

Universidad de Belgrano

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera acreditada por:



EL DIÁLOGO CON LA PREEXISTENCIA A TRAVÉS DEL PROBLEMA DE LA DENSIFICACIÓN

Conformar densidad en Las Mil Casitas de Liniers a partir de sus invariantes espaciales.

Alumna: Mujica, Inés

Carrera: Arquitectura

ID: 000171934

Tutor: Arq. Cristofani, Guillermo

Fecha: Julio de 2026

Buenos Aires, Argentina

Firma del alumno: _____

Inés

ABSTRACT

El presente trabajo investiga estrategias de densificación en el barrio Las Mil Casitas de Liniers a partir del reconocimiento de sus invariantes espaciales, tipológicas y sociales. Frente a un proceso progresivo de transformación que ha desdibujado la lógica original del conjunto, la investigación propone repensar la intervención arquitectónica sobre la preexistencia desde una perspectiva de continuidad, evitando operaciones arbitrarias.

A partir del análisis del sitio, el estudio de la planimetría y el uso del collage como herramienta proyectual, se identifican aquellas condiciones que estructuran el barrio, tales como la relación entre llenos y vacíos, la secuencia de niveles interiores y la dimensión comunitaria del centro de manzana.

En diálogo con los aportes teóricos de Angelique Trachana, Tony Díaz, Aldo Rossi y André Corboz, la investigación entiende la arquitectura como una práctica que opera sobre capas, donde lo nuevo no sustituye lo existente, sino que se incorpora a partir de sus propias lógicas. En este marco, se desarrollan tres estrategias proyectuales: la diferenciación material entre lo nuevo y lo existente, la articulación espacial mediante niveles intermedios y la recuperación del vacío como elemento activo en la construcción de lo colectivo.

De este modo, la densificación se plantea no como una imposición, sino como una incorporación consciente, capaz de integrar nuevas necesidades sin perder la lógica que estructura el conjunto, entendiendo el proyecto como una continuidad dentro del tiempo.

Palabras clave: densificación – tipología – retranqueos – vacíos – vivienda social – invariantes

Índice

INTRODUCCIÓN

Abstract	1
Síntesis del trabajo, donde se presentan el objetivo, los conceptos principales y los aportes de la investigación.	
Contextualización	4
Descripción del barrio y su relevancia como caso de estudio dentro de la ciudad de Buenos Aires.	
Planteo del problema.....	7
Definición de las transformaciones que han afectado al conjunto y los conflictos asociados a la densificación.	
Pregunta	10
Formulación del interrogante que guía el desarrollo del trabajo.	
Objetivo	10
Definición de los propósitos del proyecto con relación al problema planteado.	
Hipótesis	10
Proposición que orienta la investigación y las decisiones proyectuales.	
Estado del arte	11
Revisión de antecedentes arquitectónicos relevantes que abordan intervenciones sobre preexistencias y vivienda.	
Marco teórico	13
Desarrollo de los conceptos teóricos que sustentan la investigación, en diálogo con autores y enfoques disciplinares.	
Metodología	13
Resumen sintético de la estructura del trabajo.	

PROYECTO

Análisis de sitio	16
Estudio del barrio a partir del recorrido, la observación y la planimetría.	
Programa	18
Desarrollo del proyecto a partir del collage, la lectura de capas y la identificación de invariantes.	
Láminas síntesis	19

COMPONENTES PROYECTUALES

Introducción 21

Presentación de los tres componentes proyectuales derivados de la investigación.

Diferenciación entre lo viejo y lo nuevo 21

Intervención basada en la separación material y conceptual entre ambas capas.

Articulación de niveles mediante entrepisos 25

Estrategia que incorpora entrepisos y cambios de nivel para densificar manteniendo la escala.

El vacío también debe ser diseñado 29

Propuesta que pone en valor el patio como espacio estructurante de la vida colectiva.

CONCLUSIÓN

Reflexión 33

Síntesis crítica de los aprendizajes y del rol del arquitecto frente a la intervención en contextos consolidados.

BIBLIOGRAFÍA

Listado de fuentes teóricas y referencias utilizadas para el desarrollo del trabajo.

Textos 34

BITÁCORA

Trabajo final de carrera anexada al documento

INTRODUCCIÓN

El barrio de Las Mil Casitas de Liniers, desarrollado en la década de 1920 como respuesta a la necesidad de vivienda para la clase trabajadora, constituye uno de los pocos ejemplos en la ciudad de Buenos Aires de tejido urbano planificado basado en la repetición tipológica.

Las viviendas de este barrio, implantadas sobre lotes de 8,66 x 8,66 metros, se organizan a partir de la repetición de tipologías en L y en T, generando una relación particular entre llenos y vacíos que estructura tanto el espacio doméstico como el urbano.

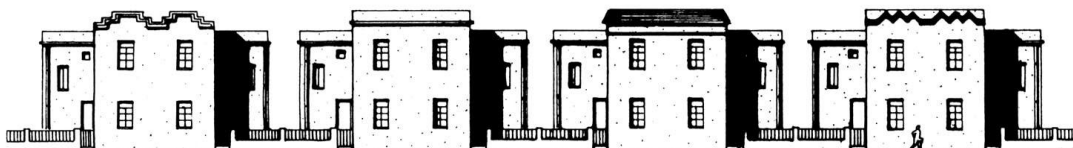


Fuente: Archivo histórico del barrio Las Mil Casitas (autor desconocido).

Antes de identificar las invariantes que definen este conjunto, resulta necesario detenerse en la importancia de su estudio. Intervenir en un barrio no puede ser un acto inmediato ni aislado, sino que requiere un tiempo previo de observación y análisis. Cada lugar tiene una historia, una forma de habitarse y una lógica propia que no siempre es evidente a simple vista. En este sentido, proyectar implica primero conocer y entender las decisiones que le dieron forma al barrio. Es a partir de esa lectura que se pueden identificar aquellas relaciones que se repiten y que, en conjunto, construyen la identidad del barrio.

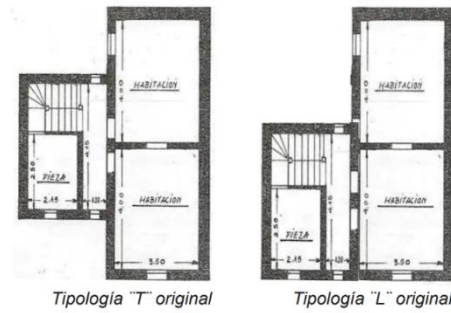
El conjunto se caracteriza entonces por una serie de *invariantes* fundamentales que lo estructuran. Es decir, aquellas características que hacen a la forma en que el barrio se configura y se reconoce. No se trata de elementos aislados, sino de relaciones que se repiten y que, en conjunto, construyen la lógica del lugar.

Título de la imagen: Configuración del frente a partir de la repetición tipológica



Fuente: Imagen de referencia sobre el conjunto Las Mil Casitas. Autor desconocido.

En primer lugar, la **tipología** de estas casas es una de las características más relevantes a la hora de reconocer el sitio. La repetición de esta no solo define tipos de vivienda, sino que también organiza el espacio colectivo de la siguiente manera: las casas se separan del límite medianero, generando un paso lateral que conduce hacia el centro de

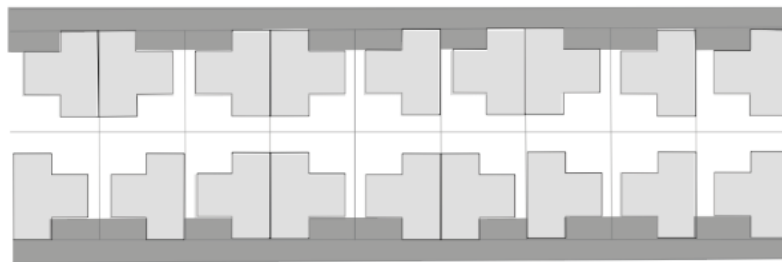


Fuente: Documentación de archivo. Autor desconocido

manzana y las rodea un vacío. Esta condición resulta atípica en el tejido urbano tradicional de la ciudad, donde por lo general, no hay retiros laterales y las viviendas comparten medianera.

A su vez, la tipología en T introduce *retranqueos* sobre la línea municipal, generando un ritmo de llenos y vacíos que se percibe claramente al recorrer el barrio. De esta forma, la vereda está compuesta de un ritmo diferente: por momentos se angosta y por momentos se ensancha.

Título de la imagen: Retranqueos de la planimetría percibidos en el recorrido peatonal



Fuente: Elaboración propia

En este sentido, la tipología también establece un sistema de proporciones reconocible que atraviesa todo el conjunto. El “cuerpo” de la vivienda mantiene una relación clara entre sus dimensiones: en elevación, la altura es aproximadamente el doble del ancho, mientras que en planta la profundidad también duplica el frente. Estas proporciones no son arbitrarias, sino que construyen una lógica repetitiva que permite reconocer el conjunto como unidad.

El análisis de la condición de la morfología de las casas resulta clave al momento de intervenir, ya que cualquier modificación que altere estas relaciones afecta directamente la lectura del barrio. Por eso, más que reproducir la forma, lo importante es comprender y respetar estas proporciones, entendiéndolas como parte esencial de su estructura.

En segundo lugar, la secuencia de **entrepisos** y cambios de nivel introducen una complejidad espacial dentro de la escala doméstica. Cada vivienda incorpora un *espacio intermedio*, ubicado en el descanso de la escalera, que funciona como un lugar de pausa, donde el recorrido entre la planta baja y la planta alta se interrumpe.

Título de la imagen: Fachada y corte trasversal de una de las viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de documentación del conjunto

Esto otorga una dimensión especial, ya que como dice Bachelard, si la casa se complica, si aparecen corredores, escaleras, rincones, entonces los recuerdos hallan refugios cada vez más caracterizados. Estos recuerdos resultan importantes de destacar al momento de hablar de la memoria colectiva de los habitantes. ¿Qué es lo que uno recuerda al momento de traer a la memoria una casa en la que alguna vez habitó?

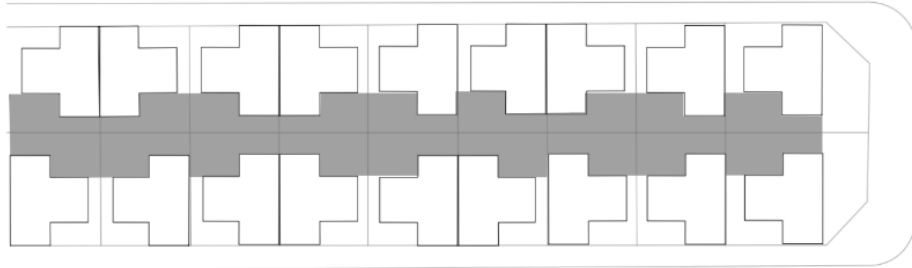
Este espacio construye una relación más íntima dentro de la casa. Los entrepisos aportan una dimensión más humana y cotidiana al habitar, donde la circulación deja de ser únicamente funcional para convertirse en experiencia, en lugares de lectura, de estar, de juego.



Fuente: Elaboración propia mediante inteligencia artificial.

La tercera característica que el barrio incorpora desde sus orígenes es la fuerte dimensión comunitaria a partir de los **espacios de encuentro** en el centro de manzana.

Título de la imagen: Configuración en planta del centro de manzana



Fuente: Elaboración propia

En contraposición a las lógicas actuales de individualización, el diseño original de las Mil Casitas propone una forma de habitar donde *el vínculo entre vecinos forma parte del proyecto*.

Los patios centrales no son espacios residuales, sino ámbitos pensados para el encuentro, donde se desarrollan relaciones cotidianas y se construye comunidad. De este modo, el vacío adquiere un rol activo y responde a una planificación integral del conjunto.

Estas características mencionadas con anterioridad pertenecen a la planificación y trazado original de los años '20 y permiten reconocer y distinguir al barrio de las Mil Casitas de Liniers frente a cualquier otro.

Sin embargo, a lo largo del tiempo, este barrio ha sido progresivamente transformado mediante intervenciones individuales que no responden a la lógica común del conjunto. La ciudad comenzó a transformarse siguiendo un proceso de **individualización progresiva**: cada vivienda respondió a sus propias necesidades, expandiéndose sin una lógica común.

Esa suma de decisiones fragmentarias alteró la forma original del conjunto, desdibujando la tipología inicial. Los patios, antes vacíos estructurantes, comenzaron a densificarse, cerrando el aire y modificando la tipología, los retiros laterales entre viviendas comenzaron a cerrarse y el perfil urbano tan característico de este barrio se desdibujó.

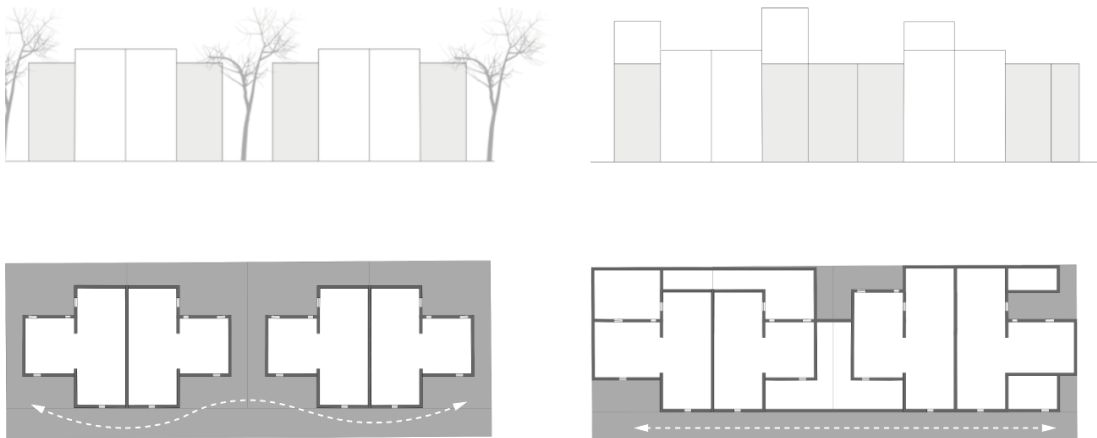


Fuente: Tomas fotográficas del barrio

Las fotografías registradas evidencian cómo los intersticios laterales entre viviendas han sido progresivamente ocupados. En lugar de mantenerse como espacios de paso hacia el centro de manzana, fueron absorbidos por cada unidad, perdiendo su carácter original. A su vez, se observa la incorporación de escaleras en estos sectores, resolviendo ampliaciones en altura de manera aislada y sin responder a la lógica del conjunto.

Estas intervenciones, aunque responden a necesidades puntuales, terminan por alterar la relación entre lleno y vacío y desdibujar uno de los rasgos más característicos del barrio.

Título de la imagen: Comparativa recorrido peatonal del trazado original vs planimetría actual de la manzana.

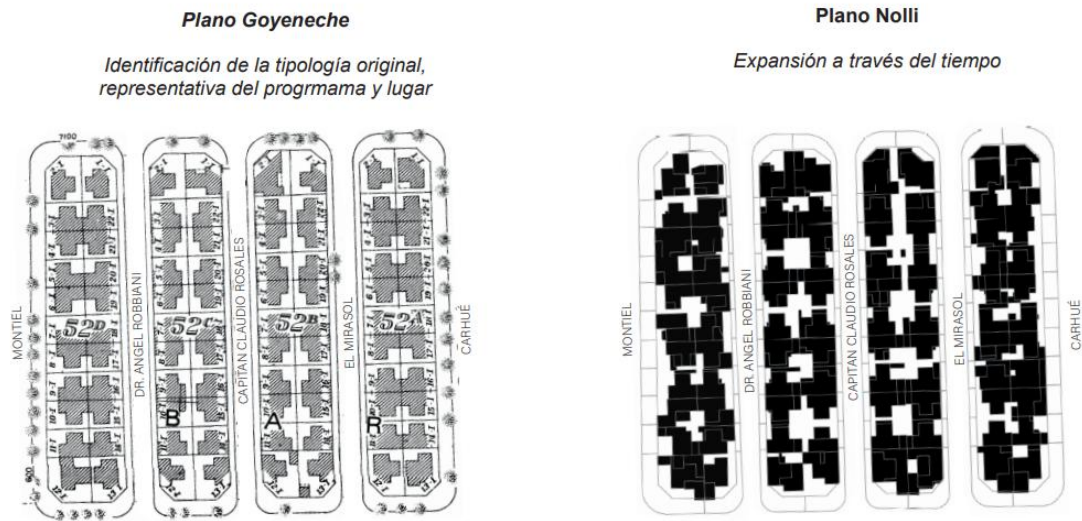


Fuente: Elaboración propia

Las viviendas han avanzado hacia la línea oficial y han comenzado a desdibujarse las invariantes tan características de este barrio. El recorrido sinuoso de llenos y vacíos se transformó en un recorrido lineal.

Al comparar el trazado original del sitio frente a un plano Nolli actual, la ocupación se revela como una masa continua, donde lo lleno avanza sobre el vacío y el tejido pierde su esencia.

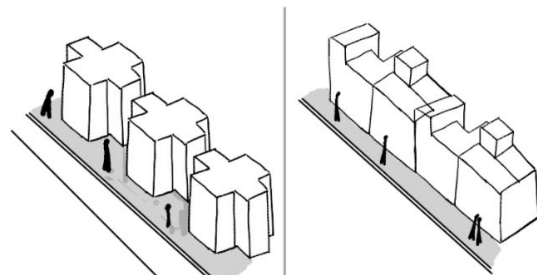
Título de la imagen: Comparativa Plano Goyeneche (1941) vs Plano Nolli (actualidad)



Fuente: Elaboración propia

El barrio ha comenzado a perder su identidad, no solo en términos formales, sino también en los modos de habitar que lo caracterizan. En este contexto, *surge la necesidad de repensar la intervención arquitectónica sobre la preexistencia*, no desde la sustitución, sino desde la comprensión de las lógicas que estructuran el conjunto.

El problema no radica en la densificación en sí, sino en la falta de criterios que permitan integrarla de manera coherente con la lógica original del barrio.



Fuente: Elaboración propia

Resulta relevante abordar este problema desde una perspectiva proyectual que permita incorporar nuevas necesidades sin destruir las condiciones que hacen al barrio reconocible. En este sentido, la investigación plantea la siguiente pregunta:

¿Cómo densificar contemporáneamente una vivienda en el barrio Las Mil Casitas de Liniers manteniendo sus invariantes espaciales sin perder la identidad del conjunto?

El objetivo del trabajo se centra en desarrollar estrategias proyectuales que permitan intervenir las viviendas del barrio Las Mil Casitas de Liniers respetando sus invariantes tipológicas, espaciales y sociales, integrando nuevas necesidades sin alterar la identidad del conjunto.

De esta forma, la hipótesis propone que una densificación asimilable a la lógica original de Las Mil Casitas se logra a partir de operaciones que reinterpretan sus características originales: preservar la preexistencia a través de diferenciar materialmente lo nuevo de lo existente, continuar la lógica espacial interior mediante niveles intermedios, y reforzar el sentido comunitario sin alterar la unidad ni la identidad del conjunto. La reinterpretación de los elementos del barrio, a través de una mirada contemporánea, nos permiten pensar en esta posibilidad de densificar.

ESTADO DEL ARTE

Existen antecedentes que abordan la intervención sobre preexistencias desde una lógica de continuidad, entendiendo que intervenir implica reconocer el lugar donde la vivienda se encuentra implantada, estudiando la historia de la ciudad, evitando reemplazar lo existente a partir de un estudio de las invariantes del proyecto original.

Un caso de arquitectura pertinente de analizar es la Casa Collage del estudio Bosch-Capdeferro, donde la intervención sobre una vivienda existente se plantea a partir de reconocer qué vale la pena mantener y cómo seguir construyendo a partir de eso. El objetivo no es restaurar una imagen original, sino trabajar con lo que la casa ya es, entendiendo sus lógicas, sus proporciones y sus modos de habitar. En este sentido, se reinterpretan elementos como los módulos de aventanamiento desde su ritmo y proporción, incorporándolos a nuevas configuraciones.

A su vez, el proyecto pone en valor la materialidad existente, dejando a la vista muros, texturas y huellas del tiempo, que se combinan con nuevas materialidades claramente contemporáneas.

Título de la imagen: Rehabilitación de un edificio de viviendas en el centro histórico de Girona



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes extraídas de Arquitectura Viva.

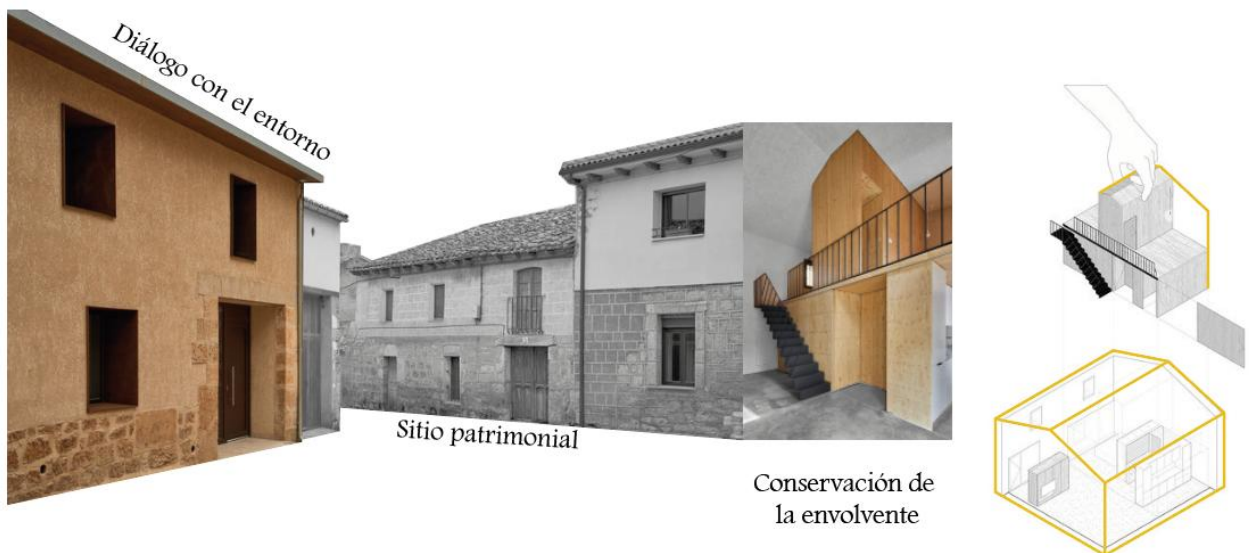
La intervención parte de un entendimiento preciso de aquellas características de la casona original que resultan valiosas de conservar, construyendo una arquitectura a partir del collage. La misma permite reinterpretar el pasado y proyectar minuciosamente una arquitectura que dialogue con su entorno.

(BOSCHCAPDEFERRO - 2023) "Renovar significa siempre establecer una especie de relación con el pasado, con los pasados que se acumulan en el espacio de la intervención. "

Este estudio entiende que el vacío también debe ser diseñado y responde a este elemento como articulador de volúmenes. Es un vacío que por momentos produce la tensión necesaria para que en el mismo se lleven a cabo actividades por parte de los usuarios. Así es como el vacío, hace que la arquitectura tenga sentido.

El proyecto "Casa dentro de una casa" del estudio MADE.V arquitectos constituye otro antecedente relevante para esta investigación en tanto plantea una intervención sobre preexistencia a partir de la preservación de la envolvente como elemento estructurante de la identidad del edificio.

Título de la imagen: Sensibilidad frente al entorno patrimonial.



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes extraídas de MADEV

"Las fachadas existentes se mantienen y restauran con la contención que requiere un entorno patrimonial. La estrategia proyectual se basa en conservar la memoria del lugar mientras se construye una nueva forma de habitar. Para ello, se vacía completamente el interior,

conservando los muros perimetrales como testigos del pasado, e insertando en su interior una nueva estructura doméstica: una caja de madera laminada. " (MADEV ARQ.- 2025)

Esta decisión **permite entender la envolvente como una invariante**, es decir, como aquello que sostiene el carácter del objeto arquitectónico. La intervención no reemplaza ni transforma esa condición, sino que la reconoce y la utiliza como marco para incorporar nuevas formas de habitar. Este caso propone una forma de intervenir que no modifica la memoria colectiva del sitio y pone en valor el emplazamiento de la obra.

Ambos casos dialogan directamente con la propuesta planteada en esta investigación, donde la intervención sobre la preexistencia no implica ocupar o reemplazar, sino incorporar nuevas estructuras a partir de reconocer las invariantes del sistema original.

MARCO TEÓRICO

La presente investigación entiende la arquitectura como una práctica donde intervenir en una vivienda implica reconocer el valor del tiempo y de las lógicas que construyen la ciudad.

En este sentido, Angelique Trachana (2014) introduce el concepto de invariantes arquitectónicas como aquellas condiciones que permanecen a lo largo del tiempo y que permiten reconocer la esencia de un lugar más allá de sus transformaciones. Estas invariantes no se entienden como elementos aislados, sino como relaciones espaciales, materiales y de uso que construyen una lógica reconocible. La arquitectura, entonces, deja de pensarse únicamente desde lo formal o lo estético, para ser entendida desde su vínculo con la memoria, el cuerpo y el habitar.

Esta mirada resulta fundamental para el caso de Las Mil Casitas, ya que permite el reconocimiento de aquellas condiciones que estructuran el barrio. En este sentido, los vacíos entre viviendas, los cambios de nivel y la dimensión comunitaria pueden ser leídos como invariantes que orientan cualquier intervención.

A partir de esta idea, la intervención se plantea como una operación precisa, que surge del estudio profundo del sitio y que busca actuar desde sus propias lógicas. En relación con esto, Tony Díaz (2008), introduce el concepto de resonancia temporal, entendido como aquellas relaciones que se activan al recorrer un espacio y que remiten, de manera muchas veces inconsciente, a experiencias previas. Como señala el autor, “la resonancia temporal existe porque existe la memoria y es sólo a través de la memoria individual y/o colectiva que es posible construirla”. Desde esta perspectiva, el objetivo de la intervención no es generar una ruptura, sino lograr que lo nuevo sea capaz de activar esas memorias, manteniendo una continuidad en la experiencia del habitar.

En una línea similar, Aldo Rossi (1982) sostiene que la ciudad es el resultado de una construcción colectiva donde ciertas formas adquieren permanencia en el tiempo, constituyéndose como soporte de la memoria urbana. Las tipologías, en este sentido, funcionan como estructuras capaces de sostener esa continuidad. Cuando estas se alteran sin criterio, no solo cambia la forma, sino que se pierde la capacidad de reconocer el lugar.

Sin embargo, la ciudad no es estática. Las transformaciones son inevitables y responden a nuevas necesidades. En este contexto, André Corboz (2004) propone pensar el territorio como un palimpsesto, es decir, como una superficie en constante reescritura donde las distintas capas no desaparecen, sino que permanecen como huellas. Esta idea permite entender la intervención arquitectónica no como un reemplazo, sino como una incorporación, donde lo nuevo se suma a lo existente sin borrar lo anterior.

Desde esta perspectiva, intervenir en un barrio como Las Mil Casitas implica trabajar sobre esas capas, entender sus lógicas y actuar en consecuencia. No se trata de congelar el pasado, pero tampoco de ignorarlo. La arquitectura, en este sentido, se posiciona como una práctica que interpreta, continúa y refuerza aquello que ya está en marcha.

En conjunto, estos aportes permiten construir un marco teórico que entiende la intervención arquitectónica como una práctica situada, donde proyectar implica leer, comprender y operar desde la lógica del lugar, permitiendo que lo nuevo se incorpore de manera coherente con la historia y la identidad del conjunto.

METODOLOGÍA

La investigación se estructura en tres etapas principales. En primer lugar, se realiza el análisis del barrio a través del relevamiento, el registro fotográfico y el estudio de la planimetría, identificando sus invariantes. En segundo lugar, se desarrolla el marco teórico que permite interpretar estas condiciones. Finalmente, se formulan estrategias proyectuales que permiten construir una propuesta coherente con la identidad del barrio.

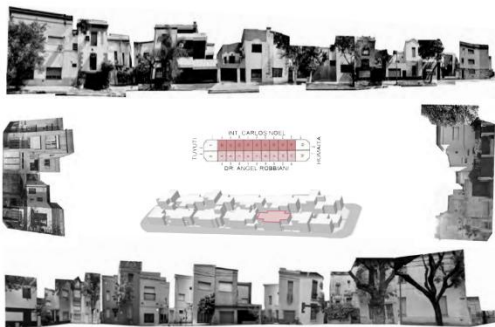
PROYECTO

El proyecto se enfoca en *conformar densidad* a partir de una lectura consciente del barrio, entendiendo que intervenir no puede ser un acto aislado ni desvinculado de su contexto.

El primer paso no fue proyectar, sino recorrer. Caminar el barrio, observarlo y registrarlo permitió reconocer aquellas características que no aparecen en los planos, pero que construyen su identidad: los ritmos, las distancias, las relaciones entre las casas y el modo en que el espacio es vivido por quienes lo habitan.



A partir de estas visitas, se realizó una recopilación de fotografías que permitió identificar patrones y lógicas espaciales propias del conjunto.

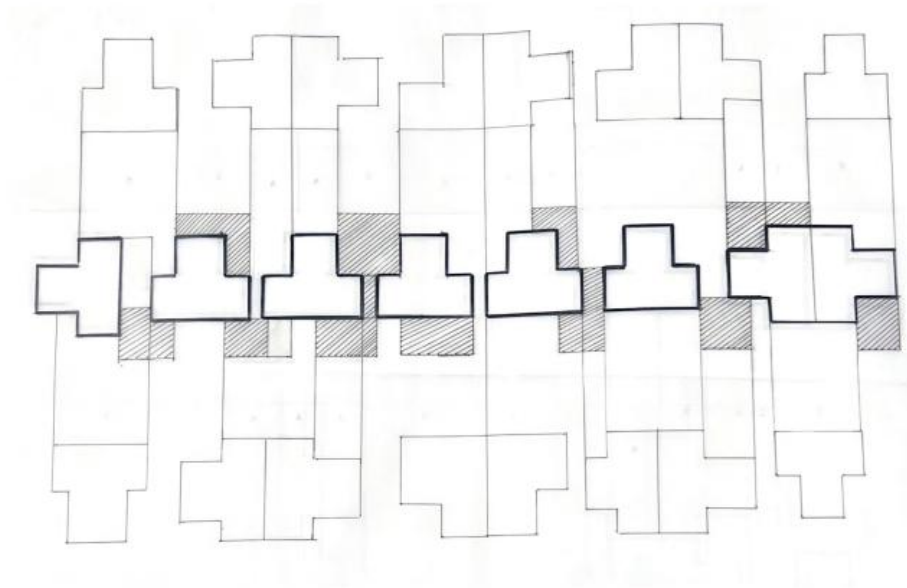


Entre ellos, se reconoce una materialidad de ladrillo sencilla que refuerza la identidad obrera del barrio a partir de la escala residencial que genera. A nivel compositivo, las viviendas responden a una lógica repetitiva pero no rígida, donde la tipología en T organiza la disposición en planta y genera retranqueos que evitan una ocupación total del lote.

Esta configuración da lugar a una alternancia constante entre llenos y vacíos, donde el espacio no se construye únicamente a partir de la masa edificada, sino también desde las separaciones entre viviendas y los retiros que estructuran la relación con la calle y el centro de manzana.

Este trabajo se complementó con el estudio de la planimetría, donde se analizaron los ritmos y proporciones característicos de la manzana, entendiendo que la densificación debía surgir desde esa lógica existente y no imponerse sobre ella.

Título de la imagen: estudio de llenos y vacíos de la manzana El Mirasol 500, Liniers



Fuente: elaboración propia

En paralelo, el proyecto se apoyó en el collage como herramienta proyectual, entendiendo la arquitectura como una superposición de capas. A través del uso del calco sobre la tipología existente y la incorporación de fragmentos vinculados a la memoria colectiva, se buscó recuperar y reinterpretar aquellas huellas que construyen la identidad del lugar.

El collage no se utilizó como un recurso meramente gráfico, sino como una forma de habilitar exploraciones que no surgen únicamente desde la lógica técnica. Lejos de ser arbitrario, se trabajó con elementos reconocibles del barrio, de modo que cada incorporación mantuviera un vínculo con su historia y su forma de habitar.



Fuente: Elaboración propia.

Título de la imagen: Collage a partir de fragmentos de la tipología original de Liniers.



Fuente: elaboración propia

Este procedimiento permitió ensayar nuevas relaciones espaciales y configuraciones posibles, incorporando una dimensión exploratoria que no se opone a lo arquitectónico, sino que lo profundiza. Así, la incorporación de elementos no necesariamente “reales” en términos constructivos funcionó como un medio para proyectar desde la interpretación, y no desde la repetición literal.

De esta manera, el proyecto se entiende como un proceso exploratorio y poético, donde el análisis no se limita a lo técnico, sino que incorpora una lectura sensible del lugar. A partir del estudio en profundidad de la historia del barrio y de su proyecto original, se identifican aquellas huellas que persisten en el tiempo y que orientan las decisiones proyectuales. Es desde esas marcas espaciales, materiales y tipológicas que comienzan a surgir nuevas formas de intervenir, no como imposiciones externas, sino como continuidades posibles.

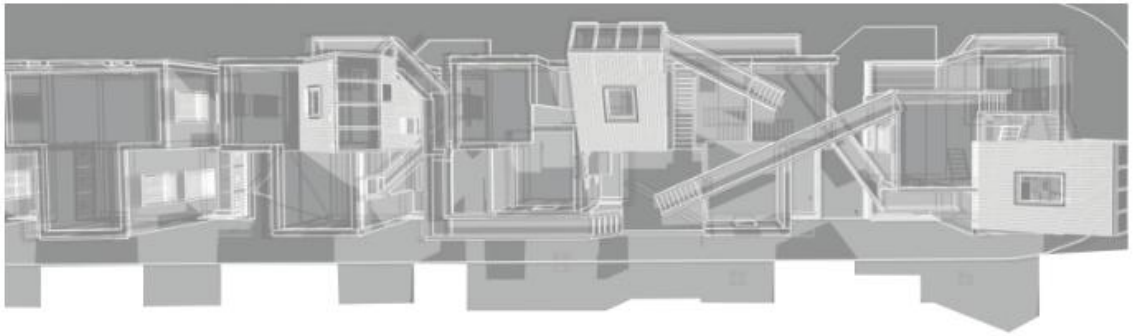
En este sentido, el proyecto no propone una única respuesta, sino que ensaya diversas aproximaciones, siempre ancladas en la lógica del conjunto. La planimetría, el recorrido y el collage operan en conjunto como herramientas que permiten explorar estas posibilidades, construyendo una intervención que no parte de cero, sino que se apoya en lo existente para proyectar nuevas configuraciones. Así, la densificación se plantea como una incorporación consciente, capaz de integrarse al sistema del barrio sin perder su identidad.

Lámina síntesis



Fuente: Elaboración propia.

Lámina síntesis



*través de la lógica y
del lenguaje que el mismo propone,
reconociendo el módulo, escala y sistema de
vinculación de las casas"*



Fuente: Elaboración propia.

COMPONENTES PROYECTUALES

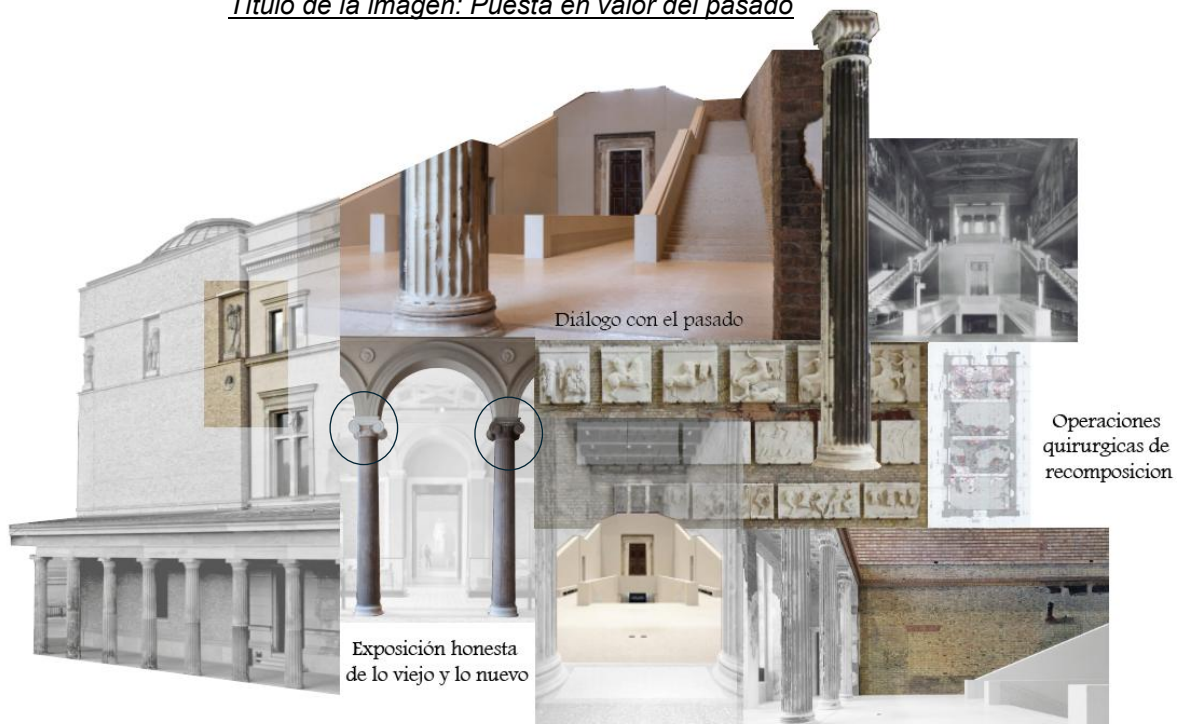
El presente trabajo de investigación se estructura a partir de tres estrategias proyectuales que responden a las invariantes identificadas en el barrio.

Diferenciación entre lo nuevo y lo viejo.

La primera estrategia consiste en la exposición de la honestidad material al intervenir. Lejos de intentar asemejarse o mimetizarse a la preexistencia, la nueva arquitectura debe diferenciarse a través de la honestidad material *evidenciando el paso del tiempo*.

De la misma forma que el proyecto del *Neues Museum* de David Chipperfield, la intervención que propone el presente trabajo no reconstruye lo perdido ni imita lo existente, sino que incorpora nuevos elementos que se diferencian materialmente. Con el fin de que lo nuevo y lo viejo convivan sin confundirse, se establece una lectura clara de las distintas capas que conforman la obra.

Título de la imagen: Puesta en valor del pasado



Neues Museum – D. Chipperfield. Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes extraídas de Arch Daily.

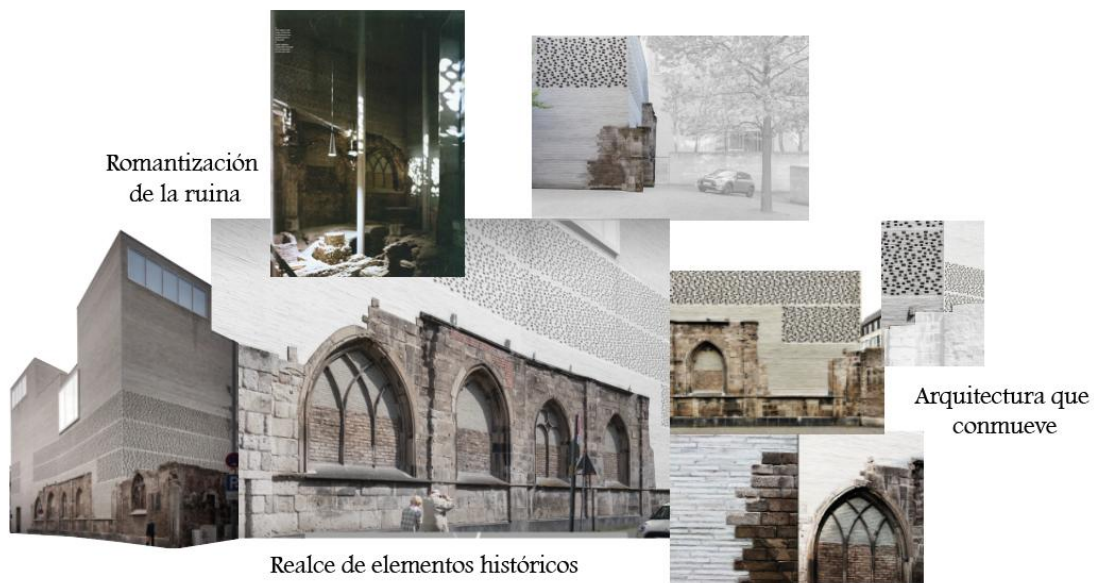
Si bien este caso referente corresponde a intervenciones realizadas en un contexto de posguerra, casos similares resultan pertinentes para reflexionar sobre el valor del patrimonio. En el caso de Las Mil Casitas, si bien no se trata de una ciudad devastada por la guerra, existe

un riesgo similar en términos disciplinarios: *la pérdida progresiva de su lógica original a partir de intervenciones individuales que no consideran el valor del conjunto.*

En este sentido, las viviendas deben ser entendidas como parte de un patrimonio que requiere ser abordado con el mismo grado de cuidado. La demolición y reemplazo indiscriminado no solo implica la pérdida material de las construcciones, sino también la desaparición de las relaciones que construyen la identidad del barrio. Por eso, la densificación no puede plantearse como una operación que sustituye lo existente, sino como una incorporación consciente, donde la nueva capa se agrega sin poner en riesgo la lectura de lo original. De esta forma, se mantiene la esencia original del proyecto, se produce una resonancia temporal en el usuario al caminar la obra y se respeta la historia del lugar.

En esta misma línea, el *Kolumba Museum* de Peter Zumthor trabaja sobre la integración de ruinas y nuevas intervenciones a partir de una materialidad contemporánea que no replica lo existente, pero que establece un vínculo preciso con él. La incorporación de nuevos muros y espacios no borra las huellas del pasado, sino que las contiene y las pone en valor, entendiendo la arquitectura como una superposición de tiempos. De este modo, al igual que en la propuesta planteada, la diferenciación material no implica ruptura, sino una forma de continuidad donde *cada capa mantiene su identidad.*

Título de la imagen: Evidenciar el paso del tiempo



Kolumba Museum – P. Zumthor. Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes extraídas de Arch Daily.

Tal como plantea el artículo *Architectural Reproduction vs. Reconstruction in Postwar Warsaw* (Society of Architectural Historians, 2021), “destruir intencionadamente una ciudad equivale a privarla de su continuidad cultural e histórica, borrando su carácter y dañando el sentido de pertenencia de sus habitantes”.

Cada intervención arquitectónica implica una toma de posición frente a lo existente. Demoler y volver a construir sin considerar las lógicas del lugar no solo transforma su forma, sino que puede interrumpir la continuidad que le da sentido.

La Casa Roseti, proyectada por el estudio Damero en el año 2020, plantea una intervención similar a las anteriores, sobre una construcción preexistente a partir de la conservación de su envolvente original. La propuesta mantiene la escala del conjunto mediante la permanencia de la cáscara de ladrillo, que se deja expuesta como registro material de lo previo, mientras que la nueva arquitectura se desarrolla en su interior, estableciendo una relación clara entre lo existente y lo incorporado.

Título de la imagen: el material como registro de lo previo



Casa Roseti – Estudio Damero. Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes extraídas de Arch Daily.

La lámina síntesis de la propuesta busca traducir estos conceptos en una operación concreta.

La intervención se materializa a través de la incorporación de un nuevo volumen que se separa de la preexistencia, generando un espacio intermedio que permite leer ambas capas de

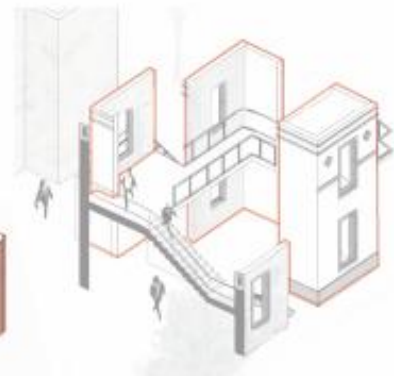
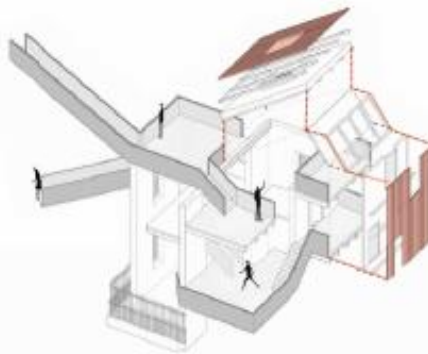
manera independiente. La elección de una materialidad liviana y contemporánea refuerza esta diferenciación, evitando cualquier intento de mimetización. De este modo, la propuesta no busca reproducir lo existente, sino establecer una relación clara entre lo nuevo y lo preexistente, donde la distancia tanto material como espacial permite evidenciar el paso del tiempo y sostener la continuidad del conjunto.

DIFERENCIACIÓN ENTRE LO NUEVO Y LO VIEJO

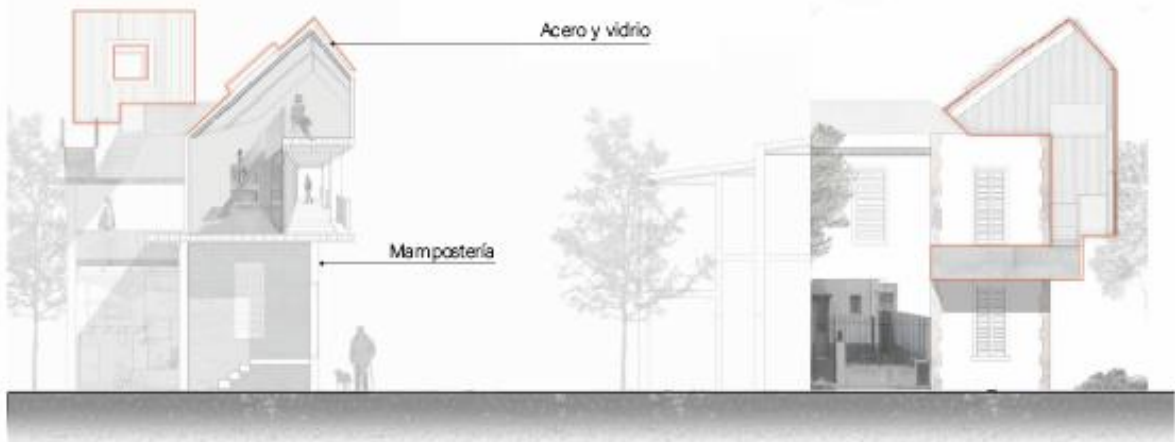
La diferenciación material implica una forma de continuidad donde cada capa mantiene su **identidad**.



La densificación no intenta asimilarse a la preexistencia sino que utiliza un **lenguaje diferente**.



Preservación de la "cáscara" original en función de **mantener el diálogo** con el entorno



Incorporación de nuevas materialidades y **evidenciar el paso del tiempo**



Articulación de niveles mediante entrepisos

La segunda propuesta proyectual retoma la invariante de los entrepisos y los cambios de nivel presentes en el proyecto original, entendiendo que estos no constituyen únicamente una resolución funcional, sino una forma particular de construir la espacialidad doméstica.

Gran parte de las transformaciones en las viviendas del barrio se han resuelto mediante crecimientos en altura, alterando la escala residencial de dos niveles característica del proyecto original. Frente a esta tendencia, la propuesta plantea densificar sin recurrir a un crecimiento indiscriminado, incorporando niveles intermedios que se intercalan con los existentes y permiten mantener la secuencia espacial propia del conjunto.

De este modo, la vivienda deja de organizarse como una superposición de plantas independientes, para entenderse como una secuencia continua de espacios articulados por el recorrido. Cada cambio de nivel no solo conecta, sino que introduce una nueva relación entre los ambientes, generando distintos grados de proximidad, apertura e intimidad.

En esta línea, el concepto de *Raumplan* desarrollado por Adolf Loos en la Villa Müller permite comprender el espacio, donde la organización de la vivienda responde a una articulación de espacios a distintas alturas según su uso. Esta herramienta no solo permite una mayor complejidad espacial, sino también una forma precisa de sectorizar la vivienda.

A través de diferencias de altura, el proyecto establece relaciones más o menos permeables entre los espacios, sin necesidad de recurrir a divisiones rígidas. Los ambientes se vinculan visual y espacialmente, pero mantienen distintos grados de intimidad según su posición dentro del conjunto.

Título de la imagen: el espacio entre niveles; construir el recorrido



Villa Muller – A. Loos. Fuente: elaboración propia a partir de imágenes extraídas de Arch Daily.

A partir de esta lógica, el recorrido adquiere un rol central en la construcción del espacio. En el proyecto de Castelveccchio de Carlo Scarpa, las pasarelas y los distintos niveles no se limitan a resolver la circulación, sino que construyen una secuencia donde el desplazamiento genera pausas, encuadres y relaciones visuales entre los distintos ámbitos. El espacio se experimenta a través del movimiento, y es en esa transición donde se construye su complejidad.

Título de la imagen: la complejidad del espacio



Castelveccchio – Carlo Scarpa. Fuente: elaboración propia a partir de imágenes de Arch Daily.

De manera similar, en el SESC Pompeia de Lina Bo Bardi, las pasarelas se presentan como elementos expuestos, que atraviesan el vacío y vinculan diferentes niveles, generando recorridos que no son lineales ni cerrados, sino abiertos y visibles. De este modo, el desplazamiento se vuelve parte de la experiencia, permitiendo el cruce entre personas, miradas y actividades.

Título de la imagen: pasarelas como elementos principales



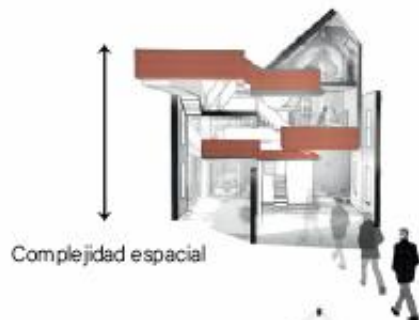
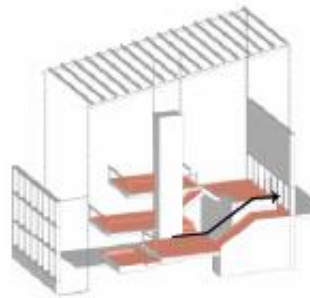
SESC Pompeia – Lina Bo Bardi. Fuente: Divisare

En este marco, la propuesta entiende que los entresijos no son únicamente espacios intermedios, sino dispositivos capaces de articular la vivienda en sección. Lo fundamental es que esta herramienta no se impone, sino que surge del análisis crítico de las invariantes del proyecto original, donde los cambios de nivel ya forman parte de su lógica espacial. Densificar, entonces, no implica sumar niveles de manera acumulativa, sino trabajar sobre la relación entre ellos, reforzando la continuidad del conjunto.

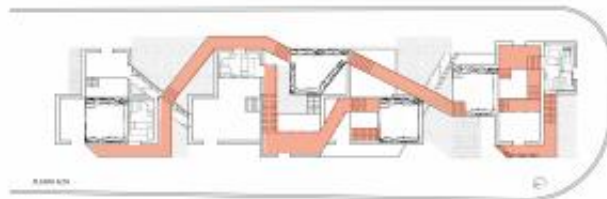
ARTICULACION DE NIVELES MEDIANTE ENTREPISOS



Prolongación de la secuencia espacial original del barrio



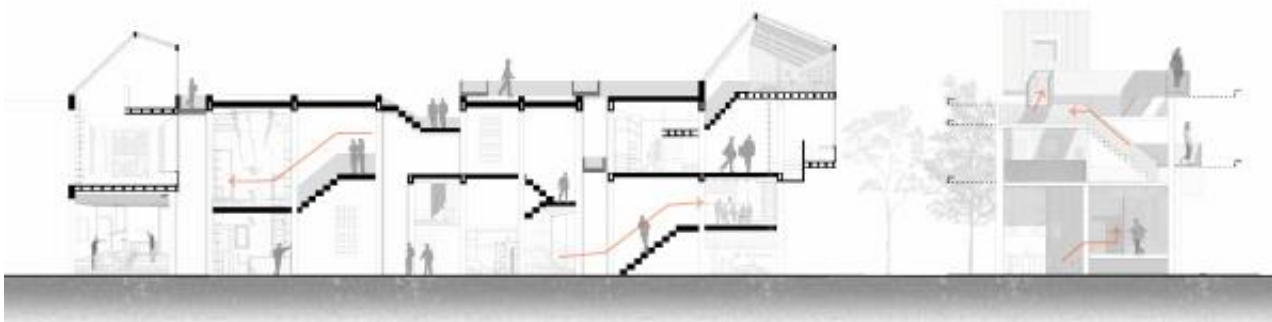
Complejidad espacial



Posible herramienta para **vincular viviendas** y crear zonas compartidas



Los entrepisos introducen **pausas** dentro del recorrido → **recordis**



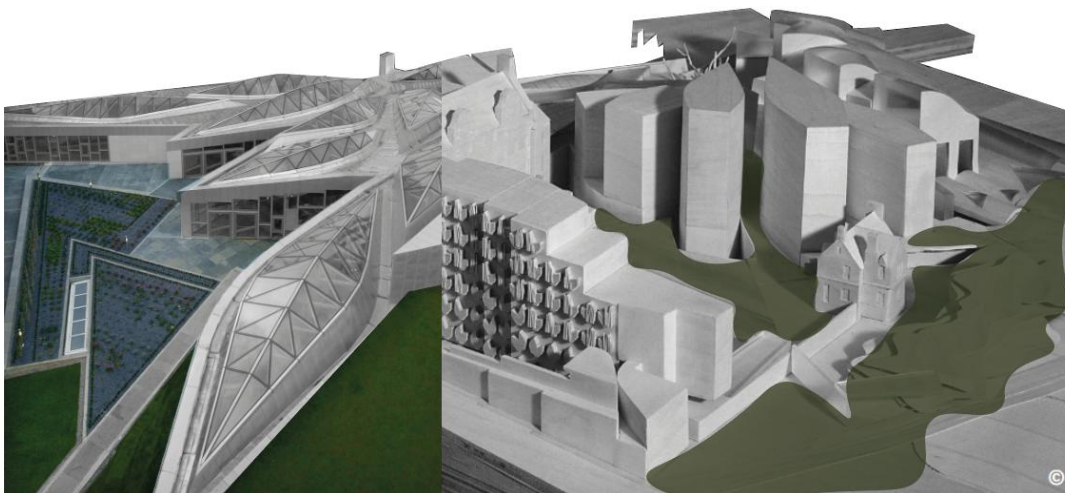
El vacío también debe ser diseñado

La tercera propuesta proyectual parte de entender el patio como una de las invariantes fundamentales del barrio, reconociendo que no se trata de un espacio residual, sino de un elemento estructurante en la construcción de relaciones. En el proyecto original, el vacío aparece como una condición necesaria para articular lo individual con lo colectivo.

Sin embargo, con el paso del tiempo, estos espacios fueron progresivamente ocupados, perdiendo su capacidad de organizar el conjunto. En este contexto, la intervención propone revertir esta lógica, no a partir de la incorporación de nuevas superficies, sino mediante la recuperación y activación del centro de manzana como espacio de encuentro. De este modo, el valor del barrio deja de entenderse únicamente desde las viviendas, para ser leído a partir de las relaciones que el vacío permite construir entre ellas.

Resulta pertinente el análisis de la obra de Enric Miralles, por su forma de entender el vacío como una materia proyectual en sí misma. En sus proyectos, el espacio se construye tanto desde lo lleno como desde lo que se deja libre, generando tensiones, relaciones y posibilidades de uso. El vacío no se completa, sino que se diseña como un campo abierto, capaz de ser apropiado por quienes lo habitan.

Título de la imagen: el espacio entre edificios



Fuente: Imágenes extraídas de Arch Daily. Elaboración propia

En esta misma línea, el proyecto "*Unidades Habitacionales: el espacio público como extensión de la vivienda*", desarrollado por diversos equipos de arquitectos en México, plantea que la

calidad del habitar no depende exclusivamente de la vivienda, sino también de los espacios colectivos que la acompañan. A partir de la intervención sobre conjuntos de vivienda existentes, las propuestas recuperan patios, áreas comunes y espacios de encuentro que con el tiempo habían sido apropiados o degradados, entendiendo que el espacio público constituye una extensión natural de la vivienda y un soporte para la vida comunitaria.

Título de la imagen: el espacio público en la vivienda social



Fuente: Unidades Habitacionales - Arquine

Esta mirada dialoga directamente con la investigación, ya que entiende que el vacío no es un remanente del proyecto, sino una condición indispensable para construir comunidad. Del mismo modo que en Las Mil Casitas, la intervención no busca aumentar únicamente la superficie construida, sino recuperar aquellos espacios que permiten el encuentro cotidiano entre vecinos, reforzando la dimensión colectiva del habitar. Desde esta perspectiva, diseñar el vacío implica reconocer que la arquitectura también se construye a partir de los espacios que permanecen libres y de las relaciones que estos hacen posibles.

También en una escala más contemporánea, el trabajo de Alejandro Aravena y Elemental incorpora esta misma lógica en proyectos de vivienda social, entendiendo que habitar no se limita a la unidad privada, sino que se completa en relación con los otros.

Título de la imagen: el espacio público en la vivienda social

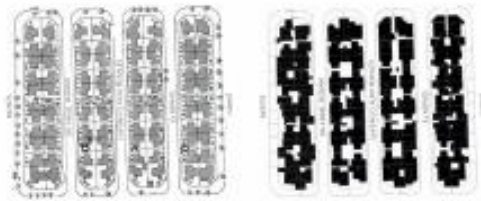


Fuente: Unidades Habitacionales - Elaboración propia a partir de imágenes extraídas de Arquine.

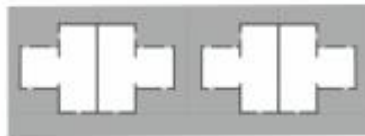
En este marco, la propuesta plantea que densificar no implica únicamente sumar superficie construida, sino también **diseñar el vacío**, entendiendo que también es arquitectura.

Recuperar el patio no significa simplemente dejarlo libre, sino proyectarlo como un espacio activo, capaz de sostener vínculos, usos y encuentros. Así, se consolida como un elemento central, capaz de sostener la vida colectiva y mantener la identidad del barrio.

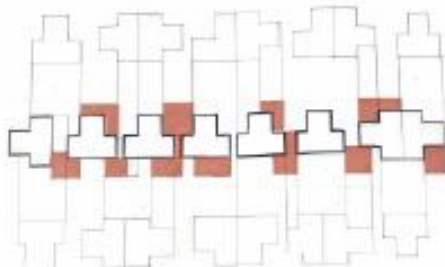
EL VACÍO TAMBIEN DEBE SER DISEÑADO



Intención de recuperar y reforzar el rol del **centro de manzana** como espacio de encuentro.



El conjunto original se organiza a partir de vacíos entre unidades y **recorridos peatonales**.



La implantación define una estructura de **llenos y vacíos**

El proyecto integra **espacios colectivos** como parte del sistema urbano



Las nuevas intervenciones deben incorporar el patio dentro de su **lógica proyectual**.



El **espacio libre** no es residual, sino parte del proyecto

WTO DUMAS



© 2014 WTD

La densificación debe respetar y mantener la **estructura de patios** del conjunto.



WTD DUMAS



CONCLUSIÓN

Este trabajo parte de una idea bastante simple: no podemos proyectar sin entender lo que ya existe. Sin embargo, en la práctica disciplinar aparece muchas veces cierta tendencia al capricho del arquitecto: la necesidad de imponer una forma, una imagen o un gesto por sobre lo que el lugar ya es, como si proyectar implicara necesariamente diferenciarse, sin importar el contexto en el que se interviene.

En este sentido, esa lógica aparece como un problema. Cuando el proyecto se apoya únicamente en una voluntad individual, pierde relación con aquello que le da sentido.

Frente a esto, el desafío no está en imponer, sino en comprender. Entender cómo funciona un lugar, qué relaciones lo sostienen y qué cosas no deberían perderse. A partir de ahí, reconocer esas invariantes fue lo que permitió correrse de la imposición y empezar a proyectar desde otra lógica. Porque al final, el problema no es densificar, sino cómo hacerlo sin romper aquello que hace que el barrio sea lo que es.

Creo que ahí aparece una responsabilidad profesional muy importante. No podemos intervenir sin hacernos cargo de lo que ya existe. No se trata de copiar ni de congelar el pasado, pero tampoco de ignorarlo. Hay algo en la historia de la ciudad que tiene que seguir estando, y nuestro trabajo es encontrar la forma de continuarla sin que pierda sentido.

En este proyecto, eso se traduce en trabajar desde la continuidad: entender el vacío, los niveles, los encuentros, y operar desde ahí. No imponer algo nuevo, sino incorporarlo de manera coherente, como una capa más dentro de algo que ya viene en marcha.

Al final, más que una respuesta cerrada, esta investigación me deja una forma de mirar y de proyectar. Entender que intervenir no es destacar ni diferenciarse porque sí, sino saber leer lo que hay y actuar en consecuencia. Porque si la arquitectura desentona con su contexto, pierde sentido. Y en cambio, cuando logra ser parte de una lógica mayor, es cuando realmente funciona.

BIBLIOGRAFÍA

Arquine. (s.f.). *Unidades Habitacionales: el espacio público como extensión de la vivienda*.

Corboz, A. (2004). *El territorio como palimpsesto*. En Lo urbano en 20 autores contemporáneos. Barcelona: Ediciones UPC.

Gehl, J. (2010). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington: Island Press.

Rossi, A. (1982). *The Architecture of the City*. Cambridge: MIT Press.

Society of Architectural Historians. (2021). *Architectural reproduction vs. reconstruction in postwar Warsaw*.

Trachana, A. (2014). *Invariantes arquitectónicas: notas sobre una antropología del hábitat*. Buenos Aires: Nobuko.

Van Eyck, A. (1962). *The Child, the City and the Artist*. Amsterdam.

.