



# Rehabilitación Manzana de San Francisco Proyecto y Gestión



**AGENCIA ESPAÑOLA  
DE COOPERACION  
INTERNACIONAL**

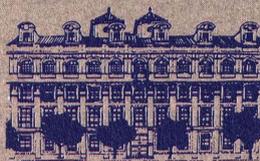
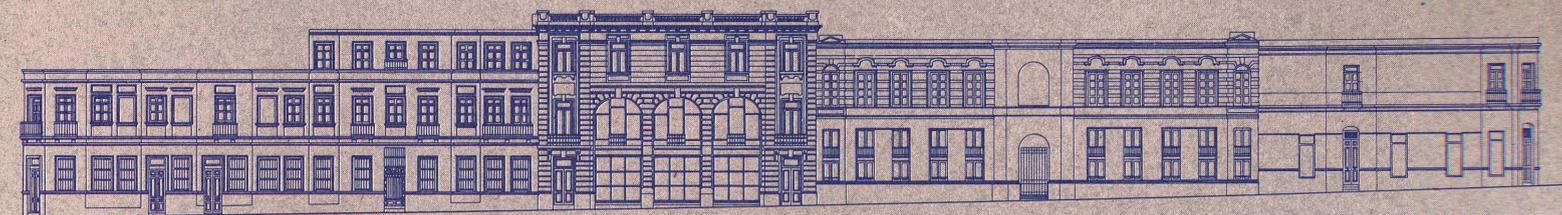
**ICI**



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Obras  
Públicas y Transportes  
Dirección General  
de Arquitectura y Vivienda



**Municipalidad de la  
Ciudad de Buenos Aires**  
Secretaría de Planificación  
Urbana



Es una publicación de la  
**JUNTA DE ANDALUCIA**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes

# Rehabilitación Manzana de San Francisco Proyecto y Gestión



AGENCIA ESPAÑOLA  
DE COOPERACION  
INTERNACIONAL

ICI



JUNTA DE ANDALUCÍA  
Consejería de Obras  
Públicas y Transportes  
Dirección General  
de Arquitectura y Vivienda



Municipalidad de la  
Ciudad

Secretaría de  
Planificación Urbana

Estas páginas resumen uno de los trabajos encarados a partir de la firma del Protocolo de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en el marco del Tratado de Cooperación Científica y Técnica entre España y la Argentina.

La política de intervención en lo que hace a la recuperación de centros históricos trasciende los objetivos de recuperación arquitectónica, residencial y social para afianzar los lazos de amistad binacional y suministrar un acervo de instrumentos, mecanismos y experiencias válidas de aplicación como es el ejemplo que hoy nos toca: la Rehabilitación de la Manzana de San Francisco.

## **Autoridades Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires**

Intendente  
**Lic. Carlos Grosso**

Secretario de Planeamiento  
**Arq. Alfredo M. Garay**

Subsecretaría Consejo de Planificación Urbana  
**Arq. Emilio Rivoira**

Directora General de Planes Generales  
**Arq. Cristina B. Fernández** (Coordinación general)

Consejero del CPU a cargo de Gestión Social  
**Domingo de Maio**

Presidente del Consejo de Relaciones Financieras y Cooperación  
Internacional  
**Lic. Mario Krieger**

Procurador General  
**Dr. Rodolfo Urtubey**

## **Autoridades Banco Ciudad de Buenos Aires**

Presidente  
**Contador Sr. D. Saturnino Montero Ruiz**

Vicepresidente  
**Sr. D. Carlos García Blaya**

Director a cargo  
**Sr. D. Fernando Maurette**

## **Autoridades Junta de Andalucía Consejería de Obras Públicas y Transportes**

Consejero de Obras Públicas y Transportes  
**Sr. D. Juan José López Martos**

Viceconsejero de Obras Públicas y Transportes  
**Sr. D. Fermín del Moral Cabeza**

Director General de Arquitectura y Vivienda  
**Sr. D. Ignacio Mora Roche**

Jefe del Servicio de Vivienda  
**Sr. D. Luis González Tamarit**

Gestora del Programa de Colaboración en Argentina  
**Arq. Patricia S. Méndez**

## **Autoridades Agencia Española de Cooperación Internacional/ICI**

Coordinador General en funciones  
**Sr. D. Andrés Hervás Carreño**

## **Equipo de trabajo**

Coordinación General: Arq. Cristina B. Fernández  
Arq. Salvador Moreno Peralta

### **Proyecto de Arquitectura**

Proyectistas: Arqs. Armando Otero, Jorge Ponce  
Dawson, Ricardo Tiraboschi,

Dirección de Obra: Arq. Armando Otero

Colaboradores: Arqs. Liliana Aslan, Diego Garay,  
Irene Joselevich, Genia Streb, Carlos Verdechia,  
Judit Vinocur

### **Asesor Legal**

Dr. Oscar De Gregori

### **Gestión Social**

Coordinador: Sr. Domingo De Maio

Lic. Osvaldo Abregú, Arq. Jorge Ponce Dawson,  
Arq. Ricardo Tiraboschi, Hugo Guevara, José González,  
Dra. Rosario Asencio Vives

### **Relevamiento Socio Económico**

Comisión Municipal de la Vivienda: Lic. Alicia Garro,  
Lic. María del Rosario Ianuzzi y Lic. Sonia Susini

### **Estudio de Instalaciones**

Comisión Municipal de la Vivienda

### **Asesoramiento Estructural**

Ings. Alberto Fainstein, Jorge Prieto

### **Colaboraron especialmente**

Consejeros de la Subsecretaría Consejo de Planificación  
Urbana: Arq. Jorge Moscato, Dr. Hector Poggiesse,  
Arq. Margarita Charrière, Arq. Mario Sabugo,  
Arq. Rafael Serrano.

Director General de Planes Particulares: Arq. Daniel  
Zylverberg; Arq. Alicia Santaló; Arq. Ramón Gutiérrez;  
Arq. José María Peña; Lic. Gabriela Peyrano; Arq.  
Susana Mezquida; Arq. Silvia Fajré; Arq. Lucila Blinder;  
Sr. Rodolfo Galeleano; Lic. Jordi Montserrat; Arq. José  
Ramón Moreno; Sr. Ernesto Sijerckovich;  
Programa de Rehabilitación de Monserrat y San Telmo



## Indice

Prólogo .....	2
Autoridades .....	3
Equipo de trabajo .....	4
Presentaciones .....	6/7
Buenos Aires, ciudad Capital .....	9
El sur. El barrio .....	10
La Manzana Franciscana .....	13
5 Relevamiento edilicio .....	14
Modelo de gestión social .....	17
El proyecto .....	19
Bibliografía .....	31

El reciclaje de los siete edificios ubicados en la manzana de la iglesia de San Francisco es, para nosotros, una operación modelo porque, entre otras razones combina la rehabilitación de un sector del casco histórico con la mejora en las condiciones de vida de su población original. Desde el inicio, esta gestión se ha ocupado del área histórica de la ciudad. A partir de la problemática de San Telmo y de consultas con vecinos y asociaciones intermedias, hemos elaborado una nueva normativa aplicable a las áreas históricas de toda la ciudad que en estos momentos está a consideración del Honorable Concejo Deliberante.

En forma paralela, hemos impulsado propuestas puntuales como este reciclaje que entendemos tendrá un fuerte impacto positivo sobre el barrio. Entre otros efectos, un incremento en la valuación de las propiedades vecinas y una mejora en la calidad de vida de todo el sector.

Es importante entender esta obra en el marco de la estrategia municipal de recuperar el centro de la ciudad, deteriorado desde hace décadas. A ese mismo objetivo apuntan la revitalización de la Avenida de Mayo y la urbanización del abandonado Puerto Madero.

El reciclaje es posible gracias a la generosidad andaluza. La sensibilidad de la Junta de Andalucía asegura que esta obra se cumplirá en los tiempos previstos. Quiero destacar en toda su dimensión este hecho: España demuestra un cariño muy concreto por nuestra ciudad y su gente.

Por último, es muy importante enfatizar que el proyecto de reciclaje fue elaborado y gestionado por especialistas de la Secretaría de Planeamiento a cargo de Alfredo M. Garay. Si hoy el edificio está en obra se debe, en buena medida, a la pasión que ellos pusieron para que este proyecto se concrete.

Buenos Aires, setiembre de 1991

**Lic. Carlos Grosso**  
Intendente de la ciudad de Buenos Aires

La cooperación científica y técnica en los niveles regionales o locales de otros países constituye, para la Junta de Andalucía, una obligación gustosa, que estamos practicando en una nómina de lugares cada vez más amplia.

En el caso que nos ocupa, la cooperación con la Intendencia de Buenos Aires para la rehabilitación de la Manzana de San Francisco en el barrio histórico de Monserrat, constituye una actuación de un altísimo interés técnico y social. Cuando se suscribieron los acuerdos se explicitaron los objetivos: contribuir a la recuperación de una pieza urbana central de la ciudad, de indudable valor arquitectónico e histórico, resolviendo un agudo problema de alojamiento y demostrando por la vía de los hechos que la rehabilitación habitacional es un poderosísimo instrumento de la política de intervención en los Centros Históricos y de aquélla referida a la vivienda global.

La Comunidad Autónoma de Andalucía ponía a disposición de la contraparte argentina la experiencia española en este campo, fraguada en más de una década de esfuerzos similares.

Obligación gozosa por las evidentes similitudes de problemas y situaciones creadas por raíces y vínculos centenarios comunes y que, estamos seguros, cristalizará en realizaciones ejemplares por muchos conceptos.

Sevilla, setiembre de 1991

**Juan José López Martos**  
Consejero de Obras Públicas y Transportes  
Junta de Andalucía







A

A. Sector de la ciudad de Buenos Aires con la delimitación de la Zona Histórica U24.

- 1 Manzana de San Francisco: Iglesia de San Francisco, Capilla San Roque, edificios por rehabilitar,
- 2 Límite área de preservación

histórica: San Telmo, Monserrat, Avenida de Mayo

- 3 Plaza de Mayo.
- 4 Casa de Gobierno.
- 5 Catedral.
- 6 Intendencia Municipal.
- 7 Cabildo de Buenos Aires.
- 8 Manzana de las Luces: Iglesia de San Ignacio,

Colegio Nacional de Buenos Aires.

- 9 Avenida de Mayo.
- 10 Plaza del Congreso.
- 11 Congreso Nacional.
- 12 Plaza Dorrego.
- 13 Parque Lezama.
- 14 Antiguo Puerto Madero.
- 15 Iglesia de Santo Domingo.

extendiendo su trama hasta alcanzar e incorporar algunos pueblos suburbanos que habían crecido independientemente del centro de la metrópoli: Belgrano hacia el norte, Flores hacia el oeste y Barracas hacia el sur.

Respecto de la arquitectura, tratan de imponerse modelos neoclásicos, más acordes con las nuevas ideas liberales. Se destruye así la ciudad colonial, adoptando para los nuevos edificios públicos y de significación, los modelos que dictaban los cambios de moda europeos, tradición que siguió manteniéndose a lo largo de este siglo.

El área correspondiente a la traza fundamental, sobre la que se asentó el distrito central, está definida por la calle Chile, al sur; Salta y su continuación Libertad al oeste; Viamonte al norte y la costa del río de la Plata.

La sistemática demolición de edificios preexistentes hace casi imposible el reconocimiento de su arquitectura original, sólo en algunos sectores de cierta homogeneidad es posible identificar momentos de su evolución.

La flexibilidad con que la trama original incorpora algunas intervenciones -Avenida de Mayo, Avenida 9 de Julio, las diagonales- introduce elementos de gran riqueza, verificándose la eficacia, contradicción o ruptura que los diferentes pensamientos urbanísticos aportan a la conformación de la ciudad. Las Leyes de Indias, el urbanismo haussmanniano o las consignas del Movimiento Moderno, dejan sobre la trama de Buenos Aires su impronta evidente.

## El sur - El barrio

Buenos Aires fue desarrollándose a partir de su traza fundacional, principalmente hacia el sur, seguramente en función de las actividades preponderantes ligadas al puerto que se encontraba sobre el Riachuelo. La densidad de esta zona, unida a la falta de servicios tales como cloacas y agua corriente, hizo que la epidemia de fiebre amarilla en el año 1871 produjera un alto número de muertes entre su población. Los habitantes de mayores recursos trasladaron sus residencias al norte, quedando muchas de las viejas casas de patios que abandonaban, convertidas en casas de inquilinatos o conventillos donde vivían hacinados trabajadores de escasos ingresos, muchos de ellos, inmigrantes recién llegados. La residencia de las clases altas y las actividades que hacen a la centralidad fueron desplazándose hacia el norte, con el consiguiente desamparo, pérdida de su función y

deterioro del sur.

En las primeras décadas de esta centuria, algunas estructuras edilicias fueron remplazadas por nuevos edificios de renta para la clase media, pero sin llegar a revertir la situación de poco desarrollo del sector.

Sin embargo, la cercanía con el centro institucional, administrativo, de negocios y de gestión, puso a esta zona en atención de varias gestiones municipales, diversos planes urbanísticos, gestados con el espíritu del Movimiento Moderno, que afortunadamente para la ciudad ninguno de ellos llegó a concretarse. Estos planes iban acompañados con prohibiciones de permisos para construir por lo que durante muchos años esta zona se vio paralizada.

En el año 1979 se crea la Comisión de Preservación de Areas Históricas de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires juntamente con la declaración de Zona Histórica, a un sector que se denomina, en el Código de Planeamiento Urbano, U24, con sus correspondientes normas.

Esta ordenanza en su origen fue positiva, pues permitió frenar el proceso destructor de la renovación edilicia indiscriminada. Pero esta estrategia hoy es insuficiente, pues no ayuda por sí misma a revertir la situación de estancamiento del sector.

En estos diez años, el proceso de deterioro económico y social en nuestro país ha ido agudizándose, reflejándose esta situación en la ciudad en general y en este sector en particular.

La situación de la población que vive en inquilinatos, hoteles y conventillos es cada vez más crítica. Los edificios se han deteriorado, el nivel de promiscuidad y falta de condiciones mínimas de habitabilidad es significativo. Ante este panorama, una acción municipal que no incluya, en el rescate de este Centro Histórico, la resolución del problema habitacional de sus habitantes, está destinada al fracaso.

Es por eso que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires ha decidido encarar una política de protección del Centro Histórico, con programas de recuperación de los barrios del sur, históricamente relegados.

Estos programas tendientes a la recuperación de la calidad de vida del barrio, se apoyan en la rehabilitación de edificios y conjuntos de valor patrimonial destinados a viviendas, equipamientos y usos complementarios, como es este proyecto en los edificios ubicados en la histórica Manzana de



San Francisco.

Creemos que el camino para encarar esta política de rehabilitación debe ser hecho con la participación de la comunidad y el protagonismo del Municipio, apoyado financiera y técnicamente en este caso por el Gobierno Español a través de la Junta de Andalucía, que permitirá una acción ejemplificadora en la recuperación del Casco Histórico de Buenos Aires.

2. Local comercial y vivienda en Balcarce y Alsina.

3. Esquina de Balcarce y Alsina.



3

4. Esquina de Moreno y Balcarce.



4

# La Manzana Franciscana

Desde su fundación, Buenos Aires trajo consigo la instalación de numerosas órdenes religiosas.

En esta franja, en el barrio de Monserrat bajo el número de manzana 133 y delimitado por las calles Alsina (antes Potosí), Balcarce, Moreno y Defensa, Juan de Garay le asigna a la Orden de San Francisco por Real Merced, este solar de aproximadamente ciento diecinueve metros de lado.

Las primitivas construcciones religiosas erigidas en el lugar figuran como las más antiguas de la ciudad; para ello, baste recordar que el inicio de la edificación perteneciente al convento data de 1587 y, una primera iglesia -aún anterior a la mismísima Catedral- se verifica ya en 1604 en el sitio que hoy ocupa la Capilla de San Roque, levantada ésta a posteriori del templo mayor y perteneciente a la misma Orden.

En cuanto al templo principal que hoy conocemos, lleva consigo una sucesión de reformas y restauraciones. El primer edificio, de estilo toscano, consigna su inicio con un proyecto del padre Andrés Blanqui en 1731, siendo inaugurado veintitrés años después; en 1807, y a causa del desplome de su fachada, será Tomás Toribio quien dirija su reconstrucción. Por su parte, el edificio perteneciente al convento -reconocido por todos como el "de las once mil virgenes"- al llegar el año 1810 todavía se encontraba inconcluso; pese a ello, debe destacarse la alta tecnología empleada para su construcción como lo avalan las bóvedas dobles y sus amplias galerías. Pero, el paso de los años obliga a restauraciones en la iglesia y así es como, allá por principios de este siglo, Ernesto Sackmann, profesional de origen alemán y de tendencias eclécticas, inicia en 1904 los arreglos del convento para seguir tres años después con la recomposición del templo. Su obra se acentúa en la fachada del mismo (iniciada en 1911 y que perdura hasta hoy), en la que con total libertad da rienda suelta a una tendencia más ecléctica que barroca.

A los edificios mencionados, vale agregar el Colegio -perteneciente también a la Orden Franciscana- dispuesto en el mismo predio. Si bien no se registran informes precisos de su primera construcción, se conocen datos de su funcionamiento



5. Detalle cúpula de la iglesia de San Francisco.



6  
 6. Detalle acceso de la otrora Escuela de Danzas, obra del arquitecto Ernesto Sakmann.

desde 1620, iniciándose las obras del actual edificio en 1907, una vez concluidos los trabajos de restauración del convento. La obra de Sakmann no termina en los edificios religiosos; en la misma manzana, pertenece a su autoría el 259 de la calle Balcarce, una importante construcción que, hasta hace algunos años, albergó la Escuela Superior de Danzas.

Completan el sitio otras obras que, sobre la calle Balcarce, fueron levantadas con finalidad rentable para viviendas, en los inicios de la década de 1880, revistiendo todas ellas características de lo que hoy conocemos como conventillos: habitaciones en torno de un patio y servicios comunes al final del predio.

Estos últimos edificios, que ocupan un total de trece lotes en el lateral este de la manzana, constituyen el objeto del proyecto de rehabilitación.

## Relevamiento edilicio

Tanto los seis lotes que poseen frentes sobre la calle Moreno como los cuatro que dan sobre la calle Alsina están ocupados por edificios que responden a la misma tipología arquitectónica, conocida como casa de patios de dos plantas.

Su fecha de construcción se sitúa alrededor de 1880. Cada una de ellas cuenta con dos patios contiguos a lo largo del lote, recostados sobre una de las medianeras laterales, a los cuales se vuelcan las habitaciones dispuestas en hilera sobre el otro lateral.

La planta alta repite el esquema de la planta baja, disponiendo de una galería cubierta que la recorre en su totalidad y a través de la cual se vincula espacialmente a los patios.

La disposición espejada de esta tipología permite la mancomunación de los patios.

Esta forma de ocupación de los lotes se traduce en la fachada mediante el agrupamiento de las puertas de acceso en conjuntos de cuatro, las dos de los extremos pertenecientes a las plantas bajas y las dos interiores que llevan a los pisos altos a través de sendas escaleras.

La tipología urbana de viviendas agrupadas descripta, con sus fachadas de lenguaje italianizante, constituye un ejemplo característico del tejido básico de la ciudad del fin de siglo pasado.

Constructivamente, estas casas están realizadas con muros portantes de ladrillos asentados con barro y revocados a la cal. Los entresijos son de bovedilla de ladrillo, en algunos casos



7. Vista actual del claustro franciscano desde la cubierta de los conventillos.

15

con vigas de madera y en otros con vigas de hierro.

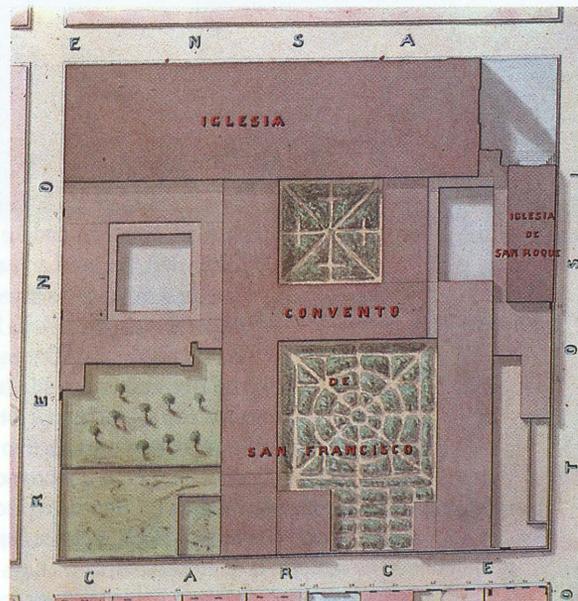
Las cubiertas, también resueltas con bovedillas, poseen un sobretecho inclinado de chapa.

Las carpinterías, escaleras y pisos interiores son de madera.

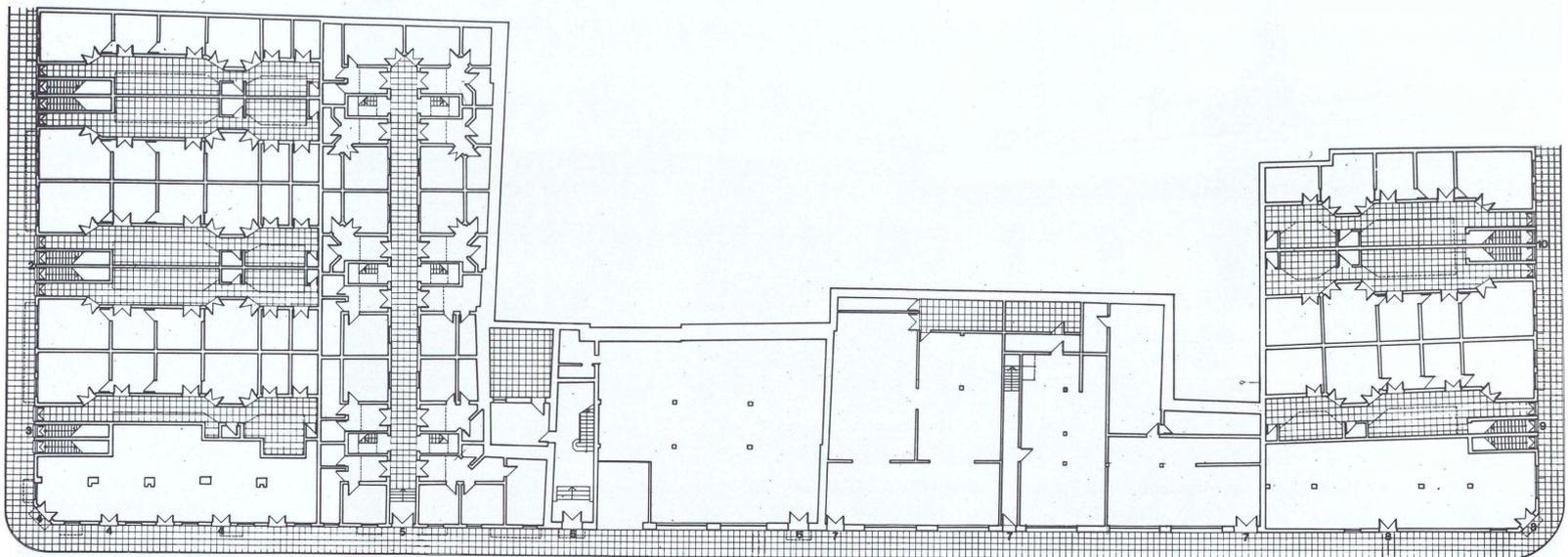
En la calle Balcarce 275 se erige un edificio de viviendas colectivas de características atípicas. El elemento articulador del conjunto es un pasaje central de 36 metros de fondo por 2 metros de ancho, el cual a la vez es el lugar de acceso a las viviendas y el espacio hacia el que éstas se expanden.

El edificio reúne un total de dieciocho viviendas distribuidas en planta baja y primer piso, con el agregado de un nivel más en el frente. Seis cajas de escaleras dispuestas simétricamente a ambos lados del pasaje resuelven las circulaciones verticales del conjunto, a la vez que se constituyen en elementos distintivos de la arquitectura del edificio. Flanqueando las escaleras se encuentran los pequeños patios de las viviendas.

La fachada del edificio está resuelta en continuidad con las casas de acceso por la calle Moreno, lográndose una apariencia uniforme, siendo el agregado del segundo piso en el frente del pasaje el elemento diferenciador más evidente.



8. Manzana Franciscana, circa 1860 (de: "Plano Catastro de la Ciudad de Buenos Aires").



B

**B. Planta baja existente de los edificios por rehabilitar.**

- 1 Moreno 333/335/337/339.
- 2 Moreno 319/321/323/325.
- 3 Moreno 331/313/315.
- 4 Moreno 301/ Balcarce 283/295.
- 5 Balcarce 275.
- 6 Balcarce 251/259.
- 7 Balcarce 217/229/235.
- 8 Balcarce 209- Alsina 302.
- 9 Alsina 308/310/312.
- 10 Alsina 322/324/326/328.

El edificio de Balcarce 251/57/59 es el de construcción más reciente de todo el conjunto, y fue originalmente concebido para uso como equipamiento en sus plantas baja y primera, y como anexo del sector de claustros del convento lindero en su segundo nivel.

Una reforma posterior extendió la escalera hasta el segundo piso y cerró la conexión del mismo con el convento, llegándose a la situación funcional actual.

Tanto la planta baja como el primer piso son plantas libres, siendo en tiempos pasados éste último el salón de baile de la Escuela Nacional de Danzas.

El segundo nivel cuenta con un pasillo central de acceso a las salas y un patio volcado al interior del lote.

Se trata de un edificio de alto nivel constructivo y arquitectónico. La fachada es simétrica con dos accesos laterales, uno que conduce a través de la escalera a los pisos altos, y el otro que sirve al local de planta baja.

El almohadillado refuerza la diferenciación de sectores y niveles, y la fuerte cornisa y baranda superiores

rematan el conjunto.

Constructivamente, presenta un estructura portante de columnas y vigas de perfiles de hierro, siendo los entrepisos de bovedilla de ladrillo y perfilera de metal.

En Balcarce 217/29/35 se levanta el edificio que exhibe la mayor cantidad de modificaciones realizadas desde su construcción original.

Desde su utilización inicial como caballeriza y garaje de carruajes, hasta su última función como anexo del restaurante de la esquina de Balcarce y Alsina, ha albergado usos varios y disímiles, tales como imprenta, depósito y taller metalúrgico, lo cual lo ha llevado a ser modificado permanentemente, y a perder su unidad y coherencia funcional original.

Por tal causa es hoy difícil leer su continuidad en fachada, o notar sus paños de accesos laterales y central, lo cual es en la actualidad un esbozo casi irreconocible, siendo originariamente el acceso principal. Aun así es posible distinguir en parte de la fachada del primer piso el tratamiento original de la misma, con sus molduras y ornamentación originales.

# Modelo de gestión social

Buenos Aires alberga, especialmente en el sur, una gran cantidad de personas ocupantes de "casas tomadas", fenómeno que al igual que en otras partes del mundo es la consecuencia de la inestabilidad económica y de falencias en la instrumentación de políticas sociales de vivienda.

La Manzana de San Francisco que albergaba en algún momento casi seiscientos habitantes, es uno de los casos que existe dentro del Centro Histórico de la ciudad.

La gestión se basó en la articulación de cada uno de los legítimos intereses en juego.

Acordar, en especial en este tipo de operatorias, no es fácil; por ello era necesario constituir un ámbito de concertación tan real como comprometido en alcanzar los escalones posibles en el marco orientador en que el Municipio tuvo injerencia.

Este marco, que llamamos "Mesa de Concertación", convocó a los representantes del Banco de la Ciudad (propietario del inmueble); a la MCBA (su equipo técnico y de gestión social) y a la Organización Vecinal, a la que los ocupantes eligieron libremente.

En octubre de 1989 la Junta de Andalucía mostró su interés en rehabilitar estos edificios. En ese momento, el Consejo de Planificación Urbana encaró el anteproyecto, y el censo habitacional, económico y poblacional que se realizó en agosto de 1990. A partir de esa fecha, una vez terminado este proceso, se inició el diálogo con los ocupantes.

En diciembre de 1990, éstos conforman la organización representativa mencionada anteriormente. La Mesa de Concertación aprueba el censo realizado de ciento catorce familias.

Se discutieron los términos de referencia con requisitos, derechos y obligaciones de los actores intervinientes, y ésto se reflejó en una carta de intención firmada a fines de enero de 1991. El programa contemplaba un acuerdo de alquiler de siete años entre el Banco de la Ciudad y los ocupantes de los inmuebles.

La MCBA por el compromiso asumido se responsabilizaba por el realojo de las veinticinco familias, para iniciar la



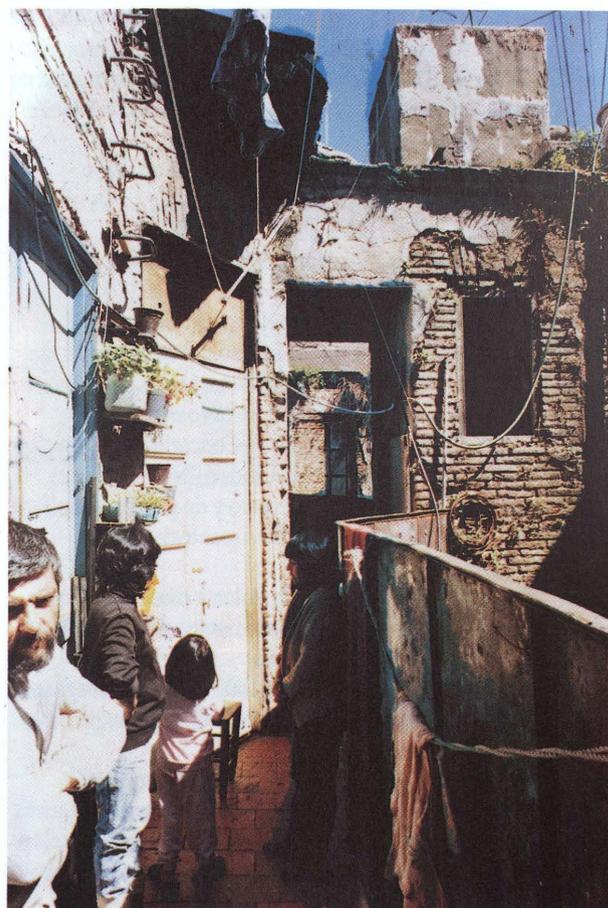
9

9. Asamblea vecinal, previa a la mudanza, con autoridades del CPU.



10

10/11. Vistas interiores de las casas de patio de la calle Moreno.



11

relojo con esas primeras veintinueve familias que cumplen en un todo con los requisitos establecidos en la Carta de Intención.

El 27 de julio, siempre concertadamente, se realojó a las familias, y el Municipio inició la etapa de limpieza y seguridad del inmueble.

En agosto de 1991 comenzaron las obras de la primera etapa.

primera etapa de obras.

En junio de 1991, en un todo de acuerdo con la organización vecinal, se determinó la ubicación temporaria de las familias en un hotel de la zona.

En julio de 1991, el secretario de Planeamiento de la MCBA, en representación del intendente firmó el convenio definitivo de

# El proyecto

Dadas las características de centralidad del solar en el cual se encuentran los edificios elegidos, la intervención asume un carácter emblemático para la recuperación del Centro Histórico de Buenos Aires, ligando la rehabilitación arquitectónica de edificios de valor patrimonial con la solución del problema habitacional de los ocupantes.

Es así que a la decisión de mantener en la mayor medida posible las características originales de los edificios, tanto lingüísticas como morfológicas, debió sumarse la necesidad de obtener viviendas dignas para la totalidad de las familias.

En el caso de los edificios con frente a la calle Moreno y en el de aquéllos con frente a la calle Alsina, se decide mantener los muros portantes exteriores así como la mayor cantidad posible de los tabiques interiores, procediéndose mediante la apertura de nuevos vanos en los muros medianeros a armar viviendas compactas con doble orientación.

Al mismo tiempo se propone la demolición de los muros divisorios de patios, tanto como de las construcciones precarias existentes, ampliándose sus posibilidades de uso y ayudando a una mayor integración espacial.

Las fachadas exteriores se restauran, manteniéndose fieles a las originales.

Los entresijos existentes se reutilizan, reforzándose o reponiéndose según los casos, mientras que las cubiertas se sustituyen totalmente.

Las plantas bajas, en ambas esquinas, no se destinan a viviendas reservándose su uso a locales comerciales, reproduciéndose así una característica urbana propia de Buenos Aires.

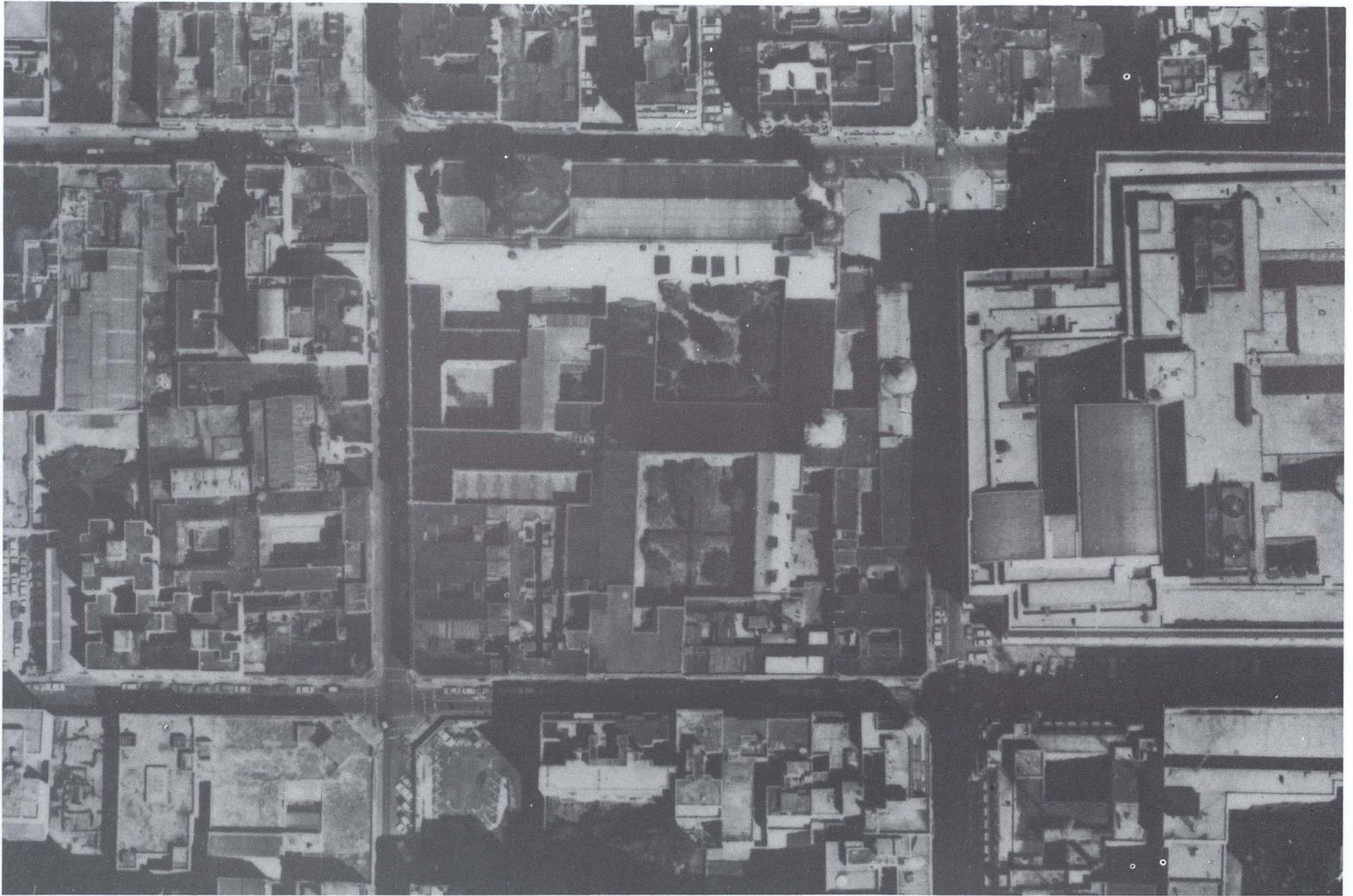
En el edificio de Balcarce 275 se plantea la situación de tener que solucionar las pésimas condiciones de ventilación e iluminación de la mayoría de los ambientes.

Se propone entonces la demolición de todos los sectores de construcción que rodean las cajas de escaleras, dejándolas exentas, ampliándose los pequeños patios originales y logrando una continuidad espacial con los ámbitos exteriores de las casas de la calle Moreno.

De este modo, este sector se convierte en un conjunto edilicio integrado, con multiplicidad de recorridos interiores que



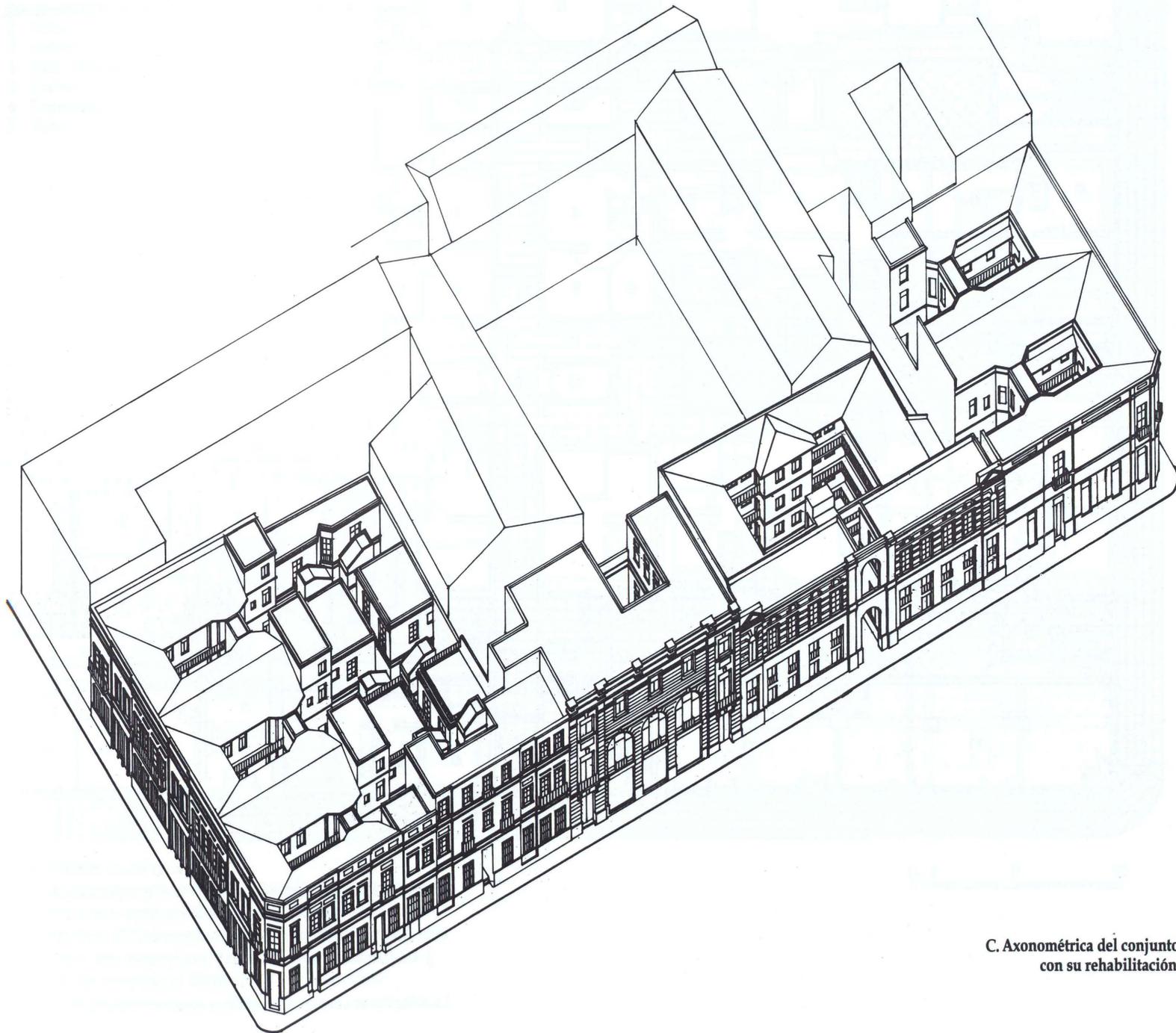
12. Detalle bovedillas planta superior de edificio Balcarce 217/29/35.



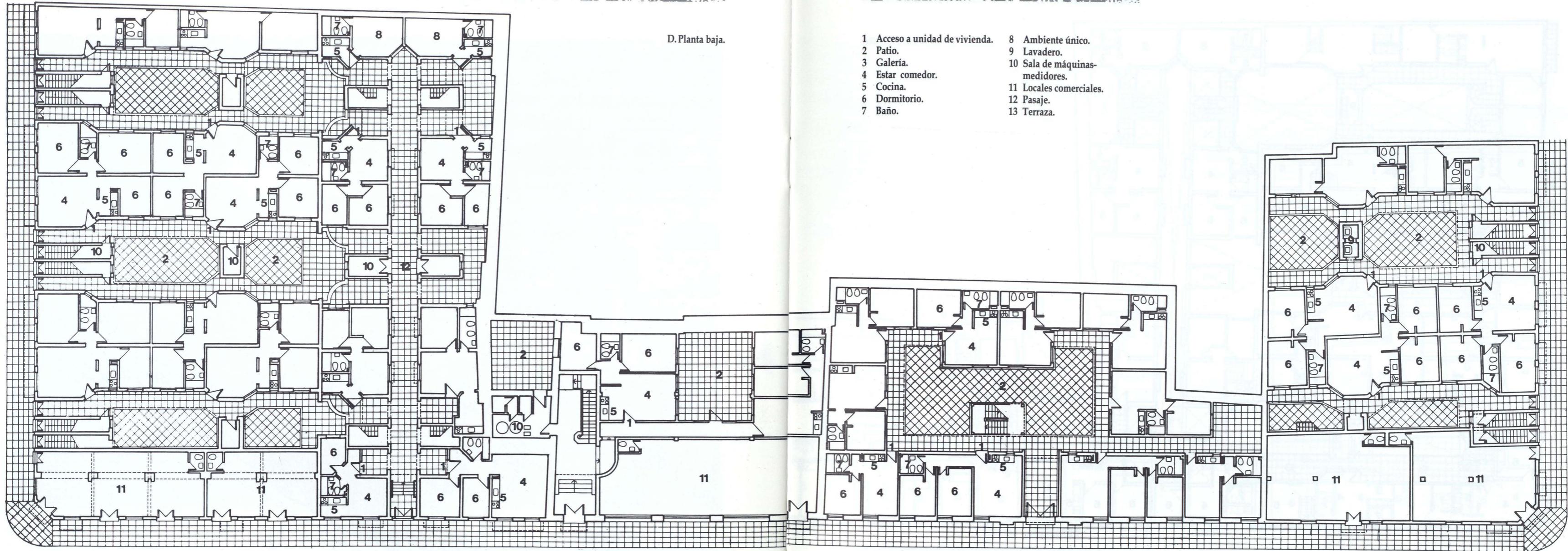
13

13. Vista aérea de la manzana.

aportan a su riqueza espacial y funcional. También en este edificio se respeta la fachada exterior existente, así como la interior al pasaje, procediéndose a restaurarlas. Las viviendas resultantes poseen en su mayoría tres frentes, así como cocinas y baños propios, y un entrepiso sobre éstos. Las cajas de escalera se reutilizan para albergar los tanques y las bombas, las restantes se reparan y se les incorporan puentes de llegada a las viviendas realizados con perfiles metálicos y



C. Axonométrica del conjunto  
con su rehabilitación.



D. Planta baja.

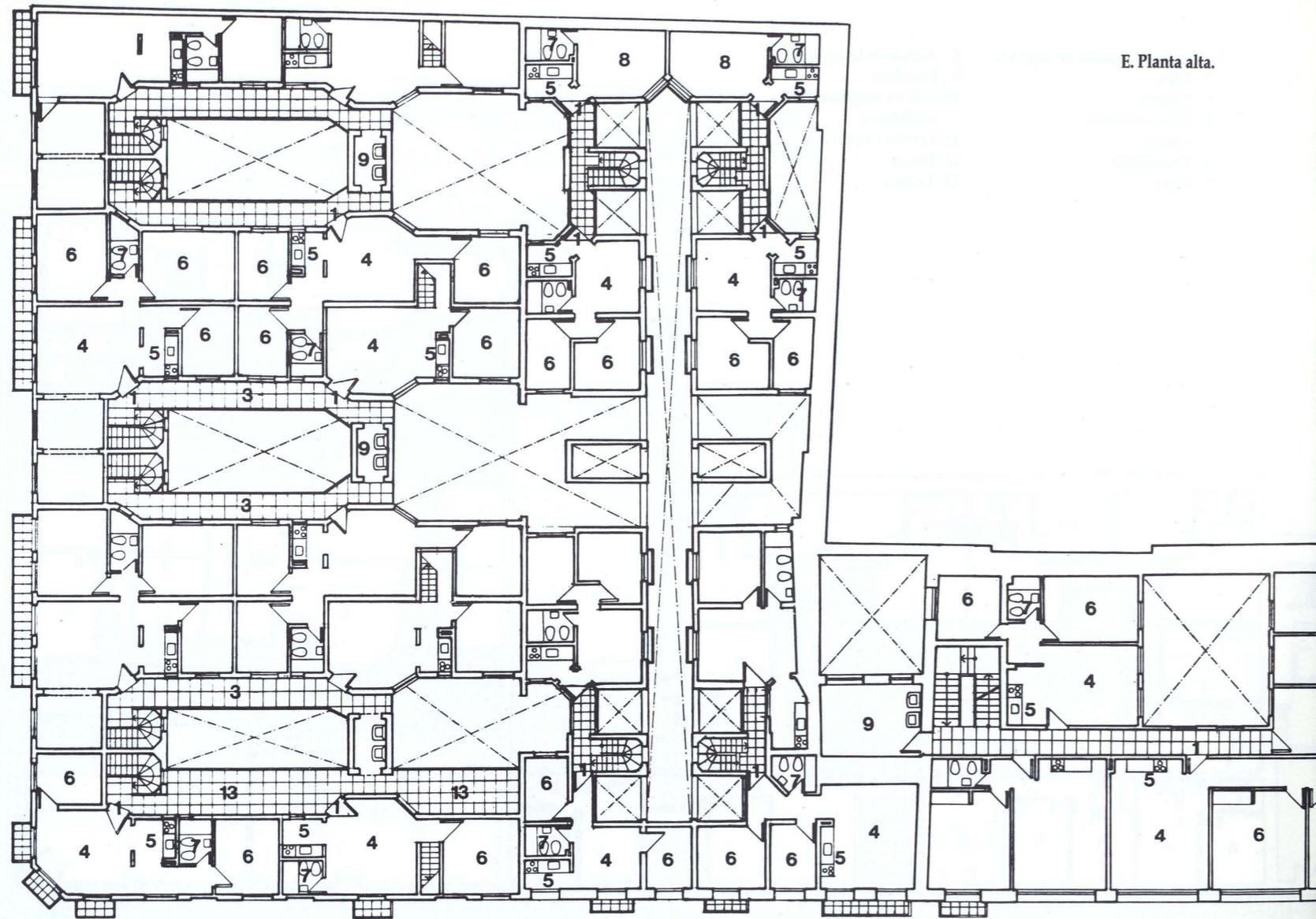
- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 Acceso a unidad de vivienda. | 8 Ambiente único.              |
| 2 Patio.                       | 9 Lavadero.                    |
| 3 Galería.                     | 10 Sala de máquinas-medidores. |
| 4 Estar comedor.               | 11 Locales comerciales.        |
| 5 Cocina.                      | 12 Pasaje.                     |
| 6 Dormitorio.                  | 13 Terraza.                    |
| 7 Baño.                        |                                |

barandas de hierro macizo.  
 El edificio de Balcarce 251/57/59 es el que presenta el mejor estado de conservación. Las modificaciones que se proponen atienden fundamentalmente a solucionar la falta de iluminación y ventilación en la planta baja y en el primer piso con el fin de permitir la ubicación de viviendas. La solución se consigue llevando el patio del segundo nivel hasta

la planta baja.  
 Tanto en el primero como en el segundo piso se disponen dos viviendas al frente y dos hacia el fondo del lote, modificándose el esquema en planta baja donde la crujía delantera se reserva para uso comunitario o comercial. La fachada exterior se mantiene sin modificaciones procediéndose a su limpieza y pintura.



E. Planta alta.

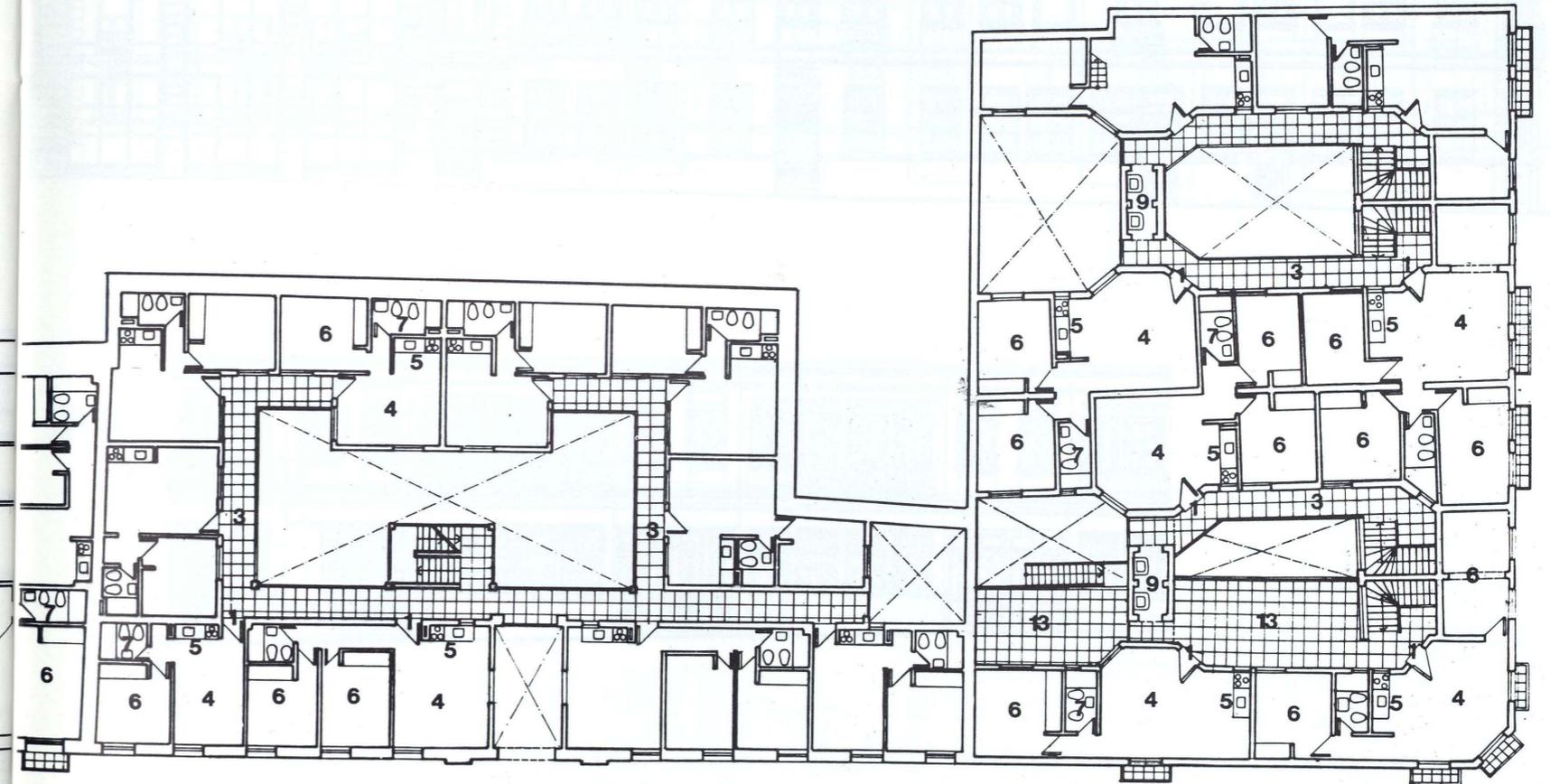


- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 Acceso a unidad de vivienda. | 8 Ambiente único.              |
| 2 Patio.                       | 9 Lavadero.                    |
| 3 Galería.                     | 10 Sala de máquinas-medidores. |
| 4 Estar comedor.               | 11 Locales comerciales.        |
| 5 Cocina.                      | 12 Pasaje.                     |
| 6 Dormitorio.                  | 13 Terraza.                    |
| 7 Baño.                        |                                |

El edificio de Balcarce 217/29/35 es el que cuenta con menor valor tipológico debido a las reiteradas modificaciones sufridas a lo largo de su historia.

Por eso se decide mantener únicamente la crujía del frente, demoliéndose el resto.

En el interior del lote es donde se propone construir un bloque de obra nueva dispuesto en forma de U, con planta baja

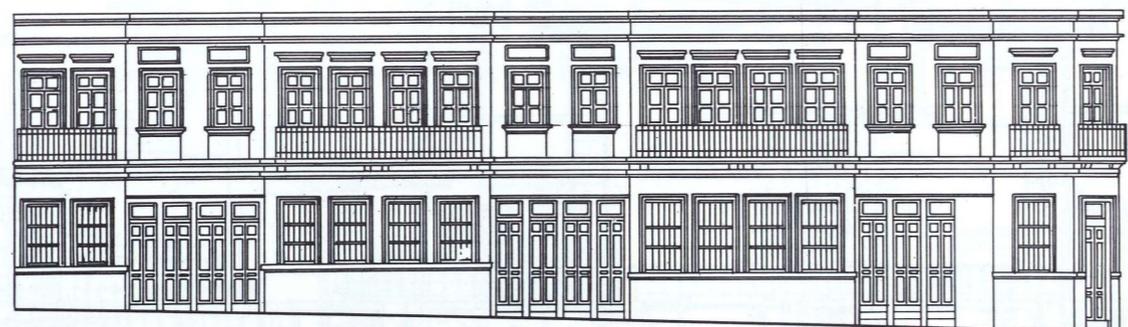
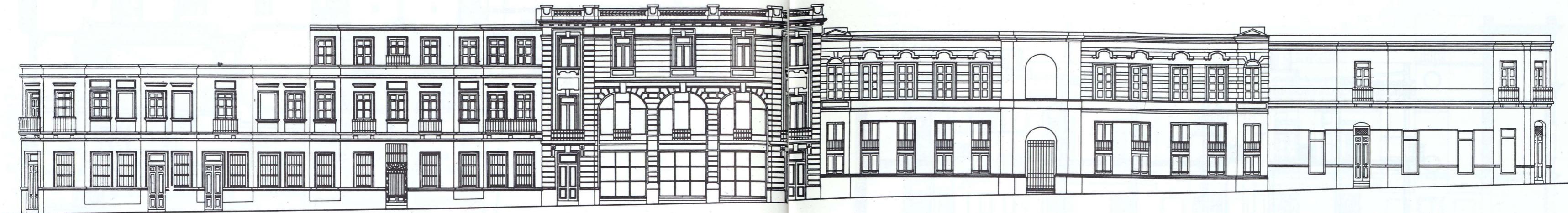


y tres pisos de altura, generándose un patio central que lo articula con el bloque delantero.

Se propone recuperar el acceso central originario del edificio, llegándose a través de él al patio, donde una escalera central resuelve la circulación vertical. En cada piso una galería perimetral conduce a los departamentos.

Este proyecto contempla un importante trabajo de

0 1 5 10



G

F. Vista sobre calle Balcarce (primera etapa).  
 G. Vista sobre calle Moreno (obras previstas para la segunda etapa).

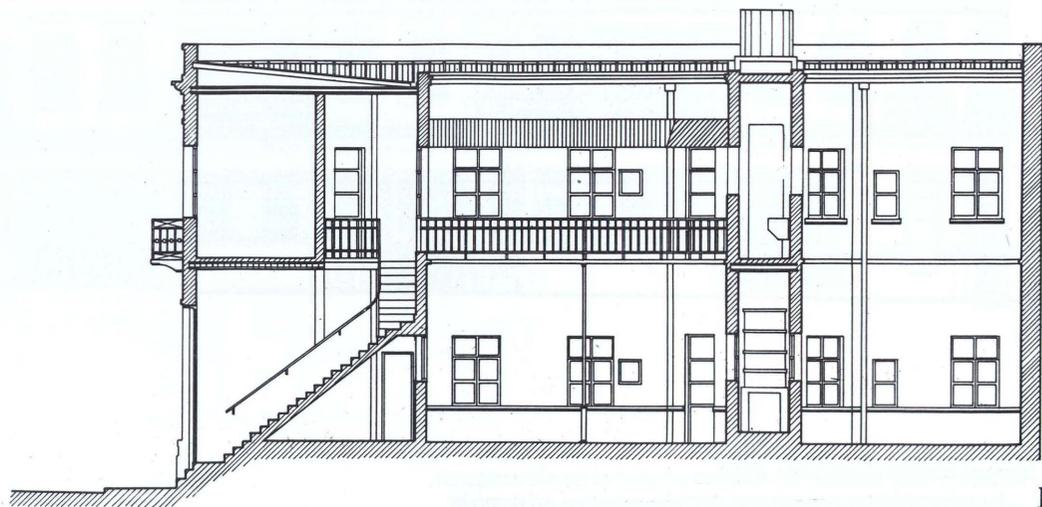
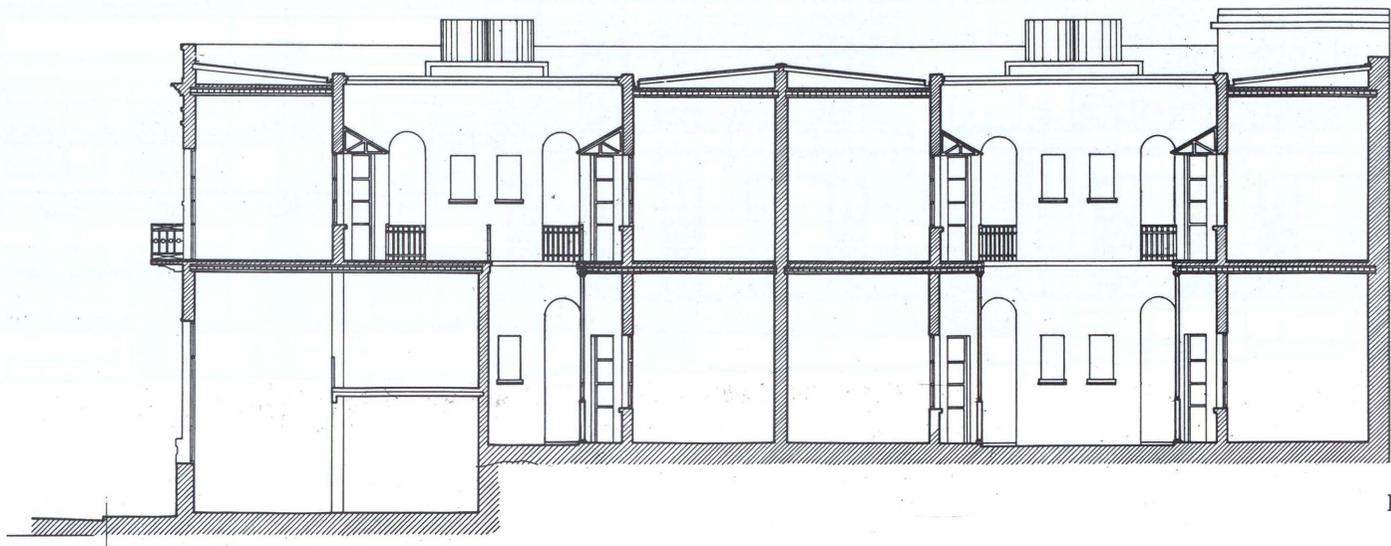
recuperación de la fachada exterior. En la planta baja del sector por rehabilitar se introduce un entrespiso dada la gran altura existente.  
 La obra se ha programado en dos etapas. La primera de ellas incluye los edificios con frente a la calle Alsina, y los ubicados en Balcarce 217/29/35 y 251/57/59. El pasaje de Balcarce 275 y los edificios con frente a la calle



H

Moreno integran la segunda etapa. La subocupación poblacional del primer sector, así como la mayor disponibilidad de metros cuadrados del mismo, fueron los motivos de su elección como primera etapa de la obra. De este modo es menor la cantidad de familias por realojar transitoriamente a la vez que es mayor la cantidad de viviendas obtenibles.

H. Vista sobre calle Alsina (primera etapa).



I. Corte transversal por edificios de la calle Alsina.

J. Corte longitudinal por Alsina 324.



El detalle de la cantidad de viviendas y superficies es el siguiente:



29

PRIMERA ETAPA:		SEGUNDA ETAPA	
*Balcarce 209 Alsina 302 al 330	12 viviendas 2 locales Superficie cubierta 1.030 m <sup>2</sup>	*Balcarce 275	18 viviendas Superficie cubierta 950 m <sup>2</sup>
*Balcarce 217/29/35	36 viviendas Superficie cubierta 1.610 m <sup>2</sup>	*Moreno 301 al 339 Balcarce 283/95	18 viviendas 2 locales Superficie cubierta 1.150 m <sup>2</sup>
*Balcarce 251/55/59	10 viviendas 1 local Superficie cubierta 810 m <sup>2</sup>	<b>SUBTOTAL SEGUNDA ETAPA</b>	34 viviendas 2 locales Superficie cubierta 2.100 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL PRIMERA ETAPA</b>	58 viviendas 1 local Superficie cubierta 3.450 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL</b>	94 viviendas 5 locales Superficie cubierta 5.500 m <sup>2</sup>

K. Corte longitudinal del pasaje de Balcarce 275.



## Bibliografía

"Buenos Aires: IVº Cumplesiglos", en revista **Todo es Historia**, Nº 153, febrero 1980.

**Buenos Aires nos cuenta, Nº 3: San Telmo**; Editorial Eliel; segunda edición, Buenos Aires, abril 1984.

Buschiazzo, Mario J., "Los orígenes del Neoclasicismo en Buenos Aires" en **Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas**, Nº 19; Facultad de Arquitectura y Urbanismo; Buenos Aires, 1966.

De Paula, Alberto et alt., **Influencia Alemana en la Arquitectura Argentina**; Departamento de Historia de la Arquitectura, Universidad del Nordeste; Resistencia, 1981.

**El Plata Seráfico: Convento de San Francisco**; Nº 146, año XII; Buenos Aires, octubre 1911.

**Garay, fundador de Buenos Aires 1580/1915**; Municipalidad de la Capital Federal; Compañía Sudamericana de Billetes de Banco; Buenos Aires, 1915.

Gutiérrez, Ramón, **Arquitectura y Urbanismo en Iberoamérica**, Manuales Arte Cátedra; Ediciones Cátedra; Madrid, 1983, 775 págs.

**Plano Catastro de la Ciudad de Buenos Aires**, Tomo I; relevado por Pedro Beare en 1860.

Scobie, James R., **Buenos Aires. Del centro a los barrios 1870/1910**; Ediciones Solar; Buenos Aires, segunda edición, 1986.

Viñuales, Graciela M., "Buenos Aires" en **Centros Históricos de América Latina**; Colección Somosur, Editorial Escala; Bogotá, Colombia, 1990.