

PAPER

## LA VIVIENDA INDIVIDUAL ENTRE VIVIENDAS COLECTIVAS

**ZAVALA, Federico**[federicozavala@gmail.com](mailto:federicozavala@gmail.com)

FADU, UBA

*La vivienda individual urbana se encuentra en peligro de extinción. La casa como tipología urbana se encuentra amenazada por la creciente densidad edilicia. Amenaza avalada por Leyes e Instituciones. Ahogada entre medianeras elevadas. De lo que resulta un espacio residual urbano. La creciente densidad edilicia y de habitantes viviendo en espacios cada vez más reducidos llevó a la saturación y colapso de los servicios de los edificios y de transporte urbano volviendo cada vez más difícil la convivencia social en la Ciudad de Buenos Aires. El paradigma urbano-social de 'dar la posibilidad a que más personas puedan vivir en la ciudad' se enfrenta a una crisis pero sigue sustentado por la creciente incapacidad de las personas a acceder a la vivienda propia por el incremento constante de sus precios. ¿A qué arquitecto se le ocurría hacer una casa donde se puede enrasar a los perfiles de los edificios linderos y hacer un edificio de muchos departamentos? ¿O qué cliente nos encargaría una casa ahogada entre edificios elevados? Con una vivienda asfixiada, sin luz ni privacidad estos propietarios de una parcela de manzana tienden a vender, por el incremento en el valor de su terreno, y mudarse a suburbios más bajos, o por seguridad ante todo, a barrios cerrados o privados. Los barrios o urbanizaciones cerradas representan uno de los mayores fracasos urbanos y sociales. Si hay posibilidades de mejorar como sociedad es viviendo juntos en la ciudad evitando esta segregación de clases que altera la estructura social que nos sustenta. Mientras tanto la vivienda individual urbana, atrapada entre edificios en altura, se enfrenta a su extinción o actualización como tipología urbana. Por lo que el objetivo principal de esta investigación y tesis de Maestría es investigar nuevas formas de habitar la vivienda individual proponiendo alternativas a la vivienda*

## UNIDAD | MORFOLOGÍA Y COMUNICACIÓN

*atrapada entre edificios con los instrumentos de la morfología y el proyecto arquitectónico.*

*Palabras clave: vivienda, medianeras, habitar, segregación, sociedad*

## Hipótesis Social-Urbana

El aumento de densidad edilicia hace colapsar los servicios de los edificios y de transporte urbano volviendo cada vez más difícil la convivencia social en la Ciudad de Buenos Aires. El paradigma social-urbano de dar la posibilidad a que más personas puedan vivir en la ciudad se enfrenta a una crisis pero sigue sustentado por la creciente incapacidad de las personas a acceder a la vivienda propia por el incremento constante de sus precios. Lo que era una zona barrial de casas bajas tiende a desaparecer de forma constante y progresiva. Amparados en el Art. 4.10 del Código de Planeamiento Urbano bajo el nombre técnico de Completamiento de Tejido, que sorteaba el control morfológico del FOT, se puede enrasar a los perfiles de los edificios linderos provocando que una vivienda individual de bajo FOT tenga un incremento exponencial en el valor de su terreno. Por lo que sus dueños, ahogados entre edificios elevados y habituados a vivir en una casa, suelen vender e irse a vivir a barrios suburbanos más bajos o, por seguridad ante todo y por su nuevo nivel económico, a barrios o urbanizaciones cerradas. Lamentable fenómeno de islas de ricos rodeados de marginalidad que no para de aumentar en la periferia urbana. Cabe añadir que las ofertas inmobiliarias del habitar urbanas son muy pobres y que las personas que están acostumbradas o desean vivir en una vivienda individual no aceptan vivir en departamentos de torres de lujo sin importar las comodidades ofrecidas. La hipótesis social de la tesis se basa en que si hay posibilidades de mejorar como sociedad es viviendo juntos en la ciudad evitando esta segregación de clases que altera la estructura social que nos sustenta. Entonces se plantea un intercambio. A la clase alta, los ricos, burguesía u oligarquía se les ofrece nuevas propuestas de vivienda individual en la Ciudad para evitar su éxodo porque de lo contrario perdemos todos. Ellos pierden contacto con la vida real en su gueto de ricos y la clase media pierde los recursos económicos y atención necesarios que los ricos aportan a la ciudad. Por lo que se les debe ofrecer viviendas competitivas con las de los barrios cerrados y satisfacer sus demandas básicas de luz, verde, privacidad y seguridad, pero imponiéndoles a la vez debe devolver al barrio porosidades verdes que discontinúen la hermética y densa muralla de edificios predominante. Socialmente se da un trueque en el que al rico se le da un lugar de privilegio entre la clase media, con status moral, a cambio de disminuir la densidad edilicia y elevar con esa ausencia edilicia la calidad de vida del resto.

## Nuevas formas de habitar

Dentro y amparados por las mismas normas legales, las nuevas formas de habitar de la vivienda individual urbana deben realizarse entre medianeras con el fin de reemplazar con un marco poroso la densidad de un edificio típico. Para cumplir los

## UNIDAD | MORFOLOGÍA Y COMUNICACIÓN

objetivos básicos demandados de luz, verde, privacidad y seguridad se determinan tres puntos básicos en común para desarrollar la sistemática de las diversas configuraciones de la nueva vivienda individual (Figura 1)

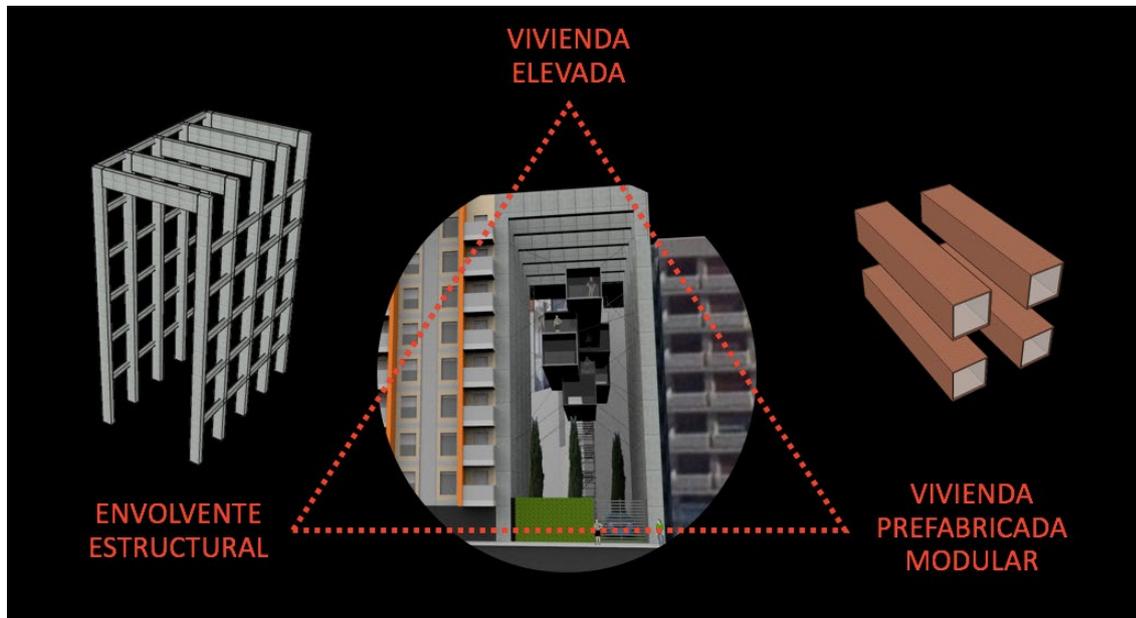


Figura 1

De forma natural la vivienda individual urbana ahogada entre edificios se aliviana y eleva en un esfuerzo por sobrevivir en busca de luz, privacidad y seguridad, soportada por una envoltente estructural.

La envoltente estructura acompaña los límites físicos que las leyes imponen. Se materializa la silueta del edificio ausente que hace las veces de estructura a las diversas configuraciones de vivienda elevadas reconstruyendo parcialmente el tejido urbano.

La vivienda prefabricada industrial de forma modular y liviana permite la rápida y programada instalación en altura de cualquiera de las diversas configuraciones sistemáticas evitando obras extensas in situ (Figura 2)



Figura 2

Los tres puntos anteriores posibilitan el objetivo 'ideal' de lograr una PB libre verde, jardines verticales en las medianeras y terrazas jardín, devolviendo al barrio marcos de porosidades verdes que discontinúen la densidad de las murallas herméticas de edificios y restableciendo esa relación de inmediatez casa-jardín perdida al elevarse la vivienda.

La envoltente estructural cumple diversas funciones de manera simultánea que caben destacar: es el soporte estructural de la vivienda elevada; es una sucesión de pórticos arriostrados; es la reconstrucción parcial del tejido urbano; es el límite físico de la Ley; es el marco de la silueta del edificio ausente; es el porcentaje necesario de absurdo y es el contenedor de la sistemática de viviendas.

### Generación sistemática

Los tres puntos de la nueva vivienda individual son un recurso para sistematizar y poder analizar las distintas alternativas del habitar entre edificios de viviendas colectivas.

Se establecen los espacios conceptuales arquitectónicos que desarrollan la sistemática generativa de configuraciones de vivienda (Figura 3) determinado por la envoltente, los módulos habitables y las conexiones principales y secundarias.



Figura 3

El área de operaciones de la envolvente (Figura 3) es donde se generan las diversas formas de habitar según diversas variables que determinan las configuraciones.

Las variables se agrupan en tres grandes grupos: de terreno y contexto, de uso y función, y las morfológicas. Se dividen a su vez en fijas y dinámicas, por ejemplo, la orientación solar del terreno y altura de los edificios linderos son variables siempre fijas que determinan a las variables morfológicas compositivas de las configuraciones y a las funcionales, ya que debe llegar la luz a PB por ejemplo. A su vez, las variables funcionales, como por ejemplo la necesidad de establecer tantos metros cuadrados de terraza por cada nivel de vivienda para compensar la relación perdida con el jardín, determinan a las morfológicas. Las variables morfológicas, que parecen quedar relegadas a cumplir las necesidades de las contextuales y las funcionales, son las que engloban a priori de forma conceptual los grandes tipos de configuraciones como se puede ver a modo de ejemplo de posibles organizaciones (Figura 4), en este caso de módulos longitudinales, superpuestos, de forma continua, de contactaciones por cara y arista y manera rigurosa.

UNIDAD | MORFOLOGÍA Y COMUNICACIÓN

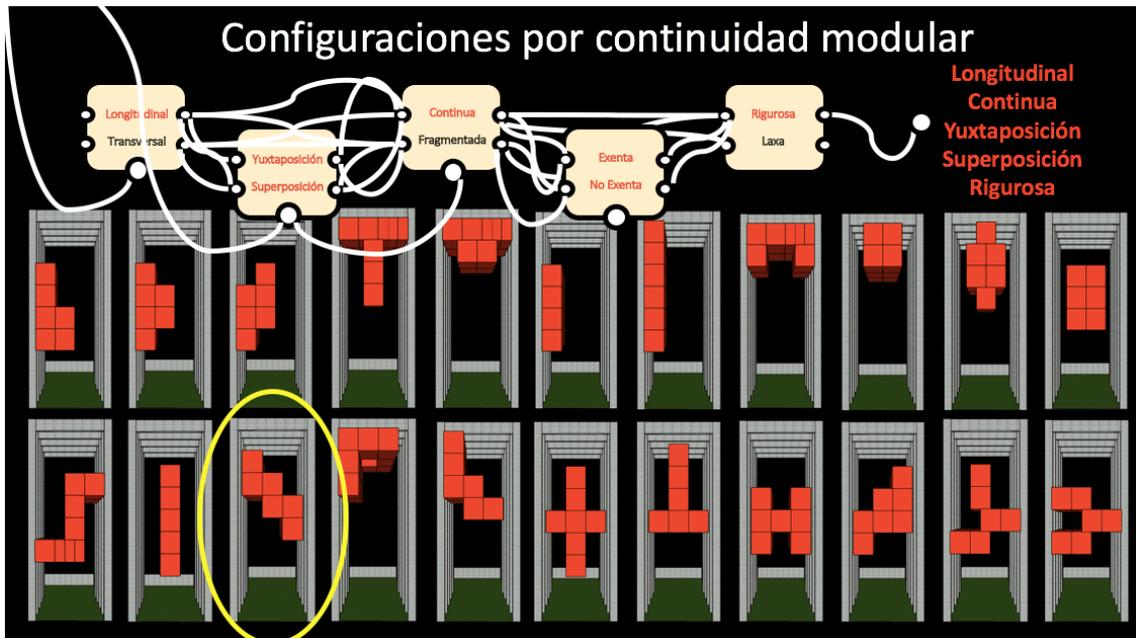


Figura 4

Las variables funcionales, las normativas de accesibilidad por ejemplo, dividen a las viviendas en otros dos grandes grupos, ya que por código se puede acceder por escalera principal a una vivienda hasta tres pisos o nueve metros de altura, y dentro de la vivienda otros tres pisos de desarrollo vertical. Si este límite normativo fuera superado ya requeriría de un ascensor. Por lo que podríamos hablar de viviendas por escalera y de viviendas por ascensor o edificios vivienda, como por ejemplo (Figura 5)

Las combinaciones de las variables son ilimitadas pero sus instancias significativas como nuevas formas de habitar pueden investigarse, determinarse, organizarse y valorarse en primera instancia en esta matriz 3D de forma conceptual como organización morfológica, y luego de forma funcional como vivienda y proyecto arquitectónico, lo que constituye el propósito de esta tesis y el extenso camino por investigar.

UNIDAD | MORFOLOGÍA Y COMUNICACIÓN



Figura 5