



Fernando Álvarez de Toledo | Buenos Aires, Argentina

LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN ALTURA EN BUENOS AIRES

En busca de la flexibilidad

INTRODUCCIÓN

*"El problema de la vivienda ha devenido el problema de la ciudad. Durante el siglo XX, la transformación urbana provocada por la mecanización de la agricultura y los flujos migratorios del campo a la ciudad suscitó el llamado "problema de la vivienda". (...). En los primeros compases del siglo XXI, y en el marco del mundo desarrollado, el alojamiento no es ya una preocupación cuantitativa o sanitaria, sino cualitativa y ambiental: garantizadas las dimensiones mínimas, la ventilación eficaz y el soleamiento salúífero, la vivienda contemporánea adolece de mediocridad visual, programas rutinarios y entornos anoréxicos."*¹

Como dice Fernández Galeano, la problemática de la vivienda, a pesar de las innovaciones y los avances sucedidos a lo largo del siglo XX, sigue siendo hoy un tema crucial de la arquitectura. Sin embargo, en nuestros países latinoamericanos el problema de la vivienda sigue siendo una problemática cualitativa y cuantitativa. Planteamos aquí una reflexión sobre la vivienda actual, teniendo en cuenta los cambios de la sociedad contemporánea. Intentamos construir una reflexión que ayude a la construcción de la vivienda del siglo XXI y que, sin negar los aspectos simbólicos y estéticos, la haga más confortable y funcional. En una sociedad de cambio constante, con necesidades y demandas también cambiantes, la necesidad de adaptación a las realidades globales, vinculadas con la forma de producción actual, el ritmo de vida y los cambios de los valores sociales, se convierte en un tema primordial.

El presente artículo intentará acercar una mayor precisión en la definición de la vivienda flexible en altura. Nos hemos planteado una serie de interrogantes al inicio de la investigación: ¿Qué es la flexibilidad?, ¿Qué implica la flexibilidad en arquitectura?, ¿Por qué estudiar la vivienda y en particular la vivienda en altura?, ¿Qué es la vivienda flexible en altura?, ¿Qué implica?, y por lo tanto, ¿Cómo se consigue?; Por otro lado ¿Qué grados de flexibilidad existen?, ¿Cuáles serían sus características?, ¿Cuáles serían los mecanismos que permitirían lograr ese cambio durante su vida útil?, ¿Qué tipos de estructura permitirían mayor flexibilidad y posibilidades de cambio?

Por todo lo expuesto anteriormente, nuestro trabajo explora algunas de las estrategias que se proponen en Buenos Aires, en búsqueda de una vivienda más flexible, adaptable, sostenible y sustentable. El enfoque de esta investigación, estará centrado en las distintas estrategias de flexibilidad que puedan asumir las obras de arquitectura, para poder adaptarse a nuevas o futuras condiciones.

EL HABITAR Y LA VIVIENDA FLEXIBLE

Entendemos que el habitar humano no se reduce a estar en un espacio o lugar, sino que es una práctica fundamental que ubica al hombre en un tiempo y un contexto determinado. Se producen, así, una serie de articulaciones entre las maneras de vivir y esperar vivir, en el plano individual, en el familiar y en el colectivo. La conformación espacial de las unidades de vivienda define en ellas sitios y territorios con una significación particular -Christian Norberg Schulz dice que el hombre habita cuando experimenta el entorno como significativo². La incorporación que hace cada tipo de usuario al interior de las unidades, incorpora programas propios, tales como: el taller, la oficina, el lugar de estudio, la sala de juegos, etc. A mayor especialización de las formas de habitar, mayor existencia de identidades individuales y, por consecuencia, mayores necesidades de especialización.

¹ Fernández-Galiano, Luis (2004) "Vivienda sin ciudad". *Revista Arquitectura viva* 97, pag. 3

² Schulz, Christian Norberg (1975) *Nuevos caminos de la arquitectura. Existencia, espacio y arquitectura*

La vivienda es el espacio construido donde transcurre la vida familiar. Es un mundo de lugares y ámbitos significados por sus habitantes, donde se llevan a cabo las tareas de reproducción y a veces de producción de una sociedad. El lugar desde donde el individuo crece, se proyecta y sueña. Un lugar para el encuentro y donde descansar y recuperar energías. Arnau sostiene que, la casa, entendida como habitación y como dominio, sustancia esa función. En tanto, que la primera consecuencia del propósito de habitar no es la habitación, sino el hábito. El habitar crea hábitos y los hábitos constituyen un principio de habitación: habitar es habituarse, dice él.

Compartimos la definición de Josep María Montaner y Zaida Muxi. Ellos afirman que una vivienda es un espacio que garantiza el correcto desarrollo de la vida grupal e individual de las personas. Y la definen como el espacio privado, un interior construido, en el que se realizan principalmente las actividades y las tareas de reproducción, que son aquellas que hacen posible el desarrollo natural, físico y social de las personas, constituyendo la base de las tareas productivas.

Una de las hipótesis de esta investigación, es que en orden de ser social, económica y medio ambientalmente sustentable, la vivienda colectiva en altura (social o no), necesita ser capaz de responder a los cambios de la sociedad actual y futura. Cambios que pueden ser demográficos, sociales, culturales, económicos o situaciones impensables. Entonces, sostenemos que la flexibilidad, característica por la cual ésta, podría adaptarse y/o transformarse a lo largo de su vida útil, a las distintas necesidades y requerimientos de sus usuarios, se convierte en una propiedad imprescindible.

Carolina Valenzuela amplía el concepto de flexibilidad y lo coloca dentro de lo que ella define como "transformabilidad" y que entiende como la capacidad de la vivienda de dar lugar al cambio, en sus palabras de re-crearse. La transformabilidad se logra por medio de la incorporación a la planta de tres nociones básicas: flexibilidad, diversidad y variabilidad. En su ensayo, define la flexibilidad como aquella que incorpora un grado de libertad tal que da lugar a la existencia de diversos modos de vida, a partir de dispositivos o mecanismos que permitan la movilidad o adaptación de tabiques divisorios, de mobiliario o de otros componentes. Esta está asociada a la homogeneidad espacial de la planta libre.

La diversidad según ella, se produce, a partir de la diferenciación de distintos espacios, su jerarquización o no y la combinación o no de estos con los elementos tecnológicos (paneles móviles, por ejemplo) Por último, la variabilidad, dice carolina, busca no proyectar espacios definidos, sino dar lugar a la incertidumbre de la forma. Se desprende entonces la necesidad de proyectar espacios que en su forma o configuración espacial este planteada cierta ambigüedad, que facilite la libertad de usos diversos.

En pleno siglo XXI nos sigue llamando la atención la falta de adecuación del programa de la vivienda a las necesidades reales de sus ocupantes. La evolución de los distintos grupos de convivencia nos ha hecho reconsiderar las formas en que se define el espacio habitable en cuanto que la heterogeneidad de las formas de vivir cambiantes o permanentes hace de cada vivienda un lugar único e irrepetible.

Pensar la vivienda contemporánea, exige comprender que no puede ser concebida como una obra estática, sino como un contenedor dinámico. En palabras de Ignacio Paricio: *"la palabra clave es cambio. Sólo el cambio permanece. Tenemos que hacer una arquitectura sostenible y por tanto que se recicle. Es la diferencia entre lo que él llama las cajas y los estuches. Una vivienda futura debe ser una caja, un envoltorio en el que puedas meter el producto. Todo debe poder ser dibujado y distribuido de nuevo, alrededor de la función. Debe poder ser cambiante."*³ Esto hace evidente la necesidad de transformación y re-creación, como cualidades inherentes a las viviendas flexibles. Como afirma Graciela Silvestri, *"la obra de arquitectura nunca es la misma, pero no se trata de que se mueva en el espacio-tiempo universal, del cual todo lo ignoramos: se trata del tiempo cotidiano, de las diferentes percepciones de quienes disfrutan de ella (o la sufren), del pasado que indica amor o desavenencias o el futuro que indica proezas o fatalidades. La materia de la arquitectura es el tiempo, aunque habría que reflexionar acerca de qué tiempo se trata. El útil, dice Ella, vale más allá de su uso coyuntural: permanece. No eternamente: no se trata aquí de eternidad, sino de la experiencia humana en la tierra"*⁴. Y es precisamente la experiencia humana la que va modificándose a través del tiempo y de las circunstancias sociales e individuales.

La arquitectura no sólo tiene que ver con las formas de vida de los usuarios, sino que es necesario reconocer sus múltiples condicionamientos, que la hacen constituirse en un hacer poético⁵ complejo y por ello polisémico y multicasual. Consideramos, entonces, que la arquitectura construye y/o configura subjetividad, es decir, contribuye a la construcción de la identidad de los sujetos. El tema es como la construye y con qué medios. La arquitectura no crea las buenas costumbres y su moral. Pero puede favorecerlas o entorpecerlas, inducir las o condenarlas.

FLEXIBILIDAD Y VIVIENDA: ¿EL PERMANENTE CAMBIO?

Luis Fernández-Galiano, sostiene que *"la normalidad demanda la naturaleza o la regla. En una vida normal caben tanto la naturaleza como la norma, y una vivienda puede ser normal sin devenir sólo normativa. Escenario de la regularidad de los ciclos biológicos y la reiteración de los comportamientos habituales, la casa es necesariamente previsible, y su conformación arquitectónica debe ajustarse a esa condición*

³ Paricio Ansuátegui Ignacio. "Las futuras viviendas serán como cajas que iremos llenando". El Diario Vasco.

⁴ Graciela Silvestri (2008) *Tiempo y Arquitectura*, Seminarios Espacio y Tiempo, pensamientos practicados. Compilación cátedras coordinadas Manteola, Sztulwark, Turrillo. Pag. 19-70. Editorial Nobuko

⁵ Revista Arquitectura Viva (2007) "Vivienda Normal". N°114.. Pag 3.



Figura 1. Sucesión cronológica, de edificios en altura en Buenos Aires. Están ordenados según el armado de la planta, desde los más clásicos en forma de recintos, a los más vanguardistas con mayor fluidez espacial.

Kavanagh	Libertador y Oro	Atelier Suipacha y Paraguay	F. Alcorta	Virrey del Pino	Posadas 1695
1934	1936	1939	1942	1943	1959



FIGURA 2. Edificio O'Higgins 2323 CABA. Jorge Ferrari Hardoy, Juan Kurchan arquitectos, año 1941. Fuente "Arquis/Patrimonio Moderno 1940-50-60" pág. 26-29 autores: Arq. Gustavo Robinsohn y Arq. Martín Torrado. Editado por la Universidad de Palermo. Buenos Aires 2012. El edificio consiste en 3 plantas de departamentos cada una de ellas posee un departamento de 2 ambientes (dormitorio + living comedor) pero por medio de un sistema de mobiliario y tabiquería móvil, podría transformarse en un departamento de dos dormitorios y living comedor, según las necesidades de la familia.



FIGURA 3. La disposición del núcleo de circulación vertical y del núcleo húmedo, permite obtener una planta flexible, en un terreno angosto y poco profundo, logrando además la posibilidad de ventilación cruzada. Edificio Agüero 1121. Estudio Hauser-Ziblat, año 2009. Fuente "PH contemporáneo" pág. 21-33 Arq. Víctor Della Vecchia. Ediciones 1:100. Buenos Aires 2013

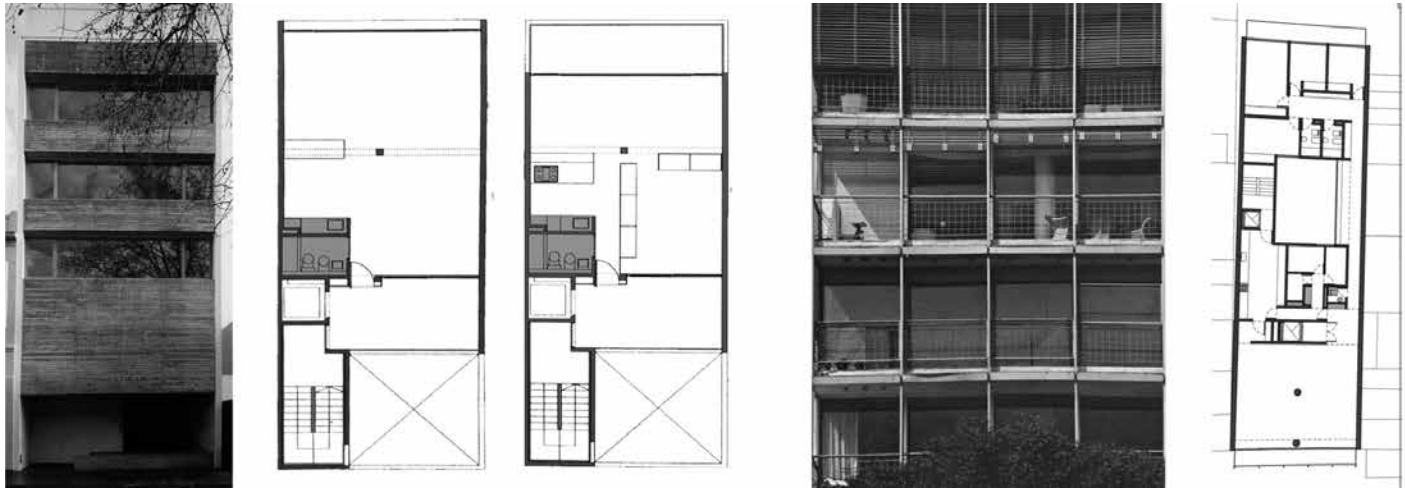


FIGURA 4. La indiferencia espacial y la versatilidad funcional se expresan en estos dos ejemplos. Imagen de la izquierda: Edificio Humboldt 1510 CABA. Arquitectos: Sebastián Colle, Mario Gustavo Zambonini, Mariano Clusellas, Daniel Hugo Szulzman, Cristian O'Connor, año 2008. Fuente "PH contemporáneo" pág. 124-137 Arq. Víctor Della Vecchia. Ediciones 1:100. Buenos Aires 2013. Imagen de la derecha: Edificio Av. Del Libertador 3640 CABA. Arquitecto Antonio Bonet, año 1960. Fuente "Arquis/Patrimonio Moderno 1940-50-60" pág. 124-127 autores: Arq. Gustavo Robinsohn y arq. Martín Torrado. Editado por la Universidad de Palermo.

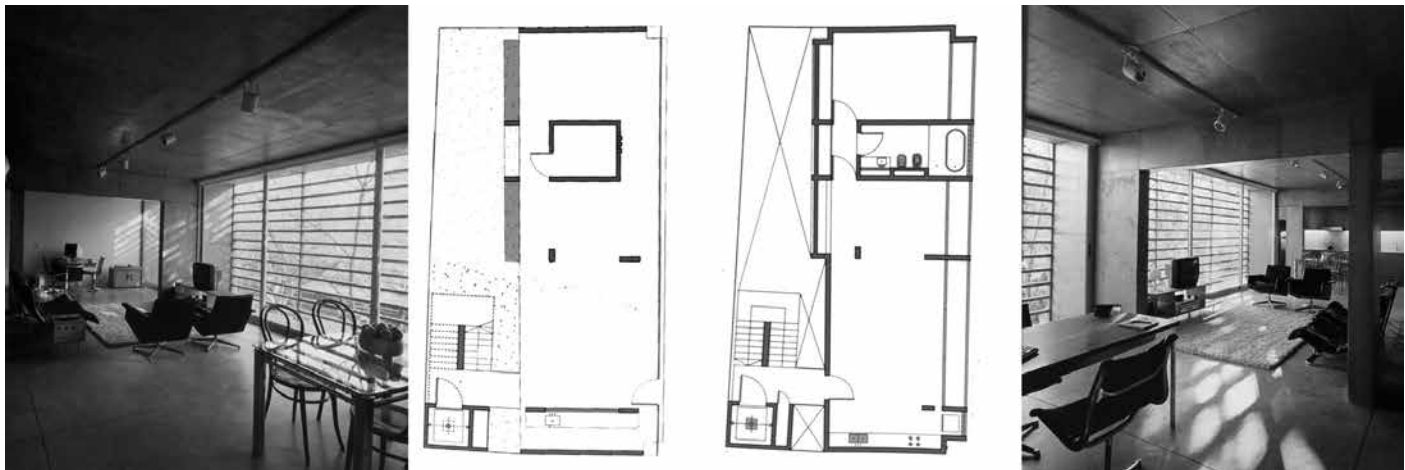


FIGURA 5. En un terreno de frente amplio y poca profundidad, los arquitectos plantean un edificio organizado en 3 plantas con 1 departamento por piso. La organización de una planta de frente largo y poca profundidad junto con la disposición del núcleo sanitario, permitió obtener unidades de doble fachada y cuyo espacio interior presenta una gran versatilidad de uso. Edificio Grecia 3191 CABA. Estudio Díaz Varela Sartor, arquitectos, año 2005/2006. Fuente "PH contemporáneo" pág. 266-275 Arq. Víctor Della Vecchia. Ediciones 1:100. Buenos Aires 2013

rítmica y repetida. La costumbre de vivir y la costumbre de habitar crean secuencias de espacios y tiempos”⁶. Sin embargo hacer posible la vida privada cotidiana es una empresa más que aceptable. Pero posiblemente, lo que hace que la arquitectura trascienda los límites de la mera edificación es el trabajo sobre las condiciones de sociabilidad, sobre lo colectivo y lo público.

Los habitantes buscan espacios personales, de lugares en el interior que puedan ser por momentos privatizados, donde los actos cambian de nombre y se ennoblecen; la relajación, la higiene, la lectura, el deporte o la gastronomía como fuentes de placer modifican la topología de las estancias, que ahora colaboran entre sí para recrear una vivienda que aporta nuevas expectativas y cuyos límites se desdibujan.

La vivienda ha sufrido ciertos cambios: primero la desaparición del servicio doméstico, después la entrada masiva de la mujer en el mercado laboral, junto con la tecnificación de las tareas domésticas. Más tarde la modificación de las formas de habitar, debidos a cambios sociales y culturales pero también tecnológicos. Y por último la reducción brutal de su tamaño, lo que Francisco Liernur⁷ define como la compactación de la planta.

Todo esto hace necesario tener en cuenta nuevos parámetros a la hora de proyectar la vivienda en altura: diversidad, flexibilidad, personalización y posibilidad de identificación del sujeto que la habita.

Como dijimos anteriormente, la vivienda flexible es sustentable, si es diseñada para cambiar no solo en la etapa de diseño sino también durante su vida útil. “La flexibilidad no es la anticipación exhaustiva a todos los cambios posibles. Muchos cambios son impredecibles. (...) La flexibilidad es la creación de una capacidad de amplio margen que permita diferentes e incluso opuestas interpretaciones y usos”⁸. Actualmente, la capacidad de adaptación de la vivienda a todos estos cambios es muy escasa y se limita a modificar la localización de los usos dentro del espacio disponible, a la movilidad del mobiliario. Cualquier cambio de mayor envergadura supone buscar albañiles y comenzar con las reformas.

Los cambios sociales exigen edificios que fundamentalmente puedan adaptarse a éste. El concepto de flexibilidad se opone al concepto de jerarquización de los espacios, que conduce inevitablemente a tipos de planta que comienzan a definir de manera estricta, como y donde tienen lugar las actividades.

El espacio verdaderamente flexible se caracteriza por la ausencia de especialización, donde fuera posible desarrollar un buen número de actividades sin ningún tipo de distinción ni jerarquía. La flexibilidad debería, entonces, permitir realizar cambios en las unidades, según las circunstancias particulares de los ocupantes, sin tener que incurrir en obras de gran envergadura. A partir de la redistribución de paneles móviles o del equipamiento, se podría reorganizar y reinventar el espacio habitable. Debería ser versátil en cuanto al uso del espacio, tener la capacidad espacial de cambiar de uso sin transformaciones físicas, adoptando diferentes configuraciones.

Los espacios disponibles sin destino concreto pueden producir algún avance; el lugar sin nombre es susceptible de acumularse y segregarse, ser usado nocturna y diurnamente, con fines lúdicos o laborales. En definitiva, lugares en los que lo público se abalanza sobre lo privado y la sociabilidad se funde con la habitabilidad. La noción de flexibilidad aquí por nosotros planteada está orientada, a la construcción de estrategias proyectuales y técnicas constructivas. Resulta necesario proyectar estructuras cuyo modulo no esté condicionado a un uso específico y que permita indistintamente diversos usos, conteniendo en su lógica interna, el gen de la futura modificación.

Llamamos estrategias de flexibilidad a los planes, tanto proyectuales como sociológicos, que le permiten al diseño tipológico de la vivienda la adaptación a las necesidades cambiantes de las personas usuarias, posibilitando su personalización, interacción, mutación, crecimiento o decrecimiento, y participación a lo largo de la vida útil de esta. “... ¿Se puede hablar de flexibilidad cuando ya se ha caracterizado a un grupo de convivencia con una tipología? ¿No es esta ya una forma cerrada que solucionó un problema puntual? La flexibilidad se puede verificar en un contenedor vacío, porque allí hay todo por hacer. Pero la flexibilidad no es solo una caja vacía. Entonces se levantan algunas estratégicas paredes que organizan un espacio. Elegir cuales paredes levantar y cómo hacerlo, implica una postura, un lineamiento estratégico hacia la arquitectura que se está haciendo y la que se cree pueda ser su estado de mutación. ...”⁹

Una de las principales estrategias proyectuales, en la búsqueda de una mayor flexibilidad es la noción de perfectibilidad, por la cual se diseñan en simultáneo 1, 2, o múltiples viviendas, entendiendo que son y serán distintas etapas en la vida útil de la misma. Dado que es muy probable que el comitente promedio, al momento de construir su primer hogar, no esté en condiciones económicas y sociales de construir “la vivienda que siempre soñó”, o “la vivienda que lo acompañará el resto de sus días”. De esta manera, el diseño estratégico busca que la vivienda pueda acompañar el proceso y progreso del usuario a lo largo de su vida.

Por todo lo anteriormente dicho podemos concluir que la *vivienda perfectible*, término acuñado por Ignacio Paricio, es la vivienda que está preparada de antemano para ser mejorada y completada en el tiempo. Es la vivienda que permite mejoras de carácter cualitativo y/o cuantitativo, incorporando tanto espacios y nuevos volúmenes edificados, como también acabados, instalaciones, aumentando confort y calidad en la vivienda.

⁶ Revista Arquitectura Viva (2007) “Vivienda Normal”. N°114.. Pag 3.

⁷ Liernur, Francisco (2001) *Casas y jardines, La construcción del dispositivo doméstico moderno (1870-1930)*

⁸ Koolhaas, Rem. S, M, L, XL. Página 240

⁹ Estudio MONOBLOCK. Buenos Aires, 2001 *Concurso Nacional de Ideas Vivienda Experimental POIESIS*, 1º Premio

La flexibilidad: trascender por medio del cambio

La expresión tectónica, afirma Graciela Silvestre, en arquitectura se mueve en la dirección clásica de la percepción del tiempo. La diferencia esencial entre lo clásico y la visión moderna no es el recorrido, ni la variedad, ni el movimiento físico, sino la aspiración de permanencia: la arquitectura urbana hasta avanzado nuestro siglo estaba edificada para permanecer. En la famosa tríada vitruviana, interpretada tanto por Alberti como por Palladio, la instancia firmitas no aludía meramente a que el edificio se sostuviera sobre sus cimientos. El que se sostuviera era condición necesaria para que permaneciera más allá de las necesidades inmediatas, uniendo generaciones en su aparentemente prosaica realidad”¹⁰

Vitrubio en el siglo I dijo:

... *“toda edificación debe comenzar dirigida para su futuro uso...”*. Sin embargo, hoy en día, los cambios sociales y los cambios en la forma de habitar, nos dicen que lo que hoy es pensado para una determinada forma de vida y para un fin particular puede que cambie con el tiempo. En este sentido la realidad nos dice que lo más seguro es que cambie, y si no cambia, puede que se convierta en obsoleta y muera. La sostenibilidad en términos de los recursos empleados en una construcción, nos obliga a que esa construcción tenga la posibilidad de cambiar, mutar, adaptarse en el tiempo para dar respuesta a situaciones que podemos predecir y a otras que no.

“... Ha de seguir determinada por la solidez y firmeza de la construcción...” De qué forma, en qué medida y con qué materiales podemos hoy construir una arquitectura que responda a las necesidades y solicitudes de nuestra época, pero que tenga la capacidad de trascenderla. Los términos de solidez y firmeza de la que habla Vitrubio están asociados a las categorías de permanencia y eternidad con las que eran concebidas las grandes obras/monumentos de arquitectura, al punto tal que han transcurrido y perdurado a lo largo de los siglos. Sin embargo se han convertido en piezas de museo al modo de obras de arte.

Hoy la arquitectura no puede permitirse el desperdicio de recursos cuando sabemos que estos se agotan y no se pueden renovar. Hoy la necesidad está basada en construir no solo para el presente, sino además para el futuro, de forma tal que la permanencia o eternidad se dé a partir del cambio constante y la adaptación a nuevos escenarios.

“... y ha de concluir con un programa significativo que dé sentido al edificio y al lugar donde se alza...” Cuando hablamos de las venustas, deberíamos preguntarnos ¿Cuál sería el concepto de placer o la idea de belleza de nuestra época? Como dice Graciela Silvestri¹¹, para Alberti, *la permanencia era una función central de la belleza edilicia: la belleza conjura la muerte –porque lo bello es para él también lo útil, lo que se mantiene- y no la destrucción –porque nadie destruiría la belleza- Esta versión de la permanencia supone límites físicos y sociales: peso del muro, separación entre público y privado. Lo privado es el mundo de la naturaleza, un mundo jerárquico de tiempo cíclico, siempre igual. La arquitectura de la casa, según los tratadistas clásicos, no necesita ser pensada para la inmortalidad. La inmortalidad está relacionada con lo público.* En este punto, la arquitectura, se cruza con la ética. La arquitectura no crea, desde luego, como quisieron creer algunos apóstoles del movimiento moderno, las buenas costumbres, y su moral. Pero puede favorecerlas o entorpecerlas, inducir las o condenarlas.

La vivienda es hoy, sin duda, uno de los derechos fundamentales que defiende la sociedad contemporánea. Sin embargo, no ha evolucionado consecuentemente con las necesidades actuales. Podemos concluir entonces que las viviendas y la arquitectura deben ser flexibles para adaptarse al cambio, que si el diseño de una vivienda en un momento específico es absurdo en términos de sustentabilidad, el desafío es pensar estrategias de diseño que posibiliten cambios que aún son incógnitos.

Debería ser útil, más allá de la coyuntura de su época y de un usuario específico. Sin dejar de lado, como sostienen Montaner y Muxi, la necesidad de una adecuada utilización de las tecnologías y los recursos técnicos, incorporándolos integralmente en la concepción espacial de las viviendas. Sostenemos que en su re-utilidad radica su posibilidad de permanencia en el tiempo, a través del cambio y la mutación, y en esta su adaptabilidad y su sustentabilidad.

Fernando Alvarez de Toledo f.alvarezdetoledo.arq@gmail.com

Arquitecto por la FADU - UBA, “diploma de honor”. Doctorando, FADU – UBA, director: Prof. Emérito Arq. Juan Manuel Borthagaray. Investigador ad honorem. IAA, SICyT en la FADU – UBA, director: Dr. Arq. Mario Sabugo. Docencia en el taller JTP, Arquitectura I a V. Arq. Eduardo Scagliotti, FADU-UBA. Becas: CONICET, Beca de postgrado tipo I, entre 2008-2010 y Carrera de Especialización en Historia y Crítica de la Arquitectura y el Urbanismo, FADU-UBA, 2007. Premios: 2008, 1º premio concurso oasis urbanos Santa Fe 5111, Ciudad autónoma de Buenos Aires; 2004, mención concurso internacional para estudiantes de arquitectura en el IX Seminario Internacional – Forum UNESCO – Universidad y Patrimonio; 2002, 1º mención concurso internacional para estudiantes de arquitectura en el II Seminario Iberoamericano – Forum UNESCO – Universidad y Patrimonio.

¹⁰ Silvestri Graciela, (2008) “Tiempo y arquitectura, pp. 19-70. Espacio Tiempo, pensamientos practicados”. *Compilación cátedras coordinadas Manteola, Sztulwark, Turrillo*. Editorial Nobuko

¹¹ Graciela Silvestri. “Tiempo y arquitectura, pp. 19-70. Espacio Tiempo, pensamientos practicados”. *Compilación cátedras coordinadas Manteola, Sztulwark, Turrillo*. Editorial Nobuko, 2008.