

# Negación, reconocimiento y conceptualización de la manzana como “sólido del tejido urbano”

---

Arnoldo O. DELGADO

*“Lo que yo planteé, simplemente, es que hace 40 años que vivo así, y que toda Latinoamérica vive más o menos así, en manzanas. Es parte de nuestra realidad, sin discusiones. Lo que no entiendo es el esfuerzo que se hace casi siempre en la Argentina por tratar de imitar las formas románticas europeas... como si eso fuera más humano que nuestras ciudades; que en última instancia, lo humano o deshumano que tienen no es culpa de su trazado sino de problemas mucho más complicados de resolver”.*

Toni Díaz, 1981.

## 1.- Introducción

La manzana -la cuadra cuadrada de resabio colonial que, con diferentes medidas, reproduce análogamente la manzana típica de las ciudades de la conquista (Randle, 1969)- es, evidentemente, el islote urbano predominante de nuestras ciudades. Indisolublemente unida a la calle perimetral que la define, forma con ella el par elemental de la traza urbana -que no logra definir la una sin la otra-. Una primera lectura -bidimensional, planimétrica- nos remite, pues, a la manzana como **soporte del espacio edificable**.

Esta relación esencial de la manzana cuadrada con su calle perimetral es reconocida por el denominado parcelamiento “tipo X”, uno de los modelos de subdivisión para esta tipología formal de manzana. Adoptado, espontánea o deliberadamente, con fines especulativos, no tiene otro objetivo que lograr la mayor cantidad de fracciones con acceso a la vía pública. Las ocupaciones individuales inducidas por una serie de factores concurrentes -reducido ancho de lote, búsqueda de contacto con la calle perimetral, normativa edilicia que promueve la ocupación de los frentes, etc.- terminan conformando por agregación un macizo edificado anular. Una segunda lectura -tridimensional, volumétrica- remite a la manzana como **“sólido del tejido urbano”** cuya repetición coherente genera el espacio público de calles e intersección de calles. (Roca, 1980)

El espacio urbano se fractura por imposición del macizo edificado anular entre espacio “dentro” del anillo y “fuera” de él, “delante” del anillo y “detrás” de él, términos antagónicos cuya relación sólo podrá ser

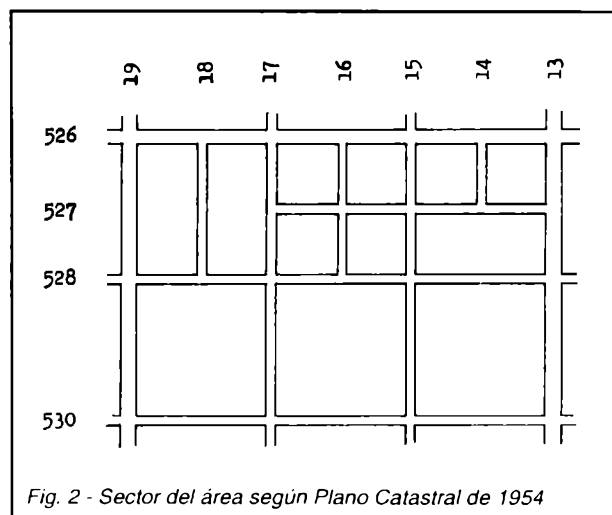
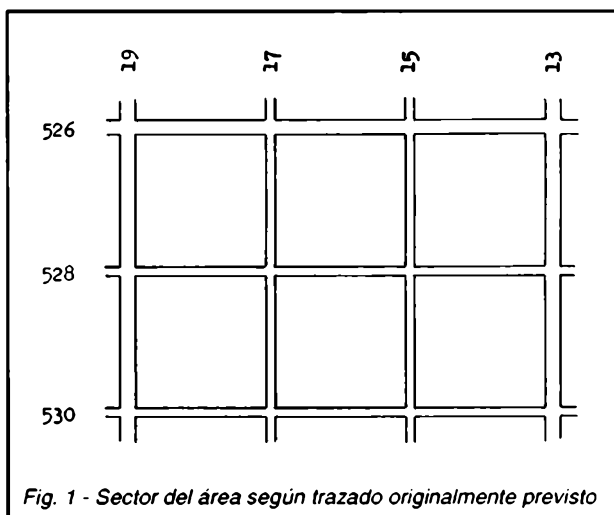
mediatizada por la configuración misma del anillo y su grado de permeabilidad y transparencia. Dentro/fuera, detrás/adelante, permeable/impermeable se revelan como pares de oposición concurrentes a la definición de una dicotomía espacial esencial: espacio libre público -la calle, lugar del intercambio social- y espacio libre privado -el centro o corazón de manzana, lugar del retraimiento-. Una tercera lectura nos remite, en definitiva, a la manzana como **organización espacial de lo público y lo privado**.

Esta triple “realidad” de la manzana -soporte planimétrico, sólido del tejido urbano y organización espacial de lo público y lo privado- no siempre ha sido considerada concurrentemente por la teoría y práctica arquitectónico-urbanísticas. En tal sentido, resulta muy esclarecedor el análisis de las decisiones de implantación en conjuntos habitacionales.

En efecto, los conjuntos o emprendimientos habitacionales -generalmente promovidos por el Estado- cualifican y determinan el paisaje urbano en términos temporales muy reducidos, con muy alta participación en el uso del suelo -por extensión e intensidad- y al amparo, más veces de lo deseable, de excepciones al cuerpo normativo.

Se diferencian por ello sustancialmente de la edificación residencial por acción individual, ya que ésta opera sobre el paisaje urbano “con el lento trabajo de los años”, incorporándose a través de pequeñas intervenciones y sometidas a normativas aplicadas al conjunto de la comunidad.

El presente trabajo se propone estudiar algunas consecuencias de las decisiones de implantación en conjuntos habitacionales del sector público localizados en un área contigua a la ciudad de La Plata; se centrará en la respuesta dada a la manzana en cuanto soporte planimétrico y sólido del tejido urbano, constituyendo una introducción al estudio de las propuestas planteadas en los mismos conjuntos ante la problemática “espacio público-espacio privado”.



## 2.- El área

**Límites:** Avenidas 13, 19, 32 y 520.

**Ubicación:** Inmediata al casco urbano de La Plata por el N.O.

Comprendida dentro del primer anillo de crecimiento de la ciudad, y a lo largo de uno de los dos principales accesos a la misma desde el Norte (Avda. 13).

**Superficie:** 128 Has.

**Población:** 9885 hab. (según datos del Censo 1990).

**Cantidad total de viviendas:** 2718 (ídem anterior).

El área ha ido consolidando su carácter eminentemente residencial a partir de 1950 aproximadamente por localización ininterrumpida hasta la fecha de viviendas provistas por el sector público -mayoritariamente a través del I.V.B.A.- que representan ya casi un 60% del total de unidades del área (unas 1700 viviendas).

El trazado original del área está vinculado a decisiones fundacionales de la ciudad, por cuanto su grafía de base está determinada por las "quintas" entonces previstas, configuradas por extensión y completamiento del sistema de avenidas que rigen la organización del casco urbano platense.

En tal sentido, el área puede visualizarse contenida por dos de aquellos macro-módulos (el limitado por las Avenidas 13, 19, 32 y 526, y su adyacente, comprendido entre las Avenidas 13, 19, 526 y 520) que se organizaban según una cuadrícula de calles de 18 m de ancho e islotes para el cultivo de 258 m de lado. (Fig. I).

El plano catastral de 1954 -que no registra aún el trazado particularizado del Barrio Obrero, comenzado en 1949- muestra el área ya orientada al uso residencial y en proceso de subdivisión: fuertemente vinculada a la grafía de origen, la traza se reorganiza según particiones del islote en cuatro manzanas de 120 m de lado y respetando el ancho de 18 m para la red vial (30 mts. en el caso de avenidas). (Fig. II).

Actualmente, esta es la tipología formal de manzana predominante en la edificación residencial por acción de particulares. Parcelada según variantes del "tipo X", con lotes resultantes de 10 m de ancho y longitudes variables -siendo el de 30 m de fondo el de mayor participación-. La tipología edilicia representativa del sector es la vivienda unifamiliar en P.B., compacta. El macizo edificado resulta continuo, con pocas interrupciones, de perímetro quebrado; el espacio libre se expresa con retiros de frente predominantes y de ejes medianeros ocasionales, en tanto el centro de manzana se mantiene integrado -aunque con invasiones-. (Fig. III).

## 3.- Actitudes frente al trazado y criterios de ocupación

El análisis de las decisiones de implantación de los conjuntos habitacionales en el área según la óptica que nos hemos propuesto, permite la lectura de 3 actitudes básicas.

La primera actitud plantea una **reformulación del trazado antecedente, con negación planimétrica y volumétrica de la manzana.**

Indudablemente el ejemplo más significativo de este tipo de intervención está dado por el Barrio



Fig. 3- Manzana predominante para la edificación residencial de origen no estatal. Ejemplo situado entre calles 522, 521, 15 y 16

Obrero (1949, 200 viviendas sobre lote individual) localizado entre Avda. 13 y calle 15, desde 523 hasta 531. (Fig. IV)

En sentido transversal al área, la traza se reformula aunque sujeta al ancho sugerido por el islote básico de 258 m de lado: imponiendo un ancho de calle diferenciado (12 m) se define un islote residencial de 226 m de largo que admite diferentes particiones por calles y pasajes, y un segundo islote, de apenas 20 m (sobre Avda. 13), con carácter de espacio parquizado.

Es en sentido longitudinal donde el trazado particularizado produce las transformaciones más determinantes: abandonada toda referencia al módulo de origen, se propone para los islotes un ancho variable (entre los 75 y 84 m promedio) con el consecuente desfasaje respecto de la red vial pre-existente y el desdoblamiento en la nominación de las calles (523, 523 bis, 526, 526 bis, etc.).

A lo largo de la Avda. 13 se conformó, pues, un "frente" de espacios parquizados -islotes de ancho constante de 20 m y largo variable en concordancia con el residencial adyacente- al que complementa-

ban los extremos de los islotes residenciales sobre calle 15 y dos islotes ocupando todo el ancho entre 13 y 15: uno, sobre 523 (226 x 20 m), otro, sobre 526 (226 x 30 metros).

El Barrio Obrero se caracteriza por la variedad formal y dimensional de las manzanas resultantes de su trazado, parceladas según esquema "tipo H", con lotes de ancho constante de 15 m y profundidad predominante de 42 m. La tipología edificatoria, sumamente transformada o sustituida en muchos casos, es la vivienda unifamiliar en P.B., apareada, al estilo de los chalets propios de los barrios de este período. El macizo edificado consecuente es discontinuo y de perímetro quebrado; los espacios libres presentan acusado predominio del retiro de frente y respecto de uno de los ejes medianeros.

La implantación de los denominados Barrio Arquitectura y La Plata II producen modificaciones al trazado por partición de la manzana cuadrada de 120 m de lado en dos islotes rectangulares, en función de los cuales es necesario abrir calles de 9 a 13 m de ancho, respectivamente. (Fig. IV)

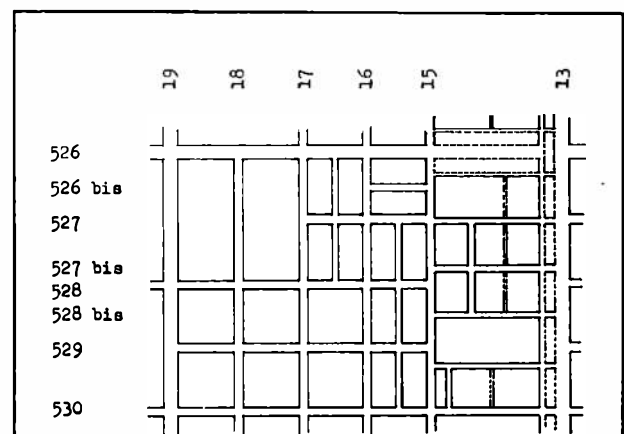


Fig. 4- Sector del área con las modificaciones producidas por el Barrio Obrero (entre 13 y 15), Barrio Arquitectura y La Plata II (entre 15 y 17)



FIGURA 5 - Conjunto La Plata I; abajo, Conjunto CO.PER.VI.

El Barrio Arquitectura (1960-65, 196 viviendas apareadas sobre lote individual) plantea parcelamiento a partir de un eje longitudinal que define lotes a ambos lados de 12 m de ancho y 26,75 m de largo, con privilegio de dos de las calles del perímetro. La tipología edificatoria es la vivienda unifamiliar en P.B., apareada, compacta. El macizo edificado resulta continuo y de perímetro recto; los espacios libres se ex-

presan con retiro de frente y respecto de un eje medianero. El islote rectangular y el parcelamiento dado anulan el concepto de "corazón de manzana" y el espacio libre interior no es mucho más que una franja inter-viviendas.

El conjunto La Plata II (1965-68, 60 viviendas apareadas sobre lote individual) plantea parcelamientos diversos con lotes de 10 m de ancho y 20 m de largo. La tipología edilicia corresponde a vivienda unifamiliar en P.B., apareada, de silueta muy recortada. El macizo edificado resulta discontinuo con perímetro quebrado. El espacio libre participa de manera singular con retiro de frente y traslación de la Línea de edificación por franja verde perimetral, en tanto el retiro de eje medianero es poco relevante por su escasa dimensión. El espacio libre "interior" es, como en el caso anterior, una mera franja inter-viviendas.

La segunda de las actitudes enunciadas consiste en **una conservación del trazado antecedente en la que la manzana subsiste en su mera lectura planimétrica.**

El modo de ocupación de estos conjuntos ignora la configuración del macizo edificado anular y define organizaciones con alto grado de autonomía respecto de la calle perimetral. Esto coincide con el abandono de la tipología edilicia de vivienda exenta o apareada, reemplazada por tiras de viviendas en dos niveles, bloques multifamiliares de tres niveles con escalera interior o pasarelas exteriores, etc.

Exceptuando el caso del conjunto COPERVI (1975-78, 52 viviendas dúplex en tira) ubicado en la manzana comprendida por las calles 14, 15, 528 bis y 529, que por su implantación a 45° prescinde de todo contacto entre la edificación y la calle perimetral (Fig. 5), el resto de los conjuntos considerados en este grupo plantean contactos parciales entre ellas.

Tomemos como ejemplo al conjunto La Plata I (1960-65, 60 viviendas dúplex en tira, sobre lotes individuales) ubi-

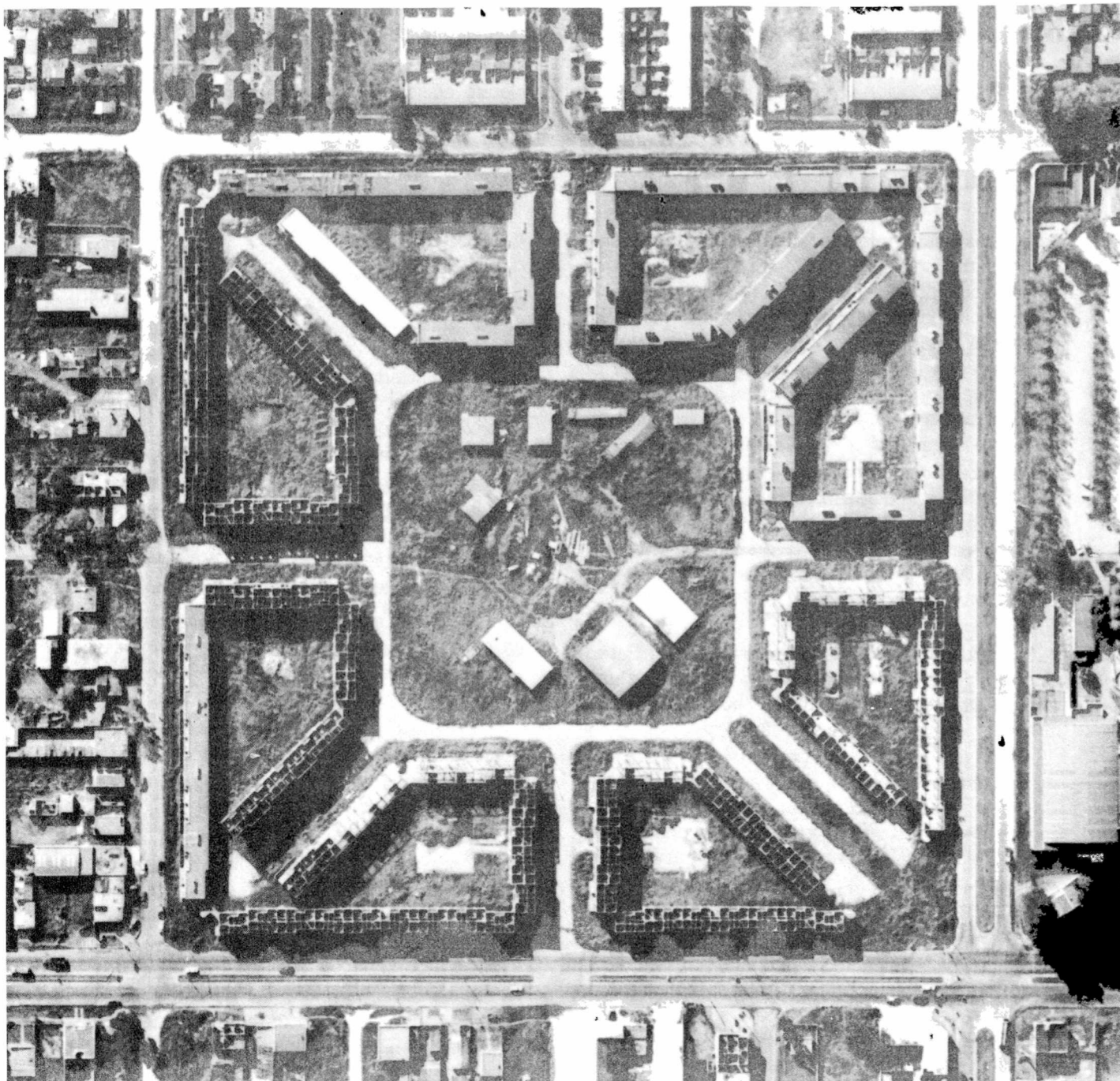


FIGURA 6 - Conjunto 550 viviendas

cado entre Avda. 13, calle 14, 528 bis y 529. (Fig. 5).

El macizo edificado anular es reemplazado por ocho tiras alineadas según 4 ejes paralelos a los bordes de la manzana en dirección N.O.-S.E. Como resultado de tal decisión, cuatro tiras se ubican sobre la calle pública y las cuatro restantes resultan interiores a la manzana. Dicho de otro modo, sólo el 50% del total de viviendas del conjunto tienen acceso directo

desde la calle y el resto desde instancias intermedias creadas "ad hoc". A diferencia del esquema de ocupación tradicional de la manzana cuadrada que no privilegia ninguno de sus lados, aquí se reconocen solamente dos -Avda. 13 y calle 14- asumiendo el carácter de "frente" y "contrafrente" del conjunto y del islote; los dos límites restantes -calles 528 bis y 529- reciben respuesta de medianeras ya que las tiras lle-

gan a ellas perpendicularmente y sin diseño de un prototipo adecuado a la situación de "esquina".

La destrucción del macizo edificado anular determina la desaparición del centro libre o corazón de manzana -claramente un "claustro", verdadera tipología espacial-. En La Plata I -como caso aislado- conserva cierta entidad formal: una cruz griega, con vinculación directa a los cuatro lados de la calle perimetral. Es interesante observar cómo los usos asignados a estos cuatro sectores del espacio descubierto común acompañan el "criterio" de calles principales y secundarias: sobre Avda. 13 adquiere carácter de espacio verde parquizado, mientras sobre las otras tres plantea estacionamiento vehicular o garages (según el proyecto original). El carácter de menor importancia dado a las calles 528 bis y 529 se potencia por la creación de pasajes peatonales entre tiras para acceso secundario a las viviendas.

Los conjuntos que comparten esta actitud negativa respecto a la manzana como bloque edilicio son mayoritarios en el área, de diferentes épocas de proyecto-construcción y de diversas tipologías edificatorias. Además de los ya citados COPERVI y La Plata I, pueden mencionarse: La Plata III, IV, V y VI, PAMI.

La tercera actitud puede definirse por su **potenciación del trazado antecedente y conceptualización de la manzana como "sólido del tejido urbano", contenedor de un claustro.**

Tiene una única expresión entre los conjuntos del área: justamente, el de mayor envergadura (550 viviendas) comenzado aproximadamente en 1982 y actualmente paralizado en su proceso de construcción. Ocupa una de las super-manzanas del trazado original -equivalente, pues, a cuatro manzanas de 120 m de lado- limitada por las Avenidas 526 y 19 y las calles 17 y 524. (Fig. 6).

El macizo edificado se expresa con ocupación sobre la Línea Municipal, a través de un bloque de perímetro rectilíneo que se interrumpe en los ejes medios de la supermanzana sobre las cuatro calles, acotando así la longitud de los tramos a la de las manzanas vecinas. En coincidencia con dichos ejes, el bloque se interioriza y articula configurando cuatro sectores de vivienda.

El espacio descubierto común se presenta como una reelaboración del corazón o centro libre de manzana, asumiendo su rol de claustro socializador en dos niveles:

- **En función del conjunto total:** Ocupa el centro propiamente dicho y se vincula con los cuatro lados de la calle perimetral por los semiejes de la superman-

zana, además de dar una respuesta jerarquizada a la esquina definida por las Avenidas 19 y 526.

- **En función de los sectores de vivienda:** El bloque edilicio delimita cuatro espacios de menor dimensión, vinculados a la vez con el anterior principal y con la calle pública -a través de las respectivas esquinas y a mitad de bloque, donde se ubican las escaleras de acceso a viviendas.

#### 4.- Conclusiones

Como consecuencia de la reformulación del trazado antecedente que hemos señalado como primera actitud entre las registradas en el área, la cuadrícula de origen derivó en la retícula actual, significativamente atomizada en algunos sectores y definida por un sistema discontinuo de calles de anchura diversa y coexistencia de islotes cuadrados y rectangulares, también variables en dimensiones y proporción.

Las trazas particularizadas del Barrio Obrero, Barrio Arquitectura y La Plata II, dejan su impronta confusa para el visitante ocasional que lleva incorporada la memoria espacial y dimensional de la cuadrícula que organiza el resto de la ciudad y el entorno inmediato.

Esta actitud negativa frente a la manzana cuadrada como soporte planimétrico -predominantemente sustituida por el islote rectangular- halla su correspondencia en los criterios de ocupación.

De manera general, el parcelamiento "tipo H" para el bloque rectangular procura lotes en contacto con los cuatro lados del perímetro, del mismo modo que el "tipo X" para la manzana cuadrada.

En el Barrio Obrero, sin embargo, el lado correspondiente a calle 15 se destina a espacio verde parquizado y no a localización de viviendas con acceso por la misma, lo cual evidencia la desconceptualización del bloque edilicio como conformador del espacio urbano público.

Obviamente, no podría ser de otra manera si se considera que este tipo de emprendimientos habitacionales están inspirados en interpretaciones incorrectas de la ciudad-jardín de E. Howard. "En ningún momento de su libro -dice M.A. Roca- Howard exige la casa unifamiliar con jardín como única posibilidad de casa para la ciudad jardín. Sus diagramas presentan una unidad urbana AUTONOMA y por razones de higiene urbana prevé muchas más zonas verdes en los espacios públicos y privados de los que era corriente hasta entonces. En todo lo demás, Howard adaptó los conceptos de espacios urbanos conocidos hasta aquella época". La traslación de conceptos - erróneos, además- propios de un planteo autónomo

no puede hacerse sin altos costos para el sistema urbano: "con ello -insiste Roca- comenzó el desarrollo de lo que hoy se ha dado en llamar 'descomposición del paisaje'".

En el caso del Barrio Arquitectura y La Plata II, el ancho de los bloques rectangulares resultantes elimina toda referencia posible a la manzana: mayoritariamente, se privilegian dos de los cuatro lados del perímetro, con situaciones de medianera a aquellos por los que no se accede directamente a viviendas y el espacio libre interior no es más que una franja inter-viviendas.

La segunda actitud es de acatamiento a la manzana como dato planimétrico, pero su criterio de ocupación la desconoce como bloque edilicio, con profundas consecuencias para la configuración urbana.

La desestructuración del macizo edificado anular es más contundente que en los ejemplos del primer grupo estudiado, por falta de apoyatura a la calle y extroversión del espacio libre interior.

La discontinuidad en la ocupación perimetral representa, a un mismo tiempo:

- El desdibujamiento de los límites del espacio público de calles e intersecciones de calles.

- Intimamente ligado al anterior, la pérdida de la fachada como telón continuo, cualificante del espacio público.

- El empobrecimiento funcional de la calle por falta de viviendas que accedan directamente desde ella; se se entiende que "el espacio callejero sólo puede funcionar cuando está integrado en un sistema ordenado en base a que la calle sea el lugar de movimiento personal" (R. Krier, 1981), es posible comprender el daño consecuente a la creación de canales peatonales sustitutos a los que obliga la implantación de viviendas ajenas a la calle perimetral.

Si concentramos la atención en las consecuencias que para el espacio urbano tiene la "liberación" de

aquel primariamente contenido en el claustro del esquema tradicional, no son tampoco muy alentadoras. Salvo el caso descrito de La Plata I, la disposición de bloques y tiras -ya paralelos o perpendiculares a los bordes de la manzana- reduce la lectura del espacio libre al de un remanente del espacio edificado. Es claramente leído como un fondo y no como figura, y su irrupción descontrolada y anárquica sobre el sistema de espacio urbano público, convierte a este en un todo continuo verde e inestructurado.

El espacio "contenido" originalmente en el macizo anular se vuelve atravesable por todos y plantea una cuestión crucial en la configuración del volumen: ¿qué es "frente" y qué es "detrás"?...

Este interrogante alcanza por igual a los que niegan el claustro como a quienes lo promueven a través de la tercera actitud enunciada:

"¿Qué parte del edificio pertenece al mundo de lo indiscutiblemente privado y cuál posee la prestancia exhibida orgullosamente, de constituirse en hito público? ¿Qué lado es serie de eventos casuales y cuál pieza de repertorio, generalizada a gran escala?" demanda Colin Rowe ante la insistencia de R. Krier -uno de los más entusiastas en la reivindicación de la manzana como bloque edilicio- en que todo tenga fachada pública.

Y con ello plantea un aspecto complejo y de pobre resolución hasta el presente en la gran mayoría de nuestros conjuntos habitacionales: el delicado equilibrio entre lo público y lo privado, tema al que habremos de referirnos oportunamente.

## Bibliografía

- DIAZ, Toni: *Conversación con Antonio Díaz, en Ambiente N° 29, CEPA, La Plata, 1981.*
- KRIER, Rob: *El espacio urbano, con prólogo de Colin Rowe, Ed. G. Gilli S.A., Barcelona, 1981.*
- RANDLE, P.H.: *La ciudad Pampeana, EUDEBA, Bs. As., 1969.*
- ROCA, Miguel A.: *Lugares urbanos y estrategias, U.N.C./F.A.U., Córdoba, 1984.*