

PAPER

## MANZANAS COMUNITARIAS: EFICIENCIA URBANÍSTICA CON VALOR SOCIAL. PROPUESTAS PARA TEJIDOS DE DENSIDAD MEDIA Y ALTA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

**TOMCHINSKY, Mauricio Javier**[javier.tomchinsky@gmail.com](mailto:javier.tomchinsky@gmail.com)Centro Hábitat Inclusivo (CHI), Instituto de la Espacialidad Humana (IEH),  
FADU, UBA

### Resumen

*En el marco del proceso de crecimiento urbano interno de la Ciudad de Buenos Aires, el actual déficit del sistema de espacios públicos, que ya es importante, tiende a agravarse aún más. Dentro de dicho sistema, los espacios públicos de proximidad cumplen una función irreemplazable para la vida urbana, especialmente en aquellos tejidos de mayor densidad. Los relativamente pocos espacios públicos nuevos que se logran crear, en su mayoría a partir de suelos fiscales (cuyo stock no es abundante), no alcanzan y no siempre pueden estar suficientemente próximos y bien distribuidos en relación a esos tejidos. Se plantea entonces el desafío de lograr la creación sistemática de nuevos espacios públicos de proximidad en los barrios, que oxigenen los tejidos más densos y acompañen progresivamente el proceso crecimiento, aportando a su sostenibilidad.*

*Este trabajo investiga una oportunidad al respecto aún no explorada en Buenos Aires, consistente en generar nuevos espacios de uso público a partir del stock de suelo privado libre, no edificable, de cada manzana; apuntando a crear una gran cantidad de pequeños espacios, distribuidos a modo de archipiélago, que de por sí serían de máxima proximidad y contacto con las áreas residenciales.*

*Para ello se propone, en primer lugar, analizar algunos antecedentes y referentes en la Argentina y en el mundo.*

*Luego, analizar el marco normativo local para dar respuesta a dos cuestiones: una, cuáles son las oportunidades de viabilización ya presentes bajo la normativa actual; y otra, cuáles podrían ser aportes ad-hoc al nuevo Código Urbanístico de la Ciudad, ideales para promover y facilitar más su gestión. Por último y centralmente, prefigurar modelos proyectuales de Manzanas Comunitarias, nuevas células urbanas con espacios de uso público o semi-público. Que según el grado de preexistencias del tejido en cual se insertan, se clasificarían en 3 tipos: aquellas aptas para nuevas urbanizaciones; para re-urbanizaciones; y para tejidos consolidados (en todos los casos, en densidades medias y/o altas). Se analizan sus posibles formas de gestión y de administración, y su viabilidad técnica y económica: donde jugarán un rol importante la presencia de estacionamientos vehiculares, las capacidades constructivas otorgables a privados y los modelos de gestión mixtos de tipo público/privado. Y se pretende demostrar que además de su eficiencia urbanística, estos tipos de manzanas podrían generar interesantes aportes ambientales y (especialmente) sociales, relacionados con valores que surgen de la vida urbana colectiva y comunitaria.*

*Palabras clave: densidad media/alta, espacio público, manzanas, morfología urbana, urbanismo*

## Introducción

Esta ponencia expondrá avances de la tesis de Doctorado en Urbanismo que actualmente estoy desarrollando en esta Facultad y que se encuentra en una instancia todavía inicial, entre el Anteproyecto y el Proyecto. Se trata de una tesis “de construcción”, de tipo proyectual, propositiva. Comenzó a gestarse a partir del trabajo del taller de Arquitectura 4 de la Cátedra Jaimes de esta misma casa de estudios entre los años 2013 y 2015, donde me desempeñé como JTP coordinador del curso, que se denominó Laboratorio de Manzanas; cuyo resultado fueron un conjunto de modelos de manzanas con patrones de configuración innovadores, que sirvieron a modo de indagaciones preliminares y antecedentes para mi tesis. Que luego pude comenzar a desarrollar formalmente, como fruto de la obtención del beneficio del Concurso de Jóvenes Docentes Investigadores que abrió la Secretaría de Investigaciones en 2016 (un estímulo y apoyo que quisiera destacar y agradecer especialmente, ya que de otra manera este trabajo no existiría). Y que luego se siguió retroalimentando con el trabajo del taller de Proyecto Urbano de la cátedra Explora durante 2017, donde continúo mi labor docente hasta la actualidad.

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

Lo que se expondrá a continuación será un panorama actual de dicha tesis, barriando prácticamente todos los apartados que conformarían su estructura completa, de modo muy sintético, básico o prefigurativo, según el caso. Sucesivamente, dará cuenta entonces de: el Problema de Investigación que se construyó; los antecedentes y referentes en la Argentina y en el mundo; la relación con el marco normativo local; y algunas características prefigurativas de los modelos proyectuales a proponer, como son su clasificación según el tipo de tejido urbano donde se insertarían, sus formas de gestión y de administración, y su valor ambiental y social.

Para finalizar esta breve introducción, una reflexión sobre el tema de estas Jornadas. Tengo formación en arquitectura y en urbanismo, me he desempeñado como docente en cátedras de Arquitectura, Proyecto Urbano y Planificación Urbana y tanto mi vocación como mi labor profesional se reparte entre estos dos campos. Considero que entre ellos existe (al menos dentro de esta Facultad) una cierta frontera interna o “grieta”, una división “dentro de la propia familia”, que hace que sobre un mismo tema existan abordajes urbanísticos o abordajes arquitectónicos/proyectuales-, pero rara vez abordajes mixtos, que integren y se valgan plenamente de los saberes de ambos campos. Considero que este trabajo se sitúa justamente sobre esa frontera. Más precisamente, en una escala de actuación que podríamos considerar la escala “micro” del urbanismo, la manzana, donde de esa mixtura puedan surgir interesantes innovaciones.

## El Problema de Investigación

Los barrios de la ciudad de Buenos Aires crecen y se van densificando incesantemente. Aunque su población residente permanece relativamente estable, es el corazón de un área metropolitana que crece a un ritmo estimado de un millón y medio de habitantes cada diez años y que ejerce, cada vez más personas realizan sus actividades y cada vez más vehículos se mueven por la ciudad.

Podría decirse que uno de los desafíos básicos de todo modelo de ciudad compacta, el de lograr una densificación sostenible, sin congestión (en sentido amplio: refiriéndonos no sólo la congestión vehicular, sino a la saturación general de toda la oferta de bienes y servicios de la ciudad), está lejos de resolverse en Buenos Aires actualmente y hacia el futuro el panorama parece ser más complejo aún.

Frente a este proceso, para que no se produzca un deterioro en la calidad de vida de la población, corresponde al sector público adecuar progresivamente la oferta de infraestructuras de servicios, equipamientos y espacios públicos. De estos tres, en relación a los dos primeros, los espacios públicos poseen algunas diferencias que interesa especialmente señalar. Primero, la situación de partida es sumamente deficitaria en lo cuantitativo, ya sea tanto en la opinión pública como de acuerdo distintos indicadores de consenso global a los indicadores de la OMS. En segundo lugar, aumentar la dotación de espacios públicos de estancia<sup>1</sup> en los barrios, a un nivel que logre paliar no sólo el déficit actual sino el futuro, supone una complejidad

---

1-De acuerdo a la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona, se consideran espacios de estancia a aquellos cuyas características facilitan la interacción entre las personas o entre éstas y el entorno.

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

extra: a diferencia por ejemplo de una inversión en transporte público como podría ser la del Metrobus, cuya gestión se resuelve dentro del mismo suelo urbano que ocupan hoy, esta cuestión requiere de por sí incorporar más suelo, cuyo costo es muy alto y su gestión no es sencilla.

Pero además, una comprensión profunda del problema del déficit de espacio público (o sería más preciso decir del déficit del sistema de espacios públicos) supone reconocer el hecho de que no se trata meramente de aumentar su superficie total por habitante. Es evidente que la relación entre su distribución en la ciudad e inserción urbana y su oferta funcional es clave. Para cubrir las múltiples necesidades de la vida contemporánea en el espacio público se requiere una gran diversidad de tipos de espacios públicos. Debe lograrse una equilibrada graduación de tamaño y proximidad a los tejidos residenciales: que de mayor a menor, vaya desde los grandes parques, que pueden ser más lejanos y de uso menos frecuente (fines de semana) pasando por todas las escalas intermedias hasta llegar a las pequeñas plazas, patios y plazoletas, que debieran ser muy cercanas y de uso mucho más cotidiano. También resulta evidente que a mayor densidad de población y mixtura de usos en un tejido, mayor es la necesidad de espacio público.

Se percibe en consecuencia una fuerte demanda insatisfecha de mayor calidad de vida en los habitantes de la ciudad. Un claro síntoma de esto es el fenómeno de migración de sectores socioeconómicos medios y altos de la población hacia barrios privados suburbanos. Sobre este tema, mucho se ha dicho acerca de por qué y cómo limitar el crecimiento de barrios privados, pero no tanto acerca de cómo lograr más rápidamente, en un horizonte de tiempo no demasiado lejano, una mejor oferta de calidad de vida dentro de la ciudad, atractiva en su relación con espacios públicos y verdes, y asequible no sólo para aquellos potenciales migrantes sino para todos los sectores socioeconómicos.

Todas las actuaciones tendientes a la creación o mejora de espacio público concebidas para la Ciudad de Buenos Aires, ya sea desde los grandes proyectos urbanos como Puerto Madero o los playones ferroviarios de Liniers, Caballito y Palermo, o las pequeñas intervenciones en espacios públicos como las del Programa Oasis Urbanos, históricamente han venido proponiendo reconvertir, recuperar o poner en valor suelo que, casi sin excepción, ya era de dominio público. Estas actuaciones, en tanto generadoras o mejoradoras de espacio público, son importantes e irremplazables para un desarrollo urbano sostenible. Pero ocurre que el stock de suelo de dominio público remanente no es tan abundante dentro de la Ciudad ni suele ser fácil gestionar su transformación. Y obviamente tampoco puede cubrir una proximidad inmediata a todas las áreas residenciales.

Se plantea entonces el desafío de lograr la creación sistemática de nuevos espacios públicos de proximidad en los barrios, que oxigenen los tejidos más densos y acompañen progresivamente el proceso de crecimiento, aportando a su sostenibilidad. Este trabajo investiga una oportunidad al respecto aún no explorada en Buenos Aires, consistente en generar nuevos espacios de uso público a partir del stock de suelo privado libre, no edificable, de cada manzana; apuntando a crear una gran cantidad de pequeños espacios, distribuidos a modo de archipiélago, que de por sí serían de máxima proximidad y contacto con las áreas residenciales.

## Preguntas que busca responder el proyecto

### *Pregunta principal*

En el marco del proceso de crecimiento urbano interno por densificación de la Ciudad de Buenos Aires, ¿cómo lograr la creación sistemática y progresiva de nuevos espacios de uso público de proximidad en los barrios, que oxigenen los tejidos más densos, que lleguen a tener un impacto significativo en la reducción del déficit de espacio público, y que acompañen el proceso de crecimiento, aportando a su sostenibilidad?

### *Preguntas derivadas*

¿Qué importancia tienen dentro del sistema de espacios de uso público los espacios de proximidad?

¿Podrían cumplir funciones sociales valiosas inclusive si fueran espacios de uso semi-público?

¿Cuáles tejidos urbanos son campos posibles de aplicación para este nuevo tipo de células urbanas propuestas? ¿Qué magnitud representan dentro del total de la Ciudad, cuál es su importancia?

¿Cómo se podrían adaptar las propuestas al marco normativo local?

¿Qué oportunidades de viabilización de estas propuestas surgen a partir del marco normativo actual? ¿Qué aportes se podrían realizar a la discusión sobre el futuro Código Urbanístico de la Ciudad, para optimizar la viabilización de estas propuestas?

¿Cómo demostrar la eficiencia urbanística de estas propuestas?

¿Cómo hacer viables técnica y económicamente estas propuestas?

¿Qué combinaciones posibles hay entre el tipo de dominio (público o privado) y el tipo de uso (público o semi-público) de estos espacios?

¿Cuáles serían formas posibles de gestionar desde el sector público la implementación de cada una de estas variantes de espacios? ¿Qué tipo de alianzas público-privadas serían necesarias?

¿Según sus formas combinadas de dominio y su uso, cómo se administrarían los distintos tipos de espacios? ¿quién los mantendría, controlaría, vigilaría?

¿Cómo hacerlas viables económicamente, minimizando la inversión pública necesaria para su creación?

¿Qué rol pueden jugar los estacionamientos vehiculares?

Además de contribuir a mejorar el déficit de espacio público, ¿qué otros aportes ambientales y sociales podrían producir? ¿Dotándose de qué infraestructuras ambientales, y de qué equipamientos sociales?

¿Cómo podrían ser algunos proyectos modélicos de Manzanas comunitarias, en sus distintas variantes?

## Hipótesis

*La tesis sostiene entonces que*

existe una gran oportunidad, no explorada aún en Buenos Aires pero sí en otras ciudades del mundo, consistente en generar nuevos espacios de uso público a partir del stock de suelo privado libre, es decir, no edificado, que está presente dentro de cada manzana, cada célula constitutiva del tejido urbano (de densidad media y/o alta). Apuntando a crear una gran cantidad de pequeños espacios de uso público, de máxima proximidad y contacto con las áreas residenciales.

Los modelos de “manzanas comunitarias” a proponer aquí, que contienen espacios de uso público y/o semi-público (en sus 3 tipos distintos, con sus respectivos campos de aplicación dentro de la ciudad) son más eficientes urbanísticamente que las manzanas tradicionales

Dotándolas de ciertos equipamientos (con programas pensados estratégicamente para generar sinergias entre sí) constituirían nuevos focos generadores de valor social, relacionados con el concepto de vecindario y los valores de la vida comunitaria.

De igual manera que lo anterior, dotándolas de ciertas infraestructuras, son capaces de producir un aporte ambiental.

Es viable técnica y económicamente su realización

## Objetivos generales y específicos

*Objetivo general*

Desarrollar propuestas de nuevos espacios de uso público o semi-público de máxima proximidad a áreas residenciales, que puedan crearse de forma progresiva y sistemática de a partir del stock de suelo no edificable de cada manzana, para tejidos de densidad media y alta de la Ciudad de Buenos Aires; cristalizadas en nuevas células urbanas denominadas Manzanas Comunitarias. Demostrando su eficiencia urbanística y analizando su viabilidad.

*Objetivos específicos*

-Comprender la función social que cumplen los espacios de uso colectivo de máxima proximidad a las áreas residenciales, y su aporte y rol dentro del sistema de espacios públicos en su totalidad.



## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

- Analizar antecedentes en el mundo de propuestas semejantes<sup>2</sup>, y en Argentina, referentes de mal y buen funcionamiento de espacios de uso colectivo de proximidad inmediata a áreas residenciales.
- Analizar el marco normativo: el nuevo Código Civil de la Nación, el actual Código de Planeamiento Urbano de la ciudad y el Nuevo Código Urbanístico. Proponer para este último, que aún se encuentra en discusión, aportes para la creación de estos nuevos espacios de uso público.
- Construir y precisar un concepto de eficiencia urbanística, basado en los principios de mayor consenso posible actualmente dentro de la disciplina: los de la Nueva Agenda Urbana, propuesta por Naciones Unidas en Quito 2016. Y a la luz de este concepto, demostrar la eficiencia urbanística de las propuestas.
- Analizar la viabilidad técnica y económica de las distintas operatorias posibles
- Determinar las combinaciones posibles entre el tipo de dominio (público o privado) y el tipo de uso (público o semi-público) de estos espacios
- Determinar las formas posibles de gestión desde el sector público para la implementación de cada una de estas variantes de espacios, y qué tipo de alianzas público-privadas serían necesarias
- Determinar alternativas de administración (mantenimiento, control, vigilancia) de los espacios resultantes
- Determinar estrategias de viabilización económica: minimización de la inversión económica pública y estímulos al sector privado.
- Prefigurar modelos proyectuales de 3 tipos de Manzanas Comunitarias, en 3 campos de aplicación posibles dentro de la Ciudad de Buenos Aires (de mayor a menor presencia de preexistencias en el suelo urbano a transformar):
- Tejidos consolidados, de densidad media y alta. Almagro
- Reurbanizaciones de tejidos industriales. Barracas, borde Riachuelo
- Nuevas urbanizaciones (vacíos urbanos). Playón ferroviario en desuso, a definir

Estableciendo para cada uno: el universo posible de aplicación de cada uno dentro de los barrios de la Ciudad, variantes proyectuales, programas paradigmáticos, valores sociales a generar, formas posibles de gestión de cada emprendimiento, formas de administración posibles de los espacios colectivos generados, costos aproximados de la operación.

---

2-Se analizarán: las experiencias de las ZACs de Francia, con sus macrolots; las experiencias españolas de recuperación de pulmones de manzana del Ensanche de Barcelona; y los denominados POPS (Privately Owned, Publicly-Accessible Spaces), espacios de propiedad privada y accesibilidad pública, en Nueva York, Toronto y Santiago de Chile.

## Estado del arte / Antecedentes y referentes

En primer lugar, se cuenta con una base casuística proyectual de Manzanas surgidas del taller de Arquitectura 4 de la Cátedra Jaimes y del taller de Proyecto Urbano de la Cátedra Explora, ambas de la FADU-UBA<sup>3</sup>, que funcionaron como indagaciones preliminares, disparadoras de este Proyecto de Investigación.

Luego, como primeros antecedentes en importancia en el mundo, se considerarán los denominados POPS (Privately Owned, Publicly-Accessible Spaces), espacios de propiedad privada y accesibilidad pública, en Nueva York, Toronto y Santiago de Chile. También, las experiencias españolas de recuperación de pulmones de manzana del Ensanche de Barcelona. Y la rica experiencia francesa dentro de las operaciones urbanas de las denominadas ZAC (Zonas de Actuación Concertada); cuyo producto son manzanas denominadas macrolots con varias similitudes conceptuales a las aquí propuestas, con una morfología diversa y alternativa a la manzana hausmanniana, espacios comunes y mixtura programática. El reciente libro de Jacques Lucan<sup>4</sup> ofrece una amplia recopilación de estos casos con reflexiones que profundizan y conceptualizan el tema.

Los trabajos del francés Philippe Panerai<sup>5</sup>; del catalán Francesc Peremiquel<sup>6</sup>; el trabajo profesional de planificación “Pliego de recomendaciones para la urbanización de nuevos barrios” de los también catalanes Carles Llop y Sebastià Jornet<sup>7</sup>; junto con el clásico “Las formas de crecimiento urbano”, de Manuel de Solà Morales, van completando el panorama europeo a considerar aquí sobre las nuevas urbanizaciones contemporáneas, sus antecedentes históricos y sus fundamentos teóricos.

Entre las indagaciones más centradas en los tipos arquitectónicos que construyen la manzana, se estudiarán la Manzana Híbrida del estudio holandés MRDV, que Marcelo Corti describe asemejándola a las manzanas latinoamericanas; los estudios de la arquitecta japonesa Kazuyo Sejima sobre formas diversas con densidades similares en la manzana; y los aportes del arquitecto catalán Josep Maria Montaner sobre la vivienda colectiva<sup>8</sup>.

---

3-Taller de Arquitectura 4, FADU-UBA, cursadas de 2013, 2014 y 2015; durante las cuales el autor/postulante se desempeñó como JTP y coordinador del curso.

4-LUCAN, JACQUES. “Où va la ville aujourd'hui? Forme Urbaines et mixités”, Editions de la Villette, 2012.

5-PANERAI, PHILIPPE y otros. “Formas urbanas: De la Manzana al Bloque”, G.Gili, Barcelona, 1986 y “Proyectando la Ciudad”, Celeste ediciones, Madrid, 1999.

6-PEREMIQUEL L, FRANCESC. (Doctor en Urbanismo por la UPC de Barcelona, profesor de maestría del autor.) “Compacidad, diversidad y flexibilidad en proyectos urbanos residenciales” Revista Cuaderno Urbano, 2014.

7-Director y profesor de maestría del autor, respectivamente.

8-MONTANER, JOSEP MARIA. “La arquitectura de la vivienda colectiva. Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea”, Ed. Reverté, Barcelona, 2015.



## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

Dentro del ámbito latinoamericano, se tomarán aportes sobre el tema del peruano Shariff Kahatt<sup>9</sup>; y de la colombiana Silvia Arango Cardinal<sup>10</sup>.

Y dentro del ámbito nacional, un importante antecedente local, propuesto por Alfredo Garay, que establece mecanismos de cesión de suelo de las parcelas mínimas establecidas por la Ley 8912 para usos comunes en el pulmón de manzana<sup>11</sup>, contenidos dentro de Propuesta de Reglamentación de la Ley 8912 (de Usos del Suelo) de la Pcia. De Buenos Aires, elaborado en el marco de los Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires. Se proponían cesiones de 100 m<sup>2</sup> de fondo de los 300 m<sup>2</sup> totales de la parcela, para usos comunes como “clubes” y otros en el pulmón de manzana.

Merecen especial atención los trabajos que analizan 3 casos históricos de manzanas que se podrían denominar “comunitarias” y considerar “exitosas” en Buenos Aires, como lo son el conjunto Los Andes y el conjunto de Bolívar<sup>12</sup>, y el complejo de Catalinas Sur<sup>13</sup>. Y también los que se consideran “fracasos” en el devenir de estos espacios, que condujeron a conflictos en su uso y administración: los conjuntos de Fuerte Apache, Dock Sud, Villa Soldati, entre otros. Interesa además la experiencia del reciente proyecto de urbanización de la Villa Olímpica en el barrio de Lugano, promovido por el Gobierno de la Ciudad, para estudiar de qué manera se adecuó la existencia de los espacios comunitarios bajo la normativa local.

Para la construcción del concepto de “Eficiencia Urbanística” se partirá del de “Eficiencia Territorial” investigado actualmente por Carles Llop y otros<sup>14</sup>. Asimismo, como referente para la construcción de indicadores de Sostenibilidad, se tomarán los trabajos de Salvador Rueda con la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona<sup>15</sup>.

Para interpretar más ampliamente la naturaleza del denominado espacio comunitario, se tomarán conceptos de Francois Ascher<sup>16</sup>, quien partiendo de la crítica a la clasificación del espacio urbano en “público” y “privado”, propone 3 categorías distintas para comprender los espacios desde una aproximación más humana; resultando de especial interés para este trabajo la categoría intermedia.

---

9-KAHATT, SHARIF. “Utopías construidas. Las unidades vecinales de Lima”, edit. Universidad Católica del Perú, 2015.

10-ARANGO CARDINAL, SILVIA. “Ciudad y arquitectura. Seis generaciones que construyeron la América Latina moderna”, Editorial Fondo de Cultura Económica, México, 2012.

11-Contenido dentro de Propuesta de Reglamentación de la Ley 8912 (de Usos del Suelo) de la Pcia. De Buenos Aires, elaborado en el marco de los Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, por Alfredo Garay y otros. Se proponían cesiones de 100 m<sup>2</sup> de fondo de los 300 m<sup>2</sup> totales de la parcela, para usos comunes como “clubes” y otros en el pulmón de manzana.

12-Analizados por J. MOLINA Y VEDIA en apunte del autor.

13-Todos también analizados por Alfredo Garay en los apuntes teóricos para la materia IAC de la FADU-UBA

14-Proyecto de investigación “Ciudades, territorios metropolitanos y regiones urbanas eficientes” para la Región Metropolitana de Barcelona y otras del mediterráneo europeo. En Ciutat Mosaic Territorial

15-RUEDA, SALVADOR y otros, El Urbanismo Ecológico, Agencia de Ecología Urbana, Barcelona, 2012.

16-ASCHER, FRANCOIS, Metapolis ou l’avenir des villes, Odile Jacob, Paris, 1995

## UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

Las prefiguraciones proyectuales de Manzanas Comunitarias

Se clasificarían según el grado de preexistencias presentes en el tejido en 3 grupos/3 campos de aplicación posibles dentro de la Ciudad de Buenos Aires (de mayor a menor presencia de preexistencias en el suelo urbano a transformar):

- Tejidos consolidados, de densidad media y alta. (caso a considerar: Almagro)
- Reurbanizaciones de tejidos industriales. (caso a considerar: Barracas, borde del Riachuelo)
- Nuevas urbanizaciones / vacíos urbanos. Playa ferroviaria en Colegiales

Las “Manzanas Eficientes”, modelos proyectuales a proponerse, son células que se proponen para tejidos de densidad media o alta, y que constarían básicamente de:

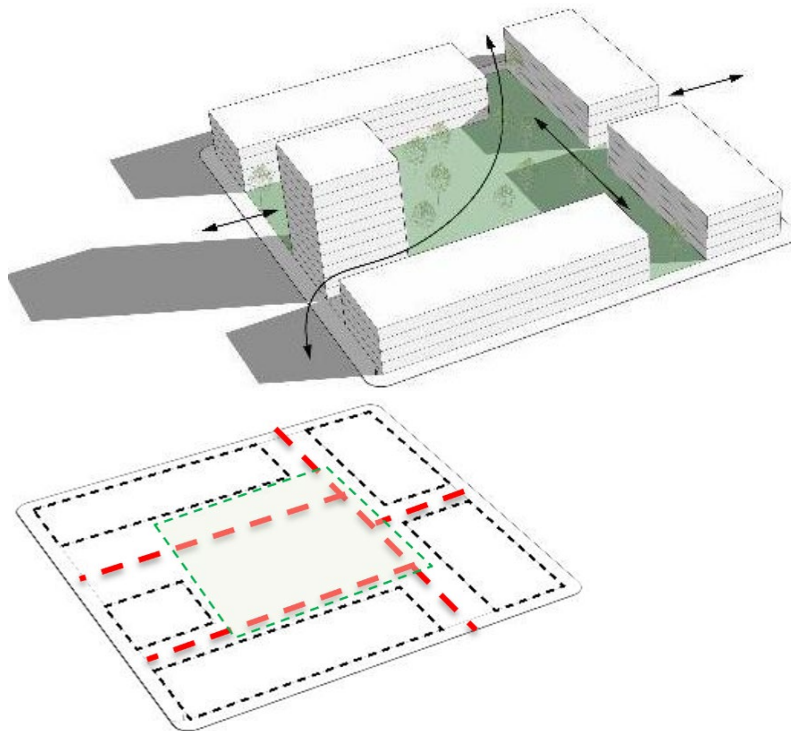
-un conjunto de distintos edificios (nunca un único edificio, mínimo 5 por hectárea). Cada edificio puede constituir una unidad de desarrollo, ejecución, dominio y administración independiente (con su propia parcela y su propio consorcio).

-y espacios de uso colectivo, ya sea de usufructo exclusivo común para todos los habitantes de la manzana (“espacios comunitarios”) o directamente espacio de propiedad público (con o sin restricciones horarias de uso, cierres perimetrales, etc)

Que pueden ser tanto descubiertos (espacios de recreación) o cubiertos (estacionamientos, locales de uso comercial o de uso específicamente comunitario como Jardines Maternales, Comedores, SUM). En cuanto a su dominio, pueden formar parte de las parcelas de los edificios, cediéndose derechos de uso a favor del conjunto de consorcios, o constituir parcelas independientes (de propiedad pública, municipal o cedida a una ONG (club etc).

Se administrarían por una entidad común general para toda la manzana, bajo distintas modalidades alternativas (“Consortio general de la manzana”, Club, Asociación Vecinal, o dependencias municipales).

¿Cuáles son entonces las “reglas de juego” que hacen a estas Manzanas Eficientes?

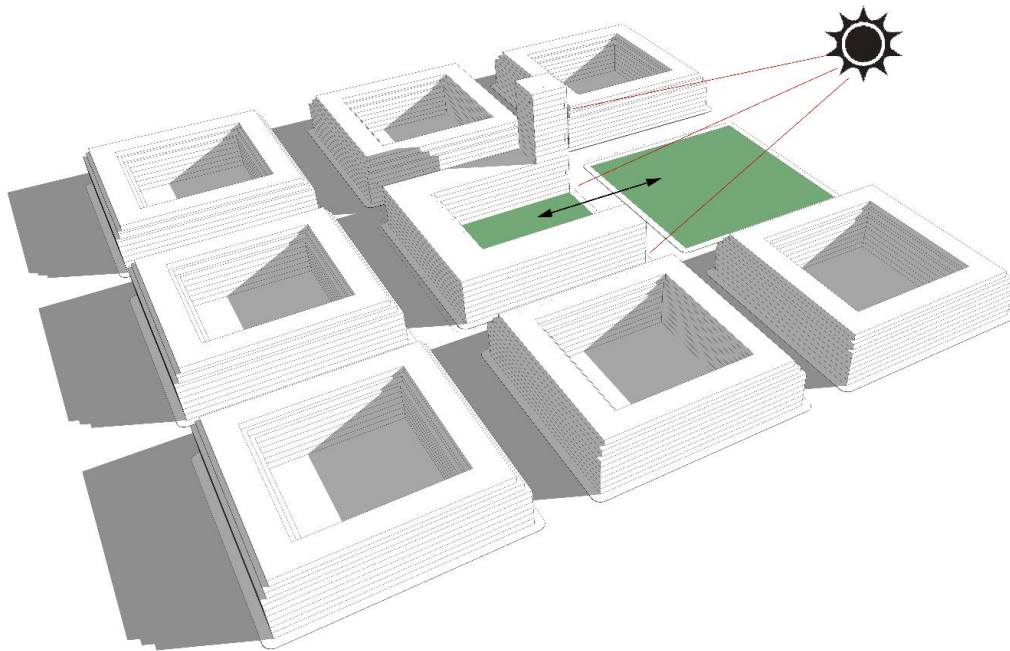


-Espacio privado = sólo la pisada de los edificios, el resto es espacio público o colectivo. O pueden ser parcelas tradicionales, pero con la superficie no edificada cedida en su usufructo a favor del municipio o entidad administradora del espacio común.

-Volúmenes edificables según Plan de masas definido ad-hoc para cada manzana, según su situación. Como toda nueva urbanización o reurbanización tiene en general una escala acotada, se puede afrontar el costo de elaboración de un plan de masas más particularizado y menos genérico, que optimice mejor cada situación urbana.

-A igual pisada de edificio, igual superficie edificable. NO depende de la profundidad de la parcela, porque cada "parcela" privada es sólo la pisada del edificio. Se evita la contradicción del actual código que genera mayor edificabilidad en los lotes centrales de cada cuadra, que son más profundos, en detrimento de las esquinas que suelen ser lotes menores.

-Cada volumen/edificio puede constituir una Unidad de Gestión independiente.



-Mínimo 5 edificios por manzana = 5 desarrolladoras, 5 constructoras, 5 proyectistas. Se logra economía de escala sin megaemprendimientos, se evitan subcontrataciones de grandes empresas a medianas y pequeñas que solo encarecen el producto final.

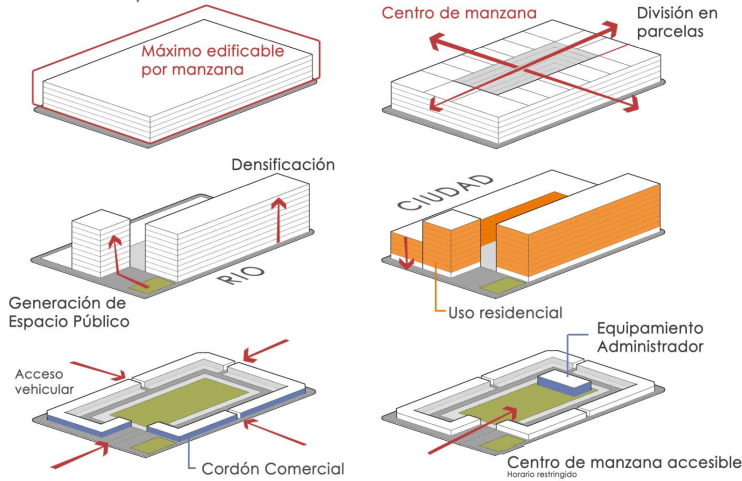
-Espacio Comunitario con mutualizaciones (ocio, estacionamientos) y eventualmente comercio y equipamientos públicos/comunitarios

UNIDAD | PROYECTO Y HABITAR

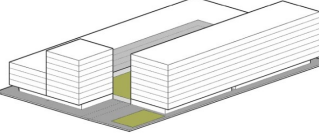
Alturas de referencia sin constituir plano límite. Estratificaciones. Compensaciones volumétricas.

= +flexibilidad para adaptarse al mejor asoleamiento y a situaciones del entorno urbano

MANZANA | OPERACIONES



Total de Parcelas: 16  
 Suelo Privado: 33.130,5 m<sup>2</sup>  
 Superficie Construida: 50.970 m<sup>2</sup>  
 FOT: 2.7



Alturas máximas:  
 \_Borde de Río | PB + 8 pisos 30m  
 \_Avenidas | PB + 6 pisos 21m  
 \_Calles | PB + 4 pisos 15m



## Bibliografía

LUCAN, JACQUES. "Où va la ville aujourd'hui? Forme Urbaines et mixités", Editions de la Villette, 2012.

PANERAI, PHILIPPE y otros. "Formas urbanas: De la Manzana al Bloque", G.Gili, Barcelona, 1986 y "Proyectando la Ciudad", Celeste ediciones, Madrid, 1999.

PEREMIQUEL L, FRANCESC. "Compacidad, diversidad y flexibilidad en proyectos urbanos residenciales" Revista Cuaderno Urbano, 2014.

MONTANER, JOSEP MARIA. "La arquitectura de la vivienda colectiva. Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea", Ed. Reverté, Barcelona, 2015.

KAHATT, SHARIF. "Utopías construidas. Las unidades vecinales de Lima", edit. Universidad Católica del Perú, 2015.

ARANGO CARDINAL, SILVIA. "Ciudad y arquitectura. Seis generaciones que construyeron la América Latina moderna", Editorial Fondo de Cultura Económica, México, 2012.

Secretaría de Planificación Territorial de la Nación, Plan Estratégico Territorial, Tomo 3 "Argentina Urbana"

Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Secretaría de Urbanismo y Vivienda "Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires"

Analizados por J. MOLINA Y VEDIA en apunte del autor.

Todos también analizados por Alfredo Garay en los apuntes teóricos para la materia IAC de la FADU-UBA

CORTI, MARCELO. "La Ciudad Posible. Guía para la actuación urbana.", Edit. Café de las Ciudades, Buenos Aires, 2015.

RUEDA, SALVADOR y otros, El Urbanismo Ecológico, Agencia de Ecología Urbana, Barcelona, 2012.

ASCHER, FRANCOIS, Metapolis ou l'avenir des villes, Odile Jacob, Paris, 1995

UN-HABITAT, Urban PLanning for City Leaders, 2016 (descarga web)

LLOP TORNE, CARLES y otros, Proyecto de investigación "Ciudades, territorios metropolitanos y regiones urbanas eficientes" Ciutat Mosaic Territorial