

RESUMEN DE LA PONENCIA:

**“CONFIGURACIONES URBANAS RESIDENCIALES. Ordenamiento de áreas en proceso de densificación.”**

**Autores: Arq. Emilio Tomás Sessa, Arq. Cristina Carasatorre, Arq. Valeria Pagani.**

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La plata – Argentina.**

Se propone hipotetizar, por aplicación del modelo residencial, formas del tejido hacia las que tiende el proceso de construcción de la ciudad en el tiempo, las que pueden ser alcanzadas progresivamente a partir de la construcción sucesiva de piezas menores. Estas se basan en intervenciones lote a lote, sectores vacíos de manzanas o fragmentos obtenidos de unificación de parcelas. El proceso de construcción y transformación en el tiempo de la morfología de la manzana, implica aceptar la coexistencia de intervenciones diversas y parciales. Cada pieza a ser renovada constituye una posibilidad de avanzar en el proceso de construcción. La solución alternativa aparece como una condición expectante a ser aplicada.

Utiliza el propio proyecto de arquitectura como medio de conocimiento y de investigación, reconociendo su entidad en el campo específico de la disciplina de las ciencias del hábitat.

Se trata de usar la propia ciudad como laboratorio incluyendo, estado de las cosas, prefiguraciones y deseos sin caer en extremos de utopía o exceso de realidad.

Se manejan hipótesis en función de: reducir las diferencias y las disfuncionalidades espaciales y morfológicas, potenciando el sentido de lugar y el manejo abierto de los programas para sostener la característica multifuncionalidad y mezcla de funciones de la ciudad.

## **PALABRAS CLAVES**

### **MODELOS – RESIDENCIA – MANZANA – CIUDAD**

**CONFIGURACIONES URBANAS RESIDENCIALES. Ordenamiento de áreas en proceso de densificación.**

Autores: Arq. Emilio Tomás Sessa, Arq. Cristina Carrasatorre, Arq. Valeria Pagani  
Institución: UNLP – FAU – IDEHAB – unidad n°9  
e – mail : emiliosessa@hotmail.com

## **CONSIDERACIONES GENERALES**

En la evolución reciente de las ciudades se manifiestan dos procesos paralelos. Por un lado se han producido notorias desigualdades territoriales, como producto de procesos sociales, económicos, políticos y culturales, y como consecuencia de estas circunstancias se ha generado una creciente fragmentación y dispersión el tejido.

La experiencia en otras ciudades latinoamericanas demuestra que esta dispersión en el territorio da como consecuencia una disolución del tejido social que se segrega -fragmenta en enclaves diferenciados de acuerdo al nivel económico de la población, desde los márgenes de Pobreza – Villa Miseria o Riqueza en sectores asegurados recintados – Barrios cerrados, ambos fuera de la ciudad.

En el reconocimiento de la esencia histórica del *sentido de ciudad* como lugar para el desarrollo de la vida urbana libre e integrada, estos “archipiélagos”, podrían tener cabida en áreas de estructura abierta que pueda asegurar sus condiciones ambientales y su calidad de vida.

Para restituir a la ciudad su fisonomía urbana y metropolitana sin recurrir directamente al diseño de la extensión de la periferia como procedimiento excluyente, se deberían plantear dos acciones convergentes, sin considerar totalmente superada la fase de la extensión:

-Trabajar sobre la consolidación y sostén de las áreas urbanas ya establecidas que como consecuencia de esta fase de expansión las áreas centrales se ven subutilizadas y reemplazadas sin haber sido saturadas.

-Trabajar sobre la estructuración de la periferia a partir de recentralizar y potenciar sus posiciones relativas.

Se consideran elementos de ambos sistemas: la compacidad del tejido urbano, la homogeneidad edilicia, el comercio diario, el soporte de la trama de salud y educación, la optimización del sistema de movimientos, fundamentalmente el sistema de transporte interurbano, el reconocimiento de la estructura de sub-áreas en el conjunto del territorio.

Para esto es necesario reasumir el hecho residencial como parámetro de reconfiguración de la ciudad abordado desde la arquitectura, y no solo desde la

morfología urbana, en el reconocimiento de que la actividad proyectual se revela propositiva y estimulante.

Frente al avance, del problema y de las actuales amenazas de descomposición y fragmentación del equilibrio urbano, la vivienda se presenta como uno de los temas a estudiar según sus características urbanas y arquitectónicas, como instrumento para avanzar sobre cierta restitución de equilibrios sociales, ambientales y arquitectónicos.

Esto es, trabajar sobre la consolidación y sostén de las áreas urbanas ya establecidas.

Es necesario contar con propuestas para el mejoramiento de la organización de la arquitectura residencial y del tejido de la ciudad, a partir de nuevas miradas surgidas de la reformulación de su unidad básica, *la manzana*.

El caso de la ciudad de La Plata, ejemplifica lo antes enunciado. Su tejido, compuesto en un alto porcentaje por edificios que conforman un perfil normal, nada especial, con estructura lingüística ecléctica, heterogénea y discontinua, es producto de la acumulación histórica del proceso de transferencia, en poco más de cien años, de una arquitectura fundacional de lenguaje uniforme a la de una arquitectura “moderna” de reemplazo e innovación.

Esto implica priorizar el carácter totalizador, *evolutivo y progresivo* de las propuestas en las que la transformación de la vivienda, como parte de una transformación más profunda, la de la ciudad, se constituye en pieza clave de la integración del tejido urbano.

En ese contexto el proyecto, a partir de modelos, es uno de los instrumentos del trabajo que se propone (1).

En el mismo sentido; teorías, hipótesis y modelos son partes de un recorrido que debe ser transitado en la forma de superposición de técnicas de análisis en el proceso de identificar y describir relaciones causales entre el hecho social en momentos concretos, y el hecho arquitectónico en materia de proyecto.

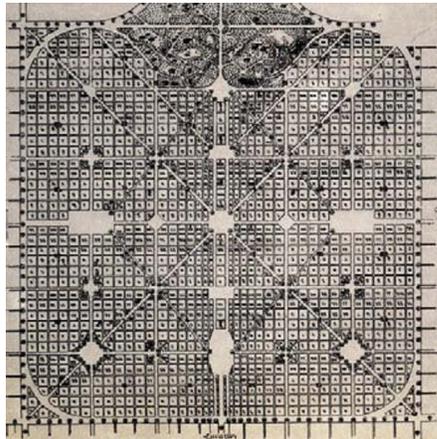
El caso La Plata. Origen y evolución.

Fundada en 1882 se basa en un proyecto que responde a un modelo higienista, es un producto de laboratorio de trazado geométrico de alta eficiencia basado en amanzanamiento, ritmo de calles, avenidas y diagonales, plazas y parques, en torno a la macroestructura de un eje monumental en el que se asientan los principales edificios institucionales. Esto permite contar con un ambiente urbano doméstico e

institucional de características reconocibles por presencias arquitectónicas que definen un ámbito apropiado para el desarrollo de una vida cotidiana integradora.

La plata comenzará el período siguiente al fundacional, con la certeza de que el ideario de ciudad de arquitectura de estilo y morfología homogénea del academicismo no se cumpliría y saldría del período ante la realidad de que, tampoco era posible la realización de la modernidad total que imaginó el racionalismo local.

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



PLANO ORIGINAL 1852.CASCO URBANO  
MORFOLOGIA ACTUAL.  
MODELO HIGIENISTA.TRAZADO REGULAR.

VISTA AEREA.



## **ARQUITECTURA RESIDENCIAL Y MULTIFUNCIONALIDAD COMO PARÁMETRO DE ESTUDIO.**

A partir de estas dos cuestiones, la de la *residencia* y la de la inevitable *multifuncionalidad* de la ciudad, se propone hipotetizar, por aplicación de modelos que involucren ambos componentes.

En estos quedan comprendidas las complejidades surgidas de la *densidad*, la *incorporación de la naturaleza*, *el ocio*, *el tiempo libre* y *los flujos circulatorios*, como parte del problema que rodea al del elemento quizás más estable, el de la vivienda.

Lo expuesto configura un cuadro de situación que permite plantear hipótesis sobre la necesidad de considerar la incorporación, a la estrategia arquitectónica y urbana, de la idea de *integración de usos* a partir del diseño de modelos que exploren tipologías y densidades que favorezcan esta integración y que aseguren condiciones de vitalidad y eficiencia para el desenvolvimiento de la vida social y personal en áreas residenciales.

Esto significa tener en cuenta no solo los aspectos referentes al automóvil, la circulación, el estacionamiento, sino también situaciones patrimoniales, jurídico institucionales, de infraestructura, formas de gestión y problemas generales del ambiente urbano.

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

En ese marco se define la arquitectura residencial como parámetro y referente de la configuración del tejido urbano, entendido como una de las formas de avanzar sobre el problema de la construcción permanente y progresiva de la ciudad y la vivienda.(2 Se trabaja sobre aspectos condicionantes en las tipologías de vivienda actualmente en uso que permitan, a través de su análisis crítico, establecer variables precisas y definidas como material de proyecto con los que contar para facilitar desarrollos metodológicos y resultados alternativos.

La arquitectura que construye la ciudad debe ser vista como resultado de la acumulación de una serie de transformaciones operadas sobre otras arquitecturas. Fundamentalmente el ensamble, no siempre feliz como resultado, entre arquitectura tradicional en su búsqueda de un tejido y morfologías urbanas monolíticas, homogénea de lenguaje uniforme, como continuidad de la existente y arquitectura

moderna en la que el proyecto se concibe como transformación de la existente, como innovación e investigación, muchas veces como invención individual de la forma.

La base del tema es la indagación del rol de la vivienda como instrumento de la construcción de la ciudad. Sin profundizar conceptos en que se enmarca la definición de ciudad, ya que no es objeto del estudio, importa definir en que concepto de ciudad anidan los sustentos de una investigación sobre arquitectura residencial como componente cualitativo y cuantitativo esencial de su morfología.

La temática es abordada desde la ciudad real y sus insinuaciones, incluyendo su historia y su presente. (3)

Es importante poner en consideración aquello que se constituye históricamente y aquello que se constituye en el presente a partir de valores futuros, entrando en juego lo temporal y lo referenciado como valores a considerar.

#### *Necesaria respuesta arquitectónica a la multifuncionalidad urbana.*

La ciudad es un ámbito a la vez único y diverso. La mejor identidad la tienen las ciudades con la mayor riqueza de diferencias interconectadas, con capacidad de tener articulaciones comunes. Como tal alberga un conjunto social multicultural, multiétnico, polisémico y por consiguiente demanda espacios que den respuesta a las condiciones de multifuncionalidad emergentes.

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

En otro orden de cosas, la superposición de funciones y su interrelación con implicancias en la posibilidad de potenciar la riqueza de la vida cotidiana, constituye un argumento que desafía la posibilidad de formular propuestas que promuevan soluciones arquitectónicas con proyección a la calidad del espacio urbano resultante.

El aprovechamiento del espacio urbano total, para el caso que se presenta es, el aprovechamiento pleno del espacio horizontal y vertical disponible.

El aprovechamiento de los niveles bajo y sobre nivel suelo es un argumento que debe ser explorado y la experimentación de instrumentos de proyecto arquitectónico

para el caso, un recurso de proyecto necesario de implementar. Una exploración necesaria es la de la integración de recursos espaciales a partir de emprendimientos parciales y particulares que permitan el acoplamiento y la integración de soluciones. Este conjunto de necesarias integraciones debe poder articularse eficientemente con la calidad de los ámbitos residenciales que se propongan, en las diversas escalas en que se debate el problema; esto es la unidad de vivienda, los espacios comunes específicos y el necesario espacio urbano doméstico.

La presentación de la mayor cantidad posible de temas y sus proposiciones arquitectónicas, permitiría avanzar sobre la posibilidad de formular modelos experimentales que permitan verificar hipótesis de construcción de espacios urbanos que resuelvan los conflictos propios que la multifuncionalidad supone.

### *Consideraciones sobre arquitectura, ciudad y naturaleza*

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

Interesa el nuevo escenario que promete otro trabajo con el paisaje, el de una reinscripción en la topografía urbana, fundamentalmente a partir de la arquitectura de las piezas arquitectónicas.

Si hablamos de naturaleza culturizada, como una forma de interpretar la inserción de la naturaleza culturizada como una forma de interpretar la inserción de la naturaleza en cada caso, y no estamos hablando de una cuestión nostálgica, sino por el contrario, es una apuesta a la estabilidad futura de la ciudad a partir de interpretar las posibles modelizaciones arquitectónicas que la incluyan.

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

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

Las mejoras que pueden producirse a partir de proponer, en lotes y manzanas, la inclusión de lugares que permitan el desarrollo de espacios con alta presencia de entornos naturales, condicionaría la calidad de los ámbitos públicos y semipúblicos

resultantes, con efectos que se pueden proyectar sobre el resultado social de los mismos, y no solo sobre su calidad paisajística avanzando sobre espacios que albergan actividades para el ocio y el tiempo libre.

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

En un caso como el de La Plata, en la que el módulo urbano fundamental es la manzana, la que actúa a la vez como pieza arquitectónica determinante de la calle, el tratamiento de la naturaleza incorporada a la misma es un valor histórico a conservar y potenciar. El agregado de otros espacios urbanos intermedios, sumados a plazas y parques y la oportunidad de promover usos alternativos en los centros de manzana son otras

oportunidades a explorar e integrar al programa de modelizaciones a proponer.

## **LA DENSIDAD Y SUS FORMAS**

Uno de los datos que hacen de un conjunto urbano una ciudad, es la cantidad de habitantes y la vasta multiplicidad de organizaciones e intercambios que la vida de relación implica.

La densidad es un dato de la definición de la ciudad, una de las condiciones de soporte de la vida urbana, la calidad con que la misma se concreta y a la vez, se ensambla con la totalidad de medios e instrumentos construidos para que la misma suceda, habla de la cultura urbana de la sociedad que alberga.

La arquitectura residencial es un elemento fundamental en la producción de la ciudad, la renovación y necesaria densificación en el caso de la ciudad de La Plata, debería basarse en la búsqueda de arquitecturas que atiendan este fenómeno reproponiendo espacios aptos para el desarrollo de la vida cotidiana encontrando el necesario equilibrio en la articulación entre los espacios públicos y privados. También es necesario incorporar en su edificación las necesidades que se derivan de la densificación, tanto de servicio, como de equipamiento de diversas escalas.

Entre el tejido abierto típico de la *ciudad americana* a la manzana compacta ideal de la *ciudad europea* existe una cantidad de modelos posibles determinados en función de la cantidad y la calidad del conjunto arquitectónico que sustenta la propuesta.

Entendida como una condición necesaria para sostener calidad de actividad urbana sostenida, la densidad es una ventaja que se sustenta en la relación entre la arquitectura residencial y la compacidad del tejido resultante.

Densidad no es altura. Está referida a conceptos como higiene, clima, compacidad, aceptación de las formas de vivienda colectiva, capacidad técnica de generar cantidad de calidad, continuidad, cohesión y coherencia de construcción de la ciudad.

La relación entre las formas que toman las diversas estructuras sociales, en sus diferentes momentos históricos y la conformación de los ámbitos que albergan esas actividades, definen la esencia, el significado y la forma de la ciudad.

El problema conceptual de la vida urbana, frente a cada forma cultural de organizar de una manera particular los medios y modos de vivir, es el de la cantidad de gente y la demanda de espacios que cada región cultural, por la conformación histórica de su modo de vivir y su posibilidad de acceso a medios industriales, técnicos y tecnológicos. Por lo tanto la noción de densidad no es un valor técnico universal absoluto, sino que reconoce términos de referencia relativos a cada forma de vida y a la capacidad de recursos técnico – arquitectónicos para producir el medio urbano albergante.

La densidad no es un parámetro numérico más, un indicador vacío o burocrático, por el contrario permite prefigurar desde el conocimiento y la experiencia a que calidad ambiental y a que configuración del ámbito urbano refiere. La búsqueda de una determinada calidad del habitat en función de determinada densidad, está referida a configuraciones que puedan ser comparables en función de las formas culturales de organizar y utilizar el espacio, y a las determinaciones arquitectónicas resultantes que sus hábitos y evoluciones suponen y al desarrollo tecnológico puesto al servicio del logro de eficiencia para el desarrollo de actividades en el marco de un control apropiado, equilibrado y sustentable del medioambiente.

Esta necesaria opinión basada en experiencia y conocimiento sobre el tema implica evaluaciones, diagnósticos y propuestas sobre problemas específicos en cada caso. La Plata debe contar con una propuesta que vincule actuaciones que suponen un tratamiento integral de la configuración de una forma urbana sustentable para la ciudad. Para ello es necesario dar pasos para la construcción de una disciplina configurativa del tema de la ciudad en el interior del campo de trabajo de la arquitectura y del urbanismo, con capacidad abarcante y potencia teórica para

contener y sintetizar la vastedad de propuestas que los múltiples problemas que la organización de la sociedad proponen, tanto en lo que hace a la vida institucional como a la doméstica.

Esto implica en el caso La Plata, discutir la densidad desde las formas arquitectónicas posibles según la orientación de una morfología para la manzana, la calle y el tejido urbano buscado. (4)

## **EXPERIMENTACION CON MODELOS.**

Marco teórico y referencial de las experimentaciones.

La revalorización de lo ya construido como patrimonio colectivo y la optimización del tejido de viviendas como componente morfológico es el objetivo planteado por este trabajo, a través del tiempo ,como aporte hacia la plena utilización de la ciudad a partir de la manzana con la posibilidad de intervenir desde sus terrenos intersticiales en las áreas centrales y semi centrales.

Se toma como eje de los estudios la búsqueda de diversas formas de intervención en el tejido de la ciudad de La Plata, tomando como unidad de análisis a la parcela ( módulo de repetición )y la evaluación de la capacidad de la misma, dentro de un proceso de densificación y consolidación, de contener conjuntos habitacionales en si misma y como parte de la unidad “manzana”( matriz urbanística).

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

Frente al desorden morfológico visible, la idea es potenciar con un criterio homogeneizador las posibilidades de ocupación de la manzana. Para esto se diseñaron modelos proyectuales de consolidación prototípicos que contemplen una mejor utilización de la misma a partir de la construcción sucesiva de piezas menores, posibilitando:

- Una racionalización del uso del espacio libre. Se entiende por espacio libre aquel que actúa potenciando las respuestas del hábitat del usuario y no como mero indicador urbanístico.
- La optimización del espacio destinado a la vivienda.
- La búsqueda de homogeneidad de perfiles y densidades.

- Evitar ocupaciones discontinuas del loteo, logrando una optimización del uso del suelo que aprovecha el espacio libre para el uso colectivo.

Otro tema a incorporar a la investigación es el de los resultados emergentes de la consideración de modelizar morfologías urbano-arquitectónicas, surgidas de la aplicación de distintas *densidades* o de diversas soluciones a igual densidad. Estas situaciones hipotéticas pueden relacionarse a la comparación con casos reales de dimensiones semejantes a los efectos de visualizar los resultados de la prefiguración de cada caso.

El proceso de construcción y transformación en el tiempo de la morfología de la manzana, implica aceptar la coexistencia de intervenciones diversas y parciales. Cada pieza a ser renovada constituye una posibilidad de avanzar en el proceso de construcción. La solución alternativa aparece como una condición expectante a ser aplicada.

Funcionan como referencia de las experimentaciones proyectuales determinados tipos residenciales existentes. Los modelos arquitectónicos que se presentan sugieren posibles sistematizaciones a partir de indicadores orientadores de morfología urbana edificios y tipos de vivienda.

Difícilmente el esquema pueda aplicarse a grandes áreas vacías en el corazón de ciudad. En este caso la construcción de partes y fragmentos permitiría comenzar un proceso de transformaciones del ámbito urbano aún tratándose de intervenciones parciales, lote a lote, sectores vacíos de manzanas o fragmentos obtenidos de unificación de parcelas. En áreas menos consolidadas, la búsqueda de una morfología de conjunto para la pieza, la manzana y el tejido, se considera un instrumento potencialmente útil para ser trasladado a casos reales por aplicación de nuevos instrumentos de regulación.

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

*Es material de trabajo de esta propuesta, la escala y características arquitectónicas de ciertos sectores y espacios públicos, datos de la morfología urbana, del lenguaje*

*arquitectónico, del mantenimiento de la entidad de la manzana y del rescate de los valores individuales y colectivos de la arquitectura a proponer.*

Hipótesis de trabajo.

Esta propuesta *hipotetiza*, a partir de la aplicación de los modelos, sobre la posibilidad de reformular parámetros de funcionamiento y usos actuales, en función de atribuir roles que mejoren el funcionamiento colectivo del espacio urbano, comenzando a resolver la presión sobre el mismo, siendo posible reevaluar la estructura de uso de la manzana en sus condiciones de: público privado.

El esquema propuesto no produce segregaciones ni terciarizaciones, por el contrario mantiene el funcionamiento polifuncional de la ciudad, atendiendo la búsqueda de vida social integrada.

El planteo se formula a partir de lo que la ciudad debe ser y no de lo que es, aceptando la coexistencia en el tiempo de resultados diferentes.

Surge a partir del diagnóstico ya descripto:

- La idea que la ciudad homogénea planificada sigue reconocible en el plano.
- Dentro de la estructura de la ciudad, la manzana como base de la cuadrícula.
- La construcción de modelos proyectuales

basados en las dimensiones del loteo y en las formas de ocupación real actual que se compromete con la construcción progresiva de la manzana.

- El trabajar con una densidad media – alta acorde con la optimización del costo social y los recursos urbanos que posee la ciudad.
- El trabajar con una unidad de vivienda acorde con las nuevas modalidades de organización social - familiar, hábitos de trabajo, equipamiento e incorporación de tecnología doméstica.
- El espacio abierto tanto público, semi público como privado.

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

Los resultados emergentes permitirán contar con material de estudio y trabajo para sacar conclusiones, cuantificar resultados aplicables y extensibles a otros casos o a circunstancias particulares de estudio, plantear lineamientos conceptuales y

metodológicos de instrumentos regulatorios que permiten recalificar la problemática de arquitectura residencial, a partir de instrumentos de orientación que permitan reproponer formas actuales como indicadores y normativas o su reemplazo por otras de ordenamiento y regulación de la producción arquitectónica y urbana.

Se trata de usar la propia ciudad como laboratorio para la proposición de modelos legitimados por un proceso inclusivo del estado de las cosas, las prefiguraciones y los deseos sin caer en extremos de utopía o exceso de realidad. Se seleccionó material de trabajo y por lo tanto material de proyecto que atiende tres aspectos que contribuyen al soporte del tema: *la vivienda*, módulo básico para la vida individual y familiar, *las piezas residenciales* en unidades de la escala de manzana con el loteo como una condición de la realidad a considerar y *el tejido urbano* como resultado de los componentes anteriores y de la condición de la ciudad. (5)

#### CONSIDERACIONES SOBRE: LA UNIDAD DE VIVIENDA.

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

- Reformular los estándares dimensionales de las viviendas pasando de las medidas producidas por el mobiliario mínimo a la consideración de múltiples posibilidades,
- Diversas formas individuales, grupales, familiares, etc.
- Diversas actividades de él o los miembros.
- Condiciones de adaptabilidad y calidades personales en la forma y lenguaje final del espacio.

*Acaso las mejores casas son las que soportan las condiciones que los hombres les imponen y no las que imponen las condiciones que los hombres soportan, y esto no significa reducir las proposiciones arquitectónicas sino someterlas al rigor de las formulaciones.*

La noción de habitar que se concreta en un espacio "neutro", debe posibilitar la concreción de "lugar" como ámbito para el desarrollo de vida cotidiana. La condición de *morada* de una vivienda es otorgada por quien la habita. Es el usuario quien

establece la calidad de la cosa, poniendo los adjetivos, transformando el espacio en lugar adaptado a sus características personales, familiares o grupales.

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

En las modelizaciones que se presentan son parámetros fundamentales:

- Las relaciones arquitectónicas surgidas del tipo edilicio con la propuesta general.
- El obtener el máximo espacio útil.
- La concentración de servicios.
- Obtener dobles orientaciones y ventilaciones cruzadas.
- Posibilitar el funcionamiento bipolar de la unidad, con las condiciones que el mismo genera.

La unidad debe, funcionando como vivienda colectiva, obtener condiciones de vivienda unifamiliar con terreno propio esto es;

- Observar condiciones de privacidad e intimidad en la propia unidad y entre ellas.
- Contar con espacio libre propio (patio altura) favoreciendo las privacidades visuales y acústicas, controlando las relaciones de vecindad.
- Mantener el espacio urbano como referencia del sistema público.
- Facilitar la accesibilidad y adaptabilidad a incorporaciones de servicios y equipamientos.

También se trata de tener respuesta para proponer una nueva arquitectura que albergue viejos hábitos. Un cruce ambiguo, confuso y generalmente mal resuelto en cuanto al uso de las viviendas personalizada por el usuario, superpone el espacio moderno, híbrido, neutro, aséptico, abstracto confrontado con lo específico del sentido popular - local, ofreciendo un conflicto de intereses y opiniones de difícil resolución. En el otro extremo, necesidades confrontadas con ámbitos históricos, la forma de vida familiar, los modos de trabajar, etc. encuentran resolución dificultosa en ámbitos tradicionales.

Los arquitectos preestablecen las condiciones del espacio, predeterminando los usos posibles y sus adaptaciones funcionales, pero son los habitantes los que establecen las condiciones del lugar, construyendo la forma y el lenguaje final. En ese sentido la prefiguración o preconcepción desde determinadas condiciones debe ser seriamente reformulada en función de un juego dialéctico entre condiciones transitorias y permanentes.

## LOS TIPOS EDIFICIOS.

La idea de tipo en una propuesta como la que se presenta, se refiere a organizaciones Tipo - morfológicas indicativas que pueden contener unidades residenciales apuntando a la construcción de piezas por parcela integrables e integradas a una producción de unidades mayores por adición y repetición y al desarrollo de tejido resultante con un grado de homogeneidad apropiado.

- Deben resolver condiciones de funcionamiento arquitectónico pleno en dimensiones de pequeños loteos ( subdivisión actual del suelo urbano por manzana ), acoplado en construcciones progresivas hasta la dimensión de la manzana.
- Deben asegurar la coexistencia con otras piezas arquitectónicas existentes, permitiendo y asegurando condiciones funcionales y ambientales en estado aislado o de conjunto.

*"Unidad en la Diversidad"*, sería una definición coherente en la necesaria dialéctica a plantear entre libertad proyectual y búsqueda de resultado homogéneo. Esto implica encontrar los límites y los datos a determinar y prefigurar para que la aparente contradicción se comience a resolver.

- Aprovechar el espacio de la vivienda en términos cualitativos y cuantitativos y las relaciones o separaciones entre unidades en función de posibilitar condiciones de privacidad.

-Facilitar la continuidad de la vida urbana, en lo que hace a espacios privados y comunes y el necesario aporte a los ámbitos comunitarios sean estos calles, patios intermedios o centros de manzana.

## LA MANZANA.

Reconocida la situación que propone la construcción histórica de la ciudad en el tiempo, la propuesta contempla posibilidades de construir piezas aisladas y/o partes, llegando a manzanas completas por construcción sucesiva, aceptando que la construcción progresiva supone diversidad de arquitecturas coexistiendo en distintos momentos históricos, siendo la solución final integral, una orientación del resultado antes que el resultado mismo, entendido como un instrumento que articula una dimensión intermedia entre la idea de bloque y la de construcción indefinida por adición celular.

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

- Proponer la construcción de la mayor homogeneidad posible apropiada a las condiciones de la ciudad existente y al grado de consolidación de las áreas.

## TEJIDO URBANO.

Se supone que una primera orientación indicativa de la actuación, implica recuperar equilibrios perdidos (o nunca encontrados), en la construcción de un espacio urbano que otorgue máximas posibilidades de igualdad a sus usuarios en cuanto a calidad de vida y accesos a las condiciones de plenitud urbana.

En el mismo sentido que lo expresado para la manzana, la propuesta actúa como una tendencia que debe recuperar la noción de la ciudad como construcción colectiva, asociada, solidaria y responsable antes que como presentación de actuaciones personales.

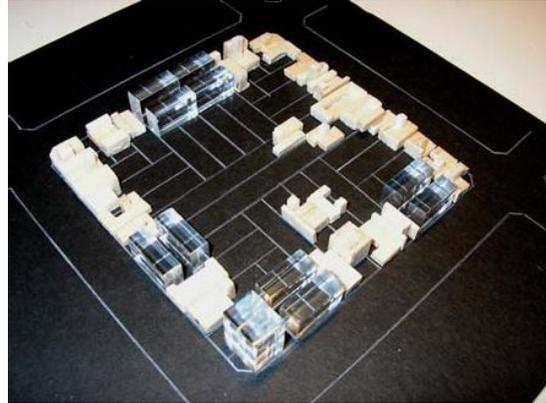
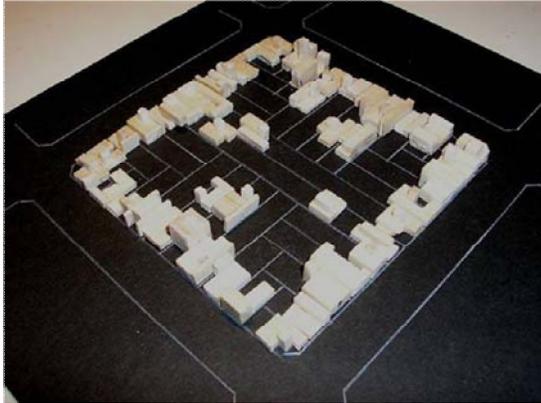
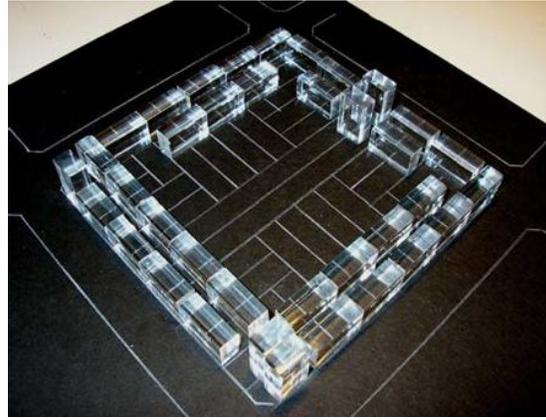
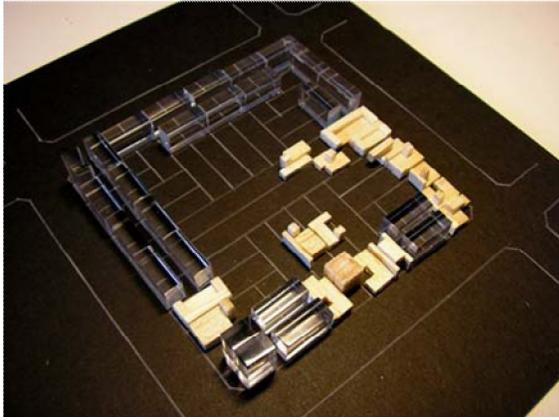
Desde lo funcional, y con proyección directa en el resultado arquitectónico, aparecen como resultados dominantes:

- la coexistencia entre renovación y tradición
- la articulación de espacios públicos, semipúblicos y privados
- la amortiguación de diferencias y la acentuación del acoplamiento de desigualdades.

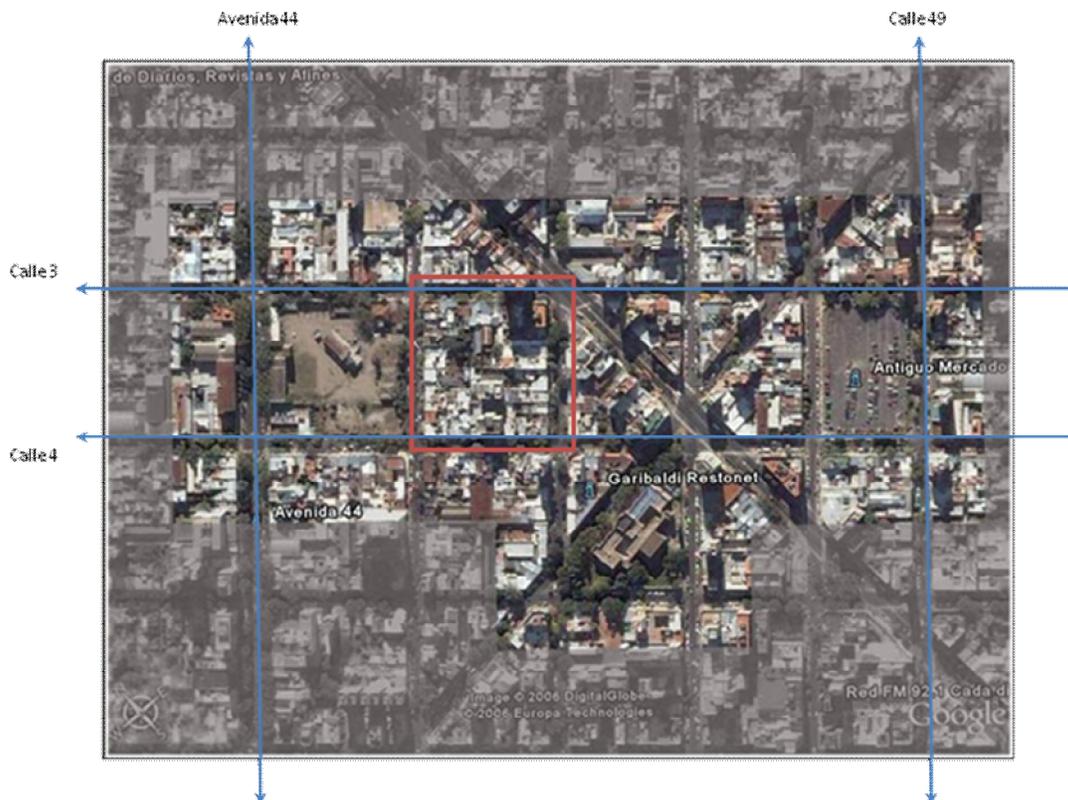
Se entiende que, desde ese punto de vista, la construcción del tejido como una operación que actúa simultáneamente sobre el reconocimiento y reformulación de aquello que se mantiene, de lo que se modifica y de lo que se construye. Así como también de un necesario equilibrio entre repetición (recurrencia tipológica) y alternancia, por aparición o aplicación de diferencias.

Las maquetas refieren a posibles estadios de renovación en la manzana teórica.

La vista aérea muestra la extensión de la aplicación del modelo teórico a un sector de la ciudad a partir de distintos grados de renovación.



MODELOS EN EL ÁREA CENTRAL LA PLATA. Sector calle 45 – 46 – calle 3 – calle 4 -



Sector de la ciudad de La Plata a intervenir comprendido entre la av. 44 y la calle 49 y calle 3 y calle 4. presenta dos vacíos urbanos y un sector de la diagonal 80. Incluye un desborde que incorpora un edificio patrimonial.

La propuesta define lineamientos generales para el manejo del desarrollo urbano – arquitectónico futuro considerando los factores jurídicos, valores patrimoniales y grados de consolidación de piezas o conjuntos arquitectónicas que impiden su remoción.

Se identificaron componentes urbanos tales como la conformación y funcionamiento del parque de vivienda y sus actividades complementarias, las calles, manzana, plazas, etc. sus capacidades y calidades morfológicas y funcionales. Fueron evaluadas en función de una estrategia general, de las tendencias de conservación,

renovación – adaptación, sustitución, con el fin de incorporarlas a la estrategia de modelización.

El área en la que se propone la experimentación es parte del sector céntrico de la ciudad. En ese sentido se propone encontrar el sentido de los modelos arquitectónicos y su proyección en lo urbano, a partir de considerar la evolución progresiva de la ciudad. Indagar los tipos edilicios que posean capacidad para configurar la forma óptima del espacio público y semipúblico, aportando a la reducción de las diferencias y las disfuncionalidades espaciales, morfológicas funcionales y de cualidades arquitectónicas.

Los principios de actuación se basan en buscar la máxima homogeneidad espacial y ambiental, reconociendo las configuraciones heterogéneas y particulares que, por su valor como patrimonio arquitectónico o urbano, jurídico – patrimonial, grado de consolidación o magnitud, deban ser conservados.

Se trabaja sobre la consolidación de la manzana, articulada con la incorporación de nuevos espacios públicos y semipúblicos, proponiendo elementos, piezas y partes arquitectónicas y lenguajes adecuados como soporte de la construcción de los ámbitos que se propongan.

El proceso de densificación y consolidación por medio de la sustitución llevará años, la imagen final de la morfología de la manzana es un ideal al cual orienta el proceso sin congelar y sin desestimar lo existente .De ahí que se hace necesario el análisis de cada manzana o sectores urbanos como las de las piezas arquitectónicas que la componen.

Hay que coordinar, organizar y dirigir ese proceso encontrando el equilibrio entre los datos fijos dictadas por las normativas reformuladas a partir de los conocimientos adquiridos y la libertad proyectual, lo requerido por la sociedad y las modificaciones que desde nuestra disciplina podemos aportar.

El tema de la densidad y sus formas se profundiza. Densificar no es simplemente sustituir viviendas individuales por edificios en altura.

Para definir la densidad adecuada para nuestro sector se analizaron:

- Densidades acordes con la optimización del costo social y los recursos urbanos que posee el sector.
- El grado de ocupación de la masa edificable de cada lote en función de la morfología deseada para la manzana en relación al sector.

- Relación entre llenos y vacíos teniendo en cuenta los espacios resultantes y la buena habitabilidad de las viviendas.
- Los valores urbanísticos de la calle, avenida, diagonal, plazoleta. Entre ellos la escala, lograda a partir de la altura de los tipos edificios.
- El carácter de la zona: céntrica
- El grado de renovación de cada manzana, analizando cada lote. Presencia de edificios en altura, patrimoniales etc que perduraran y cuya presencia influya sobre el perfil futuro.

La aplicación de estos conceptos se van comprobando aplicando distintas densidades o diversa soluciones a igual densidad.

Se experimenta:

- Con densidades que van de los 600 a 800 hab/ha.
- Con alturas de 4 a 8 niveles de altura según localización y espacialidad resultante.-
- Con diferentes propuestas de ocupación de la manzana a partir del loteo.
- Buscando diferentes formas de cargar con densidad puntos localizados en situaciones espaciales estratégicas.

LAS VOLUMETRIAS REFIEREN A POSIBLES ESTADIOS DE RENOVACIÓN EN LA MANZANA.





## NOTAS

- 1) "... un modelo es una construcción abstracta a la que se supone proveedora de una aproximación esquemática e idealizada del campo concreto que nos ocupa y cuya estructura es suficientemente simple como para poder ser descrita por los recursos conceptuales existentes." LADRIERE, Jean. "El Reto de la Racionalidad".
- 2) "... la extensión a toda la ciudad de la dimensión real y científicamente más exacta del problema y la utilización racional de todo el patrimonio edificado, da a ese objetivo un carácter mucho más complejo que al limitado como instrumento apropiado para resolver solo el problema de la edificación residencial." AYMONINO, Carlos. "La Vivienda Racional".
- 3) "Debemos producir cosas como si hubieran existido siempre". GREGOTTI, Vitorio. "*La città visibile*".
- 4) "... las actividades estratégicas y creativas (sean económicas, culturales o políticas) prosperan en la densidad". SASSEN, Saskia "La densidad y sus arquitecturas."
- 5) "... una relectura en clave conceptual, de la historia urbana, tratando de extraer de dicho análisis herramientas operativas capaces de situar las soluciones propuestas al nivel y a la escala de los nuevos problemas." MARTI ARIS, Carlos "Las Formas de la Residencia en la Ciudad Moderna."

## BIBLIOGRAFÍA CITADA

AYMONINO, Carlos. 1973. *La vivienda Racional* (Editorial Gustavo Gilli).

GREGOTTI, Vitorio. 1993. *La citta visibile* ( Editorial Einaudi).

LADRIERE, Jean.1978. *El reto de la Racionalidad* (Ediciones Sigüeme, UNESCO).

MARTI ARIS, Carlos.1991.*Las Formas de la Residencia en la Ciudad Moderna* (Universidad Politécnica de Cataluña).

SASSEN, Saskia.” La densidad y sus arquitecturas. *Café de las ciudades nº10*.