

# Habitar Buenos Aires.

## Las manzanas, los lotes y las casas

JUAN MANUEL BORTHAGARAY (COMP.) (2009).  
 BUENOS AIRES: SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS  
 Y CONSEJO PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y  
 URBANISMO.

Un libro excelente sobre las diferentes maneras de habitar y hacer una ciudad tan ciudad como es Buenos Aires.

El libro reúne a un número muy significativo de investigadores e investigadoras, muchos de los cuales son profesores en la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Buenos Aires. Pero tal vez lo más significativo es que esta reunión de expertos no es producto del azar, sino del enorme poder de convocatoria de Juan Manuel Borthagaray, quien se ha ganado ese lugar debido a una larga y sólida trayectoria como constructor de la ciudad y como investigador y pensador.

Borthagaray nos dice en la Introducción que este proyecto nació de una pregunta aparentemente simple: “¿A fin de cuentas, de que están hechas las ciudades? Y me respondí: en muy apreciable medida, de casas”. Para dar respuesta a ésta y tantas otras preguntas que le surgieron al autor a lo largo de su trabajo como funcionario público, conferencista y docente, convocó a muchos y muchas que “sí sabían” y que lo rodeaban. El resultado es un libro que desde diversas miradas da cuenta de esas casas que conforman 62% del volumen edificado de Buenos Aires.

El libro está conformado por 16 textos, una introducción (de Juan Manuel Borthagaray) y un prefacio escrito por Daniel Silberfaden, presidente de la Sociedad Central de Arquitectos. Intentaré hacer un relato lo más sintético posible de cada uno de los trabajos, más con la intención de in-

vitir a su lectura, que como una disección. Desafortunadamente es imposible en la extensión de una reseña hablar de cada uno de los autores y autoras y les pido a todos me disculpen. El libro está armado de tal manera que cada apartado incluye una síntesis de sus campos de especialidad.

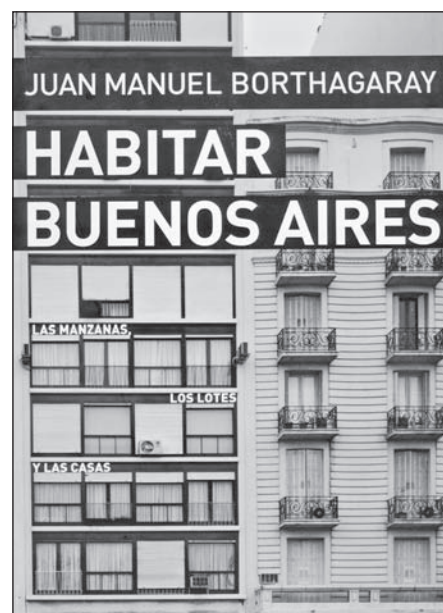
Qué mejor inicio de un libro sobre Buenos Aires que el texto “La ciudad dibujada. Las particiones” de Alberto de Paula, una autoridad sobre la historia de las ciudades latinoamericanas y cuya partida seguimos lamentando.

Este texto es una lectura cuidadosa de la ciudad imaginada por Juan de Garay y de su relación con el enorme territorio ocupado entonces por la Nueva Galicia, Nueva Toledo y Nueva Andalucía, realizada a partir de fuentes cartográficas.

De Paula analiza cuidadosamente la ocupación del territorio, la creación de un sistema de ciudades y de los grandes caminos que lo sustentan, para ocuparse detalladamente de la selección del sitio fundacional, de las características de la traza de Buenos Aires, realizada por Juan de Garay, y de las primeras ordenanzas y su impacto sobre lo que será la ciudad. Una visión totalizadora, documentada y analítica que nos ayuda a entender mejor cada uno de los temas tratados a lo largo del libro.

En “La ciudad construida. La ciudad de los patios”, Rodolfo Giunta y María Rosa Garamondés afirman que:

A partir de mediados del siglo XIX se produjo, en las viviendas particulares de Buenos Aires,



una diferenciación clara entre la vivienda tradicional y la moderna.

Techos planos, elevación de su altura hasta alcanzar dos o tres niveles, reducción de los frentes de lote y la especialización comercial del centro que desplaza la residencia a la periferia. El resultado, según los autores, sería la “ruptura de la homogeneidad” que había caracterizado a Buenos Aires como “Ciudad Elegante”.

Se hace un breve repaso sobre la historia de la ciudad española de los Habsburgos, la ciudad ilustrada de los Borbones y la expansión de la ciudad sobre el ejido, deteniéndose en las características de la vivienda colonial porteña, de la cual se hace una descripción detallada a partir de fuentes documentales y relatos de viajeros. Se aborda también el tema del crecimiento de la ciudad y los cambios en la vivienda y en los patrones de ocupación del suelo urbano y suburbano, así como las diferentes interpretaciones sobre la vivienda moderna y la tradicional. Un trabajo excelentemente bien documentado.

Juan Manuel Borthagaray, en “Un cambio copernicano”, nos dice que

a partir de 1880, cambiaron el espacio doméstico y urbano, las costumbres, la vestimenta, la dieta, la cosmética, y hasta la manera de llevar el cuerpo, lo gestual,

así como la tradicional casona de tres patios empieza a ser sustituida por nuevos modelos de casa por la alta burguesía porteña. Para

documentar esta transformación, el autor compara dos ejemplos significativos en la ciudad: las “moradas” del general Bartolomé Mitre (fundador del diario *La Nación* en 1870, Gobernador de Buenos Aires y Presidente de la República) y la del doctor José C. Paz (fundador del diario *La Prensa*, 1869).

La Casa Mitre (hoy Museo Mitre) es una casa tradicional de tres patios y un solo nivel, insertada en el tejido tradicional, que el general Mitre renta a partir de 1868. Por otro lado, el Palacio Paz (1902-1914, hoy sede del Círculo Militar) es un palacio localizado frente a la Plaza San Martín, uno de los nuevos espacios abiertos en la ciudad. Mientras en el primer caso se trata de una casona que ha pasado por diversos propietarios y cambios, la segunda es un proyecto nuevo realizado por profesionales (el proyecto es del arquitecto francés Louis Sortais, y la construcción de los arquitectos argentinos Carlos Agote y Alberto Gainza, autores del edificio del diario *La Prensa*, en Avenida de Mayo). El autor hace una descripción detallada de la localización, la planta y los usos de los espacios interiores, también nos proporciona una interpretación de los significados de estas dos maneras de proyectar y vivir una casa.

En “Palacios, palacetes, grandes residencias”, de Lucia E. Calcan, Marta E. Feijoo y Juan Manuel Borthagaray, se aborda una temática similar a la anterior, buscando caracterizar un fenómeno. Los autores dicen que la nueva burguesía con grandes recursos económicos “buscó diferenciarse copiando el estilo de vida de la burguesía francesa”, lo que significó el abandono de la tradición hispana y la sencillez republicana.

El texto se enfoca en la ciudad, en particular de dos espacios públicos: la Plaza San Martín y la Avenida Alvear, en tanto permiten ampliar la perspectiva frente a los nuevos palacios. En torno de estos dos espacios, nuevos en la ciudad, se analizan casos que ejemplifican los “palacios”, “palacetes” y “grandes residencias”. Sobre la Plaza San Martín: el Palacio Anchorena-Castellanos (hoy Palacio San Martín, sede del Ministerio de Relaciones Exteriores), proyectado por el arquitecto Alejandro Christophersen (1905-1909) y el Palacio Paz, ya mencionado. Vinculados a la Avenida Alvear, se analizan el Palacio Errázuriz-Alvear (hoy Museo de Artes Decorativas), del arquitecto francés Rene Sergent (1911-1918) y la Residencia

Acevedo-Anchorena (hoy residencia del embajador de Arabia Saudita), proyecto de Anchorena.

Los autores(as) explican que los palacios construidos fueron pocos en la ciudad, debido a que exigían de grandes terrenos (escasos en la ciudad) y un gran capital para construirlos y mantener el nivel de vida que éstos suponían. De ellos, los pocos que permanecen se mantienen debido a que cambiaron a un uso público o diplomático.

Alberto Belucci y Hugo Pontoriero, en “Petit-Hôtel: hacia una definición tipológica”, abundan sobre una tipología que habrá de contribuir a la identidad del barrio Norte porteño, pero también en ciudades como Córdoba, Mendoza y Rosario.

El periodo característico del *petit-hôtel*, de acuerdo con los autores, se sitúa entre 1890 y 1920 en el caso de Buenos Aires. Se trata de un modelo de casa que, tratando de responder a los nuevos lenguajes y esquemas compositivos, se localiza en terrenos entre medianeras, más pequeños que el *Grand-hôtel* y los palacios, y aloja a una población con fortunas menores. Más allá de los rasgos estilísticos, en el *petit-hôtel* los tradicionales cuartos en hilera son sustituidos por un esquema “en racimo”, con ambientes de funciones más específicas que se localizan alrededor de la escalera principal. En general esta tipología se eleva en cuatro plantas: semisótano (de instalaciones y servicios), planta baja noble, primer piso de uso familiar y entretecho (para la servidumbre). En el texto encontramos una descripción detallada de los espacios y usos por planta y de la introducción de adelantos tecnológicos en baños y cocinas, calefacción, instalaciones hidráulicas y sanitarias en los interiores de las casas.

Desafortunadamente, la mayoría de estas casas han sido demolidas o alteradas, a diferencia de sus hermanos mayores: los palacios, por lo que la investigación que soporta este trabajo debió realizarse a partir de planos y registros fotográficos, pero también de la literatura y “memorias testimoniales”.

El trabajo de Gustavo A. Brandariz, “Habitar fuera del centro: quintas, caserones y villas (la ilusión de lo verde)”, apunta a las raíces de un fenómeno que sigue presentándose en la actualidad tanto en Buenos Aires, como en muchas otras ciudades del continente: La voluntad de vivir “fuera” del centro. No se trata del conocido esquema

de la expulsión, de la falta de oportunidades o recursos económicos para habitar el centro, o de la simple especulación sobre el suelo, sino de una voluntad y maneras nuevas de asumir la vida privada y de vivir la ciudad, que para el autor constituye un fenómeno propio del siglo XIX, aunque se inicia años atrás.

Es un intento interesante de historiar la periferia suburbana de Buenos Aires que lleva al autor a repasar la estructura fundacional de la ciudad, “Un proyecto con centro, periferia, campos, rutas y puerto”, hasta llegar a la actualidad. Se recurre, para ello, al estudio de fuentes que permiten reconstruir las tipologías más significativas de este tipo de casas: relación con la naturaleza, localización en el terreno, esquemas, usos de los espacios, formas de vida. El capítulo se cierra con una reflexión sobre los *Country*, que tuvieron su auge a finales del siglo XX e inicios del XXI, hasta llegar a la actualidad del “barrio cerrado vertical”, que aún enclavado en zonas urbanas parece ignorarlas, un fenómeno presente también en nuestra Ciudad de México.

Nuestro amigo Jorge Ramos de Dios, manteniendo una línea de trabajo de largos años, se ocupa de los inmigrantes y sus formas de habitar. “Habitan los inmigrantes” es un recuento pormenorizado de conventillos, casas de pensión y departamentos baratos, en donde se concentraron los inmigrantes que llegaron, en diferentes momentos, a Buenos Aires.

Ramos de Dios nos relata cómo la llegada de los inmigrantes coincidió con el desplazamiento de la burguesía hacia el norte y la periferia de la ciudad, y con el aumento de trabajadores en el centro debido a la emigración de los grandes propietarios, y con la generación de trabajo debido a la reconversión del área central de la ciudad.

Se hace una identificación de las diferentes tipologías de vivienda en que coexistieron inmigrantes de países variados con inmigrantes provenientes del interior del país, deteniéndose en el caso del “Conventillo” o “casa de inquilinato”. El autor nos habla de dos tipos básicos: los de “reciclado” y los de nuevo diseño. Los primeros son producto de la adaptación de casas chorizo o casonas abandonadas, mientras que los segundos, fueron edificados por especuladores urbanos. El esquema más común entre estos últimos es el de habitaciones de

4 x 4 metros (una familia en cada una de ellas), localizadas alrededor de un espacio abierto central y común (con lavaderos y sanitarios agrupados en batería) y de una o dos plantas.

Ramos de Dios nos dice que el conventillo es, más que una simple tipología, “una construcción cultural”. Fue un espacio para el intercambio cultural, la convivencia, la aculturación y la lucha, y de él surgieron expresiones propias en la literatura, la poesía, la música (la milonga y el tango), el lenguaje, el teatro, la historieta y las artes plásticas.

“La casa chorizo”, de Aquilino González Podestá, se ocupa de una modalidad habitacional que jugó un papel muy importante en la definición de la morfología de Buenos Aires. Se trata de una tipología que aparece en el último cuarto del XIX, insertándose sabiamente dentro de la lotificación menuda de diez varas de frente y fondos variables que caracteriza la ciudad trazada por de Garay. Lo que caracterizaría a esta casa, nos dice González Podestá, es que su crecimiento y extensión final dependerá básicamente de las posibilidades económicas de sus inquilinos, aunque, insiste, más allá de las diferencias, la casa chorizo presenta siempre un mismo contenido.

El esquema es el de una sucesión de cuartos cargados sobre uno de los linderos y un patio lateral, un zaguán de acceso desde la calle, un vestíbulo interior y, si los recursos lo permiten, un corredor cubierto al costado de los cuartos. En algunos casos, si es que el fondo del predio lo permite, aparece al frente un pequeño jardín con un gran árbol y, al fondo, un jardín interior. La casa chorizo está más cercana a la casa porteña de tres patios que al *petit-hôtel*. Su desarrollo es lineal y no compacto y en su versión original mantiene, como aquella, un nivel de altura hacia la calle.

El autor nos dice que tras una “etapa de inquilinato”, las ansias de progreso instalaron en la mente de los inmigrantes “la idea de la casa propia”, y la casa chorizo fue una alternativa a la propiedad de la vivienda para muchos estratos sociales.

Si la casa chorizo fue una que se repitió a lo largo de las calles otorgando identidad a los barrios porteños, los departamentos son quienes terminaron por dar la escala actual a Buenos Aires. Y es de esto que se ocupa Juan Manuel Borthagaray en este excelente apartado.

Buenos Aires, como tantas otras ciudades latinoamericanas, se expandió, pero creció también por medio de la densificación y es dentro de este último fenómeno que aparecen las “Casas de departamentos”, una tipología aceptada y demandada por las familias de clase media o media alta. Tal vez lo que define mejor esta alterativa habitacional es que se localiza cerca del centro de la ciudad, lo que permite a sus inquilinos disfrutar de la vida moderna, responde a las expectativas de una manera diferente de habitar y a la transformación del rol de la mujer dentro de la familia y de la sociedad en transformación.

A manera de revalorización de esta tipología, el autor la compara con las “torres” de departamentos que se elevaron hasta alcanzar, en una primera etapa, los diez niveles, alterando radicalmente la escala y la habitabilidad de la calle; el *Country*, opción extraurbana que rechaza la ciudad y lo que él llama un nuevo fenómeno de “reurbanización”, representado por “torres altísimas” que prescinden de su entorno.

“El revés de la trama” resulta un título por demás sugerente a través del cual Roldando H. Schere nos sumerge en el tema de los “pasajes” que se fueron entretejiendo en la trama de la ciudad. Se trata de esos conjuntos de vivienda colectiva caracterizados por agruparse en torno de una calle interior “a cielo abierto” y fachadas continuas, tanto hacia la calle como hacia el interior del predio, que irrumpen en Buenos Aires a finales del siglo XIX y que mantuvieron su vigencia durante un poco más de 30 años, de manera similar a lo ocurrido en nuestra Ciudad de México. Se trata de conjuntos proyectados por profesionales que, según el autor, funcionan como un nexo entre la arquitectura “popular” y la arquitectura “culto” y que aparecieron en muy diversos lugares de la ciudad de entonces.

Complemento indispensable de esta tipología, al hablar de Buenos Aires, son las galerías o pasajes comerciales, extensiones de la acera que nos introducen por los edificios y las manzanas, enriqueciendo el transitar. El autor se ocupa de ellas, tomando como ejemplo Galerías Pacífico (1888), Galerías Güemes (1915) y el Pasaje Barolo (1919); maneras diferentes de consumir, sí, pero también maneras diferentes de recorrer la ciudad.

El artículo se complementa con ejemplos que tampoco extienden la ciudad, pero que contribuyeron a su transformación: los barrios obreros y la “actualización de la ciudad” por medio de los *boulevards* y las diagonales.

Fernando Diez, en el seguimiento que hace sobre lo ocurre en Buenos Aires con su arquitectura en vinculación con la evolución de la ciudad, nos ofrece ahora un estudio detallado sobre las “Normas y formas: regulación y tipología de Buenos Aires”.

Diez identifica cuatro periodos en la evolución del tejido urbano: (a) Hasta finales del XIX; una época de expansión de la retícula y densificación horizontal. (b) Hasta 1944, de densificación vertical y sustitución edilicia; una etapa en que para el autor la ciudad es un “Laboratorio tipológico” a pesar de las regulaciones restrictivas. (c) Entre 1944 y la última década del XX, caracterizada por los intentos de dirigir el proceso de densificación y el paso a regulaciones “postulativas” que marcan lo que debe hacerse, y no lo que no debe hacerse, pero también de generación de “modelos” y de ruptura de la imagen urbana tradicional; una etapa en donde se puso poca atención en las preexistencias. (d) Desde mediados de los noventa a la actualidad, en donde el autor identifica un intento por corregir las dificultades de las reglamentaciones anteriores, por transitar de la ciudad ideal a la ciudad posible, en donde se trata más del “completamiento urbano” que de la renovación urbana y en donde adquiere presencia el valor del patrimonio edificado.

Como ya mencionamos, un trabajo que busca relacionar el mundo de las ordenanzas con sus resultados en la esfera de la realidad edificada.

Ocupándose también de esta escala de la totalidad urbana, Alfonso Corona Martínez escribe “Sobre el paisaje urbano de Buenos Aires”, en lo que interpretamos como una llamada a releer, desde una mirada diferente, la historia particular de nuestras ciudades.

Alfonso Corona recalca que en el caso de Buenos Aires la perspectiva barroca de remates es excepcional, tan excepcional como la presencia de monumentos que terminan integrándose a la lógica general de la cuadrícula original. En el caso de Buenos Aires la unidad del paisaje estaría otorgada por

“la cuadra”, más que por los monumentos excepcionales.

En la lectura que hace Corona de la ciudad coincide con otros autores en que el paisaje urbano resultante “parece más un campo de batalla entre proyectos de ciudad contradictorios”. Un paisaje urbano conformado por edificios que no sólo polemizan entre sí o se ignoran, sino que proponen ciudades diferentes y contrapuestas. Una lectura de la ciudad que centra su atención en los tiempos cortos, que lleva al autor a afirmar que “Los lugares de nuestra ciudad duran sólo una generación” y que persisten sólo cuando se les “renueva el contrato”. Una renovación que sucede cuando se promueve socialmente, cuando se les amplía de su rol barrial a uno metropolitano o cuando su posición estratégica los hace etapas inevitables de los grandes recorridos urbanos.

El tema del paisaje urbano no se restringe a los tópicos convencionales. El autor, a manera de un *zoom*, se introduce en temas como el origen y la unidad del paisaje urbano porteño y en los exteriores e interiores de la arquitectura que conforma el paisaje. En este acercamiento Alfonso Corona incursiona en el detalle, observando tanto la Avenida de Mayo como los barrios alejados del centro.

A continuación encontramos tres textos que responden a una de las preguntas planteadas inicialmente por Juan Manuel Borthagaray sobre el tema de la llamada vivienda de interés social en tanto solución a la necesidad de una casa y una vida dignas.

En primero de ellos es “Vivienda de interés social: ¿casas para la gente?”, de Alicia Gerscovich, Jorge Tellechea, Andrés Maidana Legal y Oscar Lagües Obregón, quienes afirman que: “Si la vivienda y el urbanismo fueran temas de discusión popular y de la plataforma política, el juego de los actores de esta escena decisiva sería más equilibrado”.

Los autores emprenden una breve historia de la construcción de viviendas populares con fondos públicos a partir de ejemplos paradigmáticos, con la intención de rescatar las “buenas prácticas” como ejemplos posibles de replicar. Se identifican hitos en esta historia particular que arranca para los autores a finales del siglo XIX y nos acercan hasta la situación de la vivienda social en la actualidad. Un apartado de enorme valor son las 17 fichas de ejemplos rescatados y analizados, en las cuales aparece

información sobre: localización, número de viviendas y tipo, fechas de construcción, tipo de gestión, zonificación, situación actual de satisfacción, estado (conservación y modificaciones), económica (estigma de la vivienda social) y una serie de imágenes fotográficas o tomadas de *Google*. Un material que en sí mismo justifica la inclusión del texto en este libro.

El segundo texto de esta serie, “Habitar en la vivienda social en Buenos Aires, 1905/2002”, de Renée Dunowicz y Teresa Boselli, es también un repaso sobre la historia de la vivienda social en el siglo XX, sólo que en este caso con la finalidad de analizar la actuación del sector público y privado (organizaciones privadas sin fines del lucro), en la construcción del parque habitacional en Buenos Aires.

Se inicia con un repaso sobre la acción del sector público que incluye desde los “barrios de vivienda individual” y las “casas colectivas”, hasta la creación del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) que ofrece financiamiento, a crédito, destinado a la refacción y/o acondicionamiento de la vivienda existente, pasando por el surgimiento del “monoblock”, el “Conjunto habitacional”, “departamento en propiedad horizontal” y la autogestión, la autoconstrucción asistida y la vivienda progresiva (o vivienda semilla). En este recorrido se hace hincapié en el papel jugado por la Cooperativa El Hogar Obrero, institución privada sin fines de lucro que cierra su tarea a inicios de la década de los años noventa.

El tema de la vivienda social se cierra con el artículo “Buena práctica en hábitat social. El conjunto Monteagudo del MTL”, desarrollado por Alicia Gerscovich y Jorge Tellechea, con la colaboración de Andrés Maidana Legal y Oscar Lagües Obregón, que da cuenta de una experiencia de organización colectiva. Se trata de documentar una experiencia de “participación de organizaciones sociales, cuerpos técnicos al servicio de un proyecto social y de un Estado que posibilitó el marco normativo para la participación de nuevos actores en la construcción de una ciudad más inclusiva”. Para ello se realizan una serie de entrevistas a fondo con los actores: el IVC (Instituto de Vivienda de la Ciudad), el MTL (Movimiento Territorial de Liberación) y el arquitecto Juan Pfeifer, del estudio Pfeifer-Zurdo (au-

tor del proyecto y la codirección de la obra).

El conjunto Monteagudo se edifica, entre 2004 y 2007, en el terreno ocupado por una serie de galpones inhabilitados de una fábrica de pintura. La superficie del terreno es de 14 400 m<sup>2</sup>, de los cuales 22 000 m<sup>2</sup> son cubiertos. El proyecto comprendió la edificación de 326 viviendas (152 de un dormitorio; 138 de dos; y 36 de tres) y el conjunto cuenta con jardín maternal, 10 locales comerciales, salón de usos múltiples, estación de radio y plaza.

Las entrevistas se complementan con la visita al sitio, después de que ha sido habitado durante dos años. Un trabajo que se inscribe en la idea original del compilador de rescatar experiencias que satisfacen la demanda de vivienda existente, proporcionando alternativas dignas de vida.

El libro se cierra con un artículo muy breve, “Un homenaje a la manzana porteña en Puerto Madero”, en el cual Juan Manuel Borthagaray pasa revista a una experiencia reciente, la urbanización del Área Antiguo Puerto Madero y, en particular, al desarrollo de su sector este.

El propósito es la valoración de una experiencia surgida de una visión amplia de la ciudad y de su historia, producto de un concurso público. En particular, el autor centra su análisis en la manera en que los proyectistas retomaron y reinterpretaron la manzana característica de la ciudad, para el desarrollo de un área que ha pasado a formar parte de la vida de la ciudad.

El libro que reseñamos nos ofrece una visión muy completa y rica de Buenos Aires. Es casi una secuencia cinematográfica que nos acerca y aleja con el fin de evitar que nos perdamos en los detalles o en esa gigantesca totalidad urbana.

RODOLFO SANTA MARÍA  
MÉTODOS Y SISTEMAS  
UAM XOCHIMILCO  
rsgonzal@correo.xoc.uam.mx