



24

AREA

Agenda de Reflexión en Arquitectura,
Diseño y Urbanismo

*Agenda of Reflection on Architecture,
Design and Urbanism*

Nº 24 | OCTUBRE DE 2018
REVISTA ANUAL

ISSN 0328-1337 [IMPRESO] | ISSN 2591-5312 [EN
LÍNEA]

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Arquitectura,
Diseño y Urbanismo
Secretaría de Investigaciones



UBA, FADU.
Universidad Facultad de Arquitectura
de Buenos Aires Diseño y Urbanismo



- 6 EDITORIAL
> **MARÍA LEDESMA**
- 8 APERTURAS. LA NOSTALGIA Y LOS OBJETOS MESTIZOS
> **MARTÍN TISERA**
- D O S S I E R //
- 13 LA PARTICIPACIÓN DE LAS PRIMERAS ARQUITECTAS EN LA REVISTA DE ARQUITECTURA (ARGENTINA, 1926-1947)
The participation of the first women architects in the Revista de Arquitectura (Argentina, 1926-1947).
> **NATALIA SILVINA DALDI**
- 27 DISPOSITIVOS PROYECTUALES. PROCESO ITERATIVO LINEAL DE DISRUPCIONES CONTINGENTES
Design dispositive. Linear Iterative Process of Contingent Disruptions
> **SANTIAGO MIRET**
- 47 LA CIUDAD ISLÁMICA: SU ENSEÑANZA EN LA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO DE LA UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES. ANÁLISIS DE PROPUESTAS BIBLIOGRÁFICAS. EL CASO DE CHUECA GOITIA
The islamic city: its teaching in the Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo at the Universidad de Buenos Aires. Analysis of bibliographical proposals. The Chueca Goitia case
> **JAVIER ORLANDO CURROS CÁMARA**
- 57 TERRITORIO Y ECONOMÍA POPULAR EN EL CONURBANO BONAERENSE: APORTES PARA EL RECONOCIMIENTO DE PROCESOS METROPOLITANOS GESTADOS EN LA POSCONVERTIBILIDAD
Territory and popular economy in the great Buenos Aires: contributions for the recognition of metropolitan processes gestated in the post-convertibility
> **MARCELA VIO**
- 73 DESNATURALIZAR LOS ABORDAJES SOBRE LA DESIGUALDAD URBANA EN EL SUR PORTEÑO
Denaturing the approaches on urban inequality in the south of Buenos Aires City
> **MARÍA EUGENIA GOICOECHEA Y MARIANA GIUSTI**
- 89 DESNATURALIZANDO FUNDAMENTOS COLONIALES. REVISIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA PARA EL HÁBITAT RURAL EN LA REGIÓN NOROESTE DE CÓRDOBA, ARGENTINA
Denaturing colonial foundations. Public policy review for rural habitat in the northwest region of Córdoba, Argentina
> **MARÍA ROSA MANDRINI, NOELIA CEJAS, GUILLERMO ROLÓN Y ÁLVARO DI BERNARDO**
- 105 REVITALIZACIÓN DEL HÁBITAT HUMANO EN EL PÁRAMO COLOMBIANO. RESIGNIFICACIÓN DE LAS DINÁMICAS AGROECOLÓGICAS VITALES Y REINVENCIÓN DE TECNOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS LOCALES PARA LA CUALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CAMPESINA
Revitalization of the human habitat in the colombian moor. Resignification of the agroecologies vital dynamics and reinvention of local constructive technologies for the qualification of housing peasant
> **LUISA FERNANDA GARCÍA GONZÁLEZ Y JUAN SEBASTIÁN BELTRÁN SARMIENTO**
- 121 HÁBITAT Y COLONIALIDAD: PRÁCTICAS OTRAS PARA UNA LECTURA DESCOLONIAL DEL HÁBITAT
Habitat and coloniality: other practices for a discolonial reading of the habitat
> **DENISE MATTIOLI**
- 135 LOS LUGARES DE LA FRATERNIDAD
The places of fraternity
> **GUADALUPE CIOCOLETTO**
- 145 EL DISEÑO COMO POSIBILIDAD. ENTRECruzAMIENTOS DISCURSIVOS Y CONSTRUCCIÓN DEMOCRÁTICA DE LA REALIDAD
Design as a possibility. Discursive interweavings and democratic construction of reality
> **LUISINA ANDREONI**
- TEMÁTICA GENERAL |**
GENERAL THEMATIC
- 163 ARQUITECTURA TROPICAL, ENSEÑANZA Y DESARROLLO. APUNTES A PARTIR DEL PAPEL DE OTTO H. KOENIGSBERGER EN LA CREACIÓN DE LA ESCUELA DE ARQUITECTURA DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
From tropical architecture to teaching methods. Notes on the role of Otto H. Koenigsberger in the development of the Escuela de Arquitectura at the Universidad de Costa Rica
> **NATALIA SOLANO-MEZA**

- 179 DESAFÍOS Y ALTERNATIVAS EN LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO CONSTRUIDO. APUNTES SOBRE LAS ACTUACIONES DE JUAN ANTONIO MOLINA SERRANO**
Challenges and alternatives in intervening in the built heritage: notes on Juan Antonio Molina Serrano's Architectural projects
> **JUAN MORENO ORTOLANO**
- 197 JUAN KURCHAN Y EL PLAN DE RENOVACIÓN URBANA DE LA ZONA SUR DE BUENOS AIRES: ÚLTIMOS INTENTOS DE URBANISMO MODERNO**
Juan Kurchan and the urban renewal plan of the southern area of Buenos Aires: latest attempts of modern urbanism
> **FERNANDO DOMÍNGUEZ**
- 217 VIVIENDA SOCIAL Y ESPACIO URBANO. EL ADVENIMIENTO DE LOS PABELLONES COLECTIVOS EN LA CIUDAD DE CORRIENTES**
Social housing and urban space. The advent of the collective pavilions in the city of Corrientes
> **MIGUEL ÁNGEL RIERA**
- 237 LA BIOÉTICA, UNA PROPUESTA PARA EL DESARROLLO HABITACIONAL EN MÉXICO**
Bioethics, a proposal form housing development in México
> **ROSALÍA IVONNE CRUZ CERVANTES Y JESÚS ENRIQUE DE HOYOS MARTÍNEZ**
- 249 DEL MODELO A LA NORMA. PROCESOS DE TRANSICIÓN ENTRE PLAN DIRECTOR, CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO Y CIUDAD CONSTRUIDA**
From the model to urban regulation transition processes between urban regulations and already built city
> **MARÍA VICTORIA SABBADINI, CLAUDIO SEBASTIÁN LABRA, FACUNDO ROUCO OLIVA, JUAN FRANCISCO FREIJO Y MARIELA ALEJANDRA DELGADO**
- 265 UN ANÁLISIS DE LAS PARTICULARIDADES DEL ACTIVISMO GRÁFICO EN EL MARCO DEL MOVIMIENTO UBA DE PIE**
An analysis of the particularities of the graphic activism in the context of the movement UBA de Pie
> **IGNACIO RAVAZZOLI**
- 281 CONTRASTES. EL ROL SIMBÓLICO DEL ESPACIO EN EL DISCURSO PUBLICITARIO**
Contrasts. The symbolic role of space in advertising discourse
> **PABLO VICENTE**
- 295 CONDICIONANTES DE LA FORMA EN EL MARCO DE LA ENSEÑANZA Y APRENDIZAJE**
Conditioners of the form in the framework of teaching and learning
> **JUAN IGNACIO FERREYRA**
- 307 LA ESENCIA. UN PLANTEO DIDÁCTICO EN LA GÉNESIS PROYECTUAL**
The essence. A didactic proposal in the project genesis
> **JORGE GUSTAVO STEKAR**
- 327 DISEÑO PARTICIPATIVO COMO INSTRUMENTO PARA FOMENTAR LA ENSEÑANZA EXPERIMENTAL DE ESTUDIANTES DE ARQUITECTURA: CASO CENTRO COMUNAL AL AIRE LIBRE BARRANCA CENTRAL, ECUADOR**
Participatory design as an instrument to encourage the experimental learning of architecture students: case outdoor community Barranca Central, Ecuador
> **DANIELA HIDALGO MOLINA Y ANA MARÍA ARCOS ASPIAZU**
- RESEÑAS**
- 346 EL PATRIMONIO URBANO RESIDENCIAL COMO RECURSO TURÍSTICO. EL CASO DE LA CIUDAD MEDIA DE PLYMOUTH**
> **DANIEL NAVAS-CARRILLO**
- 348 ESPACIO SOCIAL Y ESPACIO SIMBÓLICO, TERRITORIOS DEL DISEÑO**
> **LAURA A. IRIBARREN**
- 350 ACERCA DE LOS AUTORES**
- 356 CONVOCATORIA AREA N° 25**
357 CALL FOR PAPERS AREA N° 25
- 358 INFORMACIÓN PARA LOS AUTORES**
361 INFORMATION FOR AUTHORS



PALABRAS CLAVE

Planificación urbana,
Plan Regulador,
Código de Planeamiento Urbano,
Densificación

KEYWORDS

Urban planning,
Código de Planeamiento Urbano,
Urban densification

> MARÍA VICTORIA SABBADINI, CLAUDIO SEBASTIÁN LABRA, FACUNDO ROUCO OLIVA, JUAN FRANCISCO FREIJO Y MARIELA ALEJANDRA DELGADO

Universidad de Buenos Aires.
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo.

DEL MODELO A LA NORMA PROCESOS DE TRANSICIÓN ENTRE PLAN DIRECTOR, CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO Y CIUDAD CONSTRUIDA

*FROM THE MODEL TO URBAN REGULATION
TRANSITION PROCESSES BETWEEN URBAN REGULATIONS AND
ALREADY BUILT CITY*

Resumen

Buenos Aires vive un momento intenso de debate, reflexión, cuestionamientos, alcances y limitaciones de cara a la implementación de un nuevo código urbanístico.

Tomando como premisa el ciclo continuo de interrelación entre la ciudad construida, la ciudad deseada y las normativas implementadas como nexo entre ambas, parece atinado preguntarse qué ha sucedido con los anteriores códigos, cuáles han sido los aciertos y desatinos que han permitido la construcción de la ciudad que hoy transitamos.

La ciudad construida es un dato de la realidad que arroja resultados concretos en el espacio.

Por esto, durante 2016 y 2017 se llevó a cabo un relevamiento de la ciudad existente dentro de dos recortes temporales: la ciudad anterior y posterior al código, y dos recortes territoriales: los cascos históricos de los barrios de Belgrano y Flores.

El proceso de elaboración de imágenes a través de la reconstrucción del tejido con volúmenes tridimensionales y los resultados obtenidos ayudaron a comprender la necesidad de focalizar el presente estudio en variables que resulten abordables de manera objetiva.

Abstract

Buenos Aires City is going through a strong debate about the range and boundaries within the new urban's plan implementation.

Considering the urban regulations as an interconnector between the already builded city and the desired city, one can't help but wonder what has happened to the previous urban plan, analyzing which ones have been the hits and blunders that allowed the construction of the present city.

The built city is a database of the reality that shows specific outcomes of the urban space. As a result, between the years 2016 and 2017, a recognition of the existing city was made within two historic segments, the before and after of the urban plan from 1977, and two urban polygons: the historic districts of Belgrano and Flores.

The 3d modelling based on the process of recomposing the urban fabric and the results reached through the volumetric models, allowed to understand the importance of focusing this current study on objective and measurable parameters.

Figura 1 (p. 251)

Póster presentado en las
Jornadas de Investigación.
Fuente: elaboración propia.

El presente trabajo tiene por objetivo abordar una serie de problemáticas urbanísticas, de planificación, gestión y aplicación normativa, implícitas en la traducción de un modelo de ciudad propuesto por el Plan Director de Buenos Aires (PDBA) –plan– a una reglamentación concreta plasmada en el Código de Planeamiento Urbano (CPU) –norma– y los resultados materiales –arquitectura– de este proceso en la ciudad.

La escala de análisis de este trabajo busca estudiar los efectos de la normativa sobre el tejido de determinados fragmentos urbanos, enfocándonos en su morfología y sus problemáticas inherentes, sin abordar planes o proyectos específicos que puedan ser considerados como anomalías o excen-tricidades a lo planteado por la normativa. El 19 de junio de 1962, mediante el Decreto N° 9064/62, se aprobó el PDBA que tenía por objetivo resolver los problemas del desarrollo urbano y el planeamiento orgánico del municipio. Siendo el primer plan que aborda de manera integral tres escalas de análisis (región, área metropolitana y urbe), este documento puede considerarse un hito en la historia urbana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Quince años más tarde se sancionó el CPU (1977), instrumento normativo que surge del PDBA y legislación vigente que regula el crecimiento de la Capital Federal. Este recorrido requiere de interpretaciones para adoptar cada formato; incluye actores diversos dentro y fuera del ámbito institucional e involucra procesos con tiempos que corren a distintas velocidades.

Reconocimiento territorial

Iniciamos el relevamiento de la ciudad existente dentro de dos recortes temporales: la ciudad anterior y posterior al CPU; y dos recortes territoriales: los cascos históricos de los barrios de Belgrano y Flores, en simultáneo a la recopilación, estudio y clasificación de las normativas urbanas (ver Figura 1). A partir de la elaboración de las distintas planimetrías y volumetrías (tejido ideal,

tejido histórico y tejido actual), surgió un método de análisis comparado que nos permite comprender parcialmente la evolución del tejido urbano y establecer los primeros vínculos y contradicciones que se entrelazan en el desarrollo de la ciudad (ciudad existente/normativa/nuevas configuraciones urbanas). Habiendo establecido las primeras variables dentro de nuestro análisis, se tradujeron en imágenes concretas.

El PDBA y la normativa posterior son instrumentos de gestión que se desarrollan en estamentos diferentes de una misma disciplina. En ese pasaje de los planes a la normativa que de ellos surge, es fundamental objetivar la forma de abordar el problema, para determinar los alcances de los planes y códigos propuestos para Buenos Aires.

La ciudad construida es un dato de la realidad que arroja resultados concretos en el espacio y permite múltiples abordajes; uno de ellos es trazar el camino inverso, del resultado a las ideas, para abarcar la complejidad del desarrollo urbano desde otra perspectiva. En este sentido se establecen constantes en la construcción del presente proyecto:

- a. El catastro
- b. El tejido urbano
- c. Las tipologías urbanas
- d. La densidad
- e. La permanencia y la renovación
- f. Los actores sociales

Del abordaje del tejido y la normativa, emanan una serie de contradicciones entre la ciudad deseada y la ciudad existente, implícitas en las regulaciones impulsadas en los distintos periodos históricos. Estas variables interrelacionadas, suman a su vez mayores complejidades en cada ciclo al incorporar con el paso del tiempo nuevas legislaciones, nuevas ideas de ciudad en respuesta a las problemáticas de la ciudad existente, densificaciones, y variables del tipo cualitativas como la renovación y permanencia del uso del suelo o la aparición de nuevas funciones inherentes a los cambios socioeconómicos y culturales.

DEL MODELO A LA NORMA

Procesos de transición entre Plan Director, Código de Planeamiento Urbano y ciudad construida

El proyecto aborda una serie de problemáticas urbanísticas, legislativas, de gestión y aplicación normativa, que implica la traducción de un modelo de ciudad propuesto por el Plan Director para Buenos Aires (PDBA) aprobado en 1962, a una reglamentación concreta plasmada en el Código de Planeamiento Urbano (CPU) - vigente desde 1977, y su materialización en la ciudad construida.

El problema que nos interesa abordar es el paso del producto intelectual (plano) a la acción concreta sobre el espacio (norma), y sus resultados materiales (arquitectura).

Tras ocho años de la puesta en vigencia de la Ley 2300 que aprueba el Plan Urbano Ambiental - nuevo marco legal donde se sientan las bases para una renovación normativa; la revisión del camino que va desde el Plan Director hasta el Código de Planeamiento, abre nuevos ejes de reflexión acerca del proceso en marcha para construir una nueva norma conforme al modelo de ciudad deseado. El presente trabajo pretende realizar un aporte incorporando a la perspectiva histórica, el estudio de campo en un recorte urbano concreto.

En el marco de la XX Jornadas de Investigación SI+ Configuraciones, Acciones y Relatos, se incorpora como metodología de abordaje, la producción gráfica y volumétrica de los casos de estudio, arrojando un amplio volumen de información de diversas fuentes, en una serie de imágenes. Este ejercicio permite, tanto durante su producción como en los resultados, generar nuevas hipótesis, verificar o refutar las ya existentes, detectar problemáticas, y evidenciar la forma en que una serie de parámetros objetivos y abstractos, se materializan en el territorio.

Se representan dos polígonos urbanos hoy disímiles, pero producto de similares procesos históricos, para contrastar los resultados concretos de la aplicación del código, con el fin de comprender los mecanismos que intervienen en el paso del modelo a la norma.



POLIGONO BELGRANO

El polígono delimitado por la Av. Cabildo y las calles Mendoza, Arco y Suño presentaba alrededor del año 1940 un tejido conformado principalmente por edificaciones semienteras o sencillas, casas vestidas, villa suburbana, petit hôtel etc. Con la particularidad de la presencia de la parroquia "Inmaculada Concepción" y los actuales museos Sarmiento y Larrea.

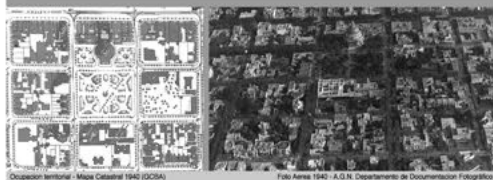
La renovación del tejido se caracteriza por la presencia tanto de edificios entre medianeras como de perímetro libre, como último presumbimiento favorecido por las características empresariales del paraguayo ya mencionadas, dado que el código del año 1977 permitía su construcción en parcelas mayores a 900m² con la posibilidad de elevar el plano límite y aplicar el FOT a todo el desarrollo de la manzana dejando una planta baja libre.

POLIGONO FLORES

El polígono delimitado por las calles Caracas, Bacoaró, Bulvar y Placón Fracón presentaba alrededor del año 1940 un tejido caracterizado por características herméticas con el predominio de las tipologías de casa ciudad, casa de patio, vivienda en línea, casa de altillo y edificios de renta. Desarrollo en su trama la Estación de San José de Flores, el Banco Nación, la línea ferroviaria del R.F.C. Sarmiento y la estación Flores.

La trama, articulada en torno a la plaza San José de Flores e intersección por el cruce de Av. Rivadavia y la línea férrea, se conforma por manzanas regulares de 120m de lado y un parámetro de menores dimensiones en comparación al caso de Belgrano.

La renovación del tejido en heterogeneidad y complejidad, los edificios de perímetro libre son escasos y no se alcanzan la capacidad máxima construida propuesta por la normativa. Cabe destacar la zonificación del basamento en este caso, pero permitiendo en el CPU para ambos polígonos.



REPRESENTACION VOLUMETRICA HACIA 1940

Volumen máximo edificable de la tipología entre medianeras propuesta por el Código de 1977.

Representación del tejido existente y el volumen máximo edificable propuesto por el Código de 1977.

REPRESENTACION VOLUMETRICA HACIA 1940

Volumen máximo edificable de la tipología entre medianeras propuesta por el Código de 1977.

Representación del tejido existente y el volumen máximo edificable propuesto por el Código de 1977.

REPRESENTACION VOLUMETRICA ACTUALIDAD

Representación del tejido existente y el volumen máximo edificable propuesto por el Código de 1977.

REPRESENTACION VOLUMETRICA ACTUALIDAD

Representación del tejido existente y el volumen máximo edificable propuesto por el Código de 1977.

TIPOLOGIA ENTRE MEDIANERAS

Volumen máximo edificable de la tipología entre medianeras propuesta por el Código de 1977.

Representación del tejido existente y el volumen máximo edificable propuesto por el Código de 1977.

TIPOLOGIA ENTRE MEDIANERAS

Volumen máximo edificable de la tipología entre medianeras propuesta por el Código de 1977.

Representación del tejido existente y el volumen máximo edificable propuesto por el Código de 1977.

Se presumió que en los polígonos a estudiar se presentarían situaciones de tejidos diferentes en dos espacios de la ciudad delimitados por la misma normativa y con un origen común.

Ambos sectores surgieron como puntos independientes dentro y equidistantes al casco histórico de Buenos Aires, enmarcado a la ciudad en el proceso de conformación territorial de la Ciudad Federal, con infraestructuras y condiciones equitativas, pero arrojando características diametralmente opuestas para el año 1940.

El tejido encontrado en ambos sectores ya presentaba en ese periodo condiciones que hacen suponer diferencias socioeconómicas considerables, pero que se acentúan desde en esta instancia haciendo foco en premisas insalvables relacionadas directamente con la incidencia normativa en el territorio.

El abordaje de la metodología implementada para la realización de los gráficos presentados busca establecer una aproximación que permita comprender la ciudad actual como el resultado de la sucesión de estrategias y planes, y ampliar las lecturas de análisis del PDBA y CPU.

La realización de un análisis de tejido, en los polígonos mencionados, a través de un estudio volumétrico en dos periodos históricos determinados, que se encuentran transmutados por la sanción de una nueva norma urbana, el Código de Planeamiento Urbano de 1977 y sus posteriores modificaciones, ha permitido formular nuevas hipótesis e interrogantes que abren caminos de profundización en el desarrollo de la presente investigación.

¿En qué medida han influido las tipologías preexistentes, presentes en cada barrio, en el crecimiento urbano ulterior?

¿Cuáles son las variables, dentro de la norma, que se sitúan en conflicto con el desarrollo urbano posterior a su aplicación, produciendo tejidos urbanos diametralmente opuestos a la ciudad?

¿Cuál es el grado de concreción de los objetivos planteados por la normativa?

¿Cuál es el grado de efectividad de las herramientas e indicaciones que utiliza el CPU (FOT, FOC, Altura máxima, Plano límite, Inclinación, etc.), para concretar el modelo de ciudad deseado?

¿Qué rol cumplen los usos, en los procesos de renovación de tejido?

¿Qué impacto produce el surgimiento de los ideas de preservación patrimonial, como valor social, cultural y urbano, en el desarrollo de la ciudad? ¿Y qué conflictos genera?

Delgado, Mariana > maradelgado.ar@gmail.com
 Priolo, Juan Francisco > jfpriolo@hotmail.com
 Labra, Claudio Sebastián > clslabra@gmail.com
 Placón Oliva, Fausto > faustoplac@gmail.com
 Sotabini, María Victoria > victoriab@netmail.com

Figura 2 (p. 253)

Desarrollo tipológico gráfico realizado por miembros de este equipo de investigación para la Gerencia Operativa Supervisión Patrimonio Urbano – Área de Protección Histórica (APH) con el fin de actualizar el cuadro tipológico del Código de Planeamiento Urbano. Fuente: elaboración propia.

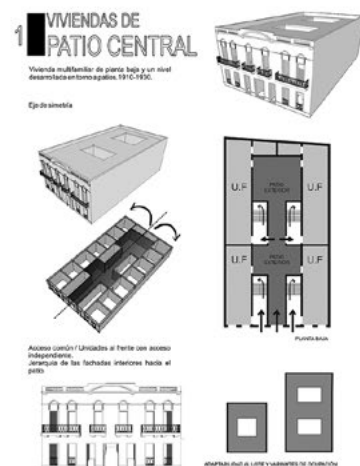
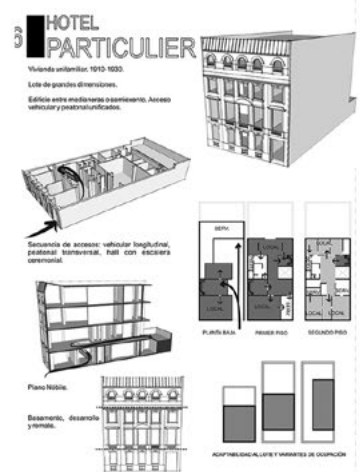
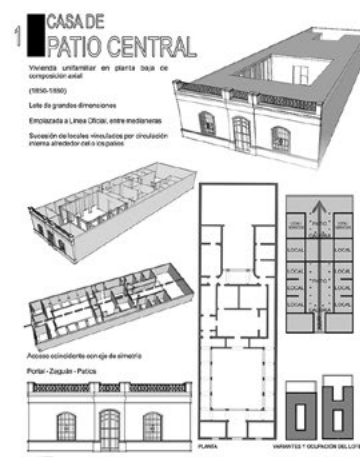
Al tomar conciencia de la relevancia del territorio preexistente sobre la aplicación de las normativas urbanas generales que regulan la ciudad, concluimos que el trabajo demandaba la profundización teórica del estudio volumétrico, con el fin de evidenciar la capacidad o incapacidad de la aplicación de la norma para alcanzar su idea de *ciudad deseada* en sus aspectos tipológicos, catastrales y de tejido, que se irán transformando en función de la expansión urbana y la densificación, la funcionalidad y el uso del suelo.

Contexto histórico

Densificación y tejido histórico

Entre 1870 y 1920 la población en la ciudad de Buenos Aires se decuplica, determinando su localización en torno a centros delimitados por el asentamiento poblacional histórico y la especulación en torno a la migración de las clases más altas hacia el norte. Así nacen nuevos barrios como Villa Devoto o Núñez, y se consolidan los cascos de Flores y Belgrano. Esto generó la división que aún se observa en la ciudad: *norte-sur* y *este-oeste* (Pando, 2012). En el año 1894 se definen los límites de la Capital Federal y en 1906 se regulariza el catastro de la ciudad. Para 1910 se consolidan los medios de transportes ferroviarios y tranviarios y posteriormente se producirá el proceso simultáneo de extensión de la ciudad y densificación de las áreas centrales.

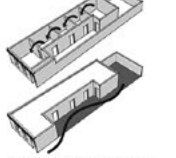
Durante este período ya existen algunas de las tipologías que podemos encontrar hoy en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; tanto unifamiliares –la casa de patio central, la casa de medio patio o *chorizo*, la villa suburbana, casa de medio jardín, el hotel *particulier*, el *petit hotel*, la casa vestíbulo, el *chalet*– como multifamiliares –la casa de altos, las viviendas pasaje, las viviendas en hilera, las casas de renta–, todas previas a la normativa estudiada y protagonistas de la transformación de la forma de habitar (ver Figura 2).



2 CASA DE MEDIO PATIO CASA CHORIZO

Vivienda unifamiliar en planta baja desarrollada en sentido longitudinal a la parcela. 1930-1933.

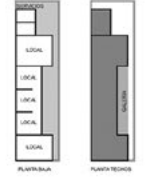
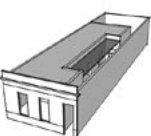
Los locales. Empleados a tres oficinas, al frente y entre medianeros.



Sucesión de locales vinculados por circulación interna. Querencia hacia patio.



Maneabilidad de patios, mejora la habitabilidad.



3 VILLA SUB-URBANA

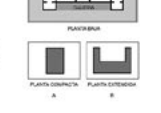
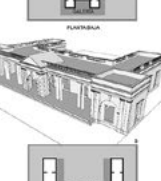
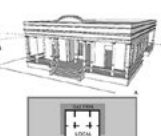
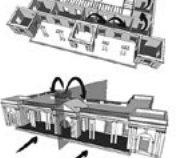
Vivienda unifamiliar desarrollada en planta baja de composición axial. 1930-1933.

Local de grandes dimensiones. Implantación asiente a semi-esfera, rodeada de jardín.



Sucesión de locales vinculados por circulación interna.

Acceso por galería, coincide con eje de simetría.



4 CASA DE MEDIO JARDIN

Vivienda unifamiliar en planta baja desarrollada en sentido longitudinal a la parcela. 1910-1930.

LIBRE TIPO. Semi-esfera, rodeada de jardín, o línea axial, como variante.



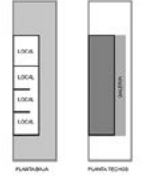
Sucesión de locales vinculados por circulación interna.

Fachada sobre la galería lateral hacia el jardín.

Acceso desdoblado hacia el centro, no necesariamente axial, coincide con jardín.



Variante: con galería y cuarto al alto, entre medianeros.



5 PALACIO RESIDENCIAL

Vivienda unifamiliar de carácter monumental y composición axial. 1930-1933.

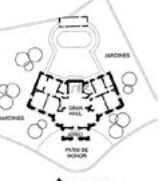
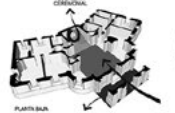
LIBRE TIPO. Semi-esfera, rodeada de jardín, o línea axial, como variante.

Sucesión de accesos. Patio de honor, axial, hall en doble altura con escalera ceremonial.

Local de grandes dimensiones. Cotas palmadas.

Implantación: Edificio enmarcado.

Importante relación y diseño del paisaje.



7 PETIT HOTEL

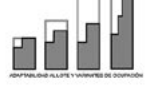
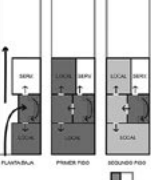
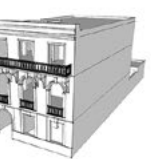
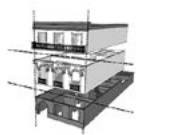
Vivienda unifamiliar en dos o más plantas, derivada de la adaptación del hotel particular a un caso típico. 1910-1940.

LIBRE TIPO. Implantación en "L", o compacta, entre medianeros.

Acceso vehicular y peatonal unificados.



Sucesión de accesos. Vehicular longitudinal, peatonal transversal, tal con escalera ceremonial.



8 CASA VESTIBULO

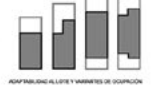
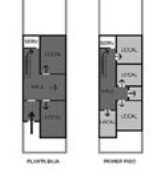
Vivienda unifamiliar en dos o más plantas. 1910-1940.

LIBRE TIPO. Implantación compacta, entre medianeros.

Acceso peatonal a vestibulo. Distribuidor sobrevestibulo.



Puede tener garaje independiente del acceso. Baños, ducha, y sauna.



9 CHALET

Vivienda unifamiliar en dos o más plantas. 1910-1930.

Los tipos o de grandes dimensiones.

Cubiertas inclinadas.

Ratios de hasta 7 a 10 metros.



Movimiento de la masa masiva (por volúmenes, chimeneas, pueras).

Importante relación con el verde y diseño del paisaje.

Diversidad y expresión de la materialidad.



10 CASA DE ALTOS

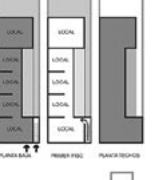
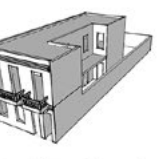
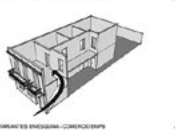
Vivienda unifamiliar desarrollada en sentido longitudinal a la parcela. 1930-1933.

Sucesión de locales vinculados por circulación interna.

Escuadra de casa de medio patio, expuesta en el muro.



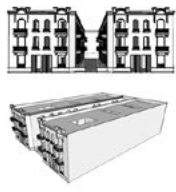
Acceso independiente a cada unidad funcional. Ubicados en forma agrupada hacia un vértice opuesto hacia cada medianero.



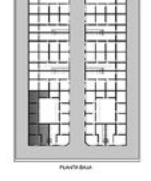
12 VIVIENDAS PASAJE

Vivienda multifamiliar desarrollada a lo largo de un callejón. 1930-1933.

Acceso peatonal en vehículo a las unidades funcionales o a núcleos verticales en caso de más de un nivel.



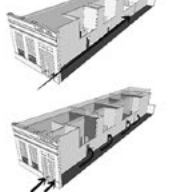
Locales precedidos por vestíbulo de acceso común por escalera de fachada interna.



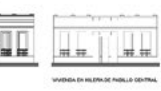
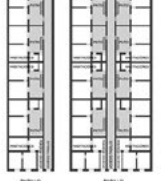
13 VIVIENDAS EN HILERA

Sucesión de viviendas desarrolladas en sentido longitudinal a la parcela. 1930-1940.

Acceso común mediante pasillo corredor de anchamiento.



Unidades al frontón acceso independiente. Niveles comunes para las unidades de planta alta.



14 DEPARTAMENTOS EN ALTURA

Viviendas multifamiliares tipo de usos apropiados, de desarrollo volumétrico vertical. 1930-1933.

Acceso y circulación comunes por ascensor y/o escaleras.

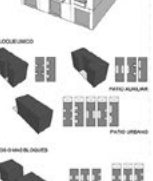


Composición en tratamiento del frente y planta.



Relación de forma y vacíos, aire y luz a patios de disposición.

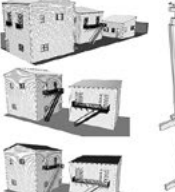
Plantas: pueden tener sistema de manzanas, cúpulas y/o sistemas similares.



15 CASA DE CHAPA Y MADERA

Bloques de vivienda independiente de PB. 1º y 2º piso. 1930-1940.

Desarrollo longitudinal generando patios ya cerrados o patios abiertos entre volúmenes.



Sistemas Constructivos: en caso de estructura mixta y cerchas independientes.

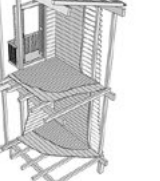
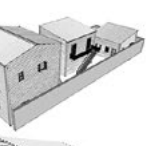
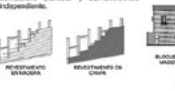
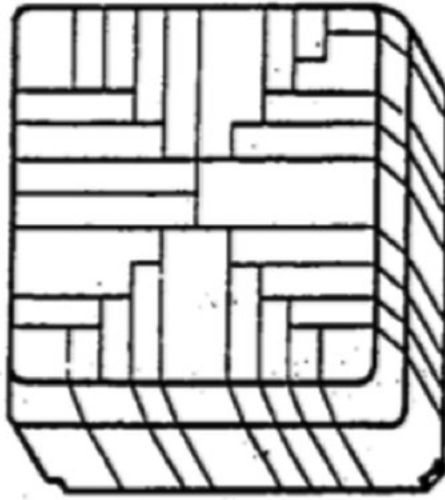


Figura 3

Propuesta de manzana del Código de 1928 - Fernando Diez - Buenos Aires y algunas transformaciones urbanas. Fuente: Diez (1997).



Ordenanza municipal de 1928

Este digesto no define una tipología de hecho, pero legitima la edificación preexistente y un tejido con una alta ocupación del suelo. Los límites que establece para el tejido urbano contemplan la definición de una altura y un porcentaje de ocupación del suelo; estos lineamientos en el territorio admiten algunos de los tipos preexistentes y, a su vez con el tiempo, estos se adaptarán a las nuevas densidades e irán mutando con el desarrollo de la ciudad. Para mediados de la década del treinta comienzan a proliferar diversas miradas críticas al modelo de ciudad resultante del digesto de 1928 por parte de las áreas disciplinares involucradas en el desarrollo urbano.

Partiendo del hecho, por el momento inevitable, de nuestras manzanas con sus dimensiones de más de 100 metros por lado, y sus lotes de 10 varas de frente y considerando como racionales las alturas del reglamento, creo que la planta más inteligente es aquella que viva solo del frente y del contra frente suprimiendo patios laterales tan reglamentarios como se quiera, o usándolos solo para aire y no para luz o sol (dependencias, no dormitorios) (Vilar, 1934, p. 409).

En esta cita de Antonio Vilar, el autor reclama la necesidad de profundizar en las condiciones de habitabilidad, a raíz de

los resultados obtenidos en la materialización del tejido existente en la ciudad hasta el momento. La proliferación del tejido actualmente denominado del tipo *carpeta* comienza a ponerse en duda.

La edificación de cada lote debe ser función derivada de lo reglamentado para toda la manzana siempre que guarde proporción con el volumen correspondiente a la superficie total edificable para toda la manzana y no perjudique a sus vecinos (Ballent y Liernur, 2014, p. 406).

Según Jorge Kalnay,

para ordenar el crecimiento de las zonas céntricas, deberían pensarse tres tipos de edificios que, destinados a vivienda, podrían paulatinamente ir transformando las características de la cuadrícula. Estos eran el bloque tradicional de una manzana organizada en torno a un gran patio central (el pulmón); la torre de perímetro exento de matriz estadounidense y las tiras del urbanismo modernista (citado en Ballent y Liernur, 2014, p. 415).

Al no regular un modo en común de ocupar el suelo, podemos inducir que la normativa de 1928 no contemplaba al lote como parte de un sistema perteneciente a la manzana, en donde las libertades de cada implantación daban lugar a la

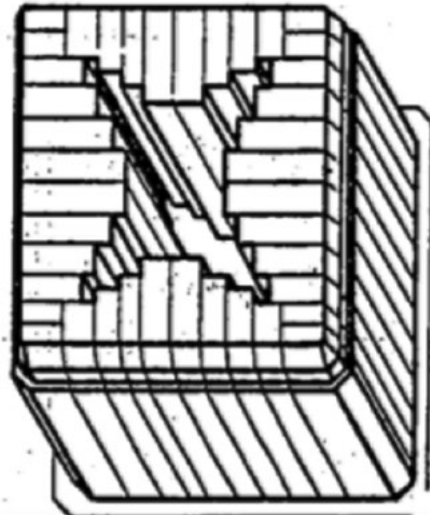


Figura 4

Propuesta de manzana del Código de 1944 - Fernando Diez - Buenos Aires y algunas transformaciones urbanas. Fuente: Diez (1997).

conformación de patios individuales y no la consolidación de un centro libre (ver Figura 3). En estas palabras de 1937, Kalnay se refiere a la idea de la manzana como una totalidad y no como la sucesión de parcelas edificadas, sin un sistema integral que las vincule. Así mismo refuerza su postulado proponiendo diferentes modelos para que todos los lotes participen en la conformación de un espacio común.

En términos generales las ordenanzas limitaban el tamaño pero no las características ni la localización de la superficie en el lote que debía dejarse libre. Cuando se buscaba una mayor densidad, estas condiciones relativamente laxas dieron lugar, algunas veces a edificios de gran calidad compositiva y con frecuencia a conformaciones especulativas de dudosa habitabilidad. Mediante la agrupación de terrenos, y por lo tanto con mayores inversiones en las áreas centrales de la ciudad se construyeron distintos modelos de “casas de rentas” en altura (Ballent y Liernur, 2014, p. 410).

Código de 1944

Durante el transcurso de estos debates en el ámbito profesional, se aprobó el Código de Edificación de 1944, normativa que limita el derecho de construcción proporcionalmente en cada parcela, estableciendo un retiro de fondo, de acuerdo

con el lote y a la zona de la ciudad donde se encuentre ubicada (ver Figura 4).

Como compensación a las restricciones que se introducen al dominio y acorde con las intenciones de ponderar una alta densificación urbana, se aumentan las alturas edificables máximas permitidas.

Este código no se preocupó por calcular un tope de población global que pudiera alojarse en el área de Capital Federal de acuerdo con sus normas. Al distribuir en la ciudad un alto FOT promedio, cercano a 5, prácticamente dejó librado al juego de mercado la misión de establecer el equilibrio necesario en los usos y ocupación del suelo (Suárez, 1994, p. 74).

Si bien esta normativa no especifica un factor de ocupación total, pues la regulación continúa estableciendo una relación entre altura y ancho de calle, su resultado material transforma el tejido, al modificarse la tipología por la aparición de los retiros de fondo, el aumento de las alturas y las consecuencias producto de la especulación propia de la ocupación del suelo.

Podría decirse que el código condensaba una serie de críticas a las formas que había asumido el habitar vertical en Buenos Aires, que articulaba con una propuesta de zonificación de la ciudad tendiente a estabilizar la distribución de usos existentes (Ballent, 2009, p. 218).

Aun así, pese a los debates de la época, esta normativa no mejoró las condiciones de habitabilidad estableciendo medidas que continuaban siendo insuficientes para los patios de aire y luz, con la complejidad adicional de su reducción de estos porque el retiro de fondo limitaba la capacidad constructiva; de hecho, la compensación de esa superficie se materializó comprimiéndolos a sus medidas mínimas en un tejido que permitía una altura mayor, formando ventiluces en forma tubular. Con el crecimiento y consecuente densificación de sectores específicos de la ciudad, la extensión de la misma y la consolidación de las áreas centrales, el código establecía la necesidad de modificar los usos existentes. El fenómeno de extensión territorial modificó las características de las centralidades originales en función de las nuevas necesidades. En el año 1957, el concepto tipológico de *edificio torre* aparece como tal, sumando otra complejidad en la construcción del tejido e introduciendo un elemento de mayor impacto morfológico a la problemática de la convivencia edilicia (Diez, 1997, p. 115).

Ley de Propiedad Horizontal N° 13512 (1948)

La Ley de Propiedad Horizontal supuso una reforma en el Código Civil que funcionó como herramienta de carácter legal que signó las relaciones entre los actores sociales involucrados en la conformación de la ciudad. La posibilidad de subdividir las propiedades en altura y establecer un dominio compartido para una misma parcela, no condicionó necesariamente la morfología, pero sí la permanencia, la posibilidad de renovación y el englobamiento de lotes. Con la aparición de esta ley cambió el paradigma y el interés económico dejó de ser la construcción de edificios de renta y pasó a ser la construcción de edificios de dominio compartido. Por un lado, podemos decir que esta ley afectó al pasado y a partir de su sanción la renovación del tejido preexistente resultó excesivamente compleja por razones de gestión entre actores o inviabilidad económica. Factores a tener en cuenta pueden ser, la cantidad de copropietarios de un mismo terreno o una capacidad constructiva insuficientemente superadora a lo ya construido para ser viable como inversión. Pero también debemos destacar que abrió camino a la posibilidad de renovación edilicia de lotes de dominio único, a partir de la aparición

de tipologías con mayor explotación del suelo que las utilizadas hasta la fecha.

Plan Regulator de 1962

Mediante la Ordenanza N° 14627 se creó en 1958 durante la intendencia del arquitecto Hernán Giralt, la Organización del Plan Regulator de la Ciudad de Buenos Aires (OPRBA) que tuvo a su cargo el estudio de los problemas del desarrollo urbano de la ciudad, proponiendo las medidas necesarias para el planeamiento orgánico de la misma. Aprobado en 1962 por Decreto N° 9064, el Plan Director se constituyó como instrumento de orientación general para los organismos municipales en cuanto a la realización de obras públicas y a la organización de servicios de carácter urbano atendiendo a los usos de la tierra y las densidades de la población.

La OPRBA, organización de carácter descentralizado y dependiente de la intendencia municipal, implantó nuevamente la planificación urbana y territorial como disciplina relevante dentro de la estructura administrativa regular de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

El antecedente directo del Plan Regulator de 1958 lo encontramos en el trabajo realizado por los arquitectos Jorge Ferrari Hardoy, Jorge Vivanco, Antonio Bonet y Miguel Roca, para el Estudio del Plan de Buenos Aires (EPBA) durante la intendencia del Dr. Emilio Siri y la presidencia de Juan Domingo Perón. Dicho estudio tiene su origen en el Plan de Buenos Aires de Le Corbusier de 1938 y se estructura a partir de los postulados del movimiento moderno introduciendo el estudio analítico de la ciudad como método de planificación territorial. Sus postulados tendrán gran influencia sobre lo que será posteriormente el Plan Regulator, tanto en el aspecto teórico como en la conformación del mismo a partir de la tarea llevada adelante por el arquitecto Juan Kurchan que logra constituir la Dirección de Urbanismo que presidió entre 1952 y 1957.

El primer Consejo Directivo de la OPRBA estuvo presidido por el arquitecto Eduardo Sarrailh e integrado por los arquitectos Francisco García Vázquez, Jorge Goldemberg, Odilia Suárez, Clorindo Testa, Itala Villa, los doctores Carlos Mouchet y Francisco Pérez Crespo y el ingeniero Francisco Ortiz (Suárez, 1994, p. 15).

A partir del trabajo iniciado por el EPBA, este plan incorpora un estudio

exhaustivo de la situación territorial, que comprende un análisis cuantitativo, cualitativo y de distribución de la población, incluyendo estudios de sociología urbana y un análisis del uso del suelo, de equipamientos y servicios, de red vial, tránsito y transporte, de la función y estructura urbana, del tejido urbano y su forma, para delimitar las áreas del planeamiento, el control de las densidades y la zonificación y definir luego las vías de acceso a la ciudad y las circulaciones viales internas.

Código de Planeamiento Urbano (CPU) de 1977

En 1977, mediante Ordenanza Municipal N° 33721, se sanciona el CPU, que propone profundos cambios en las pautas de tejido y uso, cristalizando los lineamientos del Plan Regulador de 1962. Esta normativa, vigente hasta nuestros días, fue sometida a múltiples actualizaciones en función de las necesidades propias de la conformación del territorio de la ciudad. Si el Código de Edificación de 1944 había comenzado a incorporar el concepto de la manzana como totalidad, asignando espacios compartidos no edificables proporcionales a la superficie de las parcelas, el CPU definirá el concepto de espacio urbano de una forma más precisa, introduciendo los conceptos de Factor de Ocupación Total (FOT) y Factor de Ocupación del suelo (FOS), para controlar la densidad territorial y garantizar condiciones mínimas de habitabilidad. Esta norma aboga por la conformación de centro libre de manzana, con la obligación de recuperarlo como suelo absorbente y acompañando las nuevas pautas de ocupación parcelaria, con mejoras en las condiciones ambientales entre los volúmenes edificados. Asimismo, introduce el concepto de FOT básico para regular los volúmenes edificables y controlar el total de población estableciendo un FOT promedio de 1,5 muy inferior al permitido por el Código de la Edificación de 1944 pero más que suficiente para albergar el total que indicaban las proyecciones de población hechas en 1960 (Suárez, 1994). El CPU define tres tipologías edilicias referidas a los tipos de ocupación de suelo y su resolución volumétrica: *entre medianeras*, *de perímetro libre* y *de perímetro semilibre*. Las normas para edificios en torre, introducidas en 1957 y reelaboradas en el CPU, contribuyeron aún más a complejizar el tejido urbano de Buenos Aires; tipología edilicia que continúa

afectando al tejido, interfiriendo en los procesos de renovación promovidos, salvo en zonas muy acotadas de la ciudad.

El Código de 1977, en términos generales, presta poca consideración a la edificación preexistente, propicia un tejido abierto y la sustitución edilicia como criterio de configuración urbana. Se destaca que estos criterios se imponen en el momento en que la Ciudad ya presentaba un alto grado de consolidación de su stock construido, que asimismo se caracterizaba por su gran calidad constructiva (SP-GCBA, 2004, p. 4).

Si bien el CPU reconoce la conveniencia de considerar a la manzana como una unidad de diseño, incluyendo las discusiones posteriores a la sanción del Código de 1944, las normas y sus efectos generalmente no superan la escala de las parcelas. La preeminencia de la propiedad individual del suelo urbano y la escasa tradición de regulación vigente en nuestro medio son condiciones que se interponen en la conformación de un tejido unificado y sustentable.

Catastro y tipología

Conformación catastral en Belgrano y Flores

Los polígonos circundantes a las plazas centrales de Flores y Belgrano surgieron como pueblos independientes exentos y equidistantes al casco histórico de Buenos Aires, anexados a la ciudad en el proceso de conformación territorial, con infraestructuras y condiciones equiparables, pero arrojando características disímiles ya distinguibles para el año 1940, que acentuarán sus diferencias con la aplicación de la normativa posterior. Estas características determinaron su elección como casos de estudio. El polígono delimitado por la avenida Cabildo y las calles Mendoza, Arcos y Sucre presentaba alrededor del año 1940 un tejido conformado principalmente por edificaciones semiexentas o exentas, *chalet*, casa vestíbulo, villa suburbana y *petit hotel*, con la particularidad de la presencia de la parroquia Inmaculada Concepción y los actuales museos Sarmiento y Larreta. La trama se organiza en torno a la plaza Manuel Belgrano conformando

Figuras 5A y 5B

5A. Planchetas catastrales de 1940 y edificaciones hacia 1990, Belgrano.

5B. Planchetas catastrales de 1940 y edificaciones hacia 1990, Flores.

Figura 6 (p. 259, arriba)
Metodología - Reconstrucción 3D del área de Belgrano.

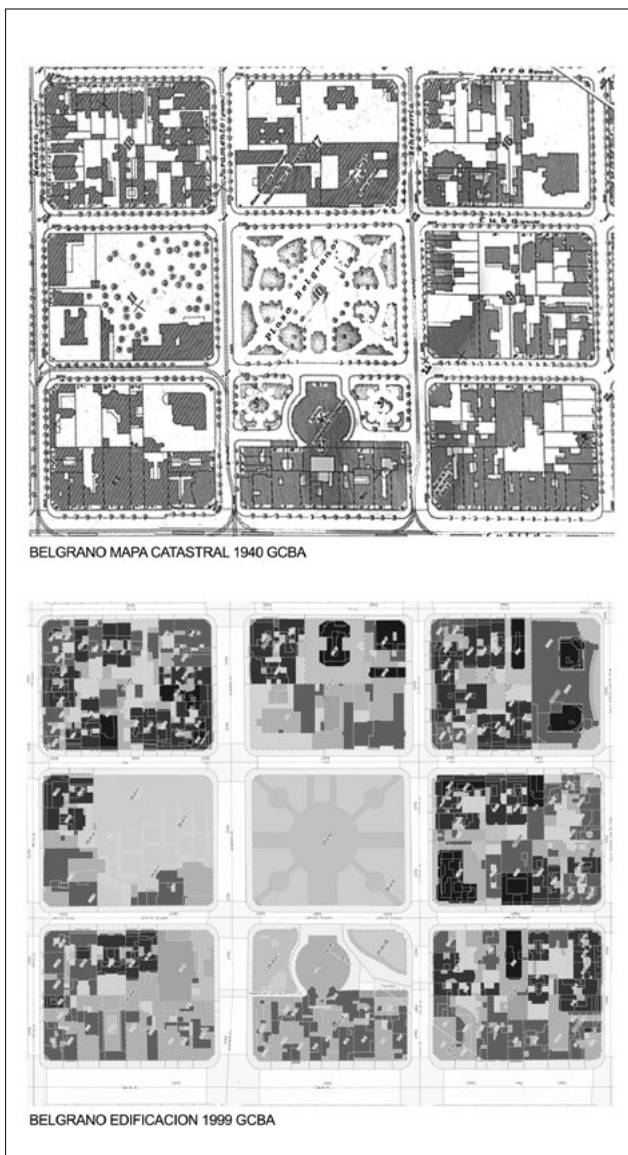
Figura 7 (p. 259, abajo)
Metodología - Reconstrucción 3D del área de Flores.

manzanas rectangulares con un parcelario compuesto por lotes de mayor tamaño respecto a la media de la ciudad. El polígono delimitado por las calles Caracas, Bacacay, Bolívar y Ramón Falcón presentaba alrededor del año 1940 un tejido carpeta de características herméticas con el predominio de las tipologías de casa *chorizo*, casa de patios, vivienda en hilera, casa de altos y edificios de renta. Destacan en la trama la Basílica de San José de Flores, el Banco Nación, la línea ferroviaria del tren Sarmiento y la estación Flores. La trama, articulada en torno a la plaza San José de Flores e intersectada por el corredor de avenida Rivadavia y la línea férrea, se conforma por manzanas regulares de 120 m de lado y un parcelario de menores dimensiones en comparación a Belgrano (ver Figuras 5A y 5B).

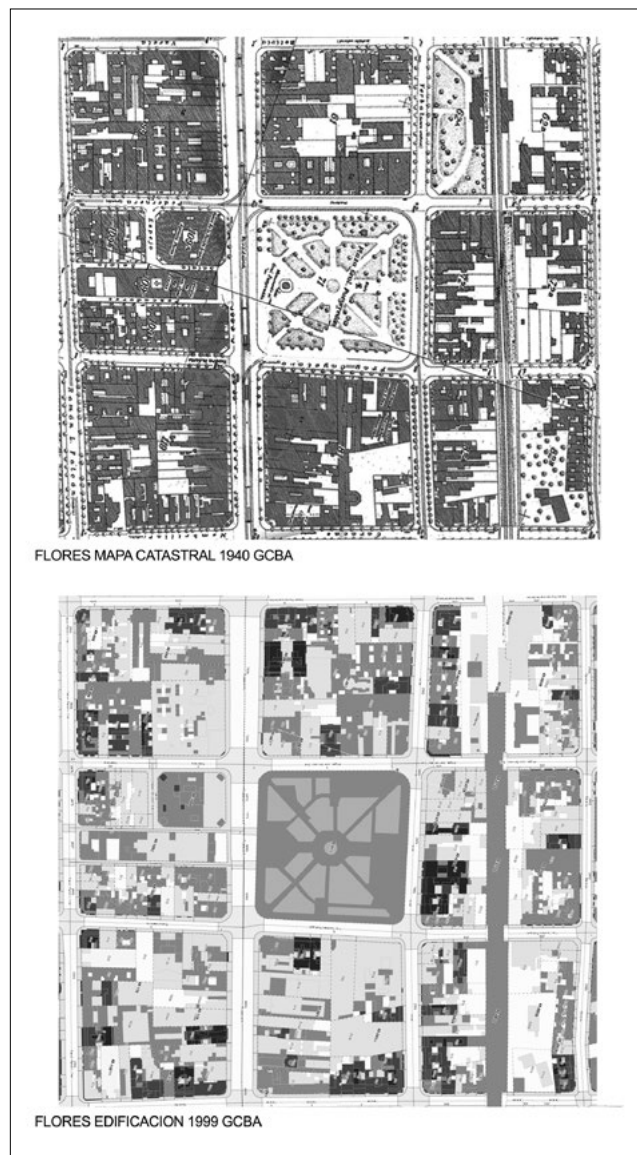
Conflicto tipológico catastral y dimensión temporal

El catastro está definido por un proceso histórico de gran complejidad, en donde puede afirmarse que las tipologías, desarrolladas de forma orgánica a lo largo de la historia, determinan las dimensiones parcelarias, definen y condicionan el plano catastral de la ciudad. En este proceso de conformación y sustitución de tipos, el lote se fue dividiendo (por motivos económicos, de densificación, entre otros) en función de la expresión mínima tipológica existente y dando lugar a la fragmentación en lotes más pequeños (Diez, 1997, p. 93). Este fenómeno de subdivisión de lotes, se produjo en simultáneo con la extensión de la mancha urbana, replicándose las dimensiones del catastro matriz en áreas sin tipologías previas. En esta dinámica de expansión, fue el catastro el que determinó

5A.



5B.



la tipología generando un proceso cíclico, con la particularidad de que el parcelario no puede sufrir modificaciones de la misma magnitud que sus construcciones; puede englobarse, dividirse, pero no alterarse en una escala significativa.

Podemos inferir que con el correr del tiempo el catastro condicionó la aplicación de las nuevas tipologías introducidas por el CPU. Este es una condición histórica de la ciudad donde la normativa ha tenido poca injerencia.

El plan regulador asumía que eventualmente el tejido urbano sería renovado completamente, sin embargo, esto no ocurrió. Los nuevos modelos tipológicos se posan sobre una ciudad existente cuyo crecimiento se encuentra determinado por un proceso donde a cada parcela, por sus cualidades, dimensiones y ubicación, le conciernen ciertas tipologías históricas y donde las tipologías del CPU pueden resultar ajenas, o contrastar con incompatibilidades del tejido.

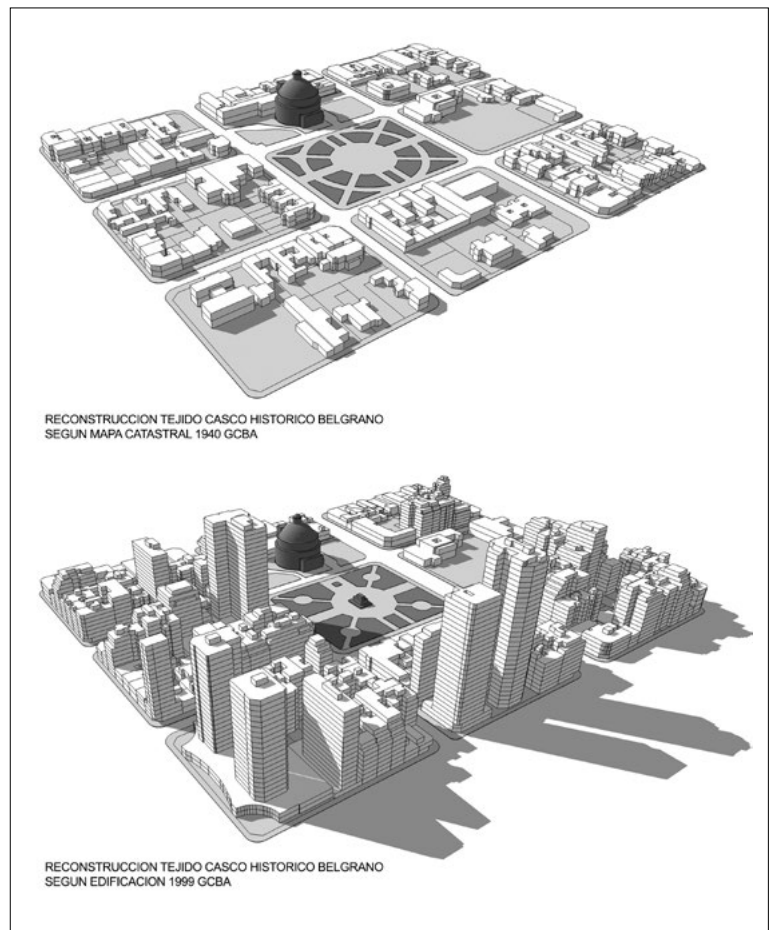
El plano catastral históricamente ha sido determinado por la permanencia de las tipologías originales que conformaron el desarrollo de la ciudad, y a su vez ha condicionado a posteriori el desarrollo de nuevas tipologías.

En este sentido la propuesta edilicia del CPU impacta de manera distinta en el territorio de Belgrano y Flores.

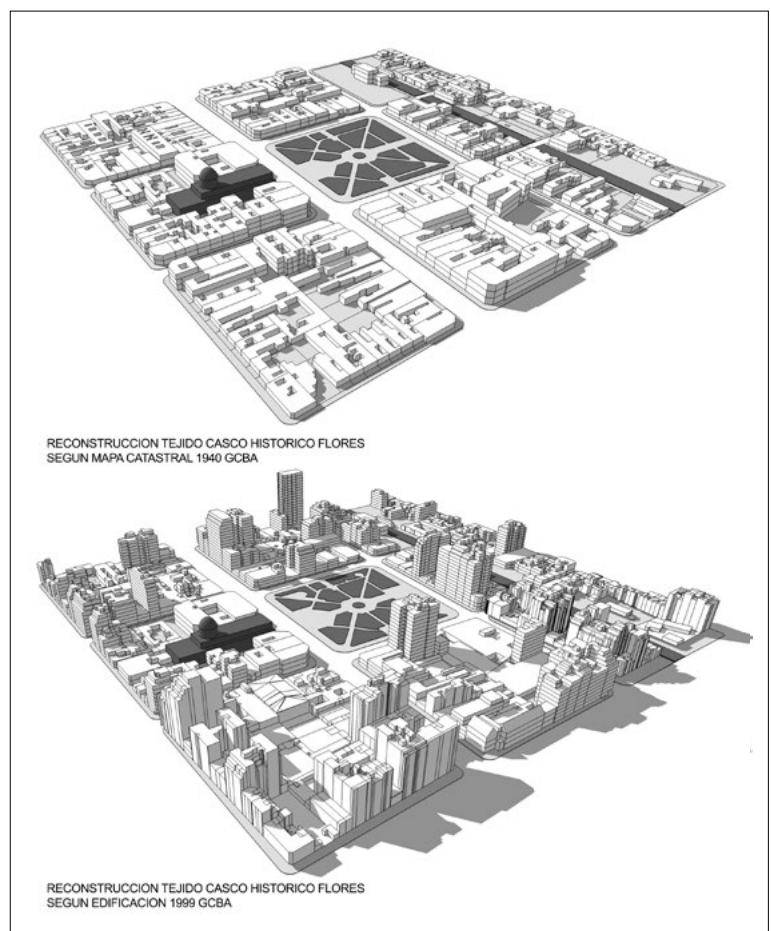
El desarrollo catastral del casco histórico de Belgrano posee manzanas con parcelas de grandes dimensiones, producto de tipologías asociadas a los asentamientos periféricos de fines de siglo XIX (*chalet*). Tanto el Código de Edificación de 1944 como el CPU, encontraron en esta conformación, un ambiente favorable para la construcción de edificios en altura de perímetro libre, privilegiado por una normativa que pondera una mayor densificación para este tipo, en comparación con la tipología *de entre medianeras*. Esta posibilidad de renovación cobra relevancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y en función del aumento de los factores de ocupación para la tipología de perímetro libre.

En cambio, en Flores la conformación catastral presenta un parcelario de menores dimensiones, en donde las tipologías preponderantes son propias de un tejido más compacto y denso, y resultan factibles de poseer múltiples propietarios. En este caso la Ley de Propiedad Horizontal complejiza la dinámica de la renovación del tejido, el aumento de los actores sociales en el proceso de sustitución dificulta

6.



7.



la aplicación de la norma. Asimismo, la rentabilidad se verá afectada por superficies que no siempre alcanzaran a cubrir la capacidad constructiva requerida para la inversión. La renovación dará a lugar a un tejido heterogéneo en el que conviven las preexistencias y los edificios en altura.

Tejido y tipología

El valor de la tipología

La conformación del tejido urbano como hecho histórico tangible, es resultado de las relaciones complejas que se establecen entre las herramientas de gestión y las variables que influyen en el desarrollo de la ciudad. En este sentido analizar el tejido construido de la ciudad real será de extrema utilidad para la comprensión de la estructura de los hechos urbanos. Según Aldo Rossi (1971) “entre tipología edificatoria y morfología urbana, existe una relación binaria y el poner en claro esta relación puede llevar a resultados interesantes” (p. 113); estableciendo un vínculo indisociable entre la tipología edilicia y la conformación del tejido urbano. Continuando con esta línea Fernando Diez (1997), dice:

Si algo define a un tipo edilicio es la manera en que este se relaciona con el sitio y ocupa un lote urbano [...] el tipo contiene implícito un principio de agregación, una manera en que los edificios se agrupan para producir un todo mayor: el tejido edificado (p. 85).

De acuerdo con los autores citados podemos inferir la importancia del vínculo establecido entre estos dos elementos; la tipología y el tejido presentan una relación de interdependencia, donde el tipo se constituye como célula mínima en la construcción del tejido urbano y lleva implícita una idea de ciudad que le es intrínseca. Como se hizo mención en el punto anterior, el catastro también influye sobre la conformación del tejido, siendo determinante para la constitución de

la tipología y a la vez, determinado por ella. La relación intrínseca entre catastro y tipología se presenta como componente sustentante del tejido urbano.

Si bien no es objeto del trabajo de investigación realizar un estudio pormenorizado de las tipologías edilicias de la ciudad de Buenos Aires, analizar los diversos tipos que se superponen en el devenir histórico y que conforman la heterogeneidad de nuestro tejido urbano nos permitirá un mayor abordaje a la complejidad del hecho urbano construido; “la forma de la ciudad siempre es la forma de un tiempo de la ciudad; y hay muchos tiempos en la forma de la ciudad.” (Rossi, 1971, p. 104).

Permanencia y renovación en la construcción del tejido

El pasado es en parte experimentado ahora y, desde el punto de vista de la ciencia urbana, puede ser este el significado que hay que dar a las permanencias; estas son un pasado que aun experimentamos (Rossi, 1971, p. 104).

Hemos visto, en el desarrollo del trabajo, que en la ciudad se produce un crecimiento dual; por un lado expansivo en tanto aumento de la extensión de la superficie urbana, y densificadorio en tanto renovación de los tipos edilicios existentes por otros de mayor explotación urbana (Diez, 1997). Estos a su vez se solapan en el tiempo con diversas variables y enfoques de la ciudad, no solo desde el campo disciplinar sino también en el devenir normativo de la gestión urbana.

Como mencionamos en el punto anterior la tipología edilicia como elemento de estudio y como hecho histórico, contiene una idea de agrupación conformando también una idea de espacio urbano que lleva indefectiblemente a una idea de ciudad. Pero para lograr esa idea de ciudad que lleva implícita el tipo, será necesaria una determinada continuidad en el tiempo de la vigencia del mismo, con el objetivo

de conformar una homogeneidad tipológica. Al realizar el relevamiento de los sectores urbanos (Flores y Belgrano) observamos que la composición heterogénea de la manzana se constituye de diversos tipos edificatorios, pertenecientes a distintos periodos históricos y paradigmas urbanos. Para ello haremos un recuento de las tipologías analizadas.

El tejido denominado de tipo *carpeta* previo y, a su vez, contemporáneo al digesto de 1928, representa un repertorio diverso tanto de viviendas unifamiliares y multifamiliares que hemos descripto más arriba. Durante la década del treinta, desde el ámbito académico fundado en los idearios del movimiento moderno, se desarrollan fuertes críticas a la idea de ciudad contenida por dicho digesto, y la conformación del tejido edilicio que parte de estas tipologías propiciaban, abriendo paso así a la constitución del código de 1944 que introduce, al marco normativo, nuevas tipologías edilicias de corte modernista: edificio en torre y tipologías de edificios pabellonales, como así también mayores restricciones en cuanto a la ocupación del suelo, aumentando, en contraposición, las densidades edilicias.

Ya con el CPU de 1977 y luego de importantes procesos densificatorios, con una ciudad consolidada, se introducen nuevas tipologías al marco regulatorio: edificio entre medianeras y edificios de perímetro libre.

La relación que se establece entre la tipología edilicia y la normativa urbana no es la misma en cada período mencionado, puesto que en el proceso de renovación, ya sea por variables culturales, económicas o sociales, ciertos grupos tipológicos permanecen desarrollando incompatibilidades en las lógicas de conformación de tejido.

No queremos inferir aquí que la heterogeneidad del tejido es producto de una falta de continuidad de los tipos edificatorios, puesto que reducir el complejo proceso de desarrollo urbano a una cuestión temporal, sería un error. Pero hacer foco en la relación contradictoria que se establece entre

los conceptos de permanencia y renovación, vinculados con la tipología y el tejido, abona a una mayor comprensión del complejo paisaje urbano de nuestra ciudad que es heterogéneo y diverso, y en el cual conviven distintas ideas de ciudad.

La ciudad existente

Las variables y circunstancias que consideramos determinantes en la constitución de la morfología urbana (tejido existente), si bien parecen incommensurables, poseen un elemento común: no pueden ser comprendidas sin introducirlas en una dimensión histórica. Los sucesivos intentos por intervenir en la ciudad parecieran no tomar dicha condición histórica como una variable a contemplar, ya sea por indiferencia o por la voluntad expresa de negar el pasado, propio del paradigma moderno.

Es innegable que las distintas comisiones y equipos de trabajo han realizado logros invaluable en el proceso de acondicionamiento del espacio urbano, mejorando su habitabilidad y accesibilidad, buscando conciliar de forma incesante los diversos actores sociales sobre la ciudad, que es por definición el espacio de poder y escenario del conflicto social propio de una sociedad plural y democrática. En el desarrollo del trabajo se han manifestado los límites de la legislación y la normativa a la hora de determinar el destino y el desarrollo de una ciudad.

Abonando al concepto de palimpsesto urbano, la ciudad de Buenos Aires es hoy una sucesión de capas donde conviven los procesos de renovación, en parte ajenos a la ciudad histórica, y un tejido de permanencia que por su valoración social o su resistencia al cambio no se somete a la visión ideal que cada uno de los procesos normativos llevados a cabo proyectó según lo que se creía correcto y certero en su tiempo para poder erigir la ciudad deseada, homogénea y ordenada que supondría por fin un producto acabado libre de conflictos y problemas.

Se hizo hincapié en este trabajo en las variables de catastro, de propiedad del suelo, de generación y superposición de tejido sobre tejido y se arrojaron hipótesis sobre cómo estas variables afectaron el desarrollo de los barrios de Flores y Belgrano, considerándose estos sumamente representativos. Es innegable que estos factores influyen y en gran medida, pero lo cierto es que los resultados varían completamente de acuerdo con el modo en que estos se barajen en otros fragmentos urbanos, basta con tomar barrios donde estas variables se cruzan de formas alternativas y donde el CPU tuvo un alto grado de incidencia para detectar fenómenos con particularidades propias. Pese a los esfuerzos de ordenamiento que llevó a cabo el CPU, el resultado es errático, plural, diverso. La renovación es una capa más que se le adhiere al paso del tiempo, fundiéndose en la ciudad real; la pregunta que nos planteamos sería, ¿por qué no pensar un código que vea a la ciudad, no como un campo de renovación sino de permanencias y que asuma su heterogeneidad como el modelo al que apunte la norma? ■

REFERENCIAS

- Ballent, A. (2009). *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes/Prometeo.
- Ballent, A. y Liernur, J. (2014). *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Diez, F. (1997). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Buenos Aires: Belgrano.
- Ley de Propiedad Horizontal N° 13512. Boletín Oficial, Buenos Aires, Argentina, 18 de octubre de 1948. Recuperada de <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
- Pando, J. H. (2012). *Historia Urbana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos/Nobuko.
- Rossi, A. (1971). *La Arquitectura de la Ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili
- Suárez, O. E. (1994). *Planes y Códigos para Buenos Aires. 1925-1985*. Buenos Aires: FADU-UBA.
- Subsecretaría de planeamiento-Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (SP-GCBA). (2004). *Ley de recuperación de edificios existentes, Informe de presentación*. Buenos Aires: GCBA.
- Vilar, A. (1934, julio). Una casa de renta. *Nuestra Arquitectura*, (60).

RECIBIDO: 1 de marzo de 2018

ACEPTADO: 28 de junio de 2018

CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO (NORMAS APA):

Sabbadini, M. V., Labra, C. S., Rouco Oliva, F., Freijo, J. F. y Delgado, M. A. (2018, octubre). Del modelo a la norma. Procesos de transición entre Plan Director, Código de Planeamiento Urbano y ciudad construida. *AREA*, (24), pp. 249-263.