



INFORME FINAL SI – PUR 05

**ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE BAJA, ALTA Y
DENSIDAD MEDIA PARA SU APLICACIÓN A
CONJUNTOS DE HÁBITAT POPULAR EN EL AREA
METROPOLITANA DE BUENOS AIRES.**

**Director: Prof. Emérito Arq. Juan Manuel Borthagaray
Co Directora: Arq.: Especialista Alicia Gerscovich**

INSTITUTO SUPERIOR DE URBANISMO, TERRITORIO Y AMBIENTE

DICIEMBRE 2011



-
- Unidad de Investigación: 1-Proyecto y Habitar
4-Planeamiento Urbano y Regional
 - Director: Prof. Emérito Arq. Juan Manuel Borthagaray
 - Co Directora: Arq.: Especialista Alicia Gerscovich
 - Título: **ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE BAJA, ALTA Y DENSIDAD MEDIA PARA SU APLICACIÓN A CONJUNTOS DE HÁBITAT POPULAR EN EL AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES.**
 - Código del Proyecto: SI – PUR 05

A) Desarrollo del proyecto:

1. Grado de ejecución de los objetivos iniciales (máximo 1200 palabras)

A pesar de las importantes implicancias económicas en cuanto a los costos de toda índole, tanto los iniciales de construcción, como los de mantenimiento una vez ocupadas, y los costos sociales de los conflictos que se producen a lo largo de su vida útil, pocos son los trabajos que enfocan el tema de las tipologías de los conjuntos y sus viviendas de hábitat popular, encarados de manera sistemática, con el objetivo de proveer conclusiones válidas para acciones futuras.

El caso del Barrio Presidente Illia¹, 20 años después de su ocupación, es un excelente oportunidad para encarar la evaluación de su performance social, ambiental, técnica, económica y legal, con el propósito de establecer aciertos y errores, aspectos positivos permanentes dignos de repetirse, y lecciones de lo que debe evitarse. El avance del conocimiento a través de la lección de la experiencia es una de las fuentes más valiosas de mejores prácticas.

Dentro de los objetivos generales, el proyecto ha profundizado en los siguientes:

- Impulsar la revisión de los proyectos de la Ciudad de Buenos Aires.
- Propender al equilibrio social a través de la eficacia económica y social.
- Mejorar la calidad de vida de la población.
- Incorporar los conjuntos de hábitat popular a la trama urbana.

Los objetivos particulares propuestos en el proyecto fueron:

- Mejorar la calidad del diseño urbano y arquitectónico en conjuntos de hábitat popular.
- Incorporar acciones de planificación estratégica participativa.
- Priorizar el enfoque ambiental en los proyectos.
- Generar proyectos que creen sentido de pertenencia, revalorización y uso de los espacios públicos.
- Generar modelos replicables para nuevos proyectos.

¹ Conjunto Habitacional de 600 viviendas, con equipamiento, construido con fondos públicos. Fue proyectado por la Oficina Técnica de la Comisión Municipal de la Vivienda. Está ubicado en el barrio de Nueva Pompeya, Capital Federal.



INFORME FINAL SI – PUR 05

En cumplimiento de lo señalado en cuanto a la revisión de los proyectos de la Ciudad de Buenos Aires, durante el desarrollo de la investigación se ha profundizado, en un caso de estudio, el Barrio Presidente Illia. Se ha considerado todo el material reunido durante los años previos como aporte a la comprensión de la temática. En este sentido, como caso piloto, se ha realizado el rediseño de los dos prototipos constructivos, mejorando las prestaciones y las condiciones de habitabilidad, profundizando en el proyecto del detalle tendiente al equilibrio social a través de la eficacia económica y social, entendiendo la forma de vida y crecimiento de las familias habitantes de las viviendas.

Desde el punto de vista histórico, se impulsó una revisión histórica de los proyectos del municipio, de las formas de vida y su correlato en los medios de difusión masiva y revistas especializadas como fuentes de información.

A partir de los objetivos iniciales, se establecieron metas intermedias en función de compatibilizar los intereses de los pasantes con la investigación. Con este marco se profundizó en el concepto de hábitat, se desarrollaron nuevas miradas en relación con el crecimiento y ocupación de cada predio en barrios de vivienda.

En general, la investigación se centró en el cumplimiento de los objetivos relacionados con el estudio, análisis de conjuntos/barrios de la Ciudad de Buenos Aires, estableciendo consideraciones y recomendaciones para futuros proyectos, sin llegar a plantear, en esta investigación, con la salvedad del caso piloto del Barrio Pte. Illia, nuevos diseños que atiendan el objeto de la presente investigación.

- **Desarrollo del Plan de Trabajo (especificar si hubo modificaciones) (máximo 1200 palabras)**

Durante el primer año de trabajo, el desarrollo del Plan de Trabajo se abocó a dar cumplimiento al primer módulo del Plan de Trabajo propuesto, referido a

1. Relevamiento – Génesis del Barrio Presidente Illia
 - 1.1. El Proyecto
 - 1.2. Licitación, adjudicación, construcción
 - 1.3. Performance. Administración. Pos-ocupación
 - 1.4. Puesta en valor del Barrio

Durante los años subsiguientes, el Proyecto se abocó a profundizar

- 2.- Relevamiento y estudio de tipologías de planta baja y planta alta
 - 2.1. La tradición espontánea del tipo en la Ciudad de Buenos Aires
Las primeras densificaciones en planta alta
 - 2.2. Ejemplos nacionales
Tiras de media manzana de la Comisión de Casas Baratas de E. Pirovano
- 3.- Análisis comparativo de densidades de infraestructura urbana
 - 3.1. Con las tiras de media manzana de la Comisión Nacional de Casas Baratas de Bs.As.
 - 3.2. Con algunos fragmentos residenciales típicos de Buenos Aires
 - 3.3. Con la Cooperativa del MTL en Parque Patricios.
- 4.- Análisis comparativo de performance con otros grupos de planta baja y alta en tira.
- 5.- Conclusiones y propuesta
 - 5.1. Económico-sociales
 - 5.2. De diseño
 - 5.3. De tecnología
6. Recomendaciones finales



En el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, estudios recientes realizados a través de un Convenio entre la Cátedra de Construcciones (Cátedra Picabea), Nivel III y la Comisión Municipal de la Vivienda referidos a establecer un Programa Piloto de Mantenimiento asistido y participativo en el Barrio Illia, tendiente a poner en valor las viviendas y su infraestructura con el objeto de escriturar las unidades, permitió obtener un conocimiento exhaustivo de la problemática edilicia, ambiental y legal, establecer prioridades de intervención, realizar acciones de reparación y mantenimiento junto con los habitantes, conformar y capacitar grupos operativos con salida laboral. Al promediar el año 2006, los objetivos del programa aun no habían sido cumplidos.

Del estudio de campo efectuado a lo largo de la implementación del Programa, el uso y apropiación de las viviendas por parte de sus ocupantes indicó la necesidad de efectuar un rediseño de los prototipos dentro de la misma superficie construida. El prototipo actual está diseñado en dos niveles. La planta baja contiene el estar comedor y el núcleo sanitario –cocina, baño y lavadero-. En la planta alta se encuentran los dormitorios, en el paso de comunicación a ellos, el cielorraso posee un puerta de acceso al tanque de agua individual ubicado en el ático. De acuerdo al sistema constructivo utilizado –tradicional racionalizado o prefabricado pesado- los prototipos poseen pequeñas modificaciones en superficie y distribución. El rediseño implicó la provisión de servicios sanitarios en la planta alta de los prototipos. En la unidad construida con sistema prefabricado permitió la provisión de un baño mínimo, sin ducha. La otra tipología permitió la inclusión de un baño completo. El estudio se completa con la información técnica necesaria para su posible licitación. Surge como conclusión que la inclusión de servicios sanitarios que posibiliten y mejoren la calidad de vida para todos los vecinos no necesariamente implica un aumento de superficie, antes bien, un estudio exhaustivo del prototipo de acuerdo a las necesidades de las familias, a repetir en todo el barrio. Lo que sí aumenta es el costo de la vivienda. La incidencia de esta variable aún no ha sido estudiada en el proyecto en desarrollo.

Asimismo, se actualizó un estudio del agrupamiento del conjunto Illia desde el abordaje ambiental, mejorando el aprovechamiento de las condiciones climáticas del lugar de implantación del proyecto para lograr niveles adecuados de confort térmico por medios naturales, reduciendo los costos energéticos de funcionamiento. El estudio original fue realizado por la arquitecta A. Bargna, en el marco del Centro de Investigación Hábitat y Energía (CIHE), con la colaboración de la arq. Gerscovich. El proceso propuesto consistió en el análisis de datos climáticos (temperatura, humedad y viento) para determinar la necesidad de protección y/o aprovechamiento de las condiciones climáticas del lugar. A partir de allí se elaboraron estrategias bioambientales y pautas de diseño para realizar alternativas al proyecto original.

En esta misma línea se efectuó la actualización del Estudio de los Espacios Exteriores aplicado al barrio Pte. Illia, focalizando la investigación en las normativas, el entorno, la categorización de los espacios exteriores según condiciones ambientales y situación jurídica, la realización de una encuesta de satisfacción, y la enunciación de propuestas de mejoramiento ambiental.

Desde el enfoque histórico, se realiza un aporte al proyecto estudiando el espacio doméstico en Buenos Aires como instrumento de planificación urbana en la primera mitad del Siglo XX., sus concepciones, modelos e imaginarios. El estudio toma como base del relevamiento las revistas de difusión masiva y especializadas, así como los discursos que emanan de los textos. Todos ellos constituyen manifestaciones de las diferentes necesidades de ocupar espacios discursivos en el universo de la cultura urbana, en la que se encuentran representados las necesidades y problemas habitacionales correspondientes a distintos grupos o sectores sociales.

A partir del concepto de Densidad, en el marco de la revisión de los proyectos de la Ciudad de Buenos Aires, se seleccionaron conjuntos de vivienda individual construidos durante el siglo pasado, para analizar los recursos utilizados en la búsqueda de mayor densidad desde el proyecto de origen y en su situación actual, enfatizando en la posibilidad de crecimiento y



INFORME FINAL SI – PUR 05

flexibilidad que ofrecen. Se han estudiado tanto ejemplos exitosos como aquellos cuyos proyectos no permiten mayor densificación y cuáles han sido las estrategias de las familias para lograrlo.

Los conjuntos/barrios seleccionados para el análisis son:

- **Barrio Nazca, 1923.** Ubicación: Barrio Santa Rita
- **Barrio Pte. Alvear I, 1927.** Ubicación: Parque Avellaneda
- **Barrio Pte. Illia, 1988.** Ubicación: Barrio Nueva Pompeya
- **Barrio Ramón Carrillo, 1990.** Ubicación: Villa Soldati
- **Barrio Lugano, 1992.** Ubicación: Villa Soldati

Las variables de análisis seleccionadas son:

- Contexto histórico
- Ocupación del suelo
- Espacio público
- Densidad
- Subdivisión del suelo
- Tipología edilicia
- Características de la viviendas
- Trama y tejido
- Tipología y Agrupamiento
- Proyecto Urbano y Ocupación del suelo
- Tipología constructiva del techo
- Tipificación del crecimiento
- Imágenes satelitales

De los objetivos generales iniciales propuestos fueron cumplimentados aquellos que concurren al estudio de los conjuntos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por ser un área territorial más cercana y segura para el relevamiento por pasantes. Por ello el universo planteado se ajustó a la nueva realidad social.

El equipo de trabajo contó con el apoyo de personal técnico del Instituto Superior de Urbanismo, Territorio y el Ambiente (ISU) para el estudio, análisis y conclusiones a fin de encarar la redacción de un capítulo del libro "Habitar Buenos Aires" referido a "Vivienda de interés social: ¿casas para la gente?", bajo la dirección y compilación del arquitecto J. M. Borthagaray. En el mismo se realizan fichas de barrios y conjuntos tendientes a rescatar las "buenas prácticas" como ejemplos posibles de replicar, con sus connotaciones en el tiempo, para capitalizar las fuentes primordiales de producción de hábitat popular. Se analizan ejemplos a partir del grado de satisfacción de la vivienda en su entorno traducido en indicadores de valorización respecto de los promedios barriales.

Las modificaciones realizadas al plan de trabajo refieren a la no inclusión de las experiencias extranjeras y del Area Metropolitana de Buenos Aires en el desarrollo de la investigación. Ello obedeció a la necesidad de focalizar el estudio y arribar a conclusiones en función del conocimiento previo del territorio de la Ciudad de Buenos Aires, donde se encuentran los ejemplos analizados.

2. Marco de trabajo: objetivos e hipótesis de la investigación

Objetivos generales

- Mejorar la calidad de vida de la población
- Incorporar los conjuntos de hábitat popular a la trama urbana.
- Definir normativas para proyectos sustentables.
- Impulsar la revisión de los proyectos del municipio y del Area Metropolitana de Buenos Aires.



INFORME FINAL SI – PUR 05

- Preservar la identidad barrial con la incorporación de nuevos conjuntos
- Propender al equilibrio social a través de la eficacia económica y social.
- Estimular el desarrollo de nuevos emprendimientos.
- Proveer al habitante de las áreas objeto de los programas de un sentimiento de ciudadanía y urbanidad a través de la inclusión social.

Objetivos particulares

- Mejorar la calidad del diseño urbano y arquitectónico en conjuntos de hábitat popular
- Incorporar acciones de planificación estratégica participativa.
- Priorizar el enfoque ambiental en los proyectos.
- Generar proyectos que creen sentido de pertenencia, revalorización y uso de los espacios públicos, otros.
- Generar modelos replicables para nuevos proyectos.

Hipótesis

Es posible proyectar y construir conjuntos de hábitat popular de densidad media con viviendas individuales incorporándolos a la trama urbana, generando tejido y ciudad, racionalizando la infraestructura, con apropiación de los habitantes.

3. Metodología de Investigación

1.- Relevamiento – Génesis del Barrio Presidente Illia

- 1.1. El Proyecto
- 1.2. Licitación, adjudicación, construcción
- 1.3. Performance. Administración. Pos-ocupación
- 1.4. Puesta en valor del Barrio

2.- Relevamiento y estudio de tipologías de planta baja y planta alta

- 2.1. La tradición espontánea del tipo en la Ciudad de Buenos Aires
 - 2.1.1. Las primeras densificaciones en planta alta
 - 2.1.2. Estudio de la evolución de la manzana. Las Cités y su perduración en los PH. Análisis de casos.
- 2.2. Ejemplos internacionales y nacionales
 - 2.2.1. Dúplex en tira de J.J. Oud en Holanda
 - 2.2.2. Tiras de media manzana de la Comisión de Casas Baratas de E. Pirovano
 - 2.2.3. Vivienda-Taller y Vivienda-Comercio medievales

3.- Análisis comparativo de densidades y costos comparativos de infraestructura urbana

- 3.1. Con las tiras de media manzana de la Comisión Nacional de Casas Baratas Bs. As.
- 3.2. Con algunos fragmentos residenciales típicos de Buenos aires
- 3.3. Con el típico monoblock de planta baja y 3 pisos
- 3.4 Con la Cooperativa del MTL en Parque Patricios.

4.- Análisis comparativo de performance con otros grupos de planta baja y alta en tira.

5.- Conclusiones y propuesta

- 5.1. Económico-sociales
- 5.2. De diseño
- 5.3. De tecnología
- 5.4. Legales.

6. Recomendaciones finales



4. Ejes de trabajo desarrollados

Durante el desarrollo del Proyecto, uno de los ejes de trabajo abordados por la investigación consistió en el análisis de barrios de vivienda individual y colectiva en propiedad horizontal en la Ciudad de Buenos Aires, construidos entre 1923 y 1992 (Barrio Nazca, 1923; Barrio Pte. Alvear I, 1927; Barrio Pte. Illia, 1988; Barrio Ramón Carrillo, 1990 y Barrio Lugano, 1992. Con el objeto de caracterizar las tipologías de vivienda social se profundizó en el contexto histórico para observar su inclusión en la trama urbana, así como las ventajas/desventajas de la vida en copropiedad o individual en relación a la densidad y ocupación del suelo urbano.

Otro de los ejes refiere al rediseño de prototipos de vivienda. A partir del estudio de campo efectuado a lo largo de la implementación del Programa de Mantenimiento Asistido y participativo para el barrio Presidente Illia, el uso y apropiación de las viviendas por parte de sus ocupantes indicó la necesidad de efectuar modificaciones, en cuanto al uso de los servicios sanitarios en relación directa con las áreas de descanso. Ello permitirá ajustar los prototipos y adecuarlos a futuras demandas.

En cuanto a la capacitación a los estudiantes, a través de las Cátedras de Diseño y de Construcciones, se realizó un Taller intensivo de intercambio docente-estudiantil entre la Facultad de Arquitectura de la Universidad Técnica de Viena y la Cátedra de Diseño Arrese-Alvarez y el CEHyV de la FADU-UBA, entre el 8 al 17 de abril de 2010. El tema de abordaje se refiere al "Hábitat urbano AU 3. Rediseño de un Sector de la traza de la Ex Autopista AU 3 en la Ciudad de Buenos Aires", sector ubicado entre las calles Donado, Holmberg, Av. Congreso y de los Incas. (15 manzanas). Los estudiantes de ambas facultades propusieron un proyecto urbano inclusivo, completamiento de trama, participación de los habitantes en el diseño de su hábitat, modelos alternativos tipológicos y constructivos, nuevos prototipos adaptados a las necesidades, densificaciones y usos según las relaciones barriales, y en definitiva, una mirada sistémica sobre el territorio que incluya a todos los actores involucrados.

Se contó como profesores invitados: Andreas Hofer (Instituto de Urbanismo y Paisajismo, Departamento de Diseño Urbano) y Helmut Schramm (Instituto de Arquitectura, Departamento de Vivienda). Colaboradora: Arq. Judith Lehner. Universidad Técnica de Viena, Austria. 2010

5. Antecedentes bibliográficos

- **BORTHAGARAY J. M.** (2005) "Introducción y encuadre", en J. M. Borthagaray, M. A. Igarzábal de Nistal, O. Wainstein-Krasuk (comp.), Hacia la Gestión de un Hábitat Sostenible, en el marco del Proyecto de Investigación de Urgencia Social, Asentamientos precarios en el Área Metropolitana de Buenos Aires, UBACyT A701, edit. Nobuko, FADU-UBA.
- **BOSELLI, T.** "Modalidades de Intervención de Vivienda Social en la Ciudad de Buenos Aires: la última década" En Revista AREA N° 12, ISSN 0328-1337, pag 73-83. Ediciones FADU/UBA, BsAs, setiembre de 2006.
- **BOURDIEU, P.** (1999) "Efectos de lugar" en La miseria del mundo, Buenos Aires FCE.
- **COMISIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA** (2001): "Habitar Buenos Aires", año 1, nro. 2, abril-junio, publicación periódica.
- Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - UBA, Comisión Municipal de la Vivienda - GCABA. "Programa de Mantenimiento asistido y participativo. Barrio Pte. Illia". Informes de avance de carácter reservado. 2001 – 2002.
- **FERNÁNDEZ CASTRO, J Y JÁUREGUI, J** (2005) "Articulaciones urbanas. Un proyecto para el Barrio 31 de Retiro" en J.M. Borthagaray, M.A. Igarzábal de Nistal, O. Wainstein-Krasuk (comp.) Ob. Cit.
- **GERSCOVICH, MOCCIOLA Y TELLECHEA.** Congreso NUTAU / 2004: "Demandas sociales, Innovación Tecnológica y la Ciudad". Universidad de San Pablo. San Pablo, Brasil. Ponencia: "Vivienda individual social en copropiedad. Caso de Estudio Conjunto Habitacional Illia.



INFORME FINAL SI – PUR 05

- Buenos Aires. Argentina". 12 al 15 de Octubre 2004. Vol. I, Pag. 261. 2004. Con referato. Internacional. Ponencia publicada.
- **GERSCOVICH, A.** LIBRO "Hacia la gestión de un hábitat sostenible". ISU-CIM-CEHyV. FADU-UBA Capítulo: "Plan piloto de mantenimiento asistido y participativo en el barrio Pte. Illia". Autora. Pag 365-390. Editorial Nobuko. Buenos Aires. Argentina. Junio 2005. ISBN 987-584-007-6. Con referato. Miembro del Comité Editorial. 621 páginas.
 - En INTERNET: www.elementalchile.cl
 - En INTERNET: <http://www.concursohacemosciudad.com>
 - **PROGRAMA DE MANTENIMIENTO HABITACIONAL / FADU / UBA.** "90 años de Vivienda Social en la Ciudad de Buenos Aires". 2000.
 - **REVISTA "SUMMA" Nº 22.** Colección temática: Vivienda social en Argentina.

6. Actividades articuladas con el desarrollo del Proyecto

- 2011-2013: Programa de Cooperación Científico-Tecnológica entre el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva de la República Argentina y el Ministerio Federal de Ciencia e Investigación de la República de Austria. **Proyecto "Ciudades inclusivas. El rol de los vacíos urbanos. Intercambio de Prácticas Viena – Ciudad de Buenos Aires"** Directores: **ARQ. ALICIA GERSCOVICH (FADU-UBA)** y **ARQ. ANDREAS HOFER (UT Viena)**. Aprobado con financiamiento. En ejecución.
- **GERSCOVICH, A.; MOCCIOLA, M.; TELLECHEA, J.** Ponencia "EXPERIENCIA DE APRENDIZAJE EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VOLUNTARIADO DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO DE LA UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES. Proyecto de Consolidación de Barrios en el Partido de San Fernando, Buenos Aires". 1as. Jornadas Internacionales "Sociedad, Estado y Universidad". Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata 30/11, 1 y 2/12 del 2011. Buenos Aires. Argentina. Espacio Editorial. ISBN 978-987-544-419-5. Expositora. Con referato.
- 2011: Gerscovich, A.; Cavalieri, M.; Wainstein-Krasuk, O.. Ponencia "**Reflexiones sobre hábitat sustentable en la ciudad de Buenos Aires desde el enfoque del acceso a la Ciudad. Análisis de los espacios verdes del Sector 6 de la Ex Autopista AU3**". XXV Jornadas de Investigación FADU-UBA. V Encuentro Regional de Investigación. Si + AMB. 15 y 16 de septiembre. FADU-UBA. Buenos Aires. Expositora.
- **GERSCOVICH, A.** Conferencia y audiovisual "Ciudades inclusivas: el caso Medellín". CGPC Nº 10. Bacacay 3968. 3 de septiembre de 2011. C.A.B.A.
- **GERSCOVICH, A.** Conferencia "El desafío hacia ciudades inclusivas e integradas: Analizando la gestión". En Jornada "Socializando experiencias: Taller de Buenas prácticas. El desafío de Ciudades Inclusivas e integradas. Medellín y Bogotá". SI-FADU-UBA. 25 de agosto de 2011. Buenos Aires. Expositora.
- **GERSCOVICH, A.; CAVALIERI, M.; WAINSTEIN-KRASUK, O.** "CIUDAD INCLUSIVA, HÁBITAT Y VIVIENDA COMO DERECHOS HUMANOS. El caso de la Ciudad de Buenos Aires". IX Jornadas de Sociología de la UBA: Capitalismo del Siglo XXI, Crisis y Reconfiguraciones. Luces y Sombras en América Latina. 8-12 agosto 2011. FS-UBA. Buenos Aires. Expositora
- **BORTHAGARAY, J M:** compilación de artículos propios de de otros autores para el libro "Habitar Buenos Aires: las manzanas, los lotes y las casas" de Juan Manuel Borthagaray. Editado por la Sociedad Central de Arquitectos y el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo. Buenos Aires, Argentina.



INFORME FINAL SI – PUR 05

- **BORTHAGARAY, J M:** panelista invitado en mesa redonda: "Desde el Estado: vivienda para clase media y/o vivienda para los más necesitados". Organizado por la Sociedad Central de Arquitectos. Buenos Aires, Argentina
- **BORTHAGARAY, J M:** Conferencista invitado en Arquisur, XXVII Encuentro y XII Congreso de Escuelas y Facultades Publicas de Arquitectura de la región de Mercosur, "La Construcción de la Ciudad y la Vivienda Social". Organizado por la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, Argentina.
- **GERSCOVICH, A.; TELLECHEA, J.** Artículo: "El conjunto Monteagudo: ¿Producto o proceso en la construcción social del hábitat?". Revista CPAU INFO "Pobreza Urbana". Editorial Suplemento CPAU INFO de la Revista NOTAS CPAU N° 13 – Marzo 2011. Buenos Aires. Argentina.
- **GERSCOVICH, A; TELLECHEA, J.** Capítulo "Buena práctica en hábitat social: el conjunto Monteagudo del MTL." Colaboradores Lagues, O.; Maidana, A. Libro "Habitar Buenos Aires. Las manzanas, los lotes y las casas". Pags. 254/283. Compilador Borthagaray, Juan Manuel. Editorial: S.C.Arquitectos. 2010. ISBN 978-987-99741-8-6. Fecha de catalogación 17/11/2009. En formato digital, en la web:
<http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar%20bs%20as/Entrevista%20Hurton-Gerscovich,Maidana,Lagues,Telechea.pdf>
- **GERSCOVICH, A; TELLECHEA, J; MAIDANA, A.** Capítulo "Vivienda de interés social: ¿casas para la gente?". Colaborador Lagues, O. Libro "Habitar Buenos Aires. Las manzanas, los lotes y las casas". Pags. 212/235. Compilador Borthagaray, Juan Manuel. Editorial: S.C.Arquitectos. 2010. ISBN 978-987-99741-8-6. Fecha de catalogación 17/11/2009. En formato digital, en la web:
http://www.isuba.com.ar/documentos/habitar/Vivienda_de_interes_Social-Gercovich,Maidana,Lagues,Telechea.pdf
- **CAVALIERI, M; GERSCOVICH, A; WAINSTEIN-KRASUK, O.** Ponencia: "Recuperación de un sector urbano en la Ciudad de Buenos Aires: el caso de la Ex AU3. **Intereses en disputa**". VI Jornadas de Sociología - Universidad Nacional de La Plata. 9/10 de diciembre de 2010.
- **GERSCOVICH, A.; MOCCIOLA, M.; TELLECHEA, J.:** Ponencia: "Formación y desarrollo de estrategias pedagógicas para la intervención en hábitat. Experiencias desde la FADU-UBA". XVI ENCUENTRO DE LA RED ULACAV. "Innovación académica en la Formación en Gestión para la Producción Social del Hábitat. Experiencias, Propuestas y Desafíos". 6, 7 y 8 de Octubre 2010 - Montevideo, Uruguay. Ponencia publicada
- **GERSCOVICH, A.; Codirección y organización del Taller intensivo de intercambio docente-estudiantil** entre la Facultad de Arquitectura de la Universidad Técnica de Viena y la Cátedra de Diseño Arrese-Alvarez y el CEHyV de la FADU-UBA. Días 8 a 17 de abril de 2010. Profesores invitados: Andreas Hofer (Instituto de Urbanismo y Paisajismo, Departamento de Diseño Urbano) y Helmut Schramm (Instituto de Arquitectura, Departamento de Vivienda). Colaboradora: Arq. Judith Lehner. Universidad Técnica de Viena, Austria. 2010
- **BORTHAGARAY, J.M.; GERSCOVICH, A.** Panel "Tipologías de alta, baja y densidad media en conjuntos de hábitat popular en el AMBA" ISU. En EXPOUBA Bicentenario. 30/9 al 2/10, CABA. Argentina.
- **WAINSTEIN-KRASUK O.; GERSCOVICH, A.; CAVALIERI, M.** Capítulo "Gestión Social de Vacíos Urbanos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Un caso de estudio", en Revista *Pampa. Revista interuniversitaria de estudios territoriales*. Pág. 59-87. Año 6, N° 6, 2010.



INFORME FINAL SI – PUR 05

Santa Fe, Argentina. Universidad Nacional del Litoral (Argentina) y Universidad de la República (Uruguay). 2010. ISSN 1669-3299. Con referato.

- **WAINSTEIN-KRASUK O.; GERSCOVICH, A.; CAVALLIERI, M.** 2010. Ponencia: "EL DESAFÍO DE LA GOBERNANZA URBANA EN LA GESTIÓN LOCAL. El caso de la Traza de la Ex Autopista AU3 en la Comuna 12 de la C.A.B.A." VIII Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales "Territorio y Territorialidades en movimiento". 25 al 27 de agosto. Asociación de Universidades Grupo Montevideo. FCE-UBA. CABA. Argentina. ISBN 978-987-1459-95-4 CD. ISSN 1853-5011. Ponente.
- **WAINSTEIN-KRASUK O.; GERSCOVICH, A.; CAVALLIERI, M.** Ponencia "Transformaciones socio-territoriales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El desafío de los actores locales en la gestión urbana" en X Seminario de la Red Muni "Nuevo rol del Estado, nuevo rol de los Municipios" SSGE y SGP, UNLAM, Buenos Aires, 13 y 14 de agosto 2009. En CD. Ponente. Con referato internacional.
- **WAINSTEIN-KRASUK O.; GERSCOVICH, A.; CAVALIERI, M.** Capítulo: "El desafío de la gobernanza urbana en la gestión local. El caso de la traza de la Ex autopista AU3 en la Comuna 12 de la Ciudad de Buenos Aires", en Revista de Ciencias Sociales, segunda época, N° 16, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes, primavera de 2009, pp. 31-52. ISSN 0328-2643
- **WAINSTEIN-KRASUK O.; PERAHIA, R.; GERSCOVICH, A.; CAVALIERI, M.** Ponencia "CÁTEDRA CIUDAD: UNA VISIÓN TRANSVERSAL" en VI Encuentro Regional de Investigación, XXIV Jornadas de Investigación FADU-UBA "SI + DIPRO Didáctica del Proyecto" FADU – UBA, Buenos Aires, 10 y 11 de septiembre de 2009. En Anales. Ponente. Referato nacional. Publicación digital. ISBN 978-950-29-1201-1
- **TELLECHEA, J.; GERSCOVICH, A.; STEÑAC R.** "Consolidación de barrios. Municipalidad de San Fernando". XIV Encuentro de la Red ULACAV. Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda. Universidad de Buenos Aires Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Ciudad de Buenos Aires, Argentina. 1-4 /10/ 2008. Ponencia. Cátedra Construcciones III: E. Picabea. En CD ISBN 978-950-29-1100-7.
- **WAINSTEIN-KRASUK O., TELLECHEA J., GERSCOVICH A.** "Proyecto Edificio: Anteproyecto y Proyecto participativos para la realización de la Sede social, deportiva, cultural, educativa, de la Sociedad de Fomento Barrio "Los Cachorros", Del Viso, Partido del Pilar" XIV Encuentro de la Red ULACAV. Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda. Universidad de Buenos Aires Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Ciudad de Buenos Aires, Argentina. 1-4/10/2008. Ponencia Centro de Estudios del Hábitat y la Vivienda – Cátedra Construcciones III: E. Picabea. FADU-UBA. En CD ISBN 978-950-29-1100-7.
- **WAINSTEIN-KRASUK O.; PERAHIA, R.; GERSCOVICH, A..** "El Hábitat social y los Planes Nacionales vigentes: Morfología e integración urbana?" XXIII Jornadas de Investigación: Forma y Mensaje. V Encuentro Regional SI + MORF. Con referato. Internacional. 3, 4 y 5 de septiembre 2008. FADU-UBA. Buenos Aires. Argentina. Expositora. Versión CD. ISBN 98-8-950-29-1089-5

6.1. Otras actividades

- **GERSCOVICH, A.** 2011. Juez Experto en Evaluación de Proyectos de Investigación en la disciplina Arquitectura, en el marco del Programa de Incentivos. Secretaría de Ciencia y Técnica. Universidad de La Plata. 14/12/2011 y 2010.
- **GERSCOVICH, A.** 2011: Participante por invitación al Taller de Buenas Prácticas "El desafío de ciudades inclusivas e integradas: Medellín y Bogotá". 18-26 de junio de 2011. Duración: 45



INFORME FINAL SI – PUR 05

horas. Convenio Secretaría de Asuntos Municipales-CEHyV FADU/UBA. Participante en representación de la Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- **GERSCOVICH, A. 2011: Categoría Equivalente de Investigador: "2".** Programa de Incentivos para Docentes-Investigadores de Universidades Nacionales. Resolución N° 919.
- **GERSCOVICH, A. Mayo 2010 a la fecha**
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Asesora Diputado Dr. Julio Raffo – Vicepresidente 2°. Temáticas específicas: Comisiones de Vivienda, Planeamiento Urbano, Espacio Público y Especial de Patrimonio Arquitectónico.
- **GERSCOVICH, A. 2010: Diseño y presentación Video Institucional CEHyV/FADU/UBA.** en EXPO-FADU- 2010. 6 y 7/12. Buenos Aires. Argentina.
- **GERSCOVICH, A. 2010: Presentación Panel Institucional CEHyV/FADU/UBA,** en EXPO-FADU-2010. 6 y 7/12. Buenos Aires. Argentina.
- **GERSCOVICH, A. 2010: Organización y Moderadora Mesa Redonda "Urbanismo y Territorio: integración, inclusión. Una experiencia latinoamericana".** Apertura: Julio Raffo - Diputado, Vicepresidente 2° Legislatura. Panelistas invitados: Arq. Jorge Pérez Jaramillo: Ex Subdirector de Planeación Área Metropolitana Medellín-Colombia, Arq. Javier Fernández Castro. Coordinador Proyecto Urbanización Villa 31 y 31 bis. y Hna. María Bassa. Religiosa SCJ - Barrio Fátima. Legislatura de la CABA, 1° de octubre.
- **GERSCOVICH, A. 2010: Participante Taller: "Aprendiendo de las ciudades. Hoy: Medellín".** Dictado por el Laboratorio Instituto de Gestión de Ciudades (IGC) Rosario. Duración: 30 horas. 28/ 29 y 30 de abril de 2010
- **GERSCOVICH, A. 2010: Participación: "Entre el Estado y el Mercado. Gobernanza y acceso a la vivienda en cuatro metrópolis de América Latina".** 19 y 20 de abril. Programa Urbanismo y Ciudad-FADU-UBA y ANR-Francia.
- **GERSCOVICH, A. 2009: Taller "Mejores Prácticas en formulación y fortalecimiento de la capacidad de gestión de Planes Estratégicos de Desarrollo Municipal".** Duración: 30 horas. Dictado por el Centro de Estrategias y Desarrollo de Valencia, España. En representación de la Dirección General de Administración de Bienes del Gobierno de la C.A.B.A. Julio.
- **GERSCOVICH, A. 2008: Selección y Beca para Curso "Capacitación en Planificación y Gestión Urbano Territorial en Municipios. Fundamentos, herramientas y experiencias para una nueva práctica",** organizado por Federación Argentina de Municipios (FAM) y la Secretaría de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (FADU-UBA). 96 horas Cátedra. Buenos Aires. Argentina

- **Dificultades encontradas en la ejecución del Proyecto (máximo 600 palabras)**

A lo largo del periodo de desarrollo de la investigación nos encontramos con algunas dificultades que obstaculizaron el normal cumplimiento de la metodología de trabajo.

Hasta abril del año 2010 la arquitecta Gerscovich formó parte del personal del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, desempeñando la coordinación del Área de Patrimonio Físico en la Dirección General de Administración de Bienes. En el 2007, cuando se concretó este proyecto, las actividades le permitían una dedicación acorde al programa planteado. Con el cambio de autoridades de



INFORME FINAL SI – PUR 05

gobierno, al modificarse las incumbencias, exigencias y necesidades del nuevo gabinete se planteó una carga horaria mayor en desmedro de las obligaciones contraídas.

A partir de mayo de 2010 hasta la fecha, la Arquitecta Gerscovich se desempeña como asesora en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, en temas de vivienda, planeamiento urbano y espacio público, continuando con la misma carga horaria.

En correspondencia con la aprobación de este Proyecto, a fines del 2006, el Centro de Estudios del Hábitat y la Vivienda presentó en la Secretaría Académica un proyecto para el dictado de una materia electiva sobre Políticas de Hábitat. Dicho proyecto que aún no ha sido aprobado. Se estimó que con la presencia de estudiantes durante el curso podrían surgir motivaciones en algunos de ellos, para realizar pasantías en esta Investigación. Creemos firmemente en la necesidad de contar con una materia de grado, al menos, que trate sobre uno de los problemas más acuciantes de la población: el acceso a los servicios de hábitat.

Los planteos realizados han sido causas para que durante la extensión de la investigación se haya contado con una cantidad reducida de pasantes. Se trabajó en la difusión a través de publicaciones en Cartelera que arrojaron resultados negativos. Frente a la profusión de comunicaciones sería conveniente observar la posibilidad de tematizar las carteleras, para una rápida comprensión del estudiantado.

Si bien la arquitecta Gerscovich es parte del plantel docente de la materia Construcciones, Nivel III, Cátedra Arq. E. Picabea, el trabajo técnico correspondiente se realizó con estudiantes/pasantes por medio de tesinas. De esto se desprende el sesgo técnico de los avances del proyecto.

La comunicación utilizada para los recursos humanos se realizó a través del "boca a boca", lo que produjo muy buenos resultados en cuanto a la calidad de los pasantes, no así en la cantidad. Una posible estrategia comunicacional sería el reparto de un boletín con la oferta de todas las investigaciones en curso en las Cátedras de Grado de la carrera.

B) Formación de Recursos Humanos

(Especificar actividades en el grado / posgrado y / o dirección de pasantías, según corresponda)

- 2007: Apoyatura en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires a la tesis de grado **Estudiante: Judith Lehner**. Universidad Tecnológica. Viena. Austria. Tema: Una propuesta para una arquitectura apropiada. Las cooperativas de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires, a partir de la Ley 341.
- **Codirección y organización** del Taller intensivo de intercambio docente-estudiantil entre la Facultad de Arquitectura de la Universidad Técnica de Viena y la Cátedra de Diseño Arrese-Alvarez y el CEHyV de la FADU-UBA. Días 8 a 17 de abril de 2010. Profesores invitados: Andreas Hofer (Instituto de Urbanismo y Paisajismo, Departamento de Diseño Urbano) y Helmut Schramm (Instituto de Arquitectura, Departamento de Vivienda). Colaboradora: Arq. Judith Lehner. Universidad Técnica de Viena, Austria. 2010

C) Actualización del equipo de investigación

Función en el Proyecto²	Apellido y Nombre	Alta	Baja
Co Directora	Gerscovich, Alicia		XXXX
Pasante	Crecenzi, Cecilia		XXXX

² Codirector; investigador; auxiliar de apoyo; pasante; asesor.



INFORME FINAL SI – PUR 05

Pasante	Giraud, María Pía		XXXX
Pasante	Plaza, Daniela		XXXX
Pasante	De Ambrosi, Pablo		XXXX
Pasante	Flores, María Laura		XXXX
Pasante	Triolo, Máximo		XXXX
Pasante	Hereñú, Sabrina		XXXX
Investigadora	Sánchez, Sandra Inés		XXXX
Asesor	Tellechea, Jorge		XXXX

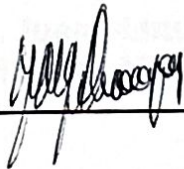
En el caso de altas de investigadores consignar: Apellido/s y nombre/s; D.N.I.; Fecha de nacimiento; Cargo docente; Dedicación; Legajo N°; Máximo título académico obtenido; Cátedra en la que desarrolla su actividad docente; Dirección; Código Postal; Teléfono; E-mail.

Observaciones que el Director considere necesarias:

En el caso particular del presente Proyecto, los pasantes involucrados demostraron un compromiso y dedicación más allá de las 60 horas cátedra, como indica el reglamento para la firma de una materia electiva. En este sentido su trabajo se extendió por un año, con la consiguiente atención y dedicación por parte de los estudiantes y de los tutores, que ameritan una revisión, según los casos, de las condiciones para la firma de una sola materia, así como de un estímulo para la continuación de las actividades de investigación.

Lugar y fecha:

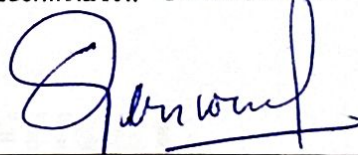
Firma del Director del Proyecto:



Aclaración y Legajo Docente:

ARQ. JUAN MANUEL BORTHAGARAY LEGAJO N° 21835

Firma del Co Director del Proyecto:



Alicia Jonovich
leg 90154

Aclaración y Legajo Docente:

Modalidad de entrega de este informe:

- Copia del archivo en disquete o CD.
 - Una copia papel –firmadas por el director o responsable del proyecto- con anexo de certificaciones que convaliden la actividad enunciada.
- Se deberá entregar en la Secretaría de Investigaciones – FADU – UBA. 4° Piso, Ciudad Universitaria.



INFORME FINAL SI – PUR 05

**ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE BAJA, ALTA Y
DENSIDAD MEDIA PARA SU APLICACIÓN A
CONJUNTOS DE HÁBITAT POPULAR EN EL AREA
METROPOLITANA DE BUENOS AIRES.**

**Director: Prof. Emérito Arq. Juan Manuel Borthagaray
Co Directora: Arq.: Especialista Alicia Gerscovich**

SINTESIS FINAL

INSTITUTO SUPERIOR DE URBANISMO, TERRITORIO Y AMBIENTE

DICIEMBRE 2011

**Análisis de Tipologías de Baja, Alta y Densidad Media para su aplicación a
Conjuntos de Hábitat Popular en el Area Metropolitana de Buenos Aires.
SINTESIS FINAL**

DIRECTOR: Juan Manuel Borthagaray
CO-DIRECTORA: Alicia Gerscovich

Las transformaciones económicas, políticas y sociales de las últimas décadas han impactado fuertemente en nuestra región. La complejidad del momento supone avanzar en nuevos e inciertos escenarios de gran movilidad. Estos procesos, junto con los de descentralización y modernización de las políticas públicas han llevado a los gobiernos locales a plantearse la necesidad de contar con herramientas eficaces para fortalecer sus capacidades futuras de gestión, adecuando sus estructuras a los requerimientos del contexto actual.

Es así que la ciudad se especializa a partir de la acción de diferentes funciones y se organiza a través de sistemas de poder y servicios. Necesita vías de comunicación para conectar espacios públicos y privados, los cuales se asocian y disocian por componentes morfológicos y elementos tangibles e intangibles, concretos y simbólicos.

La eficacia relativa de las políticas y programas aplicados a la reducción del déficit habitacional se evidencia en el alto grado de segregación residencial que presenta el hábitat social, tanto por la subsistencia de asentamientos precarios como por las desfavorables condiciones urbanas, de habitabilidad, localización y costo de los proyectos ejecutados. Esto implica que el acceso a la ciudad de los sectores vulnerables sigue siendo una deuda pendiente.

El "conjunto urbano" / "barrio" de vivienda social, pertenece y debe formar parte de la dinámica urbana, físicamente de la estructura de la ciudad y debe dejar de considerarse como un estigma en el contexto donde se implanta, para ser parte del patrimonio edilicio de la ciudad. Cada intervención en hábitat popular es una oportunidad de cualificar y cuantificar el territorio.

Si bien la vivienda social es tema de agenda pública, su tratamiento e interés en resolverlo ha variado según cada gobierno. Ya no basta con soluciones habitacionales, similares por lo demás a las que se siguen construyendo en el resto de los países de la región. Crece el malestar social porque no hay arquitectura ni urbanismo para las familias de escasos recursos, que son expulsadas hacia la periferia, al margen de los accesos a la ciudad, y también en la periferia de la arquitectura y el urbanismo social.

En contextos de pobreza urbana, nuevos discursos y miradas deben abrir el debate y plantear otras modalidades de ejercicio profesional con eje en otros modos de producción y ocupación del espacio-territorio.

Con este marco y en esa búsqueda de mejorar la calidad de vida con los habitantes, se pretende que los talleres de diseño de la FADU sean un espacio de reflexión sobre la adaptación -y mixtura- de las tipologías de vivienda a las nuevas formas de vida y a las actuales estructuras familiares, y un impulso a experiencias innovadoras en cuanto al diseño -urbano y de hábitat- y la producción de las mismas, con la incorporación de criterios de calidad, sostenibilidad y nuevas tecnologías a apropiar.

Los trabajos realizados por los pasantes coincidieron en la conceptualización del término de vivienda como una "configuración de servicios habitacionales que deben dar satisfacción a necesidades humanas primordiales"¹. Es decir, las necesidades varían según un momento histórico, una sociedad y un grupo social. En este sentido la vivienda debería ser estudiada como un conjunto de relaciones que pone en juego diferentes estructuras: Ciudad – Barrio, Trama – Borde, Sociedad - Empresa – Estado, etc.

Con este criterio, la vivienda dejaría de considerarse como un objeto mercancía individual que desmerece su valor social dentro de la vida en conjunto para asociarse al concepto de acceso al hábitat inseparable de cuestiones urbano-ambientales, grado de desarrollo social y económico, es decir, un hábitat integrado e inclusivo. Esto contribuiría a un correlato con la interacción y el derecho a la ciudad, en la que diversos actores y variables generan relaciones y referencias recíprocas.

A pesar de las importantes implicancias económicas en cuanto a los costos de toda índole, tanto los iniciales de construcción, como los de mantenimiento una vez ocupadas, junto con los costos sociales de los conflictos que se producen a lo largo de su vida útil, pocos son los trabajos que enfocan el tema de las tipologías de los conjuntos y sus viviendas de hábitat popular, encarados de manera sistemática, con el objetivo de proveer conclusiones válidas para acciones futuras.

A partir del concepto de "Densidad" en uso, entendido como la relación entre cantidad de habitantes en una determinada superficie y en el marco de la revisión de algunos proyectos de "vivienda social" de la Ciudad de Buenos Aires, se seleccionaron conjuntos de vivienda individual construidos durante el siglo pasado, para analizar las tendencias tipológicas a nivel individual y del diseño urbano en su contexto histórico, la trama y el tejido resultante, la ocupación del suelo en relación a la manzana típica, los recursos utilizados en la búsqueda de mayor densidad desde el proyecto de origen y en su situación actual, enfatizando en la posibilidad de crecimiento y flexibilidad que ofrecen. Se han estudiado tanto ejemplos exitosos como aquellos cuyos proyectos no permiten mayor densificación y cuáles han sido las estrategias de las familias para lograrlo. Se adjuntan 2 cuadros de análisis de estos ejemplos seleccionados analizados a través de las variables enunciadas.

Los conjuntos/barrios seleccionados para el análisis son:

- Barrio Nazca, 1923. Ubicación: Barrio Santa Rita
- Barrio Pte. Alvear I, 1927. Ubicación: Parque Avellaneda
- Barrio Pte. Illia, 1988. Ubicación: Barrio Nueva Pompeya
- Barrio Ramón Carrillo, 1990. Ubicación: Villa Soldati
- Barrio Lugano, 1992. Ubicación: Villa Soldati

CONCLUSIONES

Tendencias tipológicas: (Cuadro 1)²

Los ejemplos analizados permitieron caracterizar algunas tendencias tipológicas en el área de la vivienda social, a lo largo del siglo XX en la Ciudad de Buenos Aires.

En la década del 1920, algunas de las primeras respuestas a la problemática de la vivienda las constituyen los barrios Nazca y Alvear. Se trata en estos casos de

¹ Yujnovsky, Oscar, "Claves políticas del problema habitacional argentino. 1955-1981.", Grupo Editor Latinoamericano, 1984, Buenos Aires.

² Investigación realizada por María Pía Giraud, pasante Proyecto SI-PUR 05

PROVINCIA AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

BARRO NAZCA
 Villa Nazca
 Escalar: XV
 Censales:
 Circunscripción 16
 Sección 67
 Plancheta Catastral 336
 Nº de Viviendas: 478

Barrio Nazca
1923



Foto Satelital actual
 Imagen satelital google earth

Trama Urbana I

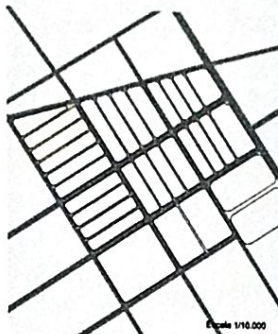
El trazado del barrio presenta continuidad con la trama de la ciudad existente. Calles principales y secundarias articulan el conjunto y la ciudad. Pasajes internos organizan diferentes tipos de circulación dentro del barrio.

Tejido Urbano I

Posee escala y morfología homogénea con respecto a los edificios vecinos. Se lee un tejido integrado entre las dos partes.

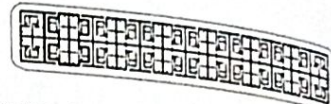
- Trazado de calles principales.
- Trazado de pasajes internos

Módulo de referencia 100 x 100

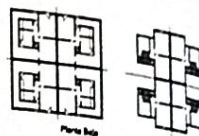


Escala 1/10.000

Agrupamiento Manzanal
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/1000



Tipología urbano arquitectónica I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/500



Densidad | 320hab/ha.

Superficie del terreno: 73000 m².
 Cantidad de Viviendas: 478
 Cantidad de habitantes por vivienda: 4,5

BARRO ALVEAR I
 Parque Industrial
 Escalar: XXI
 Censales:
 Circunscripción 1
 Sección 54
 Plancheta Catastral 328
 Nº de Viviendas: 127

Barrio Alvear I
1927



Foto Satelital actual
 Imagen satelital google earth

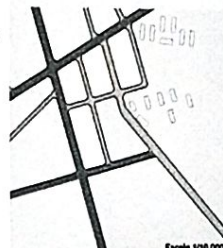
Trama Urbana I

El barrio se encuentra ubicado estratégicamente dentro de la ciudad. Su trazado genera una interacción continua con el entorno próximo al barrio. Dos avenidas que cortan perpendicularmente y continúan de uno y otro lado del complejo y calles secundarias que toman diferentes direcciones hacia el parque. El complejo Alvear I actúa como articulador entre la ciudad comercial residencial y las grandes extensiones de parque verde.

Tejido Urbano I

Posee escala y morfología homogénea con respecto a los edificios vecinos así como una imagen propia y colectiva del incoordinado del de "una casa". Se lee un tejido integrado entre las dos partes.

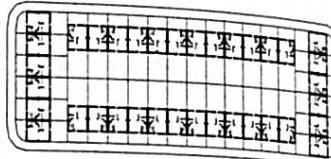
Módulo de referencia 100 x 100



Escala 1/10.000

- Trazado de calles principales.
- Trazado de calles secundarias
- Áreas verdes con corq. de vlv.

Agrupamiento Manzanal I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/1000



Tipología urbano arquitectónica I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/500



Densidad | 197hab/ha.

Superficie del terreno: 38600 m².
 Cantidad de Viviendas: 127
 Cantidad de habitantes por vivienda: 6

BARRO ILLIA
 Nueva Pompeya
 Escalar: XXI
 Censales:
 Circunscripción 1
 Sección 44
 Plancheta Catastral 175
 Nº de Viviendas: 612

Barrio Illia
1968



Foto Satelital actual
 Imagen satelital google earth

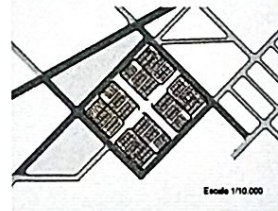
Trama Urbana I

El Barrio Presidente Illia está organizado por ocho manzanas que se estructuran a través de calles principales las cuales bordean el conjunto y por pasajes internos pastorales que ordenan la circulación interna del barrio. En sus alrededores se encuentran emplazados otros conjuntos de viviendas que intentan mantener una organización propia a través de manzanas así como asentamientos informales cuyo trazado resultante es informal.

Tejido Urbano I

Posee escala y morfología continua con el tejido de la ciudad no así con los asentamientos que lo circundan.

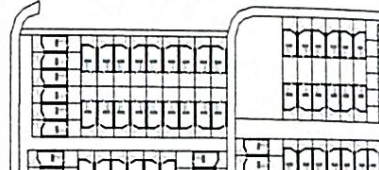
Módulo de referencia 100 x 100



Escala 1/10.000

- Trazado de calles principales.
- Trazado de pasajes internos
- Complejo de viviendas anexo
- Asentamientos circundantes

Agrupamiento Macromanzanal I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/1000



Tipología urbano arquitectónica I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/500



Densidad | 410hab/ha.

Superficie del terreno: 58600 m².
 Cantidad de Viviendas: 612
 Cantidad de habitantes por vivienda: 4

BARRO CARRILLO
 Villa Soldati
 Escalar: XXI
 Censales:
 Circunscripción 1
 Sección 58
 Plancheta Catastral 248
 Nº de Viviendas: 700

Barrio Ramón Carrillo
1990

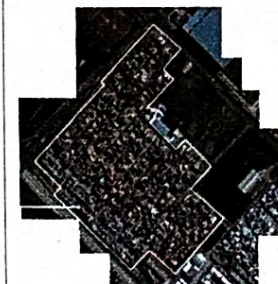


Foto Satelital actual
 Imagen satelital google earth

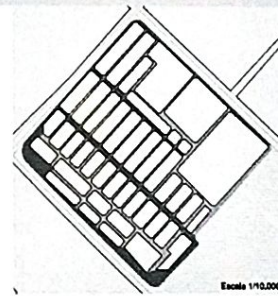
Trama Urbana I

Situado entre avenidas y grandes extensiones de áreas verdes el barrio se organiza a partir de pasajes y calles internas sin nombre lo cual genera discontinuidad en el trazado con respecto a la trama existente de la ciudad consolidada y sin consolidar.

Tejido Urbano I

Posee escala y morfología propia con respecto a los grandes predios circundantes y tejido continuo con los asentamientos precarios vecinos.

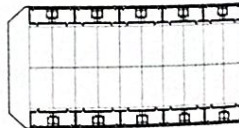
Módulo de referencia 100 x 100



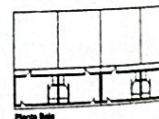
Escala 1/10.000

- Trazado de calles principales.
- Trazado de pasajes internos
- Asentamientos circundantes

Agrupamiento Manzanal I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/1000



Tipología urbano arquitectónica I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/500



Densidad | 538hab/ha.

Superficie del terreno: 65000 m².
 Cantidad de Viviendas: 700
 Cantidad de habitantes por vivienda: 3

BARRO LUGANO
 Villa Lugano
 Escalar: XXI
 Censales:
 Circunscripción 1
 Sección 86
 Plancheta Catastral 308
 Nº de Viviendas: 83

Barrio Lugano
1962



Foto Satelital actual
 Imagen satelital google earth

Trama Urbana I

El barrio Lugano, de menor escala con respecto a los ejemplos anteriores, posee un trazado continuo con el existente por medio de calles primarias y secundarias que lo rodean.

Tejido Urbano I

Su escala y morfología son homogéneas con su entorno próximo de asentamientos. No así, es discontinuo con las grandes extensiones de industrias alojadas en la zona.

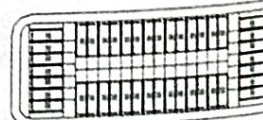
Módulo de referencia 100 x 100



Escala 1/10.000

- Trazado de calles principales.
- Trazado de pasajes internos
- Boulevard verde
- Áreas verdes con industrias

Agrupamiento Manzanal I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/1000



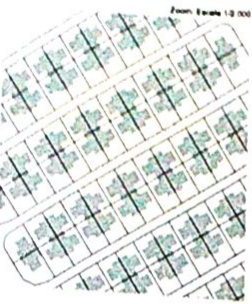
Tipología urbano arquitectónica I
 Barrio de vivienda Individual
 Escala 1/500



Densidad | 804hab/ha.

Superficie del terreno: (aprox) 7530 m².
 Cantidad de Viviendas: 78
 Cantidad de habitantes por vivienda: 8

Agrupamiento |
Barrio de vivienda individual
Escala 1:1000

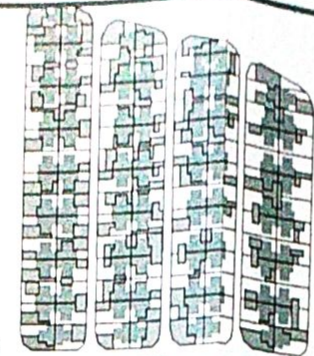


Tipología Constructiva-TECHOS I
Cubierta de chapa empujada de alba, de acceso pendiente.
Estructura de maderas y tableros acústicos.
Agrupado de tanques de reserva individual y de antenas de televisión.

1923

Zoom: Escala 1:2.000

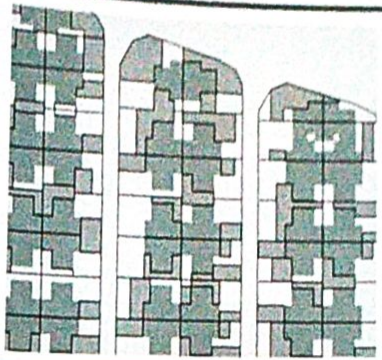
Escala 1:2.000



Superficie Ocupada

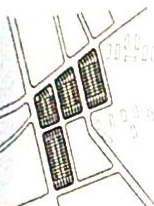
Creimiento en planta

Form: Escala 1:1.000



1911

Agrupamiento |
Barrio de vivienda individual
Escala 1:1000

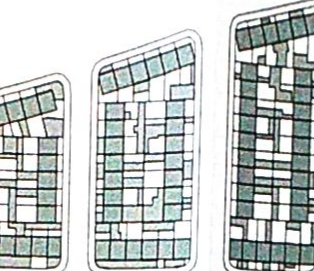


Tipología Constructiva-TECHOS I
Con pendiente de dos tipos: de tejas con estructura de madera pintada y libre
escorrimiento; y de chapa empujada de zinc con carga perimetral,
estructura de maderas y celosías suspendidas de yeso.
Sustitución puntual por terrazas accesibles.

1927

Zoom: Escala 1:2.000

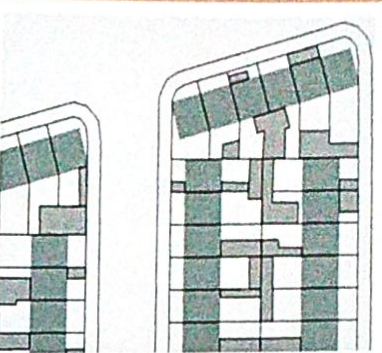
Escala 1:2.000



Superficie Ocupada

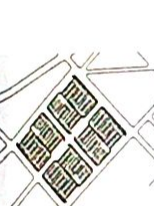
Creimiento en planta

Zoom: Escala 1:1.000



1911

Agrupamiento |
Barrio de vivienda individual
Escala 1:1000



Tipología Constructiva-TECHOS I
Con pendiente a dos aguas, de tejas macizas sobre estructura de maderas
serradas. Libre escorrimiento.

1960

Zoom: Escala 1:2.000

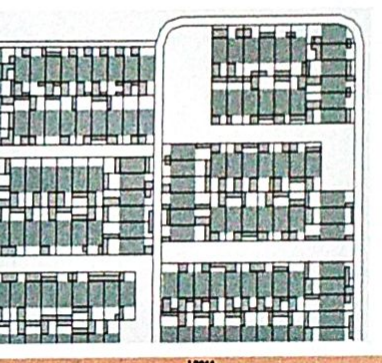
Escala 1:2.000



Superficie Ocupada

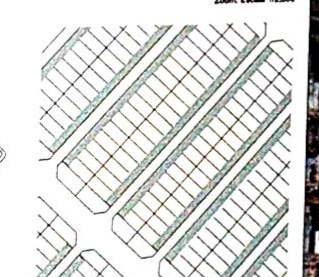
Creimiento en planta

Zoom: Escala 1:1.000



1911

Agrupamiento |
Barrio de vivienda individual
Escala 1:1000



Tipología Constructiva-TECHOS I
Con pendiente a dos aguas,
cubierta de tejas francesas sobre estructura de maderas.
Libre escorrimiento hacia el frente.
Sustitución por losa de hormigón armado.

1990

Zoom: Escala 1:2.000

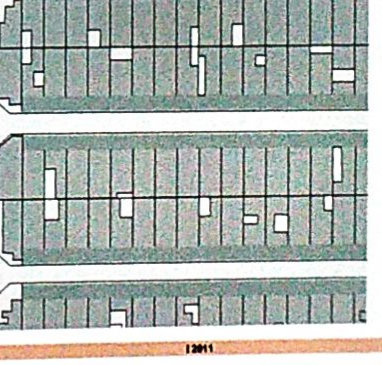
Escala 1:2.000



Superficie Ocupada

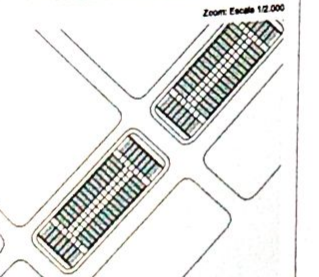
Creimiento en planta

Zoom: Escala 1:1.000



1911

Agrupamiento |
Barrio de vivienda individual
Escala 1:1000

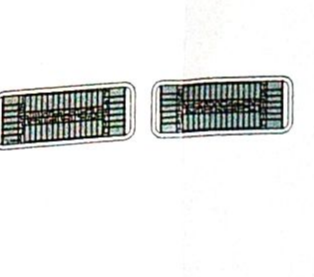


Tipología Constructiva-TECHOS I
Con pendiente a dos aguas.
Cubierta de chapa empujada sin recubrimiento.
Estructura de maderas sobre pilares de mampostería. Placa de mampostería para
soporte de tanque de agua individual.

1992

Zoom: Escala 1:2.000

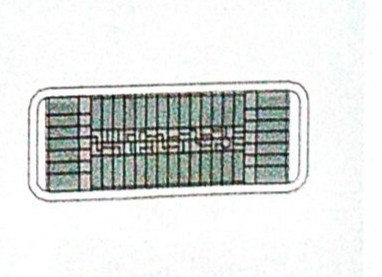
Escala 1:2.000



Superficie Ocupada

Creimiento en planta

Zoom: Escala 1:1.000



1911

verdaderos "barrios", ya que están conformados por lotes de vivienda individual, con un trazado urbano que completa la trama existente. Estos barrios no incorporaron espacio público a la ciudad, más que el de las veredas y calles.

Existe, sin embargo, una diferencia en la concepción de cada barrio, verificada en su posterior inclusión y valorización en el mercado inmobiliario. En el barrio Nazca, densidad media, los lotes son pequeños y la construcción de la vivienda deja poca superficie libre; las manzanas son claramente del tipo "tallarín", aprovechando al máximo la superficie de loteo. Por otro lado, a los pocos años se construye el barrio Alvear, donde los lotes duplican la superficie, y la construcción ocupa sólo un 40% de la superficie de éste, dando como resultado un barrio de densidad baja. Estas características del barrio Alvear le permitieron integrarse al tejido existente al punto de no reconocer diferencias de valorización con el resto del mercado inmobiliario, ni diferencias formales con el contexto urbano. Este ejemplo es uno de los primeros indicios del creciente rol que tendrá el sector privado en el tema de la vivienda.

Más allá de esta diferencia de valorización comercial, ambos barrios demuestran hoy estar completamente integrados a la ciudad, gracias a que su diseño original reproducía las características urbanas del barrio tradicional porteño.

Luego de estas primeras experiencias surge en el ámbito de la arquitectura y el urbanismo, una discusión sobre las supuestas ventajas de la vivienda colectiva frente a la vivienda individual para la construcción de conjuntos de hábitat popular, reforzadas estas ideas por los nuevos conceptos urbanísticos europeos inspirados en ideales social-demócratas.

Uno de los productos de este debate es el barrio Alvear II, diseñado por el arquitecto Pirovano. Éste se implanta en una macromanzana continua al barrio Alvear I. Se trata ahora de pabellones de vivienda colectiva. Existe una intención de abaratar costos de infraestructura mediante innovaciones morfológicas, por ejemplo en la combinación de núcleos húmedos y la agrupación de varias viviendas en un solo edificio, tratando al mismo tiempo de mantener la individualidad de cada una de éstas, por ejemplo a través de los accesos individuales. Esta nueva manera de construir conjuntos de vivienda responde ya a los cánones modernos: se concentran los sectores privados en edificios en altura, para destinar la planta baja a un gran espacio verde público. Comienza a proponerse un uso comunitario del equipamiento y se expresan preocupaciones concretas por sus habitantes.

El Alvear II es el primero de una serie de conjuntos que a lo largo de las décadas siguientes incorporarán espacio público a gran escala y buscarán una racionalización del espacio y la infraestructura, en forma de monoblocks y supermanzanas.

Durante los gobiernos peronistas, además de esta nueva tipología de conjuntos de vivienda colectiva, se construyen gran cantidad de viviendas individuales, del tipo llamado "chalet argentino", conformando en general "ciudades jardín" que completan grandes vacíos en la trama urbana, en especial en los bordes de la Ciudad y el conurbano bonaerense.

Durante las décadas del '60 y '70, el paradigma tipológico pasa a ser el gran conjunto, pensado como pequeñas ciudades autosuficientes, de mayor densidad de población que su entorno, con equipamiento comunitario a gran escala, y de fuerte impacto en la trama y el perfil urbano.

A pesar de las innovaciones morfológicas y espaciales de estos conjuntos, el rechazo por parte de sus vecinos y habitantes y su deficiente manutención han demostrado su inadecuación social y urbana. Sin embargo, también nos han dejado muchos elementos de los cuales aprender.

En el Barrio Pte. Illia, finalizado en 1988, se vuelve al "barrio" de vivienda social, generando un trazado urbano que respeta y continúa el existente, conformado por lotes de vivienda individual. El tejido resultante es de escala doméstica, fácilmente asimilable a los barrios de origen de los habitantes, y por lo tanto de fácil apropiación. Sin embargo, también incorpora lecciones aprendidas de los grandes conjuntos modernos: los lotes se agrupan en consorcios, dejando las vías de circulación rápida por fuera de las circulaciones peatonales de acceso; se incorpora espacio y equipamiento público, pero no a gran escala y cualitativamente diferenciado del espacio privado, acorde en escala y trazado al resto del conjunto.

Este diseño reconstruye el esquema urbano árabe-español de calle seca, línea municipal y fachada continua, "que es la matriz espacial tradicional, legal y económica de nuestros tejidos urbanos"³, tal como lo hacían los Barrios de principio de siglo, pero incorporando ahora los legados de los grandes conjuntos habitacionales modernos, como ser la racionalización de la superficie, la estandarización en la construcción, la inclusión de equipamiento y espacio público.

Sin embargo, en las tipologías de vivienda, no se observa flexibilidad para adaptarse a cambios en los usos y la conformación de la familia, lo cual se confirma en los crecimientos observados sobre los patios del lote.

Por lo tanto, si bien queda claro que aún hay mucho por investigar y perfeccionar, este caso es ejemplo de que se puede (y, creemos, se debe) generar tejido y ciudad en los conjuntos de hábitat popular con vivienda individual en lote propio, de la manera en que lo hicieron los primeros ejemplos del siglo que hoy demuestran estar completamente solidarizados con la trama urbana, sin dejar de incorporar innovaciones en lo tecnológico, morfológico, espacial y social.

Crecimiento y ocupación: (Cuadro 2)⁴

En cada uno de los cinco ejemplos de vivienda individual estudiados se presentaron múltiples variaciones en la ocupación del suelo frente a la necesidad de más espacio.


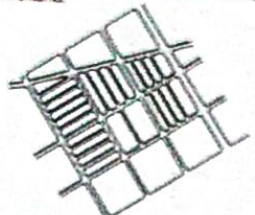
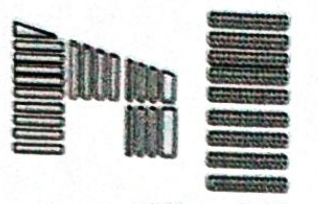
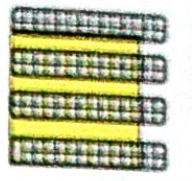

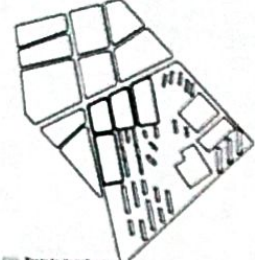
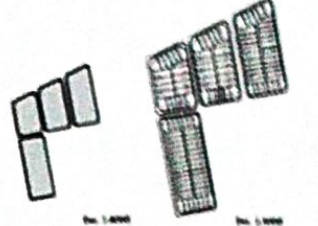


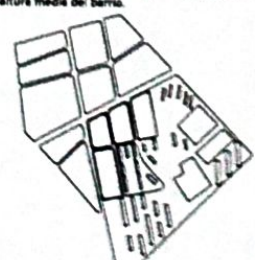

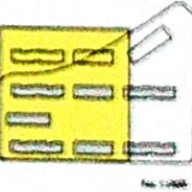

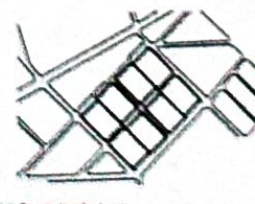
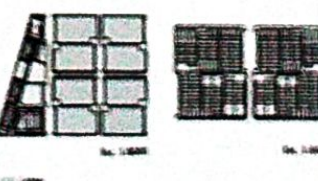

Con esto se evidencia la insuficiencia de los prototipos arquitectónicos y urbanos para dar respuesta al crecimiento de las familias.







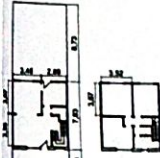


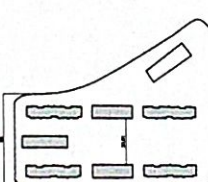



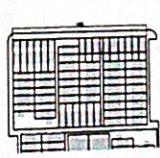
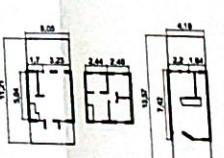

Hoy en día, el grupo familiar, que desde hace ya bastante tiempo dejó de ser familia tipo, se ve afectado por la entrada y salida de nuevos integrantes en la casa, así como también la necesidad de generar trabajo en ellas. De aquí la obligación de preveer y proveer herramientas para estas variables y sus relaciones.

Naturalmente, han surgido diferencias entre los casos de estudio y las respuestas que arrojaron sobre lo efectuado. El Barrio Lugano y el Ramón Carrillo, que frente a una propuesta vaga e indefinida de proveer como modelo de vivienda un prototipo básico de núcleo húmedo y espacio libre, con la posibilidad de completamiento y autoconstrucción desregularizado presenta en la actualidad alta densidad con infraestructura en deterioro y un crecimiento desmedido en planta y en altura. Según las imágenes actualizadas tomadas de *Google Earth* se observa un crecimiento que supera los dos y tres pisos de alto.

³ Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Sarudiansky, Borthagaray, "Desarrollo urbano y vivienda. Introducción al estudio de la acción del Estado", Durruty, 1983, Bs As, Cap 4, p 26

⁴ Investigación realizada por Cecilia Crescenzi, pasante Proyecto SI-PUR 05

Conjunto	Contexto Histórico	Imagen satelital actual	Trama y tejido	Composición del suelo - Proyecto Urbano	Habitantes 1985 e 1995
Barrio Norte 1927	<p>Segu la acción de la Comisión Nacional de Casas Baratas (1913-1943). La importancia de esta Comisión reside en haber introducido al tema de la vivienda social la diferenciación formal de éstas con el resto, tal como estaba sucediendo en Europa. En el ámbito ideológico, el movimiento higienista articulaba la noción de higiene pública y preocupaciones de orden social y político, con características del medio físico, cobrando importancia este tema en la construcción del espacio urbano y territorial. En la Argentina, la vivienda popular se convirtió en un tema específico que acentuaba la higiene de la habitación y colocaba la necesidad de la vivienda propia como pilar de la sanidad social. Un tipo de vivienda de la que se especificarían normas constructivas, organización funcional, mobiliario, y contexto de ubicación. El debate incluyó acerca de las ventajas de la vivienda individual frente a la colectiva, impulsó el desarrollo y el estudio de tipologías urbano-organizacionales innovadoras, como ser las manzanas tallerín en los barrios de viviendas individuales. Su localización expande el tejido urbano hacia zonas desdobladas y alejadas del centro en el eje este-oeste de la ciudad.</p>		<p>Trama urbana: el conjunto plantea una continuidad de calles con el trazado existente. Tejido urbano: continúa con la altura y morfología del entorno.</p>  <p>Trazo de calles nuevas Trazo de calles existentes No. 1.0000</p>	<p>60% lotes 40% áreas comunes.</p>  <p>No. 1.0000 No. 1.0000</p>	<p>98 lotes 389 habitantes</p>  <p>No. 1.0000</p>
Barrio Azevê 1927	<p>Se debate la necesidad de la vivienda propia como pilar de la sanidad social. Un tipo de vivienda de la que se especificarían normas constructivas, organización funcional, mobiliario, y contexto de ubicación. El debate incluyó acerca de las ventajas de la vivienda individual frente a la colectiva, impulsó el desarrollo y el estudio de tipologías urbano-organizacionales innovadoras, como ser las manzanas tallerín en los barrios de viviendas individuales. Su localización expande el tejido urbano hacia zonas desdobladas y alejadas del centro en el eje este-oeste de la ciudad.</p>		<p>Trama urbana: el conjunto plantea un trazado propio, sin continuidad con el existente. Tejido urbano: con tinte con la altura y morfología del entorno.</p>  <p>Trazo de calles nuevas Trazo de calles existentes No. 1.0000</p>	<p>80% lotes 20% áreas comunes.</p>  <p>No. 1.0000 No. 1.0000</p>	<p>18 lotes 192 habitantes</p>  <p>No. 1.0000</p>
Barrio Azevê II 1939	<p>Segu en vigencia la Comisión Nacional de Casas Baratas y el banco Hipotecario Nacional otorga créditos para viviendas. En el área de arquitectura y urbanismo, llegan a la Argentina las influencias de los CIAM, en particular de "La carta de Atenas" (CIAM 1933), donde se plantean los lineamientos de la "ciudad moderna": los sectores privados se concentran en edificios en altura, para destinar la planta baja a un gran espacio verde público de recreación y saneamiento de la ciudad. En la Argentina, la vivienda colectiva toma como referencia el modelo del <i>huff</i> europeo, insertándose en el tejido urbano consolidado, de áreas deterioradas del centro y sur de la ciudad. Incluyen áreas de servicio comunitario y una preocupación por la racionalización de la superficie, funcionalidad e infraestructura.</p>		<p>Trama urbana: si bien no es un loteo urbano tradicional, el conjunto se inscribe en una manzana que continúa el trazado del barrio Azevê ("macromanzana"). Tejido urbano: a pesar de ser bloques en altura, no sobrepasan demasiado la altura media del barrio.</p>  <p>No. 1.0000</p>	<p>20% lotes 80% áreas comunes. El conjunto continúa en esta subdivisión ("loteo") distribuido entre "empresas espacios verdes y jardines" (áreas comunes)</p>  <p>No. 1.0000</p>	<p>138 viviendas 544 habitantes</p>  <p>No. 1.0000</p>
Barrio Pte. Eiza 1966	<p>Comienza a promoverse un nuevo rol del Estado como facilitador de las acciones del sector privado, tendiendo a dejar la producción de la vivienda en manos de los leños del mercado. En el ámbito de la arquitectura y el urbanismo, se inicia una reflexión sobre el carácter histórico de la ciudad, y su ensamble sancionado, en representación de las innovaciones formales de los grandes conjuntos habitacionales que impulsan modelos de comportamiento. Es así que las nuevas propuestas buscan mantener las características de "barrios tradicionales", con sus estructuras urbanas propias de la tradición artesanal.</p>		<p>Trama urbana: el conjunto plantea una continuidad de calles (aunque de trazado informal) con el trazado existente</p>  <p>Trazo de calles nuevas Trazo de calles existentes No. 1.0000</p>	<p>20% lotes 80% áreas comunes</p>  <p>No. 1.0000 No. 1.0000</p>	<p>47 lotes 455 habitantes</p>  <p>No. 1.0000</p>

Espacio Público	Densidad	Subdivisión del suelo / Agrupamiento	Tipología vivienda	Características Vivienda	Situación actual conjunto	Imágenes
<p>El espacio público son las calles y veredas. El barrio no cuenta con equipamiento público ni se proyectaron espacios verdes propios del barrio.</p>  <p>Ex. 1.300</p>	<p>4,75 habitantes por vivienda. Superficie total del terreno: 73000 m². Densidad: 390 hab/ha (media)</p>	<p>Lote de vivienda individual: 8,5m de frente a 8,25m de fondo. Superficie: 70 m² - Cantidad de lotes: 476. Agrupados en manzanas tipo "tallerín" de 20m de ancho por 120m promedio (26 lotes por manzana aprox)</p>  <p>Ex. 1.2000</p>	<p>Tipología vivienda: lote individual PB + 1 piso (duplex) separados en los dos sentidos.</p>	<p>El área de entrada y servicios se encuentra retrada de la línea municipal y del eje medianero, generando un ritmo de recios y fierros y vacíos a lo largo de la fachada de toda la cuadra. Además se genera un pequeño dormitorio + baño húmedo de 8 ambientes (estar, cocina y dos dormitorios) + nicho húmedo de baño y cocina/avellano. La disposición es antigua e incómoda. Área servicios vivienda: 8,70 m² (9% total vivienda) ubicada en PB. Superficie vivienda: 91 m². Superficie construida lote: 47,5 m² (68% total lote)</p>  <p>Ex. 1.300</p>	<p>Se observan en algunas viviendas el completamiento del peso lateral, construcciones en el patio del frente, o volúmenes agregados en planta alta. También se observa el agregado de tanque de reserva individual y de antenas de televisión, así como la sustitución individual de toldos en las veredas.</p>	
<p>El espacio público son las calles y veredas. El barrio no cuenta con equipamiento público ni se proyectaron espacios verdes propios del barrio.</p>  <p>Ex. 1.300</p>	<p>5/6 habitantes por vivienda. Superficie total del terreno: 38600 m². Densidad: 198 hab/ha (baja)</p>	<p>Lote de vivienda individual: 6,75m de frente a 20m de fondo. Superficie: 135 m² - Cantidad de lotes: 127. Agrupados en manzanas tipo "tallerín" de 60m de ancho por 110m promedio.</p>  <p>Ex. 1.2000</p>	<p>Tipología vivienda: individual PB + 1 piso (duplex) en tira</p>	<p>La casa se encuentra retrada de la línea municipal. Responde al estilo "chalet argentino". Cuenta con 5 ambientes (estar, comedor, 3 dormitorios) + baño, cocina, toilet. La tipología parece ser bastante permeable a los cambios en usos y costumbres de la vida familiar. Área servicios vivienda: 13,45 m² (14,5% total vivienda). Repartido en PB y planta alta, no altsados. Vivienda: 106 m² Superficie construida lote: 53 m² (40% total del lote)</p>  <p>Ex. 1.300</p>	<p>En algunas viviendas se agregaron volúmenes en planta baja y alta. Se observa la sustitución por nuevos revestimientos en las fachadas, así como la sustitución de ventanas y oscurecimiento. También el agregado de equipos de aire acondicionado, antenas de televisión, rejillas de protección y guardacoches.</p>	
<p>Toda la superficie de la manzana que no está ocupada por los patios, es de uso público, cumpliendo funciones de recreación y esparcimiento. Este espacio no es de uso exclusivo del conjunto, sino que representa un nuevo espacio público para la ciudad.</p>  <p>Ex. 1.300</p>	<p>4,75 habitantes por vivienda. Superficie total del terreno: 9000 m². Densidad: 710 hab/ha (alta)</p>	<p>Tiras de viviendas. Edificio de 40m x 10m. Superficie en una planta: 400 m². Cantidad: 7 patios. Distribuidos en una manzana de 13190 m².</p>  <p>Ex. 1.2000</p>	<p>Tipología: casa de vivienda colectiva. Edificio de PB + 2 pisos.</p>	<p>Viviendas en pisos altos con acceso individual. Cuenta con 3 ambientes (estar, 2 dormitorios) + cocina, baño. Las viviendas se agrupan por el nicho húmedo. Área servicios: 3 m² (8% superficie vivienda) Superficie vivienda: 37,3 m².</p>  <p>Ex. 1.300</p>	<p>Los cambios en estas viviendas no son estructurales (agregados o ampliaciones), sino que se remiten a mejoras puntuales y agregado de equipos de la nueva tecnología: se observa la colocación de equipos de aire acondicionado, antenas de televisión y portero eléctrico; también el repintado y la sustitución de puertas de acceso. Todas estas modificaciones son de carácter individual.</p>	
<p>Se ha previsto una pequeña plaza en una de las esquinas de cada manzana. Además el conjunto cuenta con una macromanzana que dispone de equipamiento educacional, comercial, cultural y recreativo.</p>  <p>Ex. 1.300</p>	<p>5/6 habitantes por vivienda. Superficie total del terreno: 59600 m². Densidad: 455 hab/ha (media)</p>	<p>Lote de vivienda individual: 5m de frente a 11,20m de fondo (promedio). Superficie: 56 m² - Cantidad de viviendas: 612 - Agrupadas en macromanzanas de 100m x 130m</p>  <p>Ex. 1.2000</p>	<p>Tipología vivienda: individual PB + 1 piso (duplex) en tira</p>	<p>Cuentan con acceso retrado al frente, y patio al fondo. Ambientes amplios indefinidos: permeabilidad de uso. Área servicios: 5 m² (8,3% total sup vivienda) en PB. Superficie vivienda: 60 m² - Superficie construida lote: 30 m² (53,8% sup lote)</p>  <p>Ex. 1.300</p>	<p>Se observan ampliaciones de la vivienda sobre el patio del fondo, provocando el oscurecimiento y degradación de los ambientes originales; sobre el patio de acceso existen algunos agregados sin terminar. También se observa la colocación de rejillas de seguridad en el frente, así como algunos repintados y agregados de material en la fachada.</p>	

En los barrios Nazca, Alvear e Illia, si bien se observan crecimientos en los vacíos de proyecto, el orden y esencia del mismo continúan vigentes dando lugar a un tipo de crecimiento regulado.

El tipo de techo con el que fueron construidas las viviendas posibilita o restringe el crecimiento en altura. Por ejemplo, en el caso del barrio Illia, al poseer un techo inclinado corrido que toma una tira entera de viviendas, dificulta la posibilidad de crecimiento dado que el hecho de operar sobre el techo existente debe ser autorizado y aceptado por los vecinos, que forman parte de un mismo consorcio.

En otros casos, como el Nazca o Alvear, cuyo sistema constructivo de techo era con estructura independiente de madera a dos aguas, con el tiempo pudo ser reemplazado por losa estructural accesible, posibilitando así la creación de un ambiente más en la unidad.

La relación del conjunto con la ciudad inmediata, la continuidad del trazado y la posibilidad de ser parte de él aportan al envejecimiento satisfactorio del mismo. Aquellos conjuntos de difícil acceso dadas las condiciones de emplazamiento y la falta de propuesta urbana intrínseca de proyecto dieron resultados nulos en cuanto al aporte de soluciones de hábitat popular.

Los Barrios Nazca y Alvear, pese a sus diferencias notables de proyecto arquitectónico, hoy se encuentran perfectamente insertos en la trama urbana que se verifica en su inclusión y valoración en el mercado inmobiliario así como el grado de satisfacción de sus habitantes.

En el caso del barrio Illia, el mismo propone continuidad con su entorno inmediato. La organización urbana propia del conjunto con su organización en pasajes, calles y tiras de viviendas evidencia una buena política de diseño y vivienda de fácil apropiación.

Resulta entonces posible generar densidad con barrios de vivienda individual que formen parte de la dinámica de la ciudad a través de la incorporación en la estructura barrial. Las posibilidades de crecimiento deben prever la necesidad en planta baja de un local destinado al trabajo en el hogar (taller, local comercial), un espacio semicubierto para vehículos y la posibilidad de crecer al menos un piso dentro del marco legal - administrativo de la zona y la construcción.

La agrupación de las viviendas debe permitir la independencia de las mismas para su mantenimiento. Es de vital importancia la supervisión de estos barrios aún después de entregadas las viviendas para poder regular y asistir en la autoconstrucción.

Un estudio realizado en el presente año⁵ ha medido la valorización de algunos conjuntos de vivienda en función al grado de satisfacción de sus habitantes. Entre los estudiados, el Barrio Alvear ha superado su valorización inicial mientras que el Carrillo ha sido declarado en emergencia de infraestructura y ambiental, aún no solucionada. La desvalorización del Illia se debe por su relación de proximidad con la Villa 1-11-14 y por unidades física y funcional altamente degradadas.

⁵ Gerscovich, A; Tellechea, J; Maidana, A. Capítulo "Vivienda de interés social: ¿casas para la gente?". Colaborador Lagunes, O. Libro "Habitar Buenos Aires. Las manzanas, los lotes y las casas". Págs. 212/235. Compilador Borthagaray, Juan Manuel. Editorial: S.C. Arquitectos. 2010.

El hecho de medir la valorización de una vivienda que forma parte de un barrio a partir del nivel de satisfacción de sus habitantes sostiene el concepto de vivienda y derecho a la ciudad que se ha desarrollado.

A MODO DE CIERRE

Esta investigación ha pretendido rescatar algunos de los ejemplos urbanos de conjuntos habitacionales analizados desde principios del siglo XX, sin agotar las muestras, que a pesar del tiempo transcurrido han sido apropiadas por los habitantes y hoy son referentes ineludibles de buen hábitat popular (Nazca, Alvear I y II). No obstante sólo se han tomado algunos ejemplos paradigmáticos que han caracterizado algunos períodos y las diferentes políticas para encarar la problemática, muestra más amplia analizada en el Capítulo "Vivienda de interés social: ¿casas para la gente?"⁶.

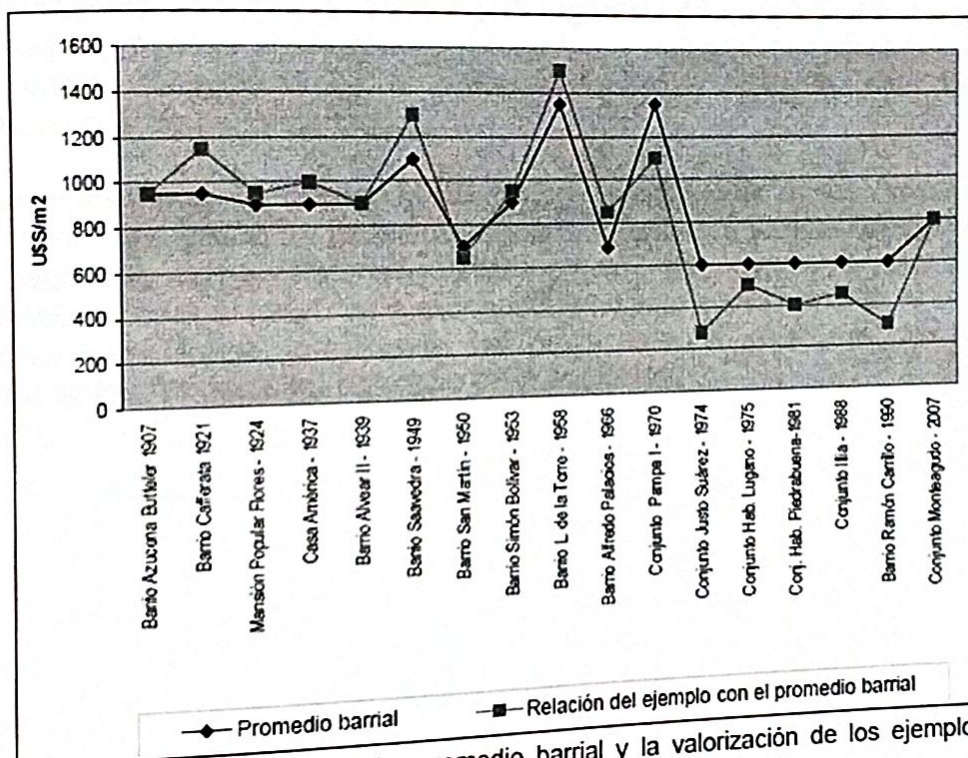


Gráfico: Relación entre el valor promedio barrial y la valorización de los ejemplos seleccionados.

Fuente: Capítulo "Vivienda de interés social: ¿casas para la gente?". (Gerscovich, Tellechea y Maidana). En "Habitar Buenos Aires. Las manzanas, los lotes y las casas". Pag. 220. Compilador Borthagaray, J. M. 2010

Los ejemplos seleccionados muestran las diferentes valorizaciones –positiva o negativa– de las viviendas resultantes de propuestas de agrupamientos o urbanas con mayor o menor inserción en la estructura barrial. Podemos destacar como buenas prácticas valorizadas económicamente la producción realizada hasta los años 60, por sus indicadores económicos positivos (Barrios Butteler, Cafferata y Varela), su estado actual (Mansión Flores, Casa América), la flexibilidad resultante de las plantas que permite adaptar a nuevas respuestas familiares (Cafferata, Varela, Saavedra), la validez de los distintos grados de socialización propuestos al interior de los conjuntos como en el nexo con el entorno (conjunto Los Andes, Simón Bolívar, Alfredo Palacios, Monteagudo).

⁶ Op. cit

A partir de la década del '70 se invirtió la ecuación económica en busca de la maximización cuantitativa sobre la calidad del producto (Lugano, Piedrabuena). Ninguno de los ejemplos relevados igualó o superó los valores promedios barriales. Si a ello le sumamos la posibilidad del crecimiento de la vivienda, encontramos un universo restringido que no fue concebido con este criterio. Ejemplo de ello son los Barrios Illia y Carrillo.

Con base en el concepto de Densidad tradicional, y a la luz de esta investigación, hoy deben revisarse los parámetros constituyentes, redefiniendo las relaciones óptimas entre suelo, infraestructuras y arquitecturas, a fin de poder intervenir en las diversas modalidades de inserción y ocupación que se plantean.

En los últimos años, la diversificación en la oferta de vivienda, producto de la atención a demandas focalizadas por la presión social, con énfasis en el completamiento de trama, la calidad y la organización social, podría estar mostrando en el tiempo, nuevas alternativas sobre el tema, dejando de considerar a la vivienda social como un estigma en el contexto donde se implanta, para ser parte del patrimonio edilicio de la ciudad.

Las alternativas de acceso al hábitat son inseparables de las cuestiones urbano-ambientales, del grado de desarrollo social y económico y de la capacidad de ahorro de la población. Las inversiones públicas en vivienda, representan una oportunidad y un desafío de cara al futuro para (re)construir no sólo nuestra ciudad, sino un país más equitativo para todos, mejorando las prácticas y la capacidad de gestión para administrar los recursos en beneficio de la población.



INFORME FINAL SI – PUR 05

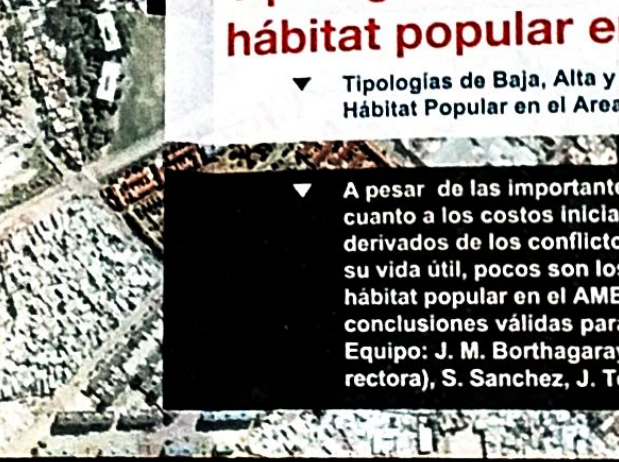
**ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE BAJA, ALTA Y
DENSIDAD MEDIA PARA SU APLICACIÓN A
CONJUNTOS DE HÁBITAT POPULAR EN EL AREA
METROPOLITANA DE BUENOS AIRES.**

**Director: Prof. Emérito Arq. Juan Manuel Borthagaray
Co Directora: Arq.: Especialista Alicia Gerscovich**

**ANEXO DOCUMENTACION
RESPALDATORIA**

INSTITUTO SUPERIOR DE URBANISMO, TERRITORIO Y AMBIENTE

DICIEMBRE 2011



▼ Tipologías de media densidad: hábitat popular en el AMBA

- ▼ Tipologías de Baja, Alta y Densidad Media. Conjuntos de Hábitat Popular en el Area Metropolitana de Buenos Aires

▼ A pesar de las importantes implicancias económicas en cuanto a los costos iniciales, de mantenimiento, y los derivados de los conflictos que se producen a lo largo de su vida útil, pocos son los trabajos que enfocan el tema del hábitat popular en el AMBA, con el fin de proveer conclusiones válidas para concretar acciones futuras.
Equipo: J. M. Borthagaray (director), A. Gerscovich (co-directora), S. Sanchez, J. Tellechea (Fadu SI-PUR-05).



UBA BICENTENARIO
18102010
DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO



FADU | Secretaría de Investigaciones
Exposición de Investigación 2010
Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo



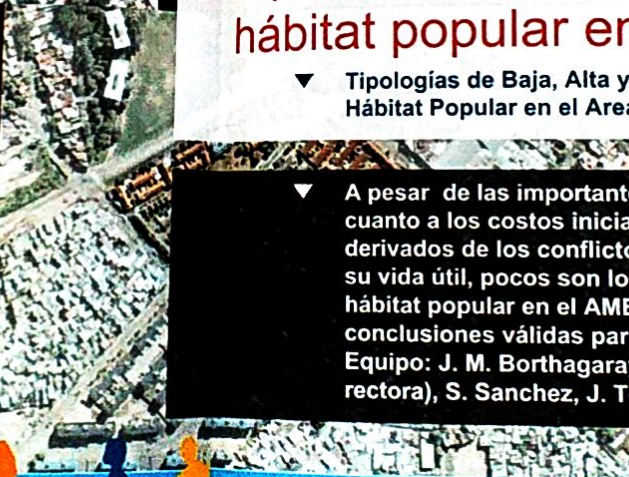
Instituto Superior de Urbanismo
Territorio y Ambiente



Tipologías de media densidad: hábitat popular en el AMBA

▼ Tipologías de Baja, Alta y Densidad Media. Conjuntos de Hábitat Popular en el Area Metropolitana de Buenos Aires

▼ A pesar de las importantes implicancias económicas en cuanto a los costos iniciales, de mantenimiento, y los derivados de los conflictos que se producen a lo largo de su vida útil, pocos son los trabajos que enfocan el tema del hábitat popular en el AMBA, con el fin de proveer conclusiones válidas para concretar acciones futuras.
Equipo: J. M. Borthagaray (director), A. Gerscovich (co-directora), S. Sanchez, J. Tellechea (Fadu SI-PUR-05).



UBA BICENTENARIO
18102010
DE LA REVOLUCIÓN DE MAYO



Instituto Superior de Urbanismo
Territorio y Ambiente