

Universidad de Belgrano

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera acreditada por:

UNIVERSIDAD DE
Belgrano
BUENOS AIRES - ARGENTINA

CONEAU
Comisión Nacional de Evaluación y Acreditación Universitaria
MINISTERIO DE EDUCACIÓN REPÚBLICA ARGENTINA



REINTERPRETAR EL VACÍO: LA ARQUITECTURA COMO ESTRATEGIA PARA REACTIVAR LA VIDA COLECTIVA

Proyecto de intervención en el conjunto residencial Las Mil Casitas, Liniers, Buenos Aires.

JULIETA AUSLENDER

Matrícula: 22855 - ID: 000-17-2766

Fecha: Julio de 2026

Buenos Aires – Argentina

Tutores:

Guillermo Cristofani

Rocío Fortín Murga

Pilar Iturralde

Firma Alumna:

Índice

Agradecimientos.....	3
Abstract.....	4
Introducción.....	5
Planteo del caso problema	5
Estado del arte	6
Experimentación proyectual: el collage como herramienta	10
Marco Teórico	11
Conclusiones Teóricas	16
Metodología de trabajo.....	17
El proyecto	18
Análisis de sitio	18
Memoria descriptiva	21
Programa de necesidades.....	25
Fichas Síntesis.....	28
Componente 1: ESCALA URBANA-FIELD CONDITION.....	31
Campo de relaciones y superposición de nuevas capas sobre el tejido existente ...	31
Referentes.....	36
Lámina de Aplicación	39
Componente 2: SISTEMA - INFRAESTRUCTURA HABITABLE	40
Infraestructura habitable y red de conexiones	40
Referentes.....	45
Lámina de aplicación.....	48
Componente 3: EXPERIENCIA DEL HABITAR - RECONSTRUCCIÓN DEL VACÍO.....	49
Espacios intermedios y secuencia de encuentro	49
Referentes.....	54
Lamina de aplicación.....	57
Conclusiones	58
Bibliografía.....	60
Anexos.....	62

Agradecimientos

Quiero expresar mi agradecimiento a todas aquellas personas que me acompañaron a lo largo de este proceso y que, de distintas maneras, hicieron posible la realización de este trabajo.

En primer lugar, agradezco a mi familia por su apoyo, su paciencia y por estar presentes durante toda mi formación universitaria. Su acompañamiento fue fundamental para llegar a esta instancia.

A mis profesores y directores de tesis, por su orientación, sus observaciones y el tiempo dedicado a acompañar el desarrollo de esta investigación.

A mis amigas de toda la vida, por estar siempre, por acompañarme durante estos años y por hacer este camino mucho más llevadero. Y por otro lado, a mis amigas con las que compartí la carrera. Especialmente, a Lara Shoffer e Inés Mujica, con quienes compartí el desarrollo del Trabajo Final de Carrera en 2025. Haber transitado juntas esa etapa hizo que el proceso de aprendizaje fuera aún más enriquecedor.

Y finalmente a Luca, mi novio, por estar y acompañarme incondicionalmente en este proceso.

Abstract

La presente investigación aborda la relación entre las transformaciones de los tejidos residenciales históricos y la posibilidad de reconfigurar las condiciones espaciales que sostienen la vida colectiva. El trabajo tiene como objetivo indagar de qué manera la reinterpretación contemporánea de la lógica espacial original, de estos tejidos, puede contribuir a reactivar relaciones de proximidad, encuentro y comunidad. Entendiendo el vacío como una condición activa, capaz de articular nuevas formas de habitar sin alterar la identidad ni la escala del conjunto urbano.

Los conceptos desarrollados a lo largo de la investigación se aplican al Trabajo Final de Carrera. Para tal fin se tomó como caso de estudio el barrio Las Mil Casitas, en Liniers, Buenos Aires. A partir de la incorporación de un sistema de circulaciones elevadas, espacios intermedios e infraestructura habitable, la propuesta plantea una estrategia de intervención basada en la continuidad, la reinterpretación y la superposición de nuevas capas sobre el tejido existente. De este modo, el proyecto busca reconstruir la dimensión colectiva del habitar, comprendiendo la arquitectura como una disciplina capaz de construir las condiciones espaciales que favorecen la vida colectiva en tejidos residenciales consolidados.

Introducción

Planteo del caso problema

El presente trabajo se desarrolla en el campo de la arquitectura y el urbanismo, abordando la relación entre las transformaciones del tejido residencial y la posibilidad de reconfigurar las condiciones espaciales que sostienen la vida colectiva. En particular, se centra en el caso del barrio Las Mil Casitas, en Liniers, un conjunto de vivienda que, a pesar de haber sido concebido bajo un criterio tipológico claro y una fuerte idea de comunidad, ha experimentado a lo largo del tiempo procesos de densificación que han alterado su configuración original.

Estas transformaciones, impulsadas principalmente por intervenciones individuales de sus habitantes, han derivado en la ocupación progresiva de los patios y espacios intermedios, afectando no solo la morfología del tejido sino también las dinámicas de vecindad que lo caracterizaban. En este contexto, el trabajo se propone indagar cómo es posible reinterpretar la concepción de la espacialidad original de un tejido residencial histórico en términos contemporáneos, para reactivar espacios de encuentro y comunidad sin alterar su identidad ni su escala.

Frente a esta situación, la investigación se propone responder la siguiente pregunta: ¿Cómo reinterpretar la espacialidad original de un tejido residencial histórico para reactivar la vida colectiva y los espacios de encuentro en términos contemporáneos, sin alterar su identidad ni su escala urbana?.

A partir de este interrogante, el trabajo reflexiona sobre la capacidad de la arquitectura para intervenir en tejidos residenciales consolidados, no desde una lógica de sustitución, sino mediante la incorporación de nuevas capas capaces de reconfigurar las dinámicas espaciales existentes.

En este sentido, el objetivo general consiste en demostrar que la incorporación de nuevas capas de circulación, encuentro y espacios intermedios constituye una estrategia proyectual capaz de reactivar la dimensión colectiva del habitar mediante la reinterpretación contemporánea de la organización espacial original del barrio.

Para alcanzar dicho objetivo, la investigación tiene como fin, en primer lugar, caracterizar las condiciones espaciales que estructuraban la vida comunitaria en la configuración original del barrio, identificando el rol de los patios, vacíos y espacios intermedios dentro de la organización del conjunto. Asimismo, busca analizar las transformaciones producidas por los procesos de densificación y su impacto sobre las relaciones espaciales y sociales que históricamente definieron la identidad del tejido. Finalmente, se propone examinar el potencial de distintas estrategias de intervención arquitectónica para reconfigurar estas dinámicas en el contexto

actual, explorando mecanismos capaces de recuperar condiciones de encuentro y proximidad sin recurrir a la demolición o sustitución del tejido existente.

Desde esta perspectiva, la hipótesis de trabajo sostiene que la recuperación de la estructura espacial original mediante una reinterpretación contemporánea, basada en la incorporación de nuevas capas de uso, promueve reactivar las relaciones de proximidad y la dimensión colectiva del habitar sin alterar la identidad ni la escala del conjunto.

En este marco, la relevancia de la presente investigación radica en la posibilidad de aportar nuevas miradas sobre la intervención en tejidos residenciales existentes, particularmente en contextos donde la densificación ha reducido las oportunidades de encuentro en planta baja. El trabajo se posiciona dentro de un enfoque que prioriza la transformación por sobre la sustitución, proponiendo estrategias capaces de actualizar las condiciones de habitabilidad sin recurrir a la demolición. Desde el campo de la arquitectura, esto implica repensar su rol como mediadora entre las condiciones heredadas y las necesidades contemporáneas, mientras que, desde una dimensión social, plantea la recuperación de la comunidad como un valor central del habitar.

Estado del arte

En las últimas décadas, la disciplina arquitectónica ha comenzado a replantear las estrategias tradicionales de intervención sobre conjuntos residenciales consolidados, desplazando el interés desde la sustitución del tejido existente hacia su transformación y reinterpretación. Frente a problemáticas como el deterioro de la vivienda social, la pérdida de espacios colectivos y las nuevas formas de habitar contemporáneo, numerosos proyectos han demostrado que la arquitectura puede intervenir sobre estructuras preexistentes incorporando nuevas capas espaciales capaces de actualizar sus condiciones de habitabilidad sin abandonar su identidad. En este contexto, el estado del arte permite reconocer una serie de experiencias que, desde distintas escalas y estrategias proyectuales, abordan problemáticas estrechamente vinculadas con la presente investigación.

Entre ellas, resulta especialmente significativa la rehabilitación del conjunto Grand Parc Bordeaux, desarrollada por Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal, Frédéric Druot y Christophe Hutin en Francia (2017). La intervención constituye uno de los referentes más importantes de la arquitectura contemporánea en materia de transformación de vivienda social existente, al proponer una alternativa a los procesos de renovación urbana basados en la demolición y reconstrucción de grandes conjuntos habitacionales. Lejos de considerar las torres como estructuras antiguas y desactualizadas, el proyecto reconoce el valor físico, social y urbano del conjunto y plantea su actualización mediante una intervención mínima pero profundamente transformadora. A través de la incorporación de jardines de invierno, terrazas y nuevas

envolventes, las viviendas aumentan significativamente su superficie, mejoran sus condiciones ambientales y amplían las posibilidades de uso cotidiano, sin desplazar a sus habitantes ni alterar la identidad del conjunto. La operación no consiste únicamente en mejorar el edificio desde un punto de vista técnico, sino en demostrar que la arquitectura puede transformar las condiciones del habitar trabajando desde la permanencia y no desde la sustitución. En este sentido, Grand Parc Bordeaux instala una nueva mirada sobre la rehabilitación arquitectónica, entendiendo que el proyecto contemporáneo puede construirse a partir de la reinterpretación de las estructuras existentes mediante la incorporación de nuevas capas espaciales.



Figura 1. Collage analítico de elaboración propia del proyecto **Grand Parc Bordeaux** (Lacaton & Vassal, Druot y Hutin, 2017). Imágenes utilizadas provenientes de ArchDaily.

En una línea de reflexión complementaria, el edificio La Borda, desarrollado por el colectivo Lacol en Barcelona (2018), representa una de las experiencias más relevantes de la vivienda cooperativa contemporánea en Europa. El proyecto surge dentro del proceso de recuperación del antiguo recinto industrial de Can Batlló y propone un modelo alternativo de acceso a la vivienda basado en la gestión cooperativa y la cesión de uso. Se entiende el habitar como una construcción colectiva antes que como una experiencia exclusivamente individual. Sin embargo, el principal aporte del proyecto no reside únicamente en su modelo organizativo, sino en la manera en que la arquitectura materializa esta forma de convivencia. La Borda cuestiona la organización tradicional de la vivienda colectiva, donde los espacios comunes suelen

reducirse a áreas de circulación, y propone una estructura en la que patios, galerías, terrazas, cocinas comunitarias, lavanderías y salas de uso compartido adquieren un rol protagónico dentro de la vida cotidiana. Estos espacios dejan de entenderse como ámbitos complementarios para convertirse en la infraestructura que sostiene la comunidad, favoreciendo encuentros espontáneos, formas de cooperación y vínculos entre habitantes. Del mismo modo, el proyecto incorpora una concepción flexible del habitar, ya que tanto el diseño arquitectónico como la gestión del edificio fueron desarrollados de manera participativa junto a sus futuros usuarios, permitiendo que la arquitectura evolucione junto con las necesidades de la comunidad. Desde esta perspectiva, La Borda evidencia una tendencia contemporánea que entiende la vivienda colectiva no como una suma de unidades privadas, sino como una red de interacciones espaciales donde la calidad del habitar depende, en gran medida, de los espacios compartidos y de las posibilidades de apropiación que estos ofrecen.

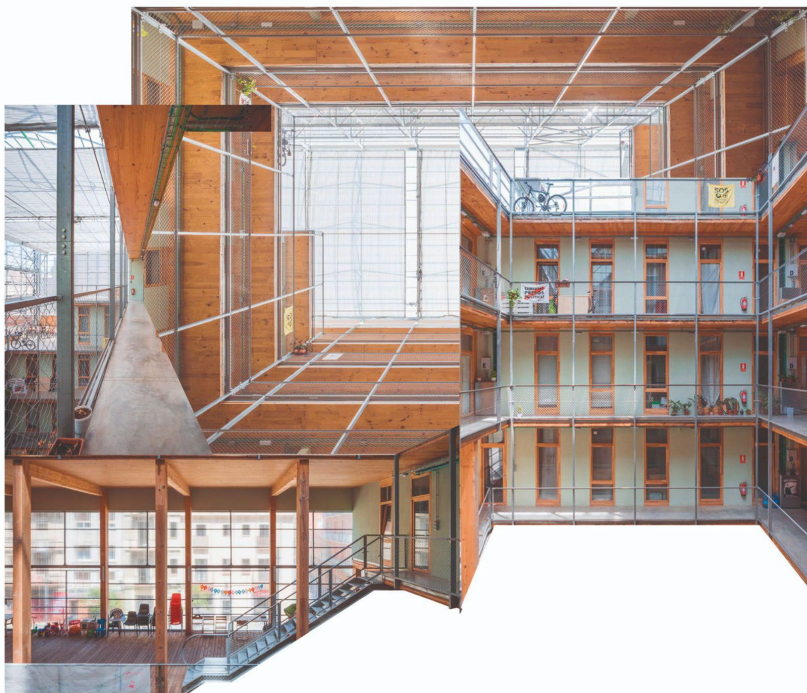


Figura 2. Collage analítico de elaboración propia del proyecto **La Borda** (Lacol, 2018). Imágenes utilizadas provenientes de ArchDaily.

Esta mirada encuentra continuidad en el conjunto Spreefeld – Cooperativa de Vivienda sobre el río Spree, desarrollado en Berlín por Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten y BARarchitekten (2014). Al igual que La Borda, el proyecto plantea una crítica a los modelos residenciales convencionales y propone una arquitectura orientada a fortalecer la dimensión colectiva del habitar. Sin embargo, su principal aporte consiste en la manera en que organiza una secuencia gradual entre los ámbitos privados y el espacio urbano mediante una compleja red de galerías abiertas, terrazas, patios, jardines, áreas de trabajo y zonas comunitarias que funcionan como verdaderos espacios intermedios. En Spreefeld, la circulación deja de cumplir

exclusivamente una función distributiva para transformarse en un lugar de permanencia, encuentro e intercambio cotidiano. El proyecto incorpora además tipologías residenciales diversas, entre ellas las *cluster apartments*, donde varias viviendas comparten determinados espacios domésticos, y los denominados *option rooms*, ámbitos flexibles capaces de adaptarse a las transformaciones futuras de la comunidad. Esta organización evidencia una concepción abierta de la arquitectura, donde el edificio no se entiende como una forma acabada, sino como una estructura preparada para admitir múltiples formas de apropiación y evolución en el tiempo. Al mismo tiempo, la decisión de mantener el borde del río abierto a la ciudad y de incorporar programas públicos en planta baja pone de manifiesto una voluntad de integrar la vida colectiva del conjunto con el tejido urbano circundante, ampliando la noción de comunidad más allá de los propios habitantes.



Figura 3. Collage analítico de elaboración propia del proyecto **Spreefeld Cooperativa de Vivienda sobre el río Spree** (Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten y BARarchitekten, 2014). Imágenes utilizadas provenientes de ArchDaily.

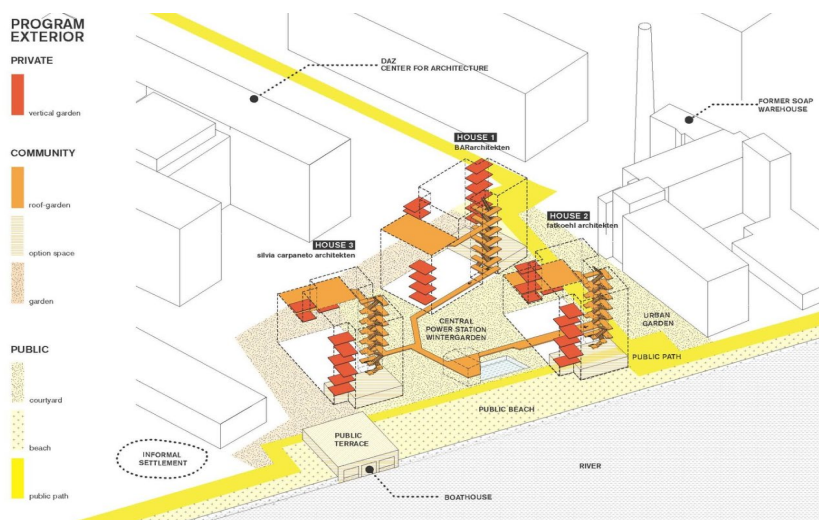


Figura 4. Axonometría del proyecto de **Spreefeld – Cooperativa de Vivienda sobre el río Spree** (Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten y BARarchitekten, 2014). Fuente: ArchDaily.

En conjunto, estas experiencias ponen de manifiesto un cambio de paradigma en la arquitectura contemporánea respecto a la intervención sobre el habitar colectivo. Si bien responden a contextos, programas y escalas diferentes, los tres proyectos comparten una postura disciplinar común: rechazan las lógicas de sustitución total, reconocen el valor de las estructuras existentes y entienden la arquitectura como una herramienta preparada para reconstruir dinámicas sociales mediante la transformación del espacio. La incorporación de nuevas capas sobre tejidos consolidados, la valorización de los espacios intermedios, la flexibilidad de las estructuras y la construcción de ámbitos compartidos aparecen como estrategias recurrentes para responder a las demandas contemporáneas del habitar. En este marco, la presente investigación se inscribe dentro de esta línea de pensamiento, proponiendo una intervención sobre el barrio Las Mil Casitas que, a través de la reinterpretación de su espacialidad original, busca reactivar la vida colectiva sin alterar la identidad ni la escala del tejido existente.

Experimentación proyectual: el collage como herramienta

En el marco del proceso proyectual desarrollado, el collage fue utilizado como una herramienta de exploración idónea para producir nuevas lecturas del tejido existente. Lejos de ser entendido como un recurso meramente representativo, el collage se plantea como un instrumento proyectual que habilita ensayar relaciones espaciales a partir de la superposición y el cruce de distintas lógicas.

A partir de esta técnica, la exploración proyectual incorporó referentes externos, principalmente proyectos y fragmentos de arquitecturas contemporáneas, sobre el tejido de Las Mil Casitas, generando una serie de composiciones que ponían en tensión la configuración original del barrio con nuevas posibilidades espaciales. Este procedimiento permitió desplazar la mirada desde una lectura estrictamente analítica hacia una instancia más experimental, donde el proyecto comienza a emerger como hipótesis.



Figura 5. Collages experimentales que investigan la reinterpretación contemporánea del tejido de Las Mil Casitas, incorporando nuevas capas de circulación y espacios de encuentro a partir del cruce con referentes externos. Fuente: elaboración propia.

El cruce entre el barrio y estos referentes no se dio de manera literal, sino como una operación de reinterpretación, donde ciertos elementos, como circulaciones, estructuras o espacios colectivos, eran insertados en el tejido existente para observar sus posibles efectos. De este modo, el collage funcionó como un campo de pruebas donde se ensayaron distintas configuraciones sin la necesidad de definir las completamente.

Este proceso permitió identificar una serie de dinámicas que no eran evidentes en el análisis inicial, particularmente en lo que respecta a la posibilidad de introducir nuevas capas dentro del tejido. En este sentido, comenzaron a aparecer ideas vinculadas a la circulación en altura, la generación de espacios intermedios y la reinterpretación del vacío como elemento activo del proyecto. Asimismo, el uso del collage favoreció una aproximación menos rígida al proyecto, permitiendo pensar en términos de sistemas abiertos e interacciones más que de objetos cerrados. Esta condición resultó fundamental para abordar un tejido consolidado como el de Las Mil Casitas, donde la intervención no puede plantearse como una operación total, sino como una serie de acciones que se insertan sobre lo existente.

Marco Teórico

El desarrollo del presente trabajo se apoya en una serie de conceptos teóricos que permiten establecer un vínculo directo entre la reflexión disciplinar y la propuesta proyectual.

Espacios intermedios y vida entre viviendas

Diversos autores han señalado la importancia de los espacios intermedios como soporte de la vida urbana y de las relaciones colectivas. En particular, Jan Gehl sostiene que la calidad del entorno construido no depende únicamente de los edificios, sino de las actividades que ocurren entre ellos, donde se desarrollan las interacciones sociales cotidianas (Gehl, 2010). Desde esta perspectiva, el espacio público y los ámbitos de transición adquieren un rol fundamental en la construcción de comunidad y en la posibilidad de permanencia, encuentro e intercambio entre habitantes. Como plantea el autor, “primero la vida, luego los espacios y finalmente los edificios; nunca al revés” (Gehl, 2010, p. 197), entendiendo que la arquitectura debe construirse a partir de las dinámicas humanas y no únicamente desde criterios formales.

En *Life Between Buildings*, Gehl desarrolla además una clasificación de las actividades que tienen lugar en el espacio urbano, distinguiendo entre actividades necesarias, opcionales y sociales. Mientras que las actividades necesarias, como desplazarse al trabajo o realizar tareas cotidianas, ocurren independientemente de la calidad del entorno, las actividades opcionales, como permanecer, caminar por placer o detenerse a observar, solo aparecen cuando las condiciones espaciales resultan favorables. A su vez, las actividades sociales surgen como consecuencia de las anteriores, produciéndose de manera espontánea cuando el espacio

ofrece oportunidades para el encuentro (Gehl, 2010). Desde esta perspectiva, la calidad del espacio urbano no se mide únicamente por su configuración física, sino por su capacidad para favorecer distintas formas de permanencia, interacción y vida cotidiana. La ciudad comienza así a entenderse desde la escala humana, donde el recorrido, la proximidad y la experiencia del peatón adquieren un papel central en la construcción de la vida colectiva.

En una línea similar, Herman Hertzberger propone pensar la arquitectura como una estructura abierta orientada a favorecer la apropiación por parte de los usuarios (Hertzberger, 1991). En *Lessons for Students in Architecture* desarrolla el concepto de in-between, entendiendo los espacios intermedios como ámbitos de transición entre lo público y lo privado donde se producen muchas de las interacciones humanas cotidianas. Para Hertzberger, “el umbral proporciona la clave para la transición y la conexión entre áreas con demarcaciones territoriales diferentes” (Hertzberger, 1991, p. 32), destacando el valor de aquellos espacios ambiguos capaces de mediar entre distintas condiciones espaciales.

Más que límites rígidos, Hertzberger plantea espacios capaces de superponer distintas formas de uso, permitiendo que la circulación, los accesos, las galerías o los umbrales dejen de funcionar únicamente como elementos de tránsito para convertirse en lugares habitables y de interacción social. En este sentido, sostiene que “la calle no es solo un canal para el movimiento, sino también un lugar para permanecer” (Hertzberger, 1991, p. 52), cuestionando las concepciones funcionalistas que reducen la circulación a una operación exclusivamente técnica. La arquitectura deja así de entenderse como una forma completamente determinada para convertirse en una estructura abierta que ofrece posibilidades de uso sin definir las por completo. Para el autor, un proyecto de arquitectura no debe imponer una única manera de habitar, sino generar condiciones capaces de admitir apropiaciones, interpretaciones y transformaciones a lo largo del tiempo. Como resultado, el espacio arquitectónico funciona más como una invitación al uso que como un objeto cerrado, permitiendo que los usuarios completen su significado mediante la experiencia cotidiana.

Aunque parten de enfoques diferentes, los planteos de Gehl y Hertzberger resultan complementarios para comprender el papel de los espacios intermedios dentro de la arquitectura y la ciudad. Mientras Gehl pone el foco en las actividades y dinámicas que hacen posible la vida entre edificios, Hertzberger dirige su atención hacia las condiciones espaciales capaces de favorecer la apropiación y el encuentro cotidiano. En conjunto, ambos autores dan lugar a entender que la calidad del entorno construido no depende exclusivamente de los edificios, sino también de aquellos espacios de transición donde las personas recorren, permanecen, se encuentran y construyen vínculos. Desde esta perspectiva, los espacios intermedios dejan de concebirse como ámbitos residuales o exclusivamente funcionales para convertirse en el soporte de gran parte de la experiencia colectiva del habitar.

Campo de relaciones y lógica de sistema

En el marco de las prácticas contemporáneas, resulta pertinente incorporar el concepto de *field condition* desarrollado por Stan Allen en su ensayo *From Object to Field: Field Conditions in Architecture and Urbanism* (Allen, 1999), donde propone entender la arquitectura no como un objeto autónomo y aislado, sino como un sistema de relaciones preparado para adaptarse a condiciones específicas del contexto. Frente a las lógicas tradicionales basadas en la composición de una figura cerrada y jerárquica, Allen plantea estructuras abiertas donde la forma emerge a partir de conexiones locales, repeticiones e interacciones entre múltiples elementos.

En este sentido, el autor define las *field conditions* como “cualquier matriz formal o espacial capaz de unificar elementos diversos respetando la identidad de cada uno” (Allen, 1999, p. 92). A diferencia de las composiciones clásicas organizadas desde un centro dominante, estos sistemas funcionan mediante vínculos de proximidad, interconectividad y agregación progresiva. Como señala Allen, “las field conditions son relacionales y no figurativas; están basadas en intervalos y medidas” (Allen, 1999, p. 92), desplazando el interés desde la forma final del objeto hacia las dinámicas que se establecen entre sus partes.

Desde esta perspectiva, el proyecto deja de pensarse como una pieza única y acabada para entenderse como un campo activo destinado a crecer, transformarse y adaptarse sin perder coherencia. Allen sostiene que “la forma importa, pero no tanto la forma de las cosas como la forma entre las cosas” (Allen, 1999, p. 92), poniendo el foco en los vínculos y en las dinámicas generadas entre los elementos más que en la definición de un objeto autónomo. En relación con esto, las *field conditions* operan desde una lógica *bottom-up*, donde el sistema se construye a partir de conexiones locales y no desde una geometría global impuesta de manera jerárquica. Según el autor, estos campos “son fenómenos definidos no por esquemas geométricos generales, sino por conexiones locales intrincadas” (Allen, 1999, p. 92).

Allen también plantea que este tipo de sistemas poseen la capacidad de incorporar transformaciones y crecimiento incremental sin perder estabilidad general. Analizando la Mezquita de Córdoba, destaca cómo el conjunto logra expandirse mediante la repetición de organizaciones espaciales constantes, sin depender de una figura cerrada ni de una composición centralizada. En este sentido, afirma que “las configuraciones de campo son inherentemente expansibles; la posibilidad de crecimiento incremental está anticipada en las relaciones matemáticas entre las partes” (Allen, 1999, p. 96).

Esta mirada resulta especialmente relevante para abordar tejidos residenciales históricos y consolidados, donde la intervención arquitectónica requiere operar desde la continuidad y no desde la sustitución. En lugar de imponer un objeto externo sobre la estructura existente, el

enfoque de Allen posibilita pensar estrategias capaces de trabajar a partir de relaciones locales, reconociendo las condiciones preexistentes y activando nuevas conexiones dentro del sistema urbano.

En relación con la presente investigación, el concepto de *field condition* contribuye a entender la propuesta proyectual como una nueva capa relacional superpuesta al tejido existente. La arquitectura opera como soporte de vínculos y no únicamente como objeto formal, recuperando el principio de proximidad y comunidad a través de una estructura flexible, abierta y adaptable en el tiempo.

Modernidad líquida y flexibilidad espacial

Zygmunt Bauman define la contemporaneidad como una condición de “modernidad líquida”, caracterizada por la transformación constante, la inestabilidad y la disolución de estructuras sociales y espaciales rígidas (Bauman, 2000). Frente a la solidez y permanencia que definían a la modernidad clásica, la sociedad contemporánea se configura a partir de interacciones dinámicas, temporales y cambiantes. En palabras del autor, “los líquidos, a diferencia de los sólidos, no conservan fácilmente su forma” (Bauman, 2000, p. 8), condición que utiliza como metáfora para describir una realidad marcada por la movilidad, la flexibilidad y la incertidumbre.

En este contexto, las formas tradicionales de habitar comienzan a perder estabilidad y surgen nuevas maneras de ocupar, recorrer y apropiarse del espacio. Bauman sostiene que la modernidad líquida implica una “reducción de los vínculos duraderos” y una progresiva transformación de las relaciones sociales y urbanas, cada vez más atravesadas por la fluidez y la transitoriedad (Bauman, 2000). La experiencia contemporánea se desarrolla entonces en escenarios cambiantes, donde los límites entre lo público y lo privado, lo individual y lo colectivo, se vuelven cada vez más flexibles e híbridos.

Desde esta perspectiva, la arquitectura deja de concebirse como una estructura fija, cerrada y permanente, para pensarse como un sistema capaz de admitir cambios, adaptaciones y múltiples configuraciones a lo largo del tiempo. La flexibilidad espacial no refiere únicamente a la posibilidad de transformación física, sino también a la capacidad de un espacio de habilitar distintos usos, recorridos y formas de apropiación según las necesidades variables de sus habitantes. En este sentido, la arquitectura flexible responde a una lógica abierta, donde el proyecto ya no se plantea como un objeto terminado, sino como una estructura preparada para evolucionar junto con las dinámicas sociales que lo atraviesan.

Bauman señala que en la contemporaneidad “las condiciones de acción y las estrategias de reacción envejecen rápidamente” (Bauman, 2000, p. 9), poniendo en evidencia la dificultad de sostener modelos estables frente a un contexto de cambio permanente. Esta condición resulta especialmente significativa para pensar intervenciones sobre tejidos urbanos consolidados,

donde las operaciones proyectuales requieren incorporar grados de adaptabilidad y crecimiento progresivo en lugar de imponer estructuras rígidas o definitivas.

En relación con la presente investigación, este enfoque permite comprender la propuesta como una estructura abierta y flexible, orientada a incorporar nuevas formas de uso y apropiación dentro del tejido existente. Así, la arquitectura se concibe como un sistema dinámico preparado para adaptarse a las transformaciones del habitar contemporáneo.

Transformación del tejido y permanencia de la identidad

La ciudad puede entenderse como un organismo en constante transformación, donde los tejidos urbanos evolucionan a lo largo del tiempo a partir de intervenciones sucesivas, apropiaciones y cambios en las formas de habitar. Desde esta perspectiva, la arquitectura y la ciudad no constituyen realidades estáticas o definitivas, sino estructuras dinámicas atravesadas por distintas temporalidades, capaces de incorporar modificaciones sin perder necesariamente su identidad.

En este sentido, Aldo Rossi plantea en *La arquitectura de la ciudad* que la ciudad se construye a partir de elementos permanentes capaces de sostener la memoria colectiva y estructurar la identidad urbana más allá de las transformaciones históricas que atraviesa (Rossi, 1966). Para el autor, la ciudad no puede comprenderse únicamente desde sus funciones o cambios inmediatos, sino también desde aquellas formas, tipologías y organizaciones espaciales que permanecen en el tiempo. Rossi sostiene que “la ciudad es la memoria colectiva de los pueblos” (Rossi, 1966, p. 130). Infiriendo, que ciertos elementos urbanos adquieren valor precisamente por su capacidad de persistir y consolidar continuidad histórica dentro del tejido. Desde esta mirada, las permanencias no implican inmovilidad, sino la posibilidad de reconocer estructuras identitarias que sobreviven a través de distintas transformaciones urbanas.

Por su parte, Ignasi de Solà-Morales propone una mirada complementaria al entender la arquitectura y la ciudad como realidades abiertas, complejas y dinámicas, donde las transformaciones forman parte inherente de la condición contemporánea (Solà-Morales, 2008). A diferencia de las visiones que entienden el cambio como pérdida o degradación, el autor plantea que la ciudad se construye a partir de superposiciones, coexistencias y distintas capas temporales que dialogan entre sí. Desde esta perspectiva, intervenir sobre lo existente no implica borrar o reconstruir literalmente el pasado, sino trabajar a partir de las condiciones presentes incorporando nuevas relaciones y significados. En este sentido, Solà-Morales entiende que la arquitectura contemporánea debe asumir la complejidad y la transformación como parte constitutiva de la ciudad actual.

Aunque ambos autores parten de enfoques diferentes, sus planteos resultan complementarios para pensar intervenciones sobre tejidos residenciales históricos. Mientras Rossi pone el foco

en las permanencias y en aquellos elementos capaces de sostener la memoria urbana, Solà-Morales incorpora una mirada vinculada a la transformación y a la posibilidad de reinterpretar las estructuras existentes desde nuevas condiciones contemporáneas. En conjunto, ambas perspectivas promueven comprender que conservación y transformación no constituyen procesos opuestos, sino dimensiones complementarias capaces de coexistir dentro de la evolución urbana.

En relación con la presente investigación, estos aportes favorecen a entender la intervención sobre tejidos residenciales históricos como un proceso de reinterpretación capaz de reconocer el valor de las permanencias e incorporar nuevas capas que actualicen sus condiciones de habitabilidad. Desde esta perspectiva, identidad y transformación dejan de entenderse como procesos opuestos para constituirse como dimensiones complementarias dentro de la evolución del tejido urbano.

Conclusiones Teóricas

Los conceptos desarrollados anteriormente permiten construir una mirada integral sobre la arquitectura entendida no únicamente como producción de objetos, sino como una herramienta orientada a activar dinámicas colectivas dentro de tejidos urbanos existentes. Si bien cada autor aborda problemáticas específicas desde diferentes perspectivas, es posible reconocer una serie de vínculos conceptuales que posibilitan establecer una base teórica común para la presente investigación.

En este sentido, tanto Jan Gehl como Herman Hertzberger coinciden en destacar la importancia de los espacios intermedios como soporte de la vida cotidiana y las interacciones sociales. Ambos autores entienden que la calidad del habitar no depende exclusivamente de los espacios privados o de los grandes espacios públicos, sino también de aquellas situaciones intermedias donde ocurren encuentros espontáneos, permanencias y apropiaciones colectivas. Mientras Gehl analiza estas dinámicas desde una escala urbana vinculada a la vida entre edificios, Hertzberger las aborda desde una dimensión arquitectónica más cercana al uso cotidiano y la apropiación por parte de los habitantes. En ambos casos, la arquitectura deja de entenderse como una forma cerrada y comienza a concebirse como una estructura idónea para favorecer vínculos sociales.

Por otra parte, los planteos de Stan Allen introducen una mirada complementaria al proponer la arquitectura como un campo de articulaciones abierto y adaptable, donde la forma emerge a partir de conexiones locales entre múltiples elementos. A diferencia de las composiciones tradicionales basadas en objetos autónomos y jerárquicos, las *field conditions* dan lugar a pensar intervenciones capaces de integrarse a estructuras existentes mediante sistemas flexibles y dinámicos. Esta idea dialoga directamente con los planteos de Solà-Morales y Aldo

Rossi en relación con la transformación de la ciudad y la permanencia de ciertas estructuras identitarias en el tiempo. Mientras Rossi pone el foco en la continuidad de ciertos elementos urbanos como soporte de memoria colectiva, Solà-Morales entiende la transformación como parte inherente de la condición contemporánea de la ciudad. En este sentido, las distintas posturas coinciden en rechazar la idea de la tabula rasa y proponen pensar la arquitectura desde relaciones de coexistencia, superposición y reinterpretación.

Asimismo, los planteos de Zygmunt Bauman sobre la “modernidad líquida” incorporan una dimensión vinculada a las transformaciones contemporáneas de las formas de habitar. Frente a un contexto caracterizado por el cambio constante y la inestabilidad, la arquitectura comienza a demandar estructuras menos rígidas y más abiertas a distintas posibilidades de uso y apropiación. Esta condición encuentra puntos de contacto tanto con las lógicas flexibles planteadas por Allen como con las estrategias de transformación y reutilización desarrolladas por autores como Lacaton & Vassal o Alejandro Aravena, quienes entienden la vivienda y la ciudad como sistemas abiertos capaces de adaptarse y evolucionar en el tiempo.

En conjunto, estos enfoques permiten comprender que la arquitectura trasciende la producción de objetos para convertirse en una herramienta capaz de construir relaciones, reactivar la vida colectiva y reinterpretar las condiciones espaciales existentes. Desde esta perspectiva, el vacío deja de entenderse como una ausencia residual para asumirse como una condición activa desde la cual es posible reconstruir vínculos, producir encuentros y actualizar la experiencia del habitar en tejidos residenciales históricos.

Metodología de trabajo

La presente investigación se desarrolla a partir de un proceso que articula la revisión bibliográfica, el análisis de referentes, el estudio del caso de Las Mil Casitas y la exploración proyectual mediante la técnica del collage. Estas instancias se complementan para construir una propuesta de intervención capaz de responder a la problemática planteada.

A partir de este recorrido, el trabajo desarrolla el estado del arte y el marco teórico como base conceptual de la investigación, cuyos aportes se materializan posteriormente en una propuesta arquitectónica organizada en tres componentes proyectuales que abordan distintas escalas de intervención: la relación con el tejido urbano, la infraestructura habitable y la experiencia cotidiana del habitar.

Palabras claves: Identidad - Preexistencia - Comunidad - Reinterpretación - Vacío

El proyecto

Análisis de sitio

El barrio Las Mil Casitas, ubicado en el barrio de Liniers, se configura como un tejido residencial de baja densidad que se distingue de su entorno inmediato por su escala homogénea y su criterio de implantación. Construido en la década de 1920 como parte de una política de vivienda social, el conjunto retoma modelos europeos de origen holandés, organizándose a partir de la repetición de tipologías en “L” y “T” que estructuran la relación entre llenos y vacíos.

A diferencia de los tejidos urbanos tradicionales consolidados por medianeras continuas, la configuración original del barrio proponía una lógica espacial basada en separaciones entre viviendas, patios y retiros laterales que permitían generar ventilación, iluminación y, principalmente, formas de encuentro entre vecinos. Los vacíos no aparecían únicamente como espacios residuales, sino como elementos fundamentales en la organización del conjunto, funcionando como ámbitos intermedios capaces de articular la transición entre lo privado y lo colectivo. Esta condición otorgaba al barrio una escala particularmente doméstica y peatonal, donde la baja altura de las edificaciones, la continuidad tipológica y la estrecha relación entre vivienda y espacio exterior construían una identidad urbana reconocible. La repetición de las tipologías y el desarrollo longitudinal de las manzanas generaban un ritmo constante dentro del tejido, consolidando una imagen unitaria vinculada a una organización barrial y comunitaria.



Figura 6. Mapa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destacando el barrio de Liniers. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.



Figura 7. Vista histórica del barrio Las Mil Casitas. Fuente: Archivo histórico.

A su vez, la proporción alargada de las manzanas, entendidas como “manzanas tallarín”, constituye una de las principales características morfológicas del conjunto. Esta condición genera una direccionalidad longitudinal que organiza tanto la implantación de las viviendas como las relaciones espaciales entre ellas. La continuidad de este eje lineal favorece una lectura unitaria del tejido y refuerza la percepción de secuencia dentro del barrio, donde las articulaciones entre llenos y vacíos adquieren un rol estructurante.

Sin embargo, a lo largo del tiempo, el barrio ha experimentado procesos de densificación progresiva que alteraron significativamente estas condiciones originales. Las ampliaciones realizadas por los habitantes tendieron a ocupar los patios y espacios libres existentes, respondiendo a nuevas necesidades habitacionales y transformaciones en las formas contemporáneas de habitar. Como consecuencia, la relación inicial entre lleno y vacío comenzó a modificarse, consolidando un tejido más compacto y continuo.

Estas transformaciones no solo afectaron la configuración física del conjunto, sino también las dinámicas colectivas asociadas a la vida cotidiana del barrio. La reducción de los espacios intermedios debilitó muchas de las situaciones de encuentro espontáneo y proximidad que originalmente estructuraban las dinámicas de vecindad. Bajo esta lógica, el vacío perdió progresivamente su condición de espacio activo dentro del tejido para convertirse, en muchos casos, en superficie disponible para la expansión privada de las viviendas.

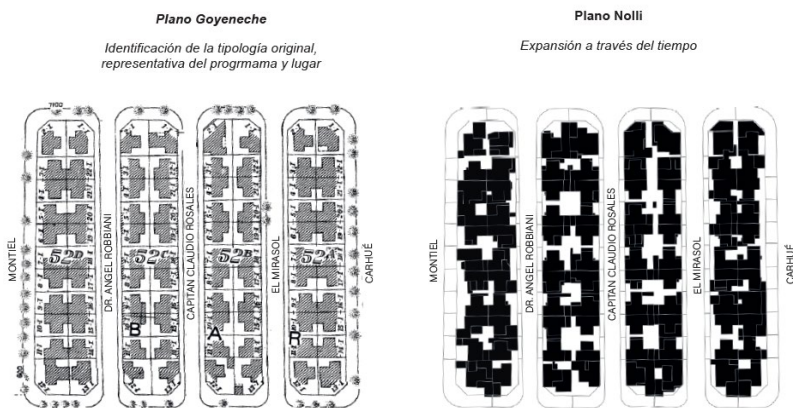


Figura 8. Comparación entre el plano original del barrio Las Mil Casitas (Plano Goyeneche, c. 1948–1950) y el plano Noll del estado actual. Elaboración propia sobre base de archivo histórico.

A pesar de estas modificaciones, el barrio conserva una fuerte identidad urbana vinculada tanto a su escala como a su criterio tipológico original. La permanencia de ciertos rasgos morfológicos, como la baja altura, la continuidad de fachada y la organización longitudinal de las manzanas, favorecen a reconocer aún hoy la estructura inicial del conjunto. Esta coexistencia entre permanencia y transformación resulta particularmente relevante para la presente investigación, ya que evidencia la posibilidad de intervenir sobre el tejido desde estrategias capaces de reinterpretar sus condiciones originales, sin negar las transformaciones acumuladas a lo largo del tiempo.

Desde esta perspectiva, el análisis del sitio permitió comprender que el principal valor del barrio no reside únicamente en sus viviendas como objetos aislados, sino en la red de relaciones espaciales construida históricamente a partir de los vacíos, las proximidades y las condiciones intermedias entre las unidades. En consecuencia, la investigación reconoce estos aspectos no como elementos a reconstruir literalmente, sino como lógicas capaces de ser reinterpretadas desde una mirada contemporánea.

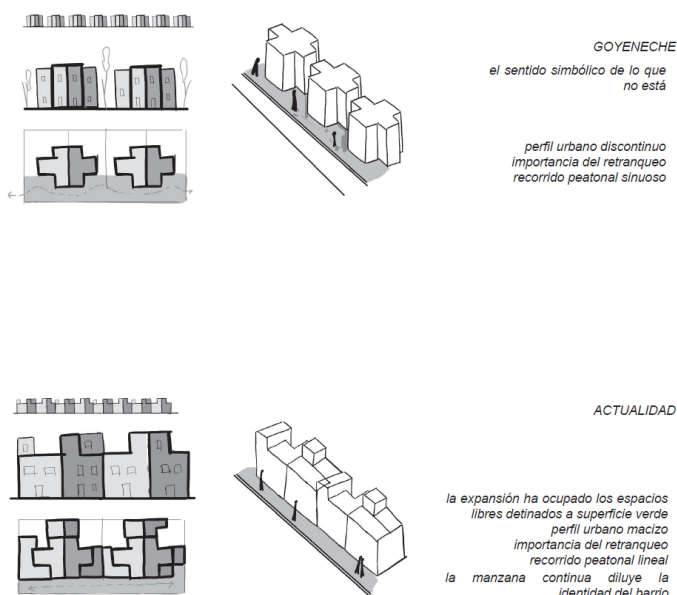


Figura 9. Comparación entre la configuración original del tejido y su estado actual. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

Memoria descriptiva

El proyecto se plantea como una estrategia de intervención sobre el tejido residencial de Las Mil Casitas, a partir del reconocimiento de las transformaciones que han alterado su configuración espacial original. Se trabaja particularmente en una manzana, entre las calles Carhué y Vito Dumas.

Frente a un contexto caracterizado por la densificación progresiva y la pérdida de los espacios intermedios, la propuesta no busca restituir un estado pasado ni revertir las modificaciones existentes, sino reinterpretar las condiciones espaciales que estructuraban el barrio desde una mirada contemporánea.

Como resultado, el proyecto se posiciona desde una lógica de transformación que entiende al tejido actual como un soporte activo, capaz de ser reconfigurado mediante la incorporación de nuevas capas sin necesidad de recurrir a operaciones de demolición o sustitución. Esta postura reconoce tanto el valor de la configuración original como las transformaciones acumuladas a lo largo del tiempo, entendiendo que ambas forman parte de la identidad del conjunto.

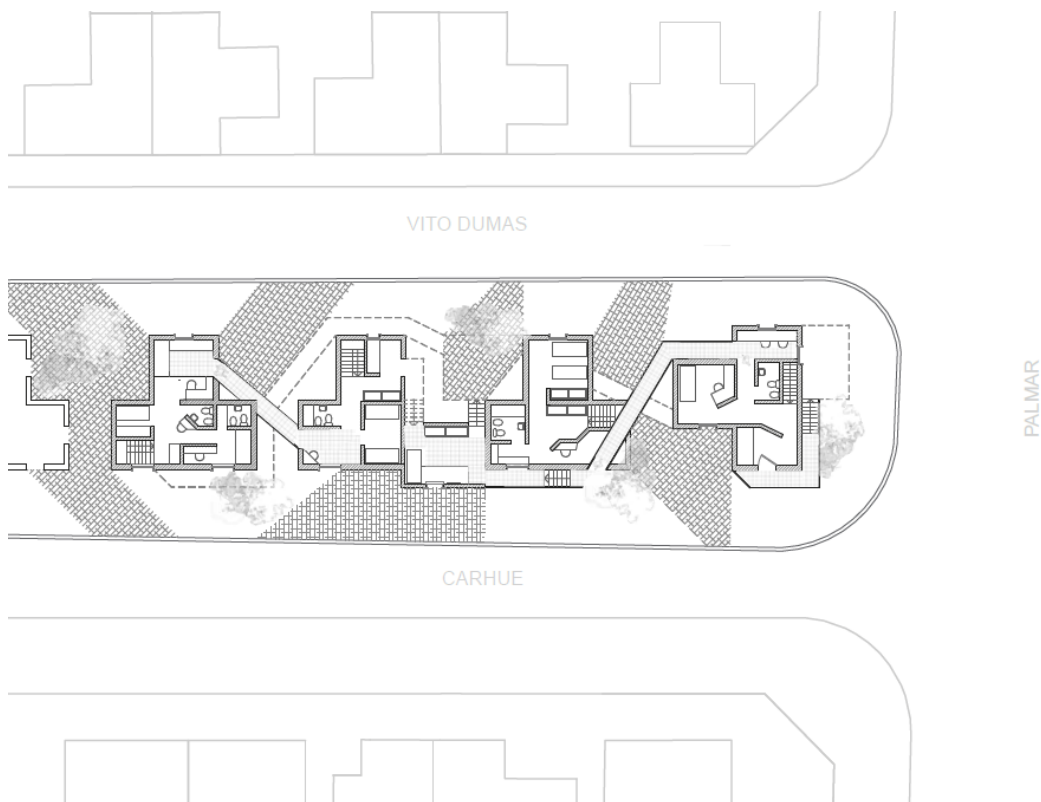


Figura 10. Planta del proyecto. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.



Figura 11. Collage proyectual. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

La intervención se centra en la reactivación de la dimensión colectiva del habitar, a partir de la generación de nuevos espacios de encuentro que compensen la pérdida de los ámbitos intermedios originales. Dado que los patios y vacíos que estructuraban el tejido han sido en gran medida ocupados, la propuesta traslada este criterio a una nueva dimensión espacial, introduciendo sistemas de circulación y permanencia en altura que habilitan reconstruir, desde otra condición, las relaciones de proximidad entre las viviendas.

A partir de esta premisa, el proyecto se organiza en torno a la incorporación de una capa adicional que se superpone al tejido existente, conformando una red de recorridos elevados que conectan distintas unidades y sectores del barrio. Como se puede ver en las figuras 11 y 12, estas circulaciones no se plantean únicamente como elementos funcionales, sino como soportes de interacción social, donde la experiencia del recorrido se combina con la posibilidad de permanencia y encuentro.

Asociados a este sistema, se generan espacios intermedios que funcionan como ámbitos de transición entre lo privado y lo colectivo, retomando la lógica de los patios originales pero reinterpretados en altura. Estos espacios posibilitan la apropiación por parte de los habitantes, favoreciendo el desarrollo de actividades cotidianas y fortaleciendo las dinámicas de vecindad.

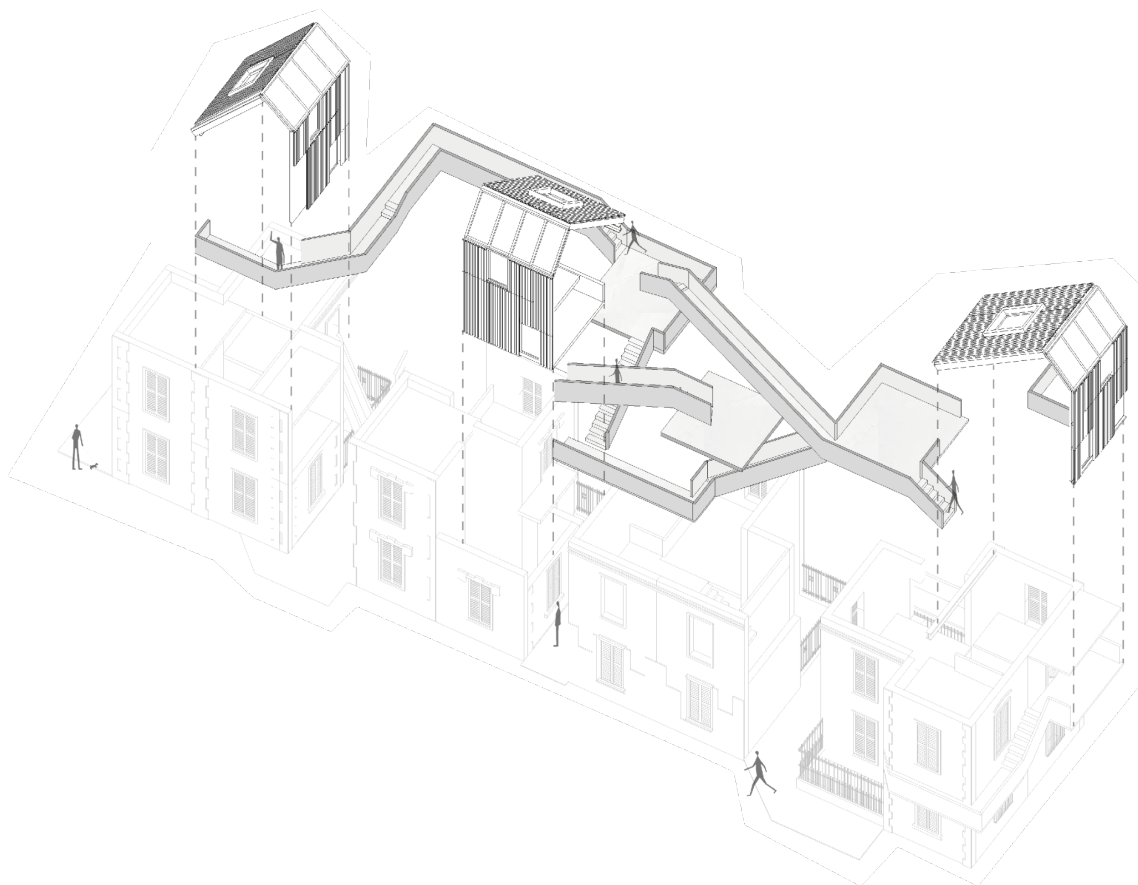


Figura 12. Esquema axonométrico de la intervención propuesta. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

En esta línea, la propuesta incorpora nuevos planos habitables que amplían las posibilidades de uso del espacio existente, permitiendo extender las viviendas sin ocupar la planta baja. De este modo, el proyecto introduce una nueva dimensión del habitar que no se basa en la expansión horizontal, sino en la utilización del espacio en altura como recurso para la diversificación de usos. Los volúmenes que se generan en adición a las pasarelas, buscan separarse de lo existente, no solo desde la morfología sino también desde la materialidad, generando un lenguaje contemporáneo a partir de materiales como la chapa y el vidrio. Se buscó crear un contraste armonioso con lo existente, donde se pueda leer con claridad la intervención, sin generar una imposición forzosa del proyecto en el barrio.

En términos de implantación, la intervención se adapta a las condiciones del tejido existente, evitando generar rupturas en la escala y manteniendo una relación coherente con la morfología del barrio. Las nuevas estructuras se conciben como elementos livianos, capaces de integrarse al conjunto sin alterar su carácter, estableciendo un diálogo entre lo preexistente y lo incorporado.

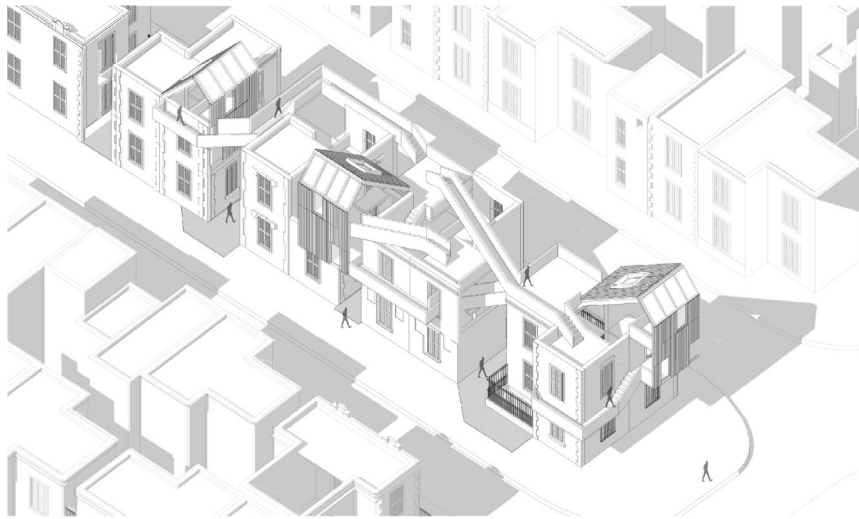


Figura 13. Esquema axonométrico de la intervención propuesta. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

Como se observa en la figura 14, la configuración morfológica de la manzana, caracterizada por su desarrollo longitudinal y su escasa profundidad, entendida como “manzana tallarín”, constituye un aspecto determinante en la organización espacial del barrio. Esta condición genera un eje lineal continuo que organiza tanto la implantación de las viviendas como los vínculos entre ellas, estableciendo una direccionalidad clara dentro del tejido.

Lejos de ser una limitación, esta característica se reconoce como un potencial proyectual, en tanto promueve a pensar la intervención como una continuidad a lo largo de la manzana. En este sentido, la propuesta retoma esta lógica lineal y la amplifica mediante la incorporación de una nueva capa en altura que se desarrolla siguiendo este eje longitudinal.

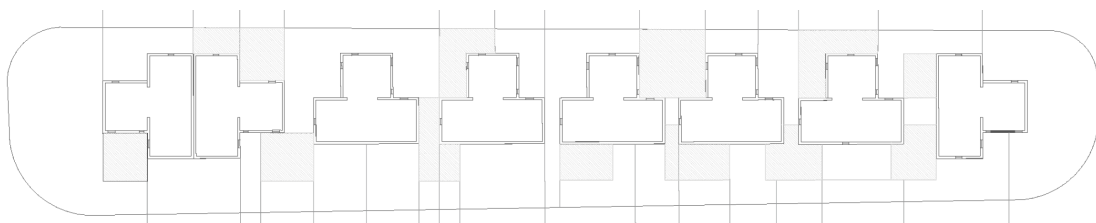


Figura 14. Esquema de la configuración longitudinal de la manzana original, cuya proporción alargada (“manzana tallarín”) define un eje lineal continuo que estructura la organización del tejido. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

Como resultado, el proyecto no irrumpe en la estructura existente, sino que se apoya en su propia geometría para desplegarse como una secuencia continua de espacios de circulación y encuentro. Esta estrategia permite mantener la lectura unitaria de la manzana, respetando su escala y su ritmo, al tiempo que introduce una nueva dimensión de uso que no ocupa la planta baja, preservando su condición original.

Así, la linealidad de la manzana no solo organiza el tejido existente, sino que se convierte en el soporte sobre el cual se construye la intervención, consolidando una relación directa entre el principio original y la propuesta contemporánea.

En este marco, el proyecto se configura como una operación de mediación entre el pasado y el presente, donde la arquitectura actúa como herramienta para reconfigurar las articulaciones espaciales y sociales dentro de un tejido consolidado. Como se puede observar en la figura 14, a través de la incorporación de nuevas capas de circulación y encuentro, la propuesta busca no solo responder a las transformaciones existentes, sino también abrir nuevas posibilidades para la construcción de comunidad en el contexto urbano contemporáneo.



Figura 15. Sección del sistema de intervención que muestra la articulación entre lo existente y lo nuevo. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

Programa de necesidades

A diferencia de los programas tradicionales, definidos a partir de funciones específicas y perímetros cerrados, el proyecto de Las Mil Casitas de Liniers propone un programa de necesidades basado en la generación de condiciones espaciales que favorezcan la interacción, la circulación y la apropiación colectiva dentro del tejido existente. En este sentido, el programa no se organiza en términos de unidades funcionales convencionales, sino como un sistema que articula distintos tipos de espacios vinculados al habitar contemporáneo.

El proyecto se estructura a partir de tres componentes principales que, en conjunto, configuran una nueva capa de uso dentro del barrio: los sistemas de circulación, los espacios intermedios de encuentro y los planos habitables. Cada uno de estos elementos responde a una necesidad específica, no en términos de uso cerrado, sino como parte de una red que amplía las posibilidades del tejido.

En primer lugar, las circulaciones elevadas responden a la necesidad de conectar viviendas y sectores actualmente fragmentados, generando recorridos alternativos que contribuyen a

reconfigurar las relaciones entre los habitantes. Estas circulaciones no solo cumplen una función de tránsito, sino que también actúan como soporte de nuevas formas de interacción.



Figura 16. Collage que evidencia el sistema de circulación. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

En segundo lugar, los espacios intermedios de encuentro surgen como respuesta a la pérdida de los ámbitos colectivos originales, proponiendo áreas de permanencia asociadas a los recorridos que habilitan a recuperar instancias de sociabilidad. Estos espacios funcionan como zonas de transición entre lo público y lo privado, favoreciendo la apropiación flexible por parte de los usuarios.



Figura 17. Collage que evidencia los espacios de encuentro. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

Por último, los planos habitables se plantean como una estrategia para ampliar las posibilidades de uso del espacio existente sin recurrir a la ocupación del suelo. Estos elementos permiten extender las viviendas hacia nuevas superficies, generando ámbitos que pueden adaptarse a distintas necesidades, desde usos individuales hasta actividades compartidas. El concepto principal de estos módulos que crecen en altura es el de ser piezas

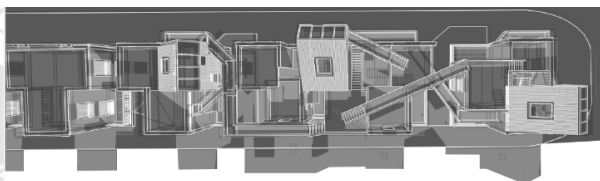
flexibles, invitando a los habitantes de la manzana a apropiarse de estos nuevos espacios destinados a infinitos usos, espacios comunes que aparecen como una reinterpretación de la organización original de espacios de encuentro, pero en altura.



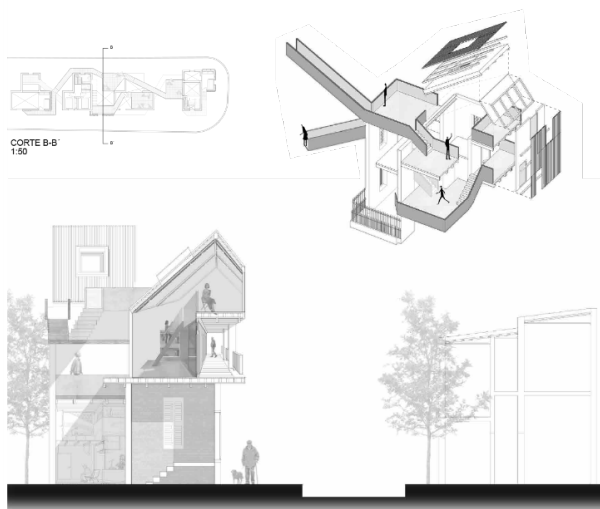
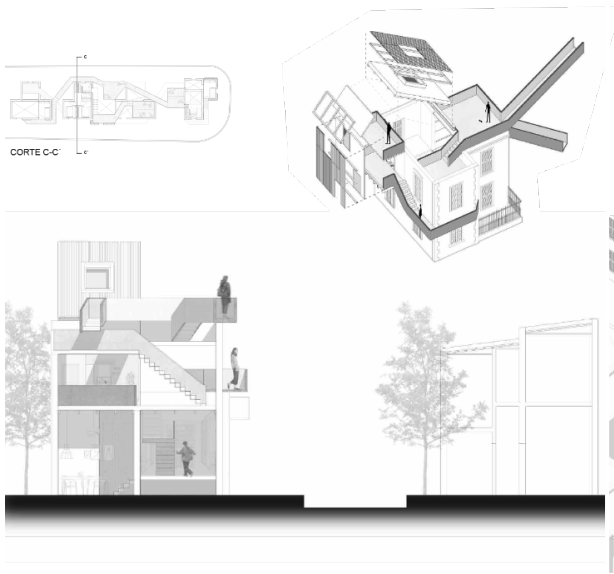
Figura 18. Collage que evidencia los espacios habitables. Fuente: elaboración propia, proveniente del proyecto de Trabajo Final de Carrera.

De este modo, el programa se define no como una suma de espacios determinados, sino como un sistema abierto que habilita distintas formas de uso y apropiación, en función de las dinámicas propias del barrio. Esta condición resulta fundamental para abordar un tejido consolidado, donde la intervención no busca imponer un funcionamiento rígido, sino ofrecer nuevas oportunidades para el desarrollo de la vida colectiva.

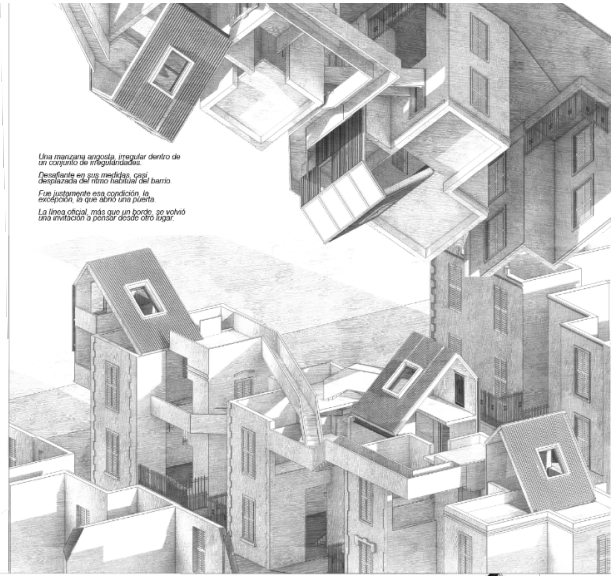
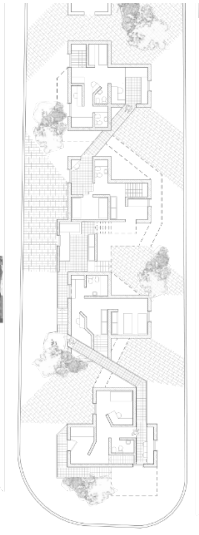
Fichas Síntesis



*Habitar también se relaciona con la memoria.
Porque el recorrido del habitar es recordar. Y
recordar, del lado no físico, es volver a pasar
por el corazón. Este corazón olvidado se
trata de descubrir al mismo tiempo que se
recuerda, el terreno.*



Una manzana atípica en el barrio de Liniers
*Una diferencia geométrica pueda
 habilitar nuevas formas de habitar*



Una manzana atípica, irregular dentro de
 un conjunto de regularidades.
 Diferente en sus medidas, sus
 desplantes de otros edificios del barrio.
 Fue justamente esa condición, la
 excepción, lo que dará su fuerza.
 La línea oficial, más que un borde, se volvió
 una invitación a pensar desde otro lugar.



La densidad no debe entenderse como simple acumulación, sino como
 la posibilidad de generar vitrinas.
 Cuando la vivienda deja de pensarse como una célula cerrada y se abre a lo
 colectivo, aparecen nuevas formas de comunidad. Así, lo compartido redefine
 funciones, potencia los espacios comunes y habilita modos de habitar más humanos.

A veces, es precisamente una excepción urbana la que nos invita a
 imaginar de nuevo estas posibilidades.

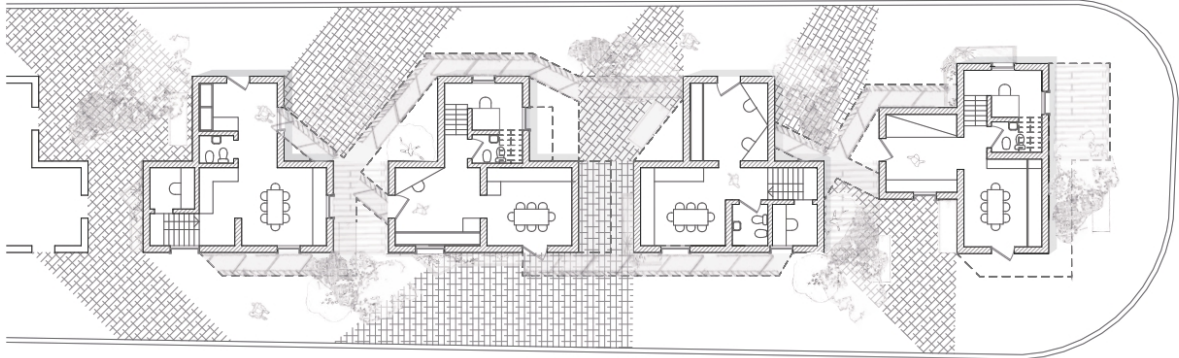
Todo el sistema de densificación (sus patios altos, sus volúmenes a modo nivel,
 su estructura lineal) se concibe como un marco abierto, menos como un objeto
 cerrado.
 La misma lógica del barrio le exige un territorio que siempre creció por capas,
 ampliaciones domésticas, anexos improvisados, piezas añadidas según la
 necesidad.

El proyecto continúa esa tradición, pero la vuelve consciente:
 una arquitectura que abra lugar para lo que todavía no aparece,
 que entienda que cortar una forma sería traicionar la naturaleza evolutiva de Las
 Miraflores.



Planta Baja
1:50

VITO DUMAS



CARHUE

Vista Carhue
1:50



Vista Vito Dumas
1:50



Componente 1: ESCALA URBANA-FIELD CONDITION

Campo de relaciones y superposición de nuevas capas sobre el tejido existente

El presente componente proyectual se desarrolla desde una mirada macro sobre el conjunto de Las Mil Casitas, focalizando en la relación entre la intervención y el tejido urbano existente. En particular, el eje aborda la posibilidad de incorporar una nueva capa de conexiones sobre una estructura residencial consolidada, entendiendo que las transformaciones producidas a lo largo del tiempo alteraron las relaciones espaciales y los vínculos de proximidad que originalmente organizaban la vida colectiva del barrio.

Los procesos de densificación y ocupación progresiva de los vacíos redujeron significativamente la presencia de vacíos y espacios comunes entre vecinos, modificando la lógica relacional característica del conjunto. Frente a esta condición, la intervención no propone reconstruir el tejido desde un criterio de sustitución o tabula rasa, sino operar sobre él mediante la incorporación de un sistema elevado de conexiones, capaz de coexistir con la estructura existente y reactivar nuevas interacciones entre las viviendas.

En este sentido, este eje de investigación se apoya en algunos conceptos desarrollados en el apartado de marco teórico. Uno de ellos es el de *field condition* desarrollado por Stan Allen, quien plantea una forma de pensar la arquitectura no como un objeto autónomo y cerrado, sino como un sistema abierto de conexiones donde la forma emerge a partir de vínculos locales entre múltiples elementos. En relación al concepto planteado por Stan Allen, resulta relevante en el marco de la presente investigación vincularlo con otro concepto ya explicado, el de modernidad líquida, desarrollado por Zygmunt Bauman, para referirse al contexto contemporáneo actual que se caracteriza por dinámicas de cambio e inestabilidad. La arquitectura comienza a demandar estructuras más abiertas y adaptables, capaces de incorporar transformaciones sin perder coherencia.

De este modo, la intervención no se plantea como una forma cerrada y definitiva, sino como un sistema flexible que admite distintas dinámicas y modos de apropiación en el tiempo. Estas lógicas resultan particularmente relevantes para abordar un tejido como el de Las Mil Casitas, donde el valor no reside únicamente en cada vivienda individual, sino en la red de relaciones espaciales que originalmente articulaban el conjunto.

El proyecto se vincula con la pre-existencia desde el respeto y el entendimiento de las lógicas del barrio. Se toman elementos, como el eje longitudinal de la *manzana tallerín* con la que se trabaja, de forma que la propuesta crece y se desarrolla en función de ese eje. La propuesta establece una relación con el entorno barrial y urbano que lo rodea, ya que el barrio se destaca no solo por sus morfologías tipológicas y calles estrechas, sino también por su baja escala

residencial. La intervención crece en altura por la falta de espacio libre en planta baja. De esta forma, se desarrolla de manera acotada, creciendo medio módulo para respetar la arquitectura barrial y evitar imponerse frente al barrio como un elemento de mayor jerarquía. Justamente el objetivo del proyecto es integrarse a partir de la re-interpretación de lógicas propias del barrio, y separándose del mismo de forma “silenciosa” pero marcada. Esto se lleva a cabo a partir de materialidades y formas actuales, generando nuevos espacios de uso colectivo, que originalmente estaban, pero que la manzana perdió a lo largo del tiempo.

Dado que el sistema proyectual surge de la reinterpretación de la lógica espacial original del barrio, resulta posible pensar su aplicación en distintas manzanas de Las Mil Casitas. La propuesta no se concibe como una intervención específica para un único sector, sino como un sistema abierto y flexible, preparado para adaptarse a diferentes situaciones dentro del conjunto sin perder coherencia. Esta condición es posible porque todas las manzanas comparten una misma estructura tipológica y un principio de implantación común, permitiendo que el proyecto se replique a partir de reglas proyectuales constantes más que de una forma única o cerrada. Así, la propuesta deja de entenderse como una intervención aislada para convertirse en una estrategia proyectual replicable, que habilita a extenderse progresivamente sobre el conjunto, a partir de la reinterpretación de las lógicas espaciales que construyen la identidad del barrio.

En relación a los conceptos teóricos aplicados en este eje de investigación del proyecto, surge la investigación de proyectos que se toman de referencia. La Moriyama House de SANAA es un ejemplo de flexibilidad, donde la vivienda se organiza a partir de una serie de volúmenes independientes que permiten diversas interacciones entre sí. La ausencia de una estructura cerrada y la presencia de espacios intermedios generan un sistema abierto, donde el habitar no está completamente determinado, sino que se construye a partir de la interacción cotidiana de sus habitantes. El proyecto no se estructura a partir de un único volumen compacto, sino de articulaciones entre partes autónomas, generando una condición espacial abierta y flexible. La importancia otorgada a los espacios entre los volúmenes y la ausencia de límites rígidos dan lugar a entender la arquitectura como un campo de vínculos, más que como un objeto cerrado. Esta condición resulta especialmente significativa desde una perspectiva urbana, ya que el proyecto diluye los límites tradicionales entre interior y exterior, privado y colectivo. Los espacios entre las piezas funcionan como ámbitos de transición y encuentro, permitiendo que la vida doméstica se expanda hacia zonas compartidas y generando una forma de convivencia basada en relaciones de proximidad más flexibles y abiertas.

Más allá de su escala reducida, la relevancia del proyecto reside en la manera en que construye comunidad a partir de organizaciones espaciales sutiles, donde el vacío deja de entenderse como un espacio residual para transformarse en soporte activo de interacción. En

relación con el presente trabajo, esta concepción espacial resulta particularmente pertinente, ya que habilita a pensar el habitar no como un conjunto de unidades aisladas, sino como un sistema de interacciones construido a partir de conexiones y espacios intermedios.



Figura 19. Collage de elaboración propia de **La Moriyama House**, SANAA, Tokyo, 2005. Imágenes obtenidas de: Architecture Tokyo.

Hábitat 67, proyectado por Moshe Safdie para la Expo de Montreal de 1967, constituye un antecedente relevante en relación con la idea de sistema y repetición. Surge como una exploración sobre nuevas formas de vivienda colectiva capaces de combinar las ventajas de la ciudad densa con ciertas cualidades asociadas a la vivienda individual. El proyecto se organiza a partir de unidades prefabricadas modulares, configurando una estructura compleja donde cada vivienda forma parte de un sistema mayor de dinámicas y conexiones. Más allá de su configuración formal, resulta significativo el modo en que la repetición y la articulación entre módulos producen nuevas relaciones espaciales y comunitarias dentro del conjunto. Se destaca por ser un proyecto con diseño flexible, ya que el uso de módulos y de la repetición, abren el juego de las infinitas posibilidades de combinaciones espaciales.

Desde una perspectiva urbana, el proyecto resulta relevante por su intención de replantear los modos de habitar colectivos tradicionales, cuestionando la lógica repetitiva y homogénea de los grandes bloques de vivienda moderna. A través de la superposición y desplazamiento de módulos, Habitat 67 genera terrazas, espacios abiertos y múltiples interacciones visuales entre las unidades, promoviendo una experiencia más cercana a la escala doméstica dentro de una estructura de alta densidad.

La importancia del proyecto no reside únicamente en su innovación formal o tecnológica, sino en la búsqueda de nuevas configuraciones espaciales capaces de favorecer vínculos comunitarios dentro de un sistema complejo. Bajo este criterio, la arquitectura se entiende como una red de conexiones donde la repetición y la conexión entre partes construyen una nueva estructura de habitar colectivo. Esta condición resulta especialmente significativa para la investigación, donde la propuesta también se desarrolla a partir de sistemas de conexión y superposición capaces de reactivar dinámicas sociales dentro de un tejido consolidado.



Figura 20. Collage de elaboración propia de **Habitat 67** de Moshe Safdie. Montreal, 1967. Imágenes provenientes de: Archdaily.

En adición a los ya nombrados, un ejemplo arquitectónico contemporáneo que incorpora una estrategia particularmente cercana a la lógica de intervención planteada en este trabajo es el proyecto de transformación del conjunto Grand Parc Bordeaux, realizado por Lacaton & Vassal en Francia (2017). En lugar de reemplazar las estructuras existentes, los arquitectos proponen la superposición de nuevas capas espaciales mediante la incorporación de expansiones, circulaciones y espacios intermedios capaces de mejorar las condiciones de habitabilidad sin alterar la identidad original del conjunto. Esta idea de coexistencia entre lo nuevo y lo preexistente resulta central para el presente proyecto, donde la intervención se interpreta como una estructura relacional que se posa sobre el tejido existente, ampliando sus posibilidades espaciales y sociales sin negar su condición previa. El conjunto original corresponde a una serie de edificios de vivienda social construidos durante las décadas de 1960 y 1970 en la periferia de Bordeaux, Francia. Como muchos conjuntos modernos de este período, las torres habían comenzado a ser consideradas “desfasadas” debido al deterioro material y a las

transformaciones en las formas contemporáneas de habitar. Frente a esta situación, gran parte de las políticas urbanas europeas tendían a proponer la demolición de este tipo de edificios como estrategia de renovación urbana.

Sin embargo, el proyecto adopta una postura opuesta a este concepto de sustitución. En lugar de demoler, los arquitectos reconocen el valor urbano, social y espacial del conjunto existente, entendiendo que estas estructuras no solo representan una materialidad construida, sino también una red de relaciones cotidianas, memoria e identidad para sus habitantes. A partir de esta mirada, la intervención propone conservar el edificio original e incorporar nuevas capas espaciales: balcones, jardines de invierno y expansiones capaces de mejorar las condiciones de habitabilidad sin desplazar a los residentes ni alterar la continuidad del tejido urbano existente. La creación de una nueva capa habitable para un edificio pre-existente genera una nueva posibilidad de uso de un espacio que carecía de ambientes de calidad para sus habitantes. El foco está puesto en mejorar aquello que ya existe, sin destruir, desde el lado del respeto y entendimiento de aquello que ya fue construido y que constituye un valor para aquellas personas que habitan ese lugar. Antes de ser ampliado y transformado, el edificio con el que trabajan tenía un sentido para el barrio y eso impacta en la estrategia de intervención de los arquitectos.



Figura 21. Collage de elaboración propia del antes y después del conjunto **Grand Parc Bordeaux**, Lacaton & Vassal. Bordeaux, Francia, 2017. Imágenes obtenidas de: Lacaton & Vassal, página oficial.

A partir de estas referencias, la propuesta se entiende como una estrategia urbana basada en la continuidad del tejido existente y en la incorporación de nuevas capas capaces de reorganizar sus relaciones espaciales. Más que un objeto autónomo, el proyecto se concibe como un sistema abierto, adaptable y replicable, preparado para integrarse al barrio sin alterar la lógica que le da identidad.

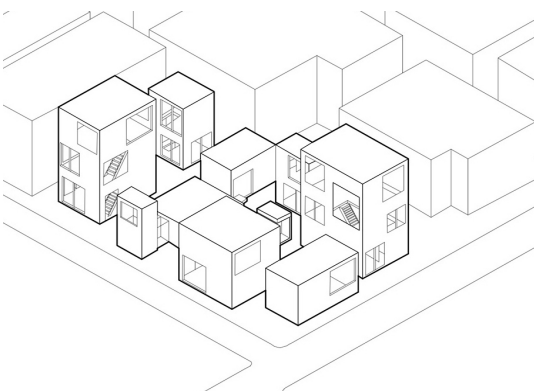
Referentes

FICHA REFERENTE 1

Nombre de la obra: Moriyama House

Estudio/Arquitecto: SANAA (Kazuyo Sejima + Ryue Nishizawa)

Lugar y Año: Kamata, Tokio - 2005

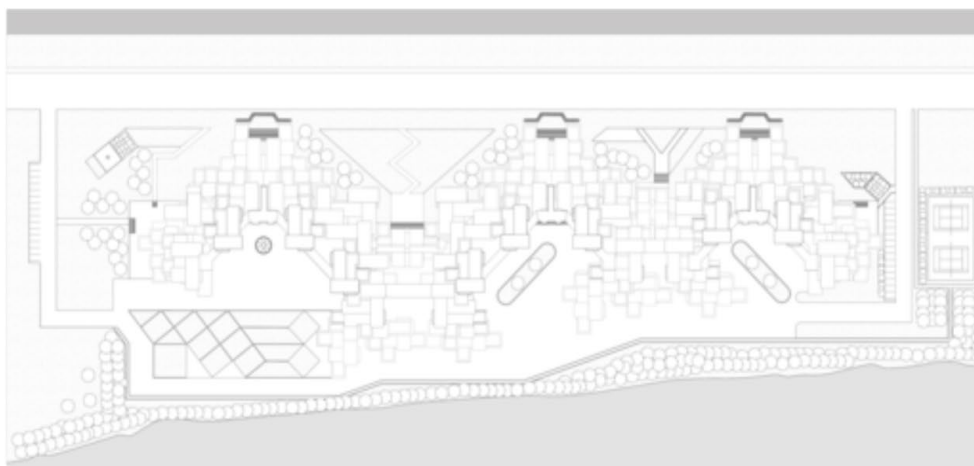


FICHA REFERENTE 2

Nombre de la obra: Habitat 67

Estudio/Arquitecto: Moshe Safdie

Lugar y Año: Montreal, Canadá – 1967

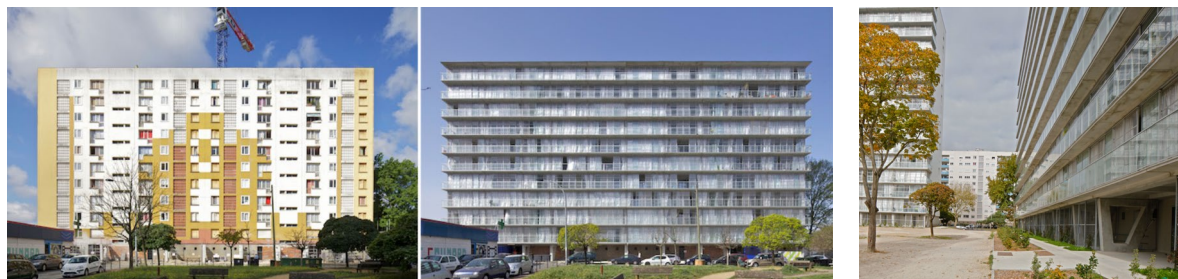


FICHA REFERENTE 3

Nombre del proyecto: Transformation de 530 logements

Arquitectos: Lacaton & Vassal

Lugar y Año: Burdeos, Francia - 2017



EXISTANT



logement 1 - séjour

logement 2 - séjour

TRANSFORMATION



logement 1 - séjour

logement 2 - séjour

PROJET FINAL



balcon

jardin d'hiver

logement 1 - séjour

logement 2 - séjour

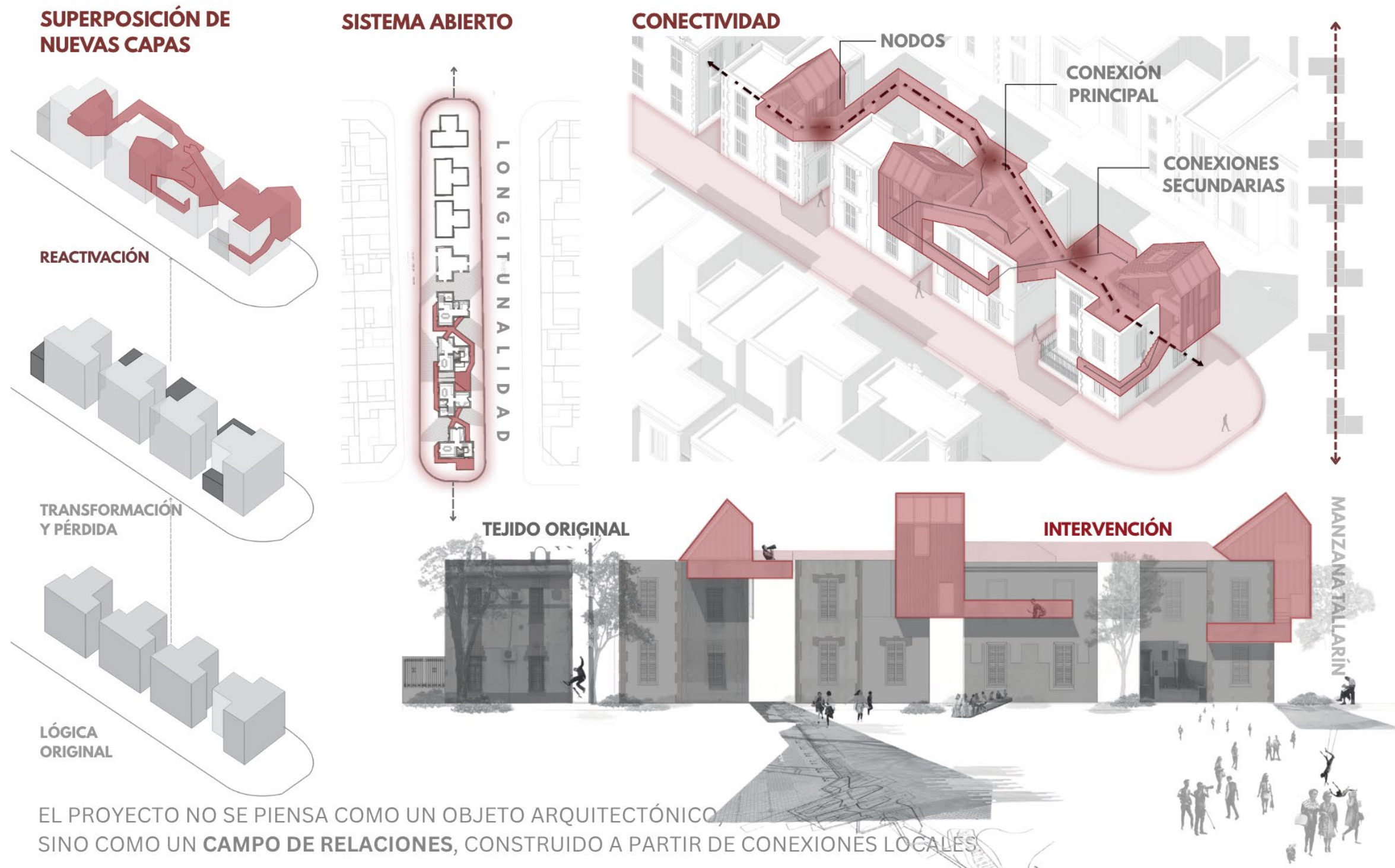
jardin d'hiver

balcon

EJE 1: ESCALA URBANA

RECONFIGURACIÓN DEL TEJIDO - UNA INTERVENCIÓN QUE SE SUPERPONE A ALGO EXISTENTE

FIELD CONDITION



Componente 2: SISTEMA - INFRAESTRUCTURA HABITABLE

Infraestructura habitable y red de conexiones

El segundo componente proyectual se desarrolla desde una escala meso, focalizando en la construcción de un sistema de circulación elevado concebido para conectar viviendas, activar recorridos y generar nuevos espacios colectivos dentro del tejido existente. A diferencia del componente anterior, centrado en la relación urbana entre la intervención y el barrio, este eje aborda el modo en que la nueva infraestructura opera sobre la manzana, estableciendo vínculos físicos y espaciales entre las distintas partes del conjunto.

La infraestructura del proyecto surge a partir de reformular los vacíos originales de Las Mil Casitas, entendiendo que muchos de los espacios intermedios y relaciones de proximidad que caracterizaban al barrio fueron desapareciendo como consecuencia de los procesos de densificación. Frente a esta condición, el proyecto incorpora un nuevo sistema habitable en altura que permite reconstruir conexiones entre viviendas y recuperar espacios para la vida colectiva sin alterar la lógica del tejido existente. En este sentido, la circulación deja de concebirse exclusivamente como un elemento técnico para convertirse en un soporte capaz de favorecer el encuentro, la permanencia y las interacciones cotidianas entre habitantes, retomando la idea de que la calidad del habitar también se construye en los espacios de transición y en los recorridos compartidos.

Esta manera de entender la circulación se vincula con los planteos de Jan Gehl, ya mencionados en el marco teórico. En síntesis, el autor sostiene que gran parte de la calidad del entorno construido se produce en los espacios donde las personas se desplazan, permanecen y desarrollan actividades cotidianas. En una línea similar, Herman Hertzberger entiende que los espacios de transición no deben resolverse únicamente como ámbitos de circulación, sino como lugares capaces de admitir distintas formas de apropiación y encuentro. Desde esta perspectiva, el sistema elevado deja de responder exclusivamente a una necesidad funcional para convertirse en una infraestructura habitable, donde el recorrido constituye también un espacio para la interacción y la construcción de comunidad.

La infraestructura se organiza mediante un sistema de piezas y conexiones que se adapta a las particularidades de cada sector de la manzana. En lugar de consolidarse como una estructura única y rígida, el proyecto se desarrolla a partir de módulos y ensambles, capaces de responder a distintas situaciones espaciales, incorporando deformaciones, ensanches y cambios de dirección que enriquecen la experiencia del recorrido. Estas variaciones habilitan que la circulación incorpore pequeñas expansiones y ámbitos de permanencia, construyendo

una secuencia de espacios intermedios donde el desplazamiento se transforma progresivamente en una experiencia habitable.

La intervención establece, además, una relación directa con las tipologías originales del barrio, reinterpretando ciertas lógicas presentes en las viviendas existentes y trasladándolas a una nueva dimensión espacial. Las piezas elevadas retoman geometrías y proporciones vinculadas a las tipologías en L y T, mientras que el sistema de conexiones se desarrolla sobre el eje longitudinal de la manzana, entendido como una de las principales estructuras organizativas del conjunto original. En este sentido, la propuesta se inscribe dentro de un criterio de transformación que reconoce el valor de la estructura existente y la complementa mediante la incorporación de nuevas capas, comprendiendo que intervenir sobre un tejido histórico implica actualizar sus condiciones de habitabilidad, sin perder la identidad que lo caracteriza.

De este modo, la nueva infraestructura no busca imponerse sobre el tejido, sino integrarse desde un principio de continuidad, ampliando sus posibilidades de uso y relación. Esta estrategia proyectual asimila que intervenir sobre un tejido histórico no implica reproducir literalmente sus formas originales, sino reconocer aquellas permanencias capaces de sostener su identidad e incorporar nuevas capas que actualicen sus condiciones de habitabilidad. En este sentido, la propuesta dialoga con los planteos de Aldo Rossi e Ignasi de Solà-Morales, entendiendo que identidad y transformación no constituyen procesos opuestos, sino dimensiones complementarias dentro de la evolución del tejido urbano.

En relación con estas ideas, el conjunto Walden 7, desarrollado por Ricardo Bofill en Sant Just Desvern, Barcelona (1975), constituye un antecedente relevante por replantear el modelo tradicional de vivienda colectiva, a partir de una infraestructura preparada para construir la vida comunitaria. Concebido como una ciudad vertical, el proyecto trasciende la lógica del edificio de departamentos convencional al reproducir, dentro de una única estructura, dinámicas propias del espacio urbano. Aquí, los recorridos, los patios, los puentes y los espacios compartidos adquieren un papel tan importante como las viviendas mismas. La organización del conjunto se basa en un sistema modular que combina distintas tipologías habitacionales mediante reglas de agregación, generando una estructura diversa pero coherente. En este contexto, las circulaciones elevadas dejan de responder únicamente a una función distributiva para convertirse en espacios habitables que articulan las distintas unidades residenciales, promoviendo relaciones visuales, encuentros cotidianos y formas de apropiación colectiva. Los grandes patios interiores refuerzan esta condición al funcionar como vacíos activos que estructuran el conjunto, fortalecen la percepción de comunidad y transforman el sistema de conexiones en un verdadero soporte para la vida colectiva.



Figura 22.
Collage de elaboración propia de **Walden 7**, Ricardo Bofill, Barcelona (1975).
Imágenes provenientes de: ArchDaily

Más allá de su configuración formal, Walden 7 resulta especialmente significativo porque demuestra que la arquitectura puede construir comunidad a partir de la organización del espacio. La circulación deja de responder exclusivamente a una estructura técnica para convertirse en un soporte de formas de encuentro sociales, donde la experiencia cotidiana del recorrido adquiere un papel central en la configuración del habitar colectivo.

Por otra parte, el SESC Pompéia, desarrollado por Lina Bo Bardi en São Paulo entre 1977 y 1986, constituye un antecedente especialmente significativo por la manera en que entiende la arquitectura como una infraestructura colectiva destinada a favorecer nuevas formas de encuentro y apropiación. El proyecto transforma una antigua fábrica en un centro cultural y recreativo, preservando su estructura industrial e incorporando nuevas piezas arquitectónicas que dialogan con la preexistencia sin borrar su memoria. Como resultado, la intervención demuestra cómo es posible actualizar un edificio existente mediante la incorporación de nuevas capas, manteniendo su identidad. En este contexto, las torres de hormigón se articulan mediante una serie de pasarelas elevadas que trascienden su función de conexión para convertirse en parte fundamental de la experiencia espacial. A través del recorrido, las visuales y las relaciones que se establecen entre los distintos edificios y el vacío central, la circulación se transforma en un soporte para el encuentro y la vida comunitaria.

Asimismo, el proyecto organiza programas culturales, deportivos y recreativos dentro de una misma estructura, favoreciendo la superposición de actividades y la apropiación cotidiana por

parte de los usuarios. La arquitectura deja de concebirse como un objeto para ser contemplado y pasa a entenderse como un soporte para la vida colectiva, donde la infraestructura trasciende su función técnica para convertirse en un dispositivo capaz de producir dinámicas sociales. En este sentido, las conexiones elevadas no solo resuelven desplazamientos, sino que construyen una secuencia de recorridos habitables donde el movimiento, las visuales, los espacios intermedios y las posibilidades de encuentro forman parte esencial de la experiencia del proyecto.



Figura 23.
Collage de elaboración propia de **SESC Pompeia**, Lina Bo Bardi, São Paulo (1986).
Imágenes obtenidas de: Archdaily.

Finalmente, resulta relevante mencionar el ya nombrado proyecto de transformación de *530 logements* en Grand Parc Bordeaux, desarrollado por Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal, Frédéric Druot y Christophe Hutin (2017). Constituye un antecedente importante por la manera en que incorpora una nueva infraestructura habitable sobre edificios existentes sin recurrir a la demolición. A través de la incorporación de jardines de invierno, terrazas y nuevas circulaciones, la intervención amplía significativamente las condiciones espaciales de las viviendas, mejorando su relación con el exterior y enriqueciendo la experiencia cotidiana de sus habitantes. Más que una operación de ampliación, el proyecto demuestra cómo una nueva capa arquitectónica puede transformar el funcionamiento y la habitabilidad del conjunto sin alterar su estructura esencial.

En consecuencia, la infraestructura deja de entenderse como un soporte exclusivamente técnico para convertirse en una herramienta orientada a cualificar el habitar y fortalecer la permanencia de la comunidad sobre el tejido existente. Esta condición resulta especialmente significativa para la presente investigación, donde el sistema elevado también se plantea como una infraestructura habitable que complementa la estructura original del barrio, incorporando

nuevas posibilidades de circulación, encuentro y apropiación sin reemplazar las interacciones espaciales preexistentes.

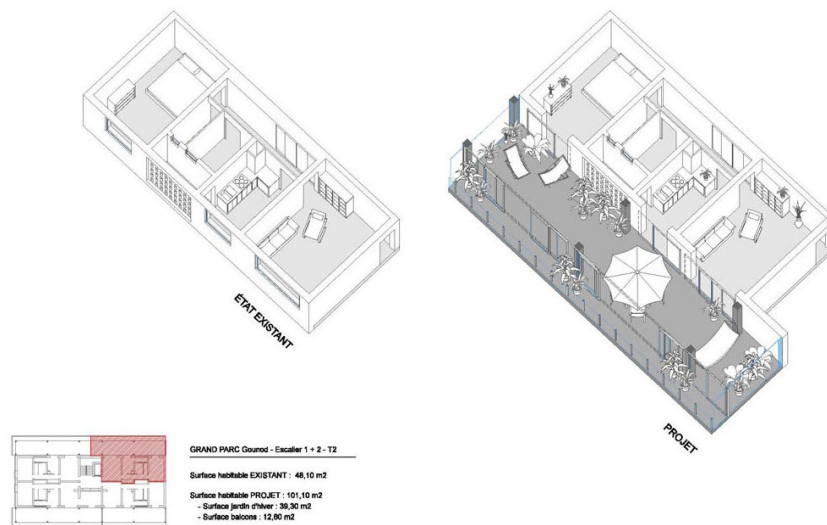


Figura 24.
Axonometría comparativa de una vivienda antes y después de la intervención en **Grand Parc Bordeaux**. Fuente: Lacaton & Vassal Architectes.

A partir de estas referencias, el componente proyectual se configura como una infraestructura relacional concebida para reconstruir vínculos colectivos dentro de la manzana mediante recorridos, conexiones y espacios intermedios. Cada uno de los referentes aporta una mirada complementaria sobre esta condición: Walden 7 demuestra cómo la estructura puede organizar la vida comunitaria; el SESC Pompéia evidencia que la circulación puede convertirse en una experiencia que permite producir encuentros y apropiación; mientras que Grand Parc Bordeaux pone en manifiesto el potencial de una nueva infraestructura para transformar y ampliar las condiciones del habitar sin sustituir la estructura existente.

En conjunto, estas experiencias permiten comprender la infraestructura como un soporte espacial capaz de organizar recorridos, articular distintas situaciones de uso y ampliar las condiciones de habitabilidad del tejido existente. Desde esta perspectiva, la circulación deja de responder únicamente a una función técnica para convertirse en la estructura que organiza el funcionamiento del proyecto.

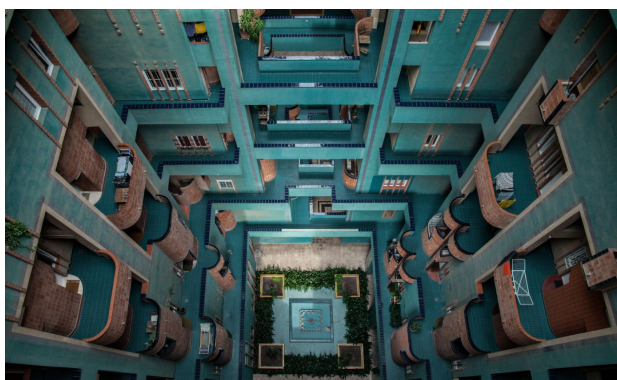
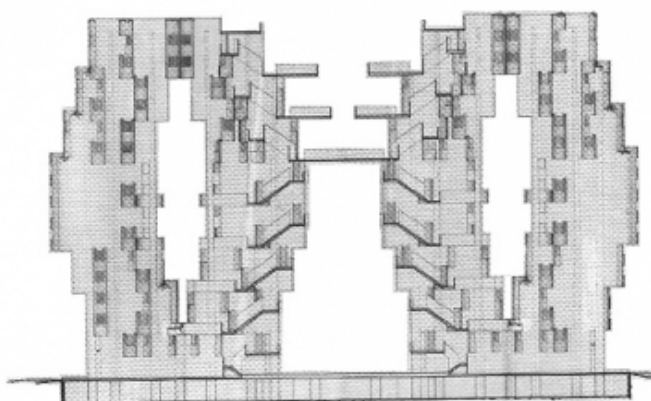
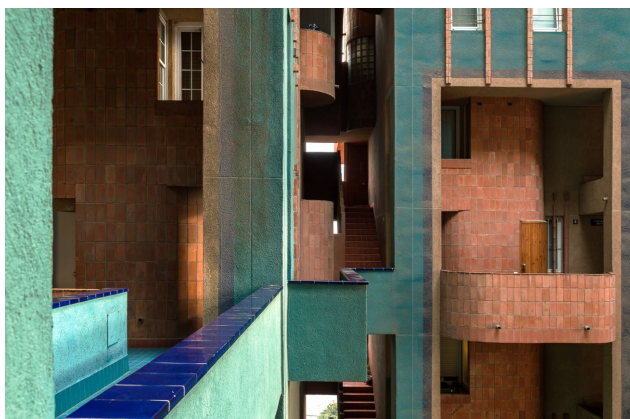
Referentes

REFERENTE 1

Nombre de la obra: Walden 7

Estudio/Arquitecto: Ricardo Bofill

Lugar y Año: Sant Just Desvern, Barcelona, España – 1975

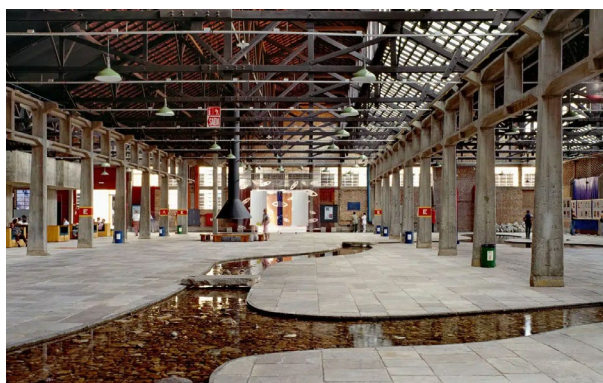
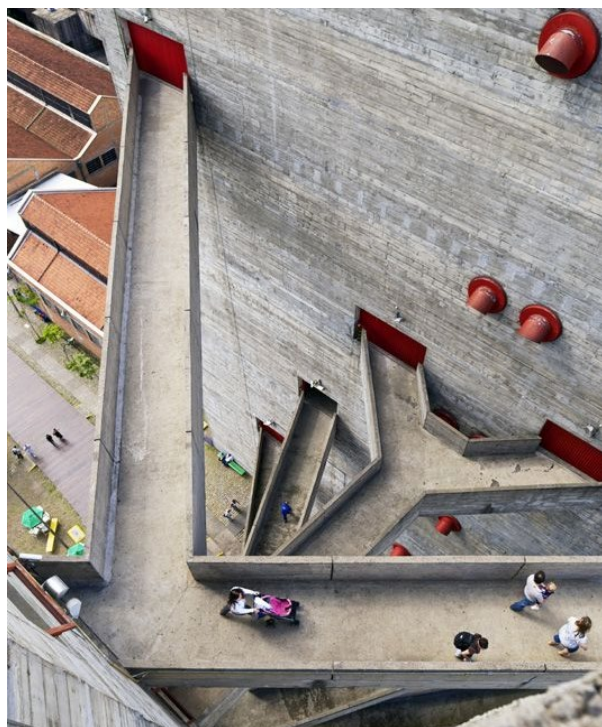


REFERENTE 2

Nombre de la obra: SESC Pompéia

Estudio/Arquitecta: Lina Bo Bardi

Lugar y Año: São Paulo, Brasil – 1977–1986

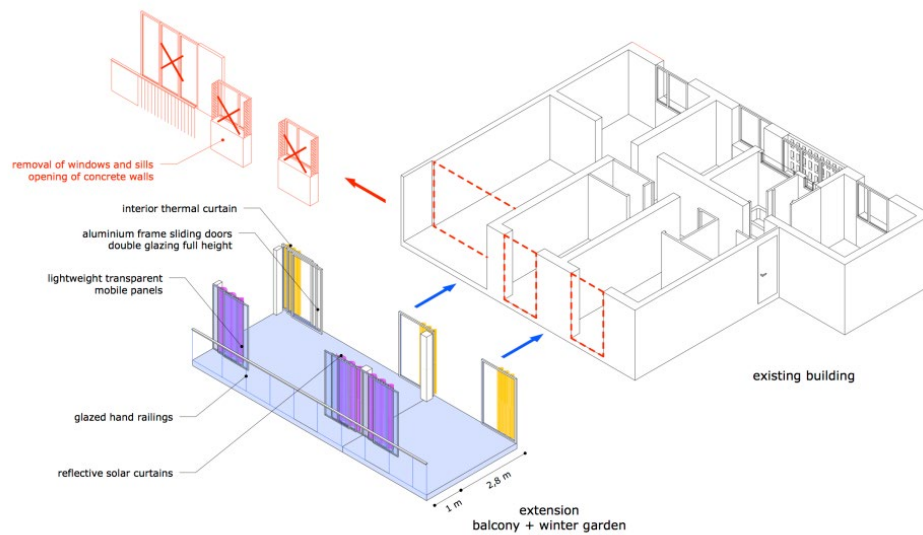
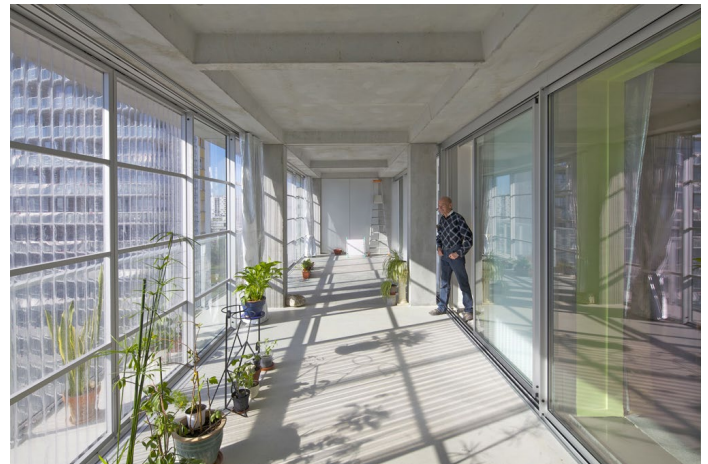
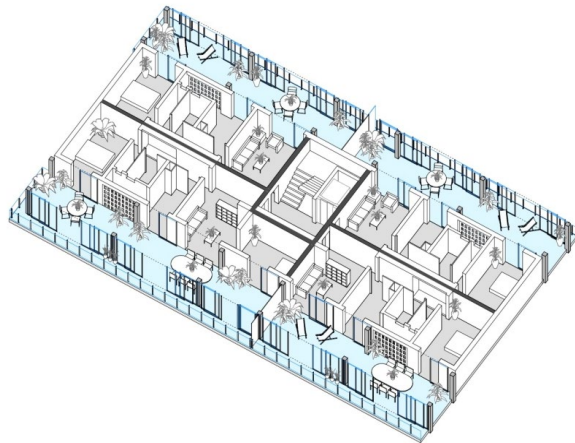


REFERENTE 3

Nombre del proyecto: Transformation de 530 logements

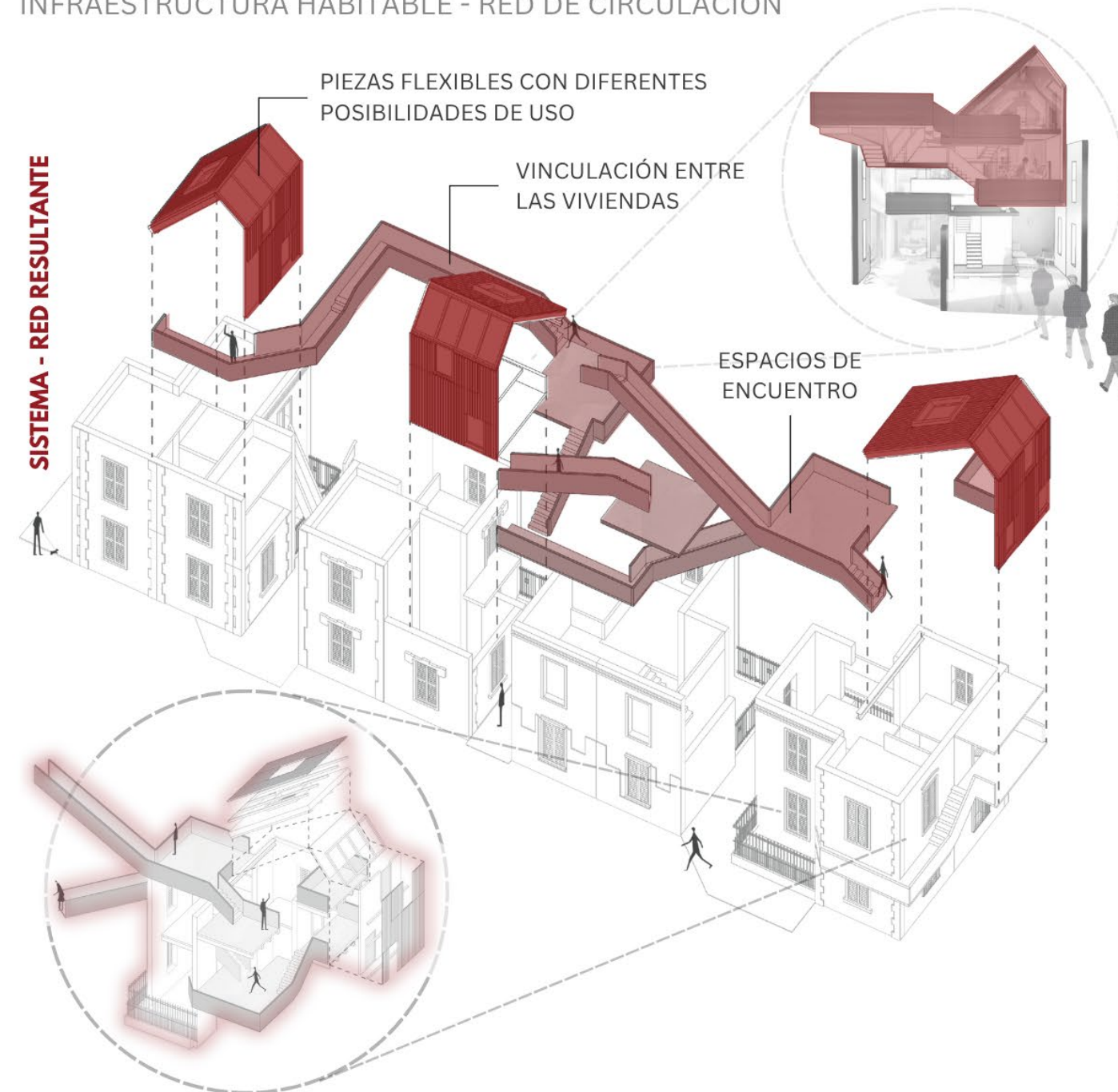
Arquitectos: Lacaton & Vassal

Lugar y Año: Burdeos, Francia - 2017



EJE 2: SISTEMA

INFRAESTRUCTURA HABITABLE - RED DE CIRCULACIÓN



SISTEMA QUE CONECTA,
ACTIVA Y SE ADAPTA

PIEZAS FLEXIBLES



RED DE CONEXIONES



UNA INFRAESTRUCTURA HABITABLE QUE HACE UNA RE-INTERPRETACIÓN DE LOS VACÍOS ORIGINALES EN ALTURA: **RECUPERACIÓN Y GENERACIÓN DE ESPACIOS DE ENCUENTRO.**

Componente 3: EXPERIENCIA DEL HABITAR - RECONSTRUCCIÓN DEL VACÍO

Espacios intermedios y secuencia de encuentro

El presente componente proyectual se desarrolla desde una escala micro, focalizando en la experiencia cotidiana del habitar y en la manera en que la arquitectura construye situaciones espaciales capaces de enriquecer el recorrido diario entre las viviendas. A diferencia de los componentes anteriores, centrados en la organización del tejido y en la estructura que sostiene la propuesta, este eje pone el foco en la dimensión sensible del proyecto, entendiendo que la calidad del habitar no se define únicamente por las grandes operaciones espaciales, sino también por las experiencias que acompañan la vida cotidiana. Desde esta perspectiva, recorrer deja de significar únicamente desplazarse de un punto a otro para convertirse en una experiencia donde el movimiento, la percepción, las visuales, las pausas y las posibilidades de permanencia forman parte de una misma secuencia espacial.

La propuesta parte de la observación de que muchos de los vacíos y espacios intermedios originales de Las Mil Casitas fueron progresivamente ocupados o privatizados, modificando aquellas situaciones de proximidad que históricamente caracterizaban la vida cotidiana del barrio. Frente a esta condición, el proyecto recupera el valor del vacío como un ámbito capaz de estructurar la experiencia del habitar. Más que un espacio residual, el vacío se entiende como un lugar donde el recorrido se desacelera, aparecen nuevas perspectivas sobre el conjunto y surgen oportunidades para permanecer, observar y compartir la vida cotidiana.

Los recorridos incorporan pequeñas deformaciones, ensanches y expansiones que modifican la experiencia del desplazamiento y construyen distintas maneras de atravesar el conjunto. Estas variaciones introducen cambios de ritmo, habilitando momentos de pausa, contemplación y apropiación que enriquecen la percepción del espacio. De este modo, la arquitectura deja de organizar únicamente recorridos para construir una secuencia de experiencias abiertas a múltiples formas de uso, donde la transición entre una vivienda y otra adquiere un valor tan significativo como los propios espacios habitables.

Estas ideas dialogan con los planteos de Jan Gehl, quien entiende que la calidad del espacio urbano se construye en aquellos ámbitos donde las personas se desplazan, permanecen y desarrollan actividades cotidianas entre los edificios. En una línea similar, Herman Hertzberger plantea que los espacios de transición constituyen ámbitos abiertos a la apropiación, capaces de mediar entre distintas condiciones espaciales sin determinar completamente su funcionamiento. Desde esta perspectiva, la propuesta entiende que la arquitectura no solo organiza desplazamientos, sino que construye una secuencia de experiencias donde la

percepción, la permanencia, la apropiación y las relaciones de proximidad forman parte esencial del acto de habitar.

En relación con estas ideas, el edificio Centraal Beheer, desarrollado por Herman Hertzberger en Apeldoorn, Países Bajos (1972), constituye un antecedente especialmente relevante por la manera en que entiende la arquitectura como un soporte para la apropiación cotidiana. Más que organizar un edificio de oficinas mediante circulaciones estrictamente funcionales, el proyecto construye una secuencia de espacios intermedios, descansos y ámbitos de transición donde los encuentros informales adquieren tanta importancia como los espacios de trabajo. El proyecto surge a partir de alejarse de la idea de cómo construir oficinas, y acercarse a la idea de cómo construir relaciones humanas. El arquitecto toma de referente a la ciudad, a las diferentes partes que la componen como las calles, plazas, balcones, esquinas, y llega a diseñar un edificio donde cada persona pueda recorrerlo casi como si caminara por un barrio.



Figura 25. Collage de elaboración propia de **Centraal Beheer**, Herman Hertzberger, Países Bajos (1972). Imágenes provenientes de: ArchDaily

El proyecto de Hertzberger se compone de una repetición de pequeños módulos cuadrados, entendiendo cada módulo como “una pequeña casa”. La identidad del edificio está en la relación de muchos espacios pequeños entre sí. Otro aspecto relevante del diseño es la circulación. Esta deja de responder únicamente a una lógica distributiva para convertirse en un lugar de permanencia, intercambio y construcción de comunidad. Hertzberger concibe la arquitectura como una estructura abierta e incompleta, pensada para ser resignificada por sus usuarios a través del uso cotidiano. Un aspecto fundamental del proyecto es la incorporación de lo que Herman Hertzberger denomina in-between, es decir, aquellos espacios intermedios

que median entre la circulación y los ámbitos principales del edificio. Lejos de concebir estos lugares como simples áreas de paso, el arquitecto los entiende como escenarios donde se desarrolla gran parte de la vida cotidiana.

Esta condición resulta especialmente significativa para la investigación, donde los ensanches incorporados al sistema elevado también buscan construir una secuencia de espacios intermedios capaces de favorecer el encuentro y reconstruir la dimensión colectiva del habitar.

Por otra parte, el conjunto Quinta Monroy, desarrollado por ELEMENTAL y Alejandro Aravena en Iquique, Chile (2004), constituye un antecedente especialmente significativo por la manera en que entiende la arquitectura como una herramienta para fortalecer las interacciones sociales preexistentes. Antes que resolver exclusivamente un problema habitacional, el proyecto parte de una preocupación por preservar una comunidad ya consolidada, evitando el desplazamiento de sus habitantes hacia la periferia y reconociendo el valor de las redes sociales construidas a lo largo del tiempo. En este sentido, la primera decisión del proyecto no es arquitectónica, sino social: mantener a las familias en su lugar de origen para conservar los vínculos cotidianos que estructuraban su forma de habitar.



Figura 26. Collage de elaboración propia de **Quinta Monroy**, desarrollado por ELEMENTAL y Alejandro Aravena en Iquique, Chile, 2004. Imágenes provenientes de: ArchDaily

A partir de esta idea, la propuesta organiza las viviendas alrededor de patios y espacios compartidos que favorecen la proximidad entre vecinos y hacen posible el desarrollo de la vida comunitaria. Más allá de la estrategia de la vivienda incremental, el proyecto demuestra que la calidad del habitar no depende únicamente de la resolución de cada unidad residencial, sino también de los espacios intermedios que median entre las viviendas y habilitan el encuentro

cotidiano. Los patios, expansiones y ámbitos comunes funcionan como escenarios donde transcurren actividades espontáneas, vínculos de vecindad y formas de apropiación que terminan construyendo la identidad colectiva del conjunto.

Asimismo, la propuesta entiende que la arquitectura no debe determinar completamente el modo en que será habitada, sino ofrecer una estructura pensada para admitir transformaciones a lo largo del tiempo. Las ampliaciones realizadas posteriormente por los propios habitantes no representan una alteración del proyecto original, sino parte de una estrategia que reconoce la capacidad de las personas para completar y adaptar su vivienda de acuerdo a sus necesidades. Debido a esto, la arquitectura se concibe como un soporte abierto donde la apropiación cotidiana forma parte fundamental del proyecto y donde el crecimiento del conjunto ocurre sin perder las relaciones de proximidad que le dieron origen.

Esta mirada resulta especialmente significativa para la presente investigación, ya que permite comprender que la reconstrucción de la vida colectiva no depende exclusivamente de la incorporación de nuevos espacios, sino de la capacidad de estos para favorecer vínculos cotidianos entre quienes los habitan.

Finalmente, la ya nombrada Moriyama House, desarrollada por SANAA en Tokio, Japón (2005), constituye una referencia especialmente relevante por la manera en que transforma el recorrido en parte fundamental de la experiencia doméstica. A diferencia de una vivienda organizada como un único volumen compacto, el proyecto fragmenta el programa en pequeñas piezas independientes vinculadas por patios y espacios exteriores intermedios. Como consecuencia, el habitar implica desplazarse permanentemente entre los distintos volúmenes, convirtiendo el recorrido cotidiano en una experiencia donde el vacío, las visuales y las relaciones de proximidad adquieren un papel central. Más que organizar objetos arquitectónicos aislados, SANAA construye una secuencia de situaciones espaciales donde la transición entre una pieza y otra forma parte de la vida diaria.

Como resultado, el proyecto demuestra que la experiencia del habitar no se construye únicamente dentro de los recintos, sino también en los intervalos que los separan, donde el recorrido, la percepción del entorno y los encuentros ocasionales pasan a formar parte de la vida cotidiana. Los espacios intermedios dejan de entenderse como simples áreas de circulación para convertirse en ámbitos de permanencia, contemplación y apropiación, donde el vacío adquiere un papel activo en la construcción de los vínculos entre los habitantes. Esta mirada resulta especialmente pertinente para el presente componente, ya que posibilita comprender el vacío no como un espacio residual, sino como el soporte espacial donde se

construye la experiencia cotidiana del habitar y donde las relaciones de proximidad encuentran nuevas posibilidades de desarrollo.



Figura 27. Collage de elaboración propia de **La Moriヤマ House**, SANAA, Tokyo, 2005. Imágenes obtenidas de: Architecture Tokyo.

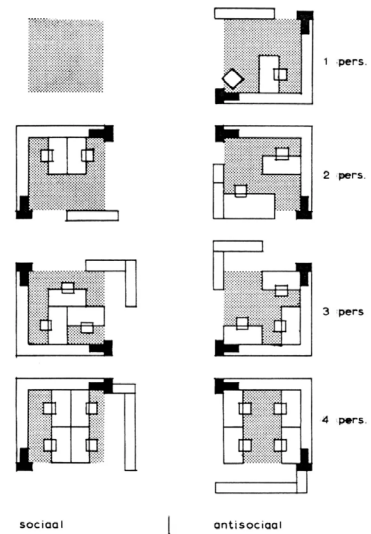
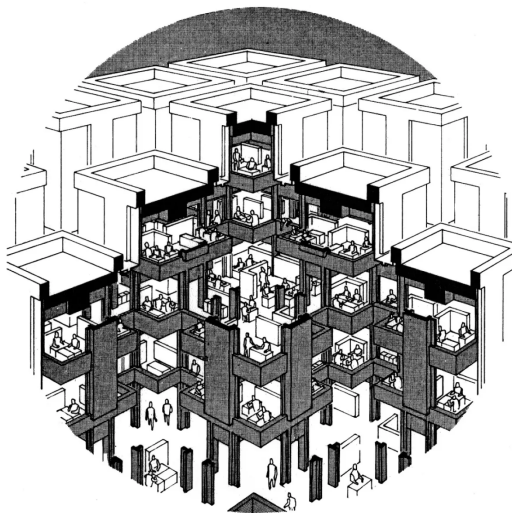
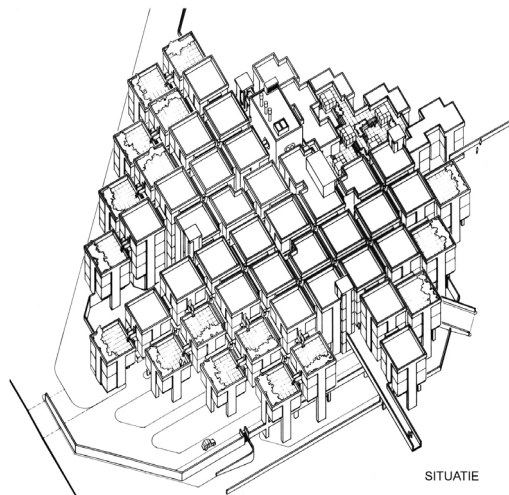
A partir de estas referencias, el componente proyectual entiende que la experiencia del habitar se construye en los espacios intermedios que median entre la vivienda y el recorrido colectivo. Lejos de concebir el vacío como un espacio residual o exclusivamente funcional, la propuesta lo entiende como el ámbito donde se producen las dinámicas cotidianas que sostienen la vida comunitaria. Cada uno de los referentes aporta una mirada complementaria sobre esta condición: Centraal Beheer demuestra cómo los espacios de transición favorecen la apropiación y posibilita que la arquitectura sea completada mediante el uso cotidiano; Quinta Monroy evidencia que la comunidad se construye a partir de los ámbitos compartidos donde transcurren las articulaciones de proximidad entre vecinos; mientras que Moriヤマ House pone de manifiesto cómo el recorrido entre piezas y la secuencia de vacíos transforman el desplazamiento en parte fundamental de la experiencia doméstica. En conjunto, estas referencias contribuyen a comprender que la arquitectura no solo organiza el espacio, sino también las experiencias y vínculos que hacen posible la vida colectiva.

En conjunto, estas referencias permiten comprender que la arquitectura no solo organiza el espacio, sino también la experiencia cotidiana del habitar. El proyecto entiende que es en los espacios intermedios, en las pausas, en las visuales cruzadas y en los recorridos donde se reconstruye la experiencia, otorgando al vacío un papel activo dentro del tejido residencial.

Referentes

REFERENTE 1

Nombre de la obra: Centraal Beheer
Estudio/Arquitecta: Herman Hertzberger
Lugar y Año: Apeldoorn, Países Bajos – 1972



VOORBEELDEN VAN HET MAKEN VAN PLEKKEN ALS PRIMAIRE BOUWCOMPONENTEN

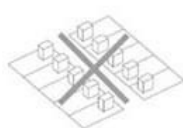


REFERENTE 2

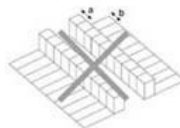
Nombre de la obra: ELEMENTAL - Quinta Moroy

Estudio/Arquitecto: Alejandro Aravena

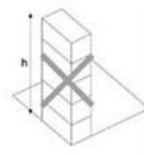
Lugar y Año: Iquique, Chile – 2004



1 casa = 1 lote

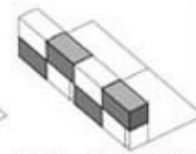
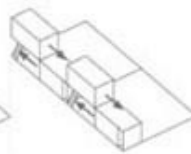


a = b



h > 2

©2007 - ELEMENTAL S.A.



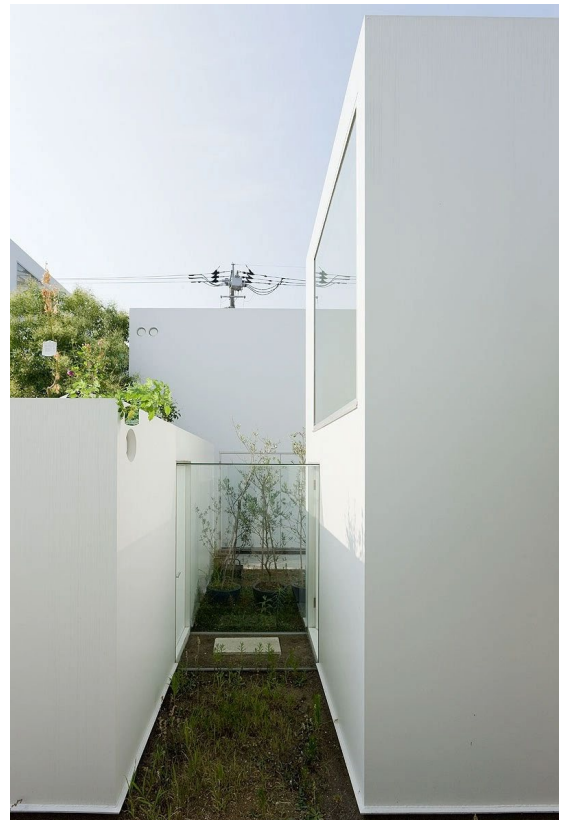
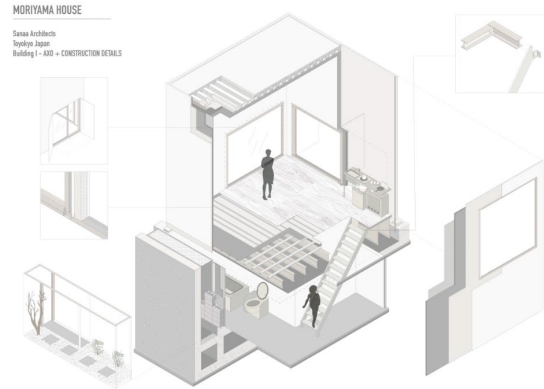
©2007 - ELEMENTAL S.A.

REFERENTE 3

Nombre de la obra: Moriyama House

Estudio/Arquitecto: SANAA (Kazuyo Sejima + Ryue Nishizawa)

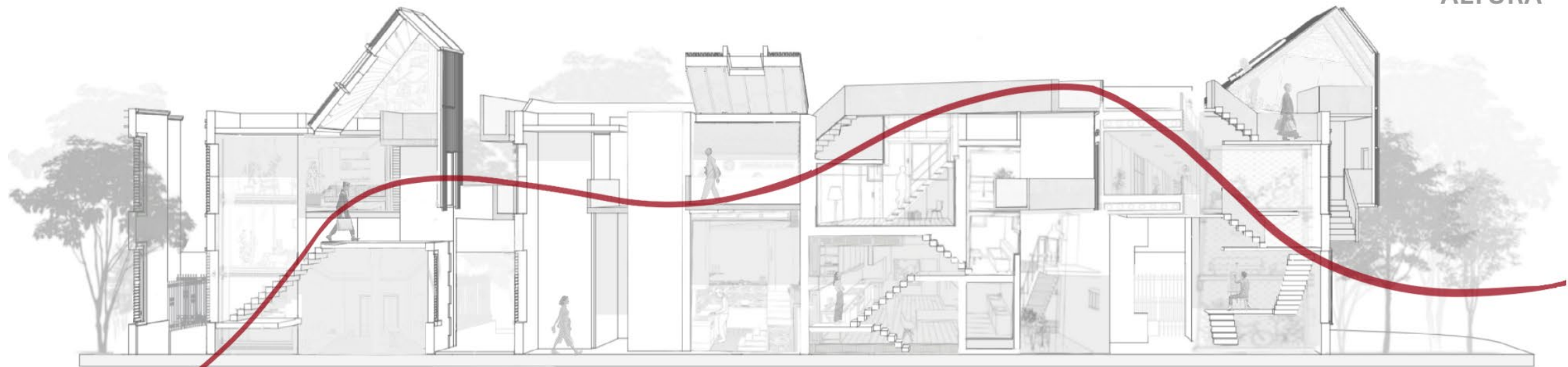
Lugar y Año: Kamata, Tokio - 2005



EJE 3: EXPERIENCIA

RECONSTRUCCIÓN DEL VACÍO - ESPACIOS INTERMEDIOS

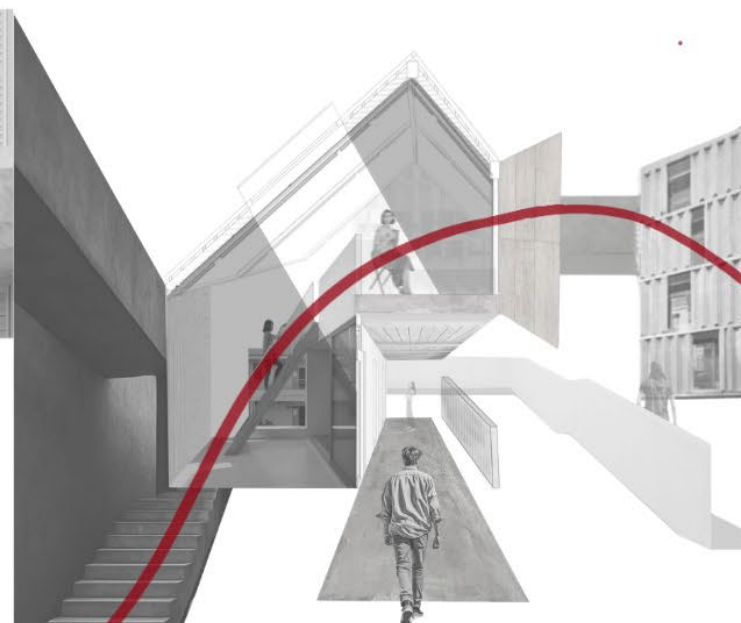
EL LUGAR DE
ENCUENTRO EN
ALTURA



UNA SECUENCIA DE **ESPACIOS INTERMEDIOS** CON LA POSIBILIDAD DE: **ENCUENTRO - PERMANENCIA - INTERACCIÓN**



02. ACCESO / TRANSICIÓN DESDE LA CALLE



03. CIRCULACIÓN ELEVADA / ESPACIOS DE PERMANENCIA



04. PUENTE HABITADO / CONEXIONES PEATONALES Y AÉREAS

LA CIRCULACIÓN DEJA DE SER TRÁNSITO Y SE **TRANSFORMA EN LUGAR.**

Conclusiones

La presente investigación permitió comprender que intervenir sobre un tejido residencial histórico implica mucho más que resolver una problemática física o funcional. A lo largo del trabajo fue posible reconocer que las transformaciones producidas por los procesos de densificación no solo modifican la configuración material de los conjuntos residenciales, sino también las relaciones cotidianas que históricamente dieron sentido a sus formas de habitar. En este sentido, uno de los principales aprendizajes de la investigación consiste en comprender que la identidad de un barrio no reside exclusivamente en sus edificios o en sus tipologías, sino también en las dinámicas de encuentro que la arquitectura es capaz de sostener a lo largo del tiempo.

Desde esta perspectiva, el trabajo permitió resignificar el papel del vacío dentro de los tejidos residenciales históricos. Lejos de entenderlo como un espacio residual o como un lugar disponible para nuevas ocupaciones, la investigación lo reconoce como una condición espacial activa, donde se construyen recorridos, relaciones y formas de convivencia que resultan fundamentales para la vida colectiva. Más que recuperar literalmente las condiciones originales del barrio, la investigación permitió comprender que el verdadero desafío consiste en reconocer aquellas lógicas espaciales que hicieron posible esas dinámicas y explorar nuevas maneras de actualizarlas en el contexto contemporáneo.

En este marco, la propuesta proyectual no pretende ofrecer una respuesta definitiva para el caso de Las Mil Casitas ni reconstruir una imagen idealizada de su estado original. Por el contrario, asume las transformaciones acumuladas como parte de la historia del barrio y las incorpora como punto de partida para proyectar nuevas posibilidades de habitar. La incorporación de una nueva capa de infraestructura habitable constituye, más que un fin en sí mismo, una estrategia que materializa los conceptos desarrollados durante la investigación y demostrar que es posible actualizar las condiciones del habitar colectivo, sin sustituir la estructura existente ni perder la identidad del conjunto.

Al mismo tiempo, uno de los principales aprendizajes que me dejó esta investigación fue comprender que la arquitectura posee la capacidad de intervenir sobre las relaciones que estructuran la vida cotidiana y no únicamente sobre la configuración física de la ciudad. En este sentido, el principal aporte de la investigación no reside exclusivamente en la propuesta proyectual desarrollada, sino en la construcción de una manera de pensar la intervención sobre tejidos residenciales históricos desde una lógica de continuidad, superposición y transformación. Donde identidad y cambio dejan de entenderse como términos opuestos para asumirse como procesos complementarios capaces de coexistir dentro de la evolución urbana.

Si bien la investigación se desarrolla sobre un caso de estudio específico, las reflexiones construidas trascienden el ámbito de Las Mil Casitas y abren la posibilidad de pensar estrategias de intervención aplicables a otros tejidos residenciales históricos que enfrentan procesos similares de transformación. Más que establecer un modelo único de actuación, el trabajo propone una mirada proyectual capaz de reconocer el valor de las permanencias, comprender las transformaciones como parte de la historia de la ciudad y explorar nuevas formas de habitar que dialoguen con las condiciones del presente.

En definitiva, esta investigación reafirma que la arquitectura no solo interviene sobre la materia construida, sino también sobre las relaciones que hacen posible la vida cotidiana. A lo largo de este trabajo comprendí que proyectar sobre un tejido residencial histórico implica asumir que identidad y transformación no constituyen procesos opuestos, sino dimensiones capaces de coexistir y enriquecerse mutuamente. Más que recuperar un pasado perdido, considero que el verdadero desafío de la arquitectura consiste en proyectar nuevas formas de habitar que reconozcan el valor de lo existente y permitan que la vida colectiva continúe encontrando un lugar dentro de la ciudad contemporánea.

Bibliografía

Allen, S. (1999). *Points + Lines: Diagrams and Projects for the City*. Princeton Architectural Press.

Aravena, A. (2012). *Elemental: Incremental Housing and Participatory Design Manual*. Hatje Cantz.

Bauman, Z. (2000). *Modernidad líquida*. Fondo de Cultura Económica.

Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press.

Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Island Press.

Hertzberger, H. (1991). *Lessons for Students in Architecture*. 010 Publishers.

Lacaton, A., Vassal, J., Druot, F., & Hutin, C. (2007). *Plus: Large Scale Housing Development*. Gustavo Gili.

Rossi, A. (1966). *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gili.

Solà-Morales, M. (2008). *De cosas urbanas*. Gustavo Gili.

Libro desarrollado en TFC

Auslender, J. (2025). *Bitácora: Las Mil Casitas* [Trabajo Final de Carrera no publicado]. Universidad de Belgrano

Páginas web consultadas

ArchDaily. (2019). *Edificio La Borda / Lacol*. <https://www.archdaily.cl/cl/922182/edificio-la-borda-lacol>

ArchDaily. (2015). *Viviendas Coop en el río Spreefeld / Carpaneto Architekten + Fatkoehl*. <https://www.archdaily.com/es/761027/viviendas-coop-en-el-rio-spreefeld-carpaneto-architekten-plus-fatkoehl-architekten-plus-bararchitekten>

Architekten + BARarchitekten. <https://www.archdaily.cl/cl/761027/viviendas-coop-en-el-rio-spreefeld-carpaneto-architekten-plus-fatkoehl-architekten-plus-bararchitekten>

ArchDaily. (2011). *Quinta Monroy / ELEMENTAL*. <https://www.archdaily.cl/cl/02-39712/quinta-monroy-elemental>

ArchDaily. (2012). *SESC Pompéia / Lina Bo Bardi*. <https://www.archdaily.cl/cl/02-140155/clasicos-de-arquitectura-sesc-pompeia-lina-bo-bardi>

ArchDaily. (2011). *Walden 7 / Ricardo Bofill Taller de Arquitectura*.
<https://www.archdaily.com/43960/ad-classics-walden-7-ricardo-bofill>

Arquitectura Viva. (s.f.). *Casa Moriyama*. <https://arquitecturaviva.com/works/casa-moriyama>

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2012, 18 de diciembre). *Historias de mi Comuna: Barrio de las Mil Casitas*. https://buenosaires.gob.ar/gcaba_historico/noticias/historias-de-mi-comuna-barrio-de-las-mil-casitas

Lacaton & Vassal. (s.f.). *Transformation of 530 dwellings — Grand Parc Bordeaux*.
<https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80>

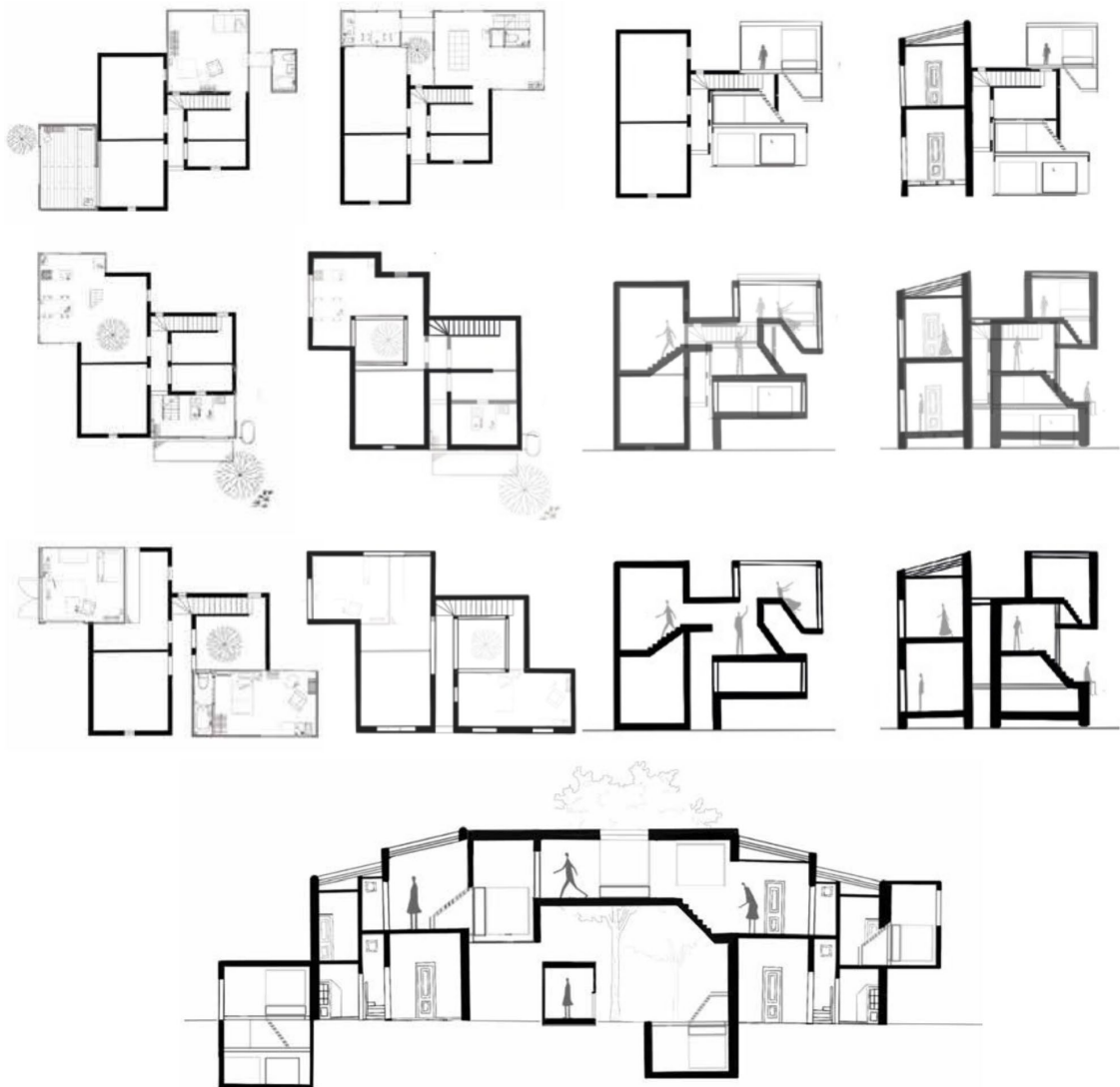
The Museum of Modern Art. (2019, 30 de diciembre). *The Life In Between: Ryue Nishizawa's Moriyama House, Tokyo, 2002–2005*.
[The Museum of Modern Art \(MoMA Post\) – The Life In Between: Ryue Nishizawa's Moriyama House](#)

Anexos

Exploraciones proyectuales mediante el collage

El proceso de investigación no se desarrolló únicamente mediante la revisión bibliográfica y el análisis del caso de estudio, sino también a través de una serie de exploraciones proyectuales realizadas mediante la técnica del collage. Estos collages funcionaron como una herramienta de experimentación, permitiendo ensayar relaciones espaciales, sistemas de circulación, vacíos y nuevas formas de interacción con el tejido existente antes de consolidar la propuesta definitiva. Más que representar una propuesta definitiva, los collages constituyeron un instrumento de reflexión proyectual que acompañó el desarrollo conceptual de la investigación.

Exploración 01 - El primer cruce entre el barrio y un referente externo



Exploración 02 - Investigación del espacio y de la experiencia



Exploración 03 - Investigación del espacio urbano



Exploración 04 - Investigación de la experiencia dentro del vacío



Exploración 05 - Investigación de posibilidades proyectuales a través del collage

