

LA MANZANA Y LA VIVIENDA EN LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO

Nora Ponce

LITPA FAU UNLP

<https://orcid.org/0009-0000-5490-0934>

nora.ponce.arq@gmail.com

Leonardo Araoz

LITPA FAU UNLP

<https://orcid.org/0009-0003-6319-4500>

arq.leoaraoz@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.59047/2469.0724.v10.n13.44910>

Resumen

Las lógicas de producción del tejido residencial en ciudades intermedias, desde intervenciones privadas en lotes independientes que conforman el bloque manzana, delimitan el marco de la investigación que se presenta, con el objeto de potenciar la posibilidad de generar un espacio urbano de calidad, en sus aspectos programáticos, espaciales y morfológicos.

Se propone, desde la investigación proyectual, un doble abordaje al problema, a partir de repensar la tipología de la manzana y su relación con los espacios públicos semipúblicos y privados, y al indagar en las formas de producción de vivienda colectiva que se articulan con las lógicas de construcción de la forma urbana. Es un sistema ordenador de estructuras generales y de partes, donde el resultado del todo es más importante que el de cada parte, respetando la subdivisión de la tierra existente en cada ciudad elegida.

La metodología de trabajo posibilita la elaboración teórica y el estudio de casos, con el proyecto como generador de instancias de verificación y como herramienta de validación de las hipótesis de trabajo. El estudio se da en relación con la ciudad existente y en base a estudio de casos en diferentes ciudades intermedias de la provincia de Buenos Aires, Argentina.

Palabras clave: bloque manzana, vivienda colectiva, espacio público, ciudad

Fecha recepción: 20 de noviembre de 2023

THE BLOCK AND HOUSING IN THE CONSTRUCTION OF URBAN SPACE

Juana Prieto

LITPA FAU UNLP

<https://orcid.org/0009-0001-1658-9839>

juanaprieto@fau.unlp.edu.ar

Pablo Ruiz

LITPA FAU UNLP

<https://orcid.org/0009-0003-1654-7692>

pruiz@fau.unlp.edu.ar

Emilio Tomás Sessa

LITPA FAU UNLP

<https://orcid.org/0009-0009-5423-0702>

milosessa@gmail.com

Abstract

The logic of production of residential fabric in intermediate cities, from private interventions in independent lots that make up the block, delimit the framework of research presented, in order to enhance the possibility of generating a quality urban space, in its programmatic, spatial and morphological aspects.

It is proposed, from project research, a double approach to the problem, from rethinking the typology of the block and its relationship with semi-public and private public spaces, and to investigate the forms of collective housing production that are articulated with the construction logics of the urban form. It is an ordering system of general structures and parts, where the result of everything is more important than that of each part, respecting the subdivision of the existing land in each chosen city.

The methodology enables theoretical elaboration and the study of cases, with the project as a generator of verification instances and as a tool for validating the working hypotheses. The study is given in relation to the existing city and based on case studies in different intermediate cities in the province of Buenos Aires, Argentina.

Keywords: urban block, collective housing, public space, city

Fecha aceptación: 04 de octubre de 2024

Introducción

Las demandas contemporáneas sobre las condiciones del habitar, en todas las categorías espaciales que la actividad implica –desde lo íntimo a lo público–, demanda una mirada sobre *las casas* en sus diversas formas de organización. Desde la perspectiva del tratamiento del tejido urbano, específicamente las posibilidades de configuración del bloque manzana, y desde el estudio de las posibilidades de crecimientos y reconfiguraciones de la unidad de vivienda colectiva, se presentan avances respecto a instancias previas de la investigación sobre el tema.

La arquitectura residencial y la vivienda como soporte primario, componente fundamental del tejido de la ciudad, y su continuidad, transformación y construcción, deben ser meticulosamente estudiadas. El 80 % del espacio construido pertenece a unidades habitables o servicios y equipamientos ligados a ellas, sosteniendo la vida doméstica cotidiana. Condición que sostiene Montaner (2013, p.37) al plantear que: “La sostenibilidad del planeta depende en gran medida del replanteo que hagamos respecto a la construcción de ciudades, teniendo en cuenta que el tejido habitacional representa el 80% de cada una de ellas”.

Las viviendas en las ciudades y las formas de vida que prometen están intrínsecamente ligadas al “espacio social”, (Lefebvre, 2013, p. 15), como espacio residencial que refleja y afecta la vida cotidiana de sus habitantes, cuando propone entender el espacio en las prácticas espaciales (la percepción del espacio), en las representaciones del espacio y en los espacios de representación (el espacio vivido asociado con imágenes y símbolos). Cada sociedad y momento histórico posee registros particulares que influyen en su funcionamiento. Evaluar, definir y clasificar estas formas de vida no solo es posible, sino necesario. Estas formas deben estar asociadas a la búsqueda de igualdad social, a las posibilidades de acceso al espacio en todas sus dimensiones, íntimas, privadas, públicas y semipúblicas, sosteniendo diversas configuraciones de la estructura del hábitat. La integración urbana entonces, debe ser el soporte fundamental de la integración social (Sessa, 2018, p. 5).

El sentido de arraigo y pertenencia de la morada, están vinculadas a la esencia de casa y lugar, constituyéndose en uno de los bienes históricamente deseados por el hombre socialmente organizado. En ese sentido, el hábitat social de hoy constituirá el ambiente urbano del futuro, y su construcción a partir de la situación actual, supone cambios progresivos y evolutivos que pueden ser investigados, ensayados, explorados como dimensión disciplinar que acompañe el desafío de proyectar. La densidad es uno de los datos que permite hablar de la organización de la ciudad, en la dirección de construir cultura urbana intensa y, su forma, su posibilidad arquitectónica, es un desafío permanente en la disciplina. Cabe en este sentido, la pregunta que plantea Sassen (2003), respecto a la resistencia o necesidad de edificación en altura en el crecimiento de las ciudades: “... la densidad solo puede ser obtenida a través de edificios altos: ¿qué otras formas pueden tomar la densidad?”.

Consideraciones para la exploración de un hábitat sostenible

En el amplio panorama que la diversidad del tema ofrece, hay espacio para plantear alternativas que exploren la relación entre casa, edificio y ciudad, proponiendo formatos tipológicos alternativos orientados a la búsqueda de la construcción de un hábitat sostenible. Alternativas de exploración proyectual que permiten reflexionar y generar conocimiento sobre las problemáticas que afectan hoy a nuestro hábitat al asumir que la sostenibilidad como reflexiona Juan Herreros (2006) es una forma de pensar que permite construir y transferir conceptos, y preocupaciones a nuestra práctica disciplinar.

Entendemos que la calidad de vida debe referenciar a un bienestar en el sentido amplio de “estar bien” desde lo colectivo, reconociendo significativas relaciones de reciprocidad con lo individual, y lo consideramos en consonancia con lo expresado por Discoli et, al (2013, p.29) al decir: “Nos referimos a la determinación de factores comunes que incluyen la concepción de bienestar más amplio posible. Es claro que cuando nos referimos al bienestar individual, sus dimensiones responden principalmente a la persona en el marco de un contexto, debiendo hacer hincapié en lo específico de la calidad de vida personal; en el marco de lo colectivo, sus dimensiones

trascienden a la persona como tal y responden en general a la comunidad como estructura social dentro de un contexto espacial que involucraría en nuestro caso, lo que denominamos calidad de vida urbana”.

Las estructuras arquitectónicas resultantes de las diversas configuraciones de las unidades funcionales y de la organización de sus agrupamientos, merecen una consideración crítica que impulse propuestas arquitectónicas alternativas. Estas deben responder a:

- Demandas de usos diferenciales en cada casa según las características de cada grupo de convivencia.
- Adaptación de necesidades de espacio según cantidad en cada caso, considerando modificaciones en el tiempo.
- Incorporación de *naturaleza culturizada* en las casas, conjuntos residenciales y los espacios públicos resultantes de las organizaciones urbanas que producen.
- Evaluación de densidades convenientes en relación a la situación de la arquitectura residencial con el contexto urbano.
- Sostenibilidad de la calidad del hábitat en la construcción progresiva de cada parte y de cada sector urbano-ambiental.

Las ciudades son creaciones únicas que reflejan opiniones o voluntades arquitectónicas particulares o personales. Sin embargo, estas contribuciones se integran en un resultado colectivo o compartido que enriquece cada parte. Este proceso es fundamental para crear una ciudad dinámica e intensa, que a la vez se *esponje*, dando lugar a la entrada de una *naturaleza culturizada*, como un capital social indispensable para sostener la convivencia doméstica y comunitaria, necesaria en la vida urbana.

Las calidades y bondades ambientales de las ciudades históricas tradicionales se verifican en algunas estructuras urbanas y arquitectónicas constitutivas, que merecen ser evaluadas como parte del proceso de exploración, revalorizando su potencialidad en relación a las condiciones de producción contemporánea de la ciudad. De Lopez de Lucio (2013, p.19) “¿Es lo mismo el espacio público urbano tal como lo entendemos los que habitamos las ciudades centrales, densas, con calles animadas y transporte público, que como se entiende en las urbanizaciones de baja y media densidad periféricas? ¿O el espacio público de la ciudad europea decimonónica?”.

En este sentido, se elaboraron para esta investigación, una síntesis de los fundamentos que se tienen en cuenta para la realización de las exploraciones proyectuales que se presentan:

1 – LA TRAZA URBANA. Los trazados ortogonales o no, basados en el bloque-manzana como estructura básica de configuración de la ciudad, se consolida por sumatoria de intervenciones, que construyen el espacio de las calles y espacios intermedios favoreciendo el desarrollo de vida urbana relacional, permitiendo la interacción social y el desarrollo de actividades diversas en sus espacios públicos.

2 – LA ARQUITECTURA DE LAS PIEZAS. La diversidad acumulativa de las edificaciones dentro de los bloques-manzana refleja la historia y la evolución de la ciudad, y al mismo tiempo proporciona un equilibrio entre diferentes usos y funciones urbanas. Esa diversidad en los ámbitos resultantes necesita un ordenamiento con criterios arquitectónicos comunes, que equilibren residencia, equipamientos, trabajo y servicios, sosteniendo una dialéctica edificatoria constante.

3 – LA POROSIDAD DEL BLOQUE MANZANA. Los patios interiores-centro de manzana se abren para dar lugar a espacios intermedios semipúblicos, de acceso y estar para uso de los residentes, extendiendo el espacio común de uso compartido. La apertura de los patios interiores hacia espacios intermedios semipúblicos fomenta la conexión colectiva y promueve un sentido de comunidad, creando áreas de encuentro y recreación dentro de la manzana.

4 – LA PROPORCIÓN Y ESCALA. Las dimensiones de piezas y partes, aún como resultados de actuaciones personales, contribuyen a la construcción de continuidades sostenibles que contribuyen a la creación de un entorno urbano armonioso y sostenible, favoreciendo también la adaptabilidad a lo largo del tiempo.

5 – EL LENGUAJE ARQUITECTÓNICO. La coherencia en el uso de materiales, colores y formas en la construcción de la ciudad crea una identidad visual única que respeta la historia y el contexto arquitectónico. Las intenciones de integración de partes diversas a partir de: los materiales, las terminaciones, los colores, la proporción de llenos y vacíos, el alineamiento de basamento, coronamiento y cornisas, garantizan la continuidad y homogeneidad del paisaje urbano.

6 – LAS ALTERNATIVAS DE UNIDADES DE VIVIENDA. Las *casas* permiten adaptaciones y modificaciones permanentes, por fragmentación de unidades en diversas partes que permite acomodar el parque de viviendas disponible, logrando flexibilizar la disponibilidad para las distintas demandas, con el objeto de, en última instancia, satisfacer las diversas necesidades de la población, promoviendo la diversidad y la inclusión en la comunidad urbana.

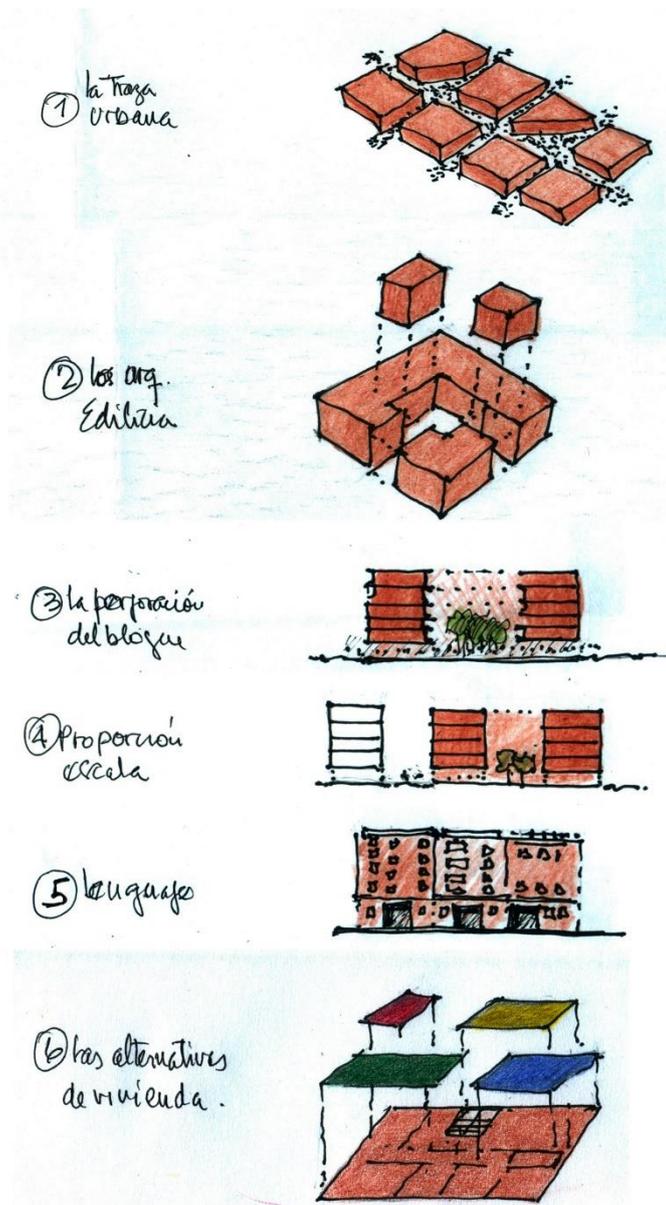


Figura 1. Fundamentos determinantes en la producción urbana contemporánea. **Fuente:** Elaboración propia.

Con estos principios a ser evaluados en el proceso de exploración, basado en la proposición y evaluación de modelos constituidos en función de requerimientos que se proponen para sostener los objetivos planteados y que se explicitan en el desarrollo del texto, se busca revalorizar la potencialidad del bloque manzana en las condiciones de producción contemporánea de la ciudad, a partir de intervenciones de vivienda y usos complementarios públicos. Las alternativas de disposición y morfología, de edificaciones y espacios abiertos intermedios de calles y patios en la densificación de la manzana revalorizan no solo el espacio de la vivienda como su entorno desde el reconocimiento de la identidad de cada lugar.

El proceso de exploración consiste en la aplicación de una serie de premisas en los casos de estudio, a los efectos de modelizar prefiguraciones del bloque manzana:

- Establecer la secuencia temporal del reemplazo progresivo de la edificación lote a lote.
- Operar con la morfología edilicia, sus límites en el lote y alturas, independientemente de la configuración interior.
- Operar con el corte, evaluando las posibilidades espaciales de los centros de manzana, calles interiores y posibilidades de atravesarlo en el nivel cero.
- Prefigurar límites precisos en la ocupación del lote a los efectos de obtener morfologías de la manzana continuas.
- Estas premisas son parte de la propuesta de intervención en la manzana a partir de 11 puntos (Sessa, 2021), que establecen criterios tanto proyectuales como urbanísticos para su modelización a partir de la intervención privada en el lote individual.

Premisas conceptuales y metodológicas para la exploración proyectual

Los criterios utilizados se encuadran dentro de la investigación proyectual, que considera al proyecto de arquitectura como instrumento para la generación de conocimiento, estableciendo parámetros genéricos y premisas conceptuales que refieren a sus diversos aspectos, para luego trabajar selectivamente sobre aquellos que resulten de interés a la investigación. Tomando la epistemología propuesta por Sarquis, dentro de los campos de actuación profesional (formación, profesión e investigación), y dentro de las dimensiones en el saber disciplinar (teoría, metodología o proyecto, y técnica), el presente trabajo propone sus exploraciones “sobre el proyecto en la investigación proyectual” (Sarquis, 2003, p.347). La selección de variables de trabajo refiere a un recorte sobre la escala de intervención en la manzana, sobre modelizaciones en la morfología de la misma y en sus resultados espaciales hacia su interior. A diferencia del abordaje al proyecto dentro de la práctica profesional donde se necesita resolver todas las variables, el recorte selectivo de las mismas para su estudio en la investigación, permite intensificar la mirada y proponer soluciones que busquen superar los parámetros establecidos, ante el desafío de interpretar, a partir de nuevas lógicas sociales, tecnológicas, estéticas, otras formas de aproximarse y concretar el proceso y resultado del proyecto.

La utilización de posibles configuraciones proyectuales, posibilita la previsualización de organizaciones arquitectónicas y urbanas, como instrumento de verificación crítica de potenciales actuaciones en el campo de la ciudad real. En la investigación proyectual que se propone, se realiza en primera instancia la modelización de una manzana regular de una ciudad intermedia, tomando como primer caso un sector representativo de la ciudad de La Plata. Se plantea una secuencia temporal a partir de una hipótesis de transformación progresiva en el tiempo, hasta llegar a la forma final según las condiciones de regulación establecidas. Esta modelización constituye el punto de partida para una réplica de la misma en distintas ciudades, con condiciones análogas en la Provincia de Buenos Aires, ampliando de esta manera los casos de estudio.

Se definen una serie de premisas para el diseño de la evolución de las manzanas, considerando que es necesario permitir las mayores amplitudes posibles de aprovechamiento de la manzana, facilitando su uso pleno con dimensiones convenientes y para ello, es necesario proponer dimensiones estructurales y puntos y áreas fijas apropiadas en el diseño de las unidades, con el fin de optimizar los espacios propuestos facilitando diversas organizaciones de las mismas. Como afirma Montaner (2013, p.41), “Los espacios intermedios son fundamentalmente lugares de relación, extensión de lo privado en lo público y viceversa, de lo público sobre lo privado. Son espacios de proximidad que potencian la sociabilización”. De modo que, como expresa Sennett (2021, p. 42), “Los recursos que permiten la experimentación han sido subordinados a un régimen de poder que busca el orden y el control. Así paralizada por imágenes rígidas y delineaciones precisas, la imaginación urbanística ha perdido su vitalidad...debemos imaginar una ciudad abierta donde la experimentación sea posible”, condición aplicable al diseño de cada parte.

Las modelizaciones que se presentan se basan en las siguientes premisas o pautas de diseño, como parámetros a utilizar en las exploraciones que se presentan:

- La dialéctica entre la vivienda, el tipo edilicio y el conjunto urbano.
- La optimización de las dimensiones del espacio de la manzana. En relación al volumen construible, máximas dimensiones del espacio centro de manzana, espacios intermedios públicos, semi públicos y privados; en orden con lo que se propone en cada intervención.
- El ordenamiento de servicios y equipamientos.
- Las posibilidades de obtener condiciones de habitabilidad, orientaciones, ventilaciones, etc.
- Las calidades de convivencia residencial proporcionando privacidad e intimidad en y entre las unidades.
- La organización de espacios libres equipados propios en cada unidad.
- La generación de condiciones semejantes a las que cuentan las viviendas unifamiliares con terreno propio para el mejoramiento de las unidades de vivienda colectiva.
- Las condiciones de igualdad de accesibilidad, movimientos e integración, semejantes para todas las unidades.

La elaboración proyectual se concentra en los siguientes aspectos:

- Propuestas volumétricas de la manzana, sus espacios públicos e intermedios y formalizaciones posibles de la suma de intervenciones individuales. Implica no solo la concepción de edificaciones parcela a parcela, sino también la manera en que éstas se relacionan entre sí y con su entorno urbano, buscando crear un ambiente urbano dinámico y funcional, y contribuyendo a consolidar la identidad de la manzana como un todo.
- Síntesis tipológicas y volumétricas, de las configuraciones de vivienda posibles a partir de diferentes estrategias, teniendo en cuenta las necesidades residenciales y las características del contexto urbano. Se exploran opciones residenciales considerando aspectos como la densidad, la accesibilidad, la diversidad de espacios colectivos y privados en el desarrollo de síntesis volumétricas que permiten visualizar cómo estas configuraciones se integran dentro del conjunto urbano, optimizando el uso del suelo y fomentando la diversidad arquitectónica.
- Desarrollos planimétricos y espaciales de propuestas de intervención en el nivel cero, que implica la definición de la distribución de usos, la organización del espacio público, la ubicación de accesos peatonales y vehiculares, así como la integración de servicios urbanos y tratamiento de áreas verdes. Todo en favor del diseño de espacios que fomenten la interacción social y la movilidad sostenible, priorizando la seguridad y la comodidad de los habitantes. Los desarrollos planimétricos y espaciales se basan en un

estudio exhaustivo del entorno y de las necesidades específicas de la comunidad, buscando generar propuestas que mejoren la calidad de vida de quienes habitan la manzana.

- Esquemas volumétricos sucesivos que representan la evolución en el tiempo de las intervenciones, para mostrar la evolución temporal del proyecto, en el proceso de implementación y eventual renovación y transformación. Estos esquemas permiten visualizar cómo las intervenciones pueden desarrollarse en etapas, adaptándose a las condiciones cambiantes del entorno y a las necesidades de la comunidad a lo largo del tiempo. Los diferentes escenarios de crecimiento urbano considerados, se presentan como posibles expansiones o modificaciones futuras, con el fin de garantizar la sostenibilidad y la viabilidad a largo plazo del proyecto para el bloque manzana. Suponen estrategias de gestión y financiamiento que permitan llevar a cabo las intervenciones de manera gradual y coordinada.

Las exploraciones experimentales que se presentan utilizan como campo de estudio, determinados formatos de morfologías de bloques manzana y tipologías de edificios de vivienda colectiva y unidades residenciales.

Tres aspectos constituyen el material de estudio para la proposición de los modelos:

- *La casa*, entendida como unidad habitacional básica para el desarrollo de vida privada. Sostenida según el concepto de morada: sustento de la vida privada y de relación que impulsa y amplía permanentemente las demandas espaciales y modificaciones en los modos de convivencia y obtener las mutaciones necesarias de espacios funcionales y equipamientos.
- Las organizaciones residenciales, entendidas como partes constitutivas de los bloques manzana, siendo la parcela la unidad primaria a considerar. Como piezas mínimas, se admiten propuestas de repetición, asociación y multiplicación en función de construir partes y conjuntos que dan forma a dimensiones urbanas de arquitecturas, configurando organizaciones en las que el resultado del todo ensambla y asimila el de cada parte.
- La organización del tejido urbano resultante en la construcción de la ciudad, como resultado de la integración complementaria de “llenos” y “vacíos” que consolidan, extienden o agregan sectores urbanos completos. Los diferentes grados de compacidad, la densidad, los determinantes socio- económicos y políticos, las formas históricas o culturales de construir, le otorgan el valor referencial y representativo.

La modelización de estos aspectos en los casos de estudio seleccionados da como primer resultado un relevamiento volumétrico de la manzana elegida. En esta base se considera la medida y distribución de los lotes, y la forma general de las construcciones, en un registro planimétrico y un registro espacial. El registro incorpora al tejido circundante y la extensión del resultado en las manzanas contiguas.

Resulta de interés la secuencia temporal que se establece en el reemplazo sucesivo de las edificaciones existentes en cada lote, a partir intervenciones por partes que contribuyen a la configuración final de la manzana según la morfología propuesta. Se entiende de esta manera, que la edificación progresiva por iniciativas individuales puede ser conducida hacia un resultado colectivo, con una coherencia volumétrica y espacial que configure el espacio urbano (Sessa, 2018, p. 75). La identificación de fragmentos urbanos en proceso de consolidación y expectante de propuestas, lleva a explorar nociones teóricas y empíricas, que permitan definir posibilidades de intervención y renovación urbana. Se trabaja sobre propuestas de viviendas que superan el proyecto en el lote/código, y permite desafiar la actual configuración del tejido urbano, para prefigurar algunas cuestiones que podrían ser modificadas en las leyes provinciales de uso del suelo (Ponce, 2023).

Tomando como base la morfología actual de una manzana urbana semicéntrica consolidada de la ciudad de La Plata, se ensayan intervenciones sucesivas lote a lote hasta llegar progresivamente a un resultado final. Edificios de valor patrimonial o de situaciones jurídicas difícilmente alterables se mantienen como puntos fijos de la propuesta.

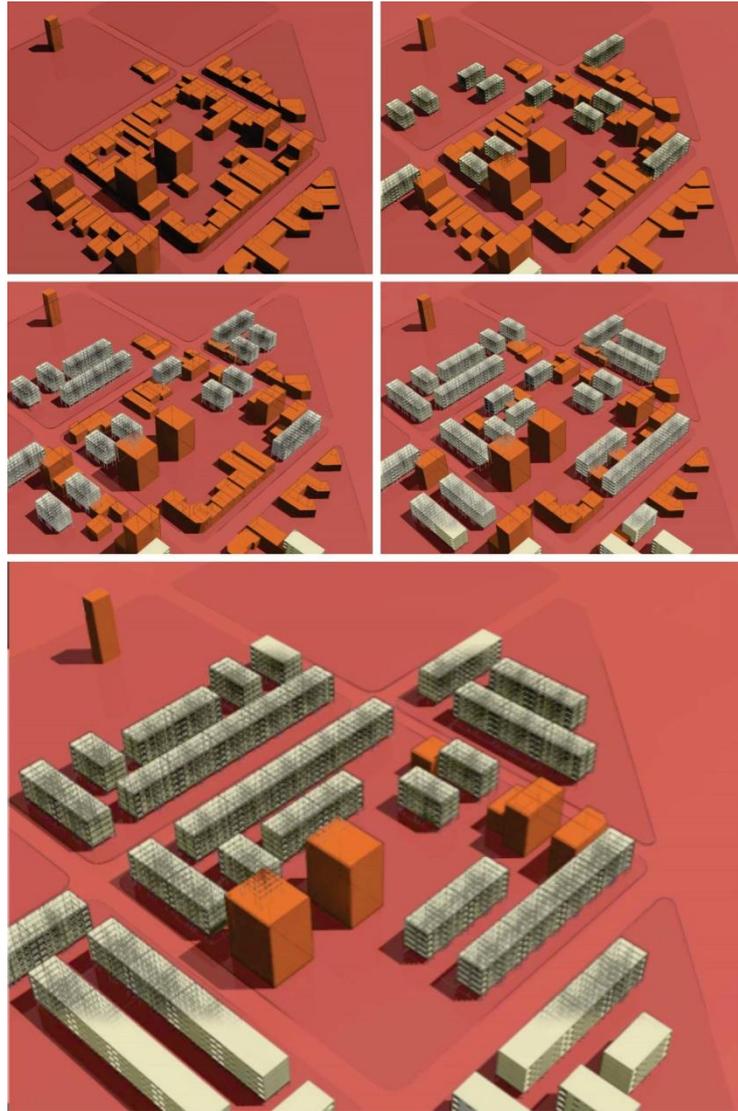


Figura 2. Modelización de la evolución de la manzana. **Fuente:** Elaboración propia.

La ciudad y el bloque manzana

Los bloques manzana urbanos, que conforman el tejido consolidado de la ciudad, tienen el potencial de transformarse a lo largo de su evolución en piezas clave. No solo construyen el espacio público de las calles, sino que también posibilitan la organización de espacios comunes dentro del área centro de manzana, liberados para un uso semi-público o público. Esta transformación podría dar lugar a una forma de unidad residencial que fomente el uso compartido del espacio, ofreciendo lugares apropiables que promuevan encuentros y una convivencia solidaria entre los residentes. La idea es que estos espacios comunes se conviertan en puntos de encuentro donde los vecinos puedan reunirse, socializar y compartir experiencias, fortaleciendo así el sentido de comunidad y pertenencia dentro del bloque manzana y en toda la ciudad.

La ciudad se debe sostener aprovechando al máximo los recursos espaciales y dimensionales de su constitución en la búsqueda de una densidad apropiada para la construcción de un hábitat cotidiano de calidad.

Forma parte de la construcción del problema, el hecho de que la unidad se construye en gran medida, por iniciativas privadas pero sus resultados son públicos y en ese sentido, si bien no es posible pensarla de nuevo es necesario

pensarla nuevamente, desde una organización de iniciativas en función de un resultado que estructure la construcción de viviendas en piezas urbanas, encontrando un equilibrio entre calidad y cantidad del resultado.

El conjunto de ciudades elegidas para su estudio, tienen algunos rasgos en común. Corresponden a urbanizaciones de la llanura pampeana, dentro de la tradición del damero de las Leyes de Indias, donde la ausencia de topografía le da mayor entidad a la regularidad de la trama, cuyas interrupciones resultan mayormente de los casos puntuales de arroyos, ríos, ferrocarriles o bordes costeros, pero que no comprometen la existencia de la manzana regular.

Aun compartiendo las características enunciadas, se pueden observar rasgos diferenciales, como la regularidad o diferencias entre anchos de lotes, la conformación del espacio público (anchos de calles y veredas, vegetación, plazas y parques, etc.), cuestiones relativas a la morfología urbana, entre otros. En estas particularidades se encuentran las oportunidades para que, los criterios proyectuales propuestos abandonen los presupuestos genéricos y respondan a las necesidades de cada contexto.

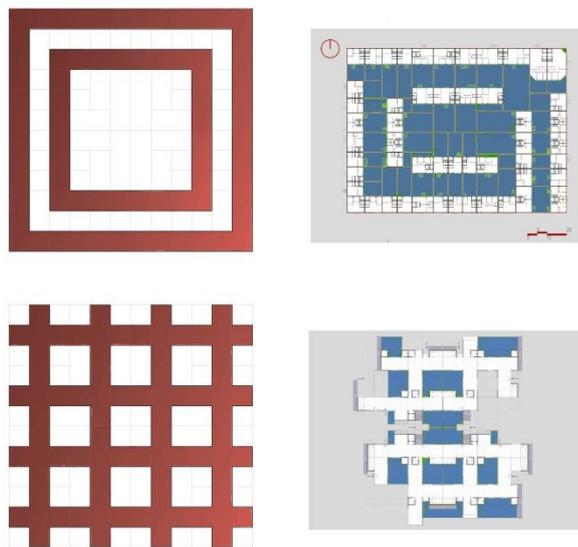


Figura 3. Alternativas de organización en piezas urbanas: línea – trama. **Fuente:** elaboración propia.

Ensayo de dos maneras posibles de plantear organizaciones y geometrías de soporte para la construcción de la manzana. Las variantes posibles surgirían de formas de proponer los espacios intermedios y las relaciones entre viviendas, dando diversidad de resultados de edificios y tejido urbano.

La versatilidad en la vivienda colectiva

Repasamos en este apartado algunos aspectos que interesa ampliar en lo referente a los límites y posibilidades de las unidades de vivienda colectiva privada, explorando cómo su diseño puede adaptarse a diversas necesidades y responder a los desafíos actuales en el ámbito residencial urbano.

El interés que presenta el tema de la vivienda colectiva desde los comienzos del SXX ha producido incomparables avances respecto a periodos históricos anteriores. Los aspectos técnicos, espaciales, formales, etc. han ampliado las posibilidades y las soluciones a los problemas del habitar. Sin embargo, la gran mayoría de la producción edilicia se realiza dentro de las lógicas del mercado, como una mercancía que debe encuadrarse dentro de un margen de costos y ganancias, y como un producto que debe responder a los requerimientos y preferencias de determinado segmento de consumidores.

Por otro lado, y a diferencia de lo que puede suceder con la industria, no existe un prototipo sobre el cual se hacen pruebas de calidad y de diseño, superadas las cuales se inicia una producción en serie. Cada edificio, por más parecido que sea al anterior, es un producto único que se enfrenta a los requerimientos de su programa, a una

propuesta específica y a las incertidumbres de su propia construcción. Las posibles certezas no están sobre el objeto acabado, sino sobre sus propios procesos de generación. Es lógico entonces, que en la producción edilicia corriente sea necesario construir un *saber hacer*, basado en gran parte en la continuidad de experiencias anteriores, y garantizar un marco de seguridad en una actividad altamente regulada y que canaliza flujos de dinero. Como se podrá inferir, esta necesidad de continuidad en la experiencia -aunque no elimina- restringe notablemente las posibilidades de innovación, quedando ésta a veces relegada al campo académico, o a algunas notables experiencias que, aunque de indudable valor, no llegan a ser masivas.

A mediados del SXX se normalizó un tipo de vivienda que establece una serie de *dispositivos habitables* diurnos y nocturnos (estar comedor y dormitorios), abastecidos por dispositivos de servicios (cocina lavadero y baño). Estos cuentan con una serie de características y variantes limitadas en cuanto a sus dimensiones, proporciones, equipamiento, iluminación y ventilación, y refieren a las necesidades de una unidad de convivencia concebida como familia tipo constituida por una pareja y entre dos y cuatro hijos en un rango de edades similares.

En Argentina, este proceso se consolidó en buena medida a partir de la promulgación en 1948 de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. Ésta permitió la subdivisión de la propiedad dentro de un mismo lote bajo un régimen de condominio y espacios comunes, y el tipo edilicio de propiedad horizontal reemplazó a la Casa de Renta. Este cambio produjo a su vez una reducción progresiva de las superficies de las plantas, y la tipificación de su distribución acorde a los requerimientos de la oferta inmobiliaria.

Hasta aquí se presenta como problema, la limitación adaptativa de la unidad de vivienda. Sin embargo, es necesario considerar también las dificultades económicas: Tanto la adquisición de una propiedad, como el cambio de una vivienda a otra (es decir, una compra, o una venta seguida de compra), representa una serie de costos propios y asociados a las operaciones realizadas, que exceden las posibilidades de una parte cada vez mayor de la población. Esto es importante, además, cuando la necesidad del traslado surge no necesariamente de una voluntad ligada a intereses específicos, sino a la imposibilidad de la vivienda de adaptarse a los cambios en las necesidades.

La combinación de dificultades económicas con limitaciones adaptativas se manifiesta en situaciones concretas dentro de la dinámica propia de los grupos de convivencia. Podemos mencionar situaciones características a modo de ejemplo: Progresivamente se incrementa el tiempo de convivencia de los hijos con sus padres, sea en instancia de estudios avanzados o de incipientes actividades laborales, en gran parte por los requerimientos, tanto económicos como administrativos, para acceder a préstamos inmobiliarios o al alquiler en condiciones formales. La convivencia prolongada de personas en edad adulta incrementa los requerimientos de espacio y privacidad acorde a la complejización de las actividades que cada uno realiza, generándose conflictos derivados de la no resolución de las demandas.

A los efectos de trasladar estas problemáticas a la definición de propuestas, podemos definir tres campos de interés a abordar (Ruiz, 2018, p. 26):

- Los imaginarios: sean estos de carácter colectivo o personal, significan un aspecto determinante como condicionantes de las demandas, y se manifiestan en la tipificación de los ámbitos que el mercado inmobiliario ofrece.
- Los aspectos técnico-constructivos: independientemente del uso de tecnologías tradicionales o industrializadas, es necesario adoptar criterios de racionalidad, y diseñar soluciones que puedan combinar y aprovechar las ventajas de los sistemas disponibles en el medio productivo.
- Aspectos técnico-normativos: Las normativas edilicias condicionan las características de los espacios propios de las viviendas, y el régimen de copropiedad limita las posibilidades de adaptabilidad en el tiempo.

Los imaginarios colectivos constituyen una característica de la sociedad dentro de la cual se opera. Los cambios en los mismos se manifiestan en forma progresiva, muchas veces de manera intergeneracional, y difícilmente se

puedan modificar de forma directa. Es importante su consideración, aun cuando sea en forma crítica, para evitar diseñar ámbitos que entren en conflicto con formas de usos generalizadas. Se propone, en cambio, avanzar sobre propuestas de viviendas que tengan la suficiente versatilidad para configurar espacios compatibles con formas de habitar establecidas, y a su vez configuraciones que permitan nuevas opciones. Se entiende que los cambios, tanto de imaginarios como de forma de habitar, se producen de forma gradual, y necesitan de una aceptación también gradual por parte de las sociedades.

Desde los aspectos técnico-constructivos, se presta especial atención a la definición de la matriz estructural estable, de la forma más genérica posible, y de soluciones tanto geométricas y organizativas como técnicas, que habiliten la reconfiguración de los subsistemas de entresijos, tabiquerías y cerramientos, así como la canalización de las instalaciones.

Los aspectos técnico-normativos definen los requerimientos mínimos de habitabilidad de los espacios, buscando alternativas a la sola regulación de dimensiones y superficies en planta. Se proponen otros aspectos como regulaciones proporcionales en el corte, las formas de vinculación de espacios mínimos contiguos, etc. Se intenta, entre otras cuestiones, lograr un mayor aprovechamiento del metraje cúbico disponible, y las posibilidades espaciales asociadas a los mismos. También interesan los aspectos relativos al régimen de propiedad y copropiedad de estos espacios mutables.

Todos los problemas enunciados, se encuentran con una dificultad propia de la vivienda colectiva, que refiere a su propia condición de multiplicidad. La imposibilidad de incorporar crecimientos –a excepción de las alternativas de completamiento a nivel cero y en las terrazas-, que en la práctica también son difíciles de implementar por los propios requerimientos del régimen de copropiedad.

Las diversas exploraciones realizadas a lo largo de la investigación, implican aproximaciones tipológicas referidas a configuraciones de espacios habitables mínimos vinculados y con criterios de flexibilidad. Estas son estudiadas a su vez desde las posibilidades de marcos normativos y aspectos constructivos propuestos, incorporadas finalmente a las posibilidades de inserción en el tejido urbano.

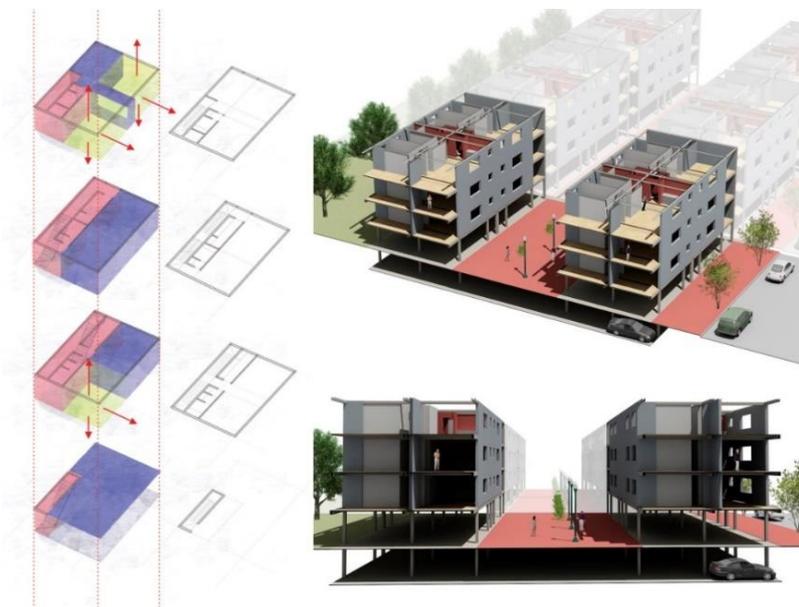


Figura 4. Inserción de la vivienda en el bloque. **Fuente:** elaboración propia.

Se ensayan modelizaciones posibles de las *cintas* edilicias para la construcción de la manzana, considerando alturas sin uso de recursos mecánicos de movimiento, dimensionamiento de espacios intermedios, estacionamientos bajo suelo y equipamientos y servicios a nivel suelo; así como también distintas variantes de organización flexible de las unidades de vivienda.

La casa

Lo que técnicamente designamos como *módulo residencial*, desde el punto de vista del habitante se le otorga un significado y contenido que lo denomina: *casa*. Una manera de completar este concepto supone definir que: es aquel espacio que le otorga sentido de lugar, el que puede ser organizado por quien lo usa como sitio para la vida cotidiana, íntima y privada, otorgándole el sentido de *morada*.

En esa dirección la casa forma parte de la construcción de piezas colectivas, conjuntos urbanos y tejido de la ciudad. Los espacios propios deben posibilitar la diversidad de organizaciones, distribuciones y ordenamiento que cada tarea, cada grupo de convivencia y cada deseo o necesidad, poniendo en duda la rigidez que suponen las condiciones dimensionales convencionales, haciendo que los ámbitos sean soportados con dudosas posibilidades de ser ordenados según diversas formas por los usuarios. Se trata de obtener espacios en los que los habitantes puedan imponer sus condiciones en vez de adecuarse a los determinismos que el diseño le impone.

Estamos hablando de ámbitos que parten de ordenamientos racionales pero que despiertan sentidos emocionales acomodados a la experiencia de quien los habita, dando respuesta a necesidades particulares.

Las demandas se podrían ordenar según:

- Diferentes formas de organizaciones familiares, convivenciales, personales.
- Acomodamiento de la diversidad de demandas derivadas de diferentes actividades.
- Posibilidades de adaptabilidad del espacio.

Es sustancial la idea del pasaje del *espacio neutro* al espacio como *lugar*, sugiriendo posibilidades máximas de adaptación y transformación, impulsando soluciones que faciliten procesos activos de acomodamiento personalizado de los espacios.

Se presenta un conjunto de ideas preliminares de alternativas de distribución de espacios funcionales en una superficie flexible. Organizaciones que pueden derivar de cambios de demandas del grupo convivencial, según crecimiento, decrecimiento o modificaciones en el funcionamiento cotidiano.



Figura 5. Organización de las unidades de vivienda. **Fuente:** elaboración propia.

Previsiones de gestión

La iniciativa de intervención en cada parcela de la manzana, en función de intervenciones edilicias coordinadas, vinculadas al logro de un resultado común y la posibilidad de contar con espacios comunes de uso vecinal, implica la coexistencia de áreas de propiedad privada y otras cedidas al uso público, siendo también posible contar con la unificación de parcelas que pueda articularse por iniciativa de actores intervinientes o del Estado.

La gestión de estas alternativas demanda la cogestión del Estado y de la actividad privada. En ese mismo sentido, deberían implementarse adecuaciones normativas urbanísticas y arquitectónicas que regulen y ordenen las intervenciones. Al mismo tiempo, favorece la mezcla de tipos edificatorios, programas residenciales de tamaños y calidades diversas, integración de usos complementarios, en favor de políticas urbanas que contribuyan a una ciudad consolidada (López de Lucio, 2013, p. 17). Las actuaciones demandan propuestas relacionales y colaborativas de las partes, siendo imprescindible en la gestión el rol del estado y de posibles organizaciones intermedias como impulsores, mediadores y controladores del proceso.

Los modelos de ensayo que se presentan y otros posibles de desarrollar, incorporan la problemática planteada al estado de la cuestión y al planteo del tema, y posibilitan la evaluación conceptual y metodológica de instrumentos normativos del conjunto y de las partes en el desarrollo de la propuesta. De modo que, los estudios de los modelos desarrollados, permiten como condición emergente, la demanda de superficies y dimensiones ambientales propias de las unidades de vivienda. Esto implica diseños de la estructura arquitectónica, que resuelvan la necesaria continuidad, amplitud y facilidad de cambios en el espacio doméstico, desde condiciones tecnológicas de producción de materialidad arquitectónica que aseguren el resultado (Sessa, 2021, p. 303).

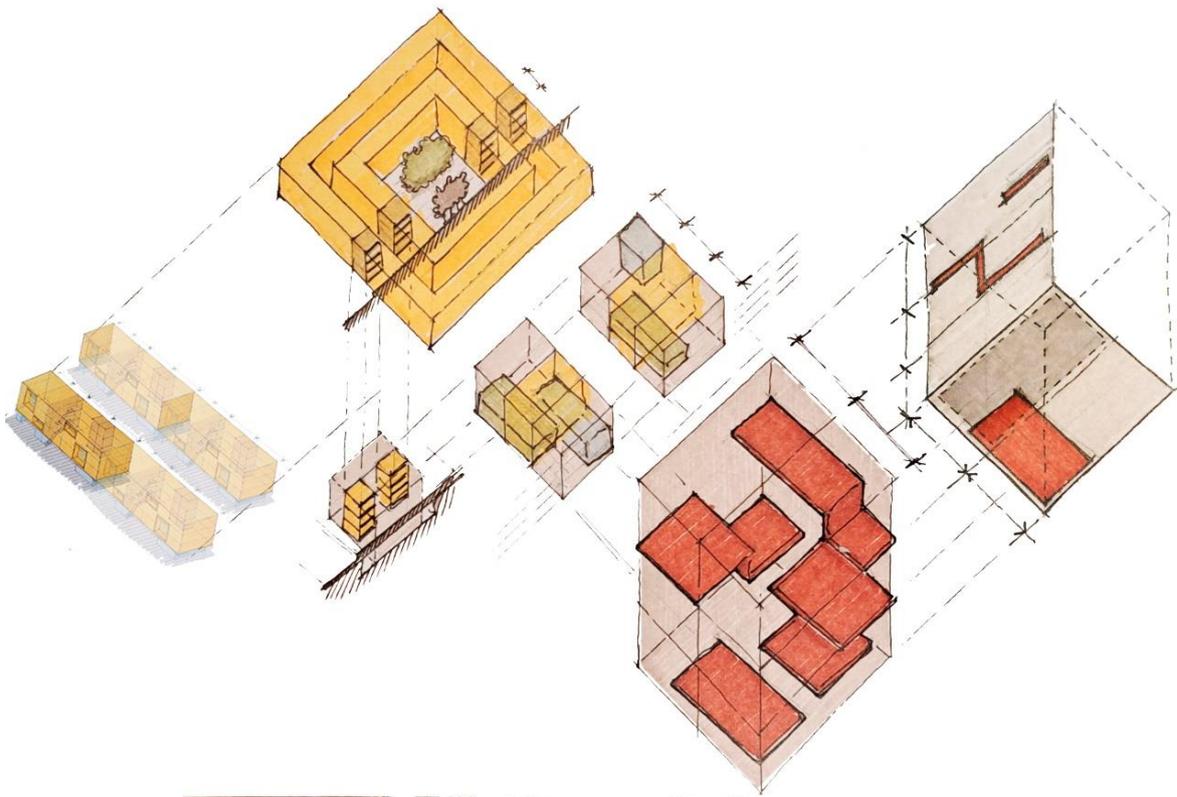


Figura 10. Esquema síntesis de la exploración **Fuente:** Elaboración propia.

Casos de estudio y exploración

Se han ensayado modelos de aproximación en cuatro ciudades intermedias de la Provincia de Buenos Aires, Argentina: Lincoln, Quilmes, Saladillo y Juárez, con el objeto verificar formatos de intervención aplicando el método propuesto. La condición de las ciudades intermedias, reúne opiniones diversas convergentes que las definen como aquellas que no superan el millón de habitantes y que intermedian con los grandes centros urbanos en algunos casos y con el medio rural en otros.

La elección de los casos responde a ubicaciones de referencia en regiones productivas agrícola ganaderas en el medio rural y de periferia urbana de la provincia de Bs. As. en las que se pudo desarrollar aplicaciones comparativas por contar con información y recursos para el desarrollo de la tarea.

En los casos de las ciudades de Lincoln, Saladillo y Benito Juárez, sus ubicaciones registran situaciones de intermediación con el medio rural productivo en puntos diversos del extenso territorio de la provincia.

El caso Quilmes aplica la experiencia a una urbanización del Gran Buenos Aires caso típico de intermediación con los grandes centros urbanos metropolitanos.

Las propuestas de intervención proyectual sobre manzanas existentes de las diferentes ciudades, ponen en evidencia las dificultades inherentes a los casos particulares, desde los cuales se proponen soluciones específicas que cada contexto requiere:

- La relación de edificaciones singulares con el tejido residencial, requiere contemplar la morfología y permanencia en el tiempo, ya que dificulta la regularidad que se propone. Admite considerar edificios con algún valor patrimonial, equipamientos públicos específicos como escuelas, o edificios en altura, cuya escala impide una renovación en periodos relativamente cortos.
- La diversidad de anchos de lote implica la necesidad de articular las diferencias, además de buscar configuraciones que soporten dimensiones menores, así como posibles asociaciones entre lotes. El caso de lotes subdivididos con pasos hacia el interior de la manzana amerita una mirada particular del tema.
- Las distintas proporciones de las manzanas, pueden incidir en la conformación de su centro libre para albergar diversas actividades en función de las dimensiones disponibles en cada caso.
- Las variaciones en los anchos libres entre líneas municipales, y los diferentes anchos y tipos de veredas, cordones, canteros o ramblas intermedias, etc., supone potenciales espacios para alojar actividades propias de la vida cotidiana vecinal, o propuestas para los espacios públicos al interior de la manzana.

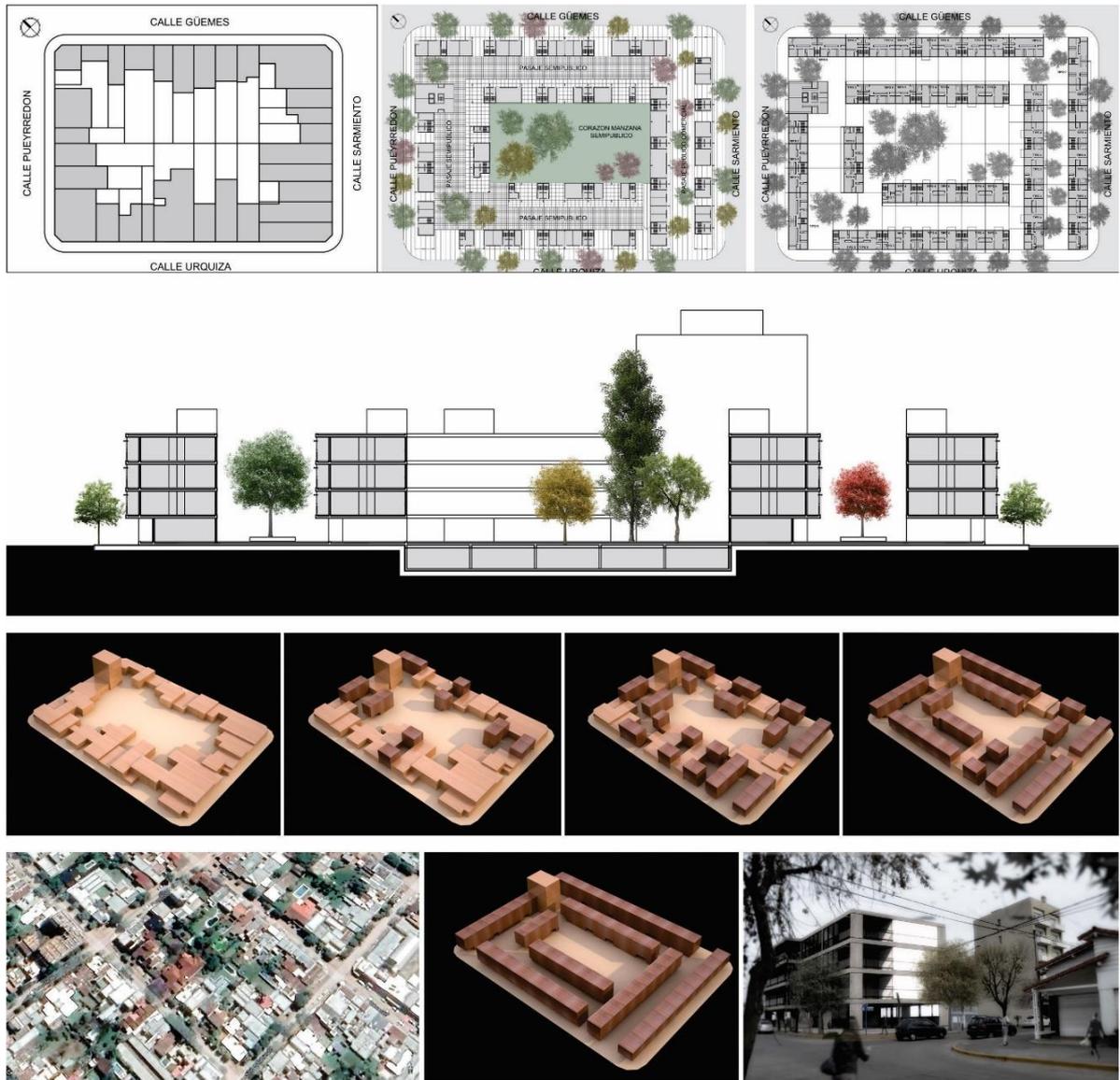


Figura 6. Prefiguración en la Manzana. Lincoln. **Fuente:** autor Arq. Federico Muglia.

Una manzana regular de un sector consolidado de la ciudad, que permite proponer un doble anillo de viviendas de altura intermedia, obteniendo un área centro de manzana controlado, que aloja estacionamientos bajo suelo, regulando los espacios de movimientos peatonales de manera diferenciada en cuanto al uso público o semi público de los mismos. Las dimensiones de los edificios de vivienda permitirán la construcción de partes de diferentes dimensiones.

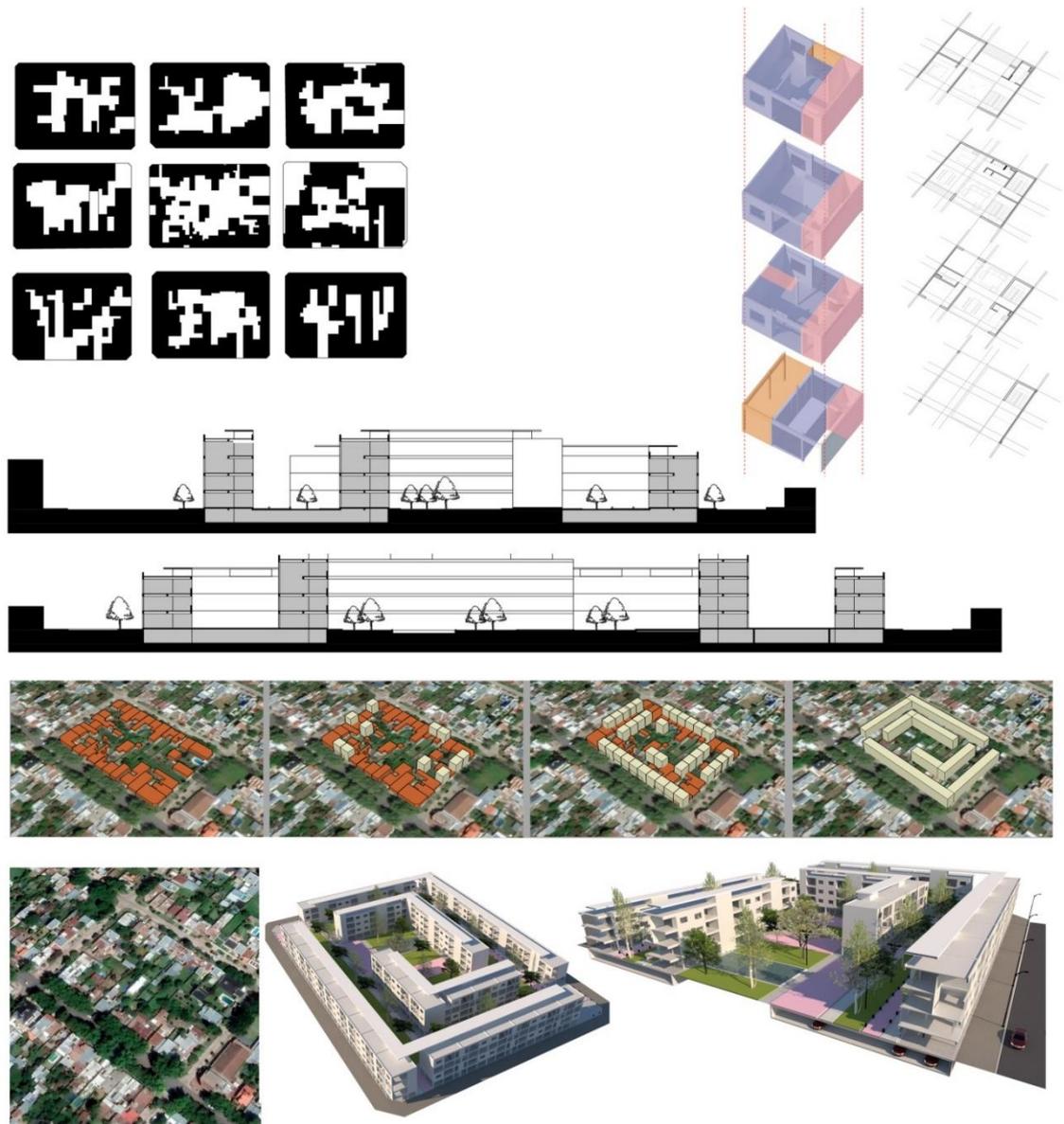


Figura 8. Prefiguración en la Manzana. Saladillo. **Fuente:** autor Arq. Emanuel De Felipe.

En un contexto semejante a las demás intervenciones, se plantea un conjunto construido por partes que busca un resultado final compacto y homogéneo. Se propone prolongar fluidamente en espacios continuos al centro de manzana y espacios entre edificios a partir de tiras en L que conforman edificios y espacios diferenciados, con el objetivo de lograr un sentido de referencia e identidad a los distintos momentos del conjunto. La proximidad entre tiras garantiza las condiciones del espacio público y colectivo, de ventilación e iluminación y al mismo tiempo optimiza la ocupación del suelo del bloque manzana. Los bordes externos de la intervención se resuelven con alturas menores al interior, que se amortigua con la plaza en el corazón de manzana. Se diferencian espacios abiertos sobre terreno natural de otros, sobre subsuelos destinados a estacionamientos del conjunto.

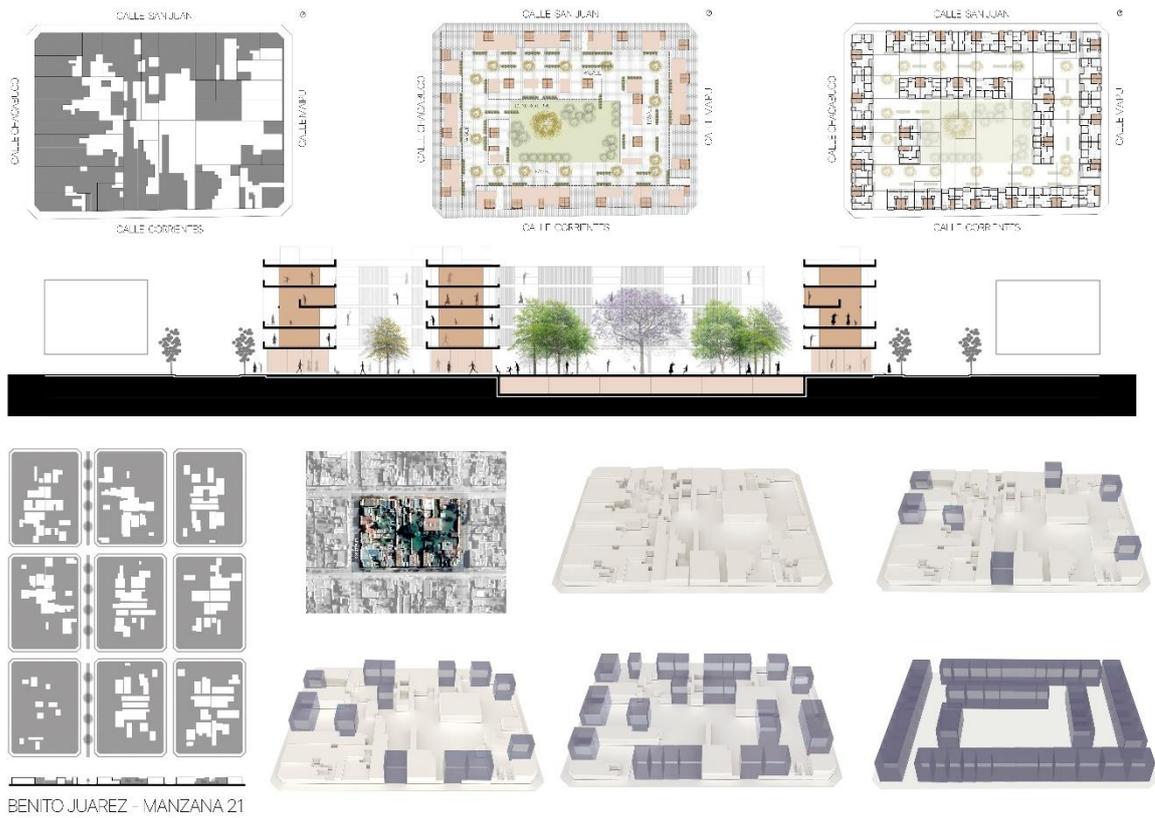


Figura 9. Prefiguración en la Manzana. Benito Juárez. **Fuente:** autora Arq. Juana Prieto.

La intervención se ordena estrictamente en la producción de un conjunto construido lote a lote buscando un resultado final uniforme. Las dimensiones en profundidad de las viviendas se reducen a las dimensiones mínimas posibles, para obtener la mayor proporción posible de espacio libre en el centro de manzana. Las condiciones de este centro de la manzana se asumen en una condición de uso colectivo del conjunto, con acceso controlado desde la calle, que además resuelve estacionamientos enterrados. La producción en etapas o parte a parte es decisión constitutiva de la motivación inicial, posibilitando inversiones mínimas que conducen a un resultado final que privilegia la calidad de la totalidad del conjunto en el bloque manzana. También admite que la condición de los espacios abiertos que se generen en el proceso de intervención y renovación asuma el carácter público o semipúblico según demanda.

Conclusiones

La manzana urbana, como elemento fundamental en la construcción de la ciudad, desempeña un papel crucial en el equilibrio del tejido urbano consolidado y su expansión. Este equilibrio plantea desafíos disciplinares que se complementan, ya que la construcción parcela por parcela, cuidadosamente balanceada entre la libertad de diseño arquitectónico y el resultado colectivo, ofrece alternativas concretas, modelos posibles que ofrecen homogeneidad y garantizan una urbanidad intensa y coherente en términos de perfiles y densidades. La propuesta se basa en intervenciones lote a lote por iniciativas privadas en un nuevo marco regulatorio dirigido a la concreción de una morfología de lo construido y del espacio libre en el que el resultado final incluya y supere el de cada parte. El marco regulatorio respetaría la propiedad privada de cada lote afectándolo con restricciones de uso que serían redituadas por beneficios impositivos en cada caso; en emprendimientos progresivos en función de las sustituciones que la renovación constante de las ciudades plantea. Operaciones expectantes de oportunidades, tal vez en la forma que plantea Koolhaas (2021, p.53) "...si puede existir un método en este tipo de trabajo, debe ser una idealización sistemática del residuo, un bombardeo especulativo que invierte de carga conceptual e ideológica hasta los aspectos más insignificantes del problema".

En relación con el desarrollo de la vivienda, se observa una convergencia entre la necesidad de reformular el bloque manzana consolidado de la ciudad tradicional para mejorar su rendimiento y calidad espacial, y la ampliación de las posibilidades de configuración y dimensiones de las unidades de vivienda colectiva, también en términos de rendimiento y calidad espacial.

El estudio de la generación de piezas urbanas residenciales y completamiento de actividades complementarias, realizado y verificado en diversos contextos ambientales y culturales, sugiere la posibilidad de aplicación según las regulaciones urbanísticas y bajo la tutela del Estado. Es crucial articular las lógicas de la producción privada, basadas en la agregación de lotes individuales, con las posibilidades técnicas y normativas del intercambio de dominio entre unidades y el aprovechamiento de su espacio interior de la manzana. Se trabaja en todos los casos, con densidades medias, en torno a los 600 habitantes por hectárea, con alturas bajas que permitan usar optativamente los medios mecánicos de elevación, y esquemas compactos y continuos, que permitan a su vez consolidar un perfil urbano.

Las intervenciones demandan abordar simultáneamente la escala del proyecto urbano y la escala del proyecto doméstico, considerando aspectos organizativos, técnicos y espaciales tanto a nivel edilicio como en el ámbito colectivo. Supone estrategias proyectuales y de planificación que pueden tener un impacto significativo en la sostenibilidad ambiental de la ciudad, al enfoca al mismo tiempo en la construcción parcela por parcela y en la diversificación de tipologías de vivienda. Estrategias que promueven un equilibrio armonioso entre el desarrollo urbano y la preservación del medio ambiente en la reformulación de bloques manzana y la diversificación de las unidades de vivienda colectiva y obtener beneficios en un impacto significativo en la calidad de vida de los residentes urbanos.

Las situaciones contemporáneas que plantean las condiciones de: *cantidad y diversidad* demandan enfrentar lineamientos de producción del espacio de las ciudades que asimilen en el tiempo esos vectores que no son más que circunstancias surgidas del estado de la cultura en sus condiciones locales o globales. Enfrentar el mundo académico y el del trabajo frente a ese estado de las cosas, implica un entrenamiento amplio y profundo que habilite conceptos habilidades y destrezas con sustento ético-consciente, que ofrezca respuestas apropiadas a las nuevas y futuras condiciones. Tal vez se trate de incorporar los conceptos de Rem Koolhaas (2021, p.43) al decir: "...pienso que debemos preguntarnos en qué dirección están andando las fuerzas que contribuyen a definir el espacio. ¿Son para urbanizar o para desurbanizar? ¿Desean el orden o el desorden? ¿Juegan a la continuidad o a la discontinuidad? Cualquiera que sea la respuesta, ese es el movimiento y las dinámicas que es necesario aprender y reconocer, porque son la materia propia del proyecto".

Es posible entonces, enumerar algunos temas trabajados en la exploración realizada y que abonan posibilidades futuras de investigación:

- Las posibilidades de configuración del bloque manzana.
- La producción de un objeto por agregación de intervenciones individuales: diversidad en la variación de las partes frente a la homogeneidad de la coherencia del conjunto.
- Gradientes en el espacio urbano. Público, semipúblico, privado e íntimo. Estratificación de los movimientos vehiculares y peatonales. Control ambiental, acústico, seguridad vial. Espacios de relación controlados en el centro de manzana.
- El soporte del subsuelo. Descompresión vehicular, depósito y almacenaje, mantenimiento.
- Crecimiento y decrecimiento de la unidad de vivienda colectiva.
- Reconfiguración de la unidad de vivienda colectiva
- Soporte normativo en el régimen de propiedad y de copropiedad.
- Soporte normativo en las posibilidades de reconfiguración.
- Posibilidades técnicas y tecnológicas.

Esta enumeración de temas emergentes, no pretende agotar las posibilidades de exploración, y se presenta como una síntesis del avance de la investigación y de los aspectos desarrollados en diferentes instancias de la misma, que abona la reflexión acerca de la configuración de la ciudad y del espacio colectivo, para contribuir al desafío que propone Busquets (2006, p.15), cuando expresa que “el hombre como ser social está creando nuevas formas de urbanidad, nos toca saber interpretarlas y crear procesos y formas urbanas para estas nuevas condiciones”.

Los casos estudiados conjeturan posibles regulaciones de la masa de vivienda construida lote a lote en función de un resultado final que brinde entidad de conjunto a la pieza urbana. Permite comparar modelos que frente a consignas semejantes se adaptan a la dimensión de manzanas y lotes en cada caso.

Permiten contar con “pre-formas” que suponen intervenciones en cada parcela según modelos genéricos que pueden albergar diversas soluciones particulares de unidades de vivienda, lugares de trabajo, servicios y equipamientos, así como proponer espacios públicos de dimensiones apropiadas.

Las experimentaciones presentadas y los desarrollos en las cuatro ciudades pampeanas de la provincia de Buenos Aires, ponen sobre la mesa de trabajo exploraciones que utilizan el proyecto de arquitectura como material de trabajo específico, y proponen un campo abierto de posibilidades sobre el tema que constituye un desafío permanente del campo de la disciplina. Como toda investigación, se propone ofrecer espacios para el ensanche del campo de las preguntas, conocimientos y saberes que puedan ser trasladados al mundo del trabajo y de la producción, desafío cada vez más urgente en la temática disciplinar de la arquitectura residencial y de la construcción de la ciudad.

Bibliografía

- Busquets, J. (2006). *Ciudades x formas. Una nueva mirada hacia el proyecto urbanístico*. Nicolodi Editore.
- Discoli, C., et.al. (2013). *Calidad de vida en el Sistema Urbano*. Editorial de la Universidad Nacional de La Plata <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/36292>
- Herreros, J. (2006) Sostenibilidad corregida. *ACT plataforma colaborativa (2)*. [https://issuu.com/psicobe/docs/1 - herreros j. sostenibilidad cor/1](https://issuu.com/psicobe/docs/1_-_herreros_j._sostenibilidad_cor/1)
- Koolhaas, R. (2021). *Testi sulla (non piú) citta*. Quodlibet habitat.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing Libros.
- Lopez de Lucio, R. (2013). *Vivienda colectiva espacio público y ciudad*. Nobuko.
- Montaner, J. M.; Muxi, Z. (2013). *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Nobuko.
- Ponce, N., et.al. (2023). El espacio colectivo en los procesos de densificación. *Compilado Congreso Arquisur 2023*. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo Universidad de la República Uruguay. https://arquisur.org/wp-content/uploads/2024/04/Arquisur-2023_compilado-de-ponencias_FADU.pdf
- Ruiz, P. A. (2018). *Formas adaptativas para la adaptabilidad y reconfiguración de Unidades Habitativas en vivienda colectiva. Aspectos teóricos, técnicos y normativos*. [Tesis de Maestría], SEDICI Repositorio de la Universidad Nacional de La Plata. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/84259>
- Sarquis, J (2003). *Itinerarios del proyecto. La Investigación Proyectual como forma de conocimiento en arquitectura*. Nobuko.
- Sassen, S. (2003). La densidad y sus arquitecturas. *Café de las ciudades (10)*. <https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/la-densidad-y-sus-arquitecturas/>
- Sennett, R. (2021). *Diseñar el desorden*. Alianza Editora
- Sessa, E. T. (2021). *Vivienda y Ciudad: Nuevas Tipologías Residenciales Urbanas*. Editorial de la Universidad Nacional de La Plata. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/127460>
- Sessa, E. T. (2018). *La pequeña dimensión en gran escala. Dimensiones arquitectónicas para la construcción de la ciudad* [Tesis doctoral], SEDICI Repositorio de la Universidad Nacional de La Plata. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/71176>