

**Reportaje  
de Ciudades**



The background of the page is a composite image. The top half shows a grayscale aerial photograph of a city grid, with a large circular area in the upper left. The bottom half shows a photograph of several modern, tall skyscrapers with glass facades, viewed from a low angle looking up. The text is overlaid on these images.

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL

DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES  
EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE PALERMO

**BUENOS AIRES** <sup>1</sup>

**Lorena Vecslir**

Arquitecta, Universidad de Buenos Aires. Máster y doctora en Urbanismo por la Universidad Politécnica de Cataluña. Investigadora del CONICET y del Instituto de Geografía, Universidad de Buenos Aires.

**Daniel Kozak**

Arquitecto, Universidad de Buenos Aires. Doctor en Arquitectura y Urbanismo, Oxford Brookes University, Reino Unido. Investigador del Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR-CONICET). Profesor adjunto, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires.

LORENA VECSLIAR  
DANIEL KOZAK

*1-Un primer avance de este trabajo fue presentado en el X Congreso Argentino de Antropología Social, en diciembre de 2011, y publicado en las Actas del evento como "Desarrollos fragmentarios y micro transformaciones en el tejido urbano de Palermo", Editorial de la Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, ISBN 978-987-1785-29-2.*

### **Resumen**

Las transformaciones urbanas recientes de los denominados Palermo *Soho* y *Hollywood* en la ciudad de Buenos Aires resultan representativas de la coexistencia de dos tipos de procesos: grandes emprendimientos que conllevan reagrupamientos del parcelario original y en ocasiones "erosionan" la grilla, junto a sumatorias de microtransformaciones, parcela a parcela, producto de iniciativas individuales de renovación o sustitución de la edificación. El artículo indaga en torno al impacto de estas transformaciones sobre la manzana tradicional, a partir del reconocimiento de las "huellas" o permanencias históricas, el análisis de las características morfotipológicas del tejido existente y de los cambios en los patrones socioeconómicos y usos del espacio, surgidos junto a la creciente propagación de actividades vinculadas con el diseño y la industria audiovisual. Asimismo, se abre la discusión acerca de la normativa urbanística que ha promovido o acompañado los desarrollos privados, y el posterior planteo de políticas públicas y proyectos urbanos específicos.

### **Palabras clave**

Transformación urbana, fragmentación urbana, planeamiento urbano, Buenos Aires.

### **Abstract**

Recent urban transformations in the so-called Palermo Soho and Palermo Hollywood neighborhoods in the city of Buenos Aires, are representative of the coexistence of two types of differentiated processes: large-scale developments that lead to the rearrangement of the original plot structure and often "erode" the original grid; and micro-transformation additions, plot by plot, that result from the renovation or substitution of the building stock, led by individual initiatives. The focus is set on the morpho-typological characteristics of the existing urban fabric, and the changes in terms of socio-economic patterns and uses of space that have emerged as a result of the increasing spread of activities related to the design and audiovisual industries. The last section of the paper opens the discussion on the extent to which current urban legislation has promoted or accompanied these private developments, and the effects of specific public policies and urban projects.

### **Keywords**

Urban transformation, urban fragmentation, urban planning, Buenos Aires.

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL.  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE PALERMO VIEJO

## Buenos Aires

### INTRODUCCIÓN

*“Una manzana entera pero en mitá del campo/ expuesta a las auroras y lluvias y sudestadas/ La manzana pareja que persiste en mi barrio: Guatemala, Serrano, Paraguay, Gurruchaga”* (Jorge Luis Borges, *Fundación mítica de Buenos Aires*, 1929)

Con el riesgo de caer en un lugar común, nos permitimos la indulgencia de comenzar citando los versos de *Fundación mítica de Buenos Aires*. En este caso lo creemos justificado porque, como Borges, pondremos especial énfasis en la unidad esencial de la malla bonaerense, la célula mínima a partir de la cual puede inferirse la estructura básica del tejido urbano de la ciudad: la manzana. Por otro lado, nos referiremos específicamente a Palermo Viejo, donde se encuentra la “manzana pareja”, que aún persiste.

Para quienes conocen el campo pampeano, la potencia de la imagen de “una manzana entera pero en mitá del campo” radica tanto en el extrañamiento que produce la soledad de una manzana suelta, absurda, como en la falta de límites y accidentes geográficos que inducen a imaginar que esa manzana podría multiplicarse en todas direcciones y producir una malla isotrópica infinita. Por supuesto, la malla uniforme que surgiría a partir de esta operación tiene poco que ver con la grilla<sup>2</sup> real de Buenos Aires, que es bastante menos predecible. Nuestro objetivo en este artículo es examinar las especificidades de esta malla, analizar sus reglas y las excepciones que su geometría permite sin desdibujarse. Centraremos nuestro análisis en las transformaciones urbanas que están teniendo lugar en el barrio de Borges, Palermo,<sup>3</sup> una de las áreas más dinámicas de la ciudad en la actualidad y donde la valorización del suelo ha sido de las más acentuadas.<sup>4</sup> Observaremos particularmente los cambios que están sucediendo hacia el interior de las manzanas, y a partir de esta observación nos proponemos revisar algunas de las cuestiones relacionadas con la “renovación” y “sustitución” de la edificación y el “reagrupamiento” parcelario, determinando los casos en los que estas alteraciones “erosionan” la grilla, restándole urbanidad.

2- Utilizaremos “malla” o “grilla” como sinónimos de la configuración reticular del tejido urbano de Buenos Aires.

3- Nos centraremos en los subsectores conocidos popularmente como Palermo Soho y Palermo Hollywood. La denominación del primero hace alusión a los proyectos de reconversión y reciclaje desarrollados en el SoHo de Nueva York en los 80, mientras que el apodo de Hollywood surge de la creciente profusión de productoras de cine y televisión en el área. En su conjunto, comprenden aproximadamente 200 manzanas y 3,05 km<sup>2</sup> (304.632 m<sup>2</sup>).

4- Según un relevamiento realizado en Palermo Soho entre el año 2004 y 2012 (*Reporte Inmobiliario, 2012*) los valores para los casos de edificios entre medianeras han aumentado un 159%, siendo hoy el valor promedio de U\$S 2.858 por m<sup>2</sup>. Los edificios del tipo torre se han incrementado un 176% en el mismo periodo, y llegaron en la actualidad a un valor promedio de U\$S 3.734 por m<sup>2</sup>. En algunos desarrollos, las unidades comienzan a ofrecerse directamente en pesos con un valor promedio de 19.501 \$/m<sup>2</sup>.

LORENA VECSLI  
DANIEL KOZAK

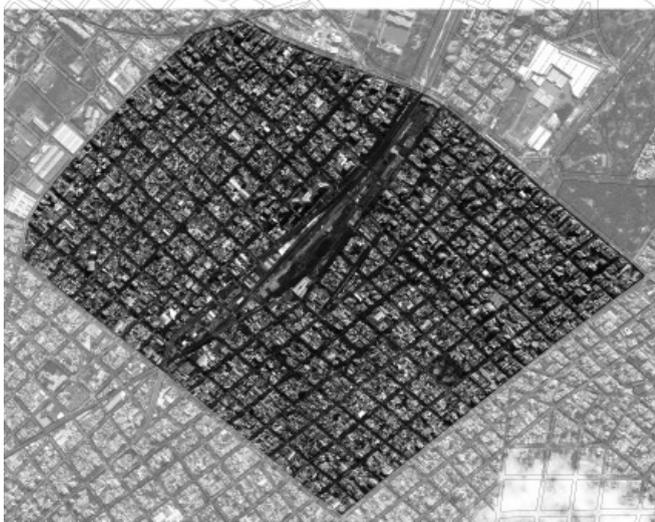


Figura 1. Imagen satelital, 2009  
Fuente: [www.mapa.buenosaires.gov.ar](http://www.mapa.buenosaires.gov.ar)

Nos interesa tipificar las transformaciones urbanas recientes acaecidas en este sector del barrio de Palermo (figuras 1 y 2), donde los grandes emprendimientos —en forma de torres o complejos habitacionales mixtos, descritos en la literatura especializada como nuevos artefactos urbanos asociados al proceso de globalización— se ven acompañados por la sumatoria de microtransformaciones, parcela a parcela, y un proceso creciente de aglomeración de actividades de “diseño”, de la industria audiovisual y un nuevo turismo receptivo. Se pretende mostrar las “huellas” de antiguos proyectos e infraestructuras, explicar las dinámicas funcionales y características tipológicas de las transformaciones actuales que imprimen un “carácter” particular a este fragmento de malla bonaerense, y cómo el planeamiento ha acompañado, ignorado o contradicho estos cambios.

#### HUELLAS HISTÓRICAS EN EL TERRITORIO

Hasta la decisión de Rosas<sup>5</sup> de establecer su residencia en Palermo, y su paulatina adquisición de tierras principalmente en la década de 1830, los terrenos hacia el norte del ejido fundacional no habían sido valorados

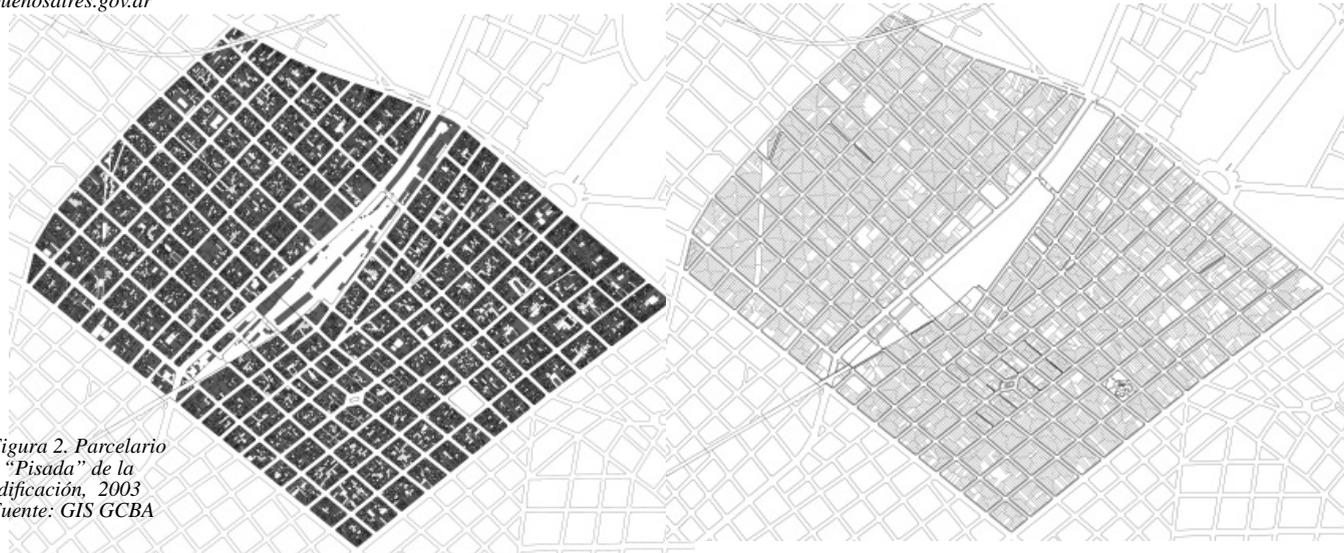


Figura 2. Parcelario y “Pisada” de la edificación, 2003  
Fuente: GIS GCBA

# TRANSFORMACIONES URBANAS

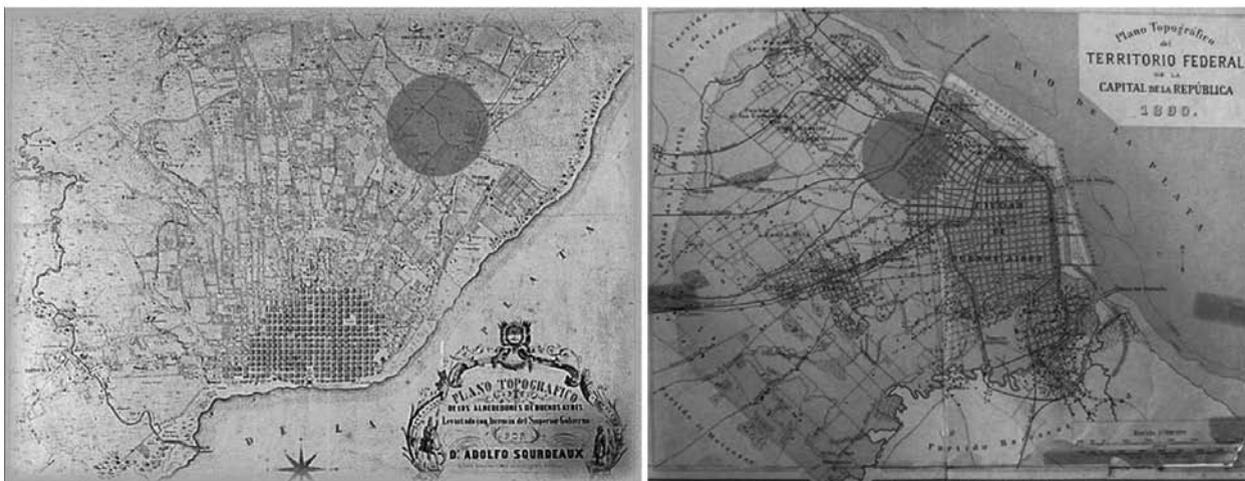
EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

## BUENOS AIRES

por las clases altas porteñas, que preferían para sus quintas sitios como la actual avenida Montes de Oca en Barracas, en el sur de la ciudad. Entre los motivos más difundidos que explican el posterior traslado de la población con mayores recursos económicos desde el sur al norte de la ciudad, se le asigna un valor fundamental a la epidemia de fiebre amarilla acontecida en 1871. Sin embargo, la historiografía local reciente ha encontrado esta explicación cuanto menos incompleta y ha optado por subrayar “la necesidad [de la elite] de definir un espacio propio dentro de la ciudad, que fuera identificado con las importantes transformaciones que el país estaba manifestando” (GUTMAN Y HARDOY, 2007: 89). Las casonas coloniales y el espacio público de los antiguos barrios ya no satisfacían las aspiraciones de la clase alta porteña que, por otro lado —en pleno apogeo del modelo agroexportador—, contaba con los recursos para construir sus nuevas residencias y espacios en la ciudad a imagen y semejanza de los admirados modelos parisinos y londinenses. De este modo, a partir de las últimas dos décadas del siglo XIX, se urbanizó y construyó buena parte de Barrio Norte, entre Retiro y Recoleta, y algunos sectores de Palermo, principalmente el área conocida como Palermo Chico.

5- Juan Manuel de Rosas (1793-1877), gobernador de Buenos Aires entre 1829 y 1832 y principal dirigente de la Confederación Argentina entre 1835 y 1852.

Figura 3. “Plano Topográfico de los alrededores de Buenos Aires”, de Adolfo Sourdeaux (1850) y “Plano Topográfico del Territorio Federal de la Capital de la República”, editado por la Compañía Sudamericana de Billetes de Banco (1890). Ambos mapas con el área examinada resaltada, cruzada por el arroyo Maldonado  
Fuente: Instituto Geográfico Nacional



LORENA VECSLIAR  
DANIEL KOZAK

6- El proyecto original fue emprendido por la empresa Moreno, Mosconi y Cía. La piedra fundamental fue colocada en 1885 por el intendente Torcuato de Alvear. En 1888 los terrenos fueron comprados por el Banco Inmobiliario, y su propietario, Antonio Devoto, le encomendó el trazado a Buschiazzo junto con el proyecto de urbanización de Villa Devoto (Schere, 2011: 10-11).

7- Nos referimos al Distrito AE17, Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear, cuyo fin es preservar la calidad ambiental de los pasajes y su carácter predominantemente residencial de baja densidad. La norma prohíbe el agrupamiento parcelario y la edificación en torre, fijando parámetros de altura máxima y otras disposiciones sobre composición de las fachadas, dimensión y tratamiento de las aceras y calzadas, etc.



Figura 4. Villa Alvear,  
foto aérea 1940  
Fuente: [www.mapa.buenosaires.gov.ar](http://www.mapa.buenosaires.gov.ar)

A pesar de la proximidad geográfica y la contigüidad con el acceso original al Parque 3 de Febrero —los antiguos “Portones de Palermo”—, el área examinada en este artículo no fue mayoritariamente elegida por las altas burguesías, y tuvo un proceso de urbanización muy diferente. El primer loteo realizado en esta zona fue explícitamente destinado a las clases trabajadoras. Se trató del proyecto para una “ciudad de obreros” con el nombre “Villa Alvear”, trazado por el arquitecto Juan Buschiazzo en 1888,<sup>6</sup> con epicentro en la actual Plaza Cortázar, originalmente llamada “Plaza Intendente Alvear”, luego “Plaza Paso” (como está indicado en la figura 4) y popularmente conocida como “Placita Serrano”.

La principal diferencia que puede observarse entre el trazado de Villa Alvear y el predominante en la Ciudad de Buenos Aires —más allá del giro y la forma de la pequeña plaza— es la alternación de pasajes angostos entre las calles principales. Las medias manzanas rectangulares que resultan de esta operación generan una mayor cantidad de lotes de menor superficie, cuyo fin fue precisamente ofrecer terrenos más accesibles para la construcción de viviendas modestas. La alteración en el ritmo de la grilla, la escala y calidad espacial que derivan de estos pasajes son atributos sumamente valorados en la actualidad y han sido objeto de una normativa especial en el Código de Planeamiento Urbano (CPU).<sup>7</sup>

Uno de los principales motivos que originalmente determinó la renuencia de las clases altas a ocupar esta zona de Palermo está relacionado con la cercanía al arroyo Maldonado. Entre 1867 y 1887 el Maldonado funcionó como límite natural hacia el norte, estableciendo la división con el Partido de Belgrano (DEL PINO, 1971). Las características naturales del arroyo resultaban poco atractivas y no contribuyeron a valorar

los terrenos vecinos que, a medida que avanzaba el proceso de urbanización, se transformaron en “depósito de basura... donde las ratas y otras alimañas abundaban” (DEL PINO, 1971: 26). Particular-

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

**PALERMO**  
**BUENOS AIRES**

mente determinantes resultaron los desbordes frecuentes del arroyo, de modo que los terrenos inmediatamente adyacentes a su cauce, los más desvalorizados, fueron los últimos en ser ocupados (DEL PINO, 1971). A medida que las márgenes del Maldonado fueron poblándose, la cuestión de las inundaciones y los riesgos sanitarios que estas acarrearaban se volvieron un tema problemático para las autoridades municipales. Entre las soluciones consideradas, la más ambiciosa consistió en un proyecto para convertir al Maldonado en un canal navegable comunicado con el Riachuelo a la altura de La Boca, presentado en 1887 en el contexto de los debates sobre los límites definitivos de la ciudad luego de su federalización en 1880 (GORELIK, 1998).

La opción finalmente adoptada fue rectificar y entubar al arroyo para construir una avenida sobre su cauce, la actual Av. Juan B. Justo. Las obras de excavación comenzaron en 1929, y en 1937 se inauguraron las primeras cincuenta cuadras, incluyendo el tramo que atraviesa Palermo (DEL PINO, 1971). A pesar de la importante inversión y gran obra de ingeniería, el problema subyacente no fue solucionado y las repentinas inundaciones continuaron periódicamente. De hecho, a medida que la superficie absorbente fue disminuyendo, como consecuencia de la construcción de nuevos pavimentos y el paulatino aumento de superficie edificada, el problema de las inundaciones se agravó



*Figura 5. Av. Juan B. Justo hacia el oeste y Barrio de Palermo (1936)  
Fotografía: Horacio Coppola*

LORENA VECSLIAR  
DANIEL KOZAK

8- La Casa de Medio Patio o Casa Chorizo (1870-1915) es el resultado de la virtual partición por su eje de la Casa Colonial de Patios (1700-1850). De planta baja, en un lote de 10 varas (8,66 m), se organiza longitudinalmente a partir de una galería que divide las habitaciones de los sucesivos patios de la casa (Diez, 1996).

9- El concurso fue organizado por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA), en el marco de un Programa de Cooperación con la Comunidad Autónoma de Madrid. Se utilizó como referencia el modelo del certamen "50 Ideas para la recuperación de Madrid", realizado en 1982 en la capital española. Se planteó la intervención en sitios puntuales determinados por los organizadores, en donde los participantes debían proponer soluciones programáticas y proyectos urbanos.

Figura 6. Antiguo gasómetro y plaza  
"Campaña del Desierto"

Fuente: [www.mapa.buenosaires.gov.ar](http://www.mapa.buenosaires.gov.ar)

(GONZÁLEZ, 2009). Las obras ejecutadas recientemente dan cuenta de un aumento significativo de la inversión pública para la solución de este problema, como reflejo de una activa demanda ciudadana.

La adyacencia de la línea de ferrocarril San Martín condicionó la ocupación de los bordes de la Av. Juan B. Justo en su lado sudeste, cuyos numerosos predios con dimensiones inusualmente grandes para la trama de Buenos Aires fueron destinados en muchos casos a funciones de depósito y venta de materiales de construcción. En la actualidad el eje de esta avenida concentra las mayores transformaciones a escala edilicia y parcelaria de la zona, con la aparición de nuevos complejos de torres de vivienda cercados.

El entubamiento del arroyo Maldonado fue la última gran transformación a escala territorial de esta área. Entre los cambios importantes de menor escala sucedidos en la segunda mitad del siglo XX, pueden mencionarse el cierre del gasómetro a mediados de los años 60 y la construcción de la actual plaza ubicada en ese predio (figura 6), a principios de la década siguiente (ÁLVAREZ DE CELIS, 2003). Otro tipo de transformación de pequeña escala que contribuyó a generar las actuales características urbanas del área transcurrió silenciosamente durante la década de 1980 a través de intervenciones puntuales de reciclaje en muchas de las antiguas "casas chorizo"<sup>8</sup> del barrio. El espíritu de estas microtransformaciones está bien ilustrado por el proyecto de los arquitectos Hampton y Rivoira para el Concurso "20 Ideas para Buenos Aires" de 1986<sup>9</sup> (figura 7). El espacio simbólico que mejor representa este período es el configurado por los cafés en torno a la "Placita Serrano", que funcionó como escenario predilecto de una nueva población llegada al barrio, incluyendo en gran medida



# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL.  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE PALERMO VIEJO  
BUENOS AIRES

a los propios arquitectos que realizaron los reciclajes de casas. Estos cambios físicos y culturales en Palermo Viejo a partir de los 80 son el antecedente directo de las transformaciones recientes ocurridas desde fines de los 90, y especialmente luego de la reactivación económica pos-crisis 2001, que examinamos a continuación.

## TRANSFORMACIÓN DE LA MANZANA Y “EROSIÓN DE LA GRILLA”

La heterogeneidad (de tipos, alturas, antigüedad, alineaciones y materialidad) que caracteriza el tejido urbano de Buenos Aires plantea la necesidad de acercarnos a la escala de la manzana para una lectura cuidadosa, interpretativa de las transformaciones urbanas más recientes. Los estudios morfotipológicos clásicos sirven como referencia de este tipo de aproximación metodológica que utiliza alternadamente la escala de fragmento y la visión de conjunto para explicar los procesos de cambio que experimentan los tejidos y morfologías de la ciudad compacta.<sup>10</sup>

En el caso de Buenos Aires, la desregulación o laxitud de la normativa existente hasta la aprobación del CPU en 1977 es en gran medida la responsable de la fisonomía irregular del tejido (con los consiguientes problemas de ventilación e iluminación, medianeras vistas, incompatibilidades funcionales, etc.). Con el CPU se fijan índices de ocupación del suelo y aprovechamiento de techo (FOS y FOT), que si bien logran restringir la capacidad constructiva anterior, promueven un modelo de ciudad opuesto al tejido compacto histórico, incentivando la construcción de edificios de perímetro libre (torres), que acentúan la diversidad tipológica ya existente.

Dentro de este marco, Palermo Viejo constituye un interesante laboratorio de análisis donde estudiar el impacto que las dinámicas

10- Nos referimos a los trabajos seminales de la escuela morfologista italiana de mediados de los 60 (liderada por A. Rossi, C. Aymonino, V. Gregotti); así como aquellos de la Escuela de Arquitectura de Versalles (J. Castex, P. Panerai) o del Laboratorio de Urbanismo de la Universidad Politécnica de Cataluña, dirigido por M. de Solà Morales.

Figura 7. Palermo Viejo, Jorge Hampton y Emilio Rivoira (1986)

Fuente: 20 ideas para Buenos Aires. Concurso. Madrid: Comunidad de Madrid, Municipalidad de Buenos Aires, 1988, p. 79



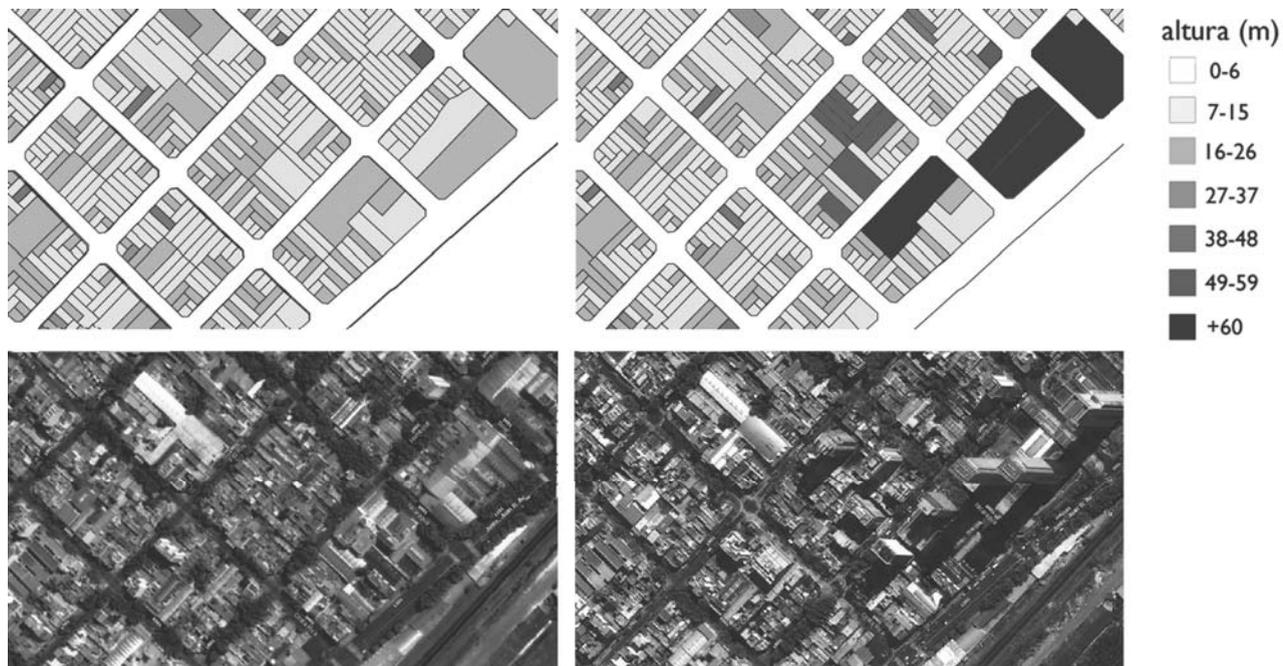
LORENA VECSLIAR  
DANIEL KOZAK

11- Las viviendas en hilera (1890-1940), actualmente llamadas PH, constituyen una sucesión de pequeñas unidades residenciales en la profundidad del lote mínimo, a las cuales se accede a través de un largo corredor ubicado sobre uno de los laterales de la parcela (Diez, 1996).

Figura 8. Fotos aéreas de un sector de Palermo Hollywood.  
Parcelario y alturas. Años 2003 y 2012  
Fuente: Google Earth

socioeconómicas de las últimas dos décadas tienen sobre la malla de un barrio tradicional de la ciudad. De hecho, se considera que el mantenimiento del carácter “barrial” constituye uno de los atributos o “atractores” del área, que propiciaron la progresiva transformación de tipologías tradicionales, como la “casa chorizo” o el “PH”,<sup>11</sup> en importantes locales comerciales, galerías de arte o restaurantes de diseño. Una “atmósfera” que se construyó con los pasajes heredados del mencionado barrio obrero Villa Alvear; el tapiz de casas bajas y un imaginario acerca del perfil de sus habitantes vinculados con el arte y el diseño, que —independientemente de la significancia estadística que la cantidad de artistas y diseñadores que viven y trabajan allí pueda tener— forma parte de una representación colectiva.

Así, la fuerte dinámica del mercado inmobiliario residencial, acompañada por la modernización comercial del área y la implantación de nuevas actividades de la industria audiovisual o ligadas al turismo han favorecido la convivencia de un doble orden de procesos en la malla



# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

**BUENOS AIRES**

palermitana. Por un lado, procesos “incrementales” de renovación tipológica, dados dentro del perímetro original de las parcelas<sup>12</sup> y producto de iniciativas individuales de reciclaje o sustitución de la edificación, y, por otro, el desarrollo de operaciones de mayor envergadura a las que se asocian nuevos productos inmobiliarios, nuevos operadores o desarrolladores y un nuevo perfil de usuarios, coexistiendo, incluso en el interior de una misma manzana, microtransformaciones y grandes intervenciones urbanas (figuras 8 y 9).

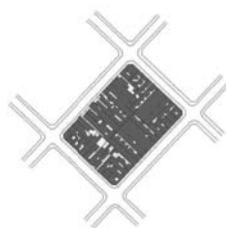
Desde nuestro punto de vista, algunos de estos procesos que afectan la malla urbana existente aportan densidad sin provocar rupturas en la ló-

*12- Lotes de 10 varas (8,66 m) de frente por una profundidad variable (entre 15 y 50 m), y superficies que oscilan entre los 100 y 500 m<sup>2</sup>.*

*Figura 9. Transformaciones de una manzana en el norte de Palermo Hollywood  
Fuente: elaboración propia*



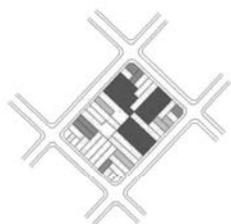
parcelario



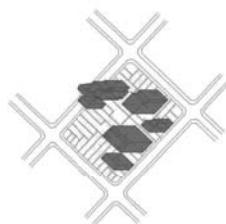
parcelario + pisada



tejido



parcelario + renovación  
sustitución  
englobamiento



parcelario + sustitución  
englobamiento



tejido +  
renovación  
sustitución  
englobamiento

LORENA VECSLIAR  
DANIEL KOZAK

13- Adaptando el concepto acuñado por Pope (1996) y reinterpretado por Graham y Marvin (2001), utilizamos la noción de “erosión de la grilla” para describir procesos en los que la transformación de la geometría de la trama conduce a la construcción de una “forma urbana cerrada y exclusiva”.

14- Zona R2b1 en Palermo Soho y subzonas 2b y 3 (distrito U20) de Palermo Hollywood que impiden la construcción en altura, admitiendo edificios de planta baja y cuatro pisos como máximo (10,50 m sobre la línea municipal y hasta 13,50 m con 2 m de retiro).

Figura 10. Ejemplos de renovación de la edificación  
Fuente: elaboración propia



gica urbana, mientras que otros “erosionan”<sup>13</sup> la trama y atentan contra la vitalidad de la calle. Las características morfológicas y funcionales más relevantes de cada modalidad de cambio, su relación con los parámetros e instrumentos urbanísticos vigentes y sus principales tendencias y lógicas de localización se analizan, entonces, no desde una visión “proteccionista” —que supone a todo edificio antiguo como una especie en extinción de un ecosistema natural amenazado—, sino desde su entendimiento como oportunidad para acondicionar o trabajar sobre el tejido compacto existente. Frente a las posiciones extremas dominantes que se debaten entre la conservación o renovación total del parque edilicio, se considera importante profundizar acerca de las posibilidades y limitaciones que ofrece el tejido urbano actual, y su capacidad de transformación a partir de operaciones y normas “contextuales”, más sensibles con su entorno inmediato, tanto en su dimensión morfológica y funcional, como de integración/ mixtura social y de impulso a las actividades económicas emergentes.

### Renovación

La renovación es el mecanismo de transformación más extendido dentro de los sectores barriales analizados. Desde el punto de vista urbano, constituye un cambio de carácter más funcional que físico-espacial, al tratarse de transformaciones que surgen de la refuncionalización total o parcial de las propias tipologías de vivienda (por ejemplo, alquiler del garaje o living para local comercial). Estas operaciones de reciclaje, predominantes en las “áreas residenciales de baja o media densidad”,<sup>14</sup> conllevan puntualmente cambios menores en la volumetría (adición de niveles, completamientos, agregados), pero sobre todo implican cambios de materialidad y “maquillaje” de las fachadas (figura 10).

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL.  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

PALERMO  
**BUENOS AIRES**

La sumatoria de estas intervenciones de carácter individual ha generado grandes cambios a nivel de conjunto que, si bien resultan imperceptibles en las secuencias históricas de fotografías aéreas, generan un impacto notorio en el paisaje urbano y sus dinámicas de uso cotidiano, especialmente en los sectores o calles más comerciales. En este sentido, los procesos mencionados han generado una “filtración” de la localización de servicios y comercios sobre las avenidas o ejes comerciales tradicionales hacia el interior de la trama urbana, recualificando los entornos de las plazas Cortázar y Campaña del Desierto y extendiéndose a lo largo de algunas de las calles tangentes a ellas.

## Sustitución

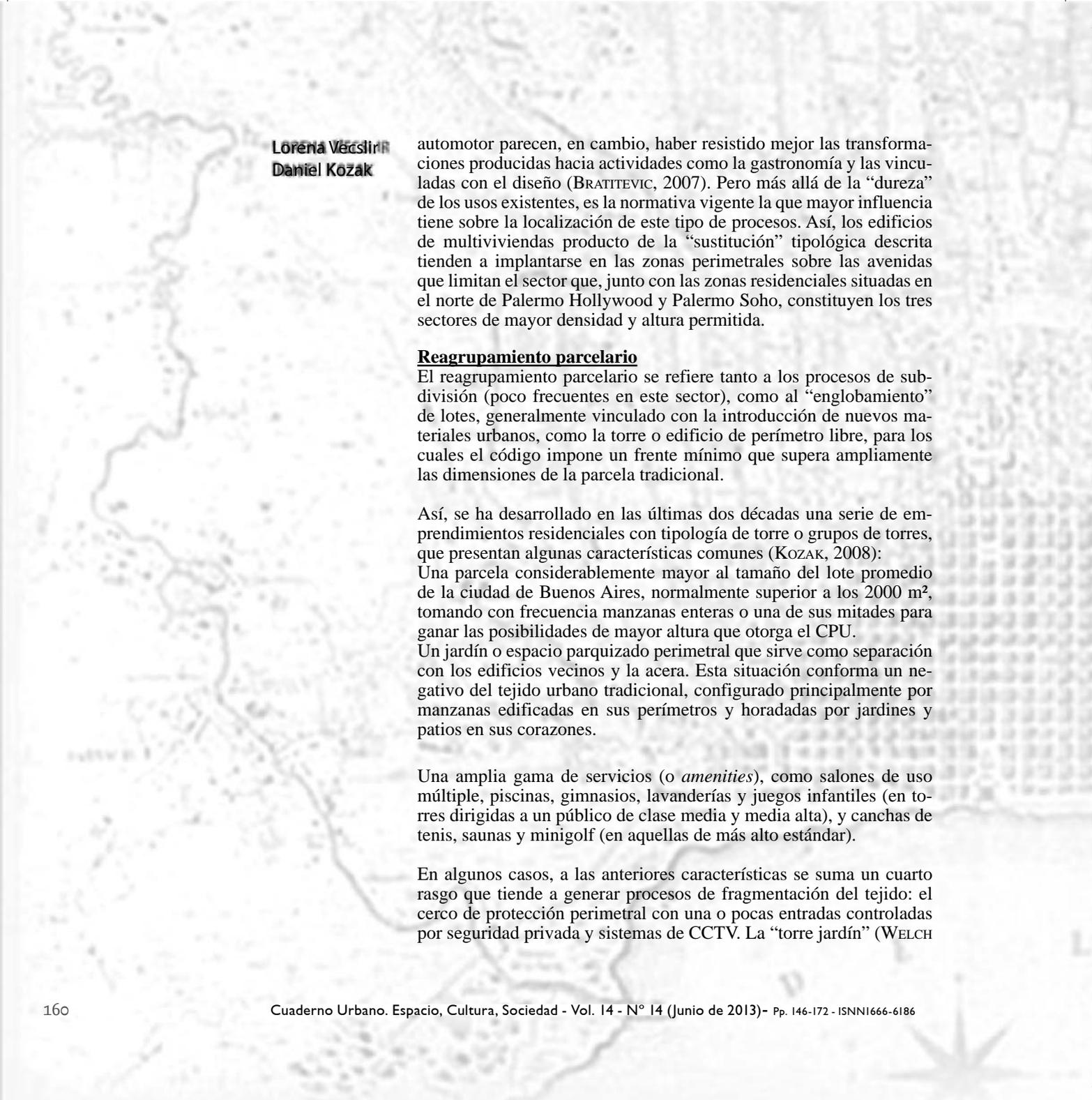
En otros sectores, el CPU fija parámetros de ocupación favorables a la construcción de edificios en altura. Esto ha desencadenado numerosos episodios de “sustitución” tipológica en los que, junto al edificio entre medianeras tradicional, surgen algunos productos inmobiliarios innovadores (PH, dúplex o *lofts* en altura, edificios de oficinas o estudios profesionales con *amenities*, hoteles *boutique*, etc.), implicando asimismo cambios de alineación, procesos de densificación e incremento de alturas (verticalización) y otras modificaciones menores en la geometría de la manzana (ver figura 11).

En Palermo Hollywood, la disponibilidad de algunos edificios industriales desactivados o depósitos de materiales de construcción (corralones) ha contribuido con este proceso. Los galpones dedicados al rubro

*Figura 11. Ejemplos de sustitución de la edificación*

*Fuente: elaboración propia*





Lorena Vecslin  
Daniel Kozak

automotor parecen, en cambio, haber resistido mejor las transformaciones producidas hacia actividades como la gastronomía y las vinculadas con el diseño (BRATTEVIC, 2007). Pero más allá de la “dureza” de los usos existentes, es la normativa vigente la que mayor influencia tiene sobre la localización de este tipo de procesos. Así, los edificios de multiviviendas producto de la “sustitución” tipológica descrita tienden a implantarse en las zonas perimetrales sobre las avenidas que limitan el sector que, junto con las zonas residenciales situadas en el norte de Palermo Hollywood y Palermo Soho, constituyen los tres sectores de mayor densidad y altura permitida.

### **Reagrupamiento parcelario**

El reagrupamiento parcelario se refiere tanto a los procesos de subdivisión (poco frecuentes en este sector), como al “englobamiento” de lotes, generalmente vinculado con la introducción de nuevos materiales urbanos, como la torre o edificio de perímetro libre, para los cuales el código impone un frente mínimo que supera ampliamente las dimensiones de la parcela tradicional.

Así, se ha desarrollado en las últimas dos décadas una serie de emprendimientos residenciales con tipología de torre o grupos de torres, que presentan algunas características comunes (KOZAK, 2008):

Una parcela considerablemente mayor al tamaño del lote promedio de la ciudad de Buenos Aires, normalmente superior a los 2000 m<sup>2</sup>, tomando con frecuencia manzanas enteras o una de sus mitades para ganar las posibilidades de mayor altura que otorga el CPU.

Un jardín o espacio parquizado perimetral que sirve como separación con los edificios vecinos y la acera. Esta situación conforma un negativo del tejido urbano tradicional, configurado principalmente por manzanas edificadas en sus perímetros y horadadas por jardines y patios en sus corazones.

Una amplia gama de servicios (o *amenities*), como salones de uso múltiple, piscinas, gimnasios, lavanderías y juegos infantiles (en torres dirigidas a un público de clase media y media alta), y canchas de tenis, saunas y minigolf (en aquellas de más alto estándar).

En algunos casos, a las anteriores características se suma un cuarto rasgo que tiende a generar procesos de fragmentación del tejido: el cerco de protección perimetral con una o pocas entradas controladas por seguridad privada y sistemas de CCTV. La “torre jardín” (WELCH

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

## PALERMO BUENOS AIRES

GUERRA Y VALENTINI, 2005) o “torre country”, según quienes la comercializan como nuevo “estilo de vida” o quienes la describen (conceptualizan) como una adaptación del modelo de barrio cerrado suburbano al tejido urbano central (LIERNUR Y ALIATA, 2004: 183; LUPANO *ET AL.*, 2004: 2), desde nuestra mirada, resulta prevalentemente una “torre cercada” (KOZAK, 2008), con tendencia a alterar la fisonomía de la calle, fomentando procesos de “erosión” de la grilla urbana típica de Buenos Aires.

Nuevamente, la normativa resulta determinante en el desarrollo de este tipo de emprendimientos, que se han visto favorecidos con las modificaciones de 1989 y 2000 en cuanto a la liberación de la construcción en altura para la tipología de torre,<sup>15</sup> y el aumento de edificabilidad en el sector norte de Palermo Hollywood, sin límites al “englobamiento” de parcelas<sup>16</sup> (figura 12).

*15- Si bien el plano límite de altura para toda la ciudad está fijado en 38 metros, esto rige para la tipología entre medianeras, mientras que la de perímetro libre se rige por el gálibo determinado por las normas de tejido, el FOT y las relaciones R que definen la altura máxima de paramentos.*

*16- A partir de la reforma del código de 1989, la franja calificada como RU (renovación urbana) en el lado norte de la Av. Juan B Justo cambia a zona E3 (equipamiento local) que, por las características funcionales permitidas, admite la coexistencia del uso residencial. Con un FOT máximo 3, este ámbito alberga el emprendimiento Hollywood 1 y 2 de 18 pisos y las tres torres Mirabilia de 45 pisos de altura.*



### CAMBIOS EN LOS PATRONES SOCIOECONÓMICOS Y USOS DEL ESPACIO

Entre 2003 y 2008, un grupo de cinco barrios encabezado por Palermo (y seguido en orden de mayor a menor dinamismo por Caballito, Villa Urquiza, Belgrano y Puerto Madero) acumuló casi 5 de los 10,6 millo-

*Figura 12. Ejemplo de englobamiento parcelario con erosión de la trama urbana sobre la avenida Juan B. Justo: accesos concentrados, cerco perimetral y bordes opacos*  
Fuente: elaboración propia

LORENA VECSLIJ  
DANIEL KOZAK

17- Si bien Palermo concentró el 15 % de toda la superficie autorizada para la construcción de vivienda, paradójicamente su población se mantuvo estable con una variación de solo el 0,3 % entre 2001 y 2010 (pasando de 225.245 a 225.970 habitantes). Fuente: INDEC. Censo 2001 y 2010.

18- Por otro lado, en el Censo 2001 el porcentaje de propietarios representaba un 72 % de la totalidad de hogares de la CABA (INDEC, 2001).

19- Según Baer (2011), en abril de 2009 Palermo y Belgrano pasaron a liderar el ranking de precios de alquiler de la CBA (con montos mensuales de \$ 3781 y \$3278, respectivamente) desplazando a Recoleta al tercer puesto (\$2799).

nes de m<sup>2</sup> autorizados para construir vivienda en la CBA. El barrio objeto de nuestro estudio concentró, con 1,57 millones de m<sup>2</sup>, casi el 15 % de toda la superficie autorizada para construir vivienda en la ciudad (BAER, 2011).<sup>17</sup>

Una de las interpretaciones más difundidas desde las ciencias sociales asocia este crecimiento y las transformaciones socioespaciales recientes al concepto de “gentrificación” (por ejemplo, CARBAJAL, 2003). En realidad, estos trabajos aportaron un marco teórico al argumento de que desde los medios de comunicación masivos —funcionando en gran medida como caja de resonancia del sector inmobiliario— ya se intentaba establecer, desde la propia invención del nombre Palermo *Soho*. Sin embargo, conceptualizar la transformación del *Soho* palermitano tomando como referencia el proceso de cambio socioespacial ocurrido en el homónimo neoyorkino durante la década de 1980 resulta cuanto menos excesivo. En este sentido, acordamos con GORELIK (2006: 37) que el concepto de *gentrificación*, en tanto “cambio de contenido social de un ambiente urbano a raíz del relanzamiento de un patrimonio urbano o edificio que ha ganado nuevo valor”, no es de fácil aplicación en este caso, y que “a pesar del explosivo éxito comercial asociado al diseño y la cultura juvenil, no es sencillo reconocer un cambio en el contenido social del barrio” (GORELIK, 2008: 41).

El tipo de régimen de tenencia en la Ciudad de Buenos Aires, con aproximadamente un 65 % de propietarios (INDEC, 2010),<sup>18</sup> es muy diferente del de las ciudades anglosajonas, donde usualmente ocurren los procesos de gentrificación examinados en la literatura urbana, que cuentan con una gran mayoría de hogares en alquiler. En el *SoHo* neoyorkino un gran porcentaje de su población debió mudarse muy rápidamente a otras zonas con alquileres más accesibles en el transcurso de unos pocos años a mediados de los 80. Desde nuestro punto de vista esto no ocurrió en Palermo. Si bien es evidente que han existido casos de habitantes, y especialmente comerciantes, que se vieron obligados a cambiar de barrio por la suba sostenida de alquileres,<sup>19</sup> suponemos que no se ha registrado una variación demográfica estadísticamente relevante en términos de cambios en el patrón socioeconómico de la población residente. En este sentido, nos parece elocuente la falta de datos cuantitativos ya que, como admite CARBAJAL (2003: 107), “para hablar en términos estrictos de gentrificación, sería necesario investigar si han ocurrido desplazamientos de población residente por grupos sociales con mayores recursos económicos”. De acuerdo con HERZER (2008: 39), “una de las

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

**PALERMO**  
**BUENOS AIRES**

*cuestiones más desafiantes y difíciles de llevar adelante [en este tipo de estudios] es poder medir cómo la gentrificación afecta en concreto a los sectores de menores ingresos, porque metodológicamente es muy complicado estimar la cantidad de desplazados y explorar qué les pasa y cómo han sido afectados”.*

Asimismo, como consecuencia de la interpretación de este proceso de transformación urbana como un caso de gentrificación a la *SoHo*, usualmente se le atribuye un mayor grado de homogeneidad —otra de las características de los referentes en ciudades anglosajonas— del que tiene. Observando los datos examinados en dos trabajos del CEDEM (ÁLVAREZ DE CELIS, 2003; BRATICEVIC, 2007) destinados a cuantificar las transformaciones de usos y actividad comercial en la última década, es evidente que algunos usos típicos de esta zona no han desaparecido, reemplazados por las nuevas actividades comerciales, sino que en muchos casos han permanecido y hasta aumentado levemente. Este es el caso de los talleres mecánicos y locales de venta de repuestos para automóviles, que pasaron de 112 locales activos en 1993 a 141 en 2002 (ÁLVAREZ DE CELIS, 2003). Lo que sí ha disminuido ligeramente es su incidencia en la cantidad total de comercios de la zona (de un 15 % a un 11 % para el mismo período). Sin embargo, la interpretación que se hace de estos datos le asigna una mayor relevancia a esta moderada variación, en consonancia con la hipótesis de la gentrificación. Más que un proceso de gran capacidad homogeneizante, lo que pareciera suceder en este sector de Palermo guarda mayor relación con transformaciones ocurridas en otros sectores de Buenos Aires, donde lo que prima es precisamente la heterogeneidad, que entre otros motivos es producto de los periódicos ciclos cortos de expansión y retracción económica que caracterizaron a la construcción de la ciudad en el transcurso del siglo XX.

Dentro de esta heterogeneidad sí existen algunos patrones claros de localización y concentración de actividades diferenciales que pueden examinarse, tales como el dinamismo y aumento, durante la segunda mitad de los 90, del número de locales especializados en la venta de objetos de diseño en Palermo Soho, así como la instalación de productoras de cine y estudios televisivos, junto a una importante oferta de locales gastronómicos, en Palermo Hollywood. A estas actividades recientemente se han sumado el turismo receptivo de alquiler tempora-

LORENA VECSLIJ  
DANIEL KOZAK

rio, *hostels* y hoteles *boutique*, y las actividades culturales (galerías y espacios de arte, salas de teatro alternativo). En paralelo al relevamiento comercial exhaustivo del área (datos de 2006), el estudio específico de las actividades vinculadas con el denominado “*complejo de diseño*” (BRATTEVIC, 2007) resulta ilustrativo de la profusión de nuevos locales de decoración, muebles, indumentaria o moda, diseño gráfico, espacios culturales o gastronómicos. Los ejes de concentración de estas actividades no coinciden con las avenidas comerciales tradicionales, sino que aparecen claramente distribuidos hacia el interior del sector, con las mayores densidades en torno de la Plaza Serrano, en Palermo Hollywood y en el sector de Dorrego y Álvarez Thomas (figura 12).

#### LA “ADECUACIÓN” DEL INSTRUMENTAL URBANÍSTICO A LAS TRANSFORMACIONES EN CURSO

Las dinámicas de transformación morfológica (micro y macrointervenciones), sumadas a los cambios funcionales y la nueva localización de actividades vinculadas con el diseño y con las denominadas “economías creativas” o “industrias culturales”, plantean interrogantes acerca de la eficacia del instrumental urbanístico actual para frenar la

erosión de la grilla y la pérdida de urbanidad de la calle, contemporizando las lógicas del mercado inmobiliario y las necesidades de renovación o densificación del tejido con la forma urbana y la mezcla funcional y social características del barrio de Palermo. Desde esta perspectiva, más que de “control” podríamos hablar de una “adecuación” del instrumental urbanístico a las transformaciones en curso, pudiendo distinguir entre el código de planeamiento, que ha promovido o acompañado los desarrollos privados, y el planteo de políticas y operaciones urbanas impulsadas desde el gobierno local y nacional, que parecen ir a remolque de las intervenciones dadas vía mercado.

#### La descontextualización del código vigente

La descripción de los principales procesos de transformación de la malla palermitana puso en evidencia su marcada relación con los diferen-

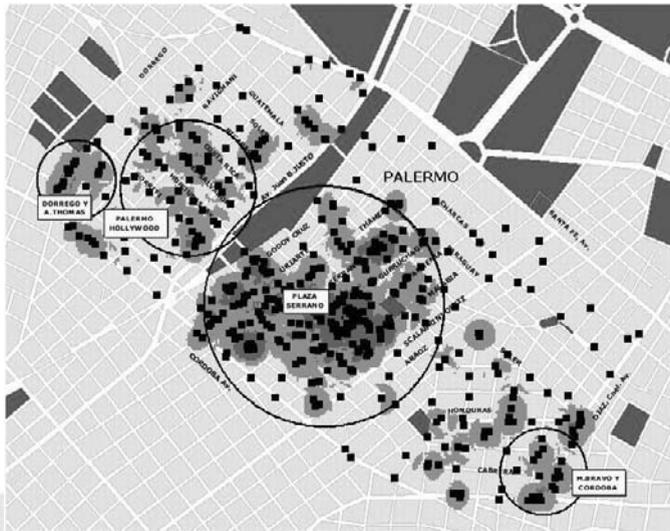


Figura 13. Concentración comercial. Locales complejo de diseño. 2006

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

**BUENOS AIRES**

tes grados de restricción impuestos por el CPU vigente (figura 13). En este sentido, las reformas globales sufridas por la normativa en 1989 y 2000 afectaron especialmente al sector de estudio, donde pequeños y grandes desarrolladores aprovecharon el valor inmobiliario relativamente bajo del área y generaron importantes procesos de sustitución de la edificación y reagrupamiento parcelario, promoviendo la densificación y verticalización del tejido existente.

Pero las principales críticas formuladas en relación con el código de planeamiento, tanto desde los colectivos locales y vecinos como desde los estudiosos y especialistas en temas urbanos, han recaído principalmente sobre la incentivación de un modelo anacrónico de ciudad, basado (según los postulados del Plan Director de 1962) en la repetición del edificio de perímetro libre o torre. La liberación de la construcción en altura para esta tipología y la reducción de la superficie mínima de parcela apta para operaciones de englobamiento parcelario han sido cuestionadas desde los movimientos vecinales con argumentos como la densificación desmedida en relación con la infraestructura de servicio existente, el tránsito vehicular y disponibilidad de plazas de estacionamiento, el impacto visual y medioambiental, etc. (CORTI, 2007).<sup>20</sup> Se ha hecho referencia también a la discontinuidad de la fachada y la destrucción de la noción tradicional de calle, los procesos de erosión y fragmentación urbana (KOZAK, 2008), así como la “elitización” (TORRES,

20- En relación con estas protestas, el Decreto 1929 (de noviembre de 2006) dispuso suspender por el término de 90 días (en lo que fue llamado “corralito inmobiliario”) el trámite de los permisos de obra nueva o ampliación, destinados a viviendas multifamiliares o colectivas en los barrios porteños de Villa Urquiza, Coghlan, Núñez, Palermo, Villa Pueyrredón y Caballito.



Figura 14. Zonificaciones en Palermo “Soho” y “Hollywood” según el CPU.  
Fuente: elaboración propia

LORENA VECSLIK  
DANIEL KOZAK

*21- Las obras forman parte del Programa de Gestión del Riesgo Hídrico, puesto en marcha en 2005 con financiamiento del Banco Mundial. El primer túnel aliviador funciona desde junio de 2011, mientras que el segundo túnel se finalizó en agosto de 2012.*

2001) generada por la tipología de la “torre cercada” y la promoción de procesos de “gentrificación” (CARBAJAL, 2003). Asimismo se ha insistido en la ausencia de carácter “morfológico” o “contextual” de la normativa, la cual promueve procesos totales de reconversión, sin considerar las especificidades de los diferentes barrios o fragmentos urbanos (TERCCO, 2009).

El mencionado reconocimiento y calificación especial existente sobre algunos de los pasajes que dieron lugar a los lotes estrechos característicos de las viviendas obreras del siglo XIX resulta una excepción frente a la homogeneidad de tratamiento del tejido. En este sentido, se plantea la duda acerca de si las principales disfunciones de la norma no radican tanto en un problema de densidad como de respuestas edilicias atópicas que afectan, por ejemplo, la resolución en la ocupación de las plantas bajas, la relación con las alturas y volumetrías existentes, etc. El Plan Urbano Ambiental, sancionado en 2008, promueve la elaboración de un Código Urbanístico en reemplazo del actual, abriendo la posibilidad de discutir, entre otras cuestiones, estos desajustes y limitaciones de índole formal, así como los matices morfotipológicos necesarios para guiar los procesos de transformación de la malla bonaerense.

#### **Políticas públicas, proyectos urbanos específicos e incentivos fiscales**

Paralelamente, o incluso con posterioridad a muchas de las transformaciones enunciadas, se han discutido y llevado a cabo una serie de políticas públicas dispares, de carácter sectorial o fragmentario. Entre aquellas promovidas desde el Gobierno de la Ciudad, se incluyen: la construcción de dos canales aliviadores para el sistema de desagüe del arroyo Maldonado, responsable de las frecuentes inundaciones ocurridas en el área de estudio;<sup>21</sup>

el Proyecto de Regeneración Urbana basado, a la manera de las “20 Ideas para Buenos Aires”, en pequeñas operaciones de espacio público, consistentes en este caso en el ensanchamiento, renovación y reordenamiento del mobiliario urbano en doce esquinas seleccionadas del barrio (realizadas durante 2009), muchas veces coincidentes con las terrazas de bares y restaurantes que se han visto favorecidos por estas operaciones.

la implementación del Metrobus, un sistema de transporte colectivo con carril selectivo que funciona desde mayo de 2011 sobre la Av. Juan B. Justo y

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

## PALERMO BUENOS AIRES

la apertura, en el mismo año, de un nuevo paso bajo las vías del ferrocarril San Martín (incluido en el Programa de Conectividad Transversal del Plan de Movilidad Sustentable), que comunica ambos lados de Palermo.

Otro tipo de intervención de escala intermedia, en la línea de los denominados “proyectos urbanos”, es el que se realiza actualmente en los terrenos de las ex Bodegas Giol, donde el gobierno de la Nación desarrolla un “Polo Científico y Tecnológico” que concentrará las oficinas del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva, el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) y la Agencia de Promoción Científica y Tecnológica, además de un Museo Participativo de Ciencias.<sup>22</sup>

Por último, frente a los indicios de crisis de la industria audiovisual y la decisión de algunas productoras de trasladarse al norte del Conurbano Bonaerense a efectos de abaratar costos fijos, se aprobó en septiembre de 2011 el proyecto de creación de un Polo Audiovisual que comprende cinco barrios porteños (entre ellos Palermo), con la intención de retener y potenciar esa industria a través de beneficios impositivos.<sup>23</sup> Sin embargo, a diferencia de incentivos similares aplicados en otros barrios del sur de la ciudad para la instalación de actividades productivas altas en tecnología, en este caso se trata de empresas (productoras de televisión y films pero también de la producción de objetos de diseño y moda) impulsadas sobre todo por los cambios económicos sufridos a principios de 2002, cuyas lógicas de localización responderían más a necesidades intrínsecas de las actividades, que obtienen ventajas de su proximidad y configuración territorial, que a una política pública explícita orientadora o promotora de ellas (MIGNAQUI, SZAJNBERG, CICOLELLA, 2005).

### REFLEXIONES FINALES Y NUEVAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN Y DEBATE

A partir de la reactivación económica poscrisis 2001, y después de décadas de muy poca construcción y transformación urbana en la ciudad, algunas áreas de Buenos Aires fueron atravesadas por intensos procesos

*22- En 2005 el Organismo Nacional de Administración de Bienes del Estado (ONABE) formuló el Plan Maestro Estación Palermo, que tenía como principal objetivo la urbanización de esta área, y en el mismo año firmó un convenio con el Ministerio de Educación que le permitía hacer uso de las 16 hectáreas del predio de la ex bodegas Giol como sede de los principales organismos dedicados al desarrollo de la ciencia y la tecnología.*

*23- Las empresas existentes del sector audiovisual o que se radiquen dentro del distrito estarán libres de impuestos locales, con exención del pago de Ingresos Brutos, ABL, derechos de delineación y construcciones e impuestos de sellos, por 15 años para empresas de capital nacional y diez años para empresas extranjeras.*



**LORENA VECSLIAR  
DANIEL KOZAK**

de renovación y sustitución de la edificación, como no ocurría desde la década del 60. El caso de Palermo aquí examinado es emblemático en este sentido. Frente a estas transformaciones, un sector importante de la sociedad reaccionó negativamente. El principal argumento esgrimido fue el de la saturación de las redes de infraestructura actuales, que no podrían soportar un aumento de densidad de población.

Más allá de esta discusión genuina, que llamativamente ha sido abordada muy ocasionalmente, la preocupación por el “colapso de las redes” enmascara una resistencia al cambio muy propia de nuestro tiempo. Desde una posición absolutamente conservadora —pero no asumida como tal— se rechaza cualquier intento de transformación de la ciudad suponiendo que todo edificio antiguo es superior. En cierto sentido, esta renuencia a lo nuevo es justificada: se ha destruido mucho patrimonio urbano.

Sin embargo, una cantidad considerable de los edificios antiguos de Buenos Aires precisan ser renovados o sustituidos por edificios que resuelvan los problemas contemporáneos: programas de usos adaptados a las formas de vida actuales, requerimientos de eficiencia energética y demás. En este sentido, la literatura especializada contemporánea es bastante consistente al resaltar las ventajas que ofrecen la compacidad y densidad en términos de consumo energético, diversidad social y vitalidad urbana en general. La Ciudad de Buenos Aires prácticamente no ha aumentado su población desde mediados del siglo pasado. Todo el aumento demográfico de las últimas seis décadas ha sido absorbido por el área metropolitana de manera dispersa y con un muy bajo grado de planificación.

En este contexto resulta fundamental que se discuta, más allá de las alturas permitidas y los valores de los parámetros tradicionales de FOT y FOS, la transformación de la forma urbana de la ciudad. Por un lado, para aumentar su capacidad de recibir nuevos habitantes, matizando, por ejemplo, el concepto de densidad genérica o total, según esta se refiera a la ocupación (huella) de la edificación, al predominio de determinadas tipologías edilicias, densidades de usos o usuarios, etc. Por otro, para afrontar los problemas de pérdida de vitalidad de la calle, atendiendo cuestiones como la reglamentación de los “basamentos” y la continuidad de fachada, el perfil o sección variara deseada, la cantidad de puntos de acceso o permeabilidad de los frentes, la relación con las alturas y volumetrías existentes y el *mix* y compatibilidad de usos.

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE

**Palermo Viejo**  
**BUENOS AIRES**

En relación con esto último, queda por observar en los próximos años si el proceso de transformación funcional en estos sectores de Palermo continúa en la misma dirección y se profundizan algunas de las tendencias examinadas. En tal caso se debería analizar si como describía JANE JACOBS (1961: 250) la acentuación de un uso comercial predominante, como los locales y espacios relacionados con la industria del diseño, puede dar lugar a procesos de “autodestrucción de la diversidad”, expulsando actividades de servicios y comercio cotidiano que no pueden competir con el nuevo valor de suelo. Entonces quizás sí se puedan trazar paralelos con los procesos de transformación urbana conceptualizados como ejemplos de gentrificación. Por ahora la heterogeneidad funcional y social parece subsistir a los acelerados procesos de terciarización y valorización diferencial del suelo, reflejada en el complejo entramado tipológico, en la contigüidad entre micro y macrotransformaciones y en la superposición (convertida a veces en fricción) entre los recorridos habituales del residente del barrio, las rutas de compras, culturales o gastronómicas del visitante local, y los circuitos promocionados para el turista extranjero.

En síntesis, parece necesario examinar los distintos procesos de transformación urbana que están sucediendo en nuestras ciudades, distinguiendo las características e implicancias de cada caso, para poder generar los instrumentos apropiados para orientar estos cambios. Desde esta perspectiva, las regulaciones que marca el código de planeamiento vigente y las políticas o actuaciones públicas llevadas a cabo recientemente en Palermo Viejo sugieren la necesidad de normas más “contextuales” y adaptables a las transformaciones y especificidades locales, capaces de congeniar preexistencias con grandes desarrollos y microtransformaciones, evitando episodios indeseados de erosión de la grilla, pérdida de urbanidad o fragmentación urbana.

LORENA VECSLIAR

DANIEL KOZAK

#### BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ DE CELIS, Fernando** (2003) *Transformaciones económico-territoriales en las áreas de Palermo Viejo y Palermo Hollywood*. Cuadernos de Trabajo 5, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM).
- BAER, Luis** (2011) *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil*. Tesis de Doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
- BRATICEVIC, Sergio** (2007). “Estructura económico territorial del barrio de Palermo y dinámica del complejo de diseño”. En: *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* N.º 19, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM), pp.314-329.
- CARBAJAL, Rodrigo** (2003). “Transformaciones socioeconómicas y urbanas en Palermo”. En *Revista Argentina de Sociología*. Año 1 (1), pp. 94-109.
- CORTI, Marcelo** (2007). “Normativa urbanística: la articulación entre planeamiento, participación y gestión: Sobre los conflictos alrededor del Código de Planeamiento urbano de Buenos Aires”, en *Café de las Ciudades*. Revista electrónica 6 (62). Disponible en sitio web: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_62.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_62.htm)
- DEL PINO, Diego** (1971) *Historia y Leyenda del Arroyo Maldonado*. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- DIEZ, Fernando** (1996) *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Editorial de Belgrano, Buenos Aires.
- GONZÁLEZ, Silvia Graciela** (2009). “Inundaciones, transformaciones territoriales recientes y planificación en el barrio de Palermo (Ciudad de Buenos Aires, Argentina)”. *Actas del 12.º Encuentro de Geógrafos de América Latina (EGAL)*.
- GORELIK, Adrián** (1998) *La Grilla y el Parque: Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936*. Universidad Nacional de Quilmes, Buenos Aires.
- GORELIK, Adrián** (2006). “Modelo para armar. Buenos Aires, de la crisis al boom”. En: *Punto de Vista* N.º 84.
- GORELIK, Adrián** (2008). “El romance del espacio público”. En: *Alteridades*, 18 (36), pp. 33-45.
- GUTMAN, Margarita y HARDOY, Jorge Enrique** (2007) *Buenos Aires 1536-2006: Historia Urbana del Área Metropolitana*. Ediciones Infinito, Buenos Aires.
- GRAHAM, Stephen y MARVIN, Simon** (2001) *Splintering urbanism: networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. Routledge, London.
- INDEC**. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010. Disponible en sitio web: [http://www.indec.mecon.ar/censo2001s2\\_2/ampliada\\_index.asp?mode=07](http://www.indec.mecon.ar/censo2001s2_2/ampliada_index.asp?mode=07)  
<http://www.censo2010.indec.gov.ar/resultadosdefinitivos.asp>

# TRANSFORMACIONES URBANAS

EN LA MANZANA TRADICIONAL  
DESARROLLOS FRAGMENTARIOS Y MICROTRANSFORMACIONES EN EL TEJIDO DEL BARRIO DE  
**Buenos Aires**  
**Buenos Aires**

- JACOBS, Jane** (1961) *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage Books
- HERZER, Hilda** (2008). “Acerca de la gentrificación”. En: Herzer, H. (org.) *Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la Ciudad de Buenos Aires*. Espacio Editorial, Buenos Aires, pp.19-44.
- KOZAK, Daniel** (2008) *Urban fragmentation in Buenos Aires: The case of Abasto*. Tesis doctoral. Postgraduate Research School. School of the Built Environment. Oxford Brookes University.
- LIERNUR, Jorge Franciso y ALIATA, Fernando** (2004) *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*. Clarín Arquitectura/ AGEA, Buenos Aires.
- LUPANO, María Marta et ál.** (2004) Una forma de habitar en la ciudad, las Torres Countries. Nuevos miniterritorios de sociabilidad. *Perspectivas regionales*. Vol. 5, pp. 1-20.
- MIGNAQUI, Iliana; SZAJNBERG, Daniela; CICCOLELLA, Pablo** (2005). “Clusters creativos en la ciudad de Buenos Aires: estudios de cine y televisión, moda y diseño en Palermo Hollywood y Palermo Soho”, *41st ISOCaRP Congress 2005*.
- POPE, Albert** (1996) *Ladders*. Princeton Architectural Press, New York.
- SCHERE, Rolando H.** (2011). “El revés de la trama”. En: Borthagaray, Juan Manuel (Comp.), *Habitar Buenos Aires; Las manzanas, los lotes y las casas*. SCA/CPAU, Buenos Aires.
- SZAJNBERG, Daniela y CORDARA, Christian** (2005). “La transformación de Palermo Nuevo, Pacífico y el eje de Juan B. Justo-Intendente Bullrich”, en *Café de las Ciudades*. Revista electrónica, 4 (35). Disponible en sitio web:<http://www.cafedelasciudades.com>
- TERCCO, Mario** (2009). “Una mirada arrabalera a Buenos Aires. Terquedad morfológica”. En: *Café de las Ciudades*. Revista electrónica, 8 (75). Disponible en sitio web: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/terquedades\\_75.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/terquedades_75.htm)
- TORRES, Horacio A.** (2001). “Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990”. *EURE* vol. 27, N.º 80, Santiago, pp. 33-56.
- WELCH GUERRA, Max y VALENTINI, Paula** (2005) Torres jardín en Buenos Aires: Proyecciones de una tipología habitacional. En: Welch Guerra, M., ed. *Buenos Aires a la deriva*. Biblos, Buenos Aires, pp. 74-95.

