propiedad inmueble. Gracias a la sanción de esta Ley se logro resolver el problema que implicaban los alquileres de vivienda colectiva, y la búsqueda de mayor rentabilidad llevo a la explotación de las máximas alturas establecidas por el código en parcelas de dimensiones pequeñas.

A raíz de esta Ley, se realizaron reformas del código de Planeamiento Urbano. La más destacable es la del año 1957, en la cual se busco introducir en el contexto urbano la tipología de torre. En esta modificación se estableció un nuevo concepto de ocupación del suelo y de espacio urbano radicalmente distinto al anterior.

Este código propone una serie de incentivos en forma de premios para la inserción de esta nueva tipología en la trama urbana, como el aumento de la altura máxima construible. Es decir, a menor F.O.S<sup>51</sup> se permite mayor altura.

Esta reforma surgió como respuesta a la condiciones de insalubridad, mala ventilación e iluminación que presentaban los edificios de vivienda.



**Descripción:** Elaboración propia. Explicación Reforma Código de Edificación 1957. Implantación en manzana, corte y planta.

**Fuente:** ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, “La tipología departamento y la construcción del habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)”, Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia. URL: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf)

3.5 Código de Planeamiento Urbano - 1977

En 1977 se reglamento un nuevo Código de Planeamiento Urbano, donde se resolvía el problema de la construcción de la ciudad al máximo permitido.

El código postula un catalogo de *tipologías* edilicias con sus respectivas regulaciones. El «edificio de Perímetro Libre» “[...] se ve favorecido a través de un mayor F.O.T. con respecto al E.E.M.77.<sup>52</sup> Se premia con un mayor F.O.T. el que tanto los E.E.M.77 como los E.P.L.77<sup>53</sup>liberen la planta baja, manteniendo el edificio sobre pilotes y permitiendo la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública.”<sup>54</sup> En cuanto a su implantación en la manzana para los E.P.L. la esquina resulta favorable, debido a que se resuelven con mayor facilidad los retiros laterales mientras que los E.E.M. tenderán a ocupar los lotes más angostos por su menor explotación del suelo.

Los efectos desfavorables que produjo este código son:

- a) “Debido al periodo de gracia que la norma se ve obligada a conceder, un número desproporcionado de planos de obras con las normas anteriores fueron aprobados, con lo que se acelero el proceso que se intentaba detener
- b) “La disminución de 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, destruyendo la homogeneidad tipológica de la ciudad.”<sup>55</sup>

51      NOTA: F.O.S., Factor de ocupación del suelo.

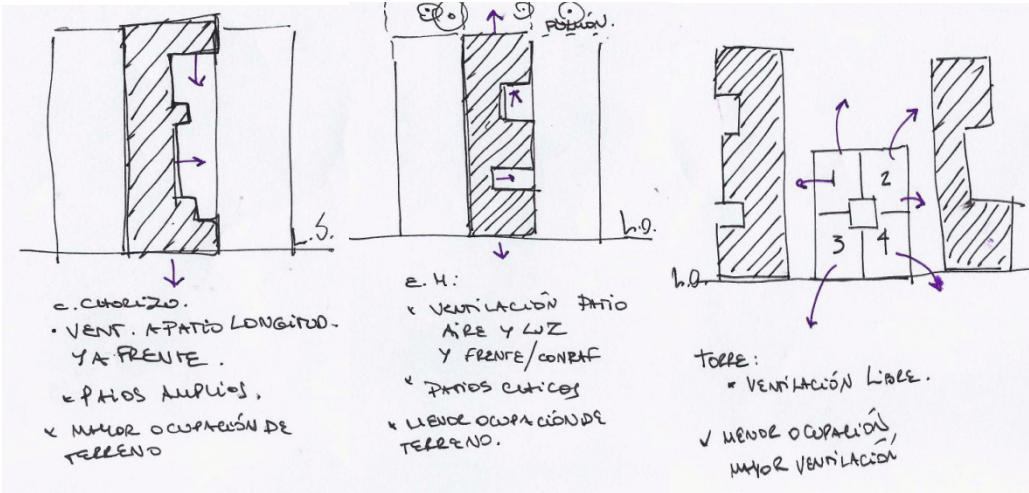
52      NOTA: E.E.M.77, Edificio entre Medianeras, codificación de 1977

53      NOTA: E.P.L.77, Edificio de Perímetro Libre, codificación de 1977

54      DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 120.

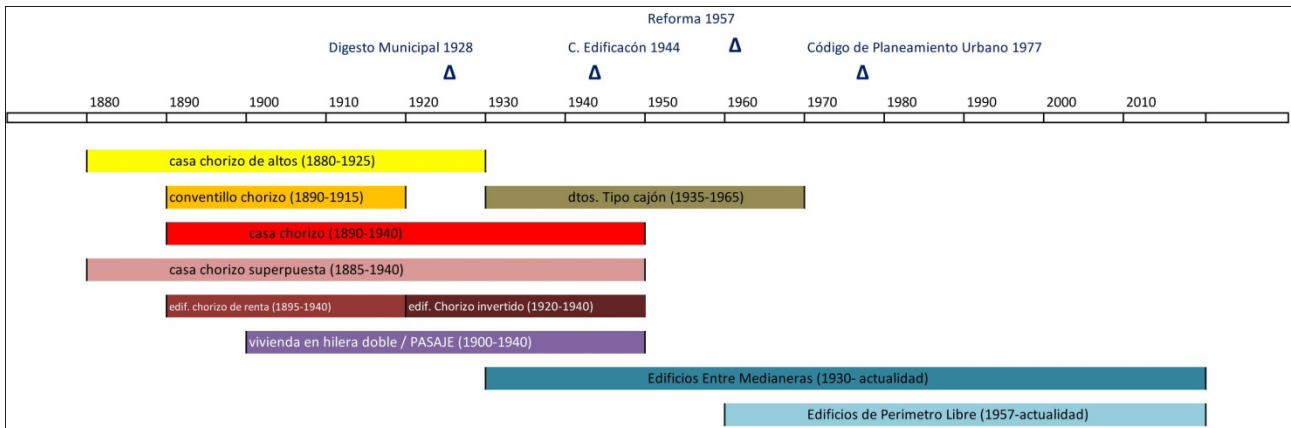
55      Ibid., Pg. 120.





**Descripción:** Elaboración propia. Diferencias de tipologías urbanas. Casa chorizo; edificio entre medianeras y torre

**Fuente:** ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, "La tipología departamento y la construcción del habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)", Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia. URL: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf)



**Descripción:** Elaboración propia. Línea de tiempo de tipologías.

**Fuente:** Bibliografía consultada

## 4 CONCLUSIÓN

Analizados los distintos aspectos a los que hemos hechos referencia, se puede establecer una estrecha relación entre las transformaciones y evolución de las tipologías urbanas y la percepción social y física que los usuarios tienen de las viviendas. “Como afirma Alicia Londoño<sup>56</sup>, la percepción de la vivienda y el comportamiento en ella son elementos culturales cambiantes y constantes a la vez.”<sup>57</sup>

La transformación paulatina de la trama urbana se ve reflejada en las edificaciones, que responden, en primer lugar, a la necesidad de los habitantes de crear un espacio de vivienda, en segundo, lugar a un ordenamiento de la imagen de la ciudad y por último a las regulaciones a los códigos. Se podría decir que la ciudad es un resultado de la tensión que se produce entre las intensiones de la planificación urbana y lo alcanzado.

En este caso se analizó la habitación colectiva y a su vez, cómo esta responde no solo a los reglamentos, sino también al «*Imaginario Colectivo*», que expresa a la vivienda como un reflejo de ideales y valores que los usuarios buscan alcanzar.

<sup>56</sup> LONDOÑO, Alicia, “La casa soñada” en SARQUIS, Jorge, Compilaciones, *Arquitectura y modos de habitar*, Ed. NOBUKO, Buenos Aires, 2006, pg. 93-104

<sup>57</sup> ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, “La tipología departamento y la construcción de habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)”, Ed. Pontificia Universidad de Javerina, Facultad de arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia, URL: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf), Pg. 193.

Los Códigos de Planeamiento y Edificación no solo representan el deseo de los profesionales de resolver determinados problemas urbanos, sino también las demandas sociales hacia la ciudad.

La trama urbana, es receptora y catalizadora de las necesidades, de las costumbres, y de los usos y visiones de la sociedad, lo cual se ve reflejado en las edificaciones que la constituyen. Este fenómeno, como se mencionó con anterioridad, se ejerce de forma permanente sobre la ciudad obligando a continuas adaptaciones de los códigos.

## 5 ANEXO

Las codificaciones que ejercieron a partir del año 1928 comenzaron a regular la imagen de la trama urbana de la ciudad de Buenos Aires. A raíz de la investigación de las tipologías edilicias, el conventillo y su sucesor, el pasaje, se pueden considerar de las más flexibles y vecinales. Estas nacen a partir de la necesidad de los inmigrantes de habitar en la ciudad, y lo logran en estas casas de inquilinato, donde cada familia se alojaba en un cuarto y compartía servicios.

El conventillo proponía una serie de cuartos a lo largo de un espacio abierto. Este corredor era el lugar de encuentro vecinal, y se perfeccionó en el pasaje al darle mayor importancia al espacio libre o patio como lugar de encuentro y conector entre el espacio público del frente, el privado y los servicios al fondo.

Sobre el análisis expuesto me interesaría desarrollar la relación social que el corredor de la tipología conventillo producía.

Como factor contemporáneo, la relación vecinal está en mi opinión, altamente condicionada por el tipo de vivienda. Sería entonces, interesante buscar una respuesta proyectual, que generando lugares comunes y de uso, retome de forma actual lo propuesto por el conventillo como tipología de vivienda.

## 6 BIBLIOGRAFÍA

- **QUATREMER DE QUINCY**, Antoine Chrysostome, *Diccionario de Arquitectura, Voces teóricas*, Ed. NOBUKO, 1ª ed. Buenos Aires, Argentina, 2007, (traducción: Fernando Aliata, Claudia Schmidt).
- **ROCA**, Miguel Ángel, *Habitar, construir, Pensar: tipología, tecnología, ideología*, Ed. NOBUKO, Buenos Aires, Argentina, 2006.
- **CANIGGIA**, Gianfranco, **MAFFEI**, Gian Luigi, *Tipología de la Edificación*, Ed. Celeste, S.A., España, 1995, (Traducc.: Margarita García Galán de la edición original en italiano de 1979).
- **WAISMAN**, Marina, *El Interior de la Historia*, Ed. Escala, 2da ed., Bogotá, Colombia, 1993, Ref.: ROSSI, Aldo, *La Arquitectura de la ciudad*, Ed. G. Gili, Barcelona, 1971, 67 y 69.
- **MAURE**, Lilia, *Cuaderno de notas 12: El concepto de Tipo*, “La superación del ‘tipo’ en la arquitectura contemporánea”, 2009, URL: <http://oa.upm.es/4469/1/Maure1.pdf>.
- **BALLENT**, Anahí, La casa para todos: grandeza y miserias de la vivienda masiva. En M. Madero y F. Devoto (comps.), *Historia de la vida privada en Argentina*, Ed. Taurus, Buenos Aires, 1999 (tomo III, pp. 19-48)
- **PINA LUPIÁÑEZ**, Rafael, *El Proyecto de Arquitectura*, “El rigor científico como instrumento poético”, Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Superior de Arquitectura, Tesis Doctoral, Vol. 1, 2004.
- **COLQUHOUN**, Alan, *Oppositions 12*, “Form and Figure”, Cambridge, Massachusetts, 1978.
- **LIERNUR**, J. Francisco, *Arquitectura en la Argentina del siglo XX, la construcción de la modernidad*, Buenos Aires, Argentina.
- **GUTIÉRREZ**, Ramón, *Buenos Aires. Evolución histórica*, Fondo Editorial Escala Argentina, Bogotá 1992 URL: <http://www.magadanyasociados.com.ar/pdf/CU11.pdf>
- **BORTHAGARAY**, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, “Habitan los inmigrantes – Ramos de Dios, Jorge”, Buenos Aires, Argentina.
- **BORTHAGARAY**, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, “La casa Chorizo – González Podestá, Aquilino”, Buenos Aires, URL: <http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar%20bs%20as/>

El%20reves%20de%20la%20trama-Schere.pdf.

- **ALVAREZ DE TOLEDO**, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, “La tipología departamento y la construcción del habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)”, Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia. URL:  
[http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf)
- **SCHERE**, Rolando. H, *Pasajes*, Ed. 1998, Buenos Aires, Argentina.
- **GUTMAN**, Margarita, HARDOY, J. Enrique, *Buenos Aires 1536-2006: Historia urbana del área metropolitana*, Ed. 2007, Buenos Aires, Argentina.
- **PSCHEPIURCA**, Pablo, *Presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva “opulenta”*, Universidad Torcuato Di Tella, 2013, Buenos Aires, Argentina.
- **DIEZ**, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Ed. Belgrano, 1996, Buenos Aires, Argentina.
- **CHRIST**, Emanuel, **GANTENBEIN**, Christoph, *Typology: Hong Kong, Rome, New York, Buenos Aires*, 2012
- *Código de Edificación*, Buenos Aires, 1944
- *Código de Edificación*, Buenos Aires, 1957
- *Código de Planeamiento Urbano*, Buenos Aires, 1977



## Tipos urbanos (en trama) de la habitación colectiva

### “La vivienda como nucleo generador de relaciones”

Autores: **LARROULET, María Emilia**

Tesis I

Universidad Torcuato Di Tella

2013

## RESUMEN

Sobre el análisis expuesto voy a buscar una solución proyectual que se aproxime a la solución del problema que se suscita en los edificios de vivienda contemporáneos donde la relación de los vecinos se ve limitada y condicionada por la tipología edilicia. Pienso que generando lugares comunes y de uso, se superara la alienación producida por la compartimentación de la vivienda actual.

## 7 INTRODUCCIÓN

El tema de la *Vivienda como núcleo generador de relaciones* se definirá mediante la incorporación en el proyecto de lo que denomino *maquinas de encuentro*, es decir mediante la incorporación de lugares de uso común.

El programa intentara resolver los problemas suscitados por las viviendas de la actualidad, que producen una alienación en los sujetos por generar nulos vínculos entre vecinos. Las *maquinas de encuentro* serán lugares que fomentaran la identidad, buscando resolver el desafío planteado de establecer relaciones interpersonales entre sujetos que no tienen nada en común y que buscaran por esto, una mejora de la cotidianeidad.

A la hora de proyectar he tomado como premisa optimizar el grado de utilización de los diferentes espacios que componen la vivienda, para poder desarrollar un concepto basado en la sinergia y en el aprovechamiento de los recursos de los futuros usuarios.

De la investigación *Tipos urbanos en trama de la habitación colectiva*, se tomara la idea de la tipología como algo a ser repetido que puede ser adaptado a situaciones particulares. A su vez, la idea de que las mismas se pueden combinar para generar nuevas tipologías o sub tipologías.

Para poder llevar a cabo los postulados de mi proyecto investigue a Christopher Alexander (*A pattern Language, towns, buildings, constructions*) y a las comunidades denominadas *Co-Housing* para buscar las premisas que dieran forma al proyecto.

## 8 TIPO Y TIPOLOGIA

Como se menciono en el análisis previo Quatremere de Quincy fue el primero en definir el concepto de *tipo* en el Diccionario de Arquitectura. El mismo se presenta como la causa primitiva de la cosa<sup>58</sup> “[...] *La palabra tipo no presenta tanto la imagen de una cosa a ser copiada o imitada perfectamente, sino la idea de un elemento que debe por sí mismo servir de regla al modelo.*”<sup>59</sup>.

58 Vidler, A., “The Idea of Type: the Transformation of the Academic Ideal, 1750-1830” *Oppositions*, 8: 93-113, (1977).

59 QUATREMER DE QUINCY, Antoine Chrysostome, *Diccionario de Arquitectura, Voces teóricas*, Ed. NOBUKO, 1ª ed. Buenos Aires, Argen-

Según O. M. Ungers el concepto de tipología se traduce en las relaciones de las partes que componen un edificio con la totalidad, es decir se presenta como una estructura que ordena espacialmente los requerimientos del edificio.<sup>60</sup> Aldo Rossi expone: “*Pienso en el concepto de tipo como en algo permanente y complejo, un enunciado lógico que se antepone a la forma y la constituye (...). El tipo es constante y se presenta con caracteres de necesidad (...) el tipo es la idea misma de la arquitectura; lo que está más cerca de su esencia*”<sup>61</sup>.

Del análisis considerare dos tipologías en particular, el conventillo y los pasajes. De estas interesa la transición entre los espacios públicos, semi públicos y privados y la conexión de las unidades mediante un espacio común que permitan la interacción entre los sujetos estableciendo distintos recorridos.

## 9 CHRISTOPHER ALEXANDER

### 9.1 Four Story Limit

“*In any urban area, no matter how dense, keep the majority of buildings four story high or less. It is possible that certain buildings should exceed this limit, but they should never be buildings for human habitation.*”<sup>62</sup>

Los edificios que superan este número de pisos, como explica Alexander no ayudan a crear ni a utilizar los espacios abiertos, destruyen la vida social, dificultan la seguridad de los espacios de juego para los niños y son difíciles de mantener. Mientras que los edificios de hasta cuatro pisos pueden mantener los accesos por escaleras, logran establecer conexiones visuales con la planta baja y ayudan, a si mismo a fomentar la sociabilidad entre los vecinos.

“*At three or four stories, one can still walk comfortably down to the street, and from a window you can still feel part of the street scene: you can see details in the street – the people, their faces, foliage, shops. From three stories you can yell out, and catch the attention of someone below. Above four stories these connections break down*”<sup>63</sup>



**Descripción:** Croquis esquemático de edificios de cuatro pisos

**Fuente:** Alexander, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford Univesity press, 1997. Pág., 119.

### 9.2 House HoldMix

Christopher Alexander denomina House HoldMix a un edificio que logre albergar a distintas generaciones de usuarios. El expone que en la actualidad la ciudad y los edificios de vivienda segregan las generaciones por edificios y barrios, ya que responden a las necesidades de usuarios particulares. Alexander propone a la hora de proyectar un edificio de viviendas que contenga distintas unidades de habitación que respondan a las necesidades de los distintos usuarios.

“*People need support [...] the needs which generate separation tend to overwhelm the need for mixture. Present housing patterns tend to keep different types of households segregated from each other.*

*We have suggested that normal growth through the stages of life requires contact, at each stage, with people and institutions from all the other ages of man.*

*Encourage growth toward a mix of households types in every neighborhood, and every cluster, so that one-person*

tina, 2007, (traducción: Fernando Aliata, Claudia Schmidt), Pg. 241

60 Ungers, O. M., *Ten Opinions on the Type*, Casabella, 509-510: 93-95, (1985).

61 WAISMAN, Marina, *El Interior de la Historia*, Ed. Escala, 2da ed., Bogotá, Colombia, 1993, Pg. 75, Ref.: ROSSI, Aldo, *La Arquitectura de la ciudad*, Ed. G. Gili, Barcelona, 1971, 67 y 69.

62 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 119.

63 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 118.



households, couples, families with children, and group house holds are side by side.”<sup>64</sup>

9.3 House Cluster

“[...] common land which is shared by the cluster is an essential ingredient. It acts as a focus and physically knits the group together.”<sup>65</sup>

Los House Clusters, según Alexander, son las relaciones que se establecen entre las viviendas dentro de un conjunto, es decir las relaciones que se generan por la ubicación en el master plan de las viviendas. Alexander considera al Cluster como un elemento fundamental generador de comunidad.

“When houses are arranged on streets, and the streets owned by the town, there is no way in which the land immediately outside the houses can reflect the need of families and individuals living in those houses [...] This pattern is based on the idea that the cluster of land and homes immediately around one’s own home is of special importance. It is the source of gradual differentiation of neighborhood land use, and it is the natural focus of neighborly interaction.”<sup>66</sup>

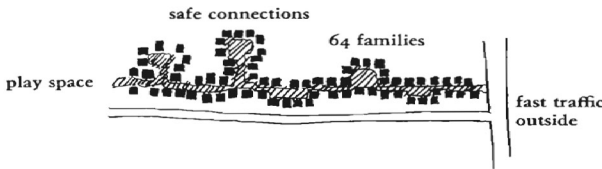


**Descripción:** Croquis esquemático de formación de Clusters  
**Fuente:** Alexander, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford Univesity press, 1997. Pag., 202.

9.4 Common Land

Cristopher Alexander expone: “The paths and streets which gave acces to buildings were safe, social spaces, and therefore functioned automatically as Common land.”<sup>67</sup>

El denominado Common Land adquiere un rol social importante ya que actúa como lugar de reunión casual entre los vecinos (proporciona el lugar donde las actividades comunes de los Cluster se llevaran a cabo), y a su vez, permite que la gente se sienta cómoda y segura en la ciudad.



**Descripción:** Croquis esquemático de formación de Common Land  
**Fuente:** Alexander, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford Univesity press, 1997. Pag., 347.

9.5 The Family

Christopher Alexander establece la necesidad de fomentar la creación de grupos de ocho a doce personas, que compartan espacios comunes para funciones compartidas como cocinar, cuidado de niños, cuidado del jardín, etc., para lograr un sentimiento de comunidad.

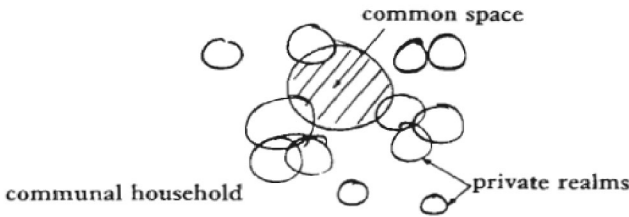
“[...] it seems very likely that the nuclear family is not a viable social form. It is too small. Each person in a nuclear family is too tightly linked to other members of the family; any one relationship which goes sour, even for a few hours, becomes critical.

64 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 190.  
65 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 201.  
66 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 198.  
67 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 337.

It seems essential that the people in a household have at least a dozen people round them, so that they can find the comfort and relationships they need to sustain them, during their ups and downs.

Physically, the setting for a large voluntary family must provide for a balance of privacy and communality, each small family, each person, each couple, needs a private realm.”<sup>68</sup>

Los espacios comunes más importantes son para Christopher Alexander la cocina, el estar y el jardín. “[...] a large family room-farmhouse kitchen, right at the heart of the site – at the main crossroads, where everyone would tend to meet toward the end of the day”<sup>69</sup>.



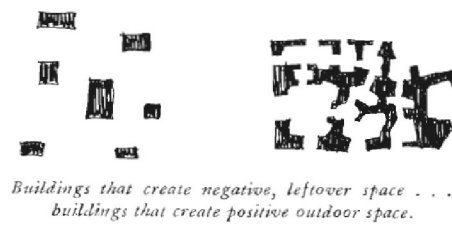
**Descripción:** Croquis esquemático de organización.  
**Fuente:** Alexander, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford Univesity press, 1997. Pag., 380.

9.6 Possitive outdoor space

“Outdoor spaces which are merely «left over» between buildings will, in general, not be used”<sup>70</sup>

Christopher Alexander establece dos tipos de espacios abiertos:

- Positivo, aquel espacio al aire libre que está delimitado intencionalmente. Su area esta bien definida.
- Negativo, esta dado por el espacio remanente entre los edificios. Poco definidos, por lo que no se ve cuáles son sus límites.



**Descripción:** Croquis esquemático de formación de espacios abiertos positivos y negativos  
**Fuente:** Alexander, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford Univesity press, 1997. Pag., 518.

10 COMUNIDADES CO-HOUSING

10.1 Comunidad consiente

La idea de las comunidades Co-Housing nació en Dinamarca en la década del 60 como una forma de organización socio-espacial, de la mano del arquitecto Jan Gudmand-Høyer quien creó una versión actualizada de los tipos de viviendas tradicionales de la región.

68 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 378.  
69 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 379.  
70 ALEXANDER, Christopher, *A pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, New York, Oxford University press, 1997. Pág., 518.





Figure 17 Left: The residents at Stacken, was the first cohousing unit in Sweden following the BIG model. Image at "History of cohousing - internationally and in Sweden" Vestbro, Kollektivhus.nu.

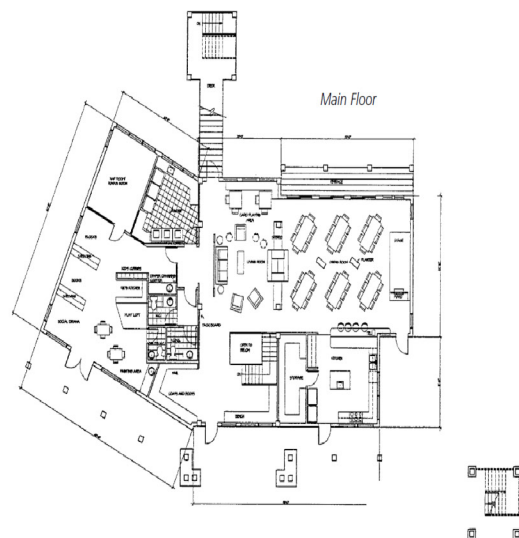
**Descripción:** Primer edificio CoHousing

**Fuente:** Holtzman, Gilo *Introduction to CoHousing and the Australian context*, Australia, 2010. Pag., 35.

“Se trata de un tipo de vivienda colaborativa que facilita el sentido de comunidad de sus residentes, mediante redes de apoyo mutuo. Las personas residentes suelen ser propietarias de sus viviendas particulares y compartir objetivos económicos, medioambientales y sociales a un nivel muy doméstico y práctico. Equilibra las ventajas clásicas de la propiedad privada (emancipación, customización, autogestión, autorreferencia) con los beneficios de los equipamientos y espacios compartidos (dimensionamiento optimizado, eficacia de uso y mantenimiento) y las relaciones vecinales estrechas (corresponsabilidad, redes de confianza). Tiene un enorme potencial sostenible por su fácil accesibilidad, la claridad de las intenciones colectivas y la diversidad individual.”<sup>71</sup>

Los residentes de las comunidades Co-Housing están comprometidos concientemente a vivir en comunidad. La arquitectura ayuda a fortalecer el tejido social dentro del conjunto, generando situaciones y recorridos que permiten encuentros casuales entre los vecinos.<sup>72</sup>

Las unidades se adaptan a las necesidades de los usuarios y cuentan con cocina y baño propio, reducidos a una mínima expresión. Todas las comunidades poseen una Casa común o *Common House*, edificios diseñados para ser el centro de la comunidad, los mismos cuentan con cocina, salón comedor, estar, guardería para niños, lavandería y habitaciones para invitados. Con estas intervenciones la comunidad establece un cambio en el modo de concebir el espacio domestico y en el modo de relacionarse entre vecinos.



**Descripción:** planta Common House

**Fuente:** Scotthanson, Chris; Scotthanson Kelly. *The CoHousing Handbook, building a place for communitie*, New Society Publishers, Australia, 2005. Pag., 140.

71 Fuente: <http://viveroiniciativasciudadanas.net/2012/11/27/co-housing-2/>

72 Fuente: [http://www.cohousing.org/what\\_is\\_cohousing](http://www.cohousing.org/what_is_cohousing)



“It takes people to create a community...”

**Descripción:** diagrama

**Fuente:** Holtzman, Gilo. *Introduction to CoHousing and the Australian context*, Australia, 2010. Pag., 2.

## 10.2 Características que definen Co-Housing

Proceso participativo, los futuros residentes participan del diseño de la comunidad para que se adapte a sus necesidades. Algunas comunidades, sin embargo son iniciadas por un desarrollador, que enfoca la comunidad a un tipo de sujetos específicos, por lo que incluye a los futuros usuarios en un proceso de diseño más avanzado. Diseño comunitario, el diseño y la orientación de los edificios (con el master plan) fomentan el sentido de comunidad. Las residencias privadas se ubican en el sitio permitiendo la formación de espacios abiertos con caminos peatonales. Los lugares de uso común, están pensados para el uso diario como una parte integral de la comunidad y son anexos a las residencias privadas.<sup>73</sup>

“Las comunidades CoHousing están diseñadas y gobernadas por sus ocupantes, no poseen una frontera física marcada con las zonas exteriores del espacio urbano y en esta se desarrollan actividades sociales constantes, como comidas comunales en el comedor común, donde se incrementaran las nociones de comunidad y se reducen los gastos de consumo. El sistema de administración y gobierno se basa en la participación de todos los residentes en asambleas comunales, donde existen representantes para diversas funciones pero no existe un líder único que oriente todas las políticas de la comunidad. Los ocupantes aportan una tasa mensual que permite a la comunidad pagar por los servicios de mantenimiento de los espacios comunes y adquisición de otras facilidades.

En este sentido las seis características básicas identificables de las comunidades CoHousing son: proceso participativo, diseño vecinal, facilidades comunes, administración por los residentes, estructura no jerárquica en toda de decisiones y economía no compartida”<sup>74</sup>



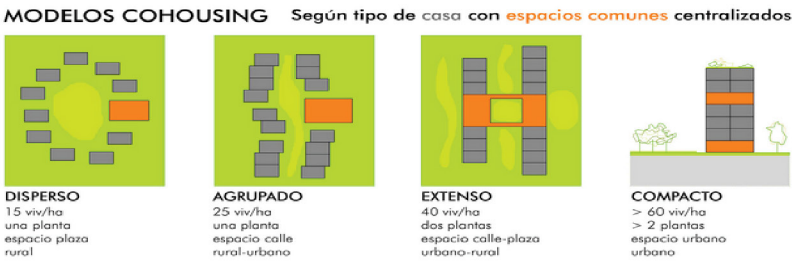
73 Fuente: <http://www.cohousingpartners.com/faq.html>

74 Fuente: <http://www.selba.org/EcoaldeasDocusCoHousing.htm>

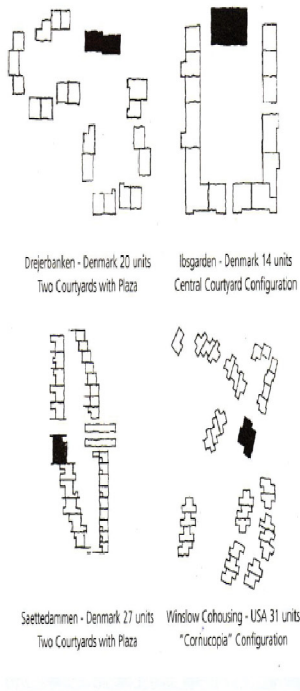


Descripción: master plan  
Fuente: <http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>

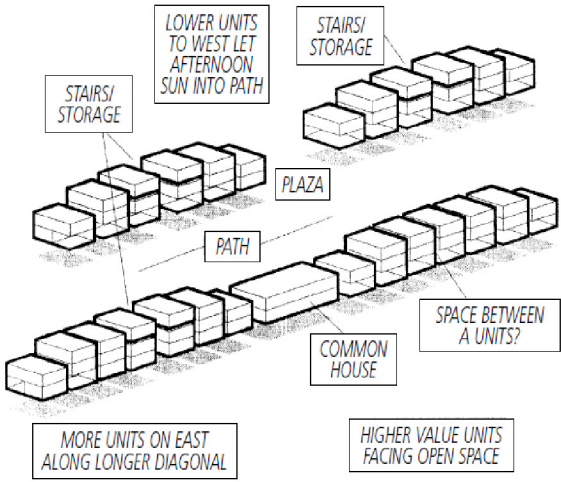
Una de las características del diseño Co-Housing es diseñar el masterplan con las viviendas formando Clusters, de esta manera se genera más espacio abierto para que los residentes puedan usar en comunidad.



Descripción: espacios comunes centralizados  
Fuente: <http://www.cohousingpartners.com/faq.html>



Descripción: posibles formaciones en cluster  
Fuente: Holtzman, Gilo. *Introduction to CoHousing and the Australian context*, Australia, 2010. Pag., 23.



Descripción: planta Common House  
Fuente: Scotthanson, Chris; Schotthanson Kelly. *The CoHousing Handbook, building a place for communitie*, New Society Publishers, Australia, 2005. Pag., 142.

### 10.3 Co-Housing hoy

En la actualidad diversas organizaciones no gubernamentales de distintas partes del mundo tratan el tema de las comunidades Co-Housing y establecen las bases de porque resulta importante compartir y la interacción entre los vecinos.

*“Compartir es disfrutar en un común un determinado recurso o espacio. Compartir forma parte de nosotros, nos permite pelearnos, reír, poner en común vivencias, transmitir y construir colectivamente pensamientos y proyectos. Nos permite construir un ecosistema convivencial, donde se integran intereses, pensamientos, sentimientos y sensaciones”*<sup>75</sup>

Estas Organizaciones exponen que es importante desarrollar los tipos de comunidad Co-Housing porque permiten nuevos modos de convivencia donde se generan espacios familiares mínimos y la vida se desarrolla de forma comunitaria. A si mismo permite que las viviendas dispongan de espacios de los que normalmente carecen como salas de juegos, jardines, biblioteca, gimnasio, etc.<sup>76</sup>

Las comunidades Co-housing presentan beneficios ya que son inter-generacionales, es decir incorpora a los distintos sectores de la sociedad por lo que “[...] es más fácil evitar el sentimiento de soledad que se apodera de muchas personas en las modernas ciudades. La posibilidad de participar en la comunidad y compartir conocimientos y experiencias vitales contribuye a aumentar la autoestima y el bienestar emocional.”<sup>77</sup>

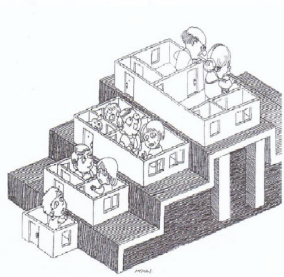
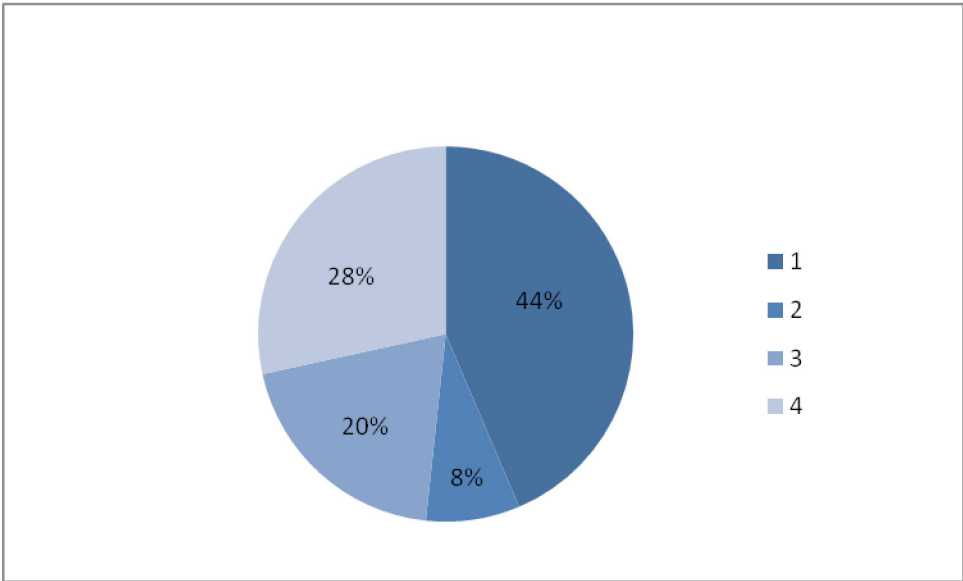


Figure 1: Intergenerational Community.  
Image at 'Senior Cohousing' by Durrett 2009

Descripción: esquema de vivienda intergeneracional  
75 <http://masqueunacasa.org/>  
76 <http://masqueunacasa.org/>  
77 [http://www.habiter-autrement.org/04\\_co-housing/coh\\_ca.htm](http://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/coh_ca.htm)

## 11 ENCUESTA

Se realizó un trabajo de campo para entender la estructura de los hogares según los tiempos de uso. Se encuestó a cien personas de entre veintitrés y cincuenta años. Y se considero al Living como espacio de estar o escritorio.



**Descripción:** grafico de torta. Porcentajes de uso.

**Fuente:** Elaboración propia

Referencias:

- 1\_Habitacion
- 2\_Baño
- 3\_Cocina
- 4\_Living

## 12 PRIMERA APROXIMACIÓN AL PROBLEMA

Tema \_ Tipos urbanos (en trama) de la habitación colectiva.

La vivienda como núcleo generador de relaciones.

### ASPECTOS FISICOS DEL TERRENO

Sitio \_ Monserrat

Resulta interesante no solo por su trama y su conexión con el resto de la ciudad sino también porque es un sitio de visita obligada de los turistas extranjeros. A su vez es un barrio que presenta gracias a su desarrollo histórico una mixtura de sujetos, fundamental para el desarrollo de la propuesta.

Superficie del terreno \_ 3421,00m2

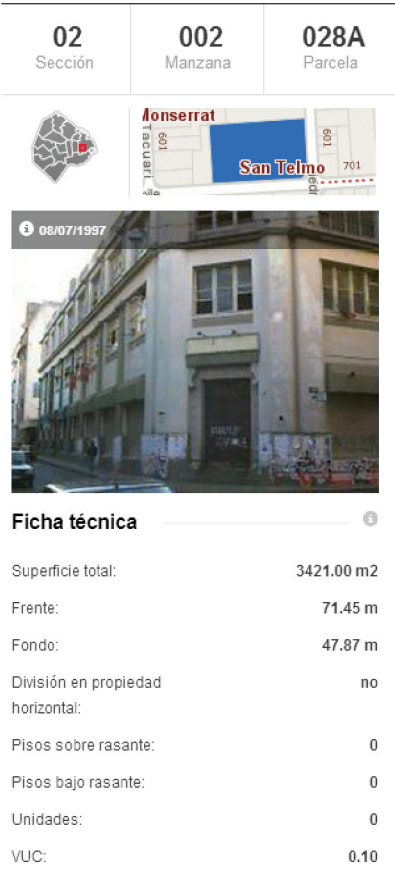
### Zonificación \_ R2all

Tipología edilicia \_ se admiten Edificios Entre Medianeras, de Perímetro Libre y Perímetro Semilibre: a) edificios entre medianeras,  $R = h/d = 2,4$ ; b) edificios de perímetro libre,  $R = h/d = 3$ ,  $r = h'/d' = 5$ ; c) edificios de perímetro semilibre,  $R = h/d = 2,4$ ,  $r = h'/d' = 5$ .

F.O.T. BÁSICO \_ 2,5

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de calle según se determina en la siguiente función: F.O.T. =  $2,5 \times A / 12,5$  (siendo A un número igual al ancho de calle determinado por la Dirección)

F.O.S. \_ El que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.



**Descripción:** Características del sitio

**Fuente:** Mapa interactivo de la Ciudad de Buenos Aires. <http://mapa.buenosaires.gob.ar/#>



A su vez, interesó la transición espacial que proponía el conventillo como tipología de vivienda, en donde existía un paso gradual desde el sector público al privado y el corredor que daba acceso a las viviendas como lugar indefinido, de usos múltiples, donde se desarrollaban las relaciones sociales de todas las familias.

El concepto adoptado para el desarrollo de este modelo habitacional es el que desarrolla Christopher Alexander, en su libro *A pattern Language*, y que se ha llevado a cabo en diversos países, en particular los Países Nórdicos y en los EE.UU.

El proyecto está dirigido a sectores sociales de bajos recursos que desean adquirir una vivienda pero no cuentan con los recursos suficientes para concretar esa necesidad en la forma tradicional. La sinergia y el aprovechamiento de los recursos, fueron por esto, los postulados fundamentales para definir la idea madre del proyecto. Se trata de un edificio de viviendas de 5574 m2 cubiertos a ubicar en Monserrat, Ciudad de Buenos Aires.

El desafío planteado fue integrar a futuros usuarios que no contarían con cosas en común, tomando a su vez, como postulado que la familia tipo ya no es un parámetro para definir las unidades. Por esto, la propuesta se basa en unidades que puedan responder a las necesidades particulares de cada *hogar*, proporcionando espacios de carácter privado (habitaciones con baños), otros de carácter semipúblico (livings y cocinas, accesos comunes, lugares de juego para niños y lavaderos) y algunos de carácter público (la plaza a desnivel que se desarrolla en toda la extensión de la planta baja, donde se incorporan también locales comerciales). La idea fue recuperar la transición espacial propuesta por el conventillo.

La inserción de los espacios comunitarios o maquinas de encuentro busca fortalecer el *tejido* social dentro del conjunto, por este motivo los espacios privados se reducen a una mínima expresión y se plantea así un cambio de paradigma en el uso de los espacios domésticos. Esto a su vez implica un cambio en el modo de relacionarse y los lugares de uso común adquieren mayores dimensiones.

El edificio se inserta en la trama respetando una altura uniforme y liberando la planta baja para generar una plaza a desnivel de uso público que permite el acceso de los peatones hasta la tronera donde se encuentra un cantero verde.

### 12.1.3 Memoria descriptiva - los hogares

Denominé *hogares* a las habitaciones con sus respectivos baños. Los estares funcionan como un anexo a las mismas y en él se desarrollan las actividades de descanso, cocina, etc. En el proyecto he invertido la ubicación tradicional de los espacios de la vivienda tomando en cuenta el postulado de generar una transición espacial clara entre los espacios públicos y los privados.

Los estares se ubican en el lado interno del edificio y a ellos se accede mediante núcleos que alimentan a dos estares con sus respectivas agrupaciones de hogares.

Los hogares son flexibles ya que se pueden adquirir tantos como necesite la familia y se agrupan en un máximo de diez. Es decir, el concepto que se trabajó fue suplir la necesidad de las familias de comprar viviendas tomando como postulado que en la actualidad la forma de vida generó nuevos tipos de *hogares*, algunos ejemplos son las familias tipo, las personas solas, los divorciados que viven con sus parejas y los hijos de las mismas y la gente mayor.

Las familias podrán adquirir de esta manera tantas unidades como necesiten y el sistema permitirá que a medida que el núcleo familiar cambie las viviendas puedan adaptarse ya que se podrán adquirir o vender las unidades con su respectiva parte de estar y cocina, al contrario de la tipología de vivienda tradicional en donde solo se puede vender la unidad completa.

El concepto fue tomado de las Comunidades CoHousing donde se establece un mínimo espacio privado y los usos comunes son de uso diario y se llevan a cabo en la Casa Común.

1997.

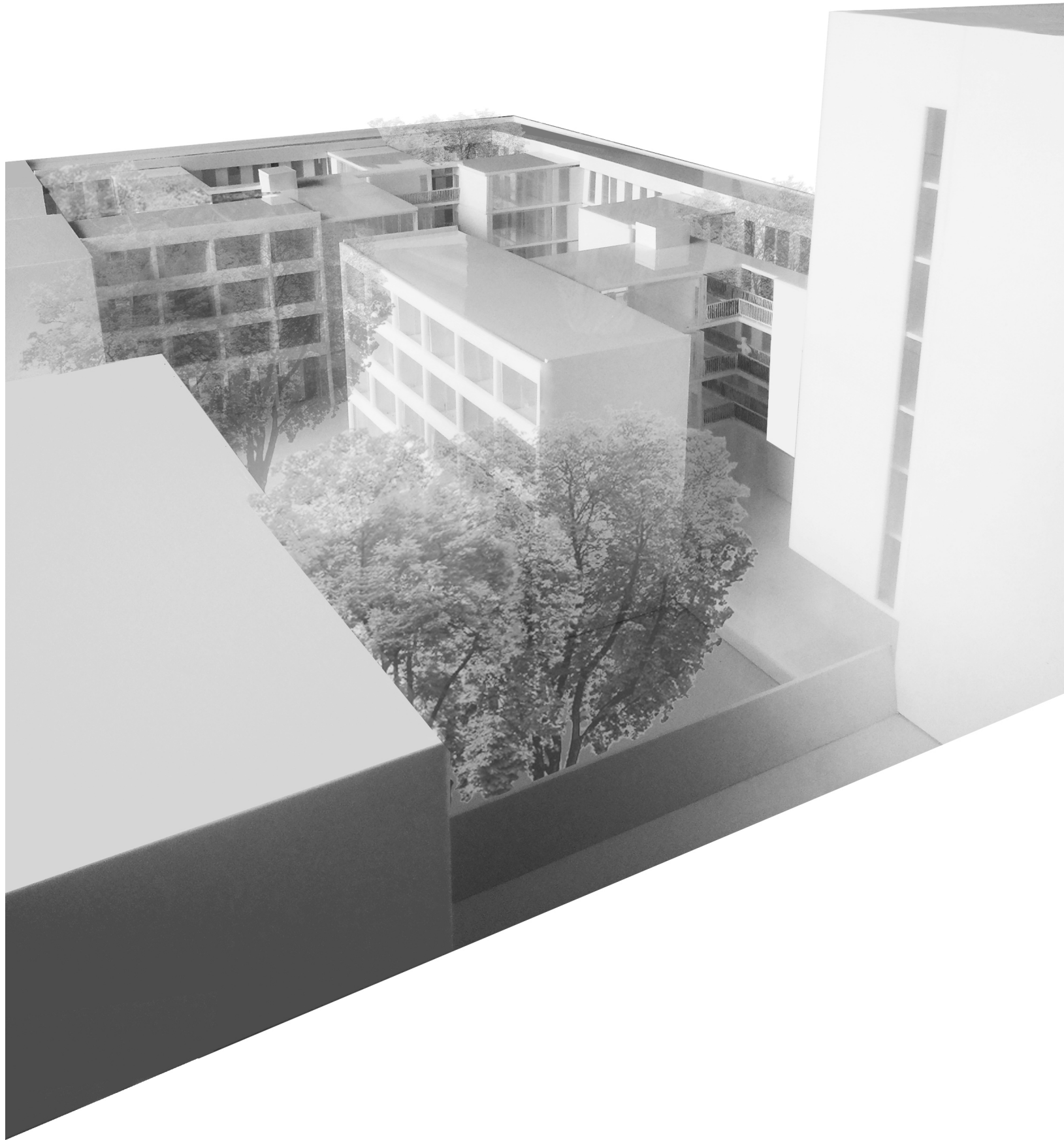
- **HOLTZMAN**, Gilo. *Introduction to CoHousing and the Australian context*, Australia, 2010.
- **SCOTTHANSON**, Chris; **SCOTTHANSON**, Kelly. *The CoHousing Handbook, building a place for communitie*, New Society Publishers, Australia, 2005.
- <http://www.cohousingpartners.com/faq.html>
- <http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>
- <http://viveroiniciativasciudadanas.net/2012/11/27/co-housing-2/>
- [http://www.cohousing.org/what\\_is\\_cohousing](http://www.cohousing.org/what_is_cohousing)
- <http://masqueunacasa.org/>
- [http://www.habiter-autrement.org/04\\_co-housing/coh\\_ca.htm](http://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/coh_ca.htm)

## 13 BIBLIOGRAFÍA

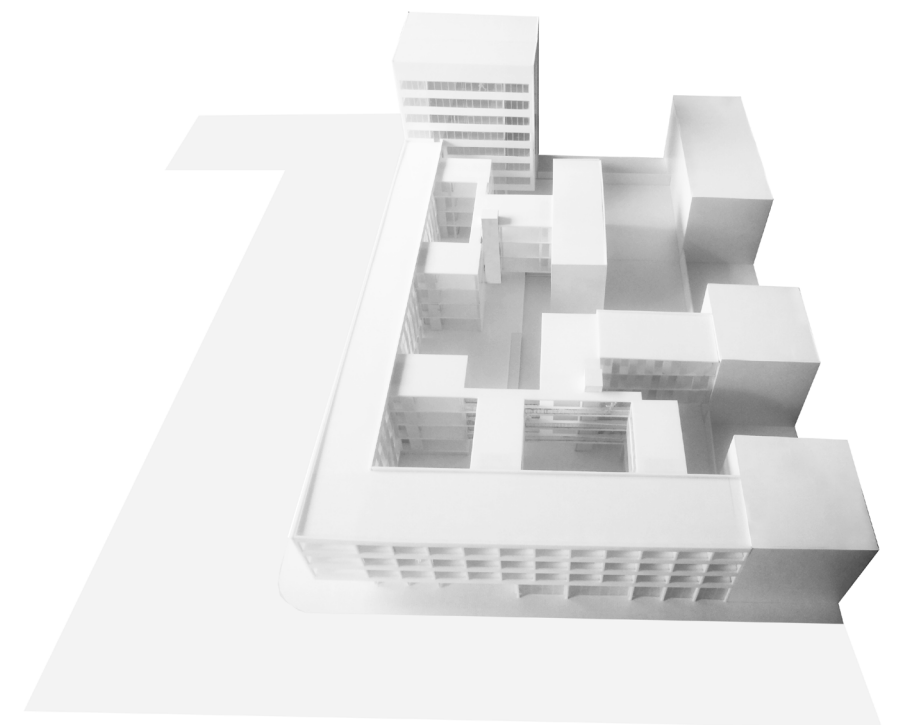
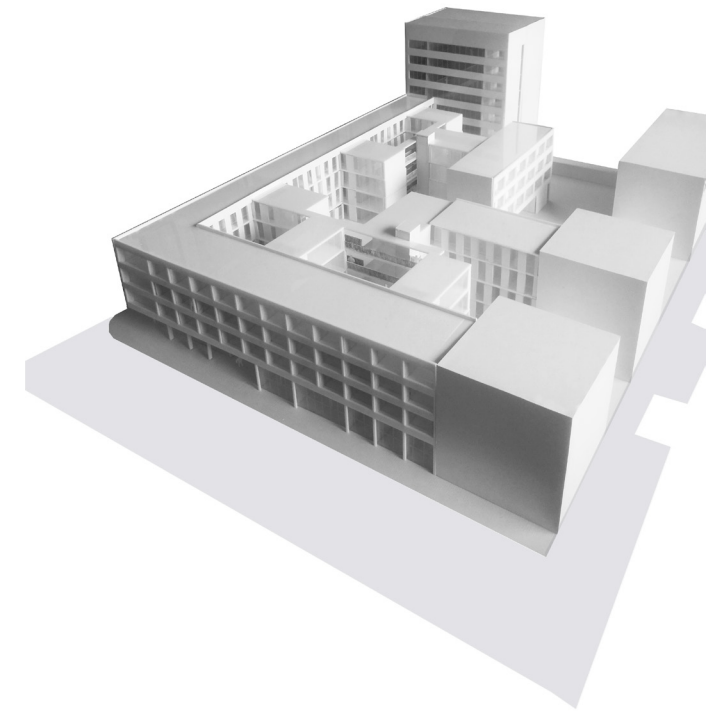
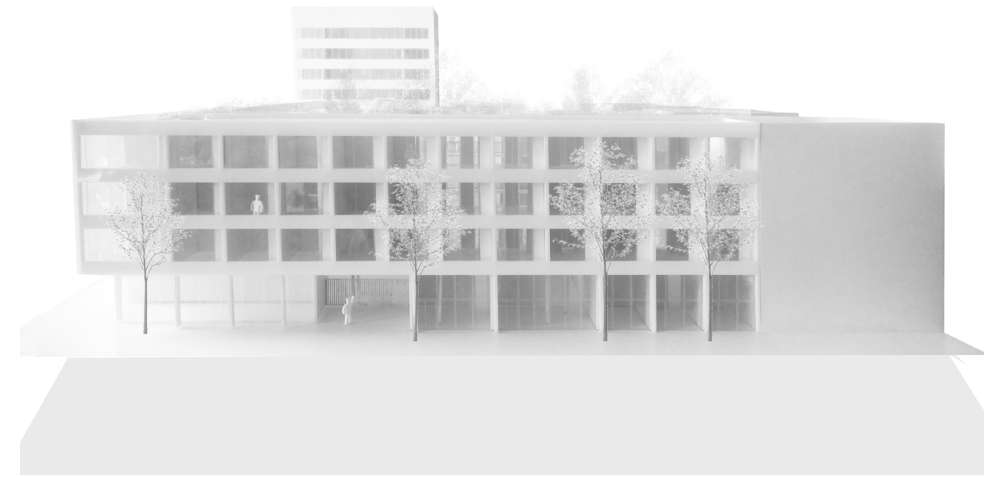
- **ALEXANDER**, Christopher, *A pattern language, towns, buildings, construction*. New York, Oxford Univesity press,

# habitat 3C

comunidad, compartir, convivir







## Memoria Descriptiva

### Propuesta arquitectonica

la propuesta se apoya sobre los siguientes pilares:

- la vida en comunidad
- la sustentabilidad
- la relación con el entorno
- la economía de recursos.

Para potenciar dichos pilares se propone un conjunto habitacional de 5.656,90m<sup>2</sup>, destinado a prover a estudiantes, extranjeros residentes temporarios y turistas, a emplazar en el barrio de San Telmo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### Entorno

El sitio propuesto, de densidad media, posee una gran conformación verde sobre la Av. 9 de Julio, ubicada a dos cuadras del predio, se amolda a las necesidades de los usuarios propuestos, y su necesidad de habitar en un sitio de la ciudad que cuente con amplias redes de transporte cercano a Universidades importantes, (UADE, FIUBA, El Salvador) y a metros del centro administrativo y financiero nacional. Por otro lado fue un factor decisivo la mixtura de sujetos y actividades que se dan en uno de los barrios más antiguos de la ciudad.

### Caracteristicas

En el edificio, podrían enunciarse por usos y dimensiones cinco sectores bien diferenciados,

Subsuelo con cocheras de uso propio o alquiler

Planta Baja Libre (que cuenta con gimnasio, salón de usos múltiples, lavadero y locales comerciales)

Terraza Verde,

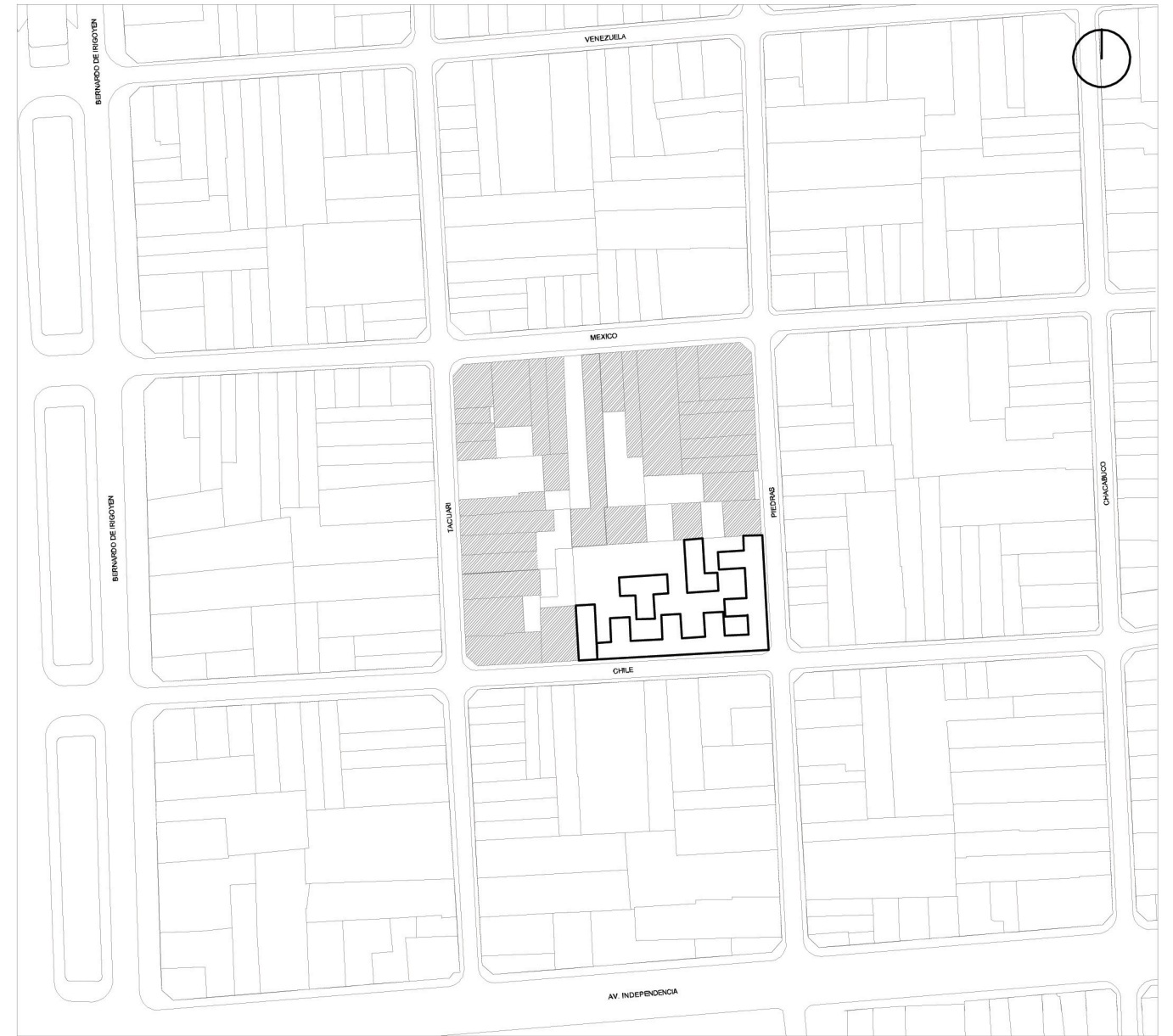
Estares

Habitaciones.

En la propuesta se han invertido las ubicaciones tradicionales de los espacios de la vivienda, situando los dormitorios sobre el perímetro de la calle y los livings atrás, para acentuar la transición espacial entre los espacios públicos y privados.

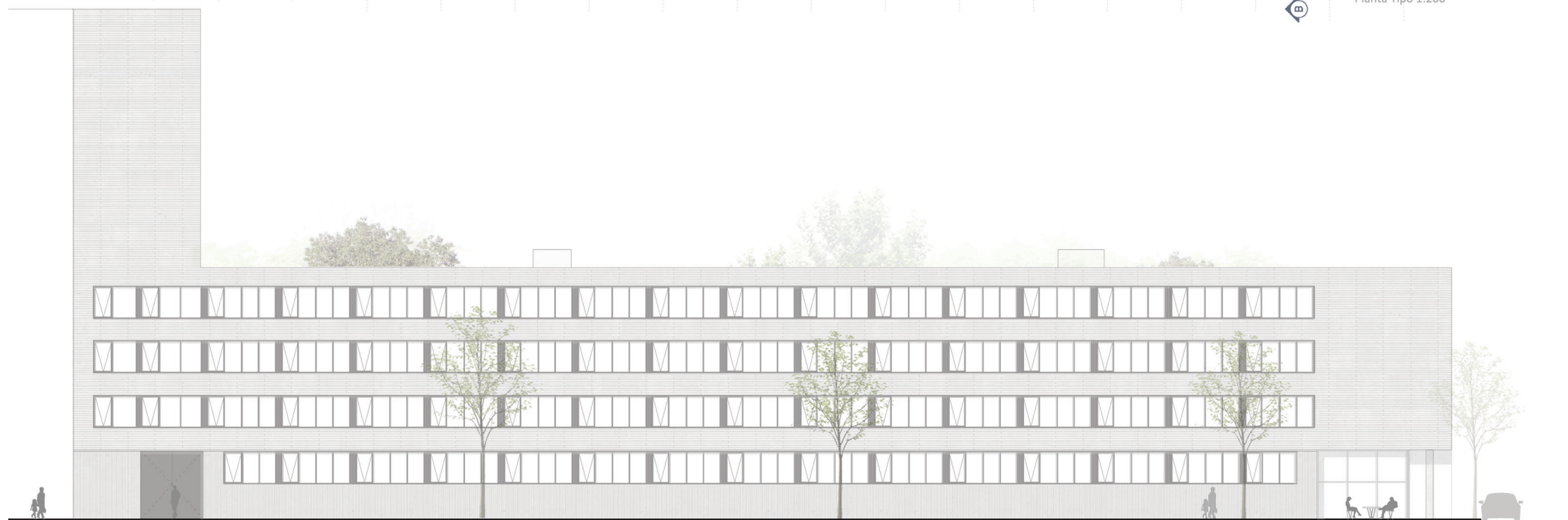
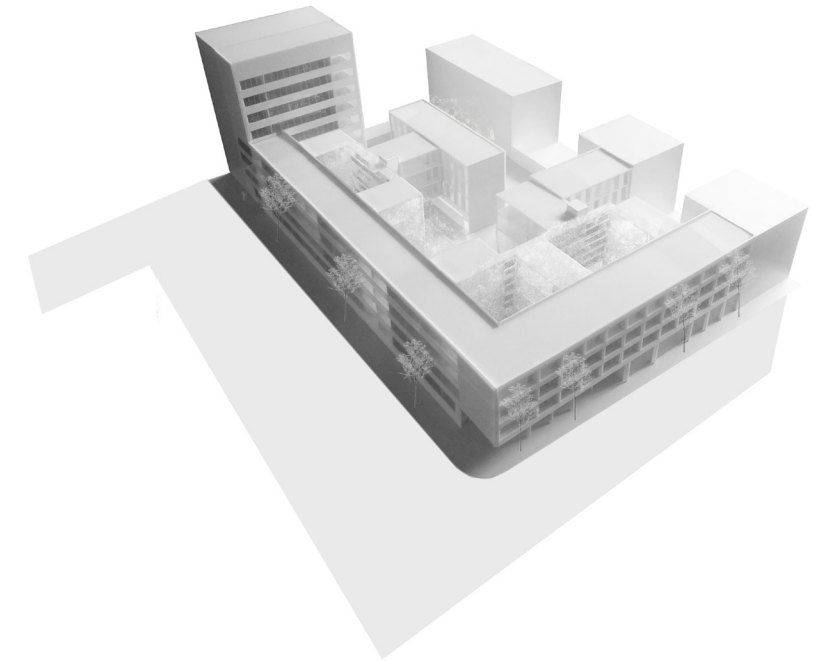
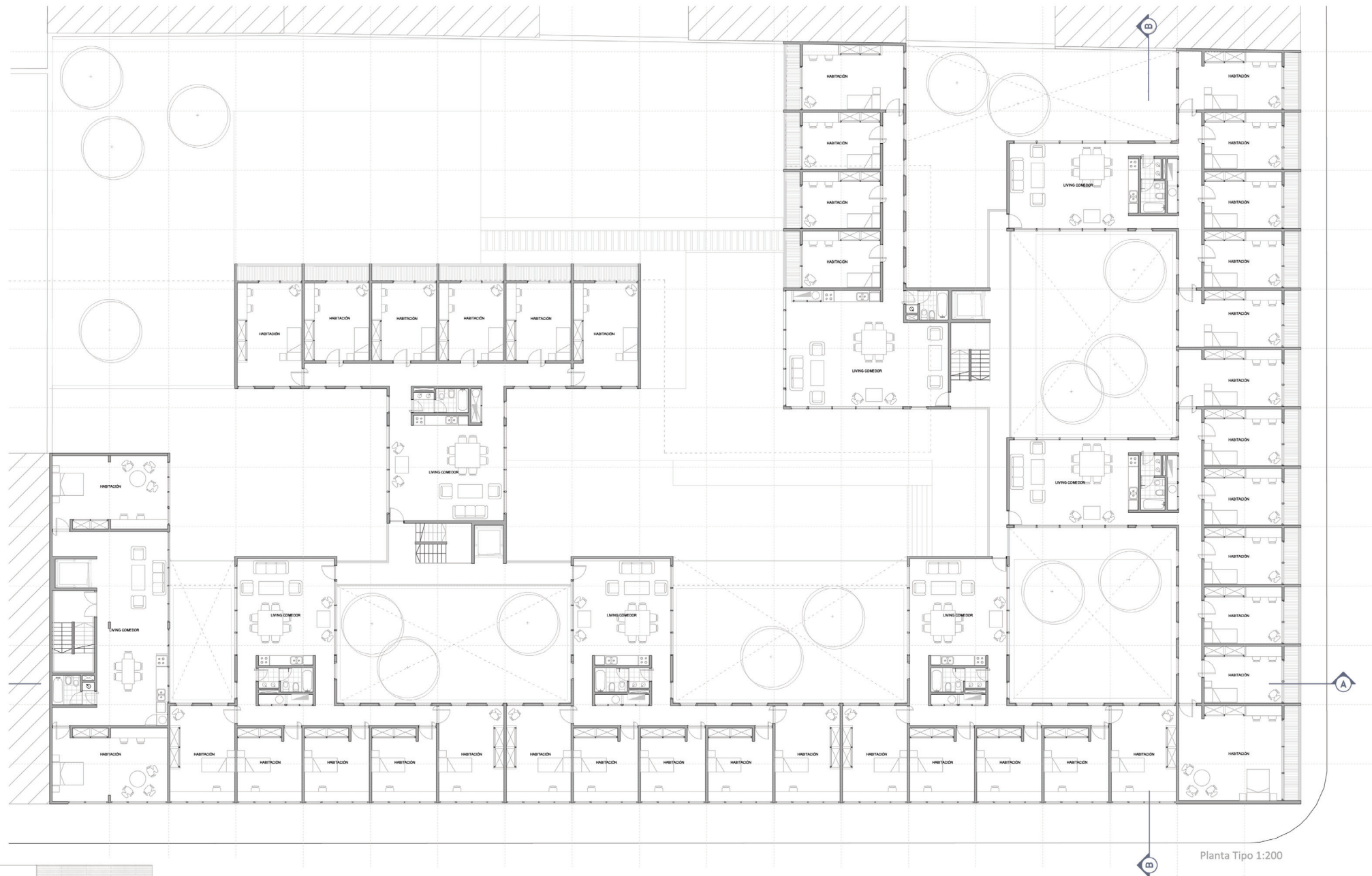
La finalidad del edificio es lograr economía de recursos y sinergia en relación al uso de los recursos compartidos. Tomando en consideracion los cambios en el núcleo familiar y dado el hecho de que la sociedad de hoy permite la emancipación a corta edad además del creciente número de solteros, extranjeros o estudiantes que precisan un lugar de residencia y no cuentan con los suficientes recursos económicos como para adquirir una vivienda propia. Se busco, ademas optimizarlos gastos de mantenimiento y que posea características que brinden seguridad.

Asimismo un fue postulado en el diseño del edificio,lograr quese genere un sentimiento de comunidad a través de la inserción de espacios de uso común, lugares de actividad, que logran un encuentro ocasional de los habitantes dentro del conjunto.



Implantación

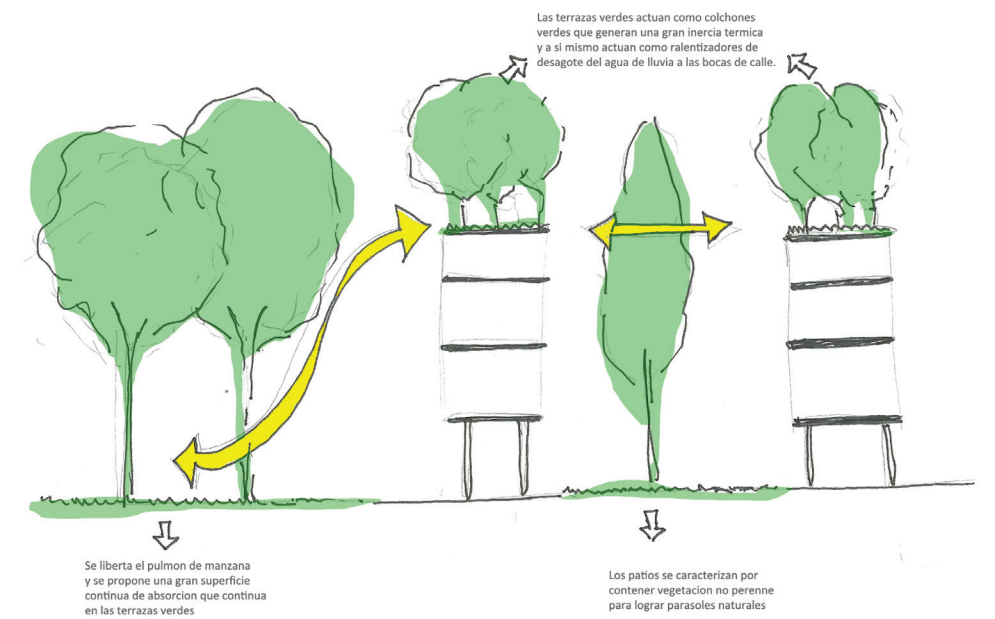
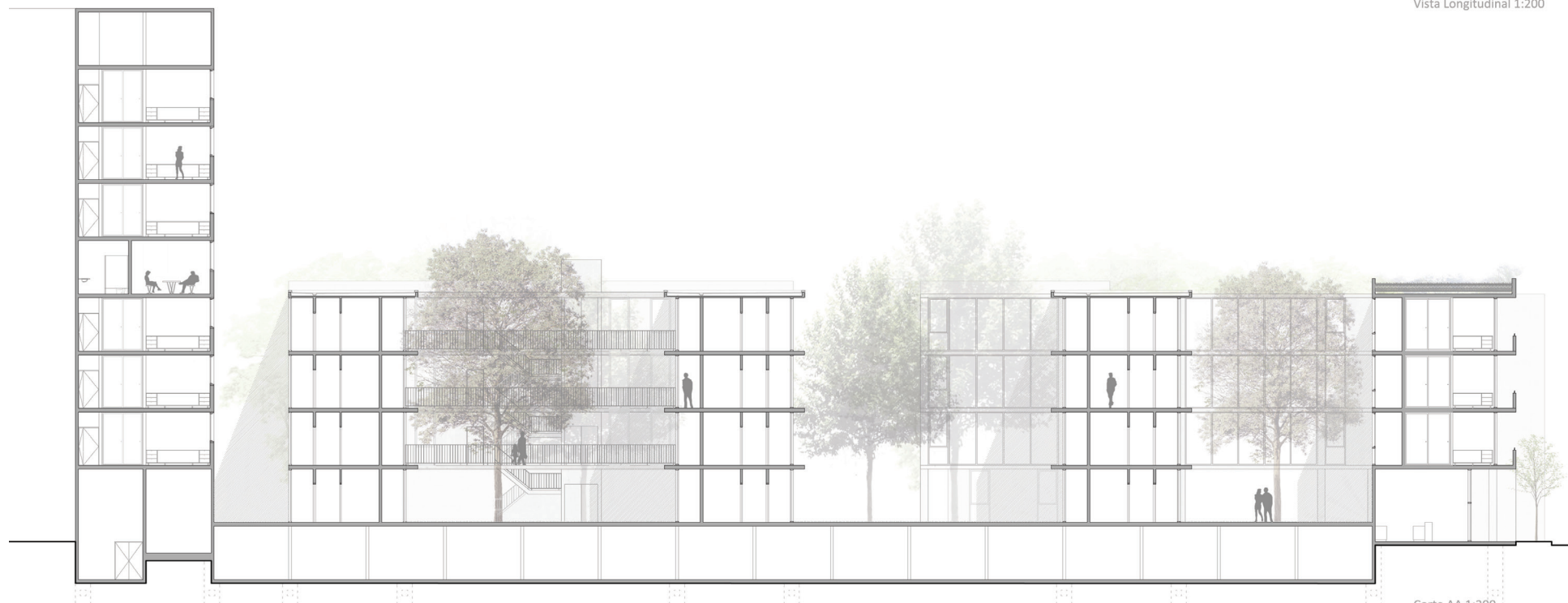








Vista Longitudinal 1:200



Los Espacios Verdes, son espacios de esparcimiento de uso común para todos los habitantes del complejo, los mismos, por sus características están pensados como “colchones climáticos”, que liberan el pulmón de manzana en la planta baja y funcionan en las terrazas como aislante térmico y acústico para todo el complejo.

El vacío, adopta un carácter central y funciona como anclaje del conjunto, el mismo se convierte en un lugar de recepción, reunión y encuentro de los habitantes, que resulta fundamental para la generación de comunidad. A su vez, no se piensa como un espacio introvertido y hermético, sino que se vuelve poroso permitiendo que la ciudad se infiltre al interior de la manzana.

Los patios, son un postulado fundamental dentro del conjunto, ya que estructuran las relaciones interior-exterior-interior y enriquecen la espacialidad. Se concibieron superando en un 30 % las medidas mínimas establecidas por el Código de Planeamiento urbano y funcionan como pulmones verdes de ventilación e iluminación. Asimismo la vegetación se convierte en un elemento que reduce el ruido y retiene el polvo y los contaminantes, mejorando la calidad del aire y generando un microclima que amortigua las variaciones térmicas.

En la propuesta se han invertido las ubicaciones tradicionales de los espacios de la vivienda, situando los dormitorios sobre el perímetro de la calle y los livings atrás, para acentuar la transición espacial entre los espacios públicos y privados.

La finalidad del edificio es lograr economía de recursos y sinergia en relación al uso de los recursos compartidos. Tomando en consideración los cambios en el núcleo familiar y dado el hecho de que la sociedad de hoy permite la emancipación a corta edad además del creciente número de solteros, extranjeros o estudiantes que precisan un lugar de residencia y no cuentan con los suficientes recursos económicos como para adquirir una vivienda propia. Se busca, además optimizar los gastos de mantenimiento y que posea características que brinden seguridad.

Asimismo un fue postulado en el diseño del edificio, lograr que se genere un sentimiento de comunidad a través de la inserción de espacios de uso común, lugares de actividad, que logran un encuentro ocasional de los habitantes dentro del conjunto.

Hábitat 3C, no es solo sustentable en cuanto a lo económico sino también a lo ecológico, ambos aspectos como es claro, se complementan. Por lo tanto logra mediante el recurso de los servicios compartidos, economizar agua, electricidad, y servicios de mantenimiento.

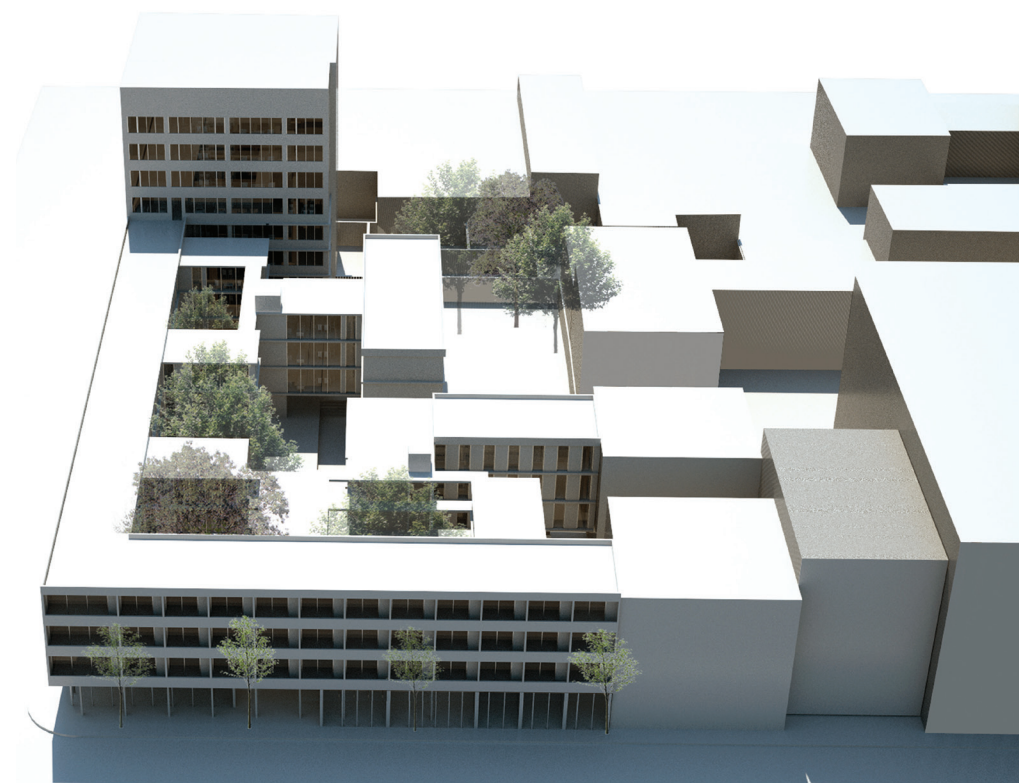
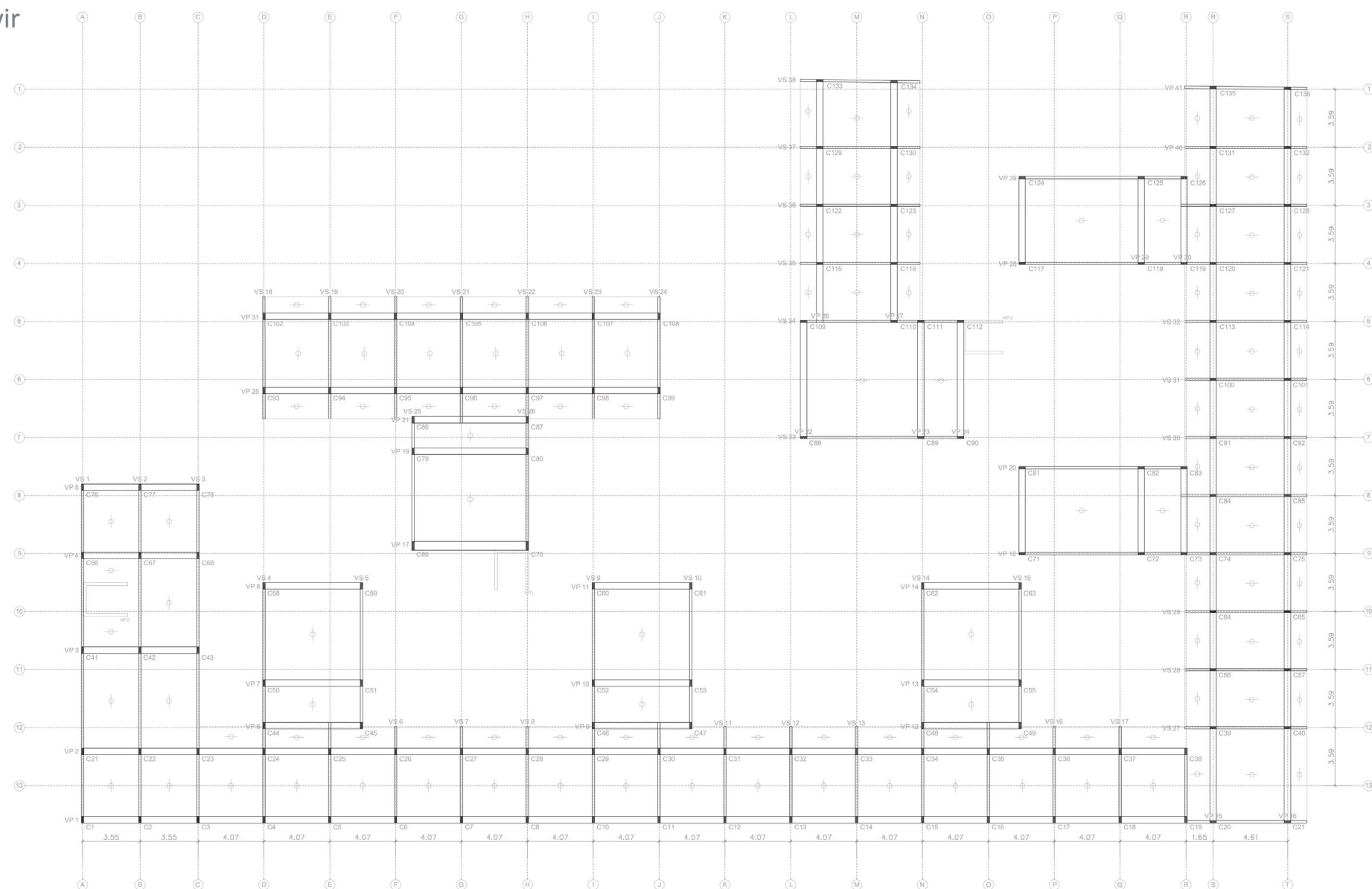
Asimismo se enfatiza con la disposición del parque y la terraza verde, la necesidad de darle a la ciudad una gran superficie absorbente en planta baja y lograr economizar el acondicionamiento del predio gracias a la inercia térmica que ofrece el “colchón” verde de las terrazas, funcionando como un reductor del polvo y los contaminantes.

La sustentabilidad se busca construyendo balcones que logran proyectar la sombra adecuada en los distintos espacios ubicados al norte, este u oeste con el fin de generar un edificio más económico también en su construcción. Asimismo se emplearán aberturas de diferentes tamaños acordes a la orientación. (las ubicadas al norte de dimensiones inferiores a las del sur), con el objeto de optimizar la disponibilidad de luz natural, tendiente a la economía de energía eléctrica para iluminación y refrigeración.









#### Materialidad

Se propuso un edificio de hormigón, de fácil mantenimiento que se sujeta al entorno para lograr una continuidad en la fachada que es característica del barrio de San Telmo, asimismo mantener las alturas de los edificios linderos de forma tal de generar continuidad en la trama urbana.

Se plantea un gran frente público al este, generando un ensanche de la vereda con el acceso al complejo y proponiendo además locales comerciales que le dan al conjunto la escala adecuada para el barrio.

La propuesta de la materialidad se apoya en una construcción tradicional, ya que se trata de un edificio de hormigón a la vista, con estructura de columnas tabique y vigas. Chapa Plegada en las carpinterías y detalles con revestimientos de madera para generar mayor calidez espacial. Las circulaciones se organizan con tres sistemas de núcleos verticales que alimentan a 2 o 3 estares mediante corredores al aire libre.

En cuanto a los sistemas de ventilación y acondicionado térmico, se busca obtener ventilación cruzada para los estares. La calefacción y acondicionamiento se dan mediante el sistema denominado

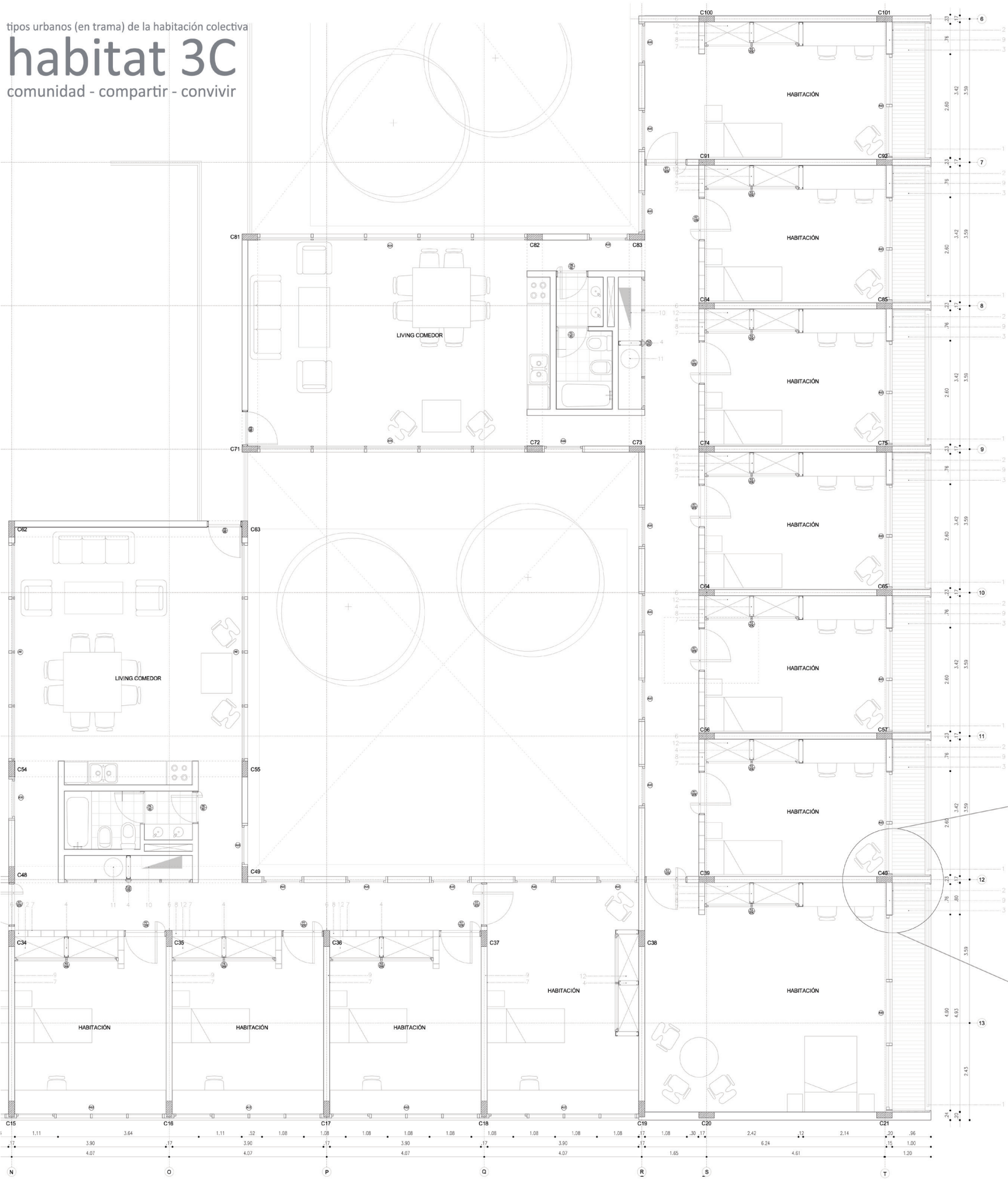




tipos urbanos (en trama) de la habitación colectiva

# habitat 3C

comunidad - compartir - convivir

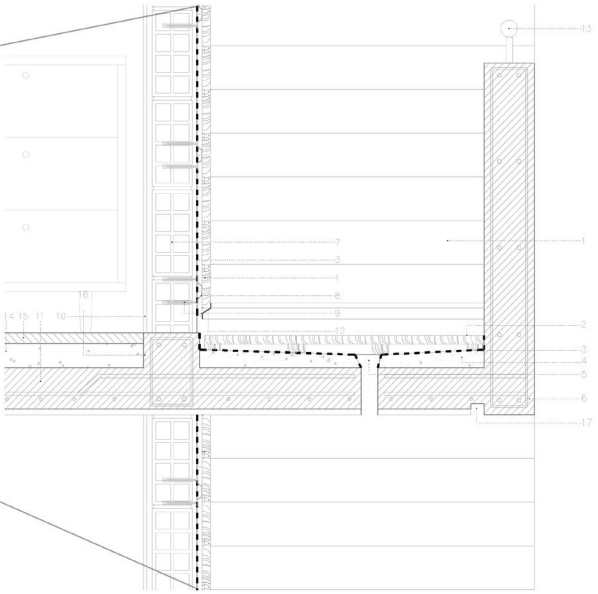


DETALLE DE SECTOR DE PLANTA  
1:50

1. BARANDA DE HORMIGÓN VISTO CON TERMINACION DE CAÑO DE ACERO, ACABADO PINTURA NEGRA MATE
2. REVESTIMIENTO DE MADERA
3. DECK
4. TABIQUERIA DE DURRLOCK DE 12CM
5. CHAPA PLEGADA BWG 13, ACABADO PINTURA NEGRO MATE
6. COLUMNA DE HORMIGÓN ARMADO
7. REVOQUE 2MM
8. TABIQUE DE LADRILLO HUECO 5CM
9. TABIQUE DE HORMIGÓN ARMADO 15 CM
10. TABLERO SECCIONAL DE ELECTRICIDAD
11. CALEFÓN
12. ARMARIO EMPOTRADO



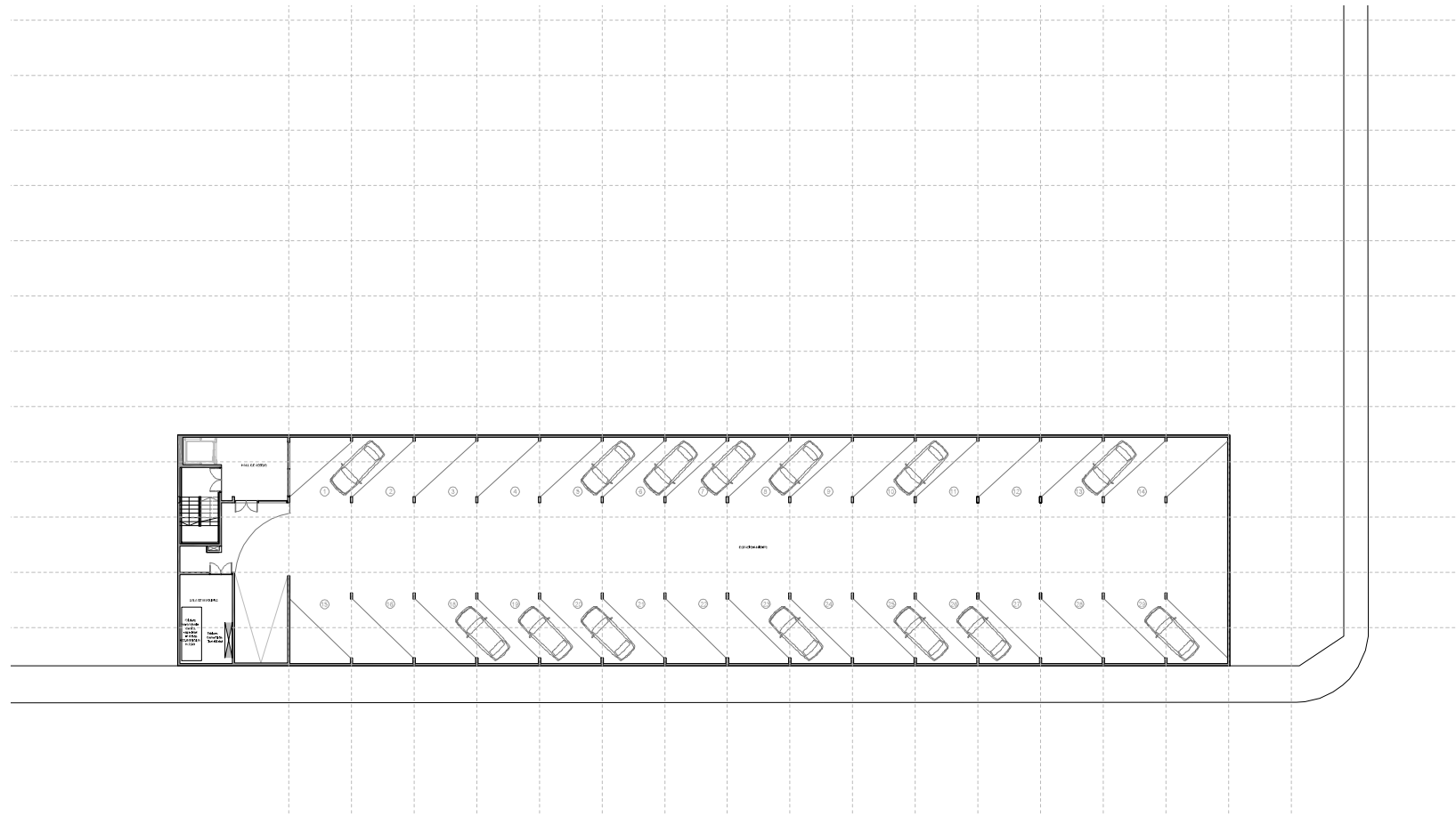
Axonometrica de detalle



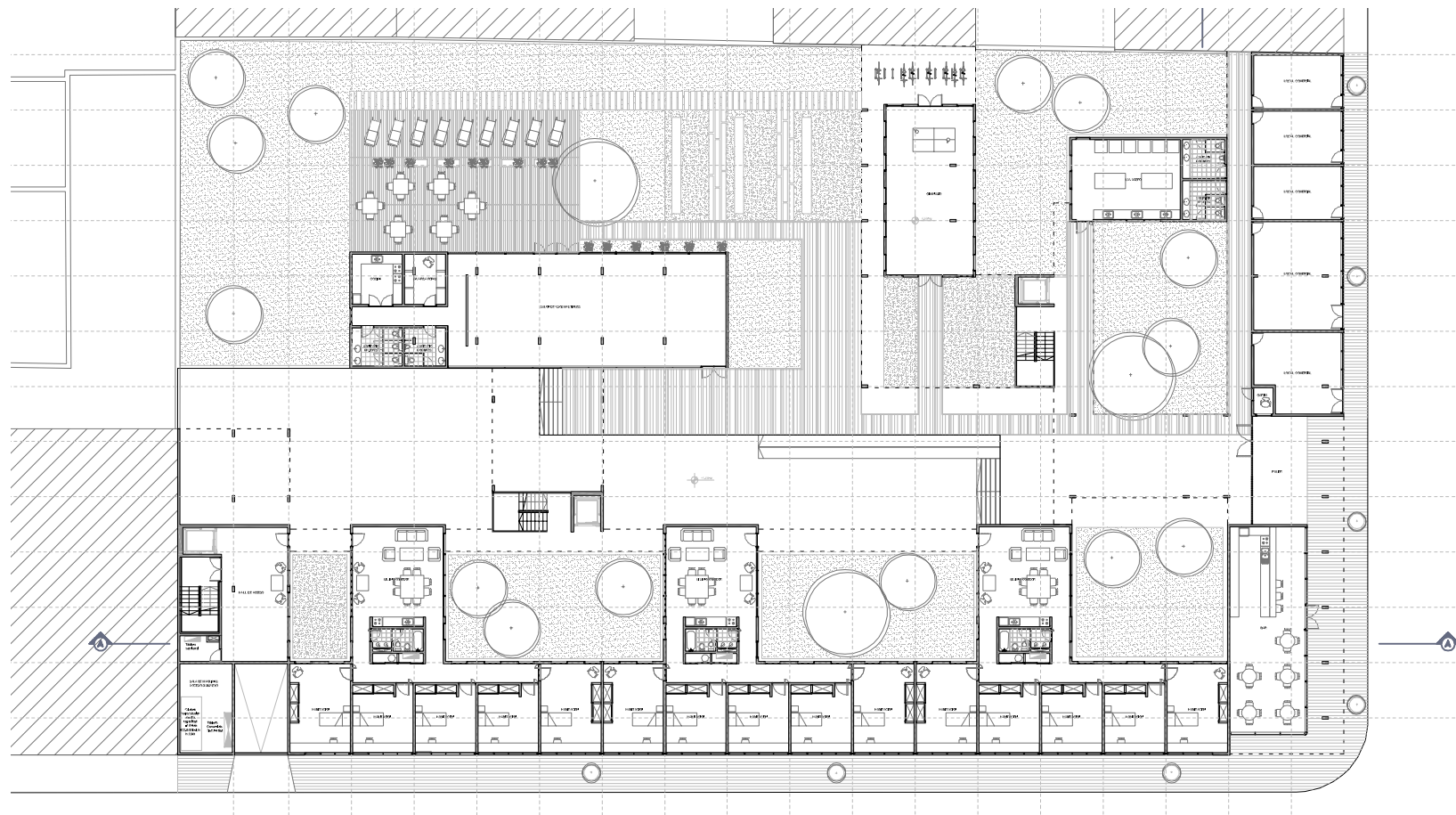
DETALLE CONSTRUCTIVO REVESTIMIENTO DE MADERA EN BALCÓN 1:10

- REFERENCIAS:
1. REVESTIMIENTO DE MADERA A LA VISTA
  2. REVESTIMIENTO DE DECK
  3. BARRERA DE VAPOR FILM POLIETILENO 200 MICRONES
  4. CONTRAPISO CASCOTE h=80mm y CONTRAPISO ARMADO CON MALLA (n6mm) h=50mm. PENDIENTE 2%
  5. TUBO PVC ENCOFRADO PERDIDO, ACABADO PINTURA NEGRO
  6. TERMINACIÓN DE HORMIGÓN VISTO
  7. TABIQUE NO PORTANTE DE LADRILLO HUECO DE 15CM
  8. PERFIL DE OMEGA DE CHAPA GALVANIZADA
  9. TARUGO PLASTICO PARA FIJAR PERFIL
  10. REVOQUE FINO. YESO 2CM
  11. LOSA DE H'A
  12. GOTERON DE CHAPA PLEGADA
  13. BARANDA DE HORMIGÓN VISTO. 80CM CON TERMINACIÓN DE CAÑO DE ACERO ACABADO NEGRO MATE
  14. CONTRAPISO DE HORMIGÓN POROSO h=100mm
  15. ALISADO DE CEMENTO INTERIOR h=30mm
  16. VIGA INVERTIDA DE HORMIGÓN ARMADO
  17. GOTERÓN PREVISTO EN ENCOFRADO 15x40mm

Tutor: Bruno Emmer  
Alumno: María Emilia Larroulet

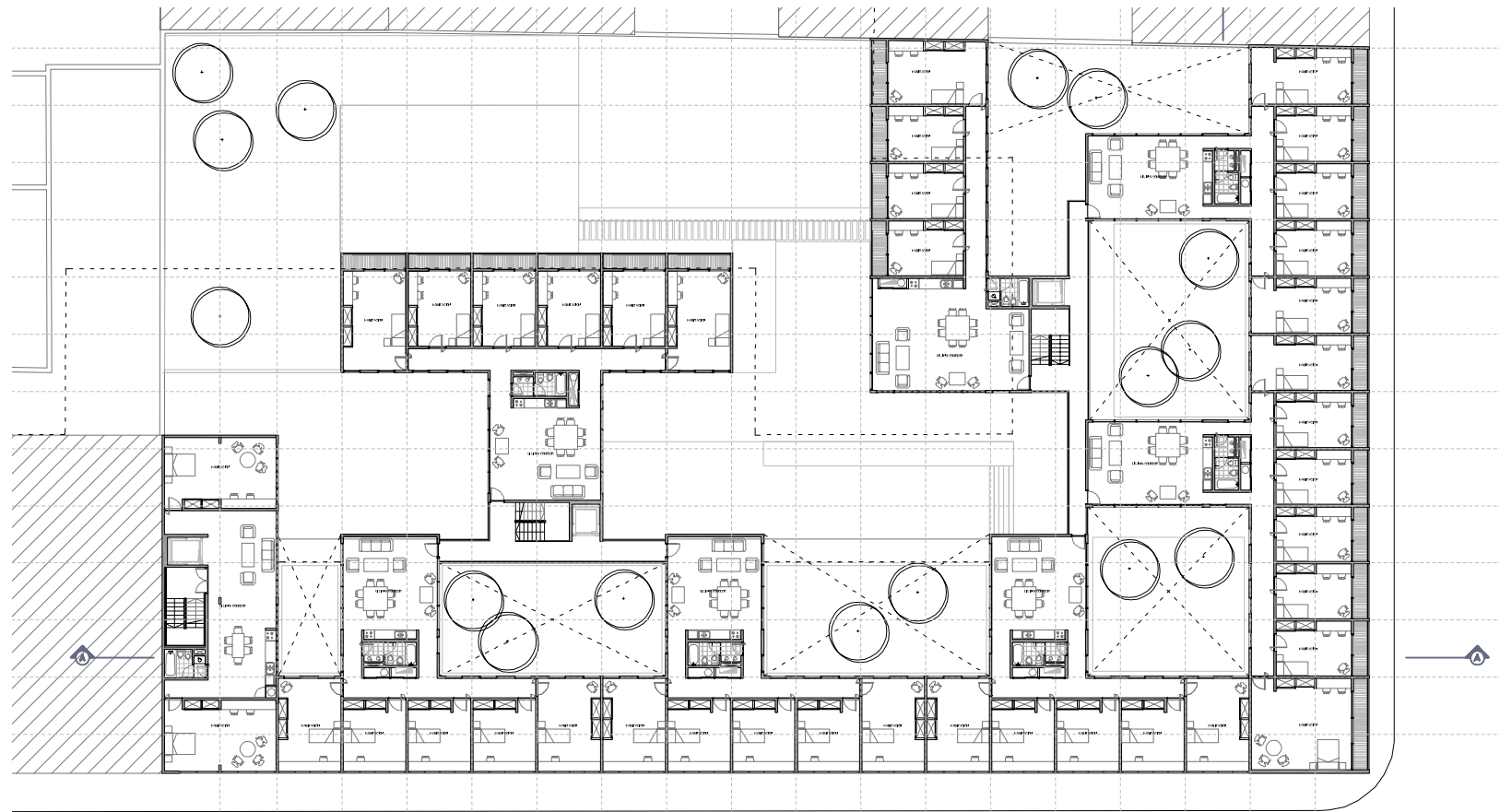


SUBSUELO

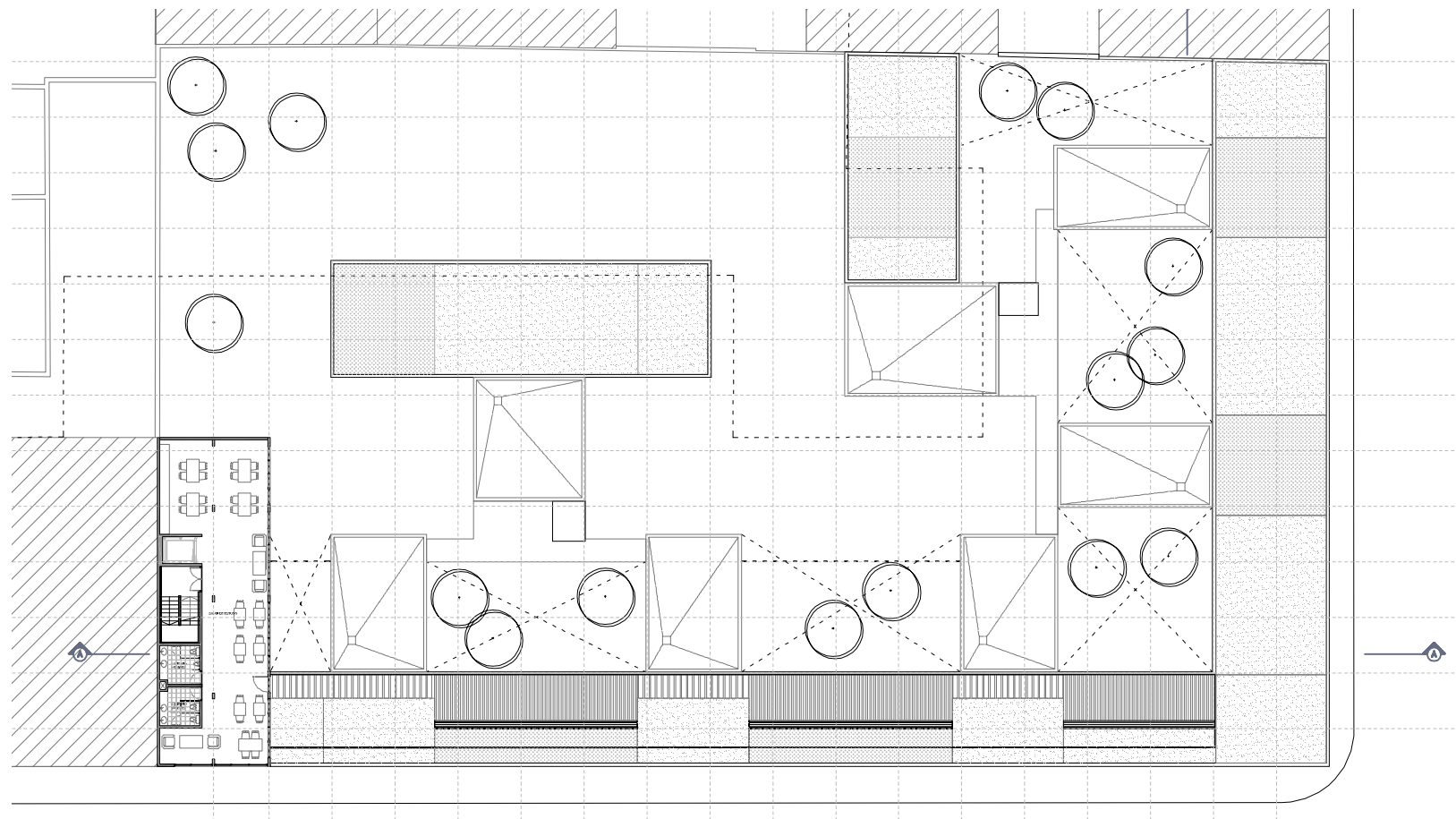


PLANTA 1ERA

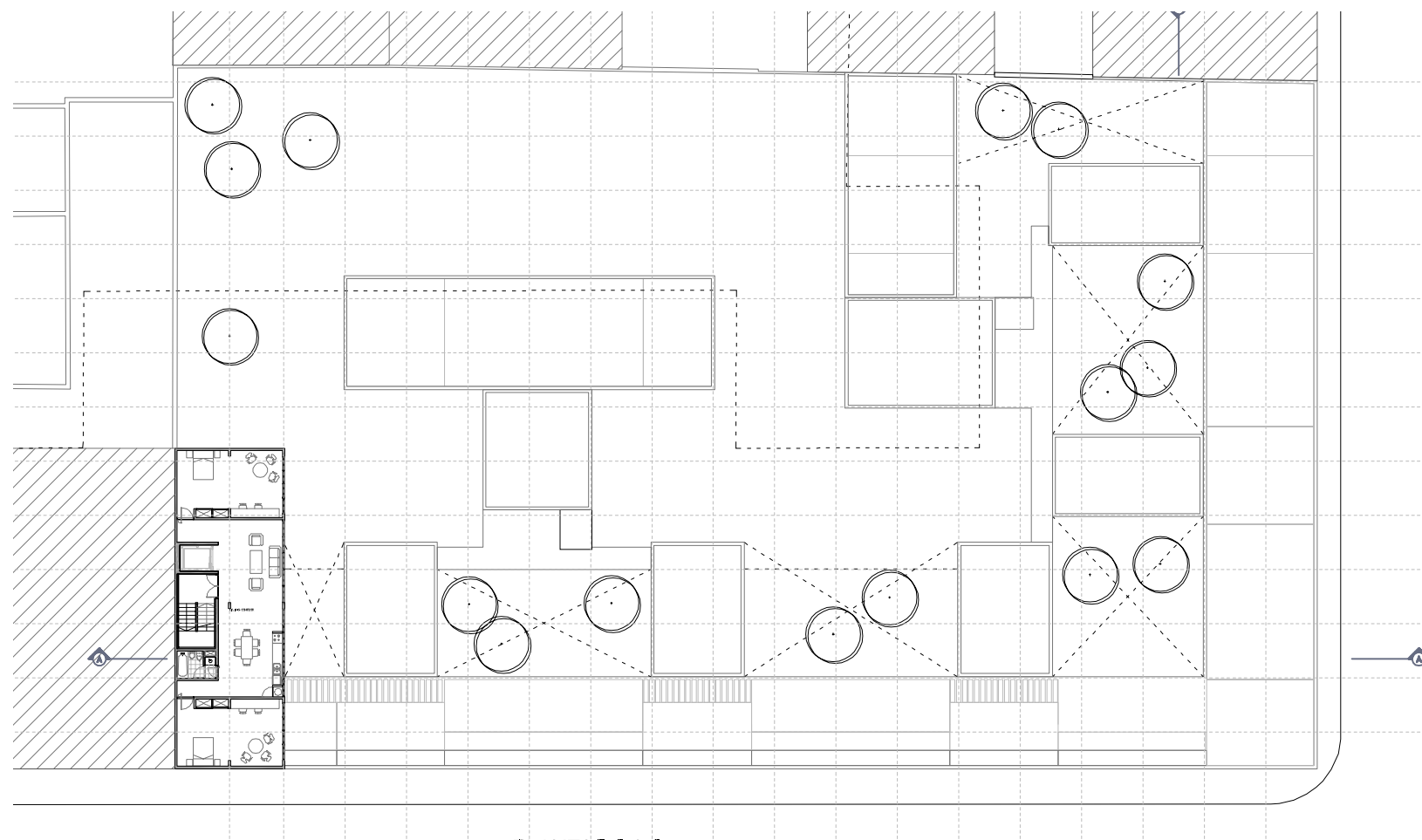




PLANTA 2DAA 4TA

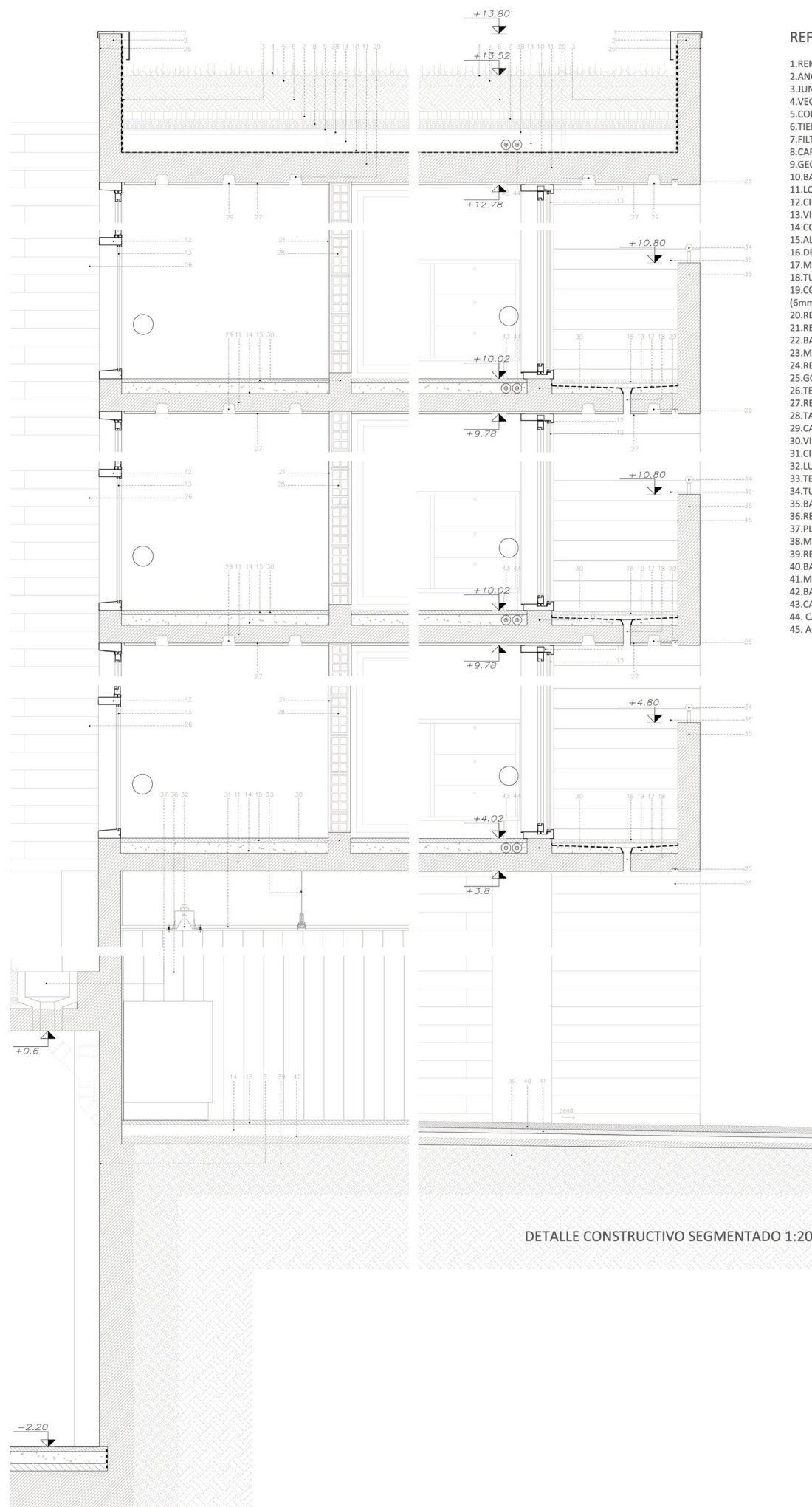


PLANTA 5TA



PLANTA 6TAA 8VA





### REFERENCIAS

- 1.REMATE CHAPA DE ZINC.
- 2.ANCLAJE QUÍMICO.
- 3.JUNTA DE DILATACIÓN PLACA DE POLIESTIRENO EXPANDIDO e=30mm.
- 4.VEGETACIÓN
- 5.COMPOST
- 6.TIERRA APISONADA
- 7.FILTRO
- 8.CAPA DE DRENAJE
- 9.GEOMEMBRANA
- 10.BARRERA DE VAPOR FILM POLIETILENO 200 MICRONES
- 11.LOSA DE H'A.
- 12.CHAPA PLEGADA BWG 13, ACABADO PINTURA NEGRO MATE.
- 13.VIDRIO LAMINADO 3+3MM PVB INCOLORO EN AMBOS CRISTALES 0.38mm.
- 14.CONTRAPISO DE HORMIGÓN POROSO h=100mm.
- 15.ALISADO DE CEMENTO INTERIOR h=30mm
- 16.DECK.
- 17.MEMBRANA ASFALTICA.
- 18.TUBO PVC ENCOFRADO PERDIDO, ACABADO PINTURA NEGRO.
- 19.CONTRAPISO CASCOTE h=80mm y CONTRAPISO ARMADO CON MALLA (6mm) h=50mm. PENDIENTE 2%
- 20.REVESTIMIENTO DE DECK.
- 21.REVOQUE FINO TERMINADO AL FIELTRO.
- 22.BALDOSA CEMENTICIA 60cmX40cm.
- 23.MORTERO DE ASIENTO.
- 24.RELLENO DE TOSCA COMPACTADA}
- 25.GOTERÓN PREVISTO EN ENCOFRADO 15x40mm.
- 26.TERMINACIÓN DE HORMIGÓN CON ADITIVOS HIDROFUGOS.
- 27.REVOQUE FINO. YESO 2CM
- 28.TABIQUE NO PORTANTE DE LADRILLO HUECO 15CM
- 29.CAJA DE CENTRO PARA LUMINARIA DE ADOSAR
- 30.VIGA INVERTIDA DE HORMIGÓN ARMADO.
- 31.CIELORRASO DE PLACA DE YESO.
- 32.LUMINARIA TIPO SPOT DICROICO
- 33.TENSOR DE ACERO.
- 34.TUBO DE ALUMINIO TERMINACIÓN DE BARANDA.
- 35.BARANDA DE HORMIGON VISTO. 80CM
- 36.REVESTIMIENTO DE MADERA A LA VISTA.
- 37.PLUVIALES DE DESCARGA DE PATIOS SOBRE LOSA.
- 38.MEMBRANA.
- 39.RELLENO DE TOSCA COMPACTADA
- 40.BALDOSA CEMENTICIA 60X40CM
- 41.MORTERO DE ASIENTO
- 42.BARRERA DE VAPOR.
- 43.CAÑO DE ALIMENTACIÓN FANCOIL
44. CAÑO RETORNO FANCOIL.
45. AISLANTE HIDROFUGO.

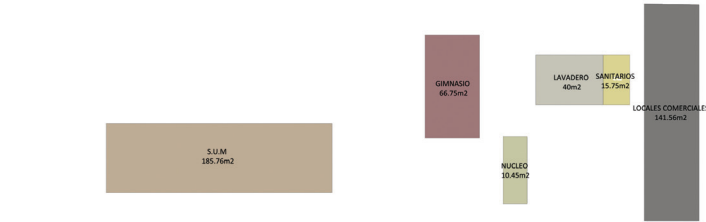
DETALLE CONSTRUCTIVO SEGMENTADO 1:20



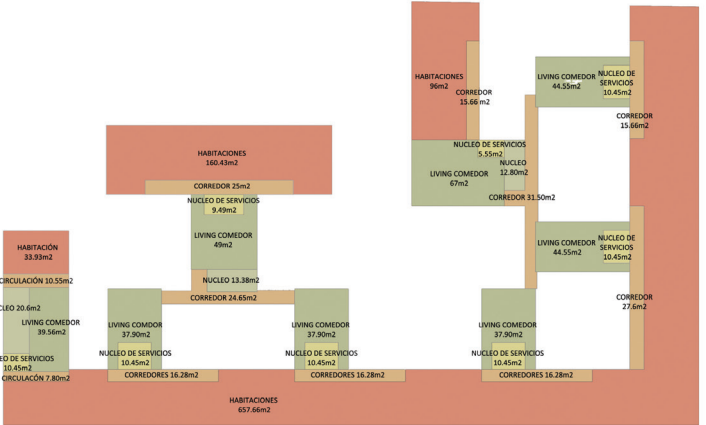




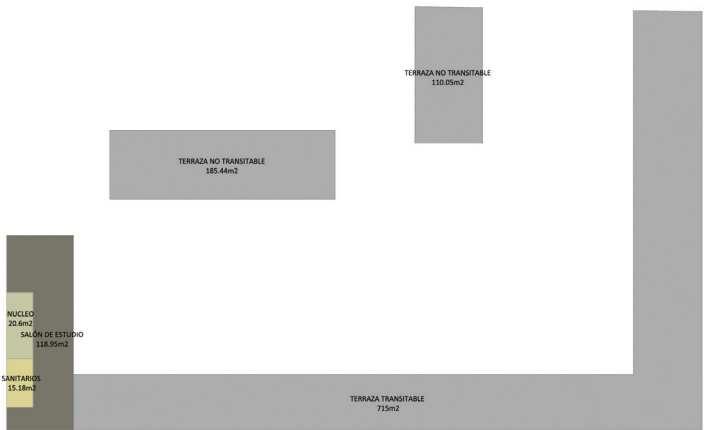
Planta Subsuelo



Planta Baja



Planta 1era a 3era



Planta 4ta



Planta 5ta a 8va

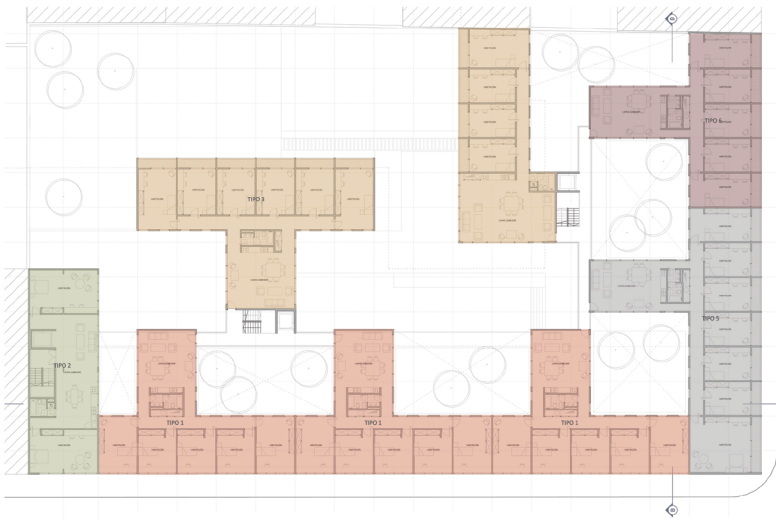


Planta 9na

Cuadro de Superficies

| Planta         | m2 cubiertos | m2 Semi cubiertos | m2 Circulacion | Sup. absorbente | m2 parque sobre losa |
|----------------|--------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| Subsuelo       | 1024,9m2     |                   | 64,6m2         | 1001,1m2        | 185,90m2             |
| Planta Baja    | 1165,01m2    | 255m2             | 720m2          |                 |                      |
| Planta 1ª a 3ª | 1489,5m2     | 95,63m2           | 82,13m2        |                 |                      |
| Planta 4ª      | 121m2        |                   | 33,88m2        |                 |                      |
| Planta 5ª a 8ª | 121m2        |                   | 33,88m2        |                 |                      |
| Planta 9ª      | 121m2        |                   | 33,88m2        |                 |                      |

Balace de Superficies

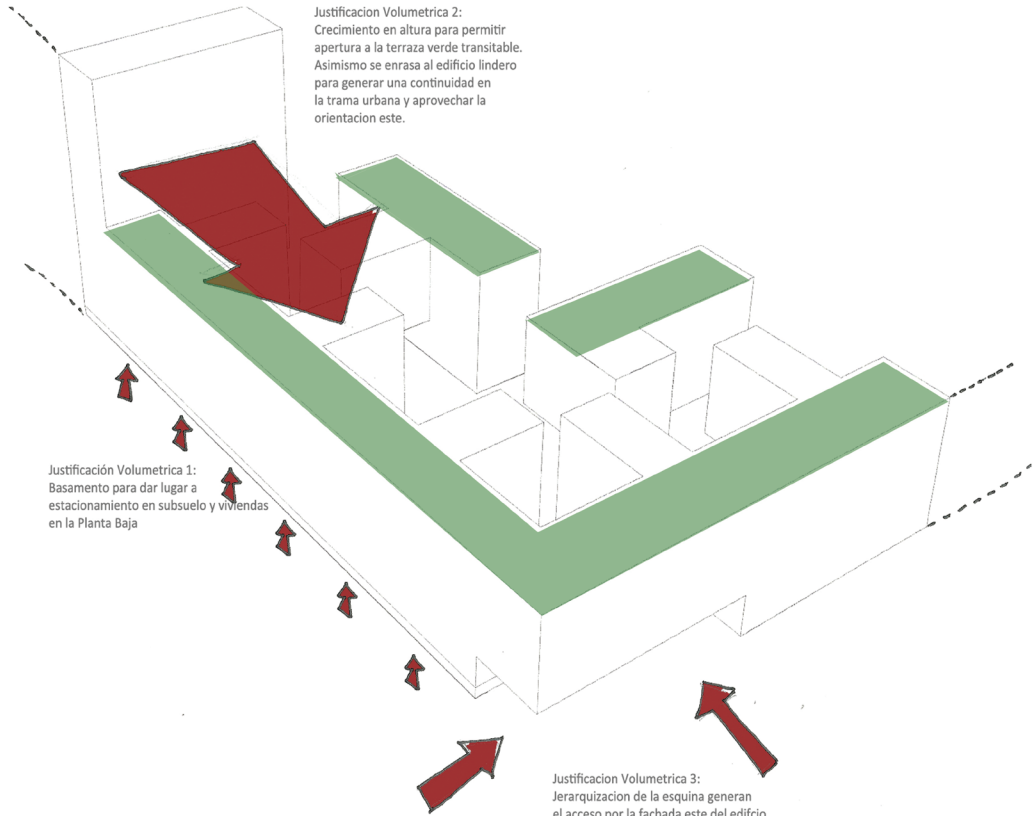


| Sup. De Terreno | Habitantes del complejo | Densidad Poblacional |
|-----------------|-------------------------|----------------------|
| 3488m2          | 144                     | 24m2                 |

| Departamento | Superficie | Personas por Departamento | m2 de Uso Privado (Habitaciones) | m2 de Uso Privado en departamento por persona | m2 de Uso Publico (Baño + Cocina) | m2 de Uso Publico en departamento por persona | Densidad Poblacional |
|--------------|------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| Tipo 1       | 150m2      | 5                         | 121,65m2                         | 24,33m2                                       | 14,92m2                           | 11m2                                          | 30m2                 |
| Tipo 2       | 134,84m2   | 4                         | 63,64m2                          | 15,91m2                                       | 15,28m2                           | 9,32m2                                        | 33,71m2              |
| Tipo 3       | 244m2      | 6                         | 159,60m2                         | 26,6m2                                        | 22,6m2                            | 10,13m2                                       | 26,6m2               |
| Tipo 4       | 184,18     | 4                         | 96m2                             | 24m2                                          | 14,31m2                           | 5,70m2                                        | 24m2                 |
| Tipo 5       | 254,6m2    | 7                         | 175,12m2                         | 25m2                                          | 24,92m2                           | 10,85m2                                       | 36m2                 |
| Tipo 6       | 217,96m2   | 5                         | 116,75m2                         | 23,35m2                                       | 14,80m2                           | 10,96m2                                       | 43,60m2              |

Cuadro de Superficies



Justificación Volumetrica

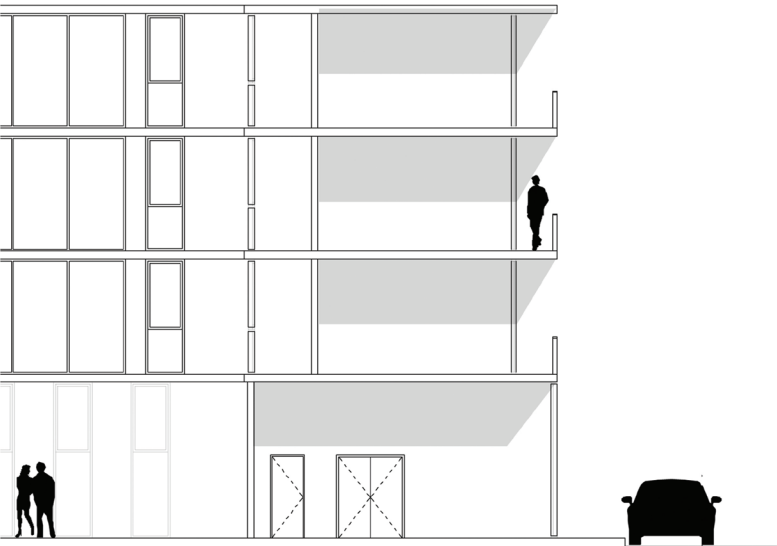
## ssISTEMAS PASIVOS

La sustentabilidad se busca construyendo balcones que logran proyectar la sombra adecuada en los distintos espacios ubicados al norte, este u oeste con el fin de generar un edificio más económico también en su construcción. Asimismo se emplearan aberturas de diferentes tamaños acordes a la orientación. (las ubicadas al norte de dimensiones inferiores a las del sur), con el objeto de optimizar la disponibilidad de luz natural, tendiente a la economía de energíaeléctrica para iluminación y refrigeración.

La propuesta de la materialidad se apoya en una construcción tradicional, ya que se trata de un edificio de hormigón a la vista, con estructura de columnas tabique y vigas. Aluminio en las carpinterías y detalles con revestimientos de madera para generar mayor calidez espacial. Las circulaciones se organizan con tres sistemas de núcleos verticales que alimentan a 2 o 3 estares mediante corredores al aire libre.

En cuanto a los sistemas de ventilación y acondicionado térmico, se busco obtener ventilación cruzada para los estares.

La calefacción y acondicionamiento se dan mediante el sistema denominado FanCoil, que reduce el gasto energético debido a que cada unidad cuenta con su propio regulador térmico.



Esquema de proyección de sombras - Fachada Este



Esquema de ventilación cruzada + Balcones



A1

Tipo: Paño Fijo.

Ubicación: S.U.M.

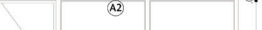
Cantidad

01

Technical drawing of a fixed fabric panel (Paño Fijo) showing a grid of 10 columns and 2 rows. The top row has 10 square panels, and the bottom row has 10 square panels. The central two panels in the bottom row are crossed out with an 'X'. Dimensions are provided for each panel and the overall assembly. A label 'A1' is placed in the center of the bottom row. The drawing is labeled 'Vista Exterior' (Exterior View) and 'Planta' (Plan).

Marco de chapa plegada.

Terminación: Pintura color negro mate.

|                                                                                                                  | Tipo: Paño Fijo                | Cantidad | 03 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|----|
|                               | Ubicación: Locales Comerciales |          |    |
|                                                                                                                  |                                |          |    |
|                               |                                |          |    |
|                               |                                |          |    |
|                               |                                |          |    |
| <p><b>Vista Exterior</b></p>  |                                |          |    |
| <p><b>Ext. Planta</b></p>     |                                |          |    |
| <p><b>Marco de chapa plegada.</b></p>                                                                            |                                |          |    |
| <p><b>Terminación: Pintura color negro mate.</b></p>                                                             |                                |          |    |

|                                               |          |    |
|-----------------------------------------------|----------|----|
| Tipo: Paño Fijo y Oscilobatiente              | Cantidad | 01 |
| Ubicación: Fachada Sur. Habitación.           |          |    |
|                                               |          |    |
| <p>Vista Exterior</p>                         |          |    |
|                                               |          |    |
| <p>Marco de chapa plegada.</p>                |          |    |
| <p>Terminación: Pintura color negro mate.</p> |          |    |
|                                               |          |    |
|                                               |          |    |
|                                               |          |    |

| Tipo: Paño Fijo |  | Cantidad | 01 |
|-----------------|--|----------|----|
| Ubicación: Bar  |  |          |    |

The technical drawing illustrates a fixed window pane (Paño Fijo) with a grid of 16 rectangular panes arranged in 2 rows and 8 columns. The overall width is 13.48 meters, and the height is 2.10 meters. The drawing includes a section line A-A and a section line B-B. The elevation view shows the window frame and the grid of panes. The plan view shows the window frame and the grid of panes. The drawing is labeled with 'A7' and 'B7' at the section lines. The drawing is labeled with 'Vista Exterior' and 'Planta' at the bottom right. The drawing is labeled with 'Marco de chapa plegada.' and 'Terminación: Pintura color negro mate.' at the bottom left.

Marco de chapa plegada.

Terminación: Pintura color negro mate.

|            |                       |          |    |
|------------|-----------------------|----------|----|
|            | Tipo: Paño corridizo. | Cantidad | 63 |
| <b>A13</b> | Ubicación: Balcones.  |          |    |

The technical drawing shows the A13 window frame in two views:

- Vista Exterior (Exterior View):** A top-down view of the window frame. It features a central circle labeled 'A13' with arrows pointing left and right. The overall width is 2.64. The distance from the center to each side is 1.27. The frame has a thickness of 0.06 on all sides. To the right, three vertical dimensions are shown: 2.71 (total height), 2.65 (height to the top of the frame), and 2.62 (height to the bottom of the frame).
- Planta (Plan View):** A side view of the frame. It shows a horizontal profile with a total width of 0.06. The top surface is labeled 'Int.' (Interior) and the bottom surface is labeled 'Ext.' (Exterior).

|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                    |                        |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <b>A6</b> </div> | <p><b>Tipo:</b> Paño Fijo y Oscilobastiente.</p> <p><b>Ubicación:</b> Fachada Sur. Habitación.</p> | <p><b>Cantidad</b></p> | <p><b>03</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|

The technical drawing shows a window frame with a triangular glass section on the left and a rectangular section on the right. The overall width is 2.51. The triangular section has a top width of 1.03 and a height of 1.37. The rectangular section has a width of 1.26. The total height of the frame is 1.00. The drawing includes a section line A-A and a view line for the 'Vista Exterior' (Exterior View). The 'Vista Exterior' shows the frame from the outside, with dimensions 1.70, 1.25, and 1.00. The 'Vista Interior' (Interior View) shows the frame from the inside, with dimensions 1.70, 1.25, and 1.00. The frame is labeled 'A6'.

**Vista Exterior**

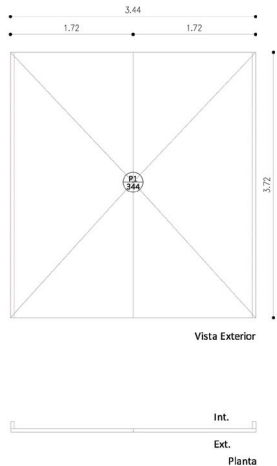
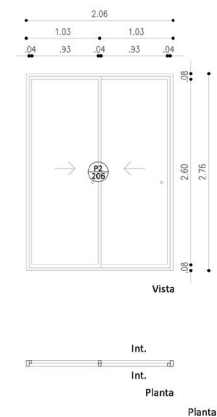
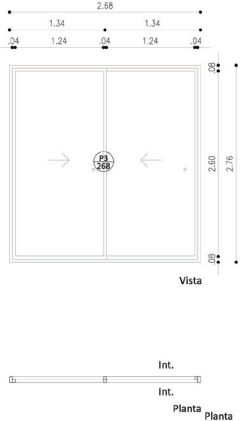
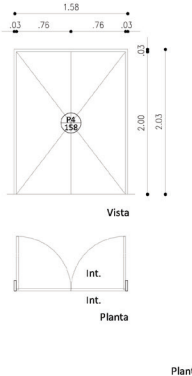
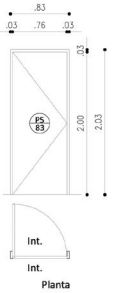
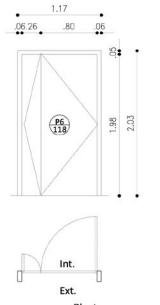
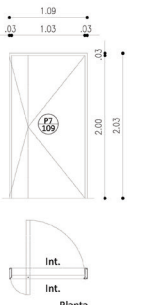
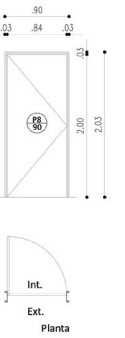
**Int.**

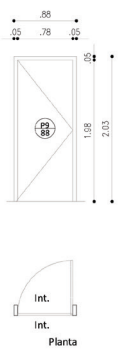
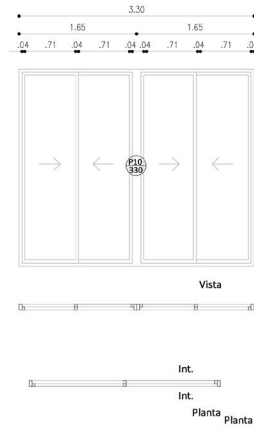
**Ext.**

**Planta**

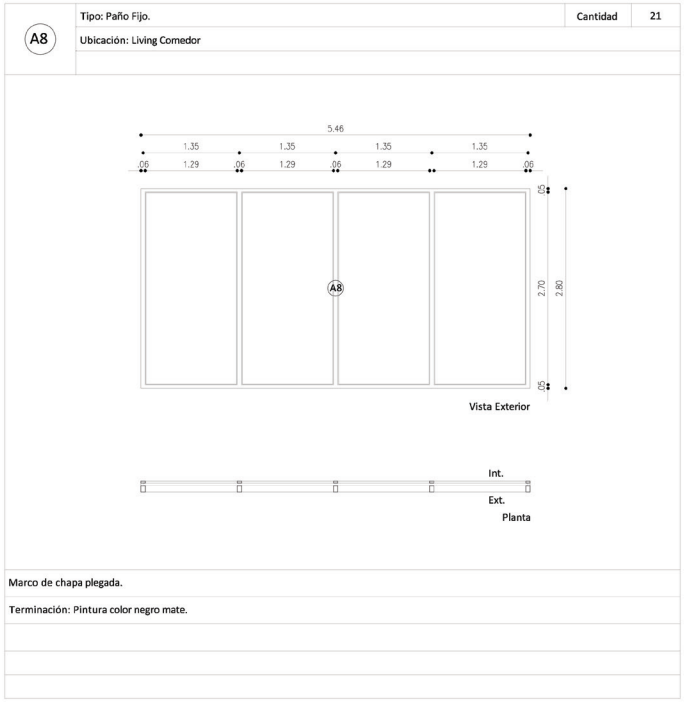
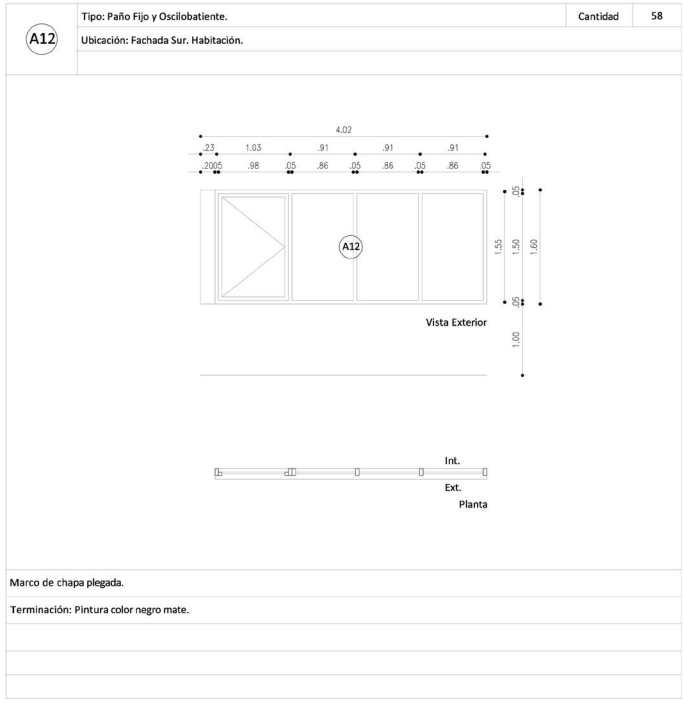
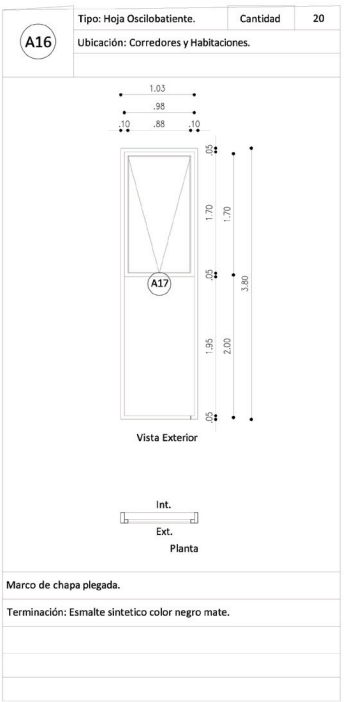
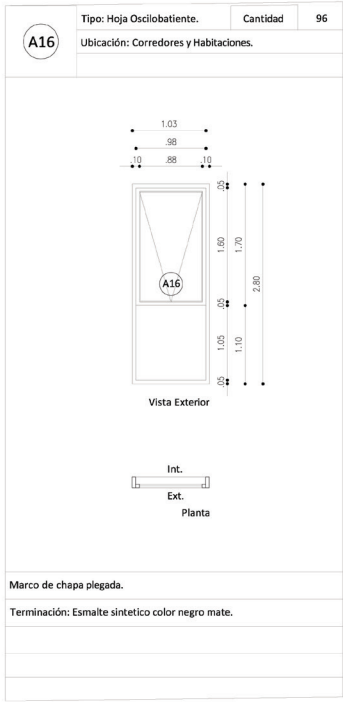
**Marco de chapa plegada.**

**Terminación:** Pintura color negro mate.

|                                                                                   |  |          |    |                                                                                   |  |          |    |                                                                                    |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |     |                                                                                     |  |          |     |                                                   |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------|----|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------|----|------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|-----|---------------------------------------------------|--|--|--|
| Tipo: Hoja de chapa batiente                                                      |  | Cantidad | 01 | Tipo: Hoja corrediza.                                                             |  | Cantidad | 66 | Tipo: Hoja corrediza.                                                              |  | Cantidad | 68 | Tipo: Hoja pibotante                                                                |  | Cantidad | 03 | Tipo: Hoja pibotante                                                                |  | Cantidad | 32 | Tipo: Hoja doble pibotante                                                          |  | Cantidad | 01 | Tipo: Hoja doble con eje.                                                           |  | Cantidad | 140 | Tipo: Hoja doble con eje.                                                           |  | Cantidad | 172 |                                                   |  |  |  |
| Ubicación: acceso a estacionamiento en Subsuelo                                   |  |          |    | Ubicación: Placard dormitorio.                                                    |  |          |    | Ubicación: Placard dormitorio.                                                     |  |          |    | Ubicación: Acceso S.U.M y Gimnasio.                                                 |  |          |    | Ubicación: Acceso Baños y Locales.                                                  |  |          |    | Ubicación: Acceso Lavadero                                                          |  |          |    | Ubicación: dormitorios                                                              |  |          |     | Ubicación: dormitorios y primer acceso a baños.                                     |  |          |     |                                                   |  |  |  |
|  |  |          |    |  |  |          |    |  |  |          |    |  |  |          |    |  |  |          |    |  |  |          |    |  |  |          |     |  |  |          |     |                                                   |  |  |  |
| Marco de chapa plegada escondido.                                                 |  |          |    | Marco de chapa plegada.                                                           |  |          |    | Marco de chapa plegada.                                                            |  |          |    | Marco de chapa plegada.                                                             |  |          |    | Marco de chapa plegada.                                                             |  |          |    | Marco de chapa plegada.                                                             |  |          |    | Marco de chapa plegada.                                                             |  |          |     | Marco de chapa plegada.                                                             |  |          |     | Marco de chapa plegada.                           |  |  |  |
| Terminación: Pintura color negro mate.                                            |  |          |    | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate.                                 |  |          |    | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate.                                  |  |          |    | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate.                                   |  |          |    | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate.                                   |  |          |    | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate.                                   |  |          |    | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate.                                   |  |          |     | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate.                                   |  |          |     | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate. |  |  |  |
|                                                                                   |  |          |    |                                                                                   |  |          |    |                                                                                    |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |     |                                                                                     |  |          |     |                                                   |  |  |  |
|                                                                                   |  |          |    |                                                                                   |  |          |    |                                                                                    |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |     |                                                                                     |  |          |     |                                                   |  |  |  |
|                                                                                   |  |          |    |                                                                                   |  |          |    |                                                                                    |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |    |                                                                                     |  |          |     |                                                                                     |  |          |     |                                                   |  |  |  |

|                                                                                     |  |  |  |                                                                                     |    |                           |  |  |  |          |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------|--|--|--|----------|----|
| Tipo: Hoja doble con eje.                                                           |  |  |  | Cantidad                                                                            | 30 | Tipo: Hoja doble con eje. |  |  |  | Cantidad | 30 |
| Ubicación: Acceso a departamentos.                                                  |  |  |  | Ubicación: Acceso a departamentos.                                                  |    |                           |  |  |  |          |    |
|  |  |  |  |  |    |                           |  |  |  |          |    |
| Marco de chapa plegada.                                                             |  |  |  | Marco de chapa plegada.                                                             |    |                           |  |  |  |          |    |
| Terminación: Esmalte sintetico color negro mate.                                    |  |  |  | Terminación: Esmalte sintetico color blanco mate.                                   |    |                           |  |  |  |          |    |
|                                                                                     |  |  |  |                                                                                     |    |                           |  |  |  |          |    |
|                                                                                     |  |  |  |                                                                                     |    |                           |  |  |  |          |    |
|                                                                                     |  |  |  |                                                                                     |    |                           |  |  |  |          |    |





|     |                           |          |    |
|-----|---------------------------|----------|----|
| A11 | Tipo: Paño Fijo.          | Cantidad | 04 |
|     | Ubicación: Living Comedor |          |    |

Technical drawing of a fixed curtain panel (A11) showing dimensions and views.

**Dimensions:**

- Top width: 5.86
- Top segments: 1.08, 1.08, 1.08, 1.08, 1.08
- Top edge details: 23, 2.005, 1.03, .05, 1.03, .05, 1.03, .05, 1.03, .05, 1.03, .05, .0520
- Right side height: 1.50, 1.50, 1.60
- Right side depth: .05

**Views:**

- Vista Exterior
- Planta

**Labels:**

- Int.
- Ext.

**Terminación:** Pintura color negro mate.

Tipo: Paño Fijo.

Cantidad

01

Ubicación: Bar

A7

Vista Exterior

Ext.

Planta

Marco de chapa plegada.

Terminación: Pintura color negro mate.

| Tipo: Paño Fijo.                       |  | Cantidad | 06 |
|----------------------------------------|--|----------|----|
| Ubicación: Living Comedor              |  |          |    |
|                                        |  |          |    |
| Marco de chapa plegada.                |  |          |    |
| Terminación: Pintura color negro mate. |  |          |    |

|                                      |          |    |
|--------------------------------------|----------|----|
| Tipo: Paño Fijo, y Oscilobatiente.   | Cantidad | 11 |
| Ubicación: Fachada Este. Habitación. |          |    |

A9

Technical drawing of window A9, showing elevation and section views with dimensions.

**Elevation View (Top):**

- Overall width: 4.07
- Overall height: 1.80
- Dimensions (from left to right): .13, 1.00, .93, .93, .93, .15
- Dimensions (from top to bottom): 1.55, 1.50, .05

**Section View (Bottom):**

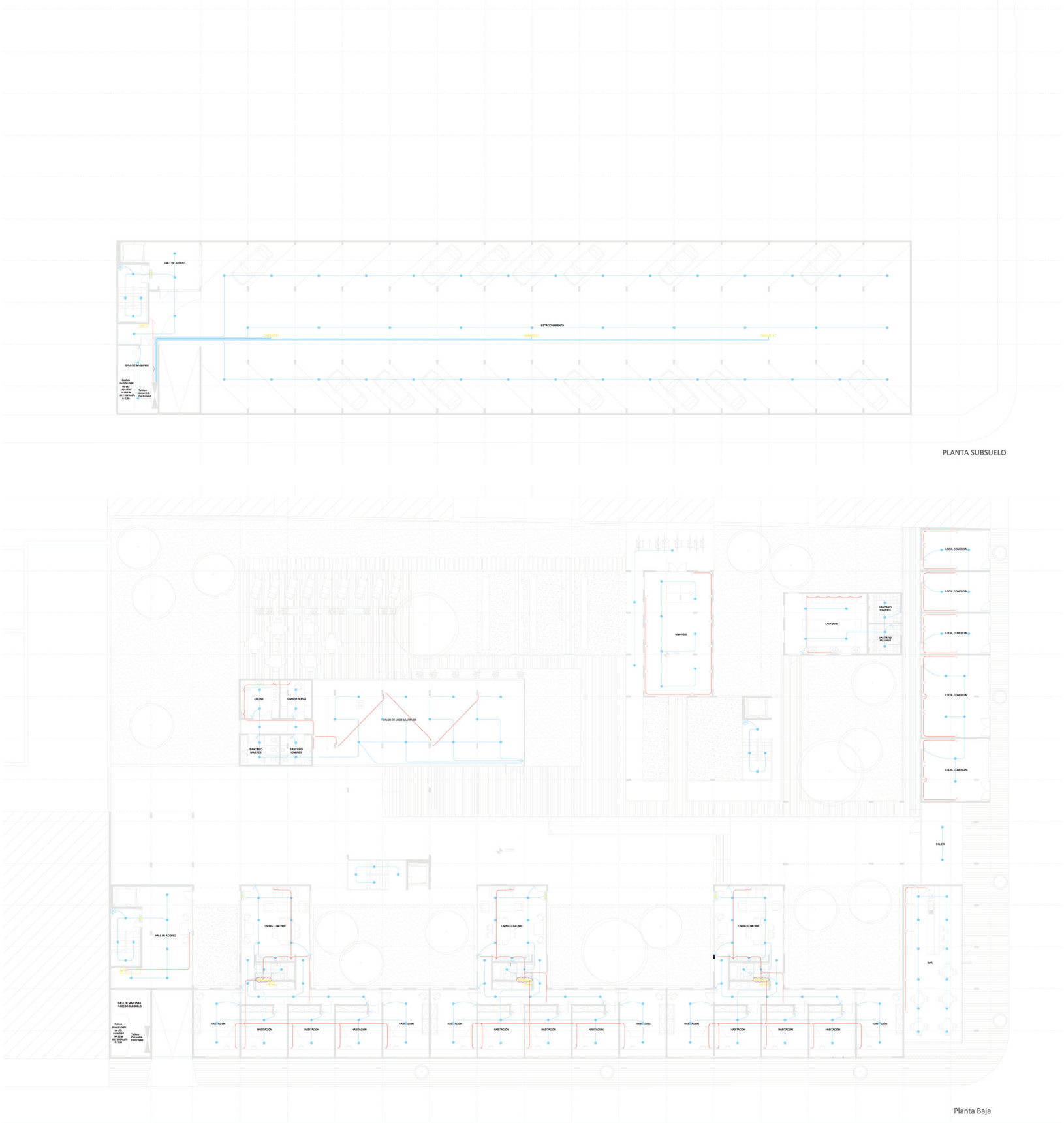
- Labels: Int. (Interior), Ext. (Exterior), Planta (Plan)
- Dimensions: 1.00, 1.80

Marco de chapa plegada.

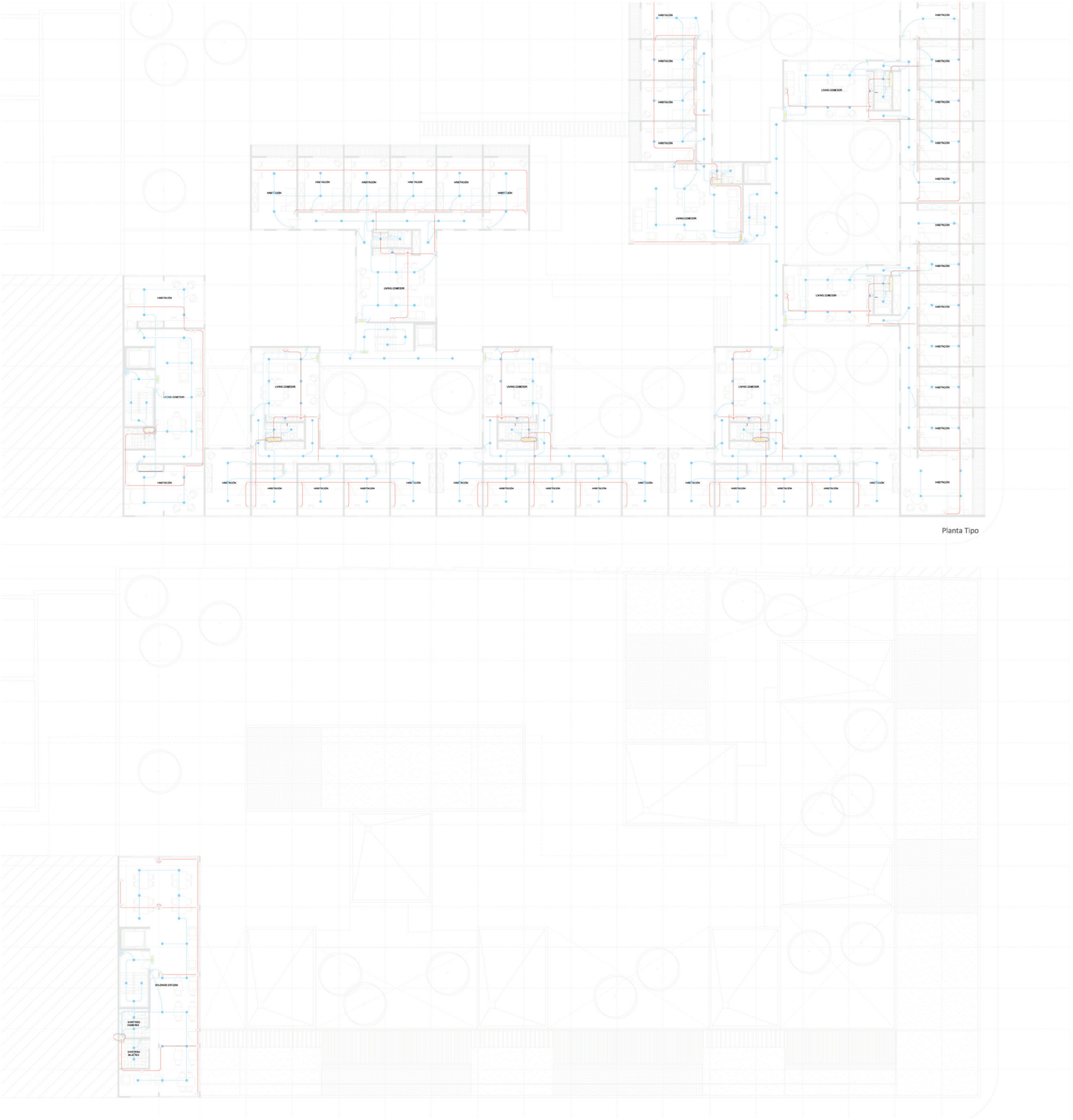
Terminación: Pintura color negro mate.



INSTALACIONES ELECTRICAS 1:200



INSTALACIONES ELECTRICAS 1:200



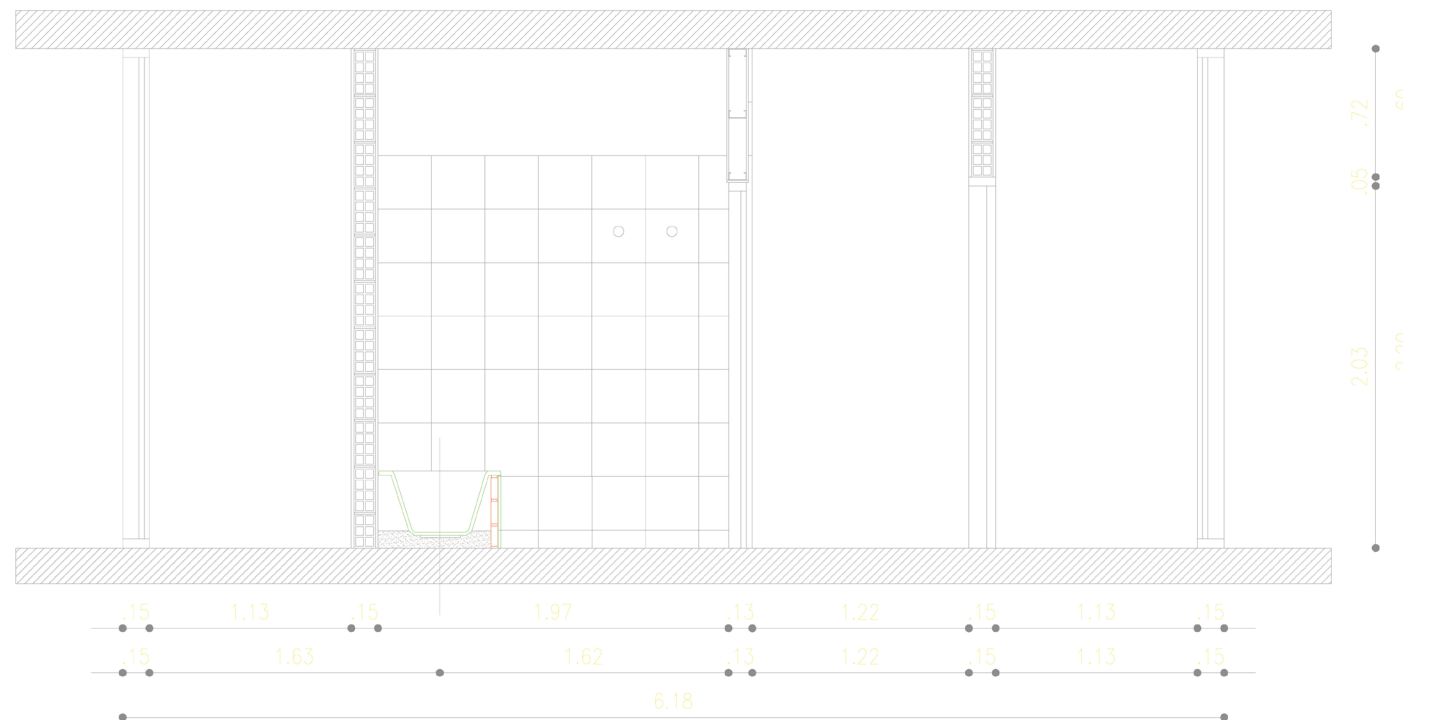
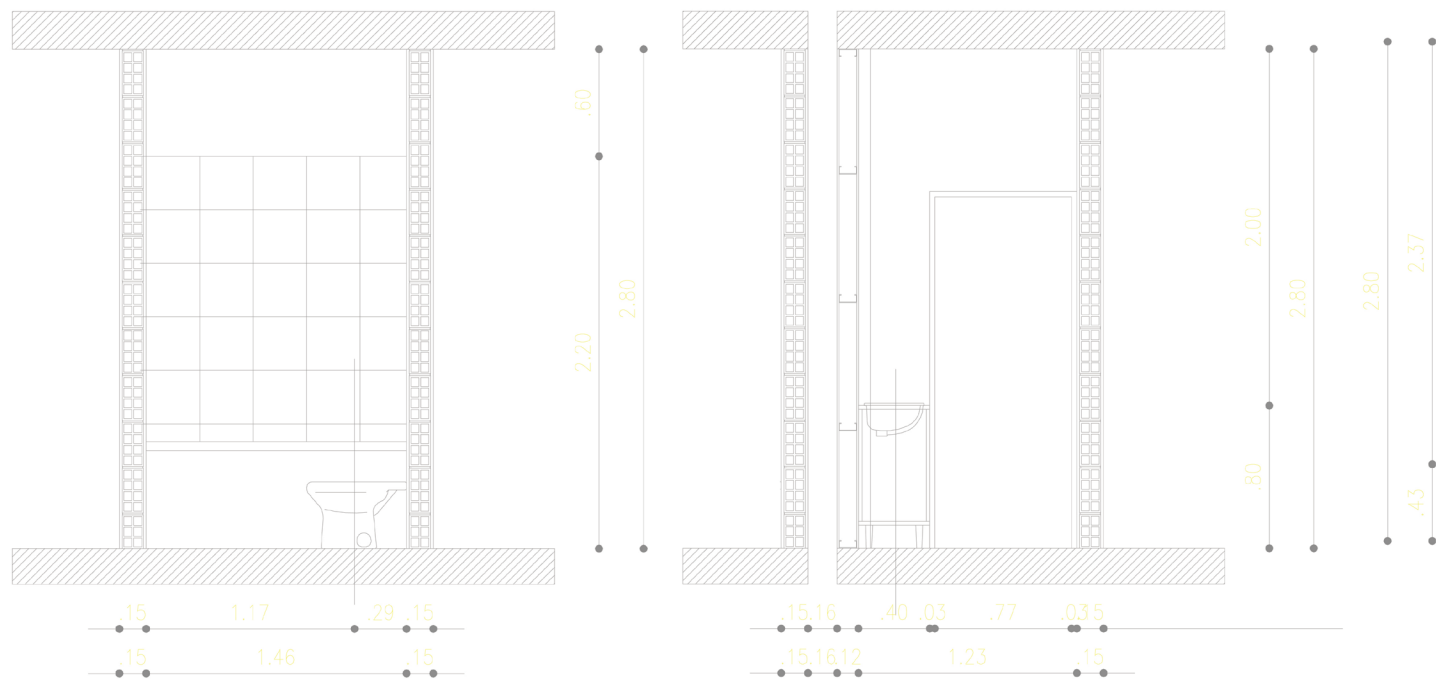
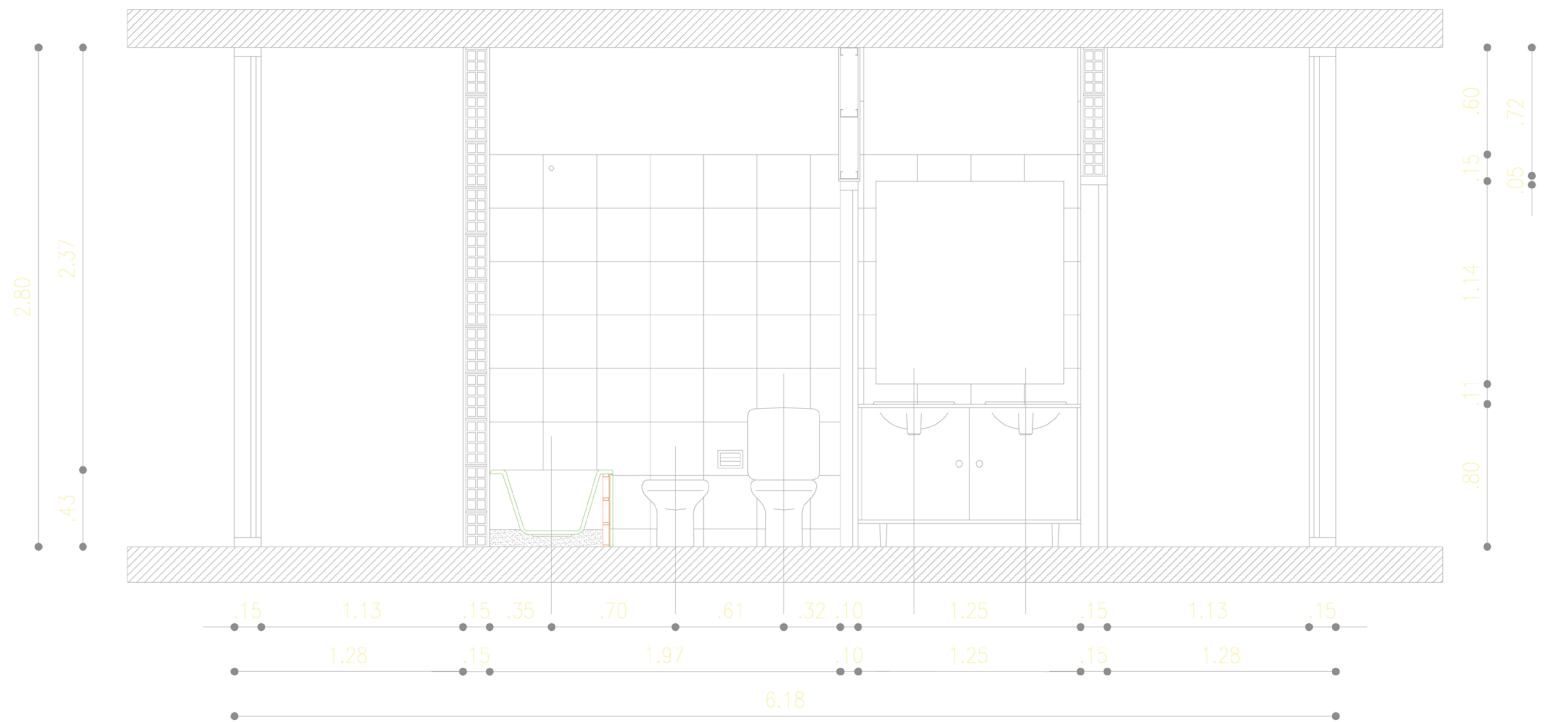
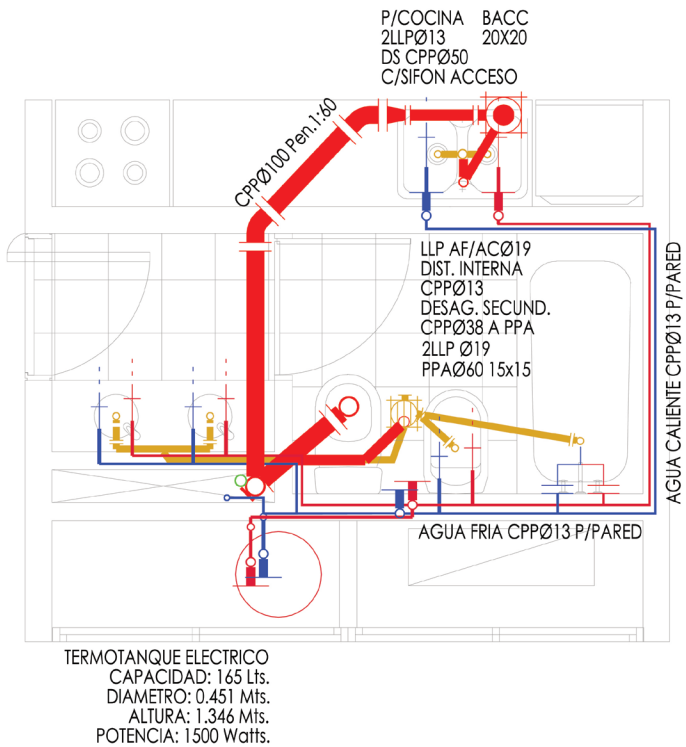


**habitat 3C**  
comunidad - compartir - convivir

tipos urbanos (en trama) de la habitación colectiva

# habitat 3C

comunidad - compartir - convivir



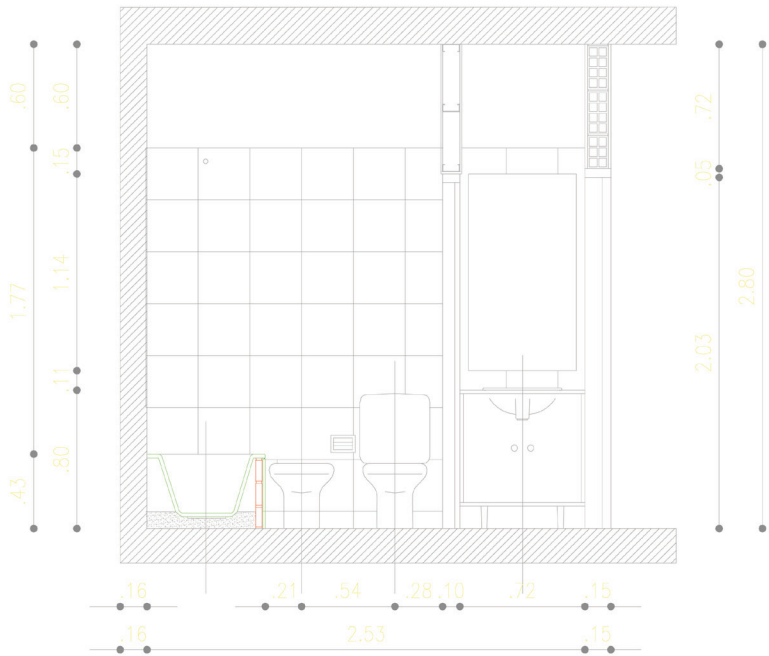
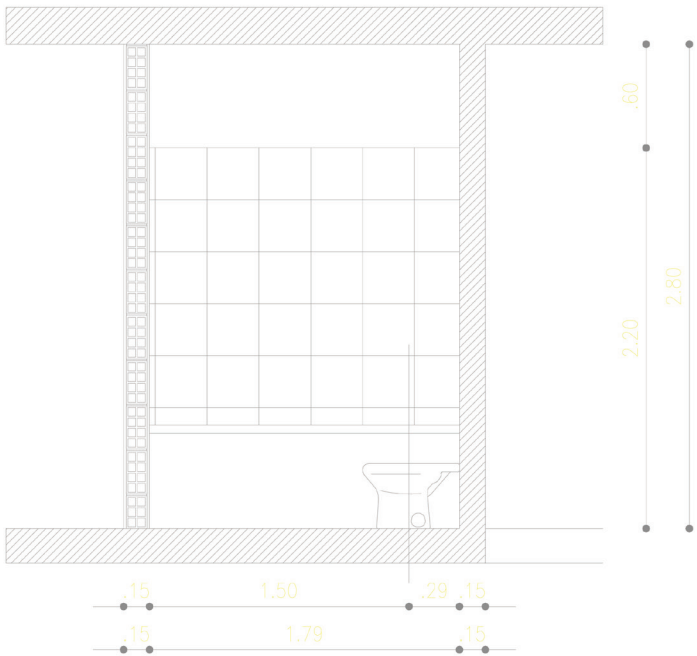
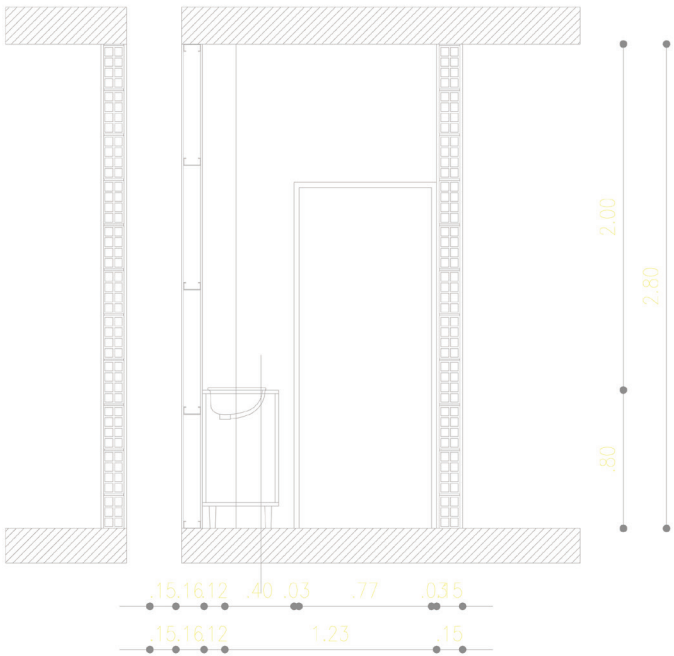
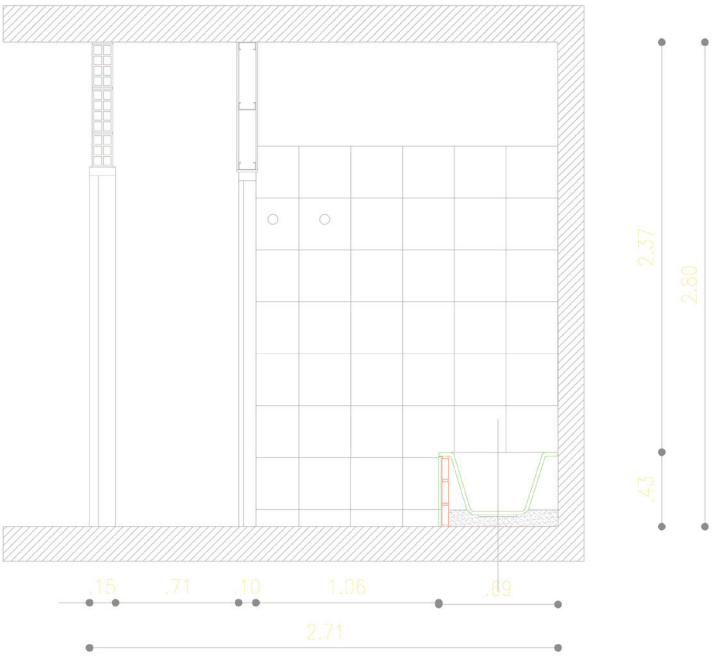
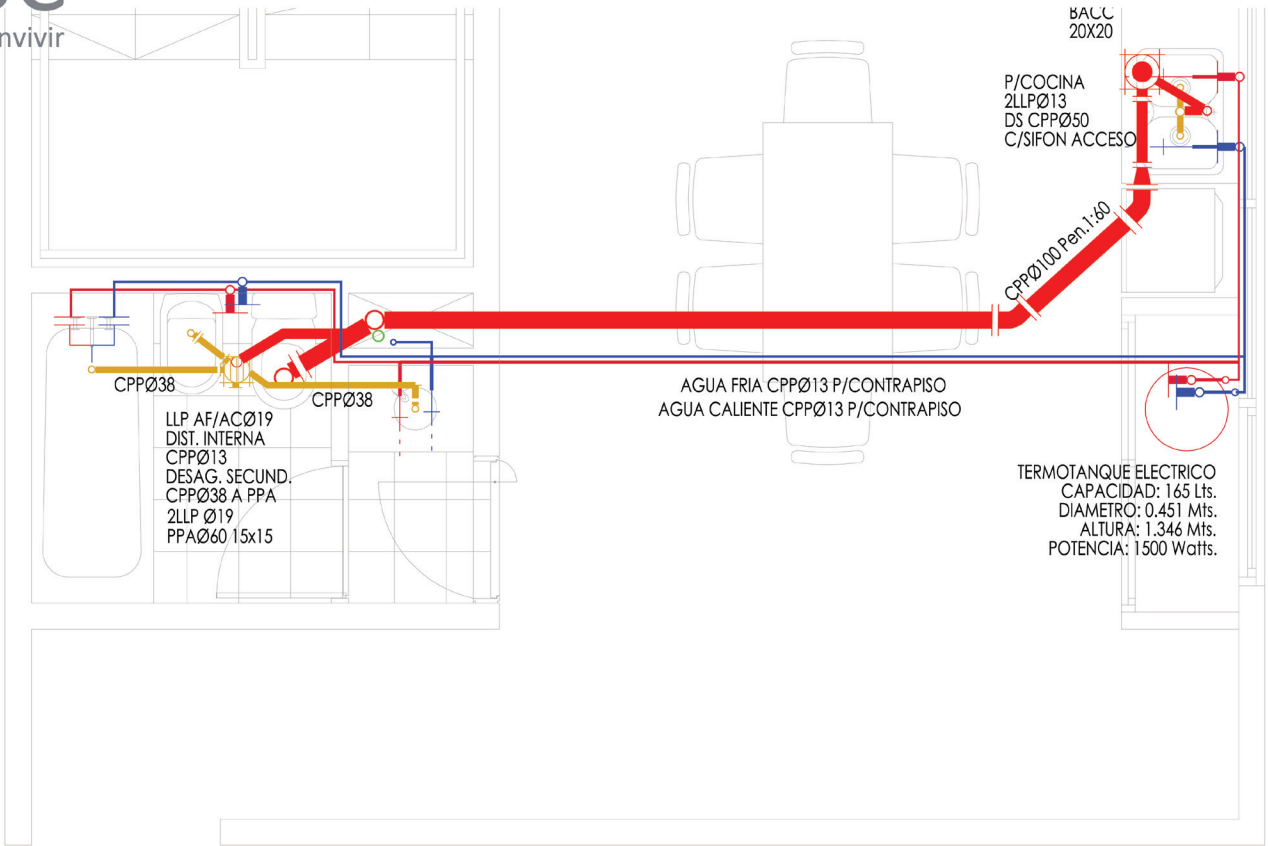


# habitat 3C

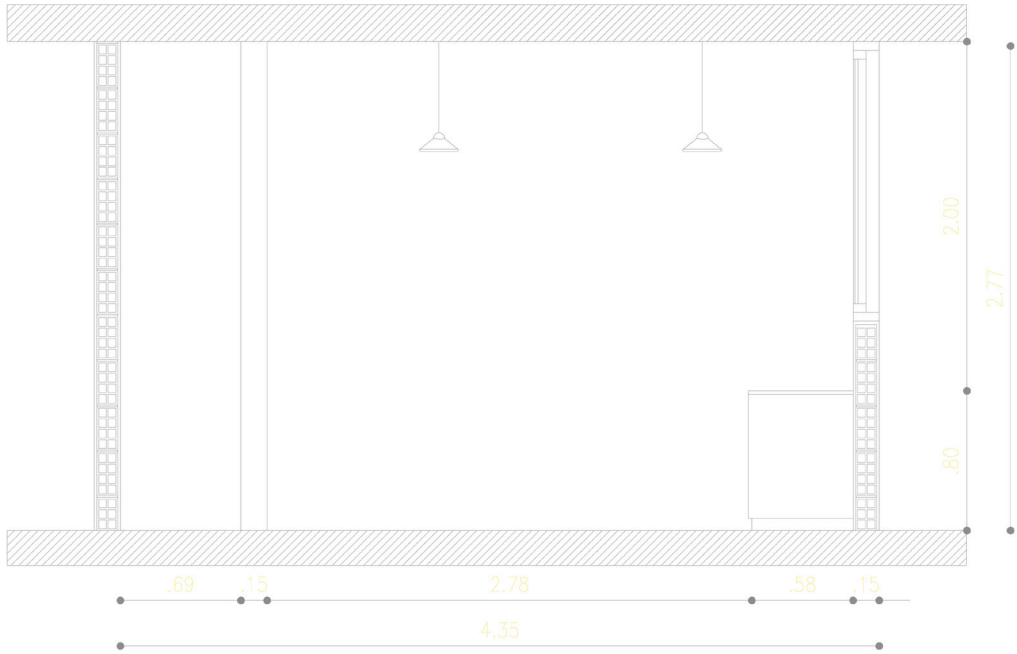
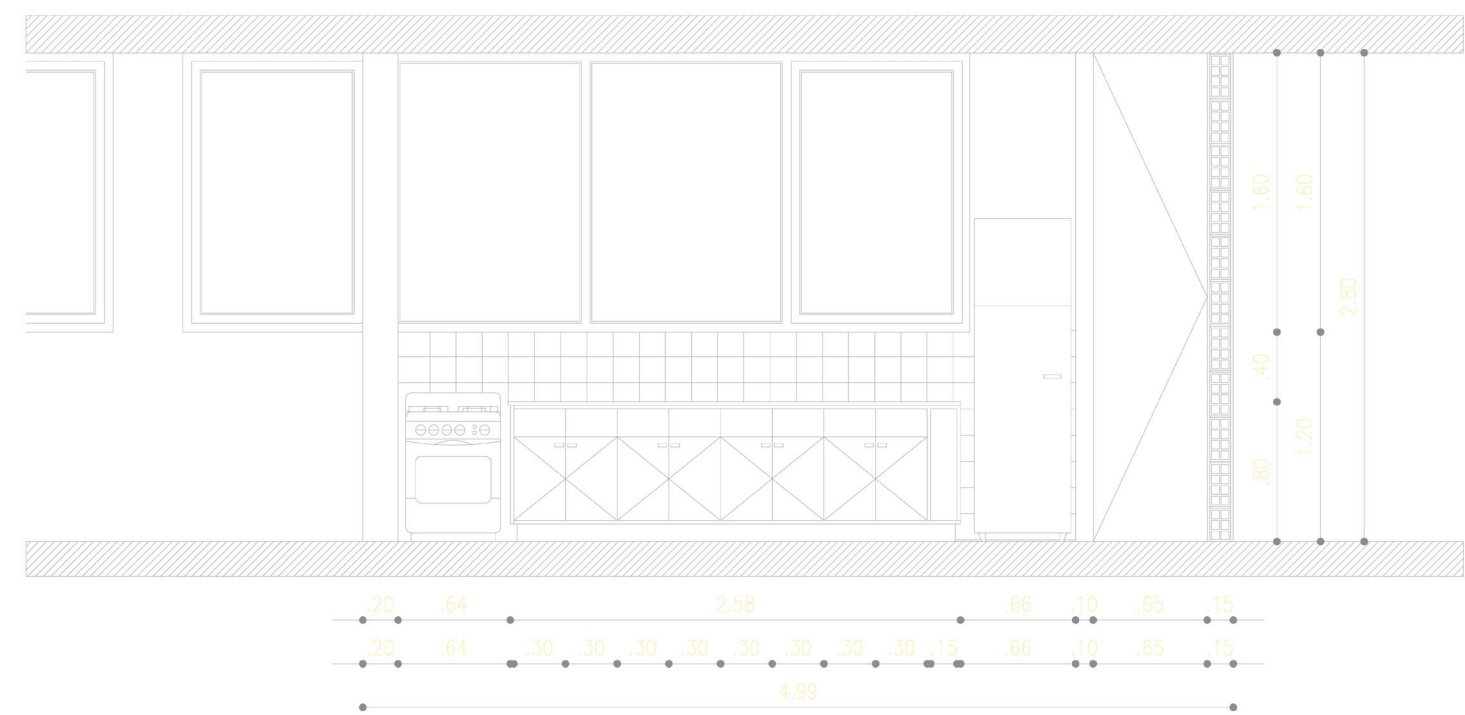
# habitat 3C

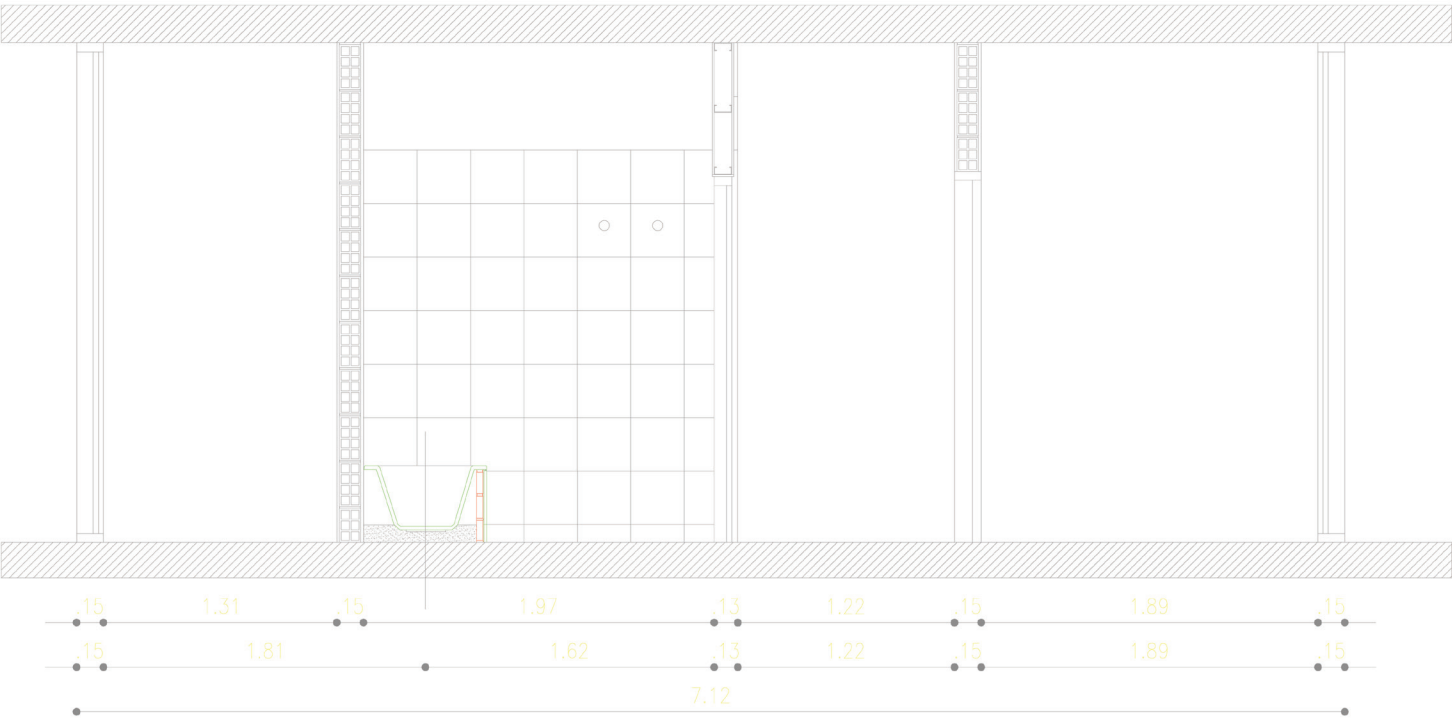
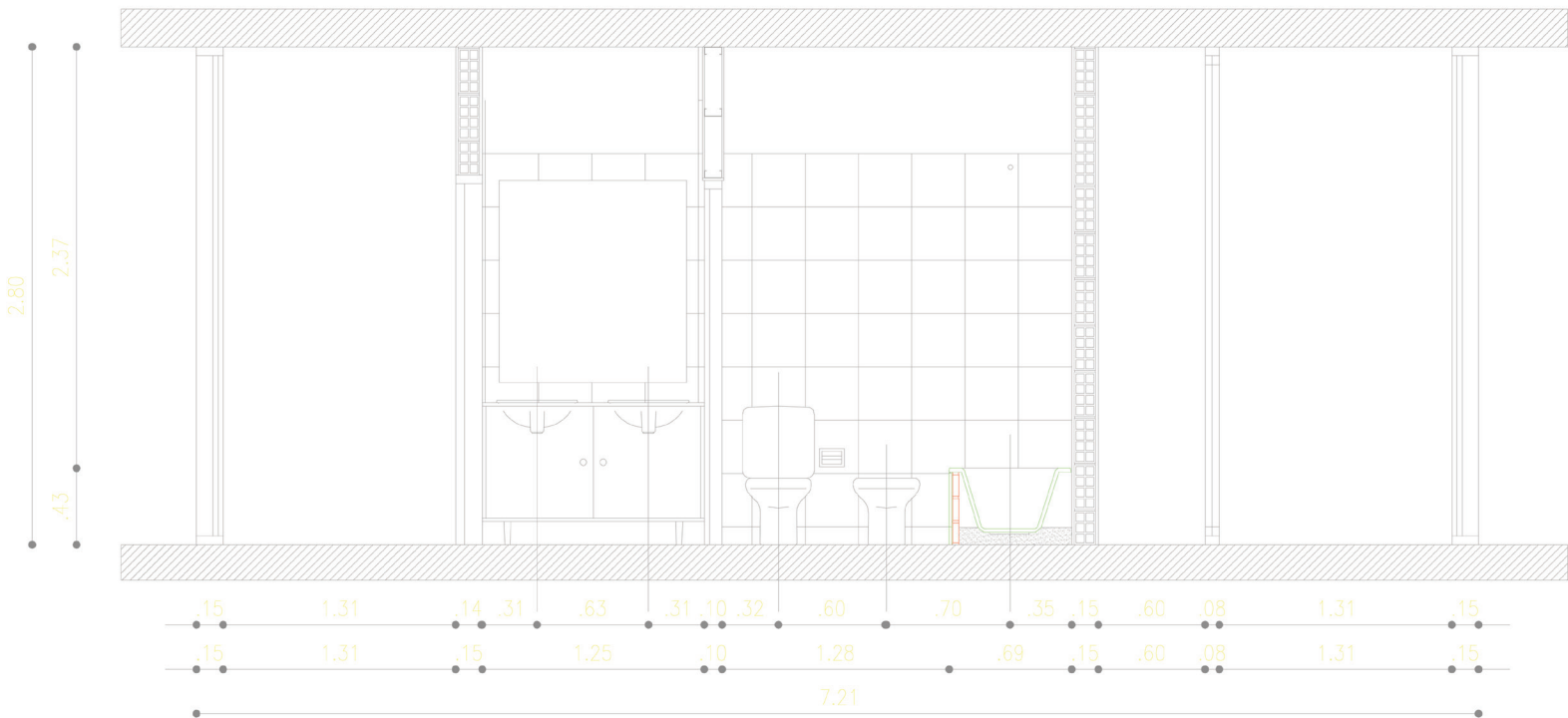
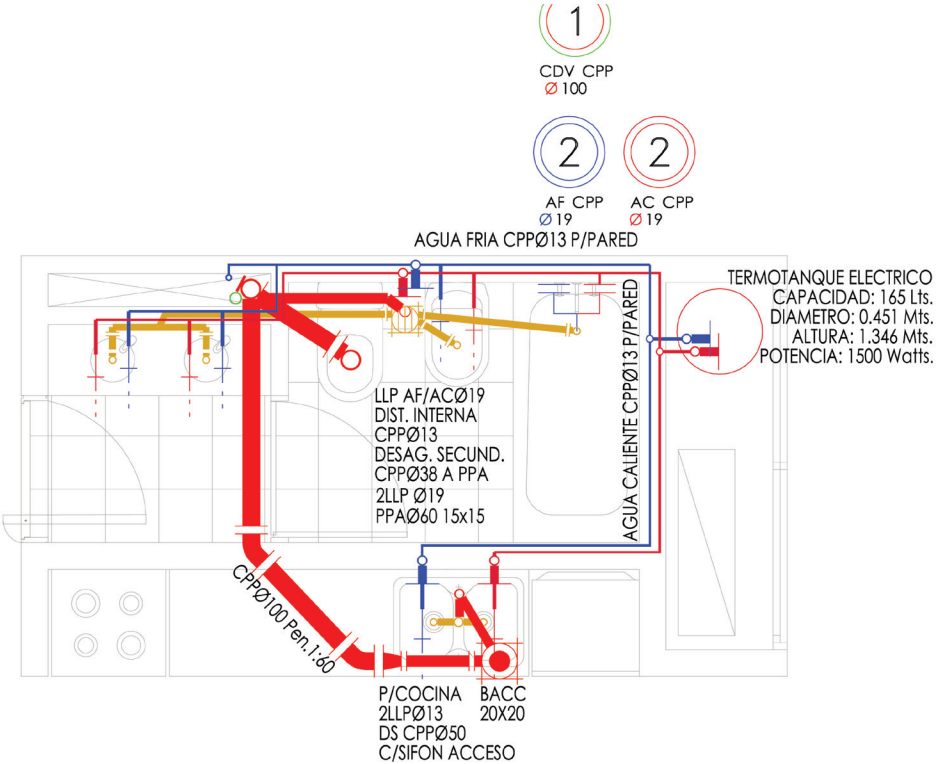
# habitat 3C

comunidad - compartir - convivir









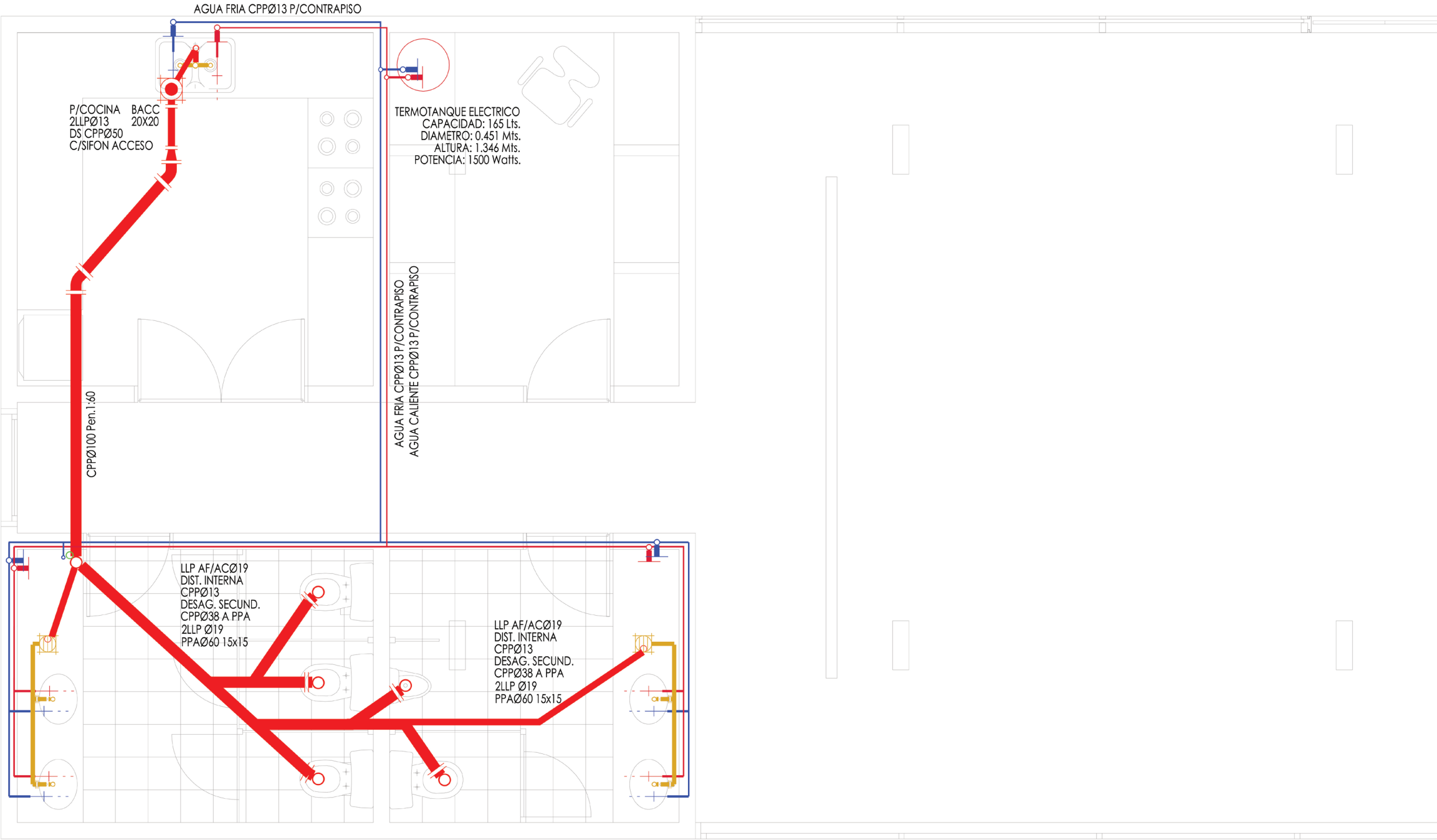


**habitat 3C**  
comunidad - compartir - convivir

# habitat 3C

comunidad - compartir - convivir





## BIBLIOGRAFIA

- **QUATREMERE DE QUINCY**, Antoine Chrysostome, *Diccionario de Arquitectura, Voces teóricas*, Ed. NOBUKO, 1ª ed. Buenos Aires, Argentina, 2007, (traducción: Fernando Aliata, Claudia Schmidt).
- **ROCA**, Miguel Ángel, *Habitar, construir, Pensar: tipología, tecnología, ideología*, Ed. NOBUKO, Buenos Aires, Argentina, 2006.
- **CANIGGIA**, Gianfranco, **MAFFEI**, Gian Luigi, *Tipología de la Edificación*, Ed. Celeste, S.A., España, 1995, (Traducc.: Margarita García Galán de la edición original en italiano de 1979).
- **WAISMAN**, Marina, *El Interior de la Historia*, Ed. Escala, 2da ed., Bogotá, Colombia, 1993, Ref.: ROSSI, Aldo, *La Arquitectura de la ciudad*, Ed. G. Gili, Barcelona, 1971, 67 y 69.
- **MAURE**, Lilia, *Cuaderno de notas 12: El concepto de Tipo*, “La superación del ‘tipo’ en la arquitectura contemporánea”, 2009, URL: <http://oa.upm.es/4469/1/Maure1.pdf>.
- **BALLENT**, Anahí, La casa para todos: grandeza y miserias de la vivienda masiva. En M. Madero y F. Devoto (comps.), *Historia de la vida privada en Argentina*, Ed. Taurus, Buenos Aires, 1999 (tomo III, pp. 19-48)
- **PINA LUPIÁÑEZ**, Rafael, *El Proyecto de Arquitectura*, “El rigor científico como instrumento poético”, Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Superior de Arquitectura, Tesis Doctoral, Vol. 1, 2004.
- **COLQUHOUN**, Alan, *Oppositions 12*, “Form and Figure”, Cambridge, Massachusetts, 1978.
- **LIERNUR**, J. Francisco, *Arquitectura en la Argentina del siglo XX, la construcción de la modernidad*, Buenos Aires, Argentina.
- **GUTIÉRREZ**, Ramón, *Buenos Aires. Evolución histórica*, Fondo Editorial Escala Argentina, Bogotá 1992 URL: <http://www.magadanyasociados.com.ar/pdf/CU11.pdf>
- **BORTHAGARAY**, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, “Habitan los inmigrantes – Ramos de Dios, Jorge”, Buenos Aires, Argentina.
- **BORTHAGARAY**, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, “La casa Chorizo – González Podestá, Aquilino”, Buenos Aires, URL: <http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar%20bs%20as/El%20reves%20de%20la%20trama-Schere.pdf>.
- **ALVAREZ DE TOLEDO**, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, “La tipología departamento y la construcción del habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)”, Ed. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia. URL: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V4\\_N8-01.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf)
- **SCHERE**, Rolando. H, *Pasajes*, Ed. 1998, Buenos Aires, Argentina.
- **GUTMAN**, Margarita, HARDOY, J. Enrique, *Buenos Aires 1536-2006: Historia urbana del área metropolitana*, Ed. 2007, Buenos Aires, Argentina.
- **PSCHEPIURCA**, Pablo, *Presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva “opulenta”*, Universidad Torcuato Di Tella, 2013, Buenos Aires, Argentina.
- **DIEZ**, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Ed. Belgrano, 1996, Buenos Aires, Argentina.
- **CHRIST**, Emanuel, **GANTENBEIN**, Christoph, *Typology: Hong Kong, Rome, New York, Buenos Aires*, 2012
- *Código de Edificación*, Buenos Aires, 1944
- *Código de Edificación*, Buenos Aires, 1957
- *Código de Planeamiento Urbano*, Buenos Aires, 1977
- **ALEXANDER**, Christopher, *A pattern language, towns, buildings, construction*, New York, Oxford University Press, 1997
- **HOLTZMAN**, Gilo; **SCOTTHANSON**, Kelly. *The CoHousing Handbook, building a place communitie* New Society

- **COHOUSING PARTNERS**, developing sustainable neighborhoods. Dirección de URL: [www.cohousingpartners.com/faq.html](http://www.cohousingpartners.com/faq.html)
- **ECOHOUSING**, Arquitectura para nuevas formas de vida. Dirección de URL: <http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>
- **VIC**, Vivero de iniciativas ciudadanas. Transferencias de la innovación ciudadana al espacio público. Dirección de URL: <http://viveroiniciativasciudadanas.net/2012/11/27/co-housing-2/>
- **MAS QUE UNA CASA**, procesos colectivos de vivienda. Dirección de URL: <http://masqueunacasa.org/>