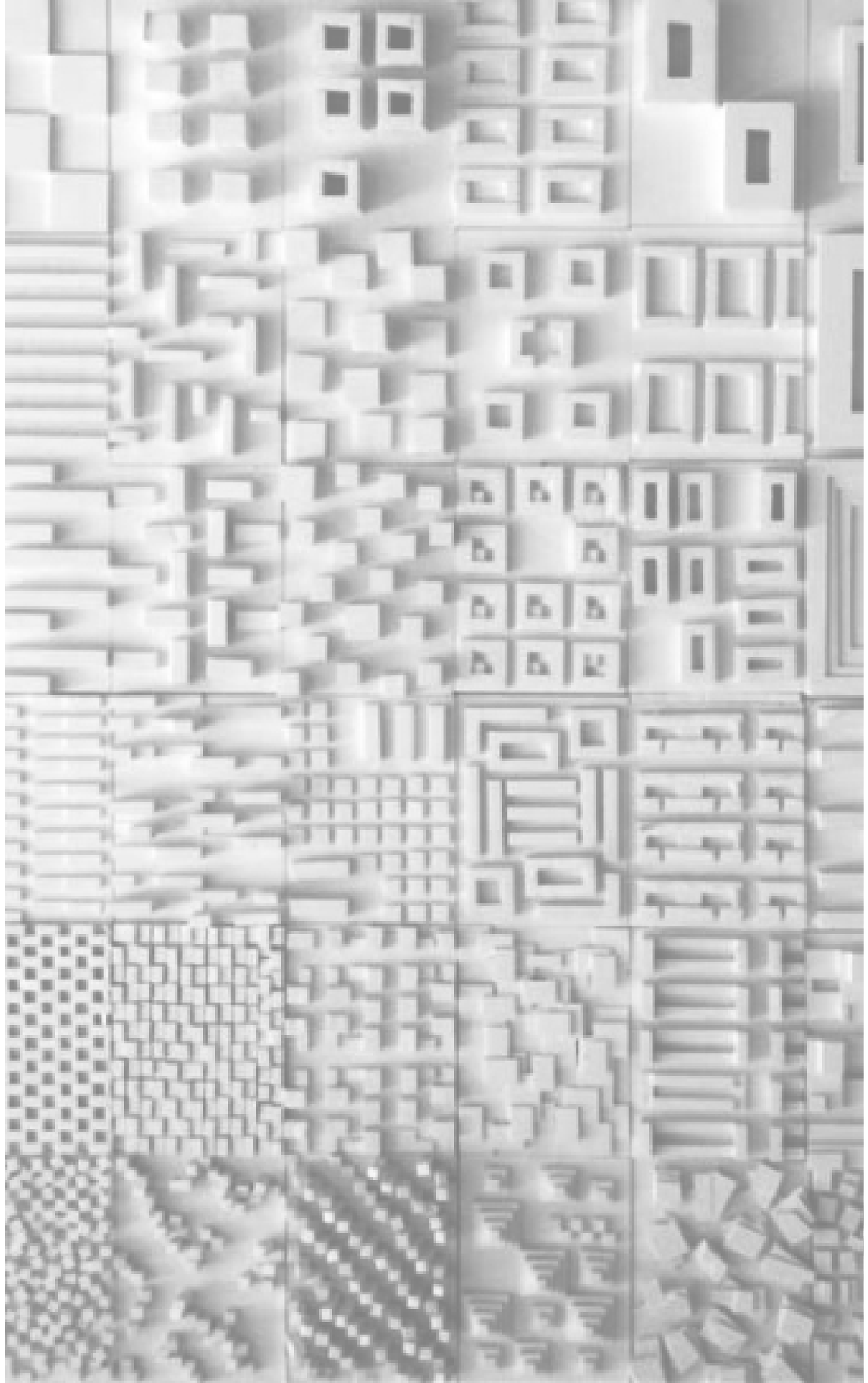
ESCUELA DE ARQUITECTURA
Y ESTUDIOS URBANOS
–
CARRERA DE ARQUITECTURA
–
2014

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

ALUMNO
GISELLE CINI STEPANCIC
TEMA
REDISTRIBUCION DEL VACIO DENTRO DE LA MANZANA URBANA

UNIVERSIDAD
TORCUATO DI TELLA



ÍNDICE

PARTE I

Pág. 3 - 16

Investigacón Comartida - Mayo 2013

Tipos urbanos (en trama) de la habitación colectiva -

Relacion delos tipos urbanos y la construccion de la identidad porteña

PARTEII

Pág. 17-28

Investigación Individual - Julio 2013

Redistribución de vacíos en la manzana urbana

PARTE III

Pág. 29-42

Aproximación Primera - Julio 2013

Redistribución de vacíos en la manzana urbana

PARTE IV

Pág. 43-61

Proyecto Final - Febrero 2014

Redistribución de vacíos en la manzana urbana

_ANEXO !

Pág. 62-67

Detalles de viviendas

PARTE I

INVESTIGACIÓN COMPARTIDA

TIPOS URBANOS (EN TRAMA) DE LA HABITACION COLECTIVA

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

CINI STEPANCIC Giselle - LARROULET María Emilia

Mayo 2013

TESIS PROYECTUAL I

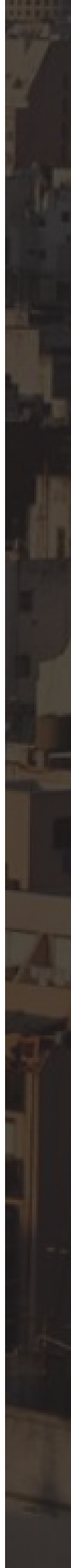
Tipos urbanos (en Trama) de la habitación colectiva

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

CINI STEPANCIC, Giselle – LARROULET, María Emilia

01/01/2013

Docentes: Francisco Liernur – Bruno Emmer – Ricardo Sergiotti



ÍNDICE

1. **MARCO TEÓRICO**

1.1. Arquitectura y tipología

1.2. Las tipologías urbanas

1. **TIPOLOGÍAS URBANAS**

2.1. El Conventillo

2.1.1. Ejemplo Conventillo

2.2. La Casa Chorizo

2.2.1. Ejemplo 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. Las Torres o edificios de Perímetro Libre

2.5.1. Ejemplo de Torres

2. **HISTORIA DEL CÓDIGO**

3.1. Contexto histórico

3.2. Digesto de 1928

3.3. Código de Edificación – 1944

3.4. Reforma del Código de Planeamiento Urbano – 1957

3.5. Código de Planeamiento Urbano – 1977

3. **CONCLUSIÓN**

4. **ANEXO**

5.1. Anexo (A)

5.2. Anexo (B)

5. **BIBLIOGRAFÍA**

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

Docentes: Francisco Liernur – Bruno Emmer – 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.[1] 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."[2], 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.[3]

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.[4] Cada tipo necesita de características genéricas que lo diferencien uno de otro, Fernando Diez llama a estas «fases»[5], 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 obsolencia de un tipo y la búsqueda de una nueva disposición. Un periodo dominado por la experimentación y la innovación tipológica: los prototipos."[6]

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"[7]. 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.[8]

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.[9]

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

2 QUATREMERE 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 QUATREMERE 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.

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 […]"[10], 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)[11]: 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 significativa entre arquitecto y sociedad a través del edificio, y, con mayor propiedad, de su carácter."[12]

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 […]"[13]. 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[14]. "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".[15]

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.

10 Ibid., Pg. 12.

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

12 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, 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.

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 […]"[16].

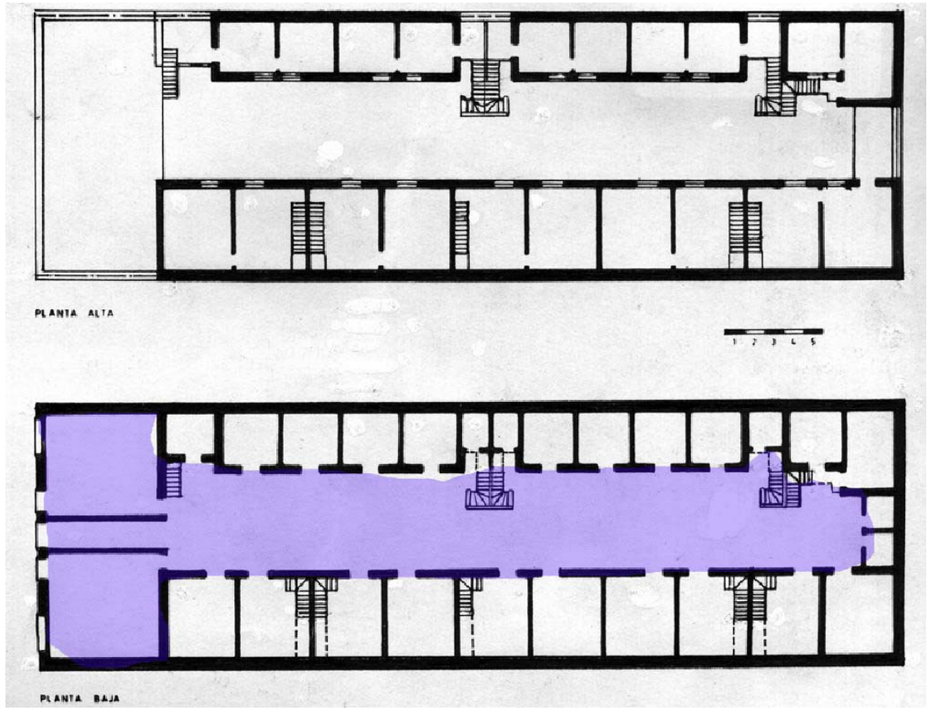
Si bien el conventillo se caracterizaba por sus pobres condiciones de higiene y alquileres abusivos, representaba, desde la perspectiva social, uno de los tipos más significativos de habitación colectiva. En una «pieza» del conventillo se desarrollaban todos los ámbitos de la vida humana, era el dormitorio 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."[17]

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 […]"[18].

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 constructivo: "[…] el ballon frame. (…) esta tecnología popular es de rápido montaje y no requiere mano de obra especializada.[19] 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, construidos por adiciones progresivas y separados por patios no tan amplios."[20]

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.

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 Gon-

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.

zales 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"[21].

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."[22]

Como mencionamos anteriormente, luego de las olas inmigratorias 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[23], una de las características más comunes es el agregado del comedor y la compartimentación 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."[24]

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."[25]

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." [26]

21 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, Pg. 7.

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

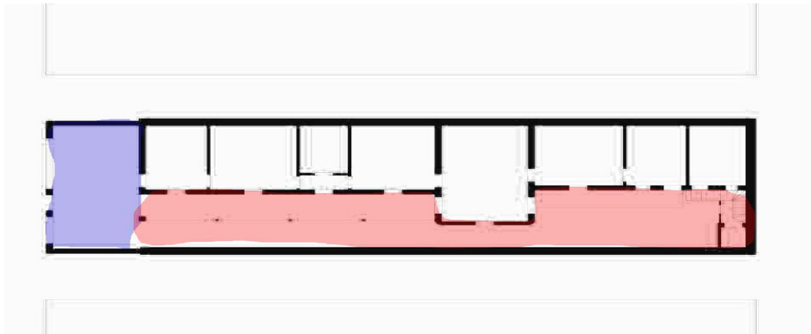
23 BORTHAGARAY, Juan. M, *Habitar Buenos Aires; las manzanas, los lotes y las casas*, "La casa Chorizo – González Podestá, Aquilino", Buenos Aires, URL:
http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar%20bs%20as/El%20reves%20de%20la%20trama-Schere.pdf, Pg. 3.

24 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, Pg. 4.

25 Ibid., Pg. 7.

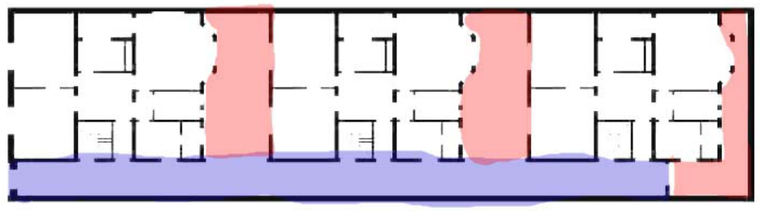
26 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 53.

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



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"[27]. Esta tipología urbana fue la más atípica de todas y llego a complementar y mimetizarse con la arquitectura de la «ciudad chorizo»[28].

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."[29]

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

27 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, Pg. 1.

28 Ibid., Pg. 1.

29 Ibid., Pg. 7.

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."[30]

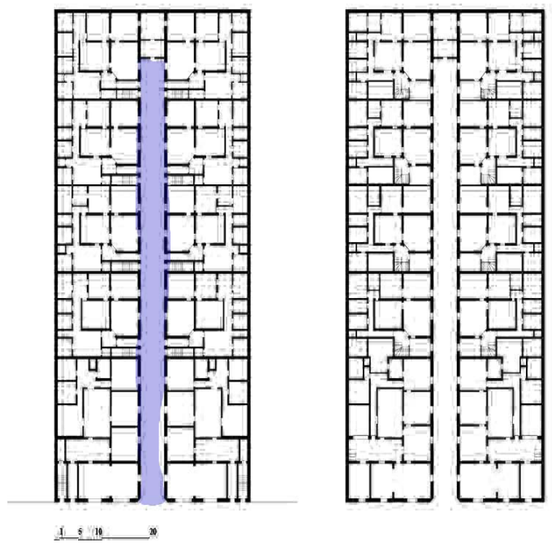
Desde el corredor, ahora público, se accedía a viviendas ubicadas en la planta baja y en caso de que hubiera en más de un piso, a través de escaleras comunes con iluminación cenital, es decir, la estructuración de la vivienda se dio a lo largo de un patio o rodeándolo, como era el caso de las casas chorizo. 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



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.

30 SCHERE, Rolando. H, *Pasajes*, Buenos Aires, Ed. 1998, Pg. 7.

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[31]. 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."[32]

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 permeable al espacio público a través de las terrazas y balcones."[33]

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.

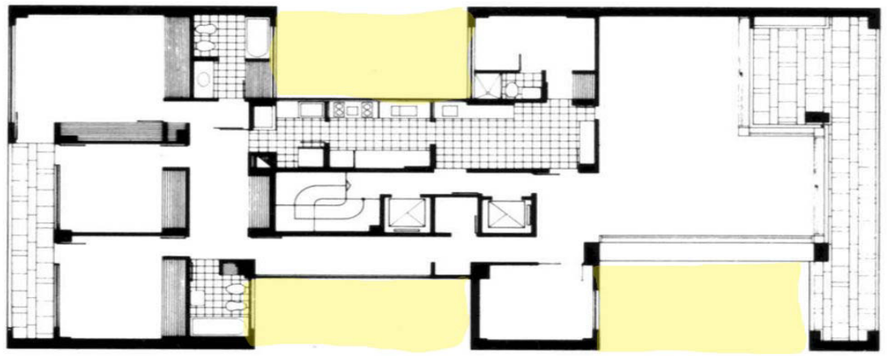
Un ejemplo de la modificación de la planta se dio en los edificios ubicados en las parcelas de esquina, "[…] se disponía de lotes de poca superficie y mucho frente sobre las calles, donde pronto se consolido como solución satisfactoria: un edificio construido en forma de "L" sobre el frente, dejando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

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"[35].

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: PSCHEPIURCA, 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.

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, 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, Pg. 188.

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."[36]

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 seria de incentivos en la forma de premios que aumentan la ocupación total a medida que el edificio se retira de las medianeras[37].

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."[38].

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»[39] que consolido 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".[40]

Otro de los factores sociales que ayudo 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 Aisenson] 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."[41]

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

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.

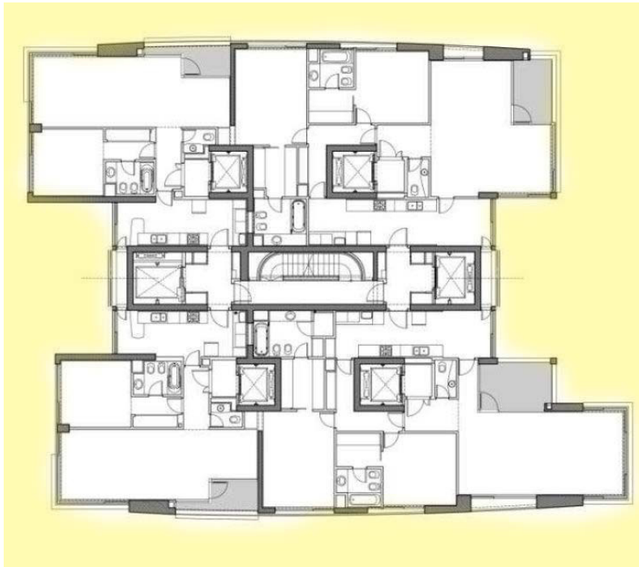
39 ALVAREZ DE TOLEDO, Fernando L., *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, Vol. 4, No. 8, "La tipología departamento y la construcción de habitar moderno: Buenos Aires (1930-1960)", Ed. Pontificia Universidad de Javerina, Facultad de arquitectura y Diseño, 2011, Bogotá, Colombia, URL:

http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V4_N8-01.pdf, 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 PSCHEPIURCA, Pablo, *presentación sobre la especificidad programática y conceptual de la vivienda colectiva "opulenta",* Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires, 2013

2.5.1 Ejemplo Las Torres o edificios de Perímetro Libre

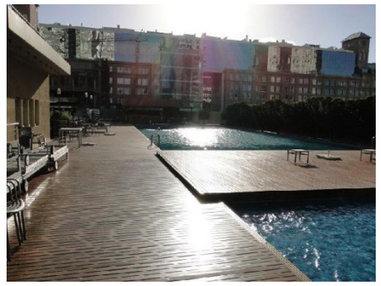


Descripción: Tipología Pasaje. Planta / Amarillo: Patio de Aire-Luz

Fuente: Elaboración Propia, en: PSCHEPIURCA, 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: PSCHEPIURCA, 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[42], la ubicación de la ciudad servía de refugio para los conquistadores. El trazado elegido fue una cuadricula 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.

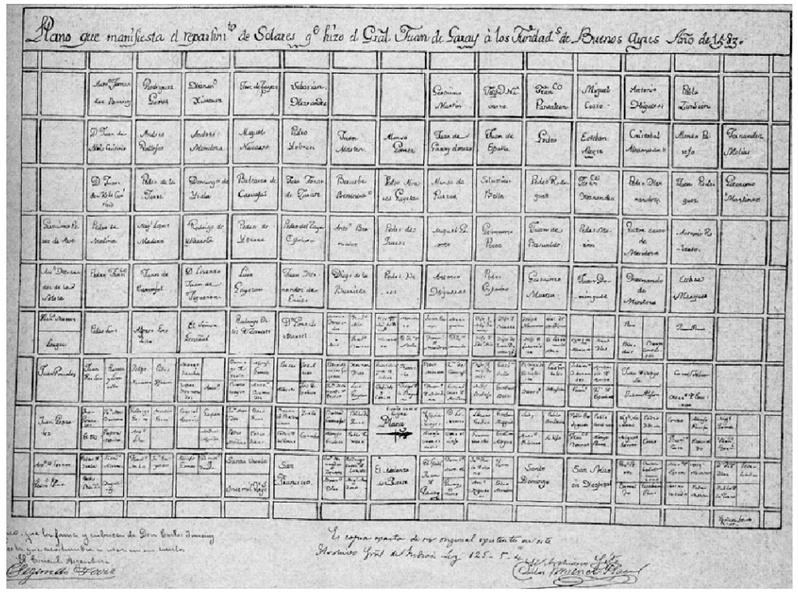
La ciudad es el entorno donde se manifiesta la cultura argentina, es decir, la manera de vivir y relacionarse del ciudadano. Mientras que las tipologías son una respuesta a las necesidades de los habitantes de tener un espacio privado (habitación), uno público (lugar de relaciones sociales) y uno de 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[43]. 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.

42 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.

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



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[44] 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."[45], 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."[46]

El digesto permitía a los constructores y arquitectos la ocupación de todo el fondo del terreno y establecía una proporción de vacio según el lote que oscilaba en el 28%[47], 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.

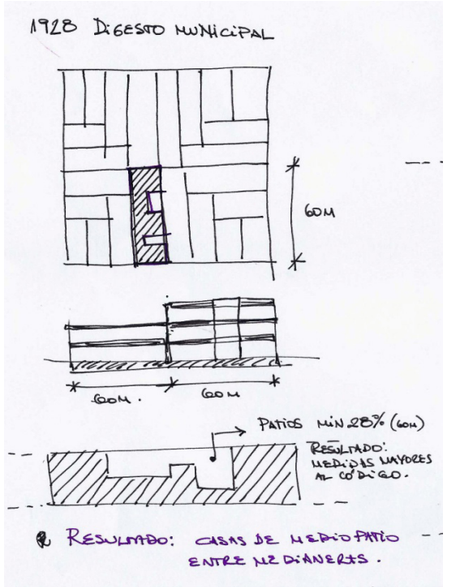
44 GUTMAN, Margarita, HARDOY, J. Enrique, *Buenos Aires 1536-2006: Historia urbana del área metropolitana*, Buenos Aires, Ed. 2007, Pg. 191.

45 Ibid., Pg. 192.

46 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, Pg. 190

47 Ibid., Pg. 190.



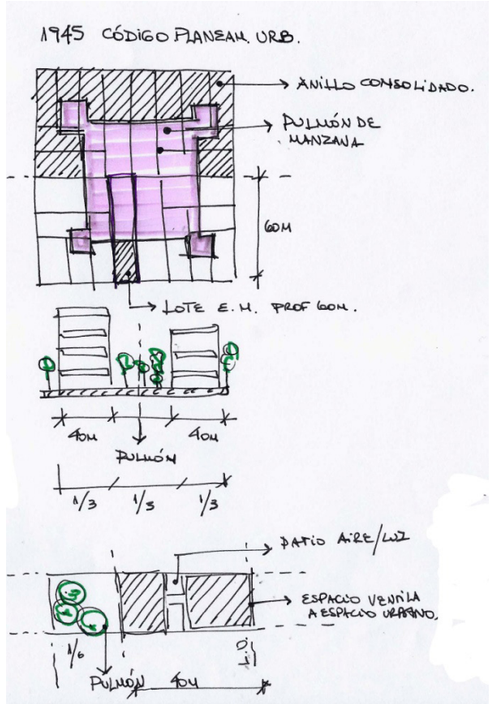
Descripción: Elaboración propia. Explicación de Digesto municipal de 1928. Implantación en manzana, corte y planta.

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

3.3 **Código de Edificación - 1944**

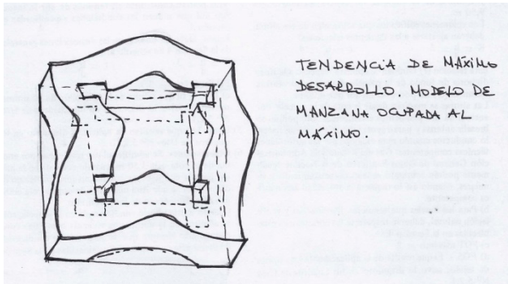
En el año 1944 se sanciono el Código de Edificación, que estableció la necesidad de generar un anillo de construcción perimetral liberando el pulmón de manzana. La normativa a su vez incremento las densidades y alturas máximas a construir. Por otro lado, el reglamento implicó una incidencia negativa para los lotes de mayor profundidad, ya que el espacio cedido para el pulmón llego 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.[48] "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"[49]

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". [50]



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



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

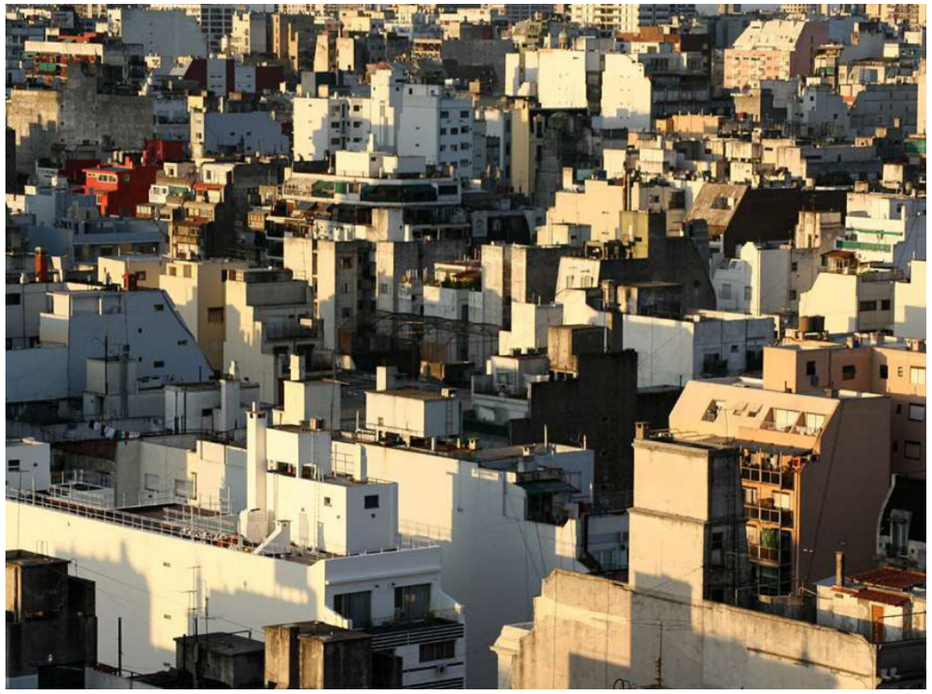
Fuente: DIEZ, Fernando E., Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996,

48 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, Pg. 191.

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

50 PSCHEPIURCA, 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: PSCHEPIURCA, 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**

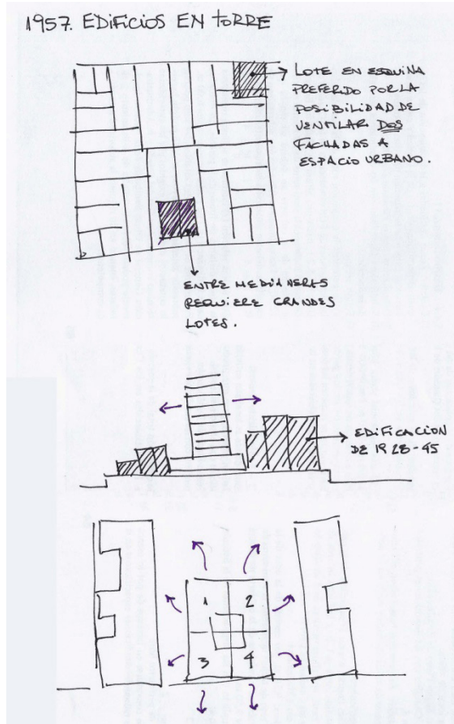
La implementación de la «Ley de Propiedad Horizontal» en el año 1948, durante la política peronista, tuvo como objeto estimular a los inversores privados en la construcción de viviendas y democratizar el acceso a la propiedad inmueble. Gracias a la sanción de esta Ley se logro resolver el problema que 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[51] se permite mayor altura.

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

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



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

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.[52] Se premia con un mayor F.O.T. el que tanto los E.E.M.77 como los E.P.L.77[53]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."[54] 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

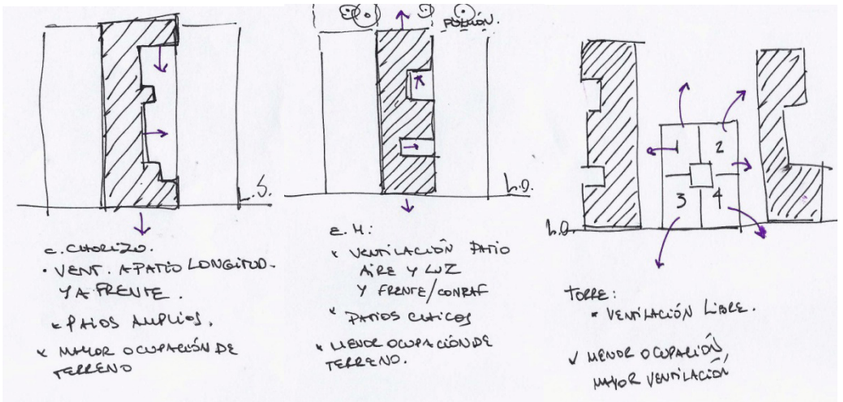
b) "La disminución de densidad permitida impediría el completamiento del tejido existente en vastos sectores de la ciudad, y desperdigaría ese potencial constructivo a otros sectores de baja densidad y tejido homogéneo, destruyendo la homogeneidad tipológica de la ciudad."[55]

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

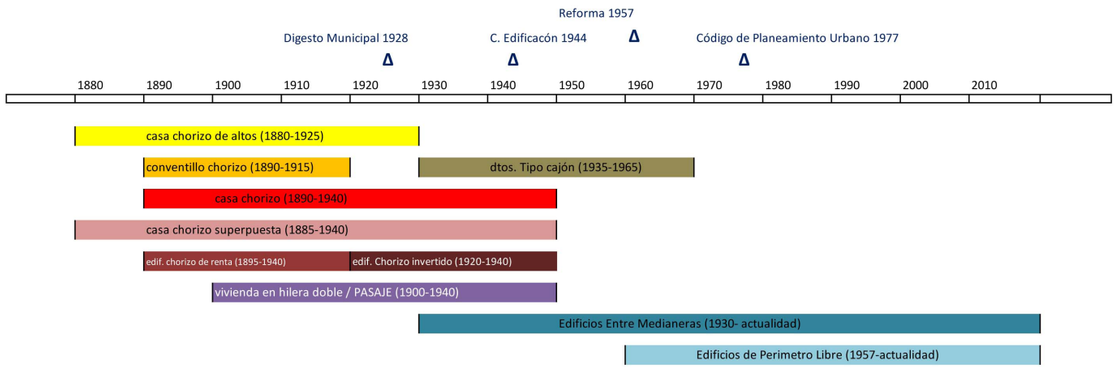
54 DIEZ, Fernando E., *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Ed. Belgrano, 1996, Pg. 120.

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



Descripción: Elaboración propia. Linea 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[56], la percepción de la vivienda y el comportamiento en ella son elementos culturales cambiantes y constantes a la vez."[57]

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.

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 menciono 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.

5.1. Anexo (A)

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. (Emilia Larroulet)

5.2. Anexo (B)

Como resultado de la investigación, me interesa examinar el carácter físico-espacial de las tipologías del conventillo y del pasaje ya que estas formulan una respuesta arquitectónica flexible e introvertida. Enfatizaría el carácter versátil que genera el vacío interior, ya que funciona como conector espacial, funcional y físico y sus distintas disposiciones dentro de la manzana. (Giselle Cini)

---

56 LONDOÑO, Alicia, "La casa soñada" en SARQUIS, Jorge, Compilaciones, *Arquitectura y modos de habitar*, Ed. NOBUKO, Buenos Aires, 2006, pg. 93-104

57 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, Pg. 193.

6 BIBLIOGRAFÍA

- 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
- 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

PARTE II

INVESTIGACIÓN INDIVIDUAL

TIPOS URBANOS (EN TRAMA) DE LA HABITACION COLECTIVA

- Redistribución de vacíos en la manzana urbana -

Julio 2013

ÍNDICE

1. ELEMENTOS TIPOLÓGICOS EN TRAMA

1.1. La Manzana

1.1.1. Disposición de Edificación sobre manzana- Anexo

1.2. Edificios

1.2.1. Tipologías edilicias – Anexo

2. VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

2.1. Medio ambiente y la ciudad

2.2. Iluminación

2.3. Ventilación

3. BIBLIOGRAFIA

RESUMEN

En los siguientes párrafos se investigan distintas características y formas de tipologías edilicias y de cómo ellas ocupan la manzana. A partir de ello se analizaran como las anteriores se relacionan con el medio ambiente y los recursos necesarios- ventilación e iluminación- para lograr un buen balance entre lo construido y el espacio libre.

Palabras Clave: tipología urbana - grilla - trama – pulmón de manzana – vivienda – patios – volúmenes – lleno – vacío.

1 ELEMENTOS TIPOLÓGICOS EN TRAMA

1.1 TRAMA URBANA

Léon Krier, cita a J. F. Geist (en: "Passagen") para explicar que la ciudad como un sistema de espacios es remplazada por un sistema de cuerpos.[1] La ciudad es un sistema complejo de construcciones que se desarrolla a lo largo de la historia dando como resultado un complejo espacio continuo. La historia urbana y de la arquitectura refleja la historia de la evolución de las tipologías edilicias en cuanto a dimensiones espaciales, espacios logrados, tipos de construcción, materiales y conceptos de la época. *"The physical and spatial unity of the traditional city is understood as a result of the maximal interaction of these types."*[2]

Los elementos tipológicos, asociados unos con otros dentro de la trama, generan el espacio urbano donde se desarrollan las actividades. Como expone Lilia Maure, el tipo es constante y está definido por las necesidades del ser humano, siendo una respuesta a los requerimientos funcionales, volumétricos y estéticos.[3] Las manzanas componen la trama, las cuales constituyen un organismo autónomo de distribución formado por las calles. *"The building block is either the instrument to form streets and squares or it results from a pattern of streets and squares."*[4] La grilla urbana a lo largo de la historia fue creciendo para conformar las urbes.

1.2 LA MANZANA

La manzana de la trama urbana cuadrada se subdivide en lotes los cuales reciben la construcción edilicia. Como expone la arquitecta e historiadora Marina Waisman, esta trama es *"apropiada para recibir* ***patios que puedan ocupar toda la longitud del lote profundo****, pero poco apta para recibir solamente* ***edificación periférica*** *puesto que, o bien la* ***tira edificada es excesivamente ancha para el concepto de "frente y contra frente", o el corazón de manzana es excesivamente grande.*** *Esta correspondencia entre tipología edilicia y morfología urbana puede expresarse como* ***"una ley de agrupación implícita" en el tipo edilicio****.* [5] Las construcciones se sientan sobre terrenos profundos y estrechos que implica una fachada angosta lo cual no es suficiente para iluminar y ventilar todos los locales interiores.[6]

"(La ciudad) Es un organismo que tiene su proceso de desenvolvimiento, pero su crecimiento está determinado ***por normas rígidas establecidas por el pasado****."* [7] Las manzanas que conforman el tejido urbano están regidas por el código que limita el crecimiento en altura y establecen lugares mínimos de ventilación e iluminación, dado que la superficie de ocupación de suelo está restringida desde la línea municipal a su fondo, a un cuarto de la manzana, quedando como recurso el mayor aprovechamiento de suelo construido para que sea rentable. *"El estudio de los* ***reglamento****s edilicios, que supuestamente racionalizan el proceso de crecimiento, en realidad fijan las* ***condiciones mínimas y máximas de construcción, higiene, patrón estético,*** *(…)."* [8]

Maurice Cerasi manifiesta que las **tipologías arquitectónicas están objetivamente compuestas por elementos per-**

---

1 KRIER, Léon, "The Reconstruction of the City", *Rational Architecture: The Reconstruction of the European City*, Bruselas: Archives d'Architecture Moderne, 1978. URL: http://stuff.mit.edu

2 KRIER, Léon, "The Reconstruction of the City", *Rational Architecture: The Reconstruction of the European City*, Bruselas: Archives d'Architecture Moderne, 1978. URL: http://stuff.mit.edu

3 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

4 KRIER, Léon, "The Reconstruction of the City", *Rational Architecture: The Reconstruction of the European City*, Bruselas: Archives d'Architecture Moderne, 1978. URL: http://stuff.mit.edu

5 Marina Waisman

6 W. Acosta

7 ACOSTA, Wladimiro, "Urbanismo y Arquitectura", Revista Nuestra Arquitectura, Buenos Aires, Julio 1931

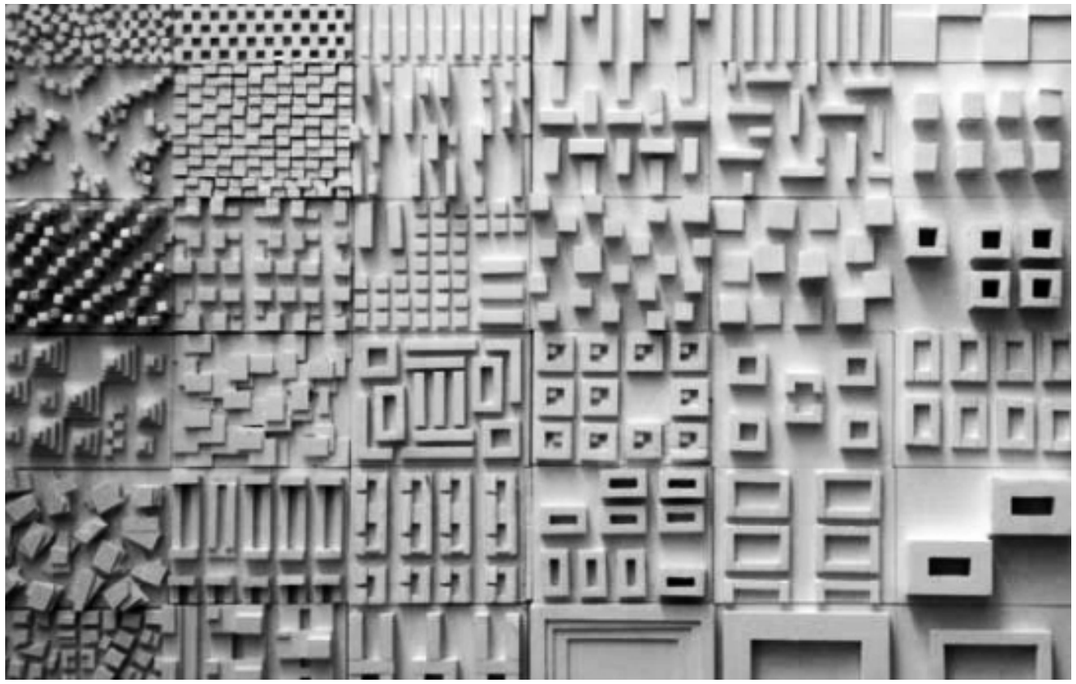
8 Pablo Pschepica

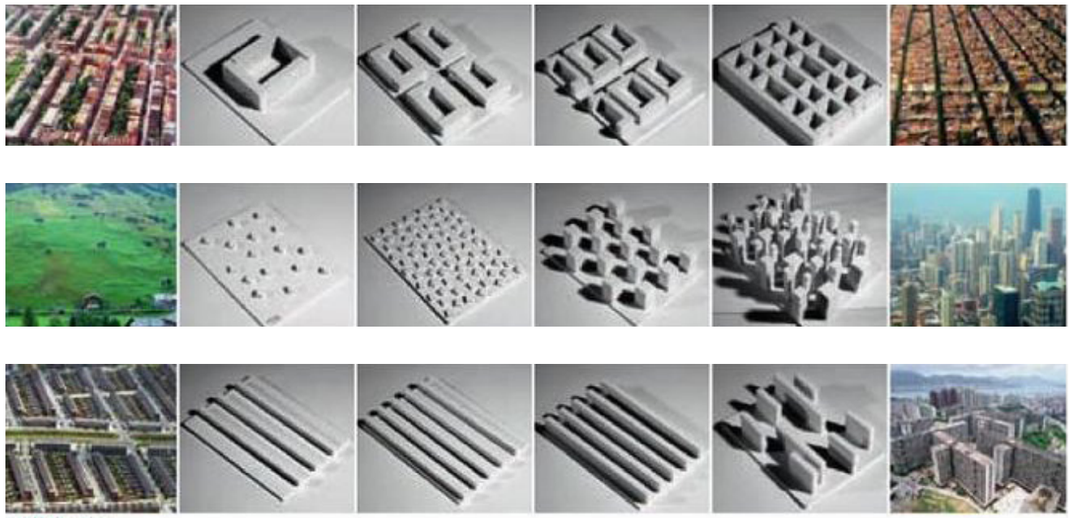
manentes: la implantación general, el carácter ambiental global y su estructura lingüística. A su vez, por la articulación de los elementos como la distribución de las piezas internas y el uso de los distintos locales. La **evolución de la "forma" de vivir** es un proceso largo y complejo que conduce a un **salto repentino de calidad en la tipología, logra un** cambio general de los objetivos y de las direcciones contrapuestas para la tipología.[9] *"Once a type has been established, it's very success and its constant repetition generate certain meanings, symbolism, and expectations, which contribute substantially to the idea and continuity of the type, forming a self reinforcing system. This typological idea is slowly embedded in cultural understanding of what it means to inhabit and use the space, and what activities can be performed there and what cannot."*[10]

1.2.1 Disposición de Edificación sobre manzana- Anexo

9 CERASI, Maurice, El espacio colectivo de la ciudad, Oikos-Tau ed., España, 1990 (trad: Ada Llorents), pg. 30

10 CASE SCHEER, Brenda, *The evolution of urban form: typology for planners and architects,* 1951, pg. 32





TIPOLOGÍAS DE MANZANA

MANZANA CUADRADA

Lotes angostos y profundos.
Hay variantes de distintas longitudes.
Ej: Barcelona, Buenos Aires

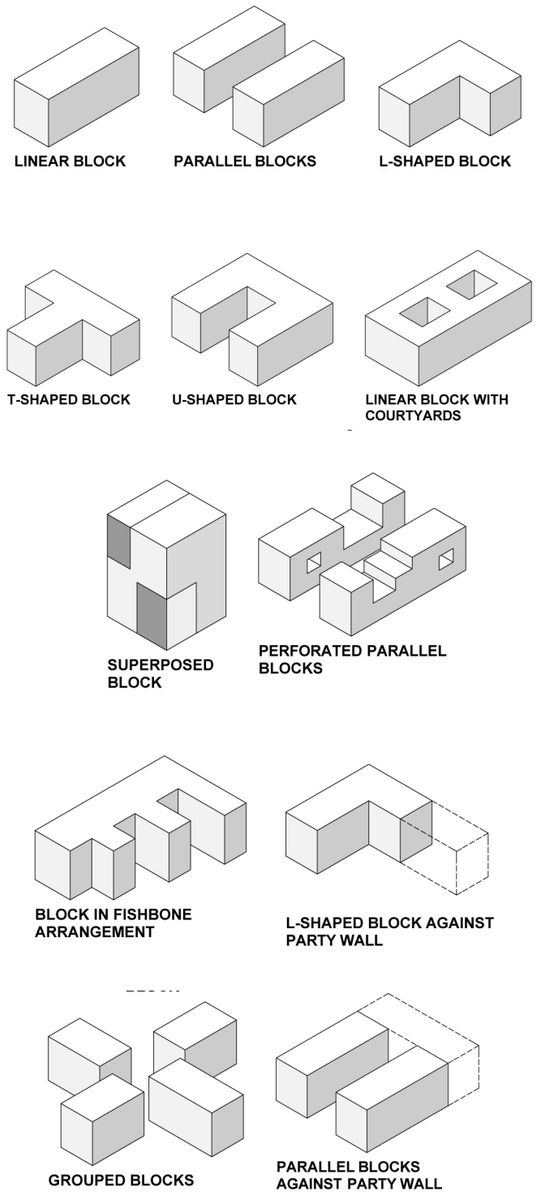
MANZANA RECTANGULAR

Lotes con grandes posibilidades de ser pasantes.
Algunas variantes tienen corredores como calle secundaria.
Ej: Manhattan, Boston

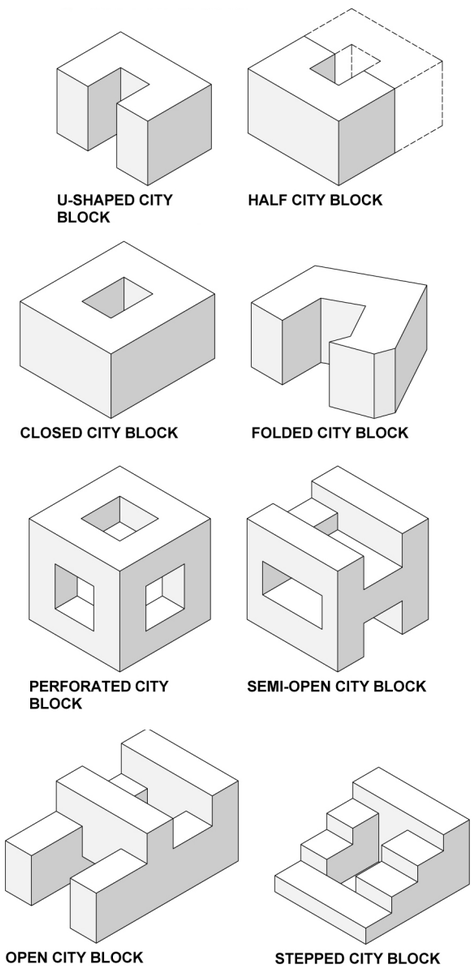
MANZANA IRREGULAR

Determinada por la tipografia de la zona. Generalmente no son planificadas.
Ej: Roma, Zurich

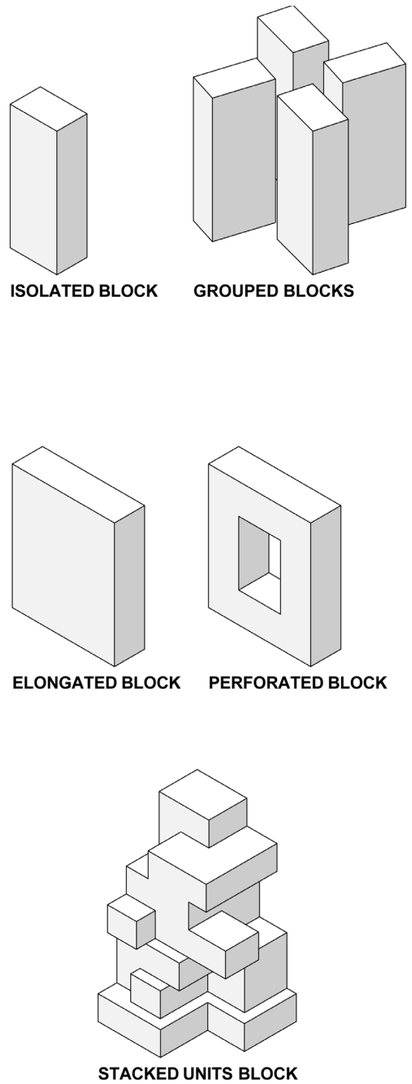
BLOQUES



BLOQUES URBANOS



EDIFICIOS EN ALTURA

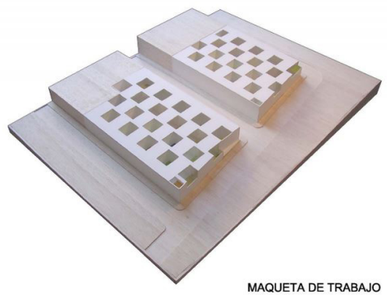


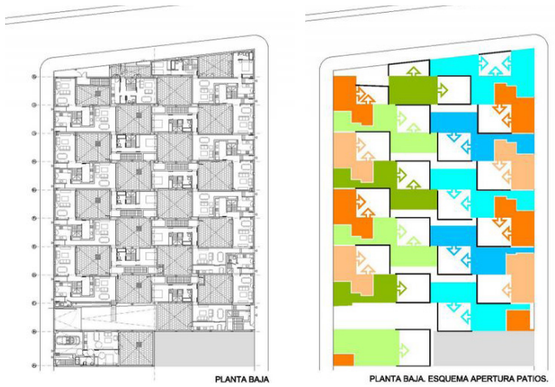
1.3.1 Tipologías edilicias – Anexo

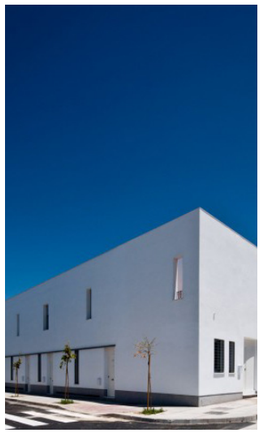
Todas las tipologías urbanas se desarrollan dentro de la trama. Las distintas ciudades del mundo se desarrollaron a partir de su topografía e historia social, económica y política; cada una a su propia velocidad, y a veces con ayuda de planeadores urbanos. Se pueden distinguir las siguientes formas de ocupación de los edificios en las manzanas:

EDIFICIOS “ALFOMBRA”

Altura baja, buena ventilación natural







39 Housing Program, Jerez, España. José Soto García.

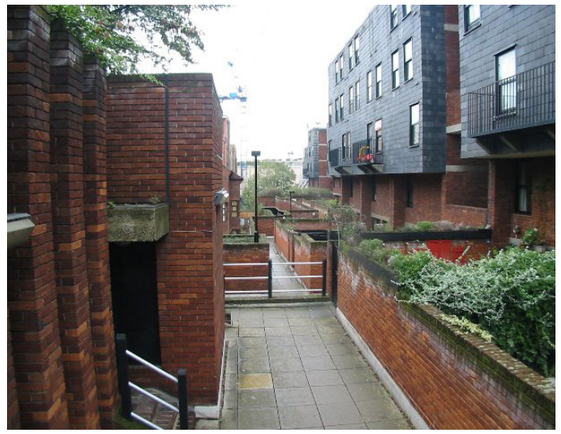
EDIFICIOS CON BOW WINDOW

Para climas frios, oprimizacion de luz natural. Generalmente en terrenos cortos.

Back Bay houses, Boston, MA

EDIFICIOS CRUZADOS “ESPALDA CON ESPALDA

Duplex o Massionettes. Ventilación cruzada, dos visuales y orientaciones.



Marquess Road, Islington, UK, Darbourne & Darke, 1971

TIPOS EDILICIOS

BLOQUES DELIMITADORES DE MANZANA

Son edificios que cierran un lado de una manzana. Pueden o no rellenar un hueco.El edificio tiene dos posibilidades de orientación: hacia la calle o hacia el patio de la manzana. Poca iluminación en PB y contaminación sonora.

HUECOS URBANOS

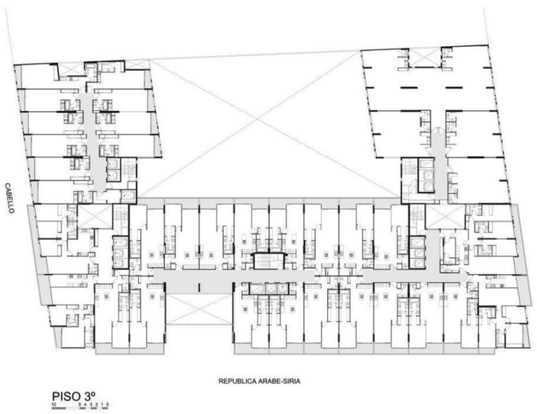
Es el tipo edilicio que tiene más restricciones. Se limita a jugar con las variables del ancho y profundidad del lote.

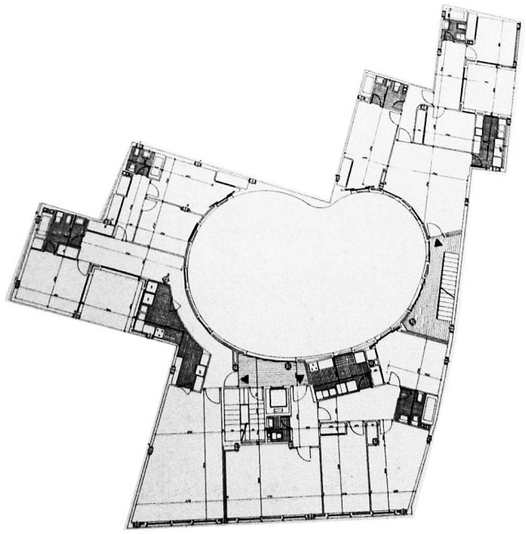
EDIFICIOS EN ESQUINA

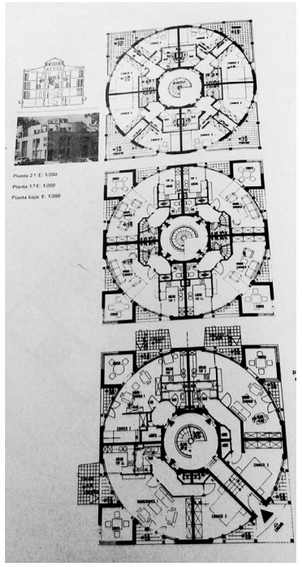
Están condicionados por las codificaciones de cada manzana. Tienen dos frentes a la calle con un posible tercero a un patio de aire y luz. La simetría de la esquina sugiere varias soluciones posibles. 1. La caja de escalera actúa como bisagra, tanto del lado de la calle como en el patio. 2. Acceso a través de dos cajas de escalera, donde cada ala del edificio tiene su propia caja. 3. Grandes superficies de vivienda. 4. Dos viviendas simétricas con respecto a un eje diagonal.

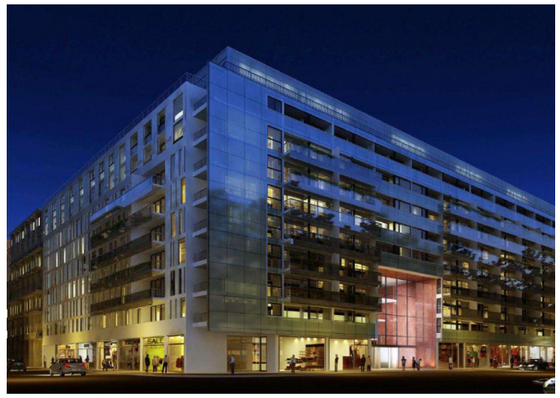
VILLAS URBANAS

Es una tipología mixta donde se pretende alcanzar las ventajas de la vivienda unifamiliar aislada, es decir, la proximidad a un jardín, baja densidad de habitantes, intimidad, entre otras. Es un edificio plurifamiliar situado en contexto urbano de morfología abierta, en esta tipología existe la posibilidad de orientar las unidades hacia los cuatro lados.



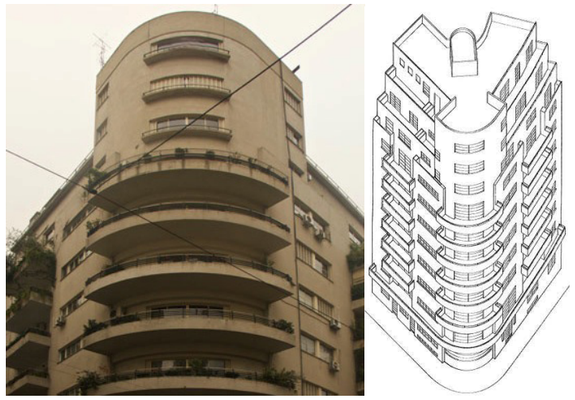






Palacio Bellini, CABA, Buenos Aires, Argentina. Estudio Aisenson.

Vviviendas en Maria Coronel, Sevilla. Cruz y Ortiz.



Edificio Minner, CABA, Buenos Aires, Argentina. Jorge Kalnay, 1934

Berlin-Tegel, Am Tegeler Hafan, 16 A, Alemania. Antoine Gumbach.

TIPOS EDILICIOS

BLOQUES LINEALES AISLADOS

Esta tipología no tiene limitaciones de los edificios linderos. El bloque se dispone de manera que se obtengan las mejores condiciones de orientación. Tiene como restricción que la parcela sea lo suficientemente grande para permitir su libre posicionamiento. (Orientación E/O permite una gran profundidad de edificación mientras las N/S es menor). Como módulo urbano este contiene un gran número de viviendas. La incorporación de instalaciones comunes (garajes, comercios, etc.) es económicamente razonable debido al tamaño de los edificios. Sin embargo, las amplias zonas verdes logradas entre los bloques son generalmente "zonas de nadie", a menos que se adjudiquen como jardines privados a las viviendas en planta baja.

TORRES RESIDENCIALES

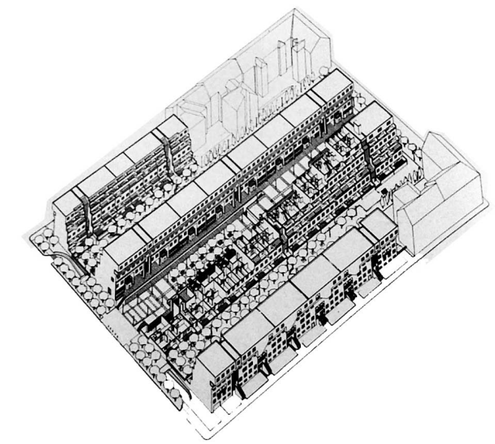
Son edificios desarrollados en altura. Su orientación es a los cuatro puntos cardinales y ventilan libremente, las viviendas pueden agruparse en torno a uno o mas nucleos dependiendo la cantidad de departamentos por piso. Las vistas logradas generan un plus en la calidad y las dependencias comunitarias suelen estar integradas. El uso de los espacios verdes es problemático debido a las fuertes corrientes de viento generadas.

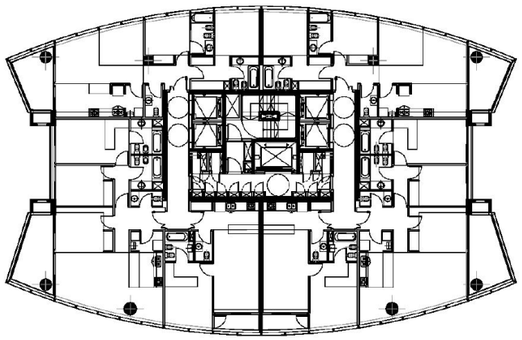
CASAS ATERRAZADAS

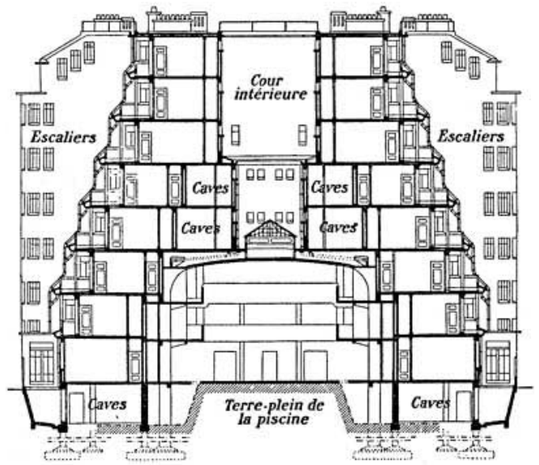
La casa aterrazada "natural" está situada sobre un desnivel con iluminación y ventilación por uno de sus lados. La segunda variante es el "edificio colina" donde las terrazas son descendentes sobre ambos laos y en el espacio oscuro interior se ubican servicios como el estacionamiento. Otra variante es la casa aterrazada de una sola vertiente donde en este caso so ubica el acceso en la zona de sombra y se aterraza al lado soleado.

BLOQUES AISLADOS DE VOLUMETRIA LIBRE

Es una variante del bloque lineal aislado. Este puede adoptar formas sinuosas o arracimadas. Las formas de estas plantas se logran acoplando fragmentos que se giran en cada caso hacia la orientación mas favorable, los espacios exteriores adoptan formas de patios. La intención de esta tipología es de crear formas y plantas urbanas que no dependan de una tipología especifica de calle, pero si de la eficiencia de la iluminación, ventilación y vistas. Un problema que tienen es la falta de zonas de transición entre lo público y lo privado, el escaso uso de los espacios verdes. Este suele integrar un sistema completo de caminos, cajas de escalera, terrazas y patios.







Weigl-Gasse, Viena, Wilhelm Holzbauer & Christoph Thetter, 1974-80

Beruti 4690, CABA, Buenoos Aires, Argentina. Estudio Aisenson.

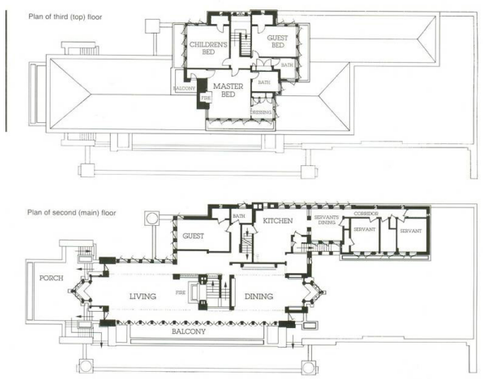
Les Amiraux, Paris, Henri Sauvage

Habitat 67, Montreal, Moshe Safdie, 1967

TIPOS EDILICIOS

CASAS UNIFAMILIARES AISLADAS

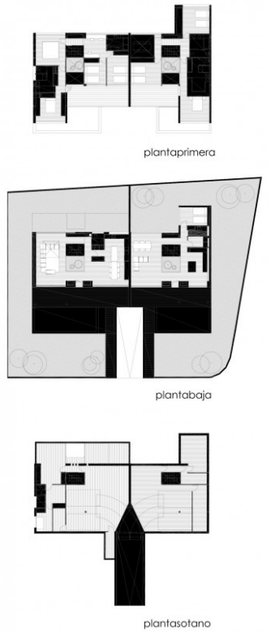
Considerada la forma de alojamiento más deseable. Es un terreno privado con entrada privada. Ofrece la libertad del diseño a medida, pero tiene mayor costo.



Robie House, Chicago, IL. Frank Lloyd Wright, 1909

CASAS PAREADAS

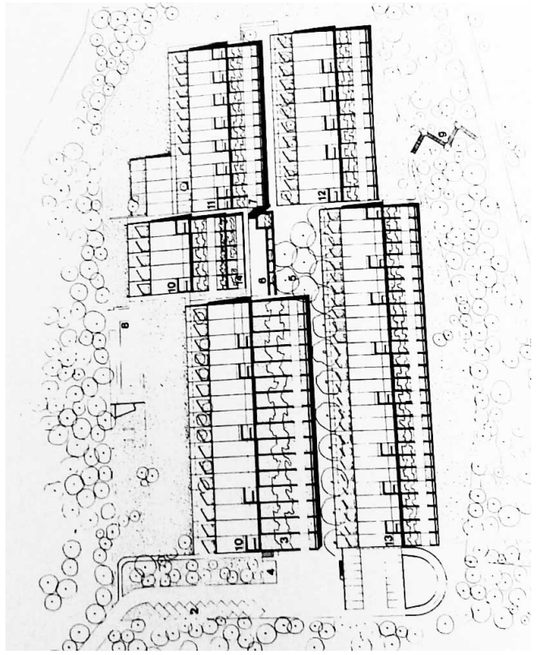
Estas son un caso especial, no se proyectan a gusto de los residentes, sino que se compran una vez construidas (como las casas en hilera). Estas ofrecen servicios similares a las casas unifamiliares como jardín, cochera privada, y plantas con optimas condiciones de ventilación e iluminación. Son casas que comparten una medianera.



6 Viviendas Pareadas y 1 vivienda Aislada, Rocafort, Valencia, España, Arq. Antonio Altarriba Comes

CASAS EN HILERA

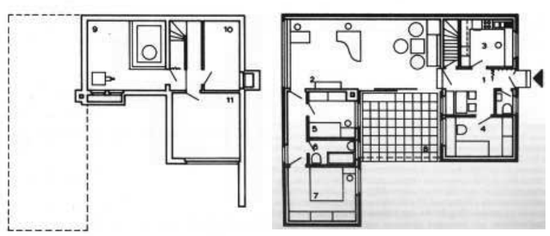
En esta tipología el espacio exterior se limita a una zona pública o semipública frente al edificio y al pequeño jardín privado posterior.



Herrenschwaden (Berna), colonia Halen, Atelier 5, 1955-61

BARRIOS RESIDENCIALES/ ORDENACIONES DENSAS DE POCA ALTURA

Este grupo es heterogéneo ya que comprende diversas formas de construcción.



Karlsruhe, Austria. Reinhard Gieselmann, 1961

TIPOS EDILICIOS

CONVENTILLOS

El conventillo o casa de inquilinato, buscaba el máximo aprovechamiento de la parcela para obtener la mayor renta de inversión inmobiliaria. 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 Según Margarita Gutman "[...] cada cuarto de estos es un pandemónium donde respiran, contra prescripciones higiénicas del organismo mismo, cuatro, cinco o más personas."

CASA CHORIZO O 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. Es 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.

PASAJES

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" . Esta tipología urbana fue la más atípica de todas y llego a complementar y mimetizarse con la arquitectura de la «ciudad chorizo» .
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. 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.

EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

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. Tiene vagas condiciones de iluminación y ventilacion natural debido a los pequeños patios de aire y luz y lotes angostos.

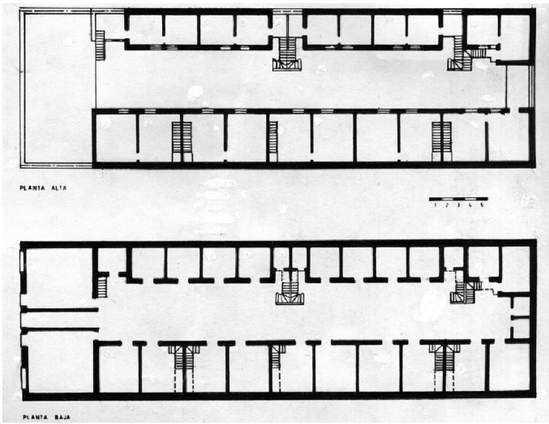
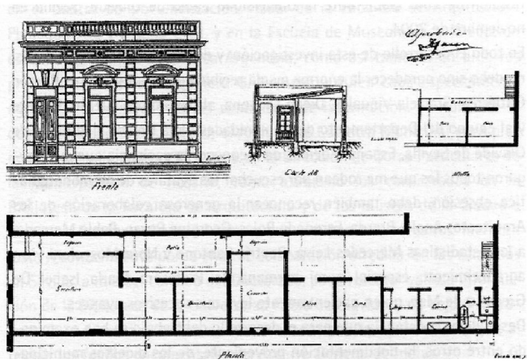
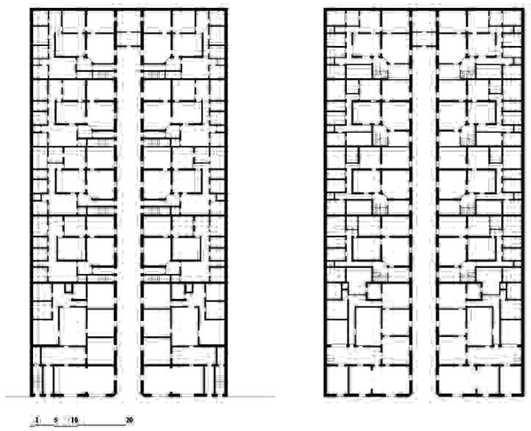
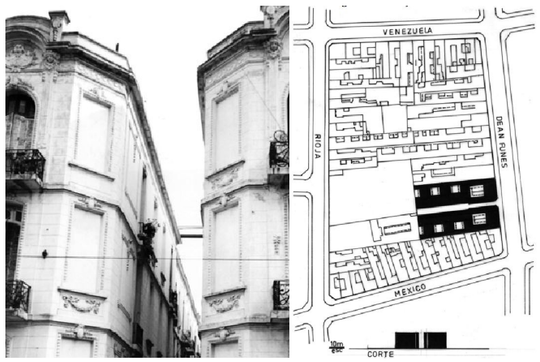


Foto: Rolando Schere

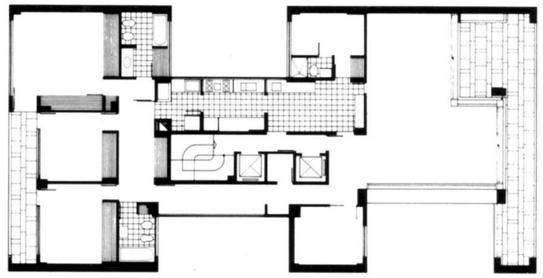


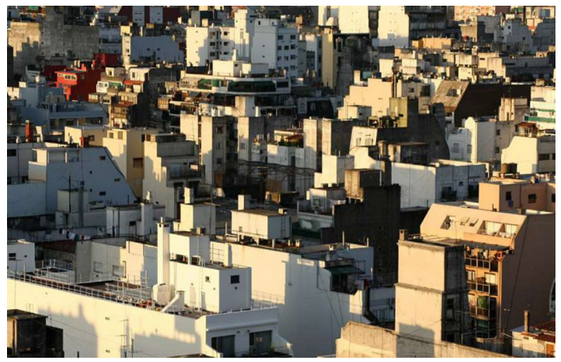
Tipología Casa de medio patio





Pasaje Verdier, Buenos Aires, Arg





Superior: Estudio Aisenson, Bienos Aires

2 VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

2.1 MEDIO AMBIENTE Y LA CIUDAD

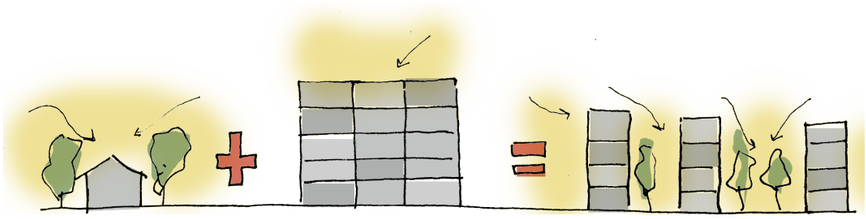
A partir del capitalismo, se ha prestado atención en aprovechar la superficie de construcción para vender y rentar, más que asegurarse de la salubridad de los espacios. Según Friederike Schneider, el espacio exterior de las viviendas y espacios exteriores comunes han sido reducidos, siendo de escaso interés para los habitantes. Los volúmenes edificados con sus patios anteriormente abiertos, comenzaron a ser tapados por medianeras, convirtiéndose en agujeros/huecos que son inapropiados para proporcionar ventilación e iluminación natural. [11] Esto lleva a la mala higienización de los locales y a una desvalorización funcional y económica de los edificios y los terrenos. Por otro lado, las áreas mínimas de estos patios no permiten el carácter colectivo que una vez tuvieron y se limitan solamente a funcionar vagamente como huecos de aire y luz.

Las tipologías de vivienda investigadas tienen relación directa con los espacios exteriores. Estos son de suma importancia para garantizar espacios habitables salubres, con la menor cantidad de agentes externos – como electricidad, gas, y otras energías – para generar el confort necesario. El sociólogo y urbanista **Norbert Schmidt-Relenberg** propone **"abrir "la vivienda**, para **establecer contacto con y desde la vivienda** hacia el exterior por medio de puertas y ventanas.[12] El contacto con la naturaleza es de suma importancia para la salubridad humana, y es por eso que se comienza a tomar como premisa para el diseño edilicio. *"La **aparición de una tipología residencial** con caracteres propios, con un particular cuidado por los espacios interiores y las r**elaciones con los espacios verdes, con la luz solar, es un proceso característico de la época modern**a, relativamente nuevo (…)."*[13]

A su vez, dentro de las viviendas se prefiere que los locales estén ventilados e iluminados naturalmente, dado a la economía de la sustentabilidad energética. Wladimiro Acosta era un precursor del aprovechamiento natural del clima de la región. Este, investigó la manera de proyectar del arquitecto en relación al clima y a los fenómenos sociales. ("La nueva arquitectura"). Este planteaba que los fines de la nueva arquitectura debía aprovechar al máximo las conquistas de la ciencia contemporánea para la vida cotidiana del hombre y la ampliación del dominio radical del hombre sobre el mundo que lo rodea, mediante una reforma radical de su vivienda.[14]

Acosta determino una formula donde posibilita al hombre una buena adaptación con su entorno.

Vivienda + Naturaleza, o sea vivienda + (paisaje + clima)[15]



Descripción: Tipología casa aislada + Tipologia urbana = Tipologia eficiente

Fuente: Elaboración Propia

Las construcciones deben estar adaptadas a las características climáticas locales para ser eficientes y colaborar con la salubridad de los espacios habitables. El trazado urbano existente, junto con los códigos, imposibilitan este resultado. *"Por ignorancia, por indiferencia o por malicia, el esquema colonial – la manzana cuadrada rodeada por calles estrechas - es adoptado y perpetuado como norma, se abren **calles de ancho insuficiente para el asoleamiento de las casas y para el tránsito**. **Se subdividen las manzanas** en lotes sin preocupaciones por **la orientación** de las viviendas a edificarse, lo que previamente determina la existencia de algunas mal orientadas. **Con el objeto de crear parcelas mínimas, y por lo tanto más fácilmente vendibles y más lucrativas**, forman lotes estrechos y demasiado profundos, especie de tajos."*[16]

Las codificaciones determinaron que el pulmón de manzana era necesario para que la ciudad respire. "*El concepto difundido en nuestro medio de que los espacios verdes representan **<<pulmones de la ciudad>>**, aunque puede servir de hipérbole urbanista de gran e efecto retorico, constituye, **en realidad**, una comparación inexacta y exagerada y no da idea cabal de la verdadera función de las zonas arboladas. (…) **Las verdaderas funciones** de los espacios verdes en una ciudad , es decir dentro de una zona de "clima urbano", son esquemáticamente dos: una de **higiene física**, como reguladores de la **temperatura y humedad y movimiento del aire**, destinados a mejorar las condiciones ambientales restablecer, en lo posible, las características naturales del clima de la región.; otra de **higiene mental** a la vez que **física**, como **lugares de reposo**, de relajamiento muscular y sedación nerviosa, de amplia perspectiva sin edificios para los agitados habitantes de la urbe, y de asoleamiento, de recreación, de juegos, de deportes para los niños y adultos que los necesitan.* [17]

El medio ambiente satisface y ofrece diversas necesidades básicas del hombre. "El agua, el aire y la luz del sol, son algunos de los elementos que lo componen y sin los cuales no podría existir vida alguna sobre la tierra. Además de ser el medio del que los seres vivos dependen para vivir, también ha sido un factor de producción para el desarrollo de la humanidad, pues, desde siempre, el ser humano se ha valido de sus elementos y componentes en interacción para sobrevivir y desarrollarse."[18] En el marco de la interacción entre la naturaleza y el ser humano, se constituyeron las sociedades y las normas de comportamiento de los individuos. "En lo que se refiere concretamente a las disciplinas tales como el urbanismo, la arquitectura y el diseño, que tienden a conciliarse e integrarse con el medio ambiente natural, se están dando muchos cambios en la concepción de las mismas, pues deben ser vistas ahora como tecnologías blandas, ya que manejando de una forma adecuada el diseño de los asentamientos y de las edificaciones, se incidirá de una forma menos dramática sobre el medio ambiente natural y se podrá contrarrestar los efectos tan nocivos que provoca la contaminación de áreas urbanas."[19]

Las ciudades exigen una máxima eficiencia de los agentes que la componen y de los actores que la habitan. Como manifiesta John Habraken, *"[…] the built environment comprises not only physical forms – buildings, streets, and infrastructure – but also the people acting on them. If built environment is an organism, it is so by virtue of human intervention: people imbue it with life and spirit of place. As long as they are actively involved and find a given built environment worth renewing, altering and expanding, it endures."*[20] Según Acosta, la escasez de interacción con la naturaleza disminuye las posibilidades de descanso el hombre y las ocasiones para recuperar energías para el trabajo del día siguiente. "*En la nueva arquitectura, **los factores técnico-económicos,** a pesar de toda su importancia, tienen que estar **subordinados al factor biológico social**. **La vivienda** es ante todo un **instrumento al servicio del hombre."***[21] Es por esta razón que el arquitecto enfatiza en las posibilidades bioambientales de las ciudades analizando el solsticio y el clima de la ciudad.

*"El grado en el que los espacios verdes **atemperan** las condiciones físicas del ambiente depende de su trazado y de su tamaño. (…) De modo que, para **contrapesar en forma especial el efecto de "microclima"** los espacios verdes deben tener cierta extensión y **formar entre si un sistema orgánico** y continuado."*[22]

11 ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Ciudad: problemas de la arquitectura contemporánea*, 1936

12 SCHNEIDER, Friederike, *Atlas de plantas: Viviendas*, Ed. Gustavo Gili, 2000-08

13 CERASI, Maurice, El espacio colectivo de la ciudad, Oikos-Tau ed., España, 1990 (trad: Ada Llorents), pg. 26

14 ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Clima*, Ed. Nueva Visión, 1976

15 ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Clima*, Ed. Nueva Visión, 1976

16 ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Clima*, Ed. Nueva Visión, 1976

17 ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Clima*, Ed. Nueva Visión, 1976

18 SANCHEZ ANGULO, Jorge, SERRANO RAMOS, Guillermo. "Tendencias de la arquitectura sustentable" Pg. 14-29 en: Del TORO GAYTÁN, Martha Ruth, *Edificacion sustentable en Jalisco*, Ed. Prometeo, México, 2009

19 SANCHEZ ANGULO, Jorge, SERRANO RAMOS, Guillermo. "Tendencias de la arquitectura sustentable" Pg. 14-29 en: Del TORO GAYTÁN, Martha Ruth, *Edificacion sustentable en Jalisco*, Ed. Prometeo, México, 2009

20 HABRAKEN, John, *The structure of the ordinary: Form and Control*, MIT Press, 2000, pg. 7

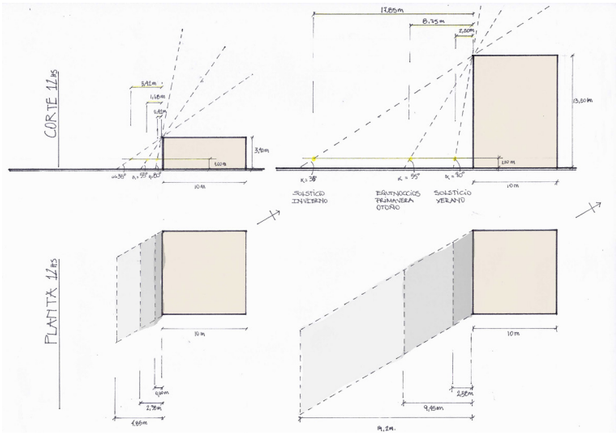
21 ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Clima*, Ed. Nueva Visión, 1976

22 ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Clima*, Ed. Nueva Visión, 1976

2.2 ILUMINACION

La iluminación natural juega un papel importante en la fisiología del ser humano. Esta es la que permite la visión y provee energías tanto lumínicas como calóricas. Esta es utilizada por la arquitectura para crear espacios agradables y adecuados para el hombre. A su vez es una energía renovable, la cual si es bien aprovechada, puede reducir los consumos energéticos. “La cantidad y la calidad de la luz que recibe el ojo humano tiene una influencia directa en cómo se ven las cosas. Los grandes arquitectos, incluyendo a los diseñadores del Partenón, los de los emplazamientos arqueológicos mayas, los constructores de las catedrales góticas, así como los arquitectos del presente siglo, han comprendido el impacto que tiene la luz natural y su importancia en el desarrollo de ambientes adecuados para el hombre. Si bien la luz natural y artificial tienen características individuales y diferentes atributos cualitativos, la luz en general puede ser utilizada en ambientes arquitectónicos. Así como el tabique, el acero, la piedra y el concreto, la luz debe emplearse asimismo como parte estructural de la arquitectura y no como simple elemento decorativo.”[23]

Como manifiesta David Ávila Ramírez, para lograr el confort visual se debe tener una adecuada iluminación y evitar en el diseño de los locales, los interiores oscuros, con formas y tamaños adecuados de ventanas para mantener el contacto con el exterior.”[24] La luz hace visible los objetos generando efectos agradables en el ser humano dentro de áreas interiores. “Un ambiente adecuadamente iluminado no depende únicamente de la labor del diseño lumínico, sino también de los efectos en cada uno de los elementos y sus ocupantes.”[25]



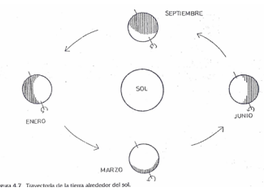


Figura 4.7 Trayectoria de la tierra alrededor del sol.

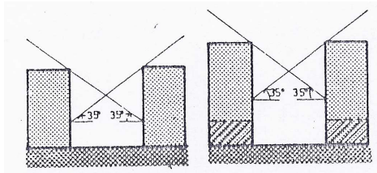
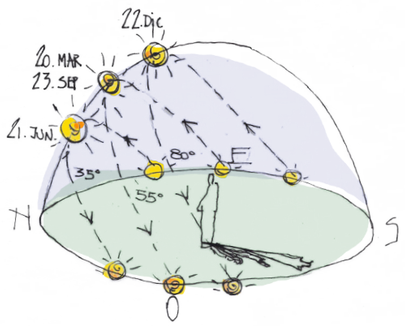


Figura 7.15 Control de altura para iluminación natural.

Descripción: Solsticios y Esquema de Control de altura para iluminacion a 35 grados

Fuente: EVANS, Martin, de SCHILLER, Silvia, Diseño Bioambiental y Arquitectura Solar, No. 9, FADU, UBA, 1988



Descripción: Sombras en Solsticios y Equinoccios

Fuente: Elaboracion Propia

23 ÁVILA RAMIREZ, David , “La iluminación natural y el ahorro de energía”, Pg. 126-145 en: Del TORO GAYTÁN, Martha Ruth, *Edificacion sustentable en Jalisco*, Ed. Prometeo, México, 2009

24 ÁVILA RAMIREZ, David , “La iluminación natural y el ahorro de energía”, Pg. 126-145 en: Del TORO GAYTÁN, Martha Ruth, *Edificacion sustentable en Jalisco*, Ed. Prometeo, México, 2009

25 ÁVILA RAMIREZ, David , “La iluminación natural y el ahorro de energía”, Pg. 126-145 en: Del TORO GAYTÁN, Martha Ruth, *Edificacion sustentable en Jalisco*, Ed. Prometeo, México, 2009

2.3 VENTILACION

“La ventilación cumple dos funciones esenciales como factor de habitabilidad para los usuarios, al mantener la calidad higiénica y térmica de los ambientes (confort higiénico y térmico). “[26] La ventilación natural es importante para generar el confort higiénico y térmico, la cual mantiene la calidad y pureza del aire por medio de la renovación constante, y al mismo tiempo hace un balance térmico entre las edificaciones.

Se utilizan los recursos de la naturaleza como alternativa a los sistemas mecánicos, generando una conciencia sobre los consumos de energía no renovable. La ventilación natural resuelve además algunos de las cuestiones provocadas por los distintos sistemas mecánicos de ventilación, como el ruido, los costos del mantenimiento y del consumo energético. [27]

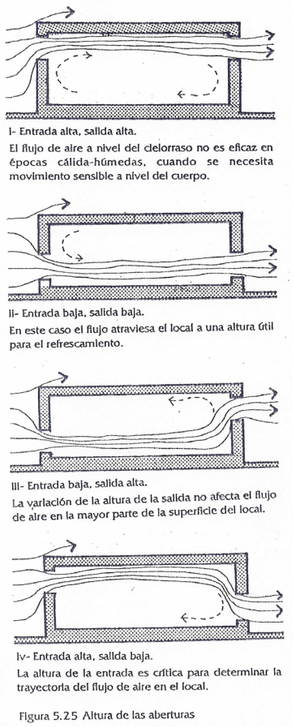


Figura 5.25 Altura de las aberturas

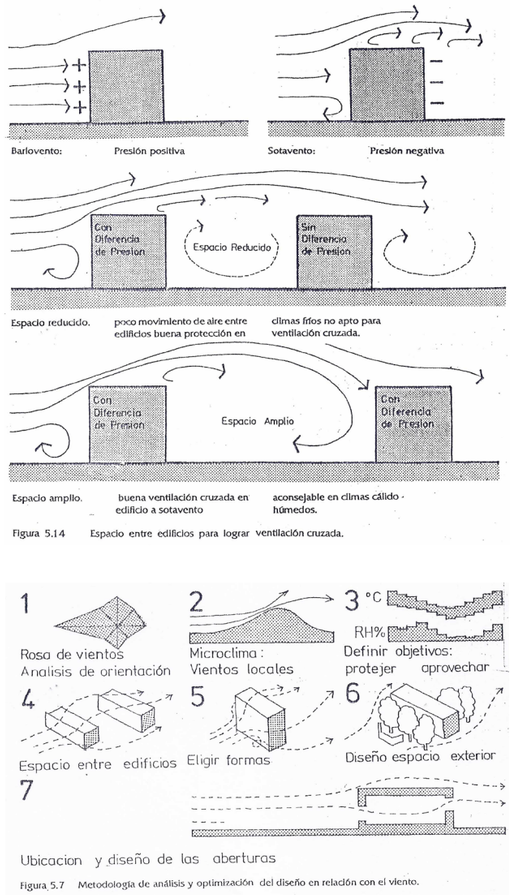


Figura 5.14 Espacio entre edificios para lograr ventilación cruzada.

Figura 5.7 Metodología de análisis y optimización del diseño en relación con el viento.

Descripción: Esquemas de viento. Ventilacion natural en locales, Espacios entre edificios para lograr ventilacion cruzada.

Fuente: EVANS, Martin, de SCHILLER, Silvia, Diseño Bioambiental y Arquitectura Solar, No. 9, FADU, UBA, 1988

26 SOSA GRIFFIN, María Eugenia, Ventilación Natural Efectiva y Cuantificable: confort térmico en climas cálidos-húmedos, Caracas, Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico, 1999

27 SOSA GRIFFIN, María Eugenia, Ventilación Natural Efectiva y Cuantificable: confort térmico en climas cálidos-húmedos, Caracas, Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico, 1999

3 BIBLIOGRAFIA

- ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Ciudad: problemas de la arquitectura contemporánea*, 1936
- ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Clima*, Ed. Nueva Visión, 1976
- SCHNEIDER, Friederike, *Atlas de plantas: Viviendas*, Ed. Gustavo Gili, 2000-08
- No. 79 : Tipología, Colección Summarios, Buenos Aires, Noviembre 1983
- No. 86/87 : Tipología II, Colección Summarios, Buenos Aires, Julio 1984
    - Pablo Pschepiurca > "La construcción del Habitar"
    - Marina Waisman > "La tipología como instrumento de análisis histórico"
    - Fernando Diez y Alfonso Corona Martínez > "Transformaciones tipológicas"
    - César Naselli > "La tipología como elemento proyectual"
- ACOSTA, Wladimiro, "Urbanismo y Arquitectura", Revista Nuestra Arquitectura, Buenos Aires, Julio 1931
- ACOSTA, Wladimiro, "Problemas de la vivienda", Revista Nuestra Arquitectura, Buenos Aires, Noviembre 1931
- EVANS, Martin, de SCHILLER, Silvia, Diseño Bioambiental y Arquitectura Solar, No. 9, FADU, UBA, 1988
- HABRAKEN, John, *The structure of the ordinary: Form and Control*, MIT Press, 2000
- CERASI, Maurice, El espacio colectivo de la ciudad, Oikos-Tau ed., España, 1990 (trad: Ada Llorents)
- CASE SCHEER, Brenda*, The evolution of urban form: typology for planners and architects,* 1951
- KRIER, Léon, "The Reconstruction of the City*", Rational Architecture: The Reconstruction of the European City*, Bruselas: Archives d'Architecture Moderne, 1978. URL: http://stuff.mit.edu
- 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
- HILLIER, Bill, Space Syntax, MIT Press
- SILVIA, Marta Beatriz, "La vivienda a patios de origen hispánico y su definición en Iberoamérica", Universidad Nacional de Tucumán, Argentina
- MONTANER, José María, MUXÍ MARTINEZ, Zaida, "Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI", dearq 06, Bogotá, Julio 2010
- FRENCH, Hilary, New Urban Housing, Yale University Press, USA, 2006
- ARIAS OROZCO, Silvia, ÁVILA RAMIREZ, David, *La iluminación natural en la arquitectura*, Colección Arquitectura y Medio Ambiente. Universidad de Guadalajara. CUAAD, CEM, México, 1997
- ARIAS OROZCO, Silvia, ÁVILA RAMIREZ, David, *El diseño bioclimático en la arquitectura,* Colección Arquitectura y Medio Ambiente. Universidad de Guadalajara. CUAAD, CEM, México, 1997.
- MONTANER, José María, MUXÍ MARTINEZ, Zaida, "Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI", dearq 06, Bogotá, Julio 2010
- SOSA GRIFFIN, María Eugenia, Ventilación Natural Efectiva y Cuantificable: confort térmico en climas cálidos-húmedos, Caracas, Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico, 1999
- Del TORO GAYTÁN, Martha Ruth, *Edificación sustentable en Jalisco*, Ed. Prometeo, México, 2009

PARTEIII

APROXIMACION PRIMERA

REDISTRIBUCIÓN DE VACÍOS EN LA MANZANA URBANA

INSTANCIA Julio 2013

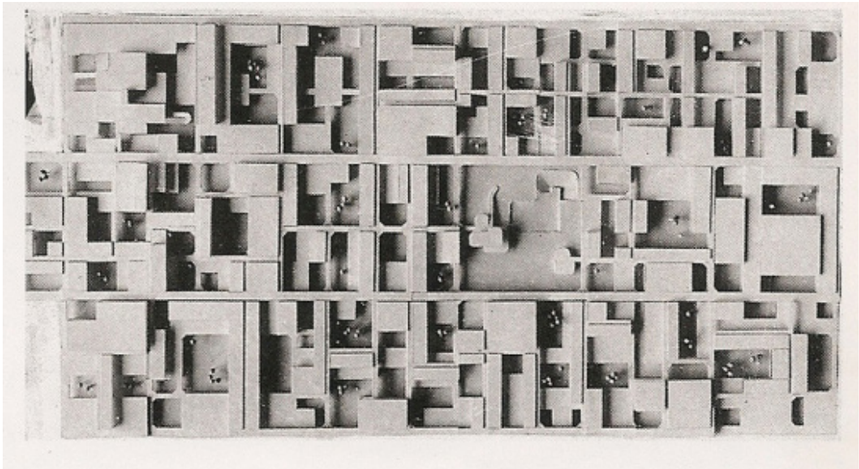
MEMORIA DESCRIPTIVA

ELECCION TIPOLOGICA A INVESTIGAR:

"MAT BUILDING"

Su nombre se debe gracias a la estructura de las alfombras. Estas se entrecruzan, forman una trama y las piezas que lo conforman, generan una estructura en sí mismas. Allison Smithson, durante la época del Team 10, investiga la Kasbah arabica. La describe como lugares "full of starts and stops and shadows... with a high degree of connectedness to allow for change of mind and the inroads of time"[1]. Estas se caracterizan por la adición de elementos por medio de repeticiones y variaciones de formas, lo que le dan su flexibilidad.

Stan Allen caracteriza los "mat biuldings" como "a shallow but dense section activated by ramps and double height voids, the unifying capacity of a large open roof, a site strategy that lets the city and the landscape flow through the project, a delicate interplay of repetition and variation and the incorporation of time element as an active variable in urban architecture."[2] Esta tipologia edlicia permite abrirse a la ciudad, siendo porosa y flexible por medio de sus huecos.



Descripción: Maqueta de un Mat Building, Team X

Fuente: http://at1patios.wordpress.com/tag/how-to-recognise-and-read-mat-building/

CONCEPTOS PRINCIPALES DE INVESTIGACION

NO REQUERIR DE PULMON DE MANZANA

El pulmon de manzana ayuda a limpiar el aire dentro de la trama urbana, pero a su vez genera dentro de la edificacion minimos espacios de "aire y luz" insalubres para las viviendas.

1 FERRER FORES, Jamie J., "Mat Urbanism: Growth and Change, Universidad Politecnica de Catalunia, en: SMITHSON, Allison, "How to recognize an dead Mat Building", Architectural design, no. 9, 1974

2 FERRER FORES, Jamie J., "Mat Urbanism: Growth and Change, Universidad Politecnica de Catalunia en: ALLEN, Stan, Mat Urbanism: the thick 2D, en: SARKIS, S, Le Corbusier's Venice Hospital and the Mat Building Revival, NY, 2001

LOGRAR EQUILIBRIO ENTRE LO LLENO Y LO VACIO

"Esponjar" la masa construida para lograr espacios porosos tanto en planta como en sección.

ILUMINACION Y VENTILACION

Ambos recursos naturales son importantes para el bienestar del ser humano. La luz permite una buena visión y es necesaria para el equilibrio térmico del edificio. La ventilación natural mantiene la pureza del aire por medio de una renovación constante sin requerir energías mecánicas las cuales contaminan visual y auditivamente.

CLIMA

En Buenos Aires tiene veranos calurosos e inviernos fríos. Es por eso que se tomó como premisa utilizar los recursos naturales para requerir en lo mínimo a otras energías. Se analizó el recorrido del sol en invierno, verano y en los solsticios. En invierno el ángulo de incidencia solar es de 35°, en verano de 80° y en los solsticios de 55°.

Se tomó como parámetro de estudio la incidencia solar en invierno para mayor aprovechamiento.

TIPOLOGIAS

Se analizaron diferentes tipologías edilicias. Ellas poseen distintas características en cuanto a su relación con el medio ambiente dentro de la trama o aisladas.

POSIBILIDADES DE MANZANA

Se investigaron distintas posibilidades de ocupación de manzana. Luego se procedió a la redistribución equitativa de espacios vacios dentro de la masa construida para lograr el equilibrio entre ambos.

ZONIFICACION DE SITIO ELEGIDO R2bI

Buenos Aires posee distintas zonificaciones. Se eligió un terreno en el área R2bI ya que posee construcciones anteriores a 1945, es decir ocupación de terreno total, densidad baja, altura máxima de 13,50 metros y un F.O.T. de 1,6.

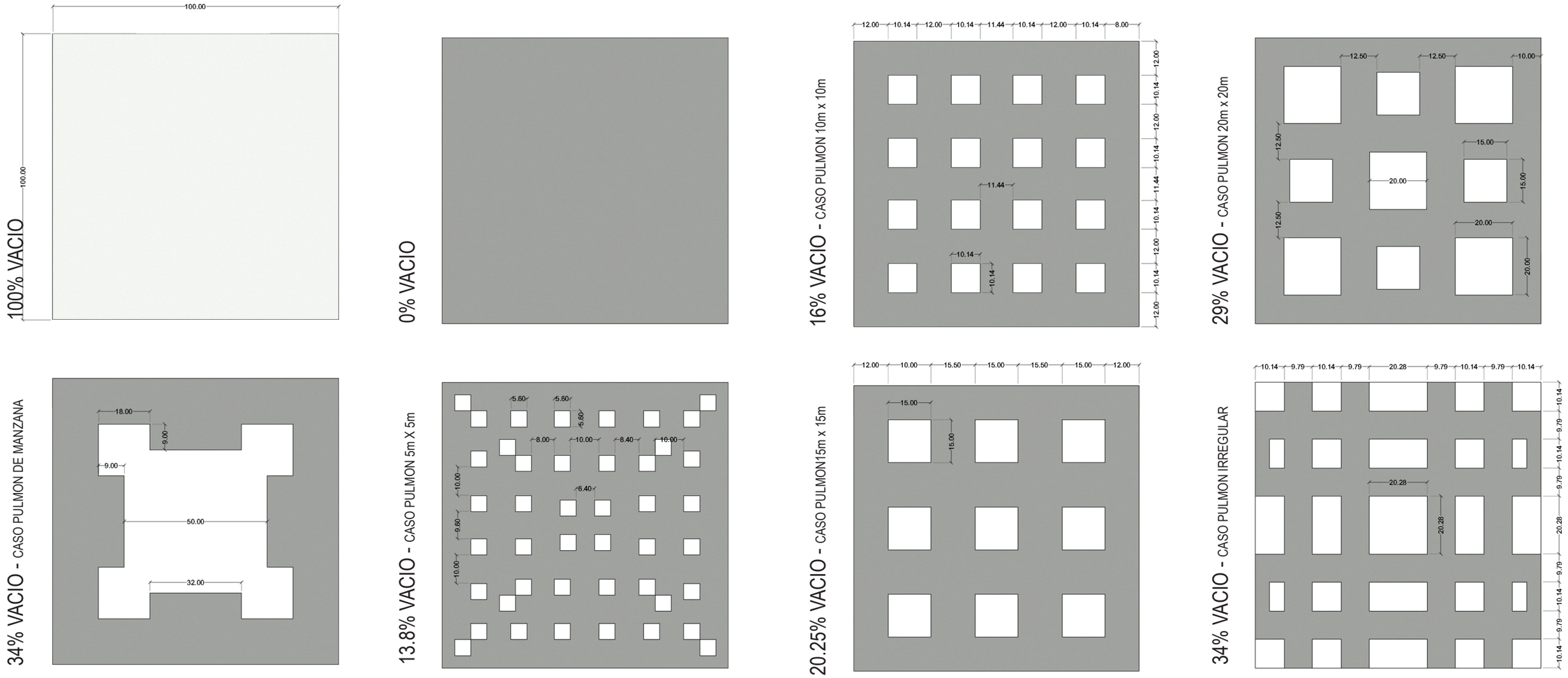
Se eligió un sitio en Villa Crespo, entre las calles Jufré, Malabia, Castillo y Acevedo. Esta manzana tiene buena accesibilidad y se encuetra en un radio de dos cuadras de dos arterias importantes de la Ciudad de Buenos Aires: Av. Córdoba y Av. Scalabrini Ortiz.

INTENCION DEL PROYECTO

"Esponjar" la manzana sin requerir al pulmón regido en el Código de Planeamiento Urbano.

Desarrollar un sistema de vacios que logren el equilibrio entre la masa construida y el espacio vacío en base a que el primero tenga la posibilidad de iluminación y ventilación natural.

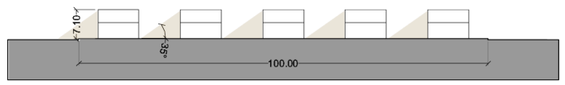
PROCESO



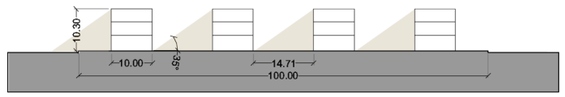
PLANTAS E 1:1500

En primer lugar se tomó una manzana de 100m x 100m. A partir de esto se compararon las distintas posibilidades de “esponjar” por medio de vacios de distintos tamaños con respecto al pulmón de manzana que determina el Código de Planeamiento Urbano.

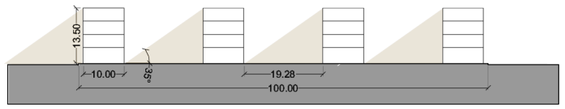
ALTURA DE 1 PISO PATIOS MINIMOS DE 5m (aprox.)



ALTURA DE 2 PISOS PATIOS MINIMOS DE 10m (aprox.)

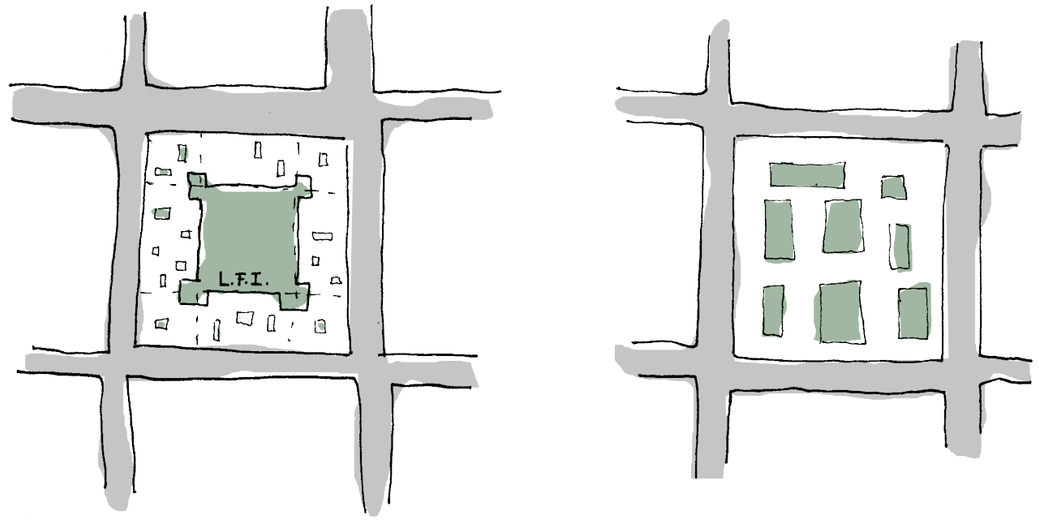


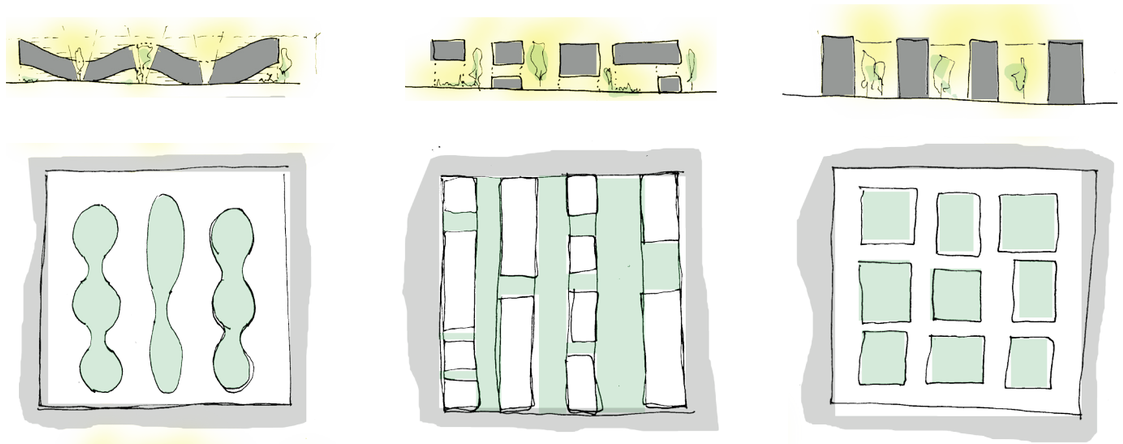
ALTURA DE 3 PISOS PATIOS MINIMOS DE 15m (aprox.)



ALTURA DE 4 PISOS PATIOS MINIMOS DE 20m (aprox.)

CORTES E 1:1500





En segundo lugar se analizó la incidencia solar en corte con respecto a las alturas de los diferentes niveles.

Esquemas de posibilidad de distribucion de lleno para conformar tipologia de manzana.
Esquemas de tipologias edilicias y relacion con el exterior.

PROYECTO

A partir de las comparaciones de vaciamiento en planta se tomó la altura máxima y se distribuyeron los vacios en los cuatro niveles equitativamente.

PROGRAMA

Complejo de Viviendas

Departamentos de 2, 3 y 4 ambientes

Sitio:

- Dimensión de manzana: 107,80m x 112,90m.
- Superficie de 12170,62 m²
- Villa Crespo, entre las calles Jufré, Malabia, Castillo y Acevedo.

Tipología edilicia: Edificio “Alfombra”

Plantas sobre rasante: 4

Superficie total construida: 15884 m²

Cantidad de viviendas: 100 unidades

DESCRIPCION DEL COMPLEJO

El complejo de viviendas ubicado en Villa Crespo consta de 100 unidades funcionales. La planta baja es de acceso semi-público. Los espacios vacios en todos los niveles se disponen de manera funcional para el uso cotidiano. Se intenta integrar el interior del complejo con la trama urbana por medio de los vacios que funcionan como conectores espaciales, generando una porosidad tanto en horizontal como en vertical.

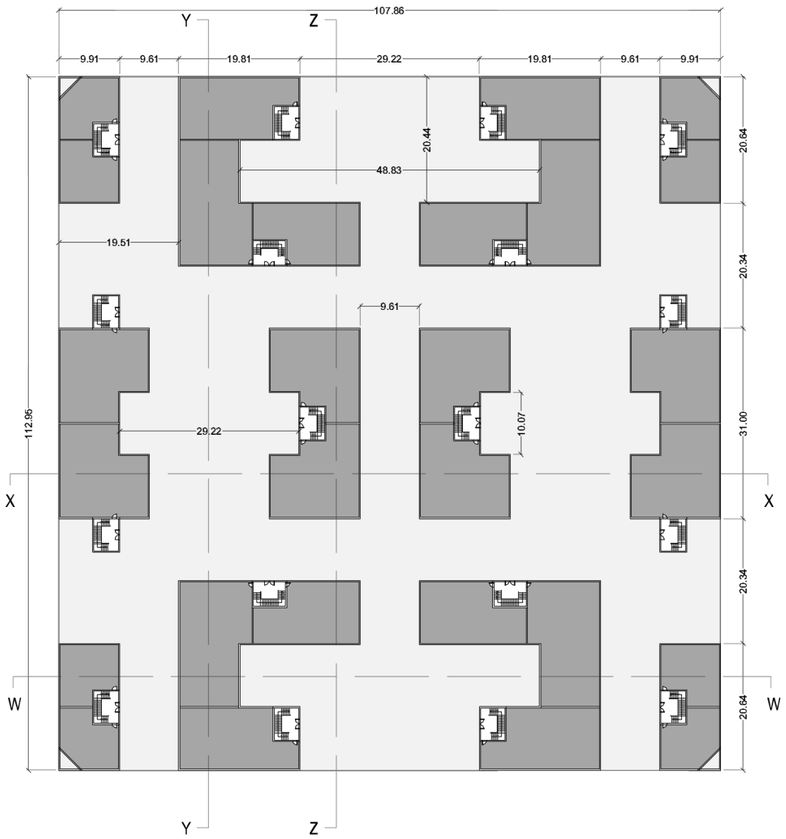
Las tipologías de los departamentos son en forma de “T” o “P”, lo cual permite mayor variedad visual y varían entre 2 a 4 ambientes. Todos tienen ventilación e iluminación natural y tienen espacios semi cubiertos para uso privado.

Los núcleos tienen acceso a dos unidades como máximo, estableciendo de esta manera la privacidad.

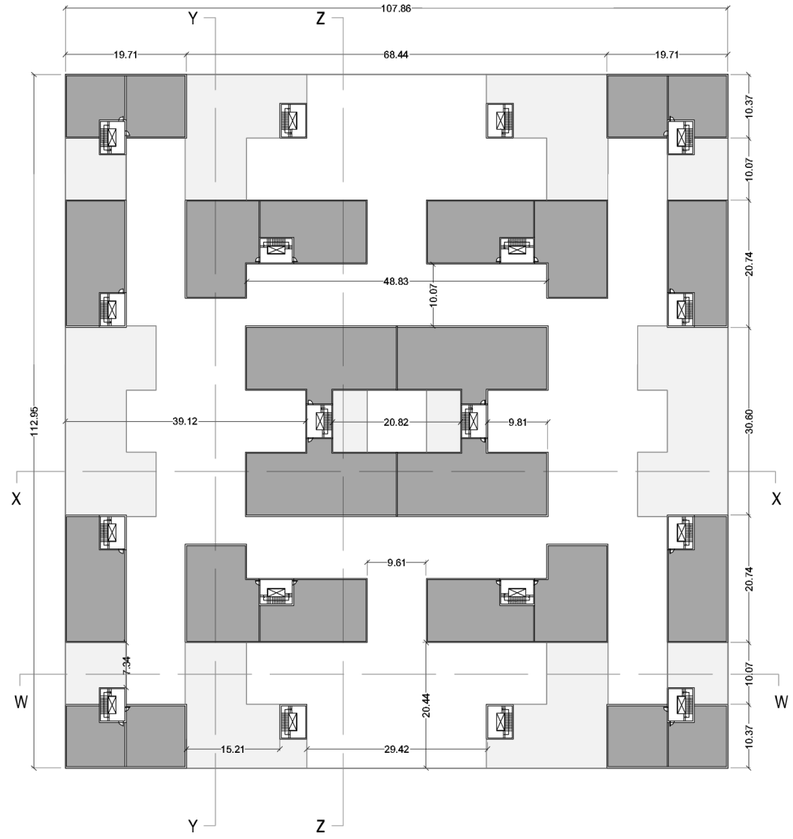
“En definitiva, la calidad de la vivienda se resuelve tanto en la correcta resolución de su interior, como en su contacto con el espacio público del barrio, especialmente mediante una diversidad de gradientes que vayan pasando de lo urbano y bullicioso hasta lo privado y relajado. Tan importantes como los metros cuadrados de la vivienda son los metros cuadrados del espacio público, semipúblico y semiprivado que puede disfrutar cada habitante en aceras, paseos, plazas, jardines, zaguanes, patios y pasarelas. La clave es que la puerta de la vivienda no dé directamente a un espacio transitado y ruidoso.”[3]

IMPLANTACION
E 1:4000

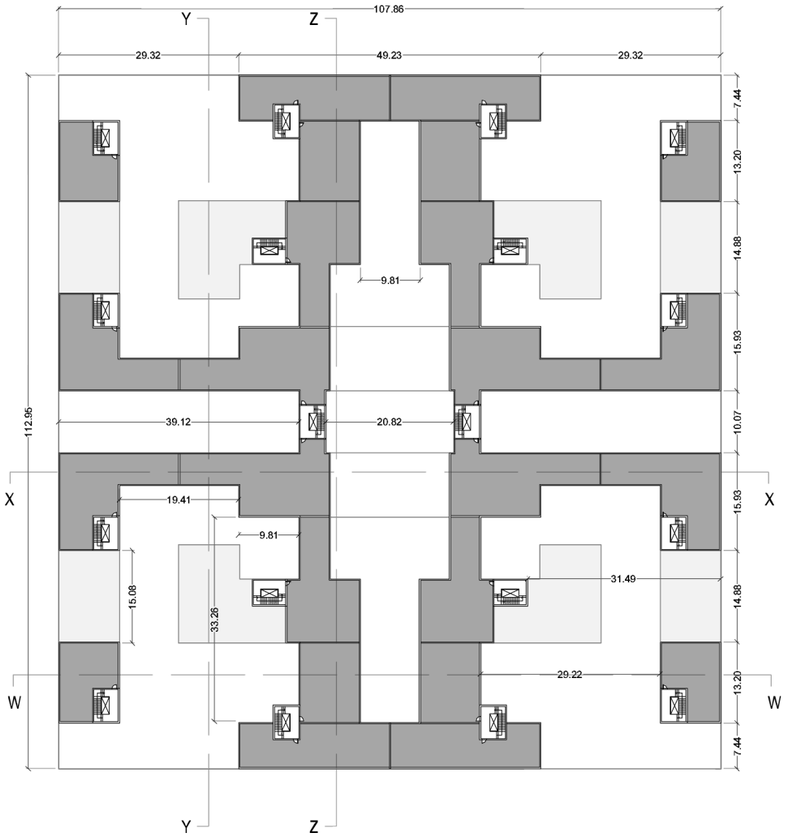
3 MONTANER, José María, MUXÍ MARTINEZ, Zaida, “Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI”, dearq 06, Bogotá, Julio 2010



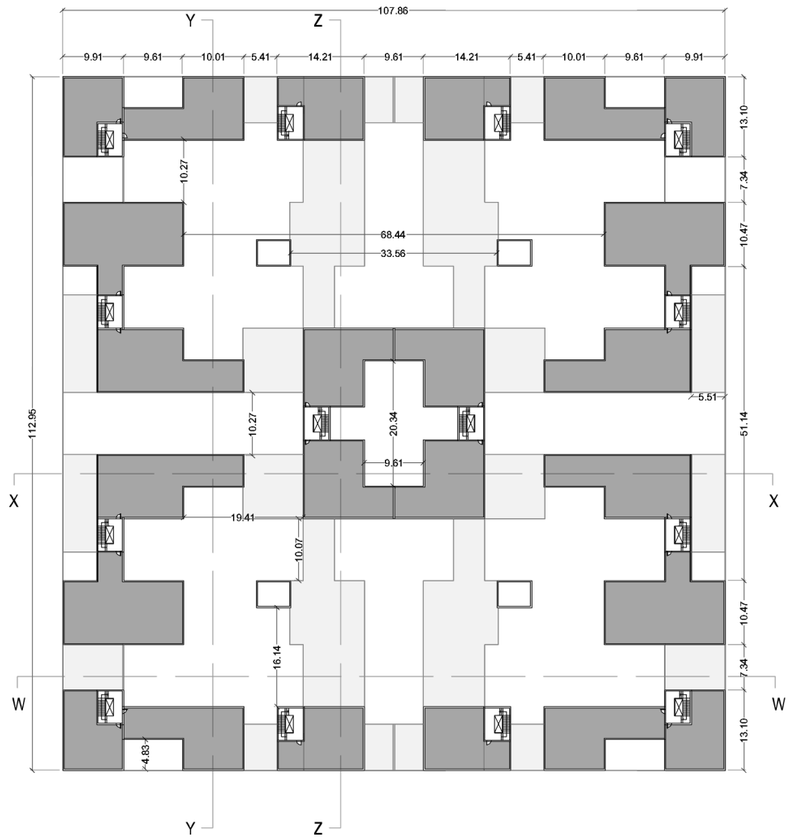
PLANTA BAJA
E 1:1000



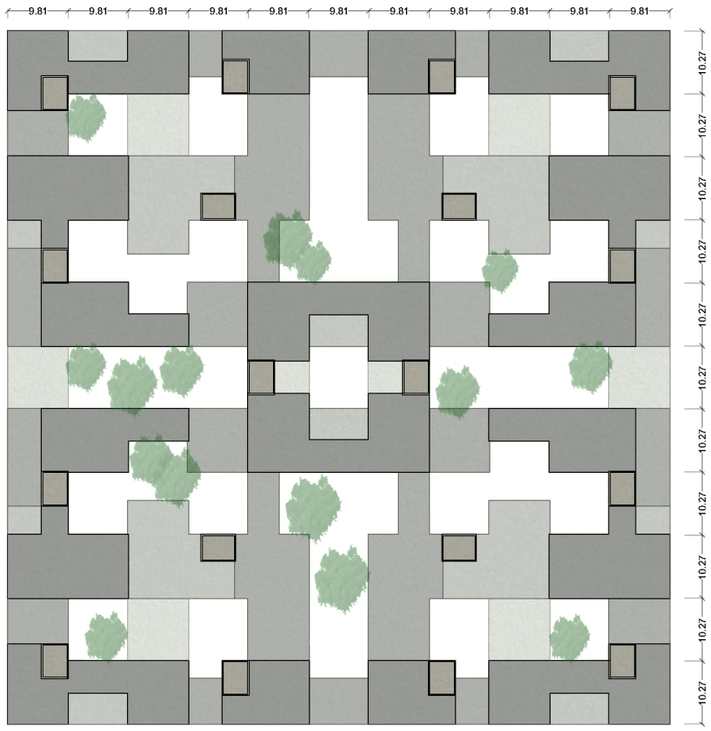
PLANTA 2do PISO
E 1:1000



PLANTA 3er PISO
E 1:1000



PLANTA 4to PISO
E 1:1000



PLANTA DE TECHOS
E 1:1000

SUP. TERRENO (m²)	12170.6
F.O.T.	1.6
	19472.96
Sup. Restante (m²)	3588.96

TABLA DE SUPERFICIES TOTALES

EN PLANTA	m²	%
SUP. TOTAL	12170.6	100%
SUP. VACIO	3528.7	29%
SUP. LLENO	8641.9	71%

TABLA DE CANTIDAD DE VIVIENDAS POR PLANTA Y SU RESPECTIVO BALANCE LLENO-VACIO

NIVEL	CANTIDAD DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)		%	
		cuarto de manzana	manzana completa	lleno	vacio
Planta Baja	28	1090.7	4362.8	27%	73%
Piso 1	24	963.2	3852.8	24%	76%
Piso 2	24	971.2	3884.8	24%	76%
Piso 3	24	945.9	3783.6	24%	76%
TOTALES	100	3971	15884	100%	

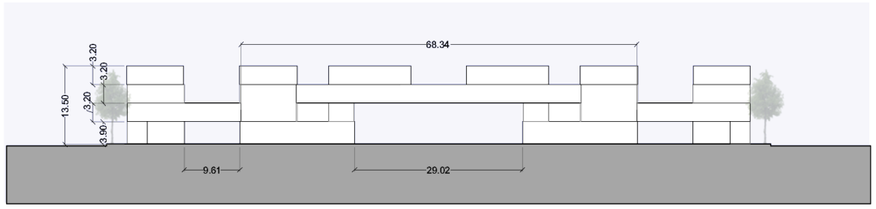
TABLA SUPERFICIES DE DEPARTAMENTOS POR NIVEL (por cuarto de manzana)

Planta Baja	
Departamento	Superficie (m²)
1	81
2	86
3	193.1
4	183.4
5	155
6	217.2
7	175
TOTAL	1090.7
4 NIVELES	4362.8

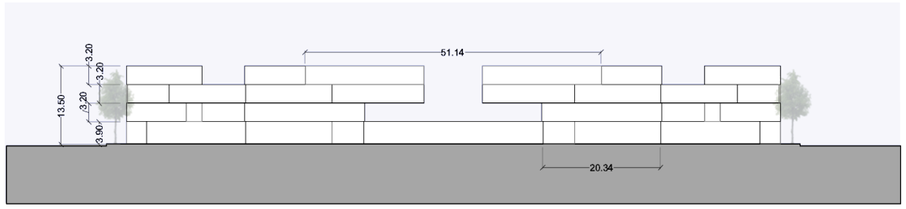
Piso 1	
Departamento	Superficie (m²)
1	86
2	99
3	178.3
4	265.8
5	159
6	175.1
TOTAL	963.2
4 NIVELES	3852.8

Piso 2	
Departamento	Superficie (m²)
1	102
2	182.4
3	212
4	175
5	130.7
6	168.1
TOTAL	970.2
4 NIVELES	3880.8

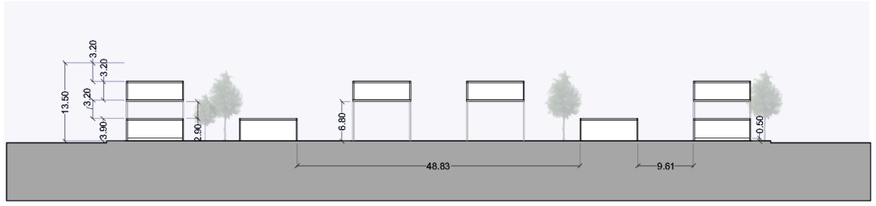
Piso 3	
Departamento	Superficie (m²)
1	100.5
2	217.7
3	198.7
4	153.4
5	152.5
6	123.1
TOTAL	945.9
4 NIVELES	3783.6



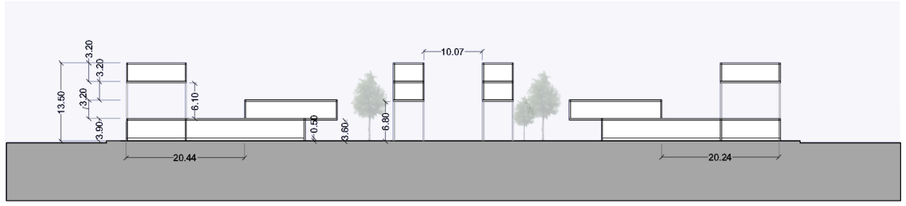
VISTA A
E 1:1000



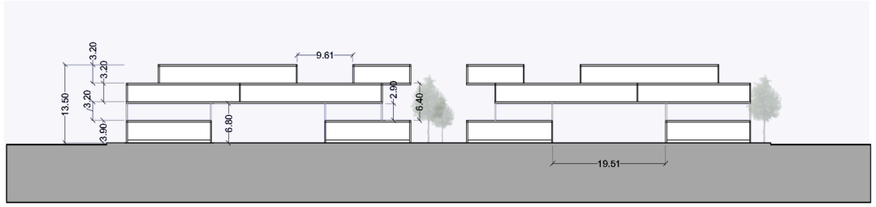
VISTA B
E 1:1000



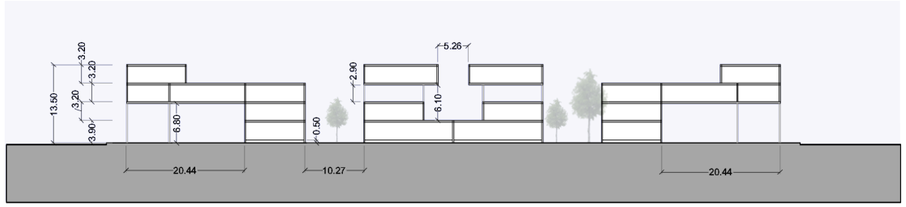
CORTE WW
E 1:1000



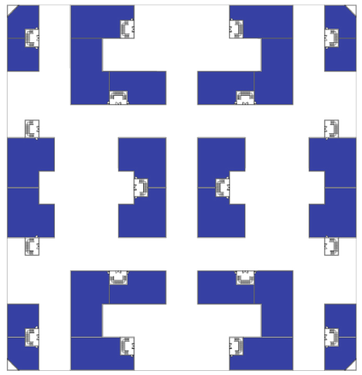
CORTE YY
E 1:1000



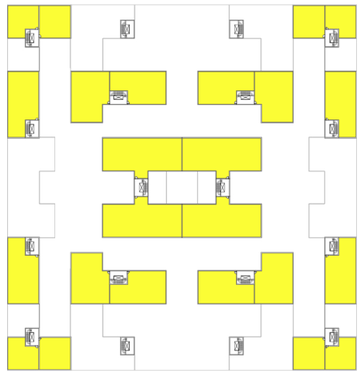
CORTE XX
E 1:1000



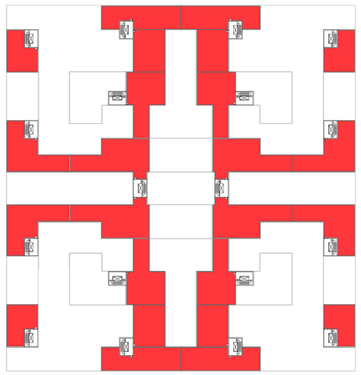
CORTE ZZ
E 1:1000



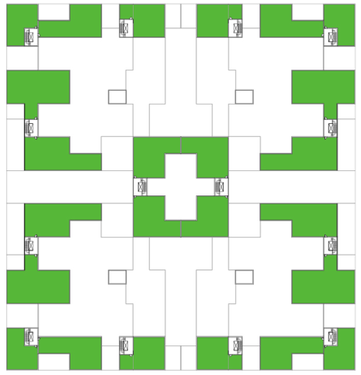
Planta Baja



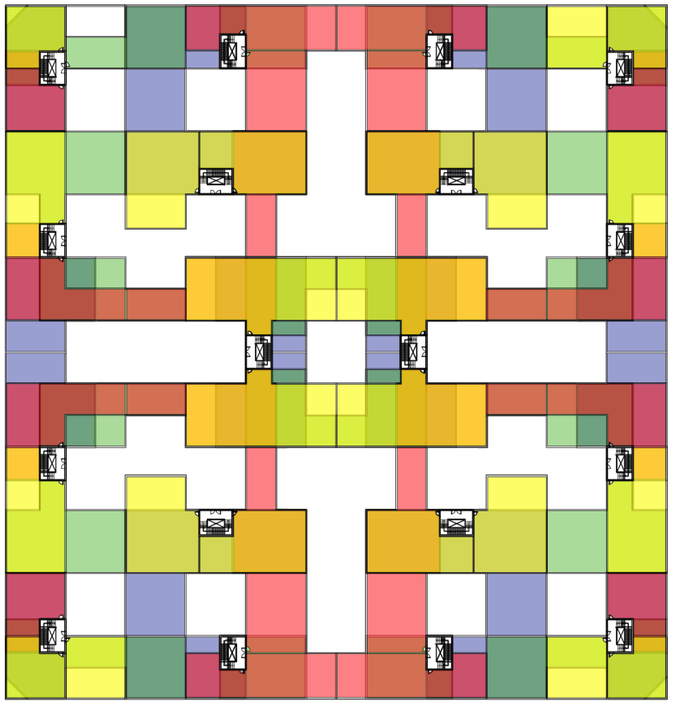
Piso 1



Piso 2

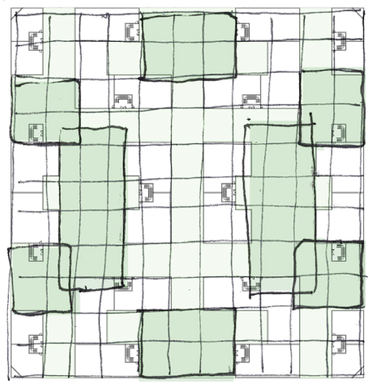


Piso 3

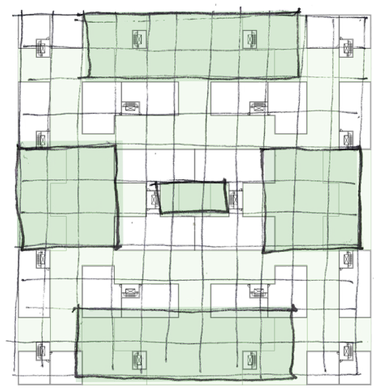


ESQUEMA PLANTA TECHOS
Superposicion de niveles

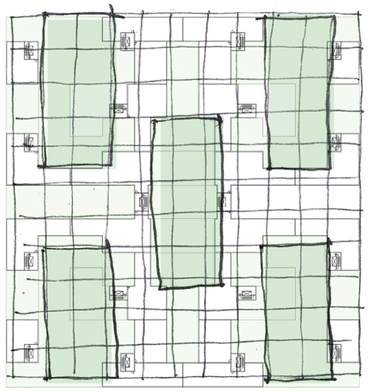
Esquema de distribucion de vacios en cuatro plantas.



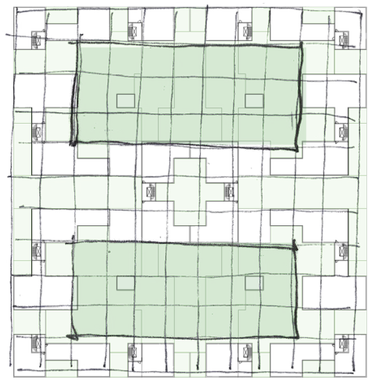
Planta Baja



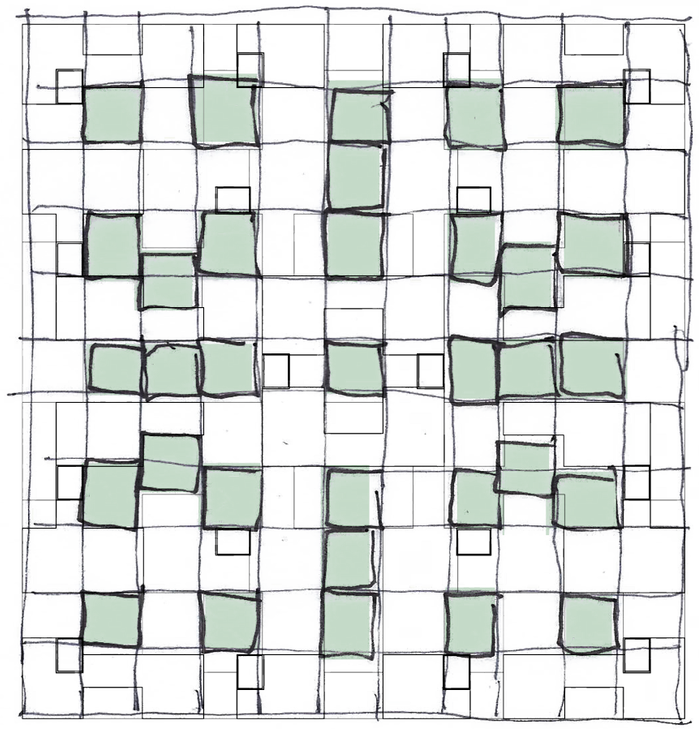
Piso 1



Piso 2

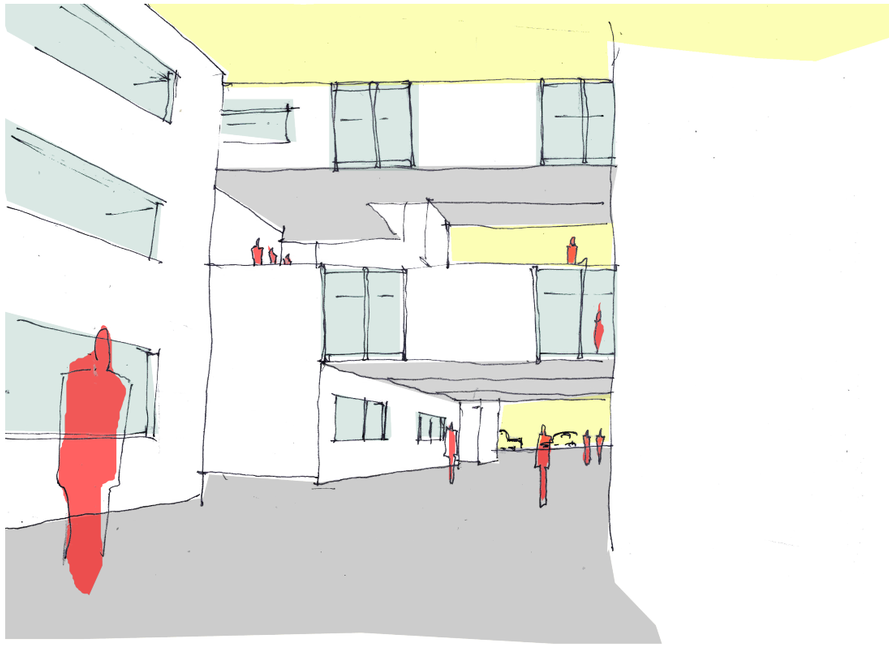


Piso 3



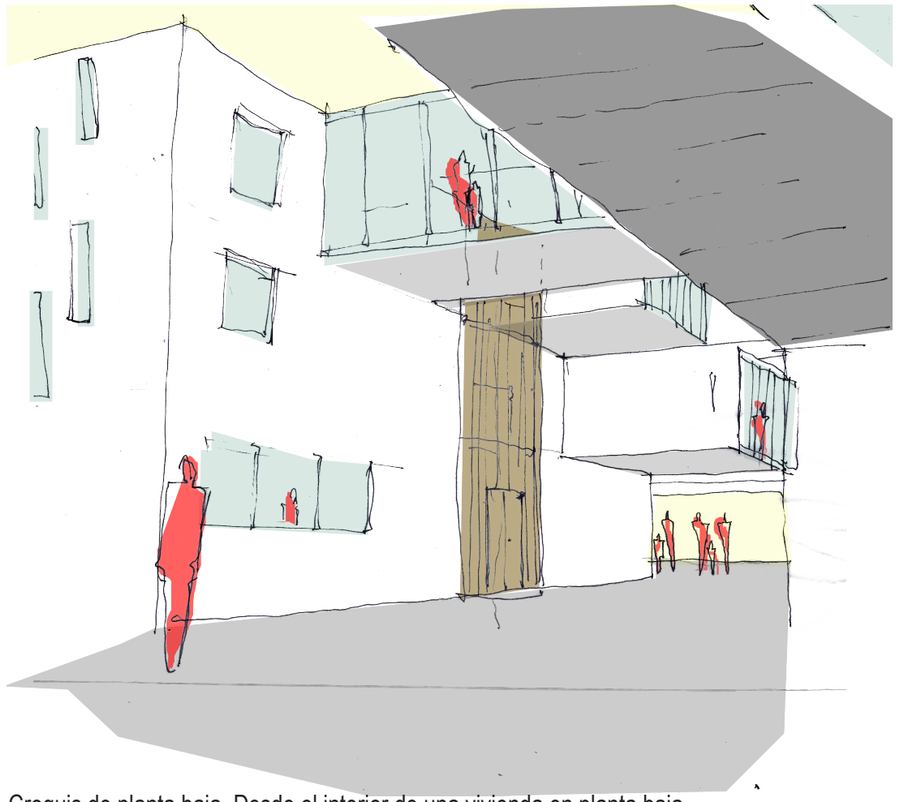
ESQUEMA PLANTA TECHOS
grilla de vacios

Esquema de distribucion de vacios en cuatro plantas con respecto a la grilla.

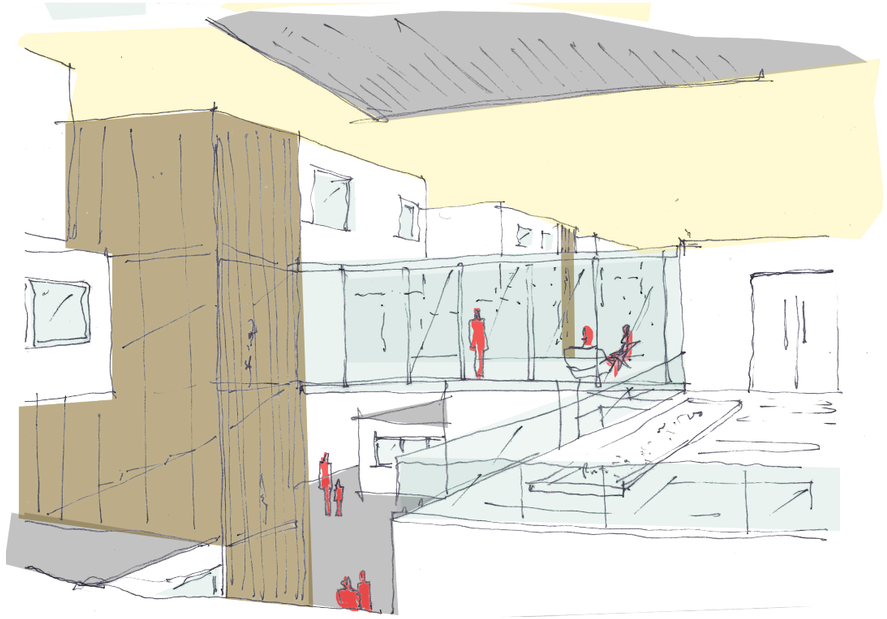


Croquis de planta baja. Del interior central de la manzana hacia la calle

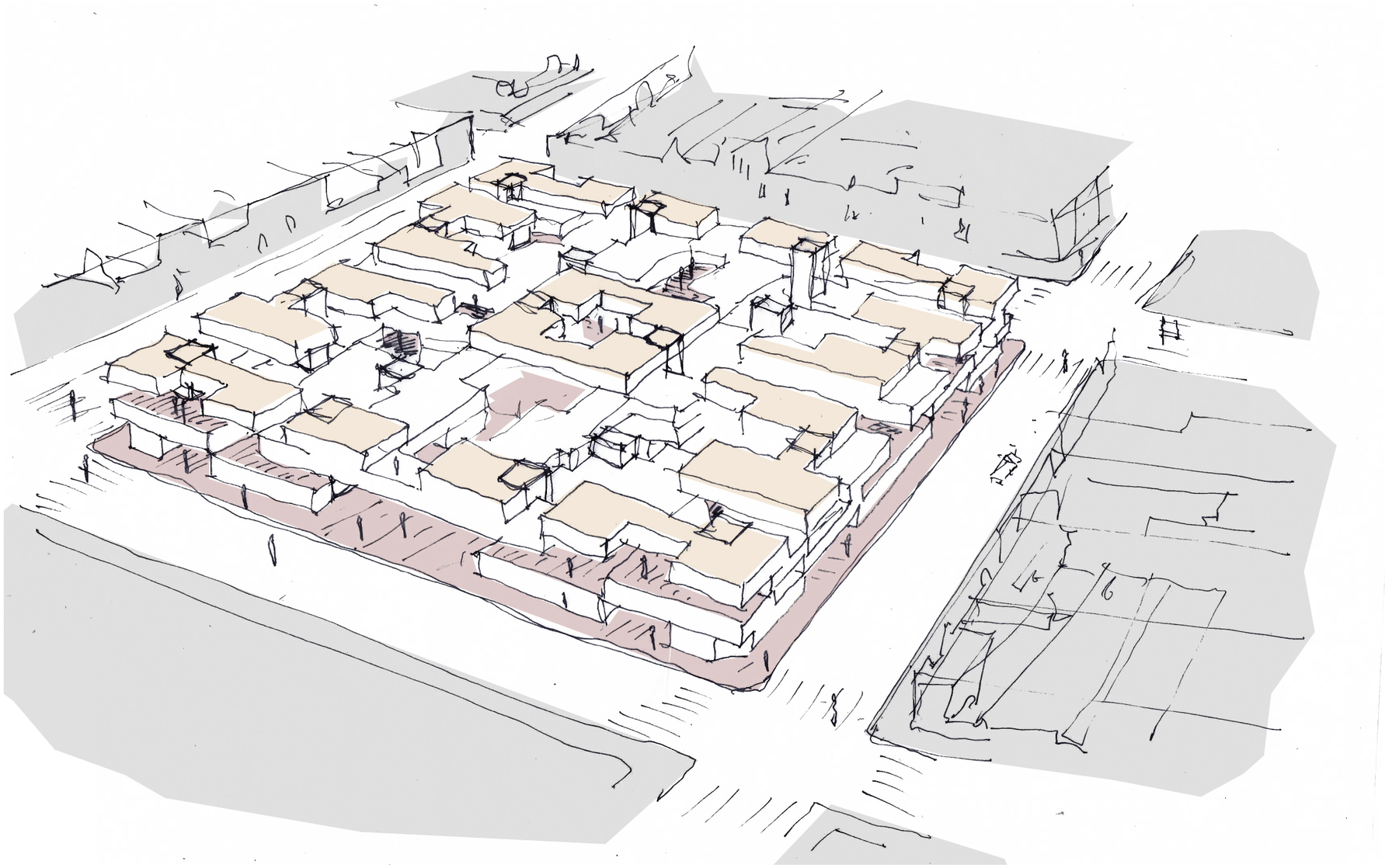
Croquis del segundo piso en el centro de la manzana.



Croquis de planta baja. Desde el interior de una vivienda en planta baja



Croquis desde el tercer nivel hacia patio.



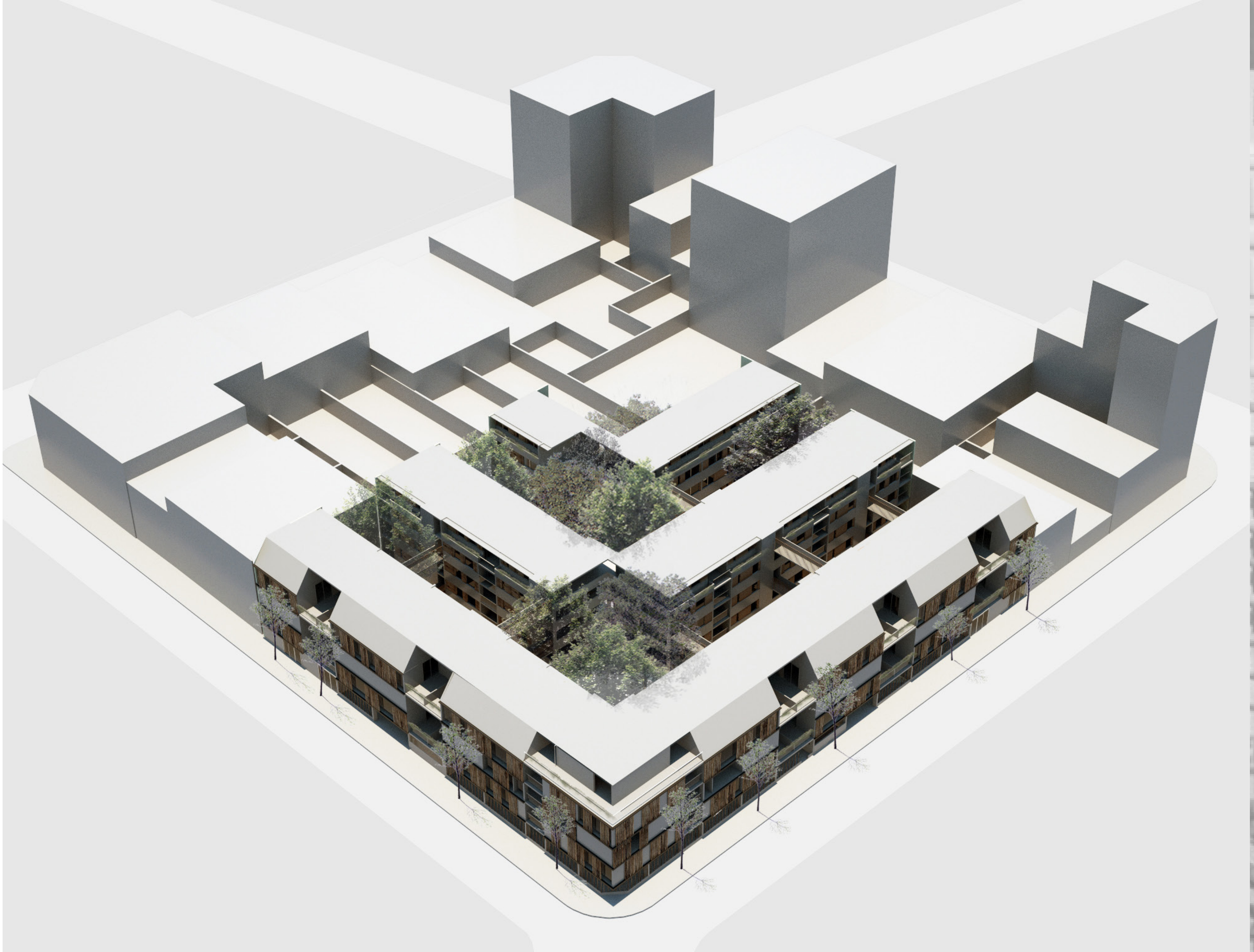
Croquis del complejo de viviendas insertado en la trama urbana.

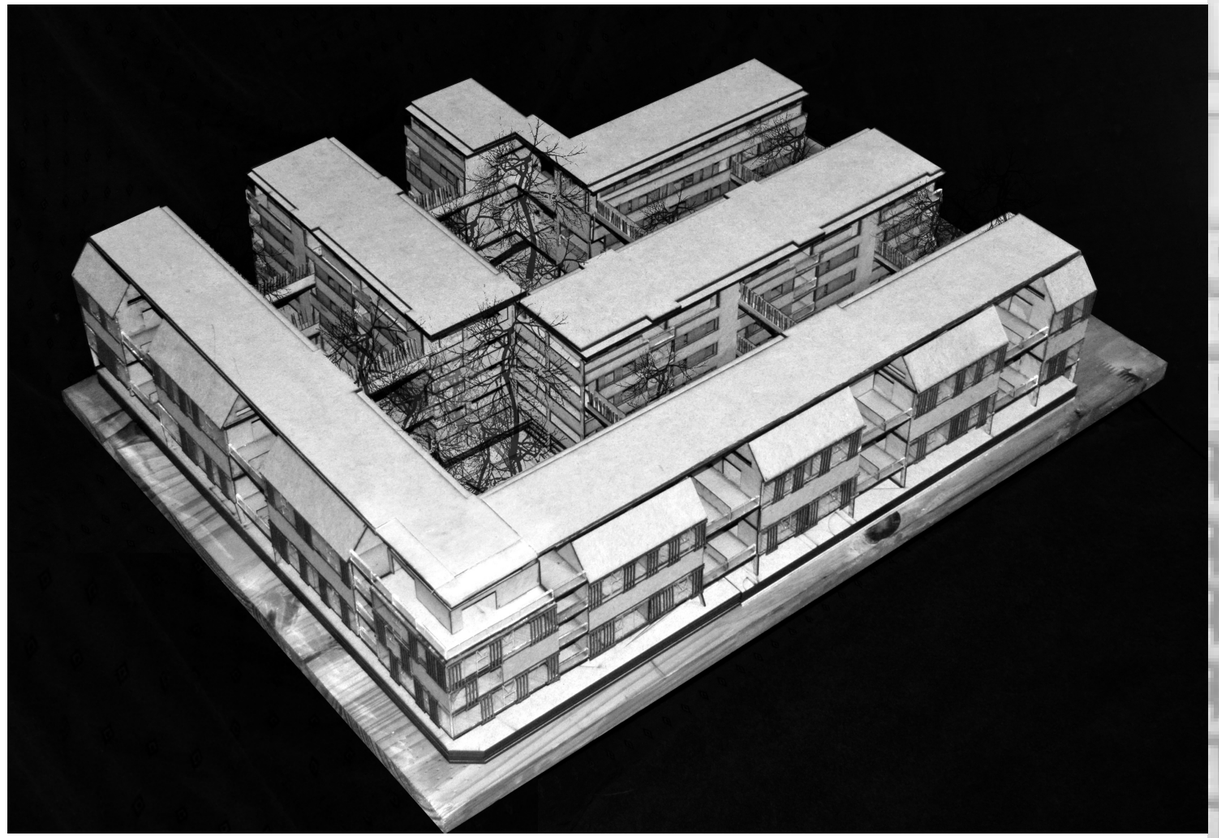
PARTE IV

PROYECTO FINAL

REDISTRIBUCIÓN DE VACÍOS EN LA MANZANA URBANA

Febrero 2014





Tipos Urbanos (en trama) de la Habitacion Colectiva

Tipos Urbanos (en trama) de la Habitacion Colectiva

MEMORIA DESCRIPTIVA

Proyecto: Edificio de viviendas en Villa Crespo

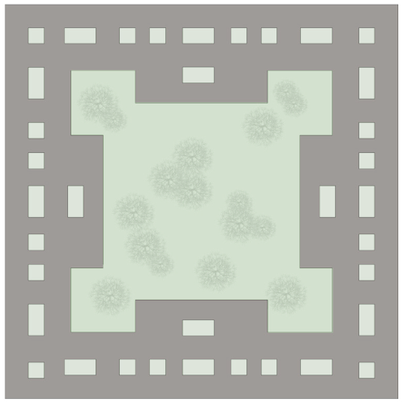
Generalidades

El proyecto arquitectónico se sitúa en la Ciudad de Buenos Aires, urbe donde rige el Código de Planeamiento Urbano que a partir del año 1945 se dispuso en el reglamento que todas las manzanas deben tener un “pulmón” para liberar el centro de la misma. Todas las construcciones a partir de ese año, sin importar el largo del fondo y el F.O.T. del lote, tienen que cumplir con este reglamento, creando edificios con pocos y mínimos espacios de “aire y luz”. Estudiando las distintas tipologías existentes en el mundo, surgió **hacerle crítica al Código, donde se resalta el problema de estos mínimos espacios que proveen a los locales de la construcción una ventilación e iluminación poco eficiente. Este proyecto tiene el objetivo en lograr una máxima eficiencia en la distribución de los espacios abiertos dentro de una parcela de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

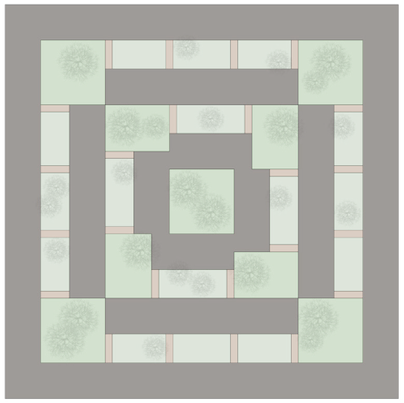
La propuesta se basa sobre los siguientes pilares:

- Buena ventilación
- Buena iluminación
- Espacios visuales amplios y variados
- Continuidad espacial

Se propone a continuación un **conjunto habitacional de 6560 m², de planta baja y cuatro pisos**, destinado a cumplir con estas especificaciones para mejorar la salubridad y calidad de los espacios habitables.



34% VACIO



44% VACIO

Esquema de manzana existente a partir del C’odigo fel año 1945 vs. propuesta morfologica

Tipos Urbanos (en trama) de la Habitacion Colectiva

Entorno

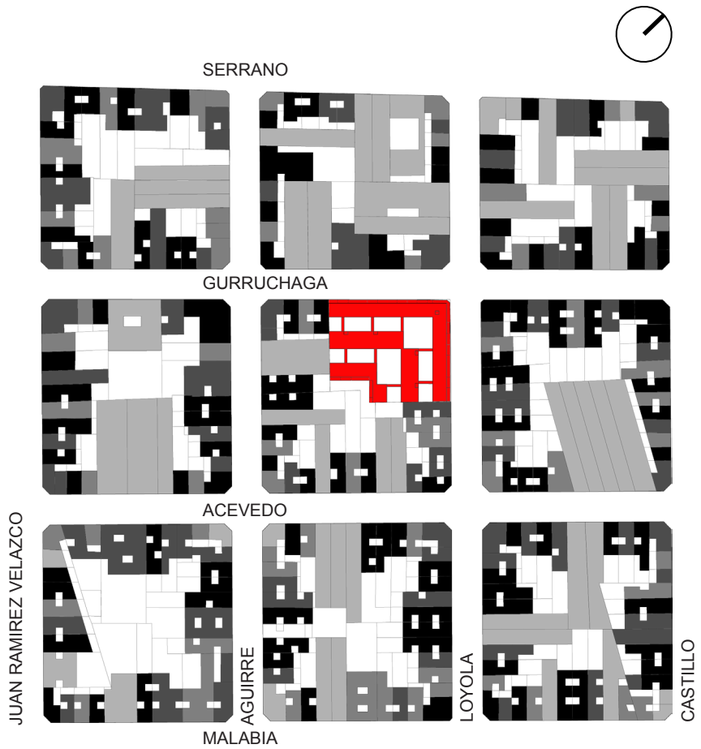
El terreno se sitúa en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Villa Crespo. Es una zona de densidad media, cercana a principales avenidas como Av. Córdoba, Av. Corrientes y Av. Scalabrini Ortiz. La zonificación que rige es R2bI, donde según el Código, el F.O.T. es de 1.6 y la altura máxima de 13,50m (a partir de los 10,50m de altura se requiere un retiro de 2m). El contexto posee variedad en la antigüedad de las construcciones, teniendo edificios anteriores y posteriores al Código de 1945, unos con ocupación total del terreno, otros de mayor altura, y los actuales.

El terreno elegido ocupa 4005 m², cuarto de manzana sobre las esquinas de las calles Gurruchaga y Loyola, orientación Norte.

Propuesta Arquitectónica

Se propone ocupar el pulmón de manzana, teniendo mayores espacios urbanos, con la misma cantidad de m² construibles.

La nueva propuesta estudiada se basa en anillos perimetrales decrecientes sobre toda la manzana. La proporción es que **cada 10 metros de profundidad en construcción, se tengan 8 metros de espacio urbano**. A su vez, la construcción permite la ventilación cruzada, donde **todos los espacios ventilan naturalmente.** La esquina se resolvió de manera similar a la tronera existente, logrando espacios vacios mayores a 8 metros de largo y le otorga al condominio una mejor calidad espacial.



Plano de Implantaci'on

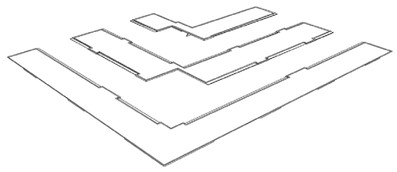
SUPERFICIES		
SUPERFICIE TERRENO	4005	m²
F.O.T. (R2bI)	1.6	
SUP. A CONSTRUIR	6408	m²
TOTALES		
BARRAS	6287	m²
PLANTA BAJA	100	m²
	6387	m²
Diferencia en m² de	21	
SERVICIOS		
Núcleos	173	m²
Parking	20	unidades
Departamentos	68	unidades
TOTAL DE	6560	m²

Departamentos Duplex	100 a 145 m²
Departamentos Simples	56 a 70 m²

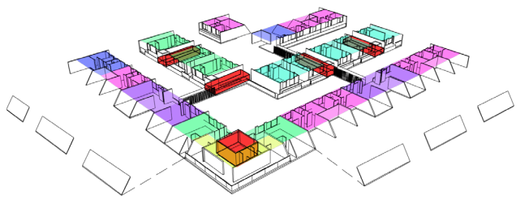
Cuaro de Superficies

Vista hacia fachada Loyola

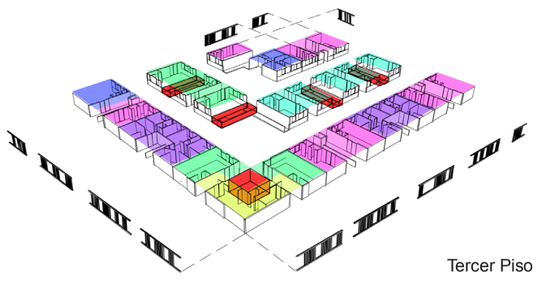
A pesar de la crítica al Código, se mantiene el F.O.T, la altura máxima y el retiro de fachada de la zonificación para no generar cambios en el contexto. A partir de ello, el edificio consta de planta baja libre con cuatro pisos. La manzana me permite construir tres anillos de 10m con tres espacios intermedios abiertos libres. **La planta baja libre es esencial en el proyecto, siendo el área de esparcimiento del complejo. Aquí solo se ubican los núcleos de acceso, lo que genera un espacio con amplitud y extensión de visuales. Los límites no son las fachadas, sino la naturaleza.** A su vez, se aumenta la cantidad de suelo absorbente en el terreno al 44% comparado con el 34% de la manzana actual, lo cual disminuirá la salida de agua de lluvia a las calles evitando inundaciones y costosas obras de desagüe.



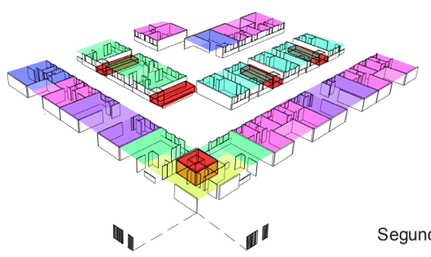
Planta deTechos



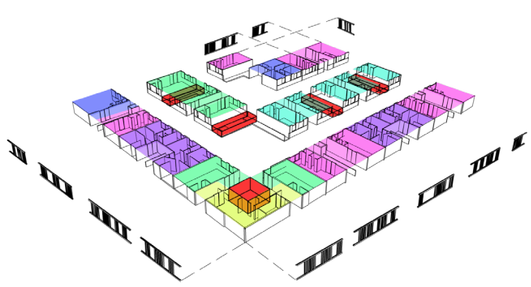
Cuarto Piso



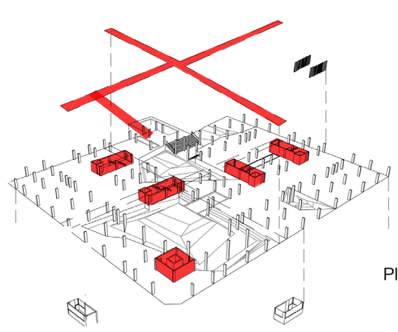
Tercer Piso



Segundo Piso



Primer Piso



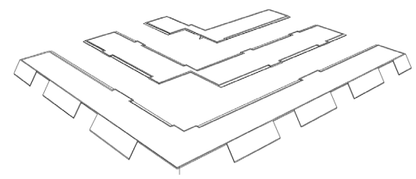
Planta baja

Esquema de tipologias

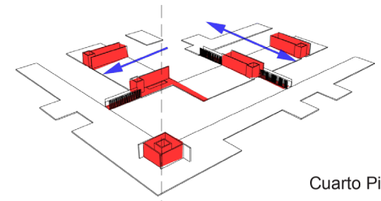
Circulación- El anillo central posee los núcleos donde en cada piso se accede a un departamento. Desde allí, se extienden puentes hacia los anillos exteriores cada dos pisos. Estas barras tienen la tipología de dúplex, por los cuales en unos se acceden por el piso 1 y 3, y otros por el 2 y el 4, lo que genera diversidad y amplitud espacial en la zona abierta.

Se generó un desafío al llegar a la esquina para que todos los departamentos tuviesen la misma calidad de ventilación e iluminación. Cada esquina tiene un núcleo. En el caso perimetral, al igual que la barra intermedia, en cada piso se accede a un departamento, en cambio en las barras consiguientes, se mantiene la premisa del puente, ya que le da lugar a la tronera.

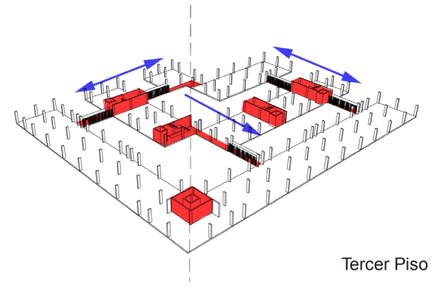
El 4to piso se resolvió de manera distinta. Este se retira en las fachadas perimetrales 2,00 metros, de acuerdo con el código existente. En el caso de las fachadas interiores, se retira 0,80 metros y un antepecho de la misma longitud, donde se ubica una cantera en altura. Esta resolución se concentró en generar una mejor visual desde planta baja y a su vez aumentar la incidencia solar sobre las fachadas internas.



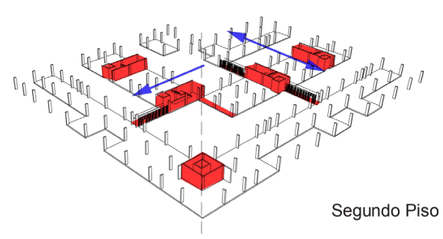
Planta deTechos



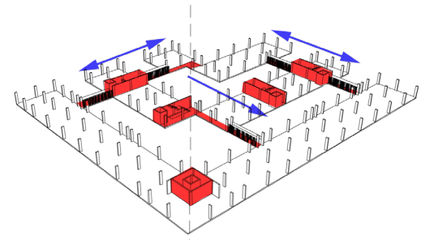
Cuarto Piso



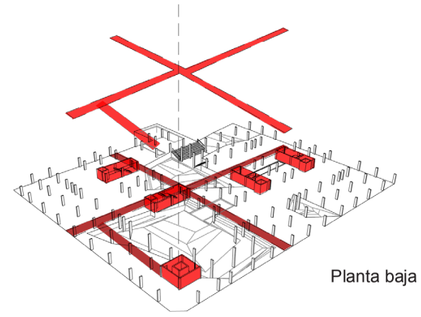
Tercer Piso



Segundo Piso

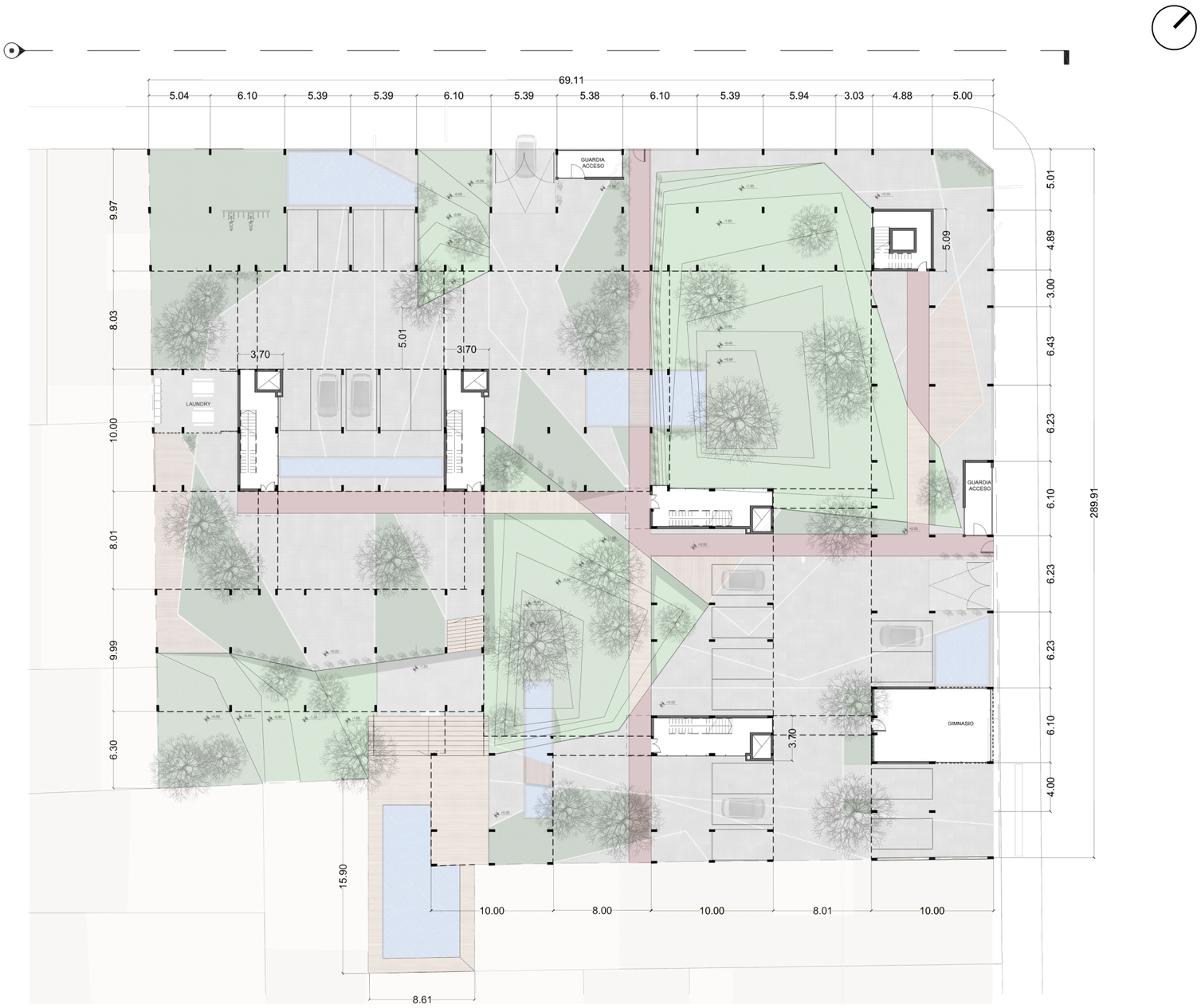


Primer Piso



Planta baja

Esquema de nucleos y circulacion



Planta Baja

En la planta baja se encuentran dos entradas vehiculares y dos peatonales una por cada calle, dividiendo los espacios de estacionamiento en dos sectores , mientras que los caminos peatonales funcionan como conectores entre todo el sistema. El complejo posee 4 nucleos en la barra central y 1 en la esquina. También consta con laundry, piscina y un gimnasio para los habitantes. **La planta baja libre aumenta la superficia absorbente y genera extensas visuales, adicionando el cuarto piso con retiro y los desniveles en el parque.**

Fachada NO
Calle Gurruchaga

Primer y Tercer Piso

Los 5 nucleos dan acceso a monoambientes en todos los niveles. En el primer piso, al igual que en el tercero, se localizan tres series de puentes que conectan las barras exteriores con la central. **Los duplex constan con un balcón pasante, mitad acon doble altura.**

Fachada Interior
Bloque II

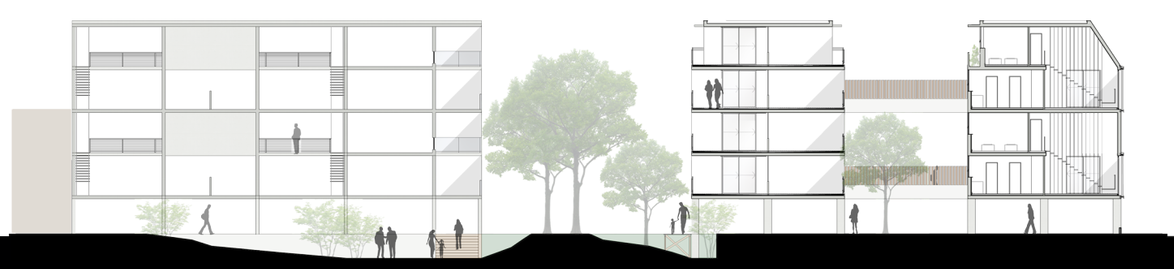
Segundo Piso

El segundo piso consta de dos series de puentes, al igual que en el cuarto piso. Esto da lugar a un balcón pasante en dos niveles. en primer lugar el balcon de acceso y luego en la planta inferior el balcon a doble altura.

Fachada Interior
Bloque I

Cuarto Piso

Al igual que el segundo piso, este tiene dos series de puentes de acceso a los anillos perimetrales. en este caso, la planta esta retirada sobre las fachadas exteriores 2 metros, haciendo referencia al codigo de planeamiento urbano actual, y las interiores se **retiran 0,80 metros con un antepecho del mismo tamaño y losa fina de cubierta, para darle una ilusion de menor altura en planta baja. Se aprovecha el retiro de las fachaadas internas para generar un cantero de vegetacion.**



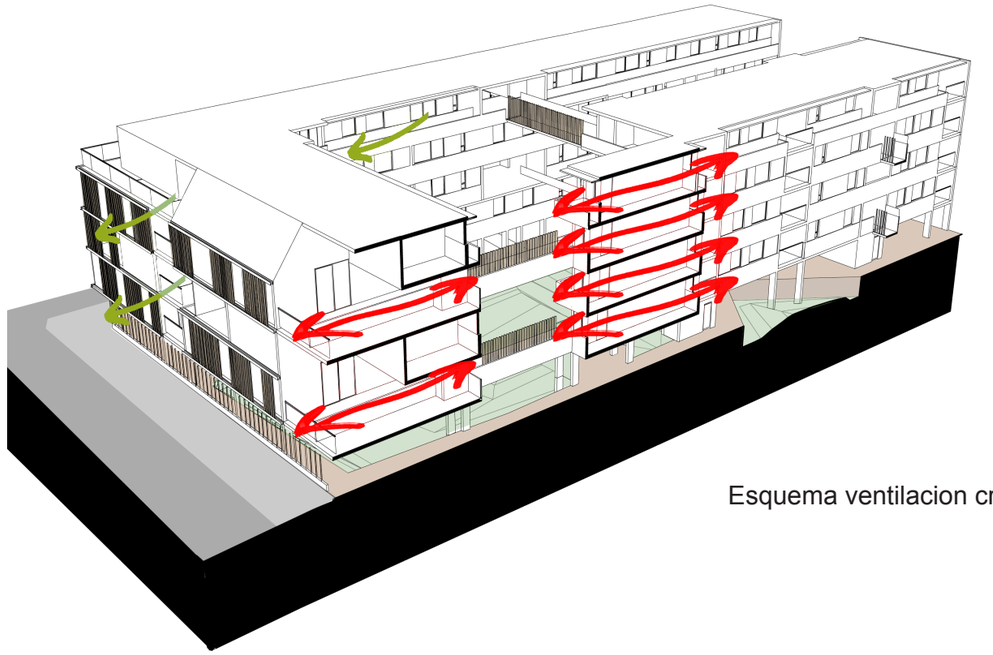
Corte Patio
Bloque III

Fachada exterior

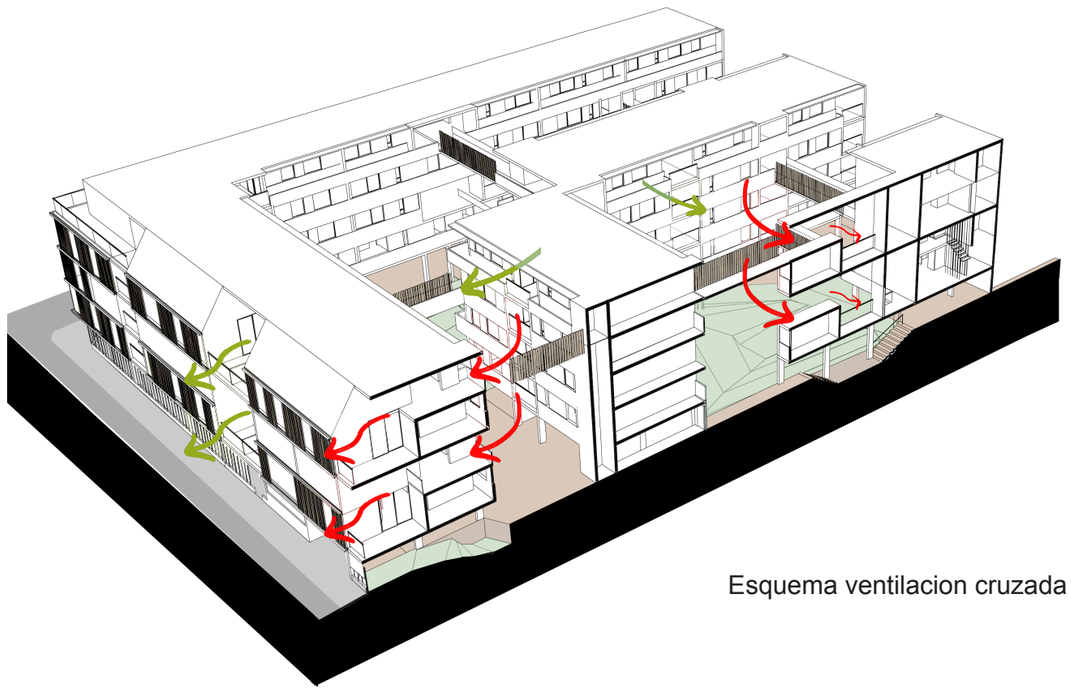
La fachada exterior se compone en los pisos impares por vidrio fijo y un sistema de parasoles móviles de tablas de madera vertical y en los pisos pares, un muro de hormigon visto sin interrupciones. A su vez se refleja la ocupacion de duplex ya que se distinguen balcones pasantes de doble altura, con una separacion interna de vegetacion.

Fachada interna Bloque I

Las fachadas interiores se componen por tiras horizontales de hormigon visto, y a la altura de 1.20 metros, se retrae para dar lugar a las ventanas separadas por tabiques de hormigon revestidos con tablas de madera de eucalipto verticales, Ek cuarto piso se retira 0,80 metros y posee un antepecho de la misma longitud, aprovechandose como cantero en altura.



Esquema ventilacion cruzada



Esquema ventilacion cruzada

Espacios abiertos

El complejo posee tres grandes espacios verdes de esparcimiento, comunes a todo el edificio. El vacio funciona como un interludio entre los llenos de hormigón. Estos le dan aire y son lo suficientemente amplios para que funcione como un solo espacio poroso y permeable. **Al incrementar la superficie arbolada reducimos la contaminación ambiental,** oxigenando el aire y disminuyendo los ruidos, por lo tanto las calles serán más silenciosas, ya que los ruidos a nivel peatonal quedando amortiguados por paredes blandas de vegetación. A su vez, posee desniveles para ampliar la altura de la planta libre y aprovechar esos espacios para ubicar vegetación. Al quedar el edificio suspendido sobre las columnas, **los únicos obstáculos en la extensión de la planta baja libre son los 5 núcleos de acceso y la propia naturaleza, generando un lugar visualmente agradable. Se mejora el aprovechamiento funcional y las superficies útiles. A su vez se amplía la superficie absorbente para evitar inundaciones en momentos de lluvia.** Cada departamento, a su vez, posee un balcón abierto. En ellos también hay ventilación cruzada. Estos son de gran importancia en la propuesta, ya que enriquecen los espacios y la relación interior-exterior. En el caso de algunos dúplex y los monoambientes, se generan vacios a lo largo de todo el ancho de la barra, y en la segunda tipología de dúplex, estos espacios abiertos se desarrollan en dos niveles.

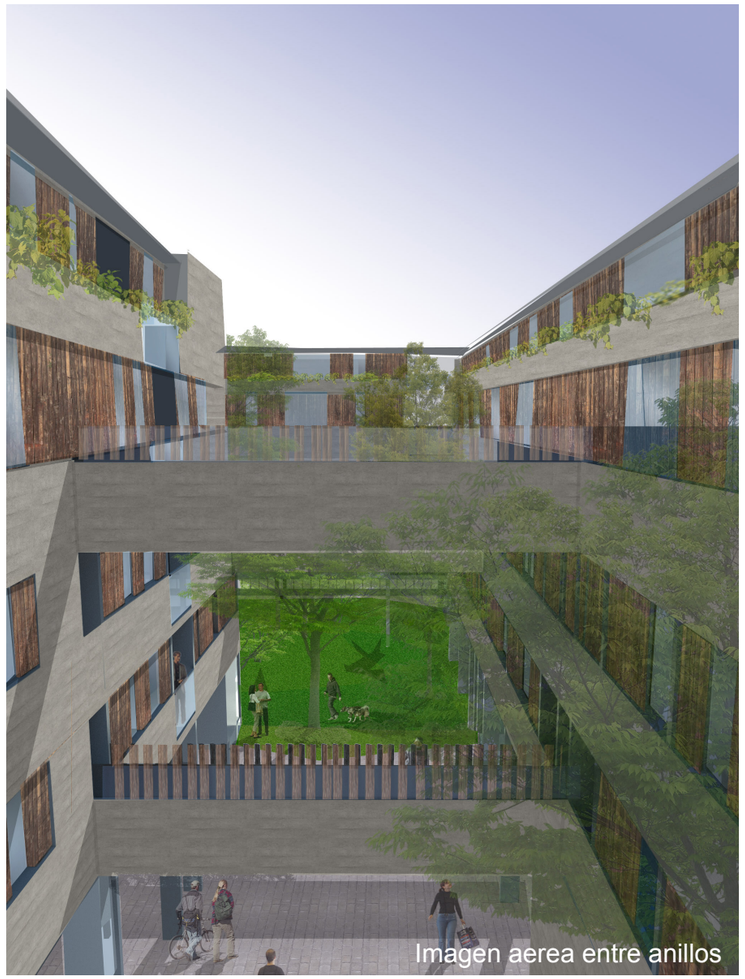
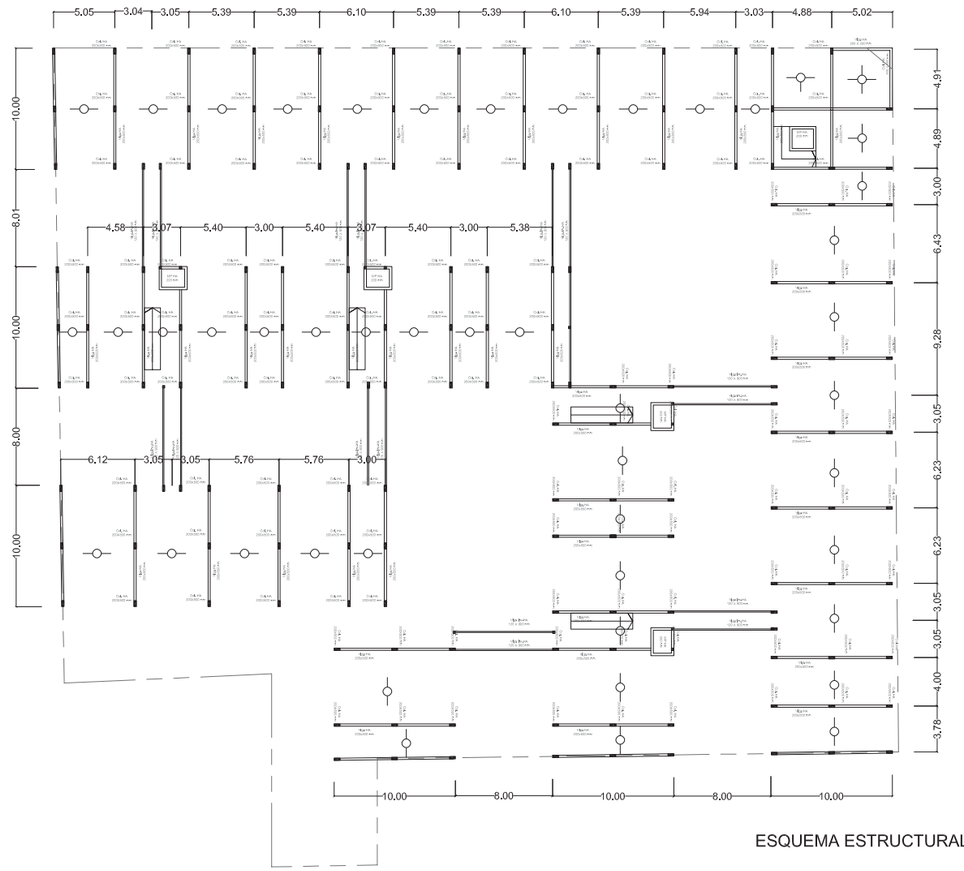


Imagen aerea entre anillos

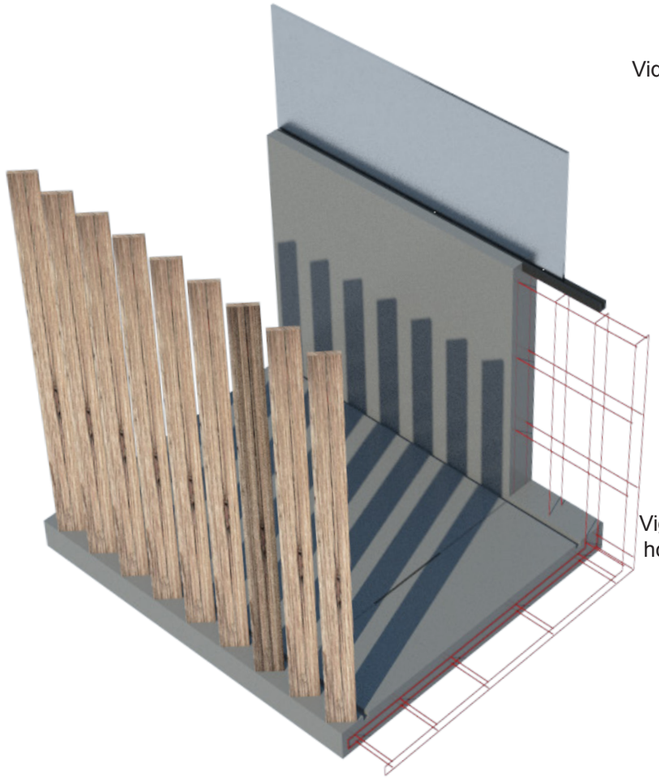
Materiales

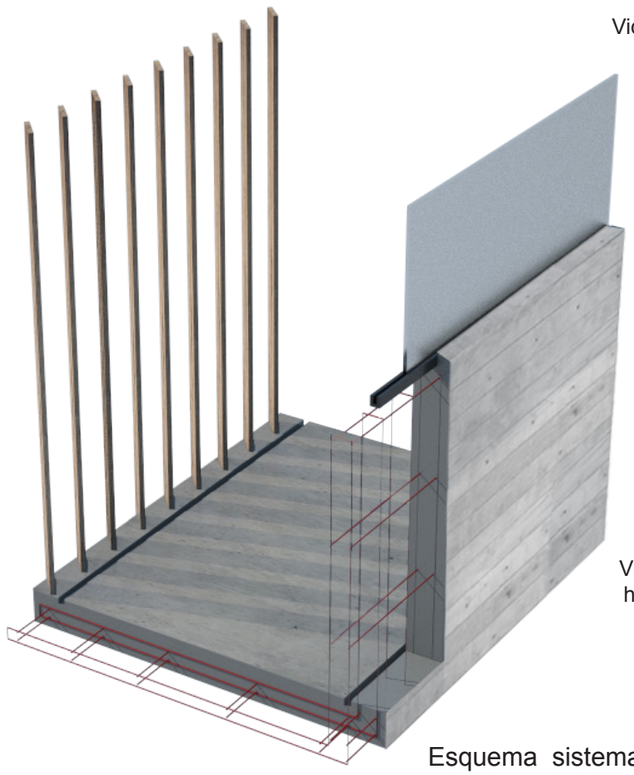
El edificio tiene una estructura a base de vigas y columnas de hormigón armado. En las fachadas perimetrales se divide por pisos. En los pares, es un tabique de hormigón visto, mientras que en los impares se extiende un vidrio con protección solar por medio de parasoles verticales móviles. En cuanto a las fachadas interiores, cada piso tiene un antepecho de hormigón visto, y luego se retira un par de centímetros para darle profundidad al sector de las ventanas. Entre ellas, el hormigón se reviste con tablas de madera vertical para continuar con la verticalidad de los parasoles y puentes. Estos últimos tienen que cubrir una luz de 8 metros, teniendo como estructura una viga invertida de hormigón armado que sostiene el piso como una ménsula, y genera continuidad con la fachada.



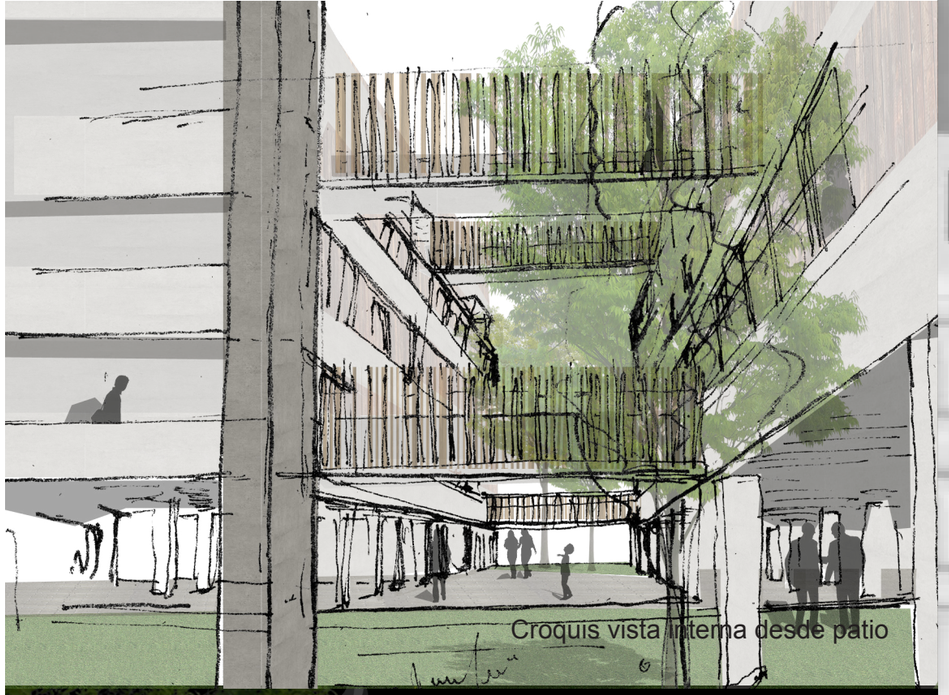
ESQUEMA ESTRUCTURAL

Corte Transversal

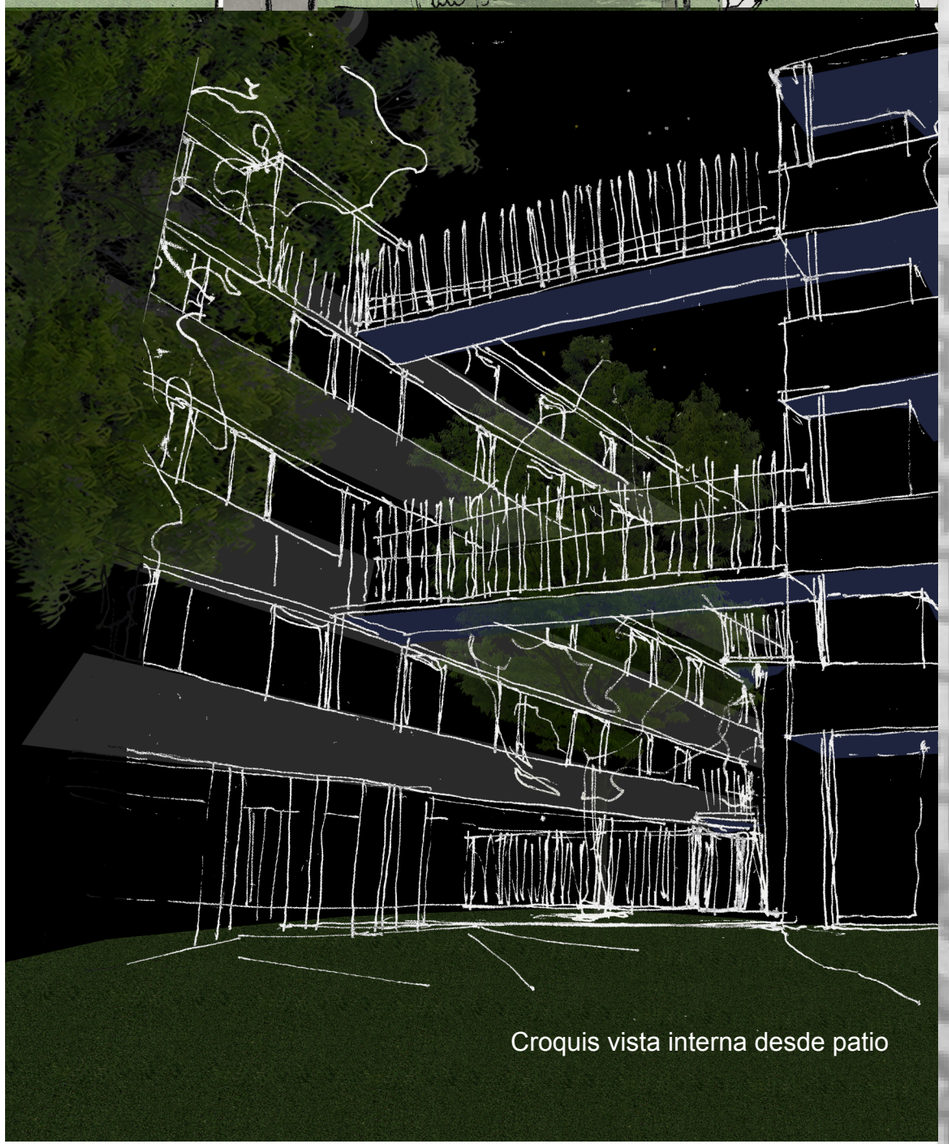




Esquema sistema constructivo de puente



Croquis vista interna desde patio



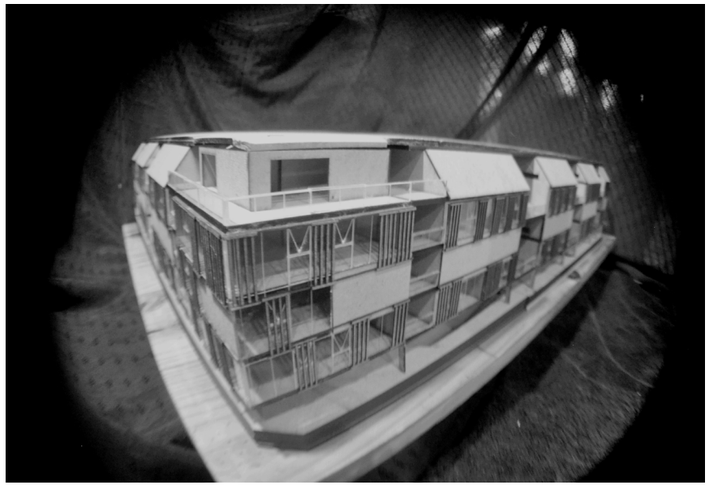
Croquis vista interna desde patio

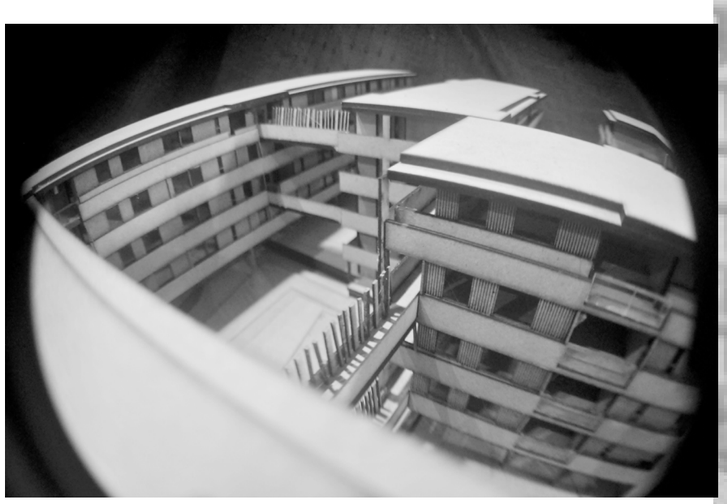
Conclusión

A lo largo del trabajo, se investigaron las distintas tipologías urbanas y edilicias existentes en el mundo. Se profundizó en el aspecto morfológico edilicio y se hizo hincapié en el impacto ambiental de las construcciones en las urbes. Como expone Maurice Cerasi, *"… la **tipología arquitectónica esta objetivamente definida por sus elementos permanentes:** en su implantación general, en su carácter ambiental global, en su estructura lingüística, y ciertamente no en la minúscula articulación de los elementos accesorios como la distribución de las piezas internas y el uso de los distintos locales. Difícilmente la **evolución de la "forma" de vivir** que es un proceso largo, conduce a un **repentino salto de calidad en la tipología;** el cambio general de los objetivos y de las direcciones contrapuestas para la tipología".*[1]

El complejo desafía las normativas existentes del Código de Planeamiento Urbano actual de la Ciudad de Buenos Aires, proponiendo soluciones para deficiencias identificadas. En primer lugar, **se aprovecha el centro de manzana vacio para aumentar la superficie de suelo libre con una mejor distribución de lo lleno. A su vez, tiene la ventaja de poseer planta baja libre que incrementa la superficie absorbente.** Como justifica Wladimiro Acosta, *"… para **contrapesar en forma especial el efecto de "microclima"** los espacios verdes deben tener cierta extensión y **formar entre si un sistema orgánico** y continuado."*[2] Por otro lado, el recorrido de dicha área, será a nivel peatonal con visuales pasantes y sectores comunes de paseo, recreo y ocio, lo cual aumentara la vida social en un entorno más natural.

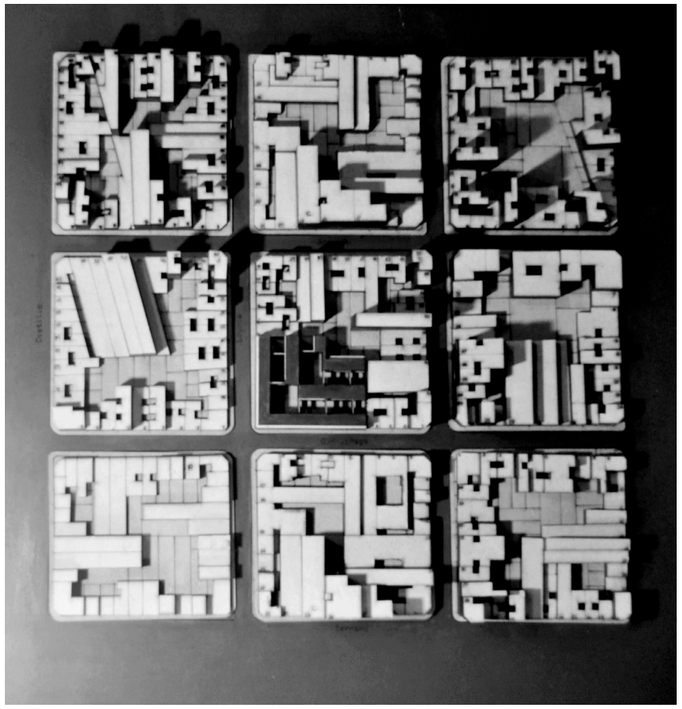
La construcción en anillos decrecientes con un máximo construido de 10 metros de profundidad conjunto con los vacios de 8 metros de profundidad por la longitud del lote, **permite la iluminación natural y constante en todos los ambientes del edificio y facilita la ventilación cruzada y natural. El retiro de la última planta hace que la presencia en la planta baja entre los vacíos sea placentera. Esta libera el espacio, generando una ilusión óptica de solo tres pisos por encima de la planta baja.**

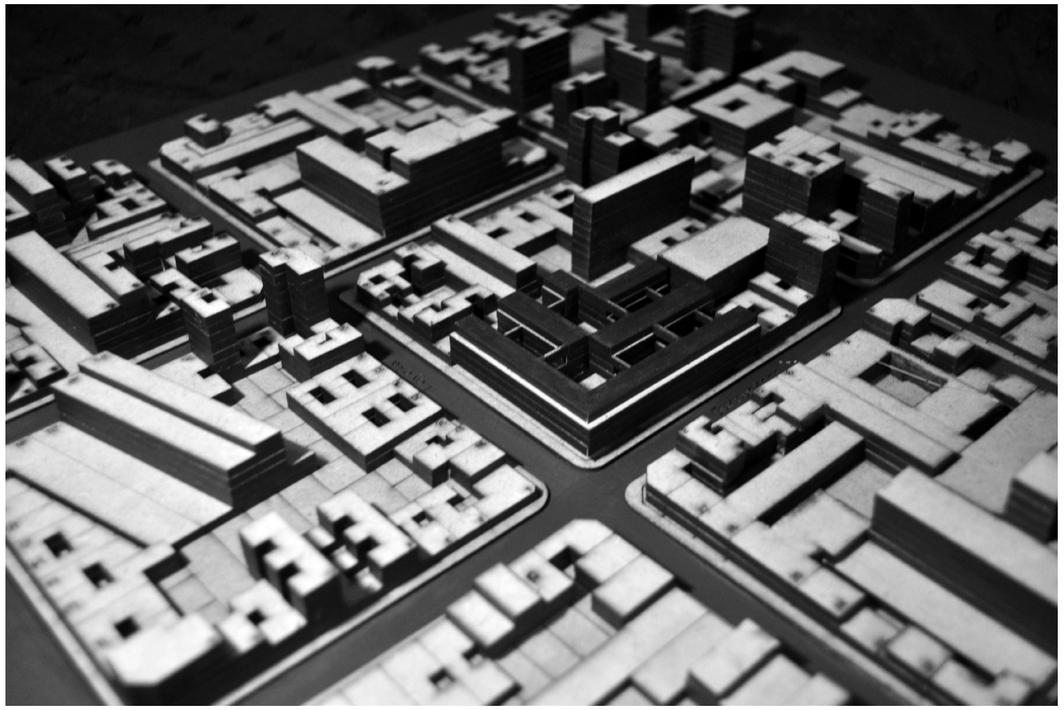


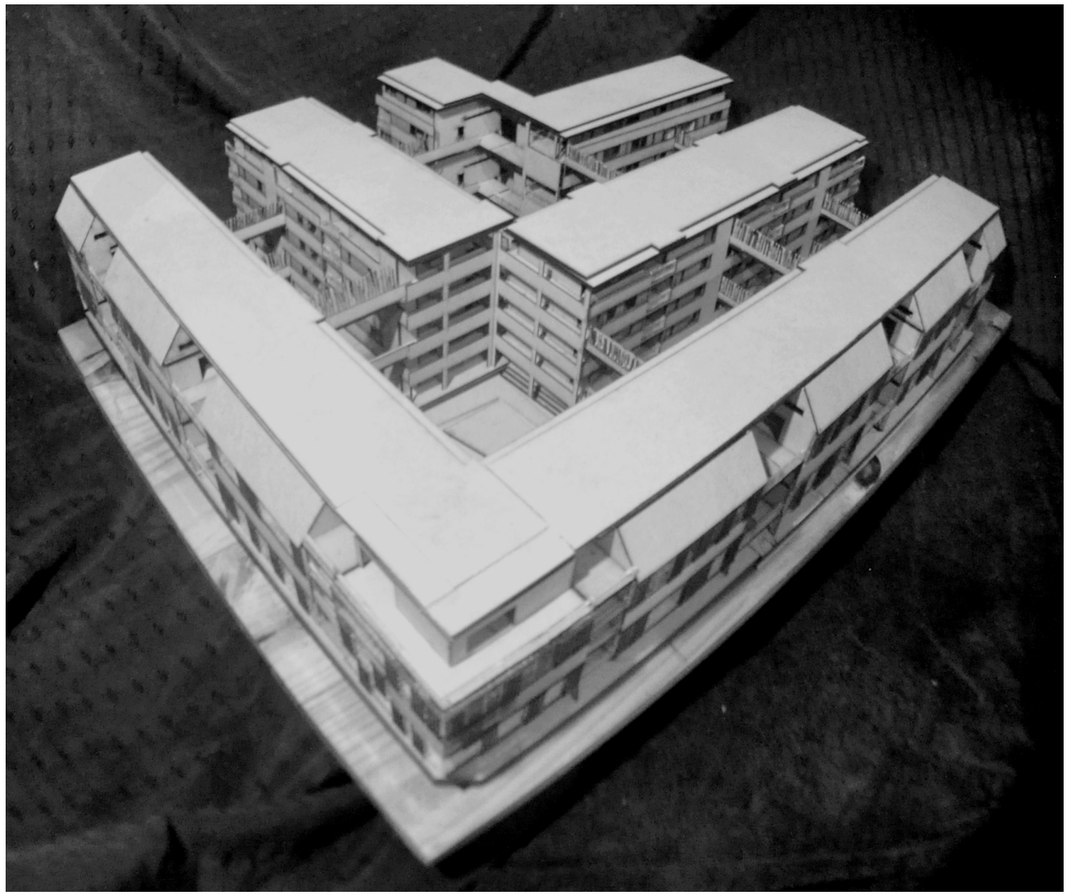


1 CERASI, Maurice, El espacio colectivo de la ciudad, Oikos-Tau ed., España, 1990 (trad: Ada Llorents), pg. 30

2 ACOSTA, Wladimiro, *Vivienda y Ciudad: problemas de la arquitectura contemporánea*,





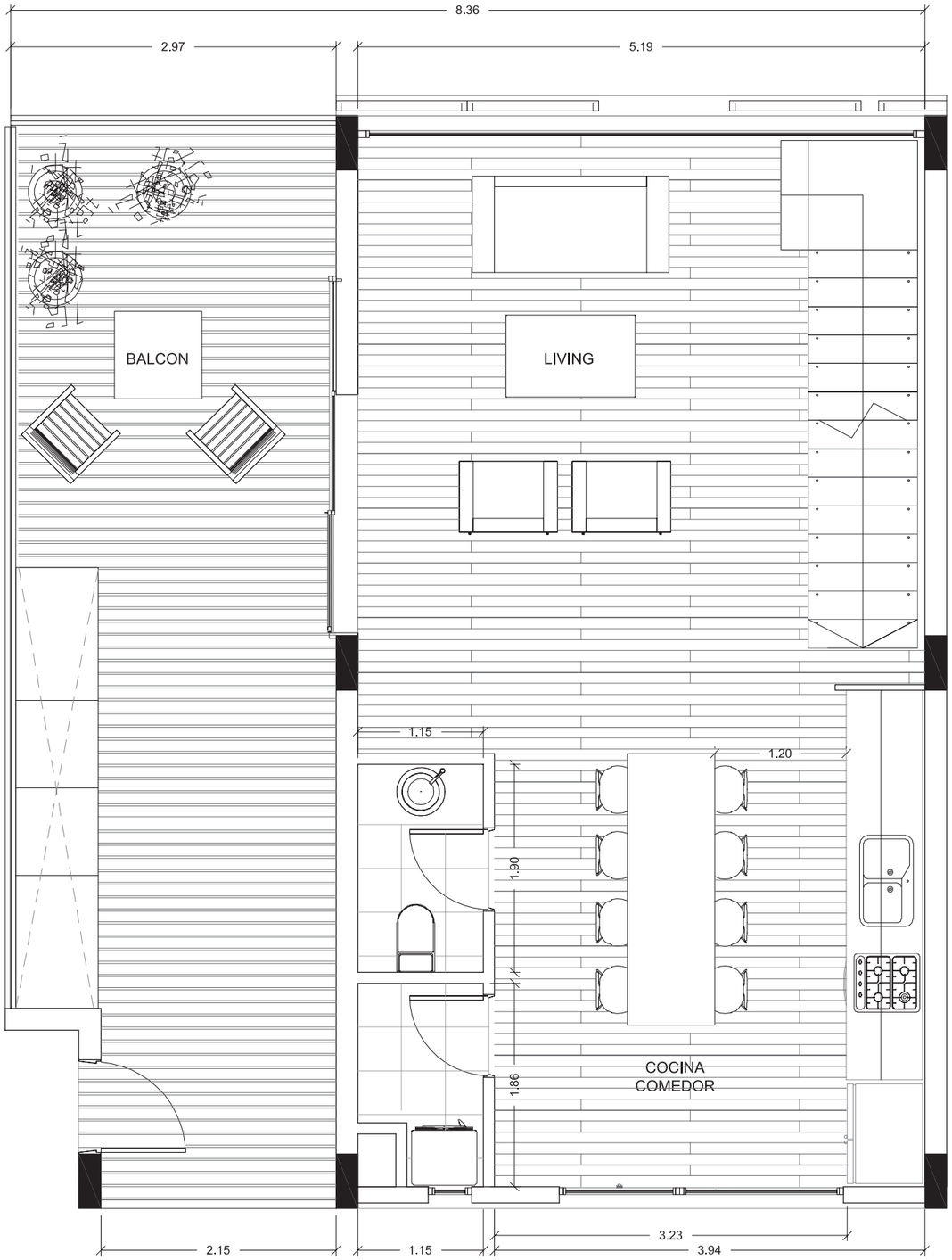


Tipos Urbanos (en trama) de la Habitacion Colectiva

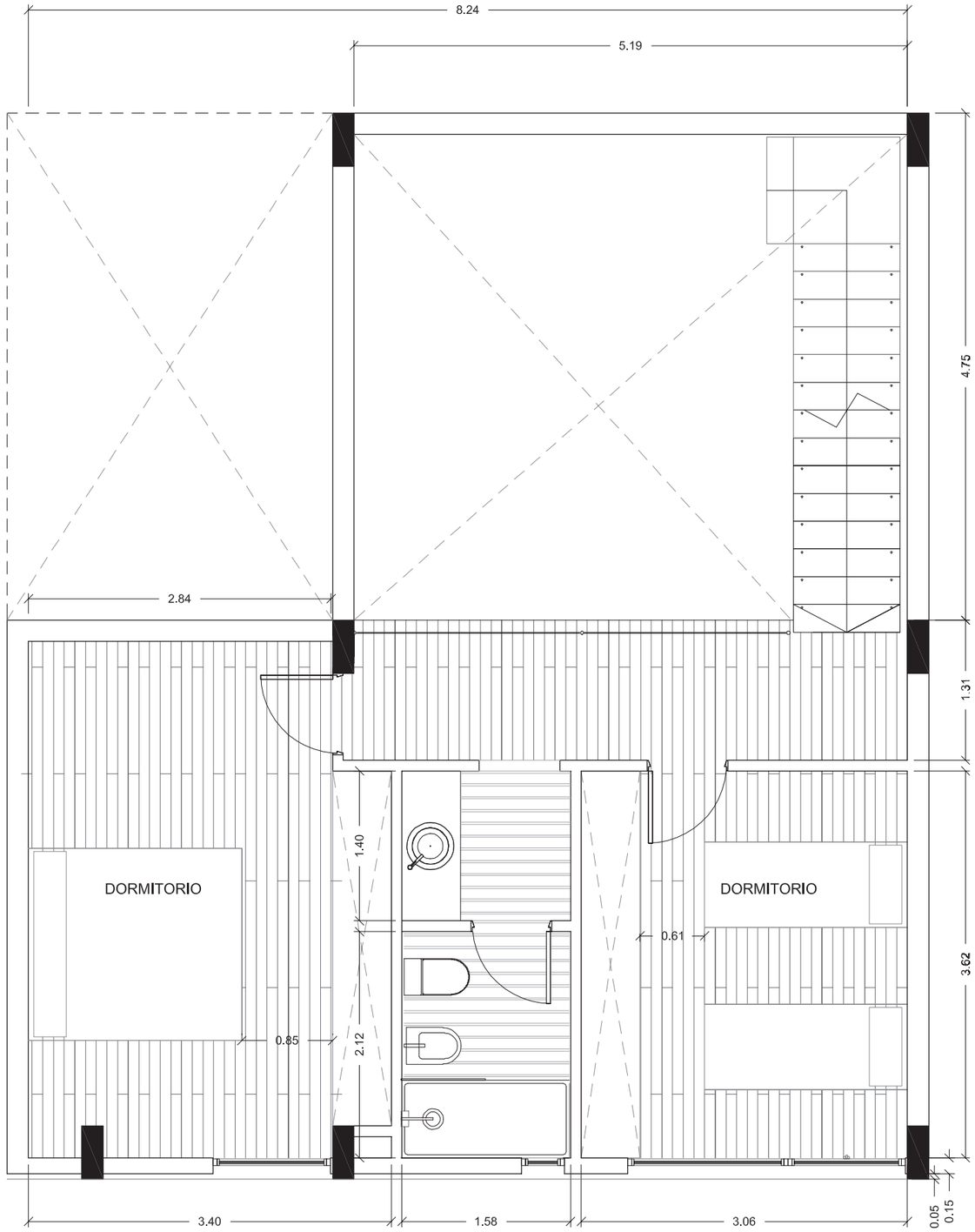
Tipos Urbanos (en trama) de la Habitacion Colectiva

_ANEXO I

Detalles de viviendas

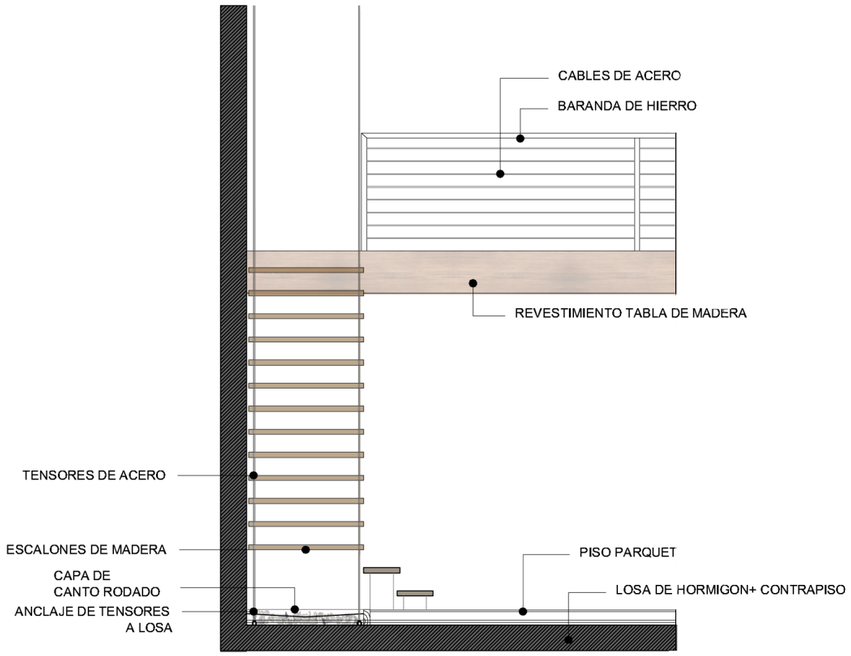


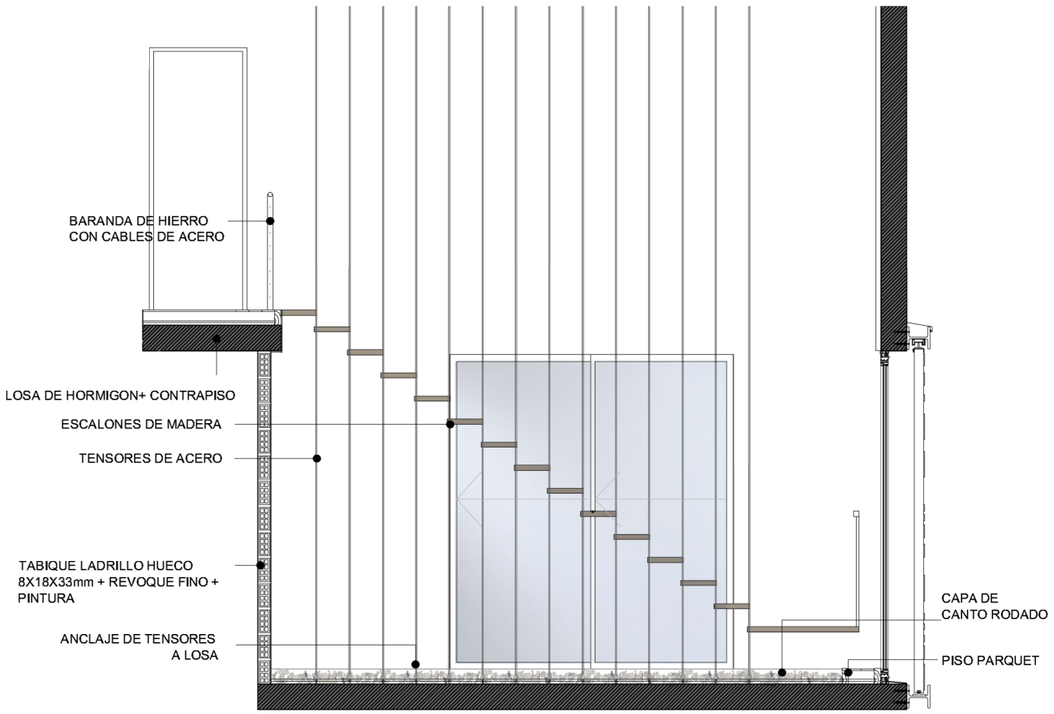
Primer piso



Segundo piso

Planta de duplex
E 1:50

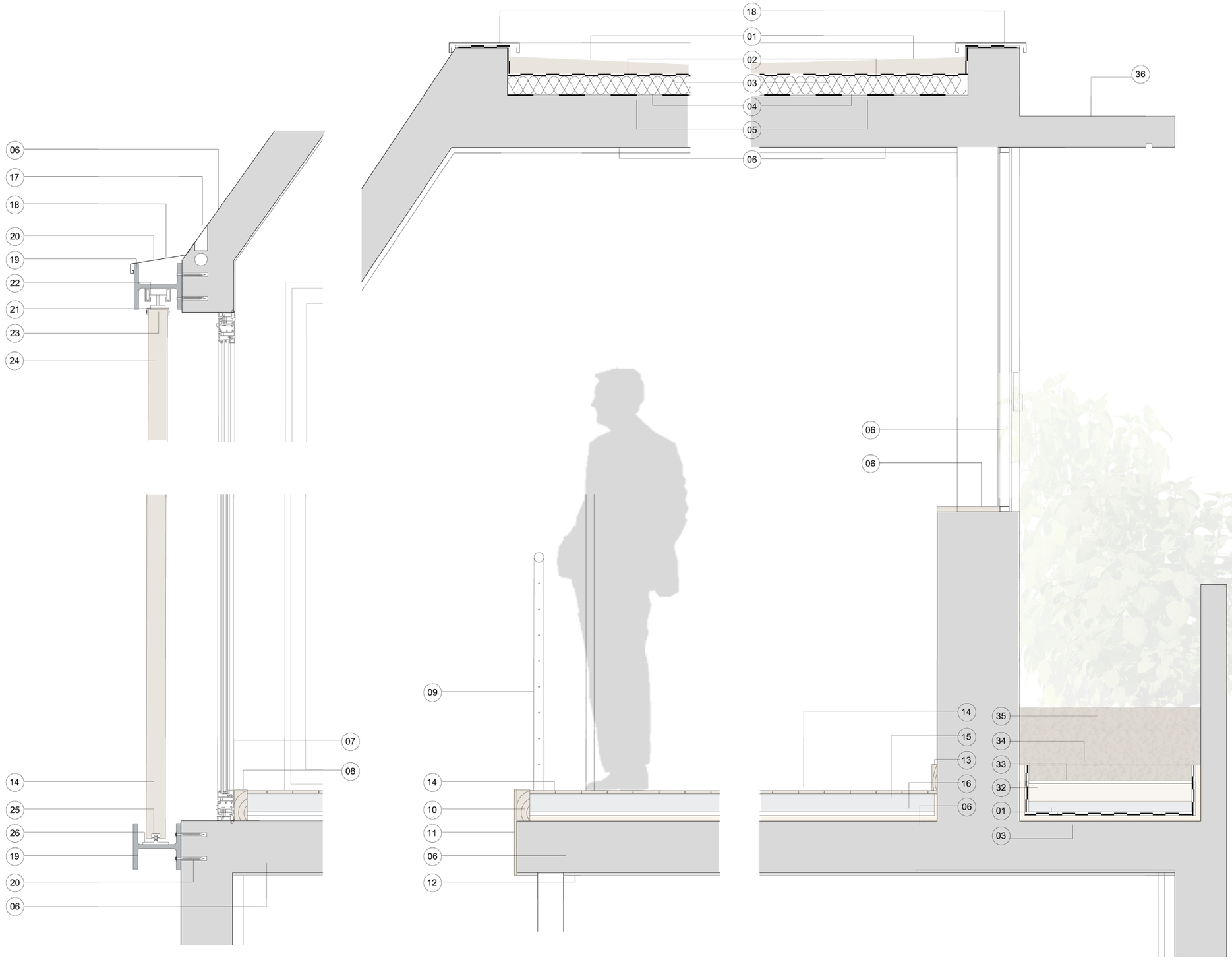




Detalle constructivo de escalera Duplex

Corte por tipologia duplex

DETALLE EDIFICIO



CUBIERTA

01. capa de drenaje
02. capa de protección
03. carpeta hidrófuga
04. aislamiento térmico
05. barrera de vapor
06. losa de hormigón armado 200mm
18. chapa doblada

VENTANA

07. ventana marco fijo DVH
08. zócalo de madera para marco escondid
30. ventana oscilobatiente marco de aliminio
31. z'ocalo interior de madera

INTERIOR

09. baranda de cables de acero
10. zócalo de madera
11. placa fina de madera
06. losa de hormigón armado 200mm
12. capa de terminación de yeso

PISO

13. zócalo de madera 90x20
14. parquet tipo roble natural 12mm
15. carpeta de cemento con losa radiante 7(
16. aislación termoacústica 20mm
06. losa de hormigón armado 200mm
12. capa de terminación de yeso 10mm
27. muro de hormigón visto con agregado h
28. revoque aislante 40mm
29. revoque fino

PARASOL MÓVIL SUPERIOR

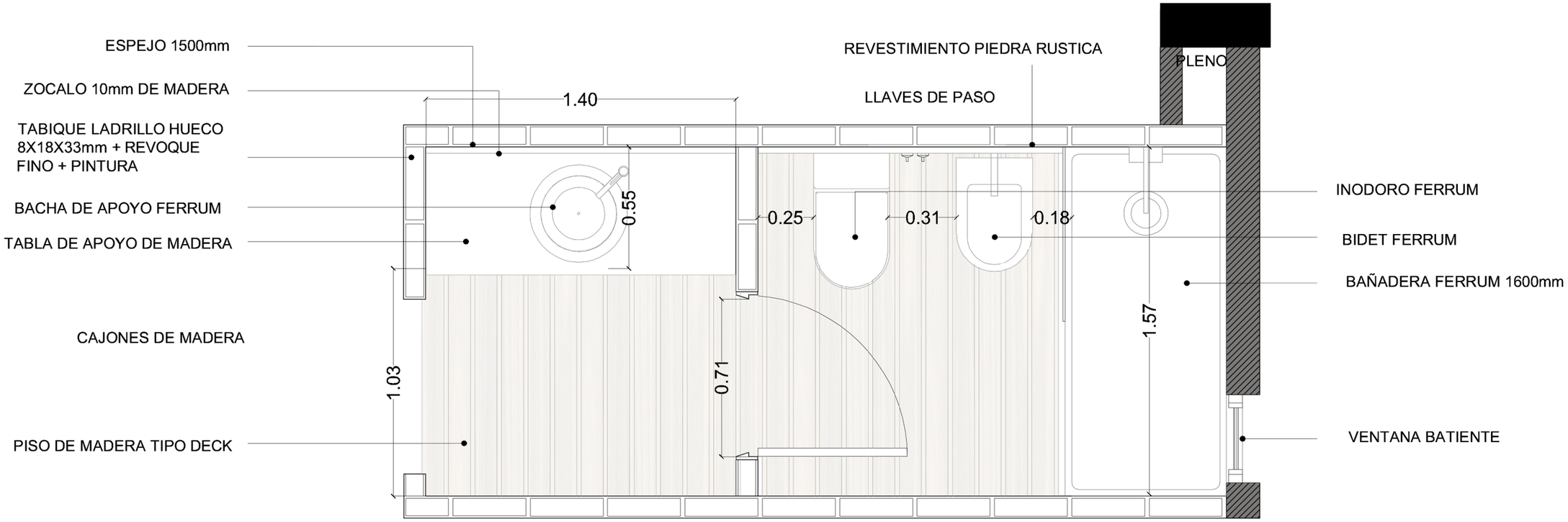
17. canaleta
18. chapa doblada
06. losa de hormigón armado 200mm
19. perfil tipo UPN200
20. anclajes a losa
21. rueda de movilidad
22. eje de aluminio para rodaje
23. perfil anclaje a parasol de madera
24. parasol de madera

PARASOL MÓVIL INFERIOR

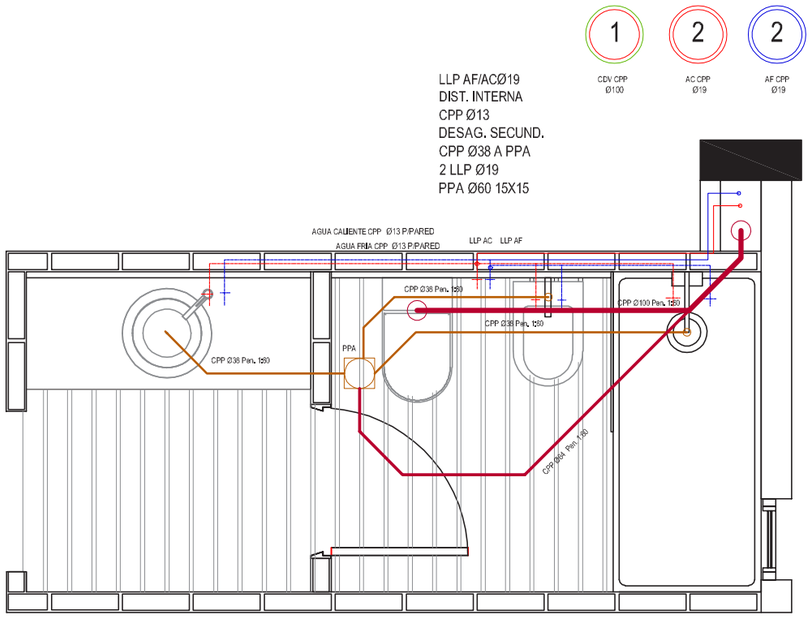
24. parasol de madera
25. rueda de movilidad
26. eje de movimiento
19. perfil tipo UPN200
20. anclajes a losa
06. losa de hormigón armado 200mm

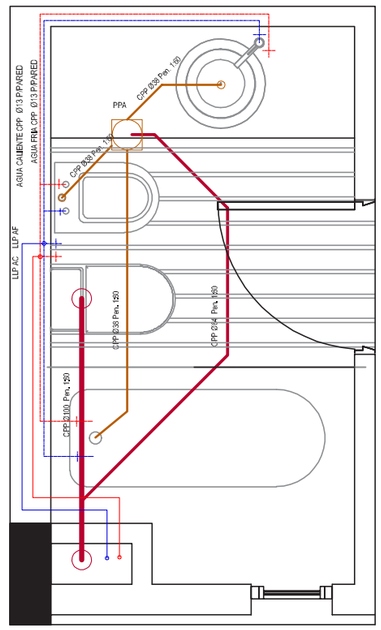
EXTERIOR 4TO PISO

03. membrana hidrofuga
01. capa de drenaje
32. barrera anti raices
33. capa filtrante
34. sustrato
35. vegetacion
36. losa de hormigon armado con pendiente 8mm

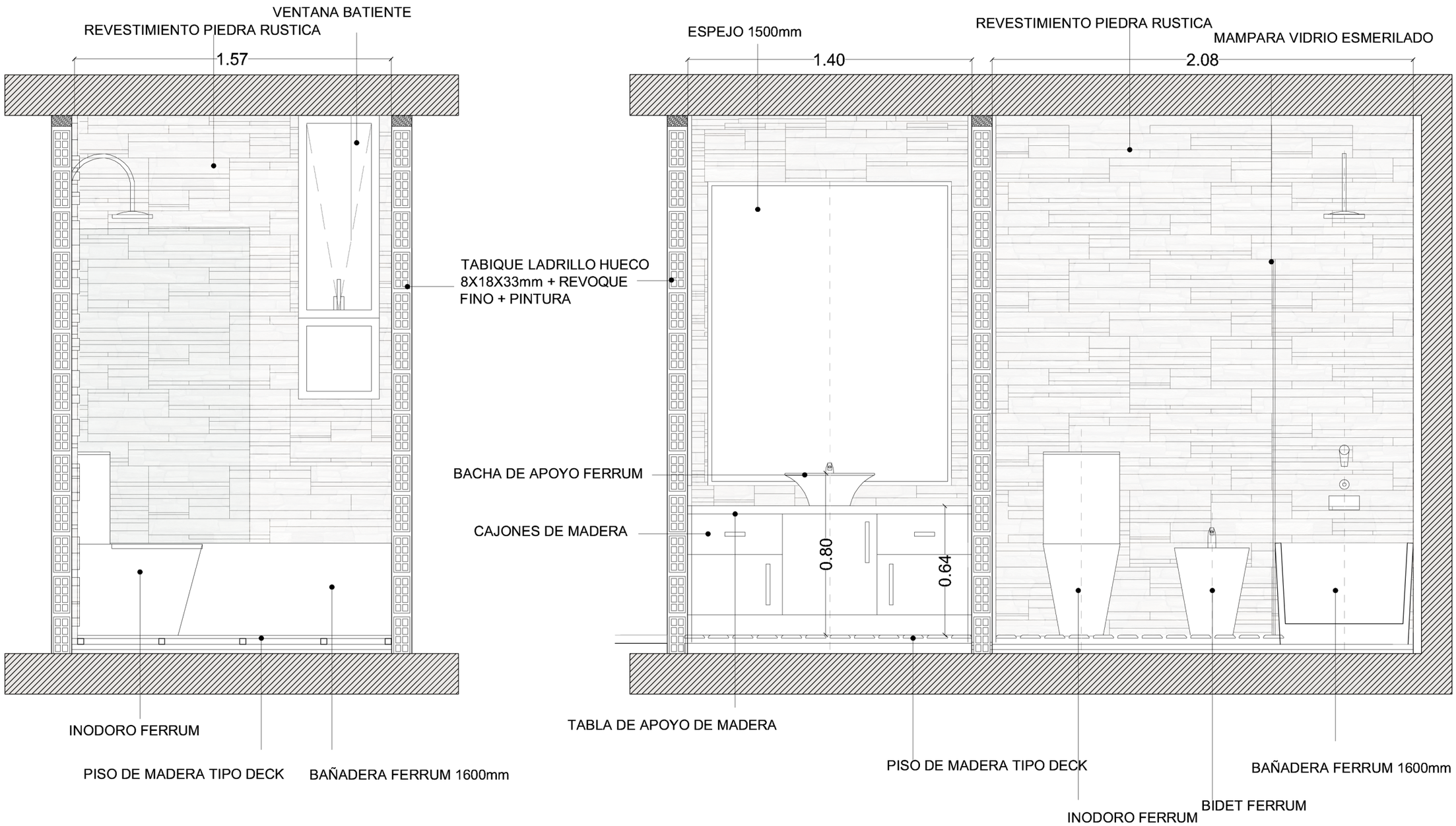


Detalle baño - Planta
E 1:20

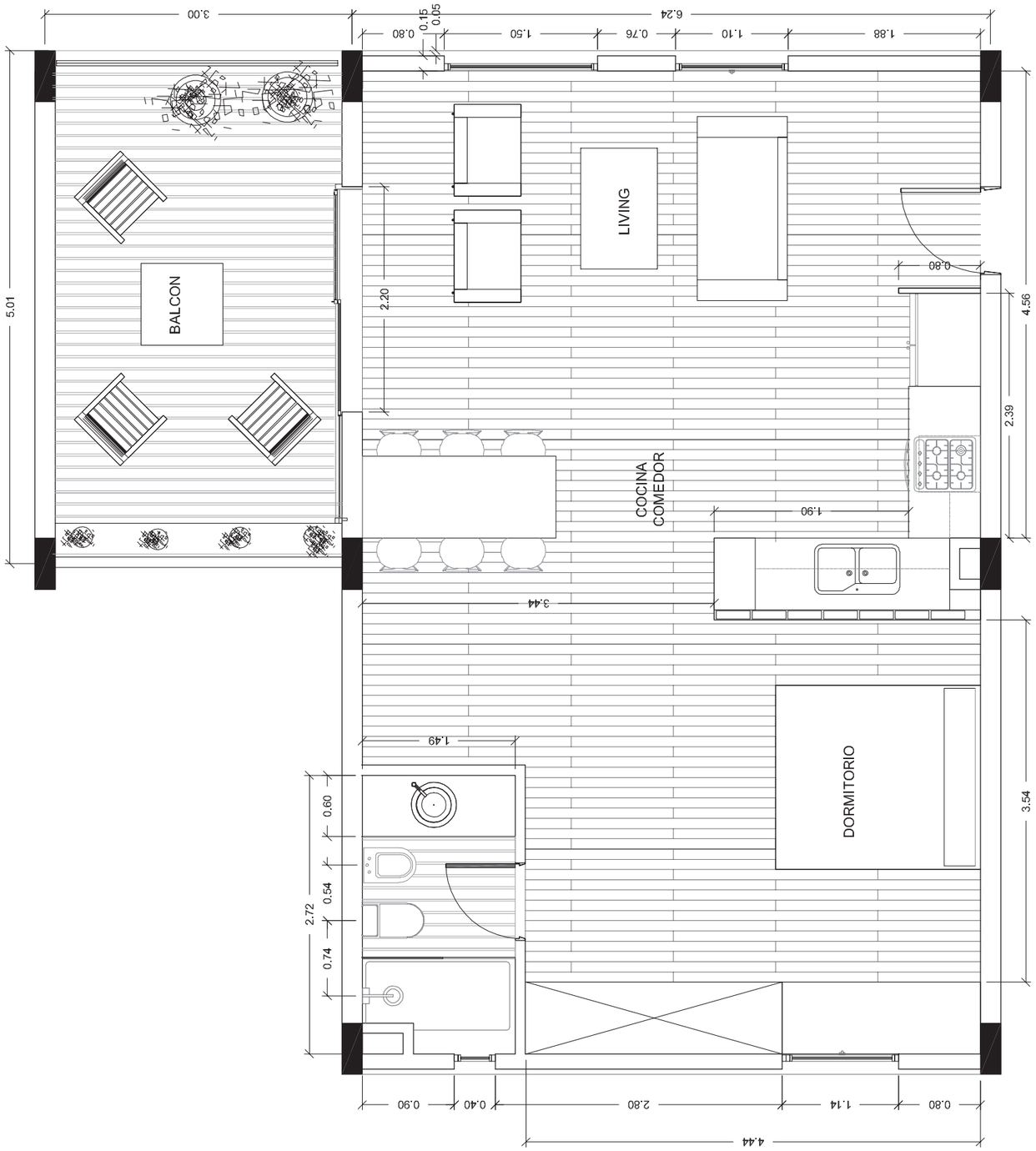




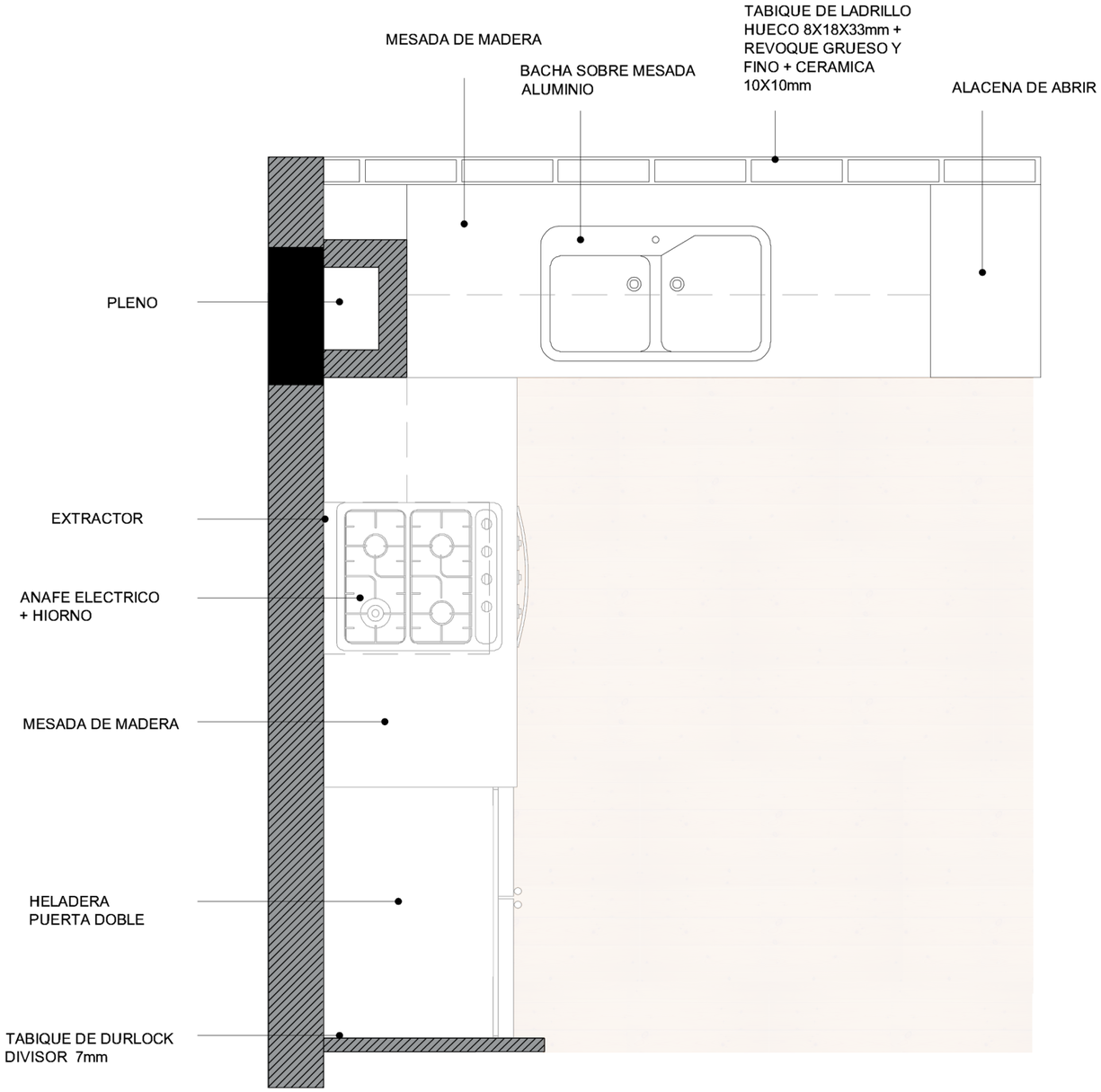
Esquemas Instalaciones sanitariasE



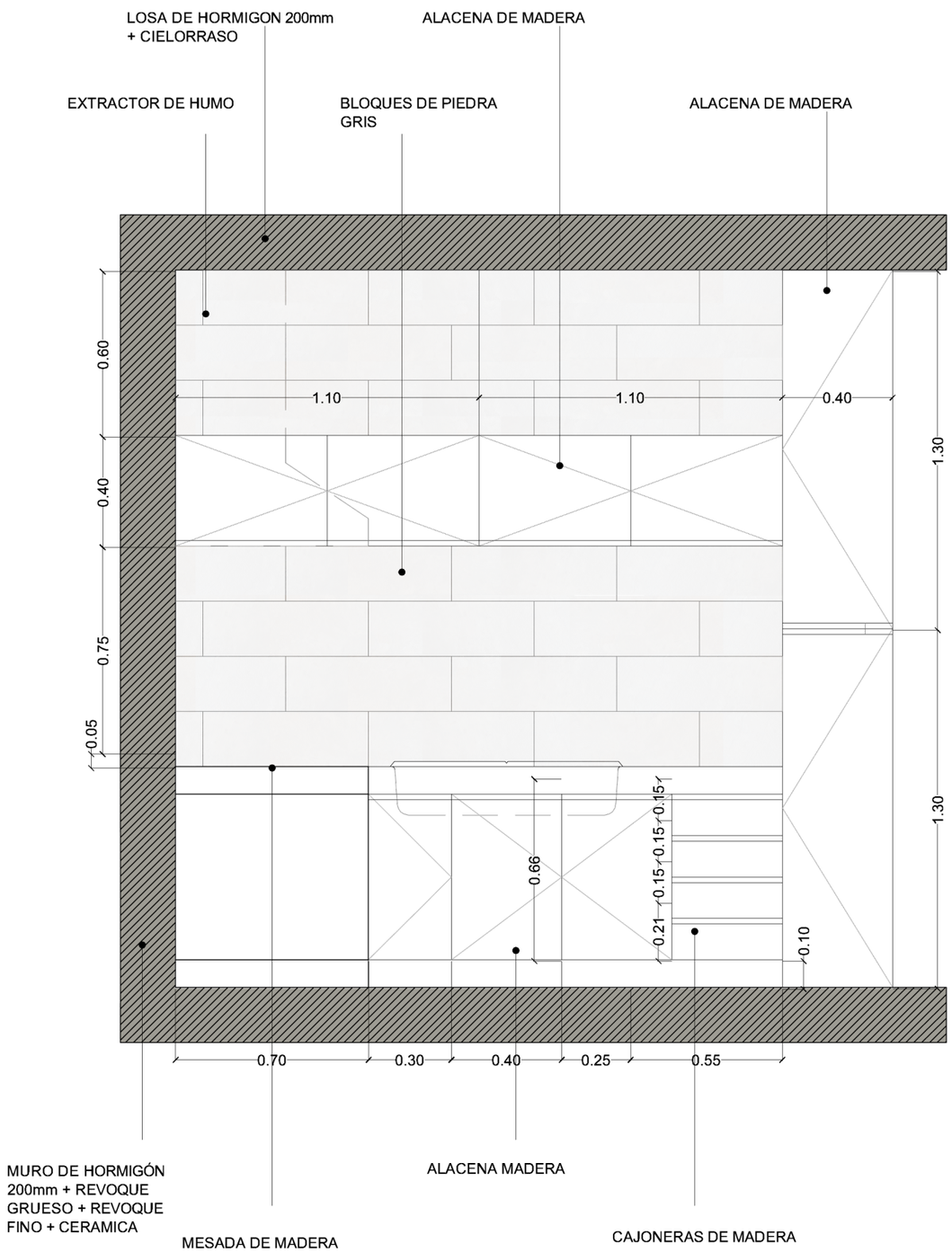
Detalle baño - Vistas
E 1:20

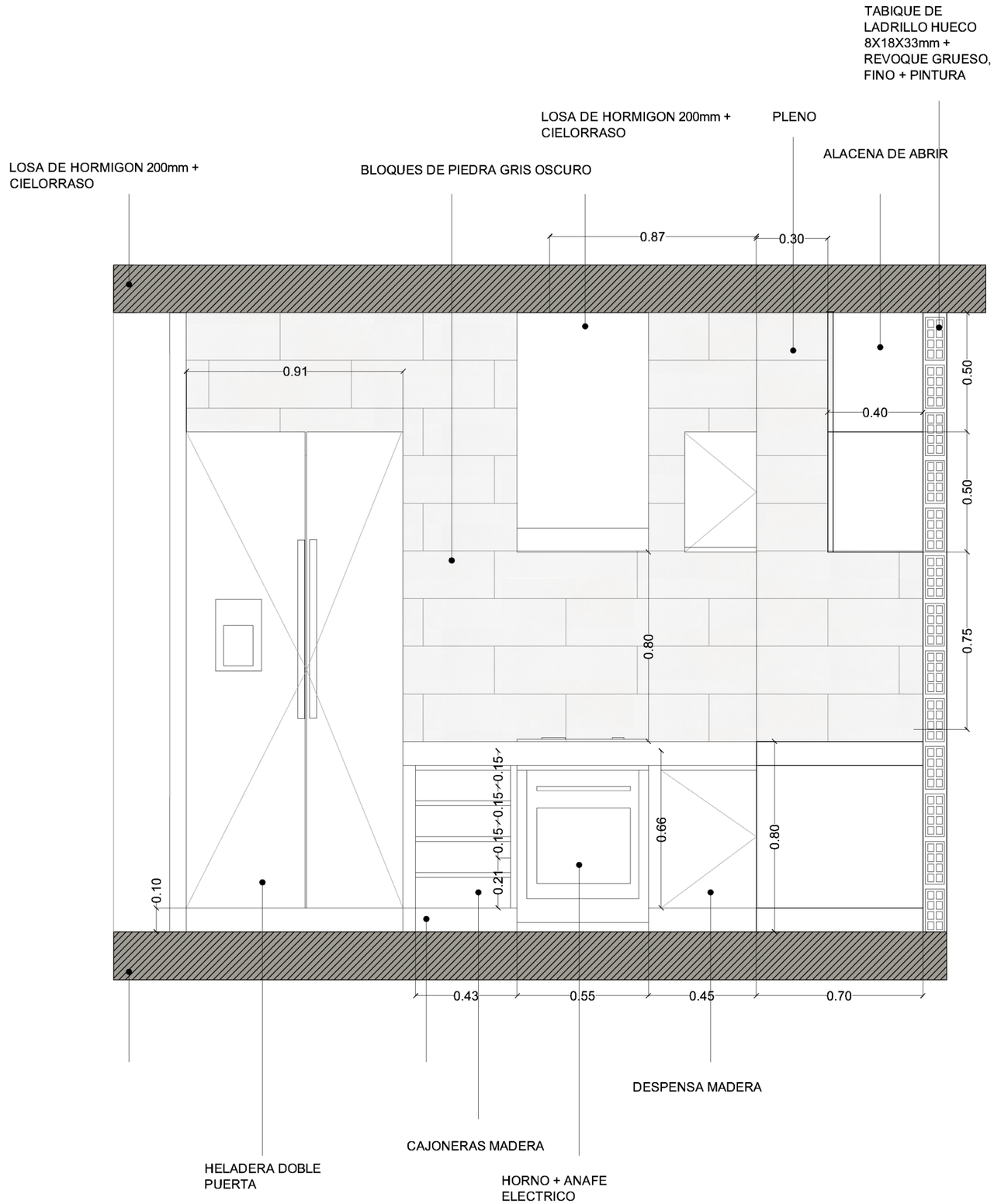


Planta de monoambiente
E 1:50



Detalle cocina - Planta
E 1:20



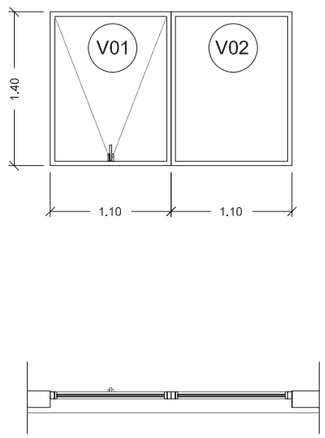


Detalle cocina - Vistas
E 1:20

_ANEXO II

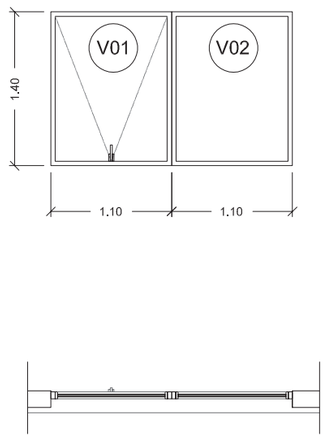
Planilla de carpinterías

V01	Tipo: ventana DVH oscilobatiente	Cantidad	154
	Ubicación: fachadas interiores		



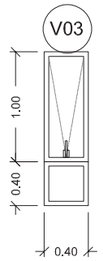
Marco: aluminio

V02	Tipo: ventana DVH paño fijo	Cantidad	16
	Ubicación: fachadas interiores		



Marco: aluminio

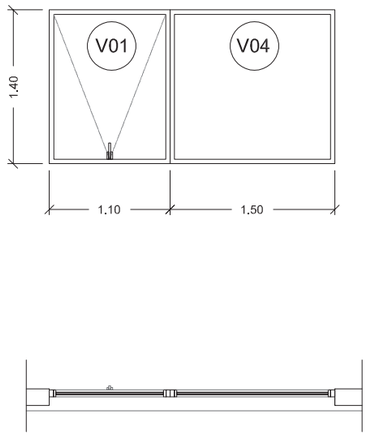
V03	Tipo: ventana DVH batiente + DVH paño fijo	Cantidad	88
	Ubicación: fachadas interiores		



Marco: aluminio

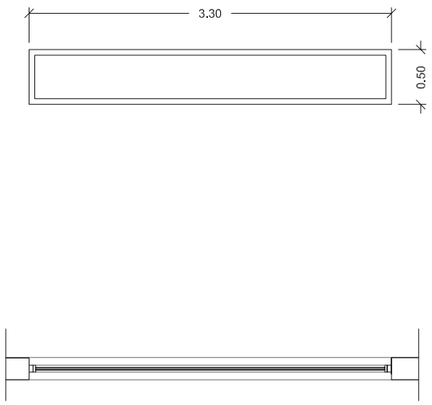
Planilla de Carpitnerias

V04	Tipo: ventana DVH paño fijo	Cantidad	84
	Ubicación: fachadas interiores		



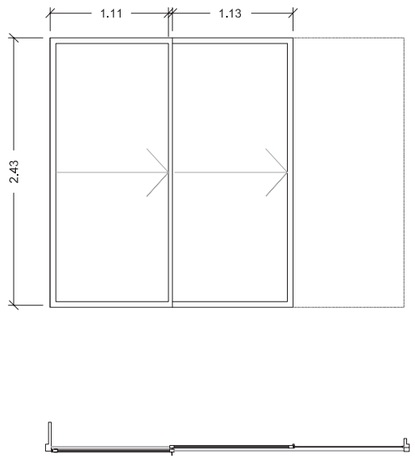
Marco: aluminio

V05	Tipo: ventana DVH paño fijo	Cantidad	14
	Ubicación: fachadas 2do piso duplex		



Marco: aluminio

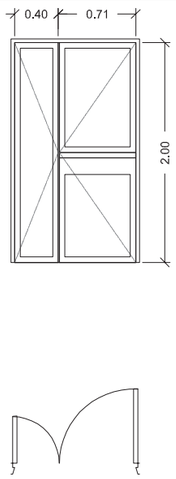
P01	Tipo: puerta doble corrediza DVH	Cantidad	76
	Ubicación: acceso a balcones		



Marco: aluminio

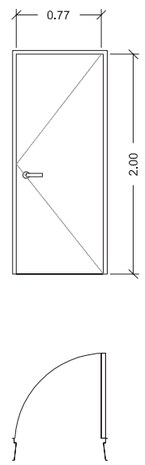
Planilla de Carpitnerias

P02	Tipo: puerta de abrir doble de vidrio fijo	Cantidad	5
	Ubicación: acceso a nucleos		



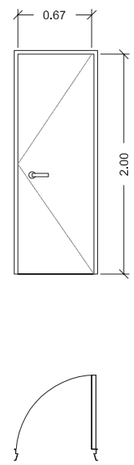
Marco: aluminio

P03	Tipo: puerta de abrir de madera	Cantidad	76
	Ubicación: departamentos		



Marco: aluminio

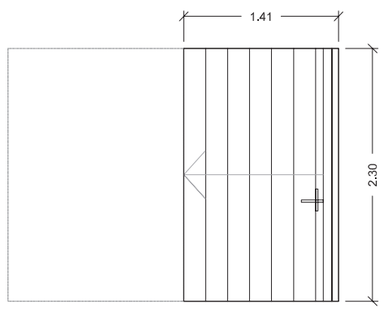
P04	Tipo: puerta de abrir doble de vidrio fijo	Cantidad	188
	Ubicación: departamentos		



Marco: aluminio

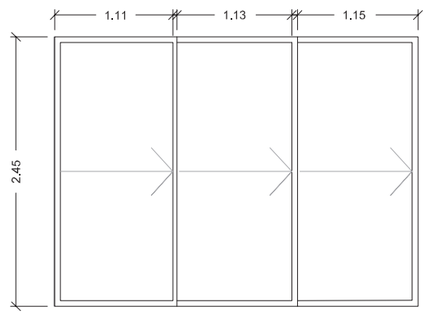
Planilla de Carpitnerias

P05	Tipo: puerta corrediza de tablas de madera	Cantidad	2
	Ubicación: acceso a laundry		



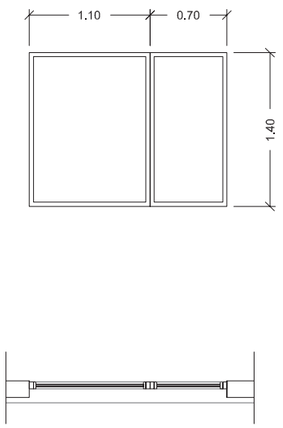
Marco: aluminio

P06	Tipo: puerta triple corrediza DVH	Cantidad	4
	Ubicación: acceso a locales planta baja		



Marco: aluminio

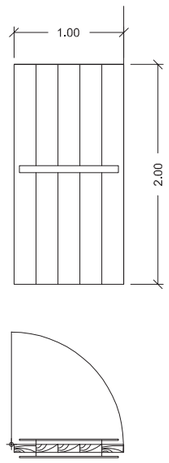
V06	Tipo: ventana paño fijo	Cantidad	4
	Ubicación: guardia de seguridad		



Marco: aluminio

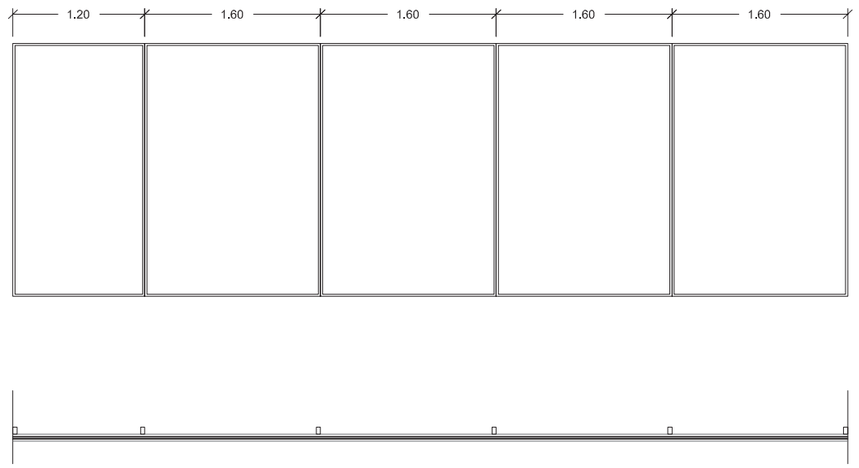
Planilla de Carpitnerias

P07	Tipo: puerta de abrir de madera	Cantidad	2
	Ubicación: acceso a complejo		



Marco: madera con baranda metalica

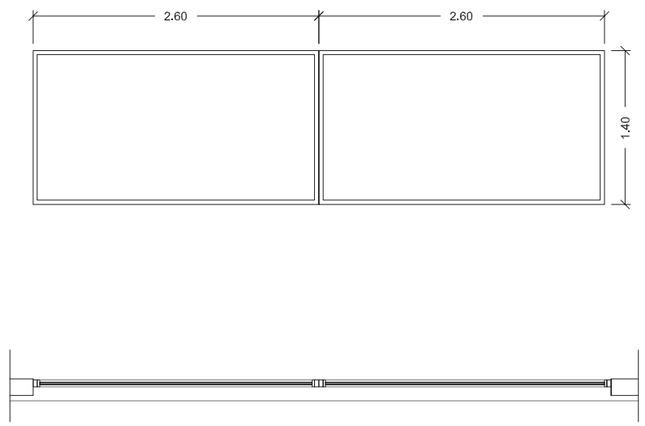
V07	Tipo: paño fijo	Cantidad	4
	Ubicación: nucleos		



Marco: aluminio

Planilla de Carpitnerias

V08	Tipo: ventana paño fijo Ubicación: guardia de seguridad	Cantidad	4



Marco: aluminio

Planilla de Carpitnerias

Tipos Urbanos (en trama) de la Habitacion Colectiva