

# 01

## «La casa y la ciudad.»

Arquitecturas residenciales adaptables.

Ciudad y vivienda frente al desafío contemporáneo



ESP Las demandas contemporáneas sobre las condiciones de “habitar”, en todas las categorías espaciales que la actividad implica desde lo íntimo a lo público, implican una mirada sobre las casas como unidad básica de producción del tejido residencial urbano, y la manzana como una de las formas características del mismo. En este sentido, interesa indagar en las posibilidades de producción de la manzana dentro de la trama regular de las ciudades de escala intermedia, asumiendo las lógicas de construcción por iniciativa privada lote a lote, propiciando condiciones que conduzcan a resultados coherentes, tanto desde el espacio urbano resultante como desde la forma que lo contiene. Desde la Investigación proyectual, se propone un abordaje al tema desde sus aspectos teóricos, en simultáneo con verificaciones en exploraciones proyectuales aplicadas a casos de estudio. Los aspectos centrales se encuadran en el desarrollo tipológico de unidades de vivienda colectiva en el lote, la estratificación programática de la manzana, y el estudio del reemplazo progresivo de la misma en el tiempo. En los resultados, se observan las posibilidades espaciales y formales, y a su vez las limitaciones de los modos de producción vigentes, implicando una mirada necesaria sobre aspectos arquitectónicos, técnicos, o normativos sobre los que son necesarios también intervenir.

ENG «The house and the city.» **Adaptable residential architectures City and housing facing the contemporary challenge**

The contemporary demands on the living conditions (in all the spatial categories that the activity implies from the intimate to the public) suggest a glance at the houses as the basic unit of production of the urban residential fabric, and the block as one of the characteristic forms of it. In this sense, it is interesting to investigate the possibilities of the urban block production within the regular fabric of intermediate-scale cities. The latter assumes the logic of construction by private initiative lot by lot, promoting conditions that lead to coherent results, both from the resultant urban space as the form that contains it. From project research, an approach to the subject starts from its theoretical aspects, simultaneously with verifications in project explorations applied to case studies. The main aspects are the typological development of collective housing units in the lot, the block’s programmatic stratification, and the study of its progressive replacement over time. The results show the spatial and formal possibilities and the limitations of the current modes of production, implying a necessary look at architectural, technical, or regulatory aspects on which it also requires to intervene.

POR **A casa e a cidade. arquiteturas residenciais adaptáveis. Cidade e moradia frente ao desafio contemporâneo**

As demandas contemporâneas em torno às condições do “habitar”, em todas as suas categorias espaciais que a atividade implica, desde o íntimo até o público, requerem um olhar sobre a casa como unidade básica de produção do tecido residencial urbano e do quarteirão como um dos elementos característicos do mesmo. Nesse sentido interessa indagar as possibilidades de produção do quarteirão dentro da trama regular das cidades de porte médio, considerando as lógicas de construção por iniciativa privada lote a lote, propiciando condições que conduzam a resultados coerentes, desde o espaço urbano resultante e desde a forma que o contém. Desde a pesquisa projetual, propõe-se uma abordagem ao tema desde seus aspectos teóricos e simultaneamente verificando explorações projetuais aplicadas a estudos de caso. Os aspectos centrais são o desenvolvimento tipológico de unidades de habitação coletiva no lote, a estratificação programática do quarteirão e a análise da modificação progressiva da mesma ao longo do tempo. Os resultados permitem observar as possibilidades espaciais e formais e também as limitações dos modos de produção vigentes, sugerindo um olhar sobre os aspectos arquitetônicos, técnicos e o normativos sobre os quais também é necessário intervir.

**Autores:**

**Dr. Arq. Emilio Tomas Sessa**  
**Mag. Arq. Pablo Alejandro José Ruiz**  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional de La Plata  
Argentina

**Email:** [emiliosessa@hotmail.com](mailto:emiliosessa@hotmail.com) ;  
[pruiz@fau.unlp.edu.ar](mailto:pruiz@fau.unlp.edu.ar)

**Palabras clave:** Vivienda, adaptabilidad, bloque manzana, tejido, ciudad.

**Keywords:** Housing, adaptability, block, fabric, city.

**Palavras-chave:** Habitação, adaptabilidade, bloco, fábrica, cidade.

Artículo Recibido: 30/06/2022

Artículo Aceptado: 15/11/2022

**CÓMO CITAR**

Sessa, E. T., & Ruiz, P. A. J. (2022). La casa y la ciudad: Arquitecturas residenciales adaptables. Ciudad y vivienda frente al desafío contemporáneo. *ARQUISUR Revista*, 12(22), 18–31.

<https://doi.org/10.14409/ar.v12i22.12015>

**ARQUISUR REVISTA**

AÑO 12 | N° 22 | DIC 2022 – MAY 2023

PÁG. 18 – 31

ISSN IMPRESO 1853-2365

ISSN DIGITAL 2250-4206

DOI <https://doi.org/10.14409/ar.v12i22.12015>



## INTRODUCCIÓN

«Los cambios de uso son los modos por el cual las viviendas y las ciudades se adecuan a los cambios económicos y sociales que se producen en distintas épocas y lugares». (Browne, 1978:81)

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

Por cantidad, calidad y significado en el cuerpo social y en la organización de la ciudad, la arquitectura residencial es uno de los elementos generadores de la ciudad y, como tal, uno de sus componentes más complejos.

El 80 % del espacio construido de las ciudades es de vivienda; ello obliga a una necesaria reflexión sobre la densidad y sus formas en función de optimizar la construcción progresiva de arquitectura de vivienda urbana.

El sentido de morada que otorga la casa, más allá de sus valores espaciales y patrimoniales, al articularse en la organización urbana, constituye la esencia y sustancia fundamental de la ciudad y una de las medidas del grado de estabilidad de la sociedad.

En esa dirección, el hábitat social de hoy es el ambiente urbano del futuro que se construirá según cambios progresivos apoyados en la potencia y posibilidades de las propuestas actuales.

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

También es cierto que las ciudades no dejan de ser productos originales, dando lugar a la entrada de «opiniones o voluntades arquitectónicas» particulares o

personales, sin que por ello dejen de ser parte constitutiva de un resultado compartido que mejorará el resultado de cada parte, en la búsqueda de una ciudad intensa que a la vez se «esponje», dando lugar a la entrada de «naturaleza culturizada» como capital social indispensable para sostener la convivencia que la vida doméstica comunitaria demanda.

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

Como pieza urbana genérica del tejido urbano, el bloque manzana cuenta con capacidades potencialmente disponibles para transformarse en «unidad de referencia, una forma de unidad residencial» que impulse el sentido de pertenencia, el uso común y solidario del espacio, fomentando una dimensión social que aliente el encuentro como forma de optimizar la convivencia.

La sustentabilidad de la ciudad está ligada al aprovechamiento de recursos existentes, considerando que, si bien no es posible pensarla desde nuevo, es necesario pensarla nuevamente.

Anidan en estas definiciones, la aceptación del concepto de que, en gran medida; la ciudad se construye a partir de iniciativas e inversiones privadas pero que sus resultados son públicos, siendo factible la organización de esas iniciativas en función de un resultado que estructure la construcción de viviendas en piezas urbanas, encontrando un equilibrio entre calidad y cantidad del resultado.

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

El material de trabajo, y por lo tanto material de proyecto, atiende tres aspectos que contribuyen al soporte del tema:

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

## MATERIALES Y MÉTODOS

Los criterios utilizados se encuadran en la investigación proyectual: se considera al proyecto de arquitectura como instrumento para la generación de conocimiento, estableciendo variables e indicadores que refieren a sus diversos aspectos, para luego trabajar selectivamente sobre aquellos que resulten de interés a la investigación. A diferencia del abordaje del proyecto dentro de la práctica profesional, donde se deben resolver todas las variables, el recorte selectivo de las mismas para su estudio permite intensificar la mirada y proponer soluciones que intenten ser superadoras de los parámetros establecidos.

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

Se trata de una aproximación teórica y práctica, un abordaje no lineal, en el cual se superponen momentos de exploración proyectual con instancias de verificación crítica de los resultados. El estudio de casos se realiza, según sea necesario, sobre elaboraciones propias emergentes de la investigación o sobre proyectos ajenos, construidos o no, que revistan interés en alguna de las variables consideradas.

El material de trabajo se establece a partir de los siguientes parámetros:

- La manzana regular: entendida como soporte físico y legal sobre el que se produce el proyecto, el ámbito de intervención es la manzana característica de la ciudad pampeana dentro de la provincia de Buenos Aires. En estas ciudades, la trama regular heredada de las Leyes de Indias produce un damero de dimensiones cercanas a los 100 m de lado entre límites de calles, el cual se subdivide en lotes de entre 7 y 12 m de ancho con profundidades variables según su cercanía a las esquinas. La referencia inicial es una manzana de 120 x 120 m de la ciudad de La Plata, Argentina.
- El lote: unidad mínima de subdivisión de la manzana. Dentro del lote se produce la intervención privada individual que, por agregación, produce el conjunto de la manzana y, a su vez, conforma parte del tejido urbano.
- Criterios de regulación: asumiendo la condición de producción del tejido urbano residencial mediante intervenciones individuales sucesivas, la propuesta de regulación establece dos franjas ocupables, liberando un sector central y el fondo del lote. El progra-

ma se estratifica en cocheras en el subsuelo, planta baja destinada a funciones mixtas y accesos, y niveles superiores de vivienda.

- El proyecto: elaboraciones realizadas en instancias previas de la investigación, referidas principalmente a operaciones volumétricas y programáticas sobre la manzana y su implementación en el tejido urbano, constituyen la referencia sobre la que se avanza en la definición del proyecto de la unidad de vivienda.
- La casa: interesan dentro de su definición las condiciones organizativas y tipológicas referidas a la flexibilidad, versatilidad y posibilidad de reconfiguración, y consideraciones sobre sus posibilidades normativas. En esta instancia se generan intercambios con otras líneas de la investigación abocadas a los aspectos tipológicos, técnicos y normativos que deben ser abordados.

Estos parámetros definen el recorte de las variables del proyecto en los que se encuadra la investigación, pudiendo tomar casos de referencia más amplios pero enfocándose en estos aspectos del problema.

El material emergente de las elaboraciones proyectuales presenta:

- Esquemas volumétricos en la definición del tejido urbano, el bloque manzana y los espacios públicos y semipúblicos.
- Cortes en la escala de la manzana para la definición de la escala de los espacios y la estratificación programática.
- Esquemas planimétricos para la definición tipológica y organizativa de las unidades de vivienda y de su coordinación en el loteo de la manzana.
- Esquemas planimétricos para la definición de diversas formas de ocupación del espacio construido de la manzana.
- Montajes aéreos y peatonales. Los primeros para establecer la inserción de la propuesta en el tejido urbano y los segundos para la cualificación de los espacios resultantes.

## RESULTADOS

### 1. La versatilidad en la vivienda colectiva. Fundamentos – Problema

Si bien el tema de la vivienda individual y colectiva aparece como problema de la arquitectura a comienzos del siglo XX y ha tenido un gran avance a lo largo del mismo, la producción de unidades de vivienda



dentro de las lógicas del mercado sufrió un estancamiento en lo cualitativo, en su capacidad de responder a los cambios de la sociedad y a la aparición de nuevos tipos de formatos de convivencia.

Se ha normalizado un tipo de producción de viviendas que alcanzó su desarrollo a mediados del siglo XX, basado en una serie de *dispositivos* del habitar diurno (estar-comedor), habitar nocturno (dormitorios) y servicios (cocina y baño), cada uno con un repertorio limitado de características respecto de sus proporciones y dimensiones mínimas, amoblamiento, y características de iluminación y ventilación acordes a un ideal de calidad del hábitat que se corresponde con la familia tipo de matrimonio en primeras nupcias, preferentemente con dos (hasta cuatro) hijos de edades cercanas entre sí, todo esto sujeto a un imaginario social instalado en la cultura durante mucho tiempo. Esta tipificación se dio en Argentina, en gran parte como consecuencia de la promulgación de la ley de Propiedad Horizontal, que propició la aparición del tipo edilicio del mismo nombre, reemplazó a la Casa de Renta y permitió la propiedad individual en vivienda colectiva bajo régimen de condominio y espacios comunes, lo que llevó a una progresiva reducción de las superficies de la planta y a una tipificación de los espacios según la lógica de la oferta inmobiliaria.

A esta limitación adaptativa de la vivienda se le agrega la dificultad económica tanto para el acceso a la vivienda propia como para el traslado de una vivienda a otra, necesidad que muchas veces surge solamente de la incapacidad de las unidades de acomodarse a los cambios de las demandas funcionales y espaciales y no de la voluntad de movilizarse (por motivos personales, grupales, familiares, etc.) no condicionada por estas circunstancias.

La rigidez tanto en la organización como en las dimensiones de las unidades, y por lo tanto de los espacios requeridos, produce dificultades en los modos de habitar que se pueden observar en situaciones muy cotidianas y repetidas en la sociedad.

En muchos casos se prolonga la convivencia de los hijos con sus padres hasta edades relativamente avanzadas, con frecuencia porque se continúa con los estudios, o en incipientes instancias laborales, tiempo durante el cual se vuelve cada vez más distante para los estratos medios (y más aún para los estratos inferiores) la posibilidad de acercarse a las condiciones necesarias mínimas para el acceso a los sistemas de crédito, y en ocasiones también para el acceso al alquiler formal (debido no solo a los costos, sino muchas ve-

ces a las garantías requeridas). Esta situación ocasiona un cambio en las necesidades tanto de espacio como de independencia y privacidad a medida que se transita la adolescencia y los años posteriores a la misma.

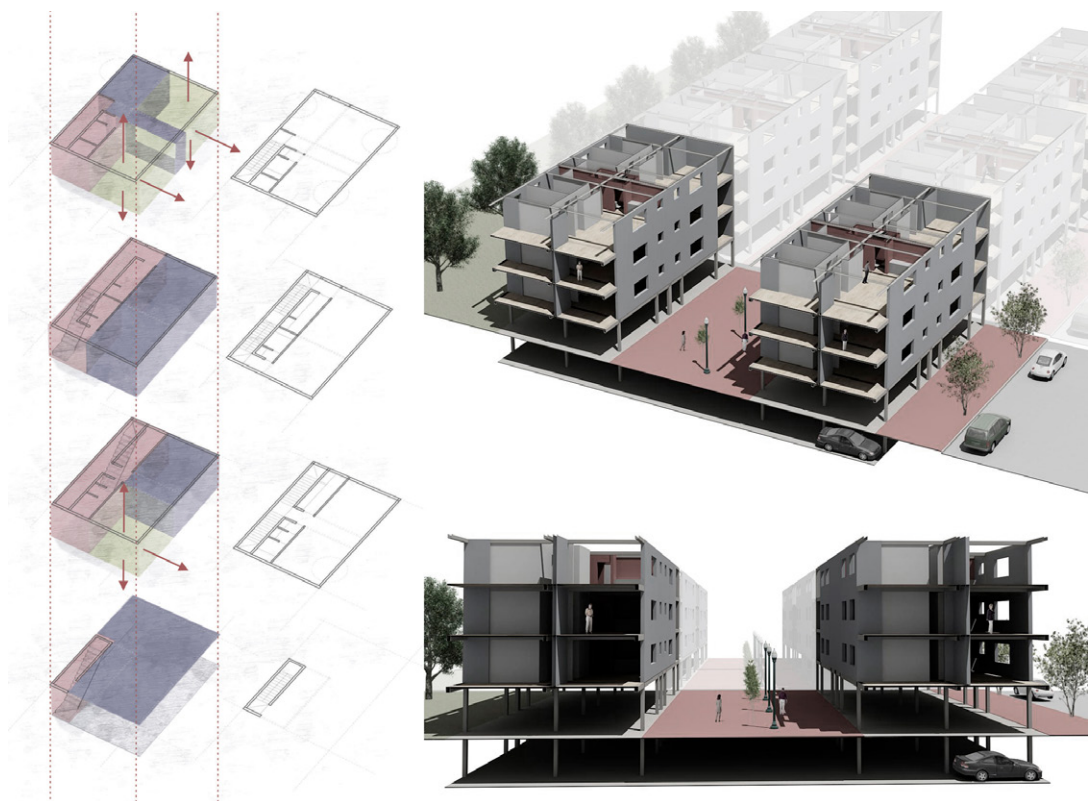
Asimismo, se presentan dificultades cuando los adultos mayores que necesitan cuidados propios de una edad avanzada conviven con sus hijos y nietos, puesto que sus requerimientos abordan cuestiones no solo de privacidad sino de tiempos diferentes, accesibilidad, etc., por fuera de los momentos en los que se comparten ámbitos. Esta ejemplificación no es taxativa, pero intenta ser ilustrativa de situaciones concretas que definen la problemática a abordar.

### Propuesta

La situación general previamente enunciada se encuadra en tres órdenes de problemas:

- Imaginarios personales y colectivos que condicionan las características de la demanda y, por lo tanto, los tipos de espacios para el desarrollo de la vida cotidiana que el mercado está dispuesto a ofrecer.
- Problemas técnicos constructivos derivados de una manera de construir básicamente estática en el tiempo y de considerar que otras formas alternativas acrean necesariamente un incremento en los costos. Esto no significa que no existan las tecnologías adecuadas, sino que la forma de utilizarlas en la producción cotidiana (la técnica) no aprovecha al máximo sus posibilidades.
- Problemas técnicos normativos que, desde los indicadores jurídico-institucionales: códigos urbanos, de edificación y usos del suelo, condicionan las características de las dependencias de las unidades privadas, y desde lo dominial (ley de Propiedad Horizontal) dificultan la adaptabilidad de estas en el tiempo.

Los imaginarios de las personas forman parte del acervo cultural, son una condicionante sobre la cual no se puede operar de forma directa, y constituyen casi siempre un impedimento para materializar formas del habitar que no se encuadren en los parámetros que estos establecen. Para abordar este aspecto del problema se propone indagar sobre formas de producción de las viviendas que tengan la suficiente versatilidad para albergar ámbitos propicios para el desarrollo de las actividades que sean compatibles con estos imaginarios y, al mismo tiempo, ámbitos que no respondan a dispositivos preestablecidos, como una forma de producir una aceptación gradual



**FIGURA 1** | Prefiguración espacial–dimensional de la casa y alternativas de reconfiguración; estructura de la pieza manzana. Fuente: elaboración propia.

en la población de nuevas formas que puedan generar nuevos imaginarios.

Los aspectos técnicos constructivos tienen que ver con la definición de los elementos estructurales permanentes y los subsistemas que permitan la mutación de las unidades privadas en el tiempo y, a su vez, la definición de los criterios de intervención sobre los sectores de instalaciones que hagan factible una mayor facilidad de modificación de las mismas.

Los aspectos técnicos normativos delimitan cuestiones referentes a la definición de condiciones mínimas de habitabilidad de los espacios, que trasciendan las restricciones de la planta en cuanto a superficies y dimensiones mínimas, o condiciones de ventilación e iluminación, y que incorporen nuevos aspectos, como regulaciones proporcionales en el corte, relaciones entre espacios contiguos, etc., para permitir, entre otras cosas, un mayor aprovechamiento del metraje cúbico de la edificación. Por otro lado, encuadran consideraciones sobre la propuesta de nuevas herramientas legales que amplíen las posibilidades actuales sobre la propiedad de la vivienda.

Estas cuestiones desarrolladas se enfrentan a otro orden de dificultades cuando se trata de vivienda colectiva debido a una limitación intrínseca, que es la imposibilidad de incorporar crecimientos (las alternativas que se planteen son de completamiento), por la obvia razón de ser colindantes con otras unidades de vivienda. Esta situación podría encontrar una excepción en las unidades de planta baja y del último nivel, aunque aquí la restricción es de orden formal, ya que el actual régimen de propiedad horizontal establece limitaciones a las operaciones en planta baja y azotea e igualmente en la envolvente del edificio (esta última considerada como espacio común), y sujeto al acuerdo del resto de los copropietarios.

Los modelos de vivienda elaborados en distintos momentos de la investigación que se presenta se proponen desde instancias de desarrollo tipológico, en configuraciones de los espacios habitables mínimos, que promuevan la versatilidad (flexibilidad, crecimiento, decrecimiento, reconfiguración), sometida a consideraciones respecto de marcos normativos y aspectos técnicos constructivos. Toda la producción

de vivienda es atravesada finalmente por una cuestión transversal a cualquier propuesta, y es la incorporación de las mismas a las dinámicas posibles de la producción del tejido urbano y la construcción de la ciudad (Fig. 1).

## 2. La casa

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

La casa tiene más significado arquitectónico y carga referencial que otros sitios, es el espacio más sentido, el «lugar». Provee amparo y no es solo un proyecto arquitectónico, tiene perfiles filosóficos, psicológicos, sociológicos y antropológicos. A ese respecto, es materia de estudios transdisciplinarios, dado que las ideas y las formas de habitar son diversas.

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

Este es un momento de gran dinámica y diversidad propositiva y productiva, pero poco solidario, y por ese motivo hoy no sería factible hacer un *tratado*. Sin embargo, es necesario intentar encontrar la dialéctica de la relación de partes a partir de la aceptación de diferencias, incorporando desde el interior de la disciplina, por un lado, el necesario ordenamiento entre conciencia crítica y creatividad y, por el otro, los *gustos particulares* que se presentan diversos, orgánicos y cambiantes (Fig. 2).

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

- Diversas formas individuales, grupales, familiares, etcétera.

- Diversas actividades de el o los miembros.
- Condiciones de adaptabilidad y calidades personales en la forma y lenguaje final del espacio.

Quizá las mejores casas sean las que soportan las condiciones que los hombres les imponen y no las que imponen condiciones que los hombres soportan, siendo necesario reformular los estándares dimensionales, pasando de las medidas producidas por el mobiliario mínimo a la consideración de múltiples adaptaciones, en relación con la posibilidad de obtener espacios de características particulares y personales del usuario.

La noción de habitar, que se concreta en un espacio «neutro», debe posibilitar la concreción de «lugar», siendo el usuario quien establece la calidad de la cosa, poniendo los adjetivos y transformando el espacio en lugar adaptado a sus características personales, familiares o grupales.

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

Son parámetros fundamentales, en las modelizaciones que se presentan:

- las relaciones arquitectónicas surgidas del tipo edilicio con la propuesta general
- la obtención del máximo espacio útil
- la concentración de servicios
- la creación de dobles orientaciones y ventilaciones cruzadas
- obtener condiciones de privacidad e intimidad en la propia unidad y entre ellas
- posibilitar el funcionamiento bipolar de la unidad, con las condiciones que el mismo genera,
- conseguir un espacio libre propio de condiciones nobles,
- la unidad debe, funcionando como vivienda colectiva, obtener condiciones semejantes a las de la calidad ambiental de vivienda unifamiliar con terreno propio a partir de: articular relaciones y separaciones espaciales en horizontal y vertical, contar con espacio libre propio, favoreciendo las privacidades visuales y acústicas, para controlar las relaciones de vecindad y mantener el espacio urbano como referencia del sistema público,
- facilitar la accesibilidad y adaptabilidad a incorporaciones de servicios y equipamientos.

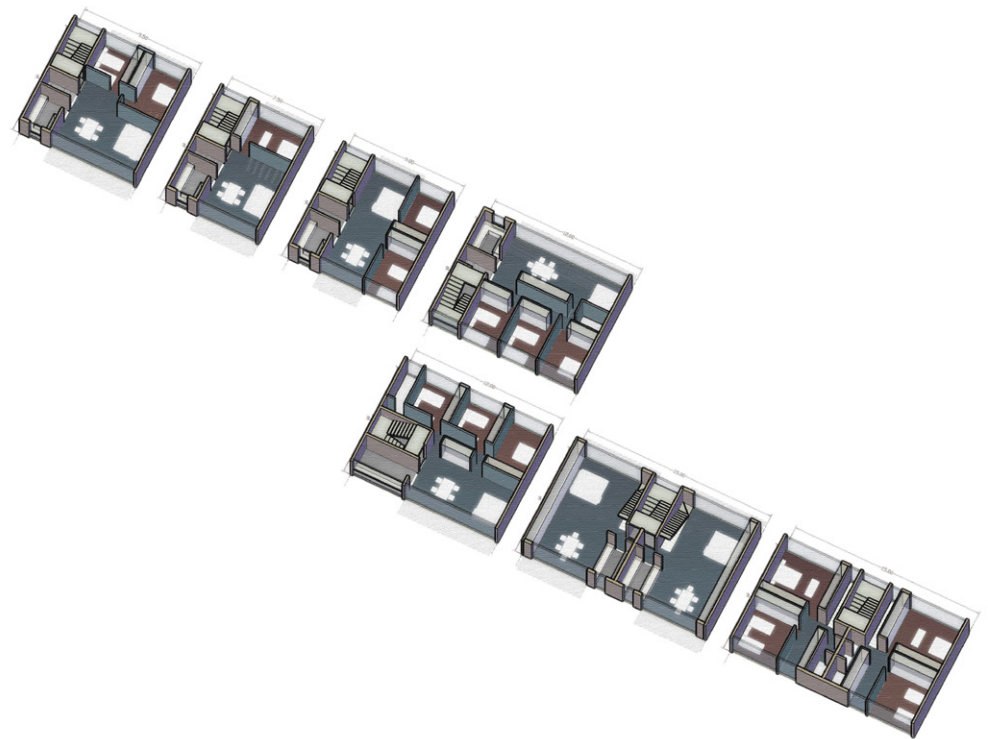
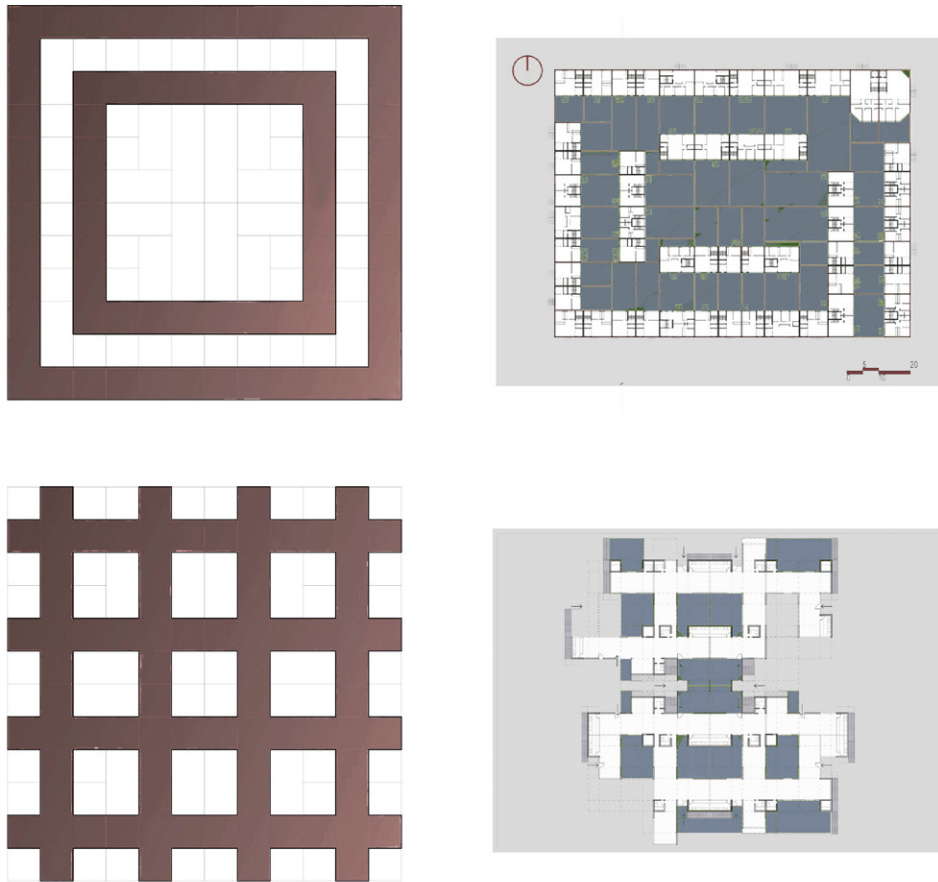
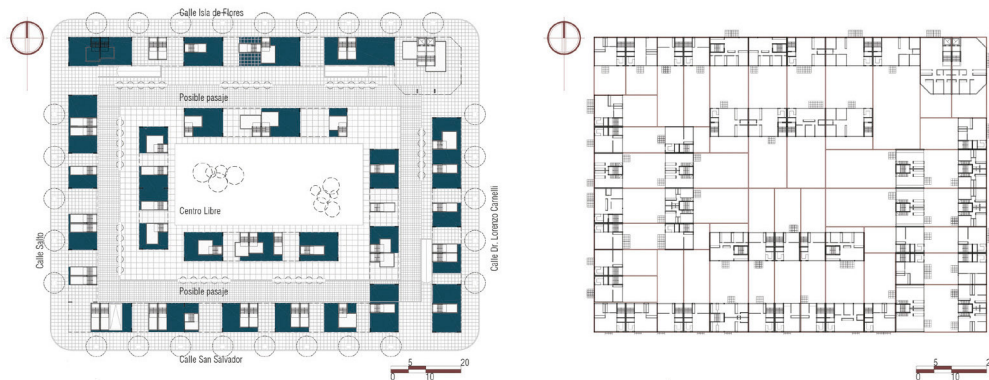


FIGURA 2 | Organización de células. Fuente: elaboración propia.

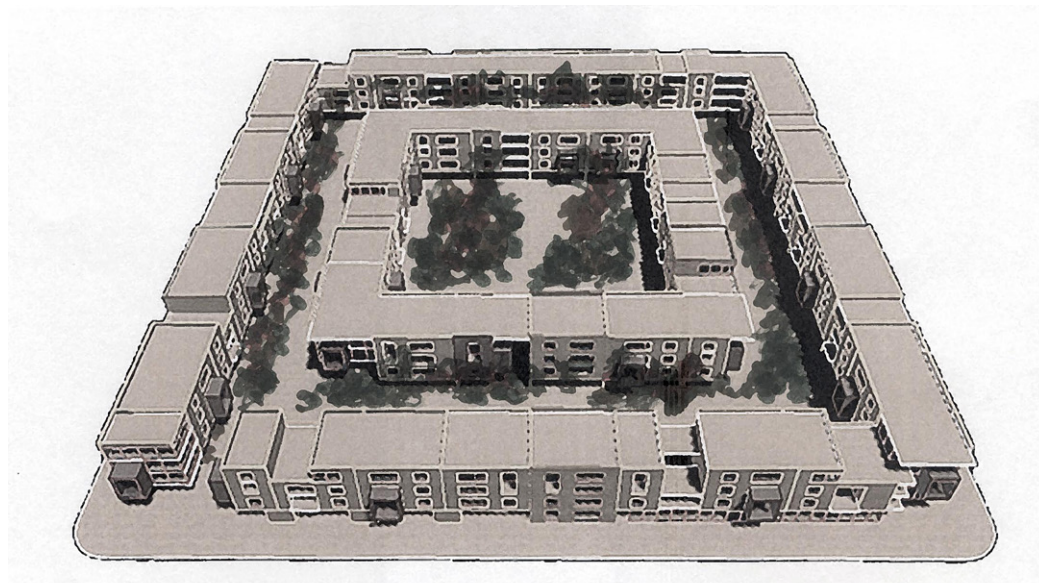




**FIGURA 3** | Alternativas de organización en piezas urbanas: línea-trama. Fuente: elaboración propia.



**FIGURA 4** | Configuraciones de manzana residencial. Espacio residencial y semipúblico. Construcción progresiva lote a lote. Fuente: elaboración propia.



**FIGURA 5** | Prefiguración del bloque manzana. Fuente: elaboración propia.

También se trata de proponer una nueva arquitectura para albergar viejos y nuevos hábitos y demandas. 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 procesos de los grupos familiares determinan las modificaciones y el crecimiento de la vivienda según patrones de evolución y cambios de composición y funcionamiento de personas o grupos familiares. Sin duda, la mejor casa es la que se adapta al usuario, otorgando diversas percepciones sobre lo temporal, móvil y polisémico del espacio residencial. Esto hace necesario potenciar aquellas soluciones que faciliten procesos dinámicos.

La orientación actual del tema en cuanto a determinantes de diseño es a partir de dimensiones ambientales y funcionales, ordenadas para una articulación de uso para familias tipo, según áreas públicas, privadas y de servicios, en las que las dimensiones surgen del ordenamiento del mobiliario y de los elementos que lo componen.

### 3. Pieza manzana

Uno de los componentes universales que, según diversas formas, está presente en el desarrollo de la historia de la ciudad, es el «bloque manzana». El mis-

mo toma como unidad de análisis para explorar —a partir de la construcción de modelos— los posibles comportamientos de la estructura espacial y su funcionamiento arquitectónico, ajustado a la propuesta urbana que se plantea. Considerando que la vida privada que alberga la vivienda y el espacio público, dotado de equipamientos y servicios comunitarios, son los componentes básicos de la «residencia urbana». (Fig. 3)

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

La manzana puede transformarse en «unidad de referencia», una forma de unidad residencial que impulse el sentido de pertenencia, el uso común y solidario del espacio, que cree una dimensión social para alentar el encuentro como modo de optimizar la convivencia.





**FIGURA 6** | Prefiguración del tejido resultante. Fuente: elaboración propia.



FIGURA 7 | Imágenes tentativas. Fuente: elaboración propia.

Se trata de operar incorporando también las condiciones de la ciudad existente; la conformación de la cuadrícula y de la manzana tomada como resultado de la composición compleja de componentes que incluyen, además de la forma propia, las calles, las esquinas, la división del suelo, la propiedad privada de la tierra, las leyes del mercado, las tipologías de edificación posibles (Figs. 4 y 5).

#### 4. Tejido residencial

Es condición importante, en el proceso de construcción de la ciudad, estudiar formas factibles de configuración de la masa de arquitectura que da forma al tejido urbano. En nuestras ciudades, las áreas más consolidadas, así como aquellas en vías de consolidación o de extensión, se definen a partir de diferentes piezas arquitectónicas que devienen conformaciones urbanas.

En la mayoría de las ciudades de diversas dimensiones de la región, el resultado urbano del contexto es resultado de la extensión de intervenciones parciales e inconexas; sumatoria de intervenciones producto de decisiones particulares multicausales sin probabilidades ni intereses de construir un paisaje urbano consecuente surgido de alguna intención urbano-arquitectónica sostenible.

La configuración respecto de la construcción de un tejido residencial «coherente» puede surgir de actuaciones privadas de diferentes dimensiones que direccionen piezas urbanas consolidadas en relación con una voluntad arquitectónica transformadora, innovadora, que oriente las intervenciones.

En algún sentido, se trata de desafiar la «cultura mercantil» en función de una conducta relacional responsable de la construcción de la ciudad con el Estado como orientador, impulsor y sostén de la iniciativa en el tiempo. Para ello, la «forma urbana» debe ser un indicador establecido como demanda en cada caso en la dirección de entender la configuración de lo urbano residencial como función social, un bien común; tal vez como fue planteado por Arturo Enrique Sampay en la Constitución Argentina reformada en 1949: «La propiedad privada no es inviolable ni siquiera intocable sino simplemente respetable a condición de que sea útil no solamente al propietario sino a la colectividad».

Entendido como proyecto urbano de dimensiones extendidas, la construcción concreta del tejido residencial promete una «dimensión cultural urbana» que debería apoyarse en la proposición de la forma y del lenguaje arquitectónico sostenido en el tiempo, encontrar el equilibrio entre las direcciones convenientes en cada caso con intervenciones personales, particulares y fragmentadas, encontrar los soportes constitutivos en cada caso (Fig. 6).



## CONCLUSIONES

La hipótesis de implementación de la propuesta implicaría el estudio de modelos de gestión para el caso y, como correlato, la búsqueda de nuevos instrumentos normativos. Los mismos deberían articular la coexistencia de propiedad privada de las parcelas con sectores cedidos al uso público, en cuanto a las pequeñas intervenciones, siendo viables gestiones que consideren la unificación de parcelas, las que pueden ser impulsadas por libre iniciativa o por actuación del Estado u otras instituciones.

Las aplicaciones de los resultados podrían estar dirigidas a flexibilizar y/o readaptar los parámetros urbanísticos y arquitectónicos que permitan adecuar las soluciones a la propuesta, explorar lineamientos conceptuales y metodológicos de instrumentos regulatorios que definan algunos parámetros arquitectónicos y el perfil urbano.

La gestión necesaria para implementar este tipo de actuaciones implica la necesidad de ser conjuntamente desarrolladas por actores del ámbito público y del privado; este último interviniendo desde participaciones individuales o asociadas. En todos los casos, «el Estado» u «organizaciones intermedias» son actores imprescindibles.

Una conclusión emergente de los estudios de los modelos propios desarrollados es el aumento de demanda de superficies y dimensiones parciales de las unidades de vivienda. Esto implica dimensiones y diseños de la estructura arquitectónica que resuelvan la necesaria continuidad, amplitud y facilidad de cambios en el espacio doméstico. Las condiciones tecnológicas de arquitectura y mobiliario no escapan a la consideración anterior.

Se comprueba la necesidad de cierta flexibilidad en los parámetros urbanísticos y arquitectónicos. La investigación que fundamenta esta propuesta admite prefigurar modelos que orienten la exploración de lineamientos —conceptuales y metodológicos— de instrumentos regulatorios que permitan orientar la problemática de arquitectura residencial a partir de un replanteo de las formas actuales de indicadores y normativas, o su reemplazo por otras formas de organización de la producción arquitectónica y urbana (Fig. 7). ■



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BROWNE, E. (1978). *El uso de las ciudades y las viviendas*. Ediciones SIAP.
- GALFETTI, G. G. (1997). *Pisos Piloto. Células domesticas experimentales*. Gustavo Gili.
- HABRAKEN, N.J. (2000). *El diseño de soportes*. Gustavo Gili Reprints.
- LITPA (LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN EN TEORÍA Y PRÁCTICA ARQUITECTÓNICA) (1991–1993). *Degradación y Subutilización de estructuras habitacionales en el casco urbano de la ciudad de La Plata*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de la Plata. 11/U12.
- LITPA (LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN EN TEORÍA Y PRÁCTICA ARQUITECTÓNICA) (1996–1998). *Alternativas de optimización del desarrollo de la estructura habitacional en el casco urbano de la ciudad de La Plata*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de la Plata. Código 11/U021.
- LITPA (LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN EN TEORÍA Y PRÁCTICA ARQUITECTÓNICA) (1998–2001). *Alternativas para la estructura habitacional. El casco urbano de la ciudad de La Plata*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de la Plata. 11/U48.
- LITPA (LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN EN TEORÍA Y PRÁCTICA ARQUITECTÓNICA) (2001–2005). *Arquitecturas Urbanas Residenciales. Modelos Experimentales. Parámetros e indicadores emergentes*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de la Plata. 11/U53.
- LITPA (LABORATORIO DE INVESTIGACIÓN EN TEORÍA Y PRÁCTICA ARQUITECTÓNICA) (2006–2009). *Adaptación de Modelos Residenciales en áreas en vías de consolidación en ciudades intermedias. El caso de la ciudad de La Plata*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de la Plata. 11/U84.
- LITPA (Laboratorio de Investigación en Teoría y Práctica Arquitectónica) (2006–2009). *Arquitectura Residencial y renovación urbana en áreas de oportunidad. Exploraciones sobre la vivienda y el espacio público en vacíos urbanos de la región Gran La Plata*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de la Plata. 11/U82.
- LORENZO, P.F. (2015). *Hacia una Vivienda Abierta Concebida como si el Habitante Importara*. (Tesis doctoral). Diseño Editorial.
- LLEÓ, B.; SAMBRICIO, C.; EMVS (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo) (2006). *Informe Habitar*. EMVS.
- MARTÍN LÓPEZ, L. (2016). *La casa crecedera. El crecimiento de la vivienda con innovación europea y economía de medios latinoamericana*. (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Madrid.
- MOZAS, J.; OLLERO, Á.S.; PER FERNANDEZ, A. (2015). *Why Density?* a+t architecture publishers.
- SESSA, E.T. (2021). *Vivienda y Ciudad: Nuevas Tipologías Residenciales Urbanas*. Edulp.
- TATJANA SCHNEIDER, J.T. (2007). *Flexible Housing*. Architectural Press.
- ZANNONI, E.A. (2015). *Código Civil y Comercial*. Astrea.

## NORMATIVA

- LEY 13512/1948. Régimen de Propiedad Horizontal, 1948.
- DECRETO REGLAMENTARIO 18734 de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 06/08/1949.