



**PALABRAS CLAVE**  
Viviendas colectivas,  
Diseño flexible,  
Propiedad horizontal

**KEYWORDS**  
Collective housing,  
Flexible design,  
Horizontal property  
ownership

## VIVIENDA COLECTIVA Y PROPIEDAD VARIABLE. SOPORTES TIPOLÓGICOS Y JURÍDICOS PARA LA CREACIÓN DE SUB UNIDADES FUNCIONALES

*COLLECTIVE HOUSING AND VARIABLE OWNERSHIP  
TYPOLOGICAL AND LEGAL FRAMEWORKS FOR THE  
CREATION OF SUB FUNCTIONAL UNITS*

➤ **PABLO ALEJANDRO JOSÉ RUIZ Y ROMINA LIS GARMENDIA**  
Universidad Nacional de La Plata  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

**RECIBIDO**  
11 DE FEBRERO DE 2023

**ACEPTADO**  
21 DE SETIEMBRE DE 2023



EL CONTENIDO DE ESTE ARTÍCULO  
ESTÁ BAJO LICENCIA DE ACCESO  
ABIERTO CC BY-NC-ND 2.5 AR

➤ **CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO (NORMAS APA):**  
Ruiz, P. A. J. y Garmendia, R. L. (2023, mayo-octubre). Vivienda colectiva y propiedad variable. Soportes tipológicos y jurídicos para la creación de sub unidades funcionales. [Archivo PDF]. *AREA*, 29(2), pp. 1-17. Recuperado de [https://www.area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA2902/2902\\_ruiz\\_garmendia.pdf](https://www.area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA2902/2902_ruiz_garmendia.pdf)

## RESUMEN

Los mecanismos de ampliación y reconfiguración en las unidades de vivienda colectiva tienen dificultades resolutorias inherentes a su propia condición: la imposibilidad de crecimiento volumétrico por ser unidades colindantes y las restricciones propias de las normativas respecto a la copropiedad, ambas se plantean como los principales aspectos a resolver. Si también existen otras restricciones de orden técnico constructivo que resultan de interés a la investigación, se desarrollan en esta instancia los aspectos tipológicos organizativos de la planta y las propuestas con relación a su previsión jurídico-normativa. Desde un doble abordaje teórico-propositivo se establece una delimitación de las posibles formas de crecimiento, decrecimiento y reconfiguración de las unidades funcionales, dentro de un panorama general de posibilidades junto a la identificación de los aspectos relevantes en la normativa vigente; a su vez, se dispone una sistematización de experiencias de proyecto propias en instancias anteriores de la investigación junto a la selección de casos de estudio que se presentan compatibles con las estrategias de proyecto propuestas. Este enfoque tipológico y normativo al problema, se propone como un aporte a la necesidad de proyectar formas de vivienda colectiva que, sin renunciar a los criterios de racionalidad, a la economía de medios y a la sostenibilidad, sean lo suficientemente versátiles en su configuración inicial y en sus posibles cambios en el tiempo, para responder a las necesidades cada vez crecientes y diversas de una sociedad que cambia en períodos de tiempo progresivamente menores.

### > ACERCA DEL AUTOR Y LA AUTORA

PABLO ALEJANDRO JOSÉ RUIZ. Magíster en Investigación Proyectual (MIP) por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU) de la Universidad de Buenos Aires (UBA). Arquitecto por la Facultad de Arquitectura (FAU) y Universidad de la Universidad de La Plata (UNLP), docente de grado en el Taller Vertical de Arquitectura 2 (TVA2) e investigador categoría IV en Laboratorio de Investigación en Teoría y Práctica (LITPA-FAU-UNLP). Becario de Investigación FAU entre los años 2009-2013. Participante como ponente y expositor en Congresos y Jornadas de Investigación. Participante de Concursos Nacionales e Internacionales de Ideas y Anteproyectos. Actividad profesional liberal en Estudio de Arquitectura. Colaboración en proyectos de extensión y seminarios de posgrado dentro del LITPA. Tutoría en Proyectos finales de carrera del Taller Vertical de Arquitectura TVA2.  
✉ <pruiz@fau.unlp.edu.ar>

## ABSTRACT

The mechanisms of expansion and reconfiguration within collective housing units face inherent problematics due to their unique nature: the impossibility of volumetric growth due to adjacent units and the constraints imposed by property ownership regulations emerge as the primary challenges to address. While there are also technical construction-related constraints of interest to this research, this stage focuses on the typological and organizational aspects of the floor plan and proposals concerning its legal and regulatory foresight. Through a dual theoretical and propositional approach, this study delineates potential forms of growth, reduction, and reconfiguration of functional units within a broader spectrum of possibilities, while identifying the pertinent aspects within current regulations. Simultaneously, it provides a systematic analysis of previous project experiences from the research, along with a selection of case studies that align with the proposed project strategies. This typological and regulatory approach to the problem serves as a contribution to the need for designing collective housing forms that, without compromising criteria of rationality, resource efficiency, and sustainability, are versatile enough in their initial configuration and potential future changes to meet the ever-increasing and diverse needs of a society that undergoes significant changes in progressively shorter time periods.

ROMINA LIS GARMENDIA. Maestrando en Derechos Humanos en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (FCJS) de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP). Abogada y Escribana por la FCJS-UNLP. Docente de grado de la materia Derecho Procesal Civil y Comercial (FCJS-UNLP), docente de posgrado en la Especialización en Seguridad Ciudadana (FCJS-UNLP), docente de la maestría en Administración de Justicia de la Universidad Católica Argentina (UCA), docente de la Universidad Nacional de la Defensa (UNDEF), colaboradora en investigación en UNLP. Participante como ponente y expositora en Congresos y Jornadas de Investigación. Autora de diversos artículos académicos, integrante de diversos institutos y redes de investigación nacional e internacional.  
✉ <lgarmendia@jursoc.unlp.edu.ar>

## Introducción<sup>1</sup>

Las condiciones para la producción de una vivienda acorde a los requerimientos de la sociedad en la que se inserta constituyen una preocupación constante al menos desde los inicios del siglo XX (Acosta, 2013). Aspectos como la eficiencia y la flexibilidad, tanto técnico-económica como organizativa y espacial, llegaron a establecerse como uno de los estándares de la vivienda moderna<sup>2</sup>. Propuestas como la *Maison Domino* de Le Corbusier o estudios como la teoría de soportes de John Habraken (2000), entre muchos otros, han abordado desde los aspectos organizativos y tecnológicos (Frampton, 1999) hasta las consideraciones formales frente a la indeterminación como una particularidad de la Arquitectura a considerar.

En sintonía con el estudio de la flexibilidad, resulta de especial interés la adaptabilidad del espacio construido residencial a los ciclos de vida de las unidades de convivencia que las habitan (Sarquis, 2006). Esto implica no sólo la capacidad de reconfiguración interior, sino las posibilidades de crecimiento y decrecimiento, motivadas por los cambios en la cantidad de sus integrantes, así como por las propias necesidades que mutan en el tiempo.

Estos aspectos serán abordados en casos de vivienda colectiva de tipologías diversas, para indagar sus límites y posibilidades. En simultáneo al avance de las investigaciones y los desarrollos sobre el tema de la vivienda, los procesos de crecimiento y complejización de las ciudades introducen el problema de la densidad y, por lo tanto, la necesidad de tomar la residencia colectiva como objeto de estudio y como posible solución. Sin embargo, muchas de las dificultades que se presentan al momento de modificar una unidad funcional de vivienda, están por fuera del campo estrictamente disciplinar y requieren abordajes complementarios. Aquí es donde surge otro de los temas que interesan a la investigación, relativo a lo normativo dominial.

Las dificultades que plantea el régimen de copropiedad, especialmente frente a la posibilidad de crecimientos o intercambios entre unidades funcionales, radican en la gestión de los acuerdos entre copropietarios, los límites a las intervenciones en fachadas y espacios comunes (Muxí Martínez, Puigjaner Barberà y López Ibáñez, 2004), reglamentaciones sobre la convivencia, y todo lo relativo a lo que pueda establecer la normativa en cada caso (Kiper, 2013).

Es en este punto donde parece pertinente establecer una mirada al problema que contemple en forma simultánea las estrategias de proyecto relativas a la configuración tipológica de la vivienda, con propuestas que le aporten a la normativa mayores posibilidades de intervención material en la edificación y mejores formas de interacción entre las personas, sean estos propietarios o usuarios de las distintas unidades.

## Materiales y métodos

La Investigación Proyectual implica una aproximación a los problemas desde la cual se toma al proyecto de Arquitectura como instrumento para la generación de conocimiento. Se entiende no tanto como una investigación *dentro del proyecto*, propia de la práctica profesional, sino como una investigación *en proyecto*, diferente a su vez de un abordaje puramente teórico (Kogan y Castillo, 2022). En la misma línea lo expresa la definición de Rodríguez:

En el campo profesional, la investigación para un diseño surge como necesidad recurrente en el transcurso del propio proceso proyectual, sin compromiso de responder a validaciones, teorías o explicitaciones mayores. En cambio, el campo de la investigación en diseño tiene por objetivo analizar y construir conocimiento disciplinar, experto.

No pretende la concreción del hecho proyectado, sino dar cuenta del análisis teórico-metodológico que permite definir un conocimiento generalizable y comunicable (Rodríguez, noviembre de 2022-abril de 2023).

A partir de esta premisa se establece una forma de investigación que elabora en simultáneo la conceptualización de los temas y su verificación empírica en los casos de estudio propuestos. Dentro del marco general de la investigación, en instancias previas se elaboraron proyectos de vivienda colectiva con base en criterios tipológicos que permitan crecimientos, decrecimientos y reconfiguraciones de la vivienda. A los efectos del presente trabajo se toman como casos de estudio una serie de proyectos de arquitectura residencial cuyas organizaciones resultan de interés, y las elaboraciones propias realizadas en instancias anteriores de la investigación.

1. El presente artículo se vincula con el Proyecto de investigación PPID “Formatos Residenciales Frente a la Indeterminación en los Modos de Habitar. Desarrollo tipológico y normativo para la vivienda de propiedad variable”, Secyt, UNLP.
2. Estos estándares refieren a los avances en el desarrollo técnico y tipológico de la vivienda dentro del campo disciplinar de la Arquitectura (Eleb y Debarre, 2000). En el ámbito legal, y siendo este un artículo que aborda cuestiones normativas, vale referenciar los estándares propuestos por la Observación general N° 5 de las Naciones Unidas.

Si bien se trata de casos con contextos disímiles, interesa el aspecto tipológico organizativo de la planta, analizando aquellos sobre los cuales se puedan definir la agrupación de puntos fijos inamovibles (preferentemente zonas de servicios), sectores habitables fijos (de circulaciones y de habitabilidad mínima) y sectores reconfigurables. Estos últimos son los que aportan las posibilidades de interés para la investigación.

La variedad tipológica en la selección respecto a la forma general del edificio (esquemas en tiras, torres, organizaciones en trama u otras), intentan demostrar la versatilidad de aplicación de los criterios organizativos y jurídicos<sup>3</sup> que se proponen.

La diversidad contextual y temporal de los casos de estudio propios remite a las condiciones originales de su elaboración, en instancias anteriores de la investigación. Son trabajos emergentes de actividades académicas o de propuestas para concursos de ideas y anteproyectos que debían responder a condiciones establecidas por fuera de los propios objetivos de la investigación. Esta condición se toma como una premisa de trabajo, como una forma de emular los fines externos a un proyecto de arquitectura, específicamente los requerimientos sociales y programáticos que dan origen a un edificio, que deben conciliarse con los fines internos, es decir las intenciones inherentes al proyecto.

Dentro de esta diversidad de propuestas, el aspecto en común que establece un posible parámetro de comparación es el tipológico organizativo, sobre el que se proponen los criterios normativos.

Sobre los casos seleccionados se identificarán aspectos relativos a su configuración y a su potencial crecimiento/decrecimiento y reconfiguración. La siguiente instancia consiste en una reelaboración sintética de todos los casos, intentando clasificarlos según las estrategias proyectuales adoptadas. Tomándose como base el marco legal del régimen de copropiedad vigente, se plantean reelaboraciones parciales y propuestas de nuevos artículos, relativos a las dificultades que surgen del estudio de los proyectos antes mencionados.

Por último, se identifican ejemplos de intervenciones sobre interiores de viviendas cuyas estrategias resultan afines o de interés, con relación a las propias elaboraciones proyectuales y en cuanto a las posibilidades de reconfiguración del espacio y la organización de las actividades. Estas intervenciones corresponden a

investigación bibliográfica sobre propuestas realizadas por otros autores.

Si bien los aspectos normativos técnico-constructivos forman parte de la investigación, en esta instancia se presentarán solamente los relativos al dominio y específicamente a la copropiedad.

Respecto a la delimitación tipológica de los casos de estudio, la unidad de vivienda se entiende como un dispositivo que no se configura en forma aislada, sino que tiene un nivel de asociación directa con sus colindantes, tanto en horizontal como en vertical. Esto implica un estudio de sus componentes tanto en planta como en corte y volumetría, y una mirada desde lo tipológico, entendiendo al análisis del tipo como una herramienta válida para estudiar sus configuraciones y para que los resultados sean replicables. Este nivel de asociación no corresponde a la totalidad de un edificio de vivienda colectiva, sino a una instancia intermedia entre esta y la unidad funcional aislada, siendo un número posible entre dos y cuatro, hasta un máximo de ocho unidades. El presente momento de la investigación se centrará principalmente en el estudio de la planta.

## Resultados

Las formas de crecimiento, decrecimiento e interrelación entre las unidades de vivienda que interesan a la investigación no están contemplados actualmente dentro de los marcos normativos vigentes, representando un obstáculo a la necesaria correlación entre la materialidad física de las unidades funcionales y su correlato jurídico (marco legal y registración); es por ello que el presente artículo enuncia genéricamente el aspecto inmaterial o legal con miras a un futuro cambio en la legislación imperante en la materia que permita la producción de vivienda dentro de las lógicas del medio productivo imperante<sup>4</sup>. En 1949 con la ley de Propiedad Horizontal (PH) en Argentina, se produjo un gran avance en materia de vivienda colectiva, al permitir la posesión individual de las distintas unidades funcionales que componen un edificio dentro de un lote, permitiendo así desvincular la propiedad del inmueble de la propiedad del terreno, al introducir la copropiedad de este y de los espacios comunes. Esto estaba hasta ese momento prohibido por el artículo 2617 del Código Civil (1869) argentino

3. En esta instancia de la investigación se abordan cuestiones referidas a la propiedad.
4. Referido a la producción profesional en sus diversos aspectos (ejercicio liberal, dentro de esferas estatales, concursos, entre otros).

(Liernur y Aliata, 2004). A partir de la reforma del Código Civil (Ley N° 26994) en 2014, se deroga la Ley N° 13512 de PH y queda incorporada, con algunas modificaciones, dentro de su articulado, específicamente entre los artículos 2037 y 2069.

Si bien la primera ley de PH produjo un gran avance al permitir la propiedad individual en la vivienda colectiva, al eliminar la dicotomía entre vivienda individual y propiedad privada, versus vivienda colectiva y alquiler y propiciar el paulatino reemplazo de la Casa de Renta por el Edificio de Propiedad Horizontal (Liernur y Aliata, 2004), es cierto también que ofrece limitaciones a la dinámica propia de la vida dentro de estos edificios. Para el caso que nos interesa, no permite la reconfiguración del esquema de subdivisión de Unidades Funcionales, y exige un consenso por parte de todos los copropietarios para cualquier modificación dentro del mismo, lo cual en la práctica lo torna casi inviable.

El Código Civil vigente en nuestro país regula la propiedad horizontal como un derecho real autónomo<sup>5</sup>, cuyo titular tiene las más amplias facultades de disposición jurídica y materiales sobre su unidad funcional. Frente a ello, la exigencia de contar con la aprobación de los restantes copropietarios para subdividir aparece como desproporcionada en tanto la obra no implique la modificación de fachadas, ni debilite la seguridad estructural del edificio, ni convierta en antieconómico su uso o aprovechamiento.

El funcionamiento del sistema de PH se basa en un equilibrio entre los derechos de los propietarios de las unidades funcionales y las restricciones que pesan sobre ellos<sup>6</sup>. Estos límites tienen en miras la no afectación de las cosas o espacios comunes a los fines de garantizar un adecuado uso y goce por parte de todos los condóminos. Este es el norte que tuvo en miras la legislatura al incorporar restricciones en el régimen de PH, siendo la propuesta planteada en el presente artículo plenamente compatible con el espíritu de la legislación, teniendo en cuenta que las necesidades y formas de habitar de la época en que fueron sancionadas tales normativas no se condicen con el avance de la sociedad actual, el incremento de la población, la especulación inmobiliaria, entre otros aspectos.

A los efectos de proponer un avance respecto a estas limitaciones, se establece a continuación un punteo a modo de posibles artículos complementarios a la

normativa vigente, orientados a regular los vínculos entre algunos espacios de unidades funcionales colindantes.

El primer planteo radica en establecer que la unidad básica de propiedad individual no es la Unidad Funcional (UF), sino la Sub-Unidad Funcional (S-UF). Esta última forma necesariamente parte, en forma individual o asociada, de una UF que la contenga. Una UF, sin embargo, no debe necesariamente contener una S-UF, y en caso de contenerlas, no está obligada a imputar la totalidad de su superficie a las mismas. Esto permite que una parte de la UF sea de propiedad estable y sólo la correspondiente a la S-UF de carácter intercambiable.

Dado que los aspectos técnicos legales son complementarios a los alcances de esta investigación, se proponen posibles artículos de manera conceptual, expresando la idea sobre la cual debieran estructurarse.

La propuesta presentada contempla la posibilidad de incluir en el artículo 2039 *in fine* un agregado que rezaría de tal forma:

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla y a una o más sub parcelas destinadas a su reconfiguración.

El artículo en examen determina en forma precisa y concreta cuál es el alcance de la unidad funcional y como está integrada la misma, al cual sólo incorporaríamos “y a una o más sub parcelas destinadas a su reconfiguración” para permitir que las sub unidades sean tenidas en cuenta como parte integrante pero con autonomía funcional. La modificación material del bien debería tener su correlato en la modificación jurídica<sup>7</sup> del mismo para dar publicidad a terceros y también para evitar posible responsabilidad profesional, siendo para ello necesaria su registración creándose una nueva matrícula para la sub parcela. La registración se hará por el procedimiento indicado en el artículo 13 de la Ley N° 17801 (1968):

Si el inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada. Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única

5. Incorporado expresamente en el artículo 1887 inciso c) del actual Código Civil y Comercial de la Nación.
6. Artículo 2047 del Código Civil y Comercial de la Nación “Está prohibido a los propietarios y ocupantes: a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal; b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia; c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble; d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales...” y el artículo 2051 “si la mejora u obra nueva es [...] contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble” (Herrera, Caramelo y Picasso, 2022; Zannoni, 2015).
7. El Registro de la Propiedad Inmueble modifica la determinación de un inmueble matriculado si el plano de mensura de división, anexión o unificación, se acompaña con un documento notarial en el que se exteriorice la voluntad del titular de modificar el estado parcelario del inmueble, en la oportunidad del otorgamiento de un negocio causal que tiene por fin la transmisión o la constitución del derecho real respecto a la nueva parcela, o por sentencia judicial.

matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondiente y la planilla de sub parcelas.

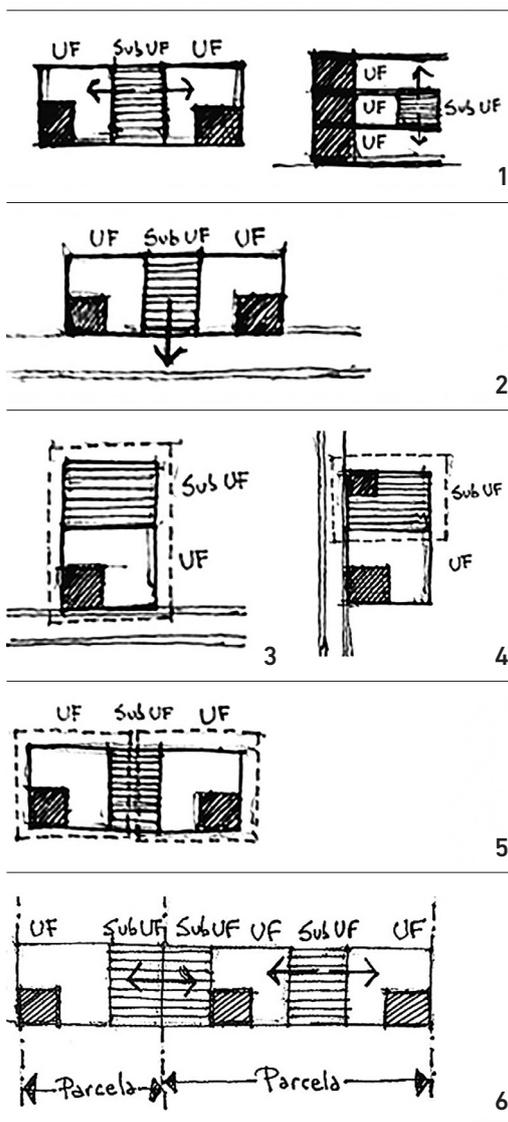
### Determinación de las S-UF

1. La S-UF puede ser comprada, vendida o arrendada al propietario de la unidad colindante, inferior o superior si las características del proyecto, su identificación en el plano de PH y el reglamento de copropiedad lo permiten.
2. La S-UF puede ser comprada, vendida o arrendada al consorcio, cambiando su estado de propiedad exclusiva a propiedad común, o viceversa, si es accesible desde circulaciones comunes, si las características del proyecto, su identificación en el plano de PH y el reglamento de copropiedad lo permiten.
3. Una S-UF que no sea accesible desde circulaciones comunes no puede ser independiente, siempre tiene que estar afectada en carácter de propiedad, como parte de al menos una UF.
4. Una S-UF que sea accesible desde circulaciones comunes puede ser independiente, pudiendo desafectarse en carácter de propiedad, de una UF. Para que esto sea posible la S-UF debe poseer un núcleo sanitario mínimo equipado con un inodoro y una bacha.
5. Una S-UF puede estar afectada, tanto en carácter de propiedad como de arrendamiento, a una o más UF, colindantes, inferiores o superiores, en cualquier proporción siendo siempre la suma de las afectaciones, tanto de propiedad como de arrendamiento, del 100%.
6. Es posible subdividir en S-UF una UF única en su parcela, a los efectos de poder integrarla con una UF de una parcela lindera, siempre que ambas se encuentren sometidas al régimen de propiedad horizontal.
7. Cuando la S-UF funciona exclusivamente como parte de una UF y no es accesible desde circulaciones comunes, sólo puede ser vendida al titular de la propiedad de otra UF colindante, del nivel superior o inferior siempre que sea posible su integración a estas y el reglamento de copropiedad lo permita. Puede ser arrendada al titular de otra UF colindante, inferior o superior, siempre que se pueda integrar a estas y el reglamento de copropiedad lo permita. Puede también ser arrendada al locatario de otra UF colindante, inferior

o superior, siempre que en este último caso se incorpore al contrato de locación de la UF y sus tiempos de arrendamiento sean coincidentes, y sólo en el caso de que la UF y la S-UF se puedan integrar funcionalmente y el reglamento de copropiedad lo permita.

8. Cuando una S-UF, independientemente de que funcione como parte de una UF, puede también independizarse y ser accesible desde circulaciones comunes, se puede vender o arrendar a cualquier persona, incluyendo al consorcio, siempre que se pueda desvincular su funcionamiento de la UF a la que pertenecía, salvo que el reglamento de copropiedad exprese lo contrario. En este último caso, deberá especificarse en el reglamento de copropiedad,

Cuadro 1. Condiciones normativas para la asociación de UF y S-UF



Fuente: elaboración propia.

si una persona que sea propietaria únicamente de una S-UF, tiene derecho a voto en asamblea.

9. Los usos asignados a una S-UF, cuando esta es dependiente de la UF, es decir que no es accesible desde circulaciones comunes, debe coincidir con el uso asignado a la UF a la cual pertenece y a las cuales puede potencialmente pertenecer. Cuando esta puede independizarse de la UF, es decir que es accesible desde circulaciones comunes, debe tener un mismo uso asignado respecto a la UF a la que pertenece, y a las cuales puede potencialmente pertenecer, y se le pueden asignar además otros usos complementarios, siempre que estos se ajusten a los permitidos en el reglamento de copropiedad.

10. El reglamento de copropiedad debe especificar cuáles son las S-UF susceptibles de ser compradas-vendidas-arrendadas. El inciso b) del artículo 2056 de la Ley N° 26994 (2014), Código Civil y Comercial de la Nación, establece que el reglamento de copropiedad debe contener la determinación de las Unidades Funcionales y Complementarias. En este apartado se debería incorporar la determinación de las S-UF.

11. Es necesario establecer un régimen temporal, para los criterios establecidos en la Disposición 2389/93 DPCT, que permita delimitar los polígonos correspondientes a las S-UF susceptibles de ser arrendadas, por el tiempo que dure dicho arrendamiento y que pueda ser adjunto al contrato de este.

Cuadro 2. Criterios para la asociación de UF y S-UF

FORMAS DE VINCULACIÓN ENTRE UNIDADES Y SUB-UNIDADES FUNCIONALES	
DESCRIPCIÓN	CRITERIOS DE ASOCIACIÓN
<p>1</p> <p>Desplazamiento de un núcleo Delimitación entre núcleos Vinculaciones en un solo sentido</p>	
<p>2</p> <p>Desplazamiento de dos núcleos Vinculaciones en un sentido</p>	
<p>3</p> <p>Desplazamiento de dos núcleos Vinculaciones en dos sentidos</p>	
<p>4</p> <p>Desplazamiento de dos núcleos Vinculaciones en tres sentidos</p>	

Fuente: elaboración propia.

### Estrategias de disposición de núcleos y crecimientos

Sin entrar todavía en una definición tipológica que implique una mayor precisión en las partes de la unidad de vivienda, se propone un recorrido previo sobre diversas formas de disposición de núcleos fijos y áreas de potencial intercambio. No es una enumeración taxativa, sino una síntesis sobre desarrollos tipológicos realizados en instancias previas de la investigación, y se propone como criterio de análisis cuyas instancias pueden ser ampliadas en función de que se desarrollen nuevos tipos de vivienda.

Esta categorización implica asociar las posibilidades de vinculación de las S-UF pertenecientes a UF colindantes, con las limitaciones que implican la ubicación de los núcleos fijos, y será utilizada para como criterio de análisis de proyectos con configuraciones tipológicas específicas. Si bien están representadas en planta, cada uno de los criterios habilita la misma vinculación en vertical, con

la S-UF superior o inferior, siempre que la organización de la misma lo permita.

### Definición tipológica

Los cuadros que se desarrollan en las páginas 8 y 9 se plantean como sistematización de experiencias proyectuales realizadas en instancias previas de la investigación, identificando el tipo de organización en planta y la estrategia general, descrita anteriormente, en la que se encuadra.

Se identifican a su vez en cada organización, los sectores fijos estables (rojo), los sectores fijos reconfigurables (amarillo), las áreas habitables fijas (verde) y las áreas habitables reconfigurables (gris).

Los dos primeros casos se resuelven con una organización lineal, espejada hacia ambos frentes y con núcleos y vacíos en el área central. Esta configuración también habilita su implementación hacia un solo frente y adosada a un muro cortafuegos. Corresponden a un mismo criterio de

Cuadro 3a. Criterios de asociación en proyectos de vivienda colectiva

ESTUDIO DE CASOS EMERGENTES DE LA INVESTIGACION		
CRITERIO DE ASOCIACIÓN	CASO DE ESTUDIO	DEFINICIÓN TIPOLOGICA
<p>1</p>		
<p>1</p>		

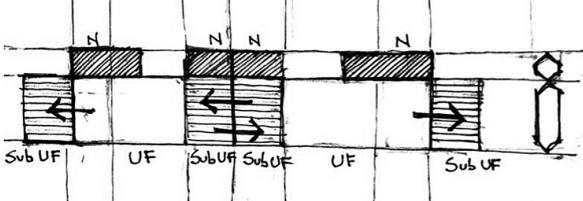
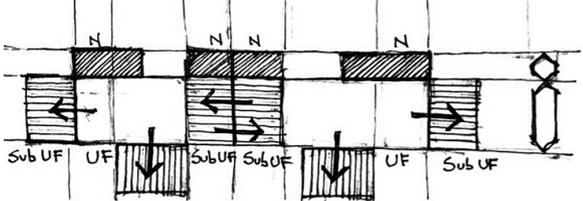
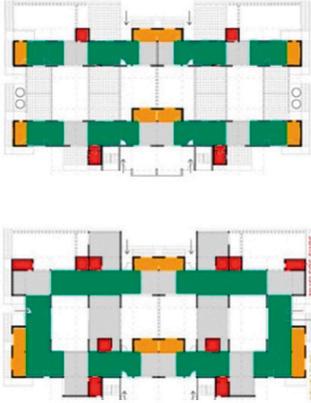
Cuadro 3b. Criterios de asociación en proyectos de vivienda colectiva

CRITERIO DE ASOCIACIÓN	CASO DE ESTUDIO	DEFINICIÓN TIPOLOGICA
<p>2</p>		

Fuente Cuadros 3a y 3b: elaboración propia.

■ ÁREAS FIJAS   
 ■ ÁREAS RECONFIGURABLES   
 ■ NÚCLEOS FIJOS   
 ■ NÚCLEOS RECONFIGURABLES

Cuadro 3c. Criterios de asociación en proyectos de vivienda colectiva

CRITERIO DE ASOCIACIÓN	CASO DE ESTUDIO	DEFINICIÓN TIPOLOGICA
<p>3</p>  <p>4</p> 		
Fuente: elaboración propia.	<p>■ ÁREAS FIJAS    ■ ÁREAS RECONFIGURABLES    ■ NÚCLEOS FIJOS    ■ NÚCLEOS RECONFIGURABLES</p>	

asociación (1), estableciendo sus áreas fijas en dos franjas paralelas que organizan el acceso a las unidades y sus circulaciones internas, y apareando los núcleos reconfigurables (cocinas), permitiendo así la posible asociación de las áreas reconfigurables colindantes. Dentro de estas últimas se organizan los movimientos verticales internos de las unidades.

El tercer caso se organiza a partir de la concentración de los núcleos reconfigurables (cocinas), organizando módulos asociados de cuatro UF en planta, pudiendo llegar a un máximo de ocho con los niveles superior e inferior. Esta opción es sólo posible en los casos en los que los reglamentos permitan cocinas con ventilación forzada.

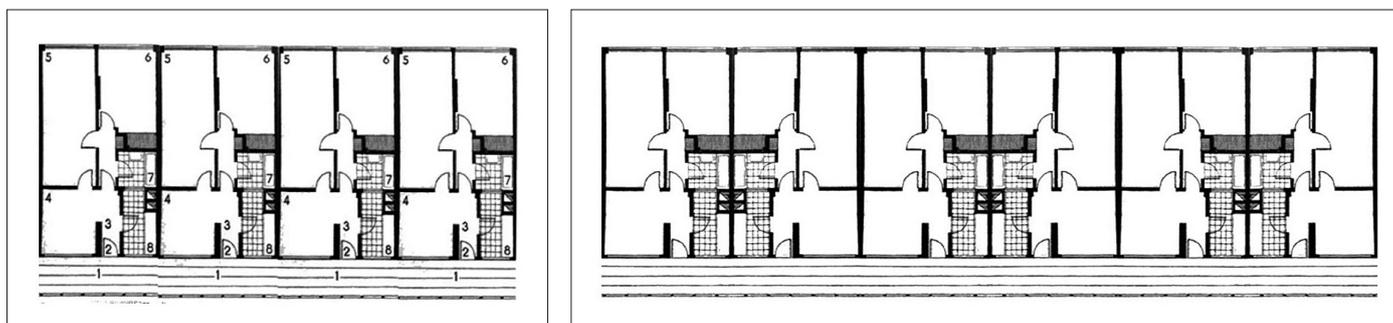
El cuarto caso (criterios de asociación 3 y 4) responde a una organización en trama, con unidades en planta baja y dos niveles superiores, patios internos y terrazas según la ubicación de las mismas. Esta configuración permite generar densidad con poca altura y prescindencia de medios mecánicos de elevación, vinculando preferentemente las unidades colindantes de una misma planta.

Las estrategias de configuración tipológica hasta aquí enunciadas corresponden a proyectos concebidos en función de las mismas. Sin embargo, algunos de estos criterios tienen que ver con las lógicas propias de un buen diseño de planta, en cuanto a la modulación, coordinación estructural, repetición y sistematización de elementos flexibles y versátiles (posibles de verificar en casi cualquier buen proyecto de vivienda). En el Cuadro 4 (en la página 11) se presenta

una serie de ejemplos diversos en cuanto a su origen y época de construcción, así como en sus propuestas formales y volumétricas. No obstante, dichas diferencias, todos presentan similitudes respecto a sus criterios de sistematización y repetición de módulos habitables y concentración de núcleos sanitarios. Estos aspectos, que pueden ser también identificados en el Cuadro 3, permiten suponer que se trata de casos en los que, a lo sumo con alguna mínima intervención, se podrían aplicar los criterios normativos que permitan una mayor versatilidad en la configuración y crecimiento de las UF. Se puede tomar como ejemplo el caso de la planta de El Hogar Obrero de los arquitectos Wladimiro Acosta y Fermín Bereterbide, cuya planta de la unidad de vivienda responde a una lógica de repetición. A los efectos del interés de la investigación, se intervino sobre las mismas espejándolas de a pares, decisión que no influye significativamente en el resultado del conjunto, pero que permite unificar los espacios de principales, o los dormitorios de las viviendas colindantes (Figura 1, en la página siguiente).

### Posibilidades de reconfiguración

Una vez planteadas las condiciones tipológicas y normativas que amplíen las posibilidades de intervención sobre las unidades de vivienda, cabe preguntarse cuáles son los resultados esperables al interior de las mismas. En el marco normativo, es necesario también abordar cuestiones referidas a los códigos de edificación y a los criterios para establecer



**Figura 1**

Izquierda: planta de vivienda original de El Hogar Obrero.

Derecha: planta espejada.

Fuente: elaboración propia.

dimensiones mínimas y condiciones de habitabilidad. Estos aspectos son abordados en otras instancias de la investigación que exceden al presente trabajo. Respecto a las condiciones dimensionales y espaciales, deben conjugarse las medidas mínimas con relación a la ergonométrica y el espacio necesario para las actividades, con la vinculación espacial de los ámbitos reducidos, a los efectos de producir situaciones de calidad ambiental. En la Figura 2 (en la página 12) se observa un desarrollo previo de la presente investigación respecto a las posibilidades de aprovechamiento del espacio en el corte y su definición normativa. En las Figuras 3 y 4 (en la página 13) se observan operaciones similares en intervenciones realizadas en preexistencias, el primer caso con la transformación de un cine en una vivienda, y el segundo en una reforma que optimiza el aprovechamiento del espacio interior.

## Discusión

Como ya se ha dicho anteriormente, las preocupaciones sobre la flexibilidad (Schneider, 2007) y la versatilidad (García-Huidobro, 2008) en la vivienda atraviesan el último siglo de producción arquitectónica y, naturalmente, sus aproximaciones son múltiples y diversas. Siendo un tema ampliamente desarrollado, resulta necesario encuadrar las características de las operaciones que se proponen en el presente trabajo, dentro del panorama general del tema.

Identificamos inicialmente, dos mecanismos que pueden suceder en forma simultánea o independiente, por un lado, el *Crecimiento/Decrecimiento* y, por otro, la *Reconfiguración* de la UF.

Respecto a las posibilidades de reconfiguración, tomamos como referencia las distinciones respecto a la *flexibilidad* y a la *adaptabilidad*, identificadas con técnicas duras y técnicas blandas respectivamente

(Coll López, 2018). Las técnicas duras refieren a las soluciones dependientes de la tecnología, los elementos deslizables, entre otras y las técnicas blandas dependen más del diseño de los elementos fijos y los espacios indeterminados, o de las estructuras inacabadas posibles de ser completadas. Esto también permite diferenciar la *flexibilidad* respecto a cambios inmediatos (por ejemplo, la utilización de un mismo espacio en dos momentos del día con distintas configuraciones), de la *adaptabilidad* en el mediano plazo (cambios en la organización o distribución a partir de un cambio en las necesidades de los habitantes).

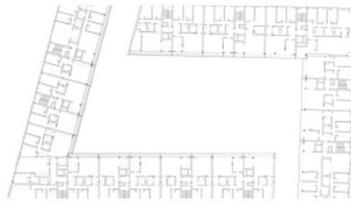
Con relación a los *crecimientos* y *decrecimientos*, resulta de interés la categorización efectuada en la tesis doctoral *La casa crecedera* (Martín López, 2016), cuyos dos principales criterios abarcan la relación del crecimiento de la vivienda con relación al espacio público (podemos agregar también al espacio que no corresponde al propio de la vivienda), y según la afectación de la morfología de la casa. El Cuadro 5 presenta una síntesis de la clasificación establecida en dicho trabajo. El tipo de operación que se desarrolla en el presente trabajo, según la clasificación descrita corresponde al proceso de extensión por unión (sin incremento de volumen), cuya definición se transcribe a continuación:

Un caso excepcional dentro de esta primera clasificación vinculada a la tenencia del suelo es el proceso de extensión por unión. Esta es una ampliación por co-propiedad, es decir, por la combinación de propiedades, donde una de ellas le cede superficie a la otra y de esta manera se producen simultáneamente la ampliación de una de las viviendas y la reducción de la otra. Existe la posibilidad de que la combinación de viviendas se realice de

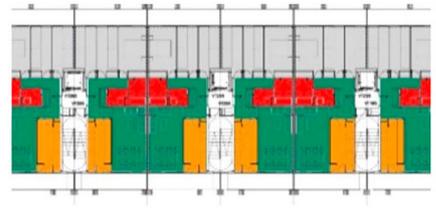
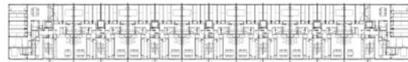
**Cuadro 4. Posibles criterios de asociación en casos de estudio**

**ESTUDIO DE CASOS DE REFERENCIA**

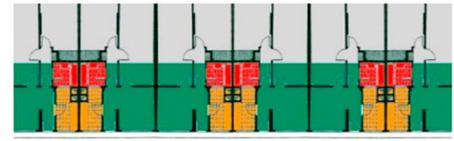
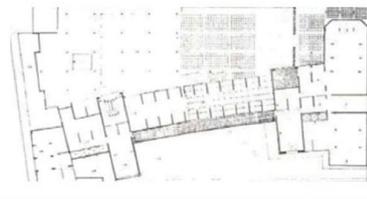
131 VIVIENDAS PROTEGIDAS, MIERES, ASTURIAS - ZIGZAG ARQUITECTURA



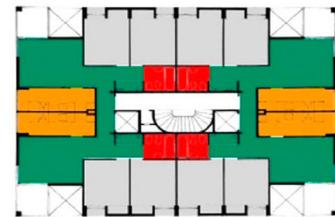
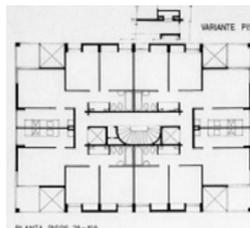
88 VIVIENDAS SOCIALES, CARABANCHEL, MADRID – ALEJANDRO ZAERA POLO



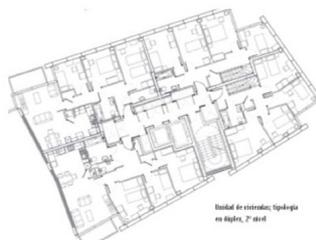
EL HOGAR OBRERO, CABA – WLADIMIRO ACOSTA Y FERMÍN BERETERBIDE



EDIFICIO MONTAÑESES, CABA – HORACIO BALIERO



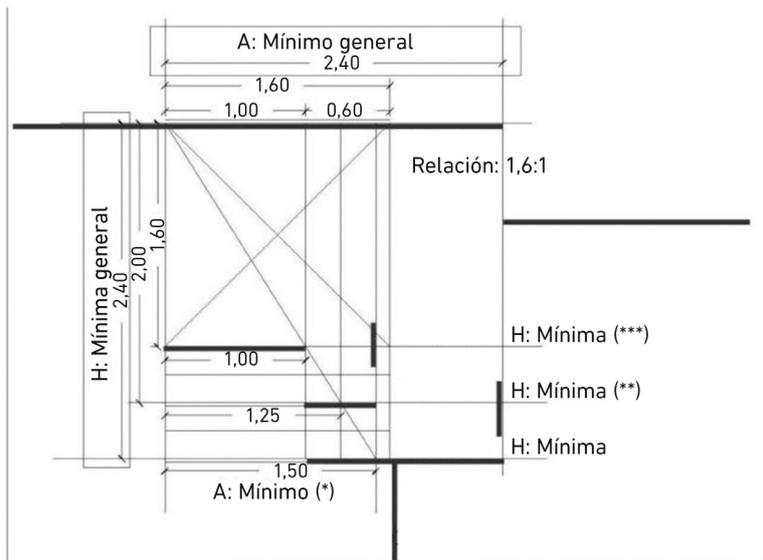
DESARROLLO DE USOS MÚLTIPLES, ST. GILES, LONDRES – RENZO PIANO



Fuente: elaboración propia sobre imágenes de Google Earth.

■ ÁREAS FIJAS ■ ÁREAS RECONFIGURABLES ■ NÚCLEOS FIJOS ■ NÚCLEOS RECONFIGURABLES

Estudio de casos emergentes de la investigación



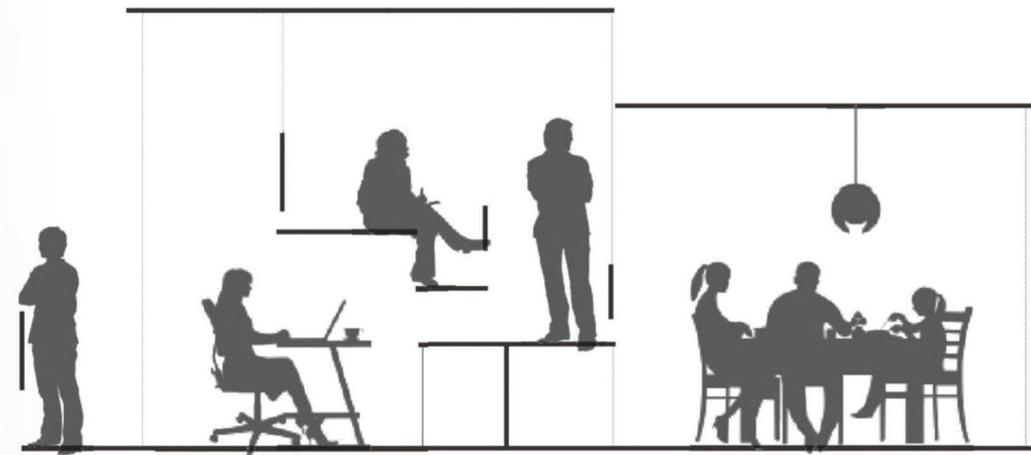
Dimensiones mínimas para locales con al menos un borde libre - corte

(\*) A mínimo garantizando H mínima de 2,40 m

(\*\*) H mínima garantizando ancho mínimo de 1,25 m

(\*\*\*) H mínima garantizando un paso de 0,60 x 2,00 m

Ancho mínimo 1,60 m

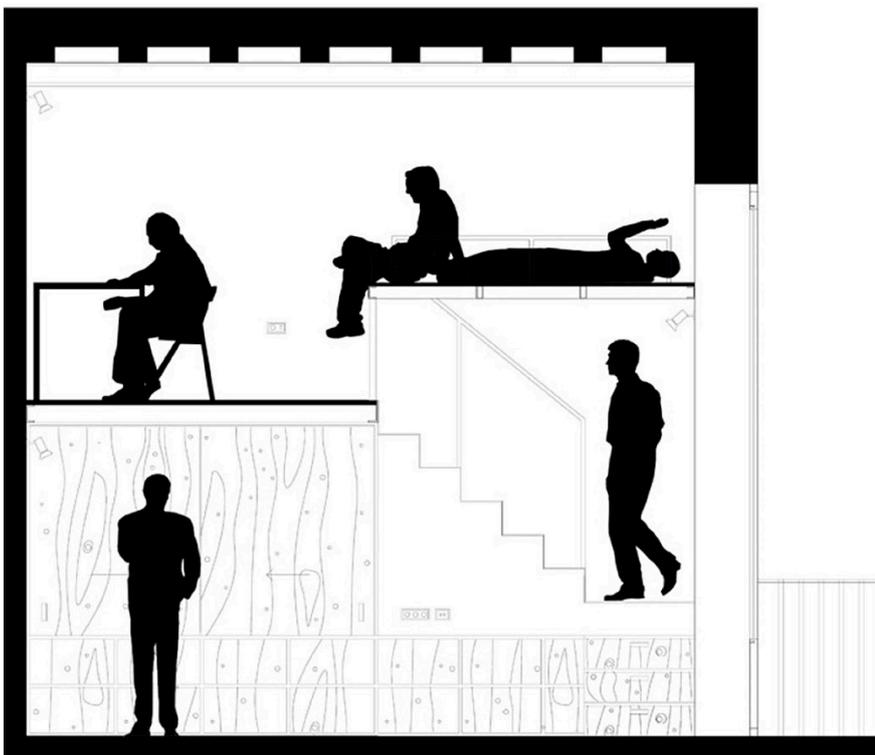
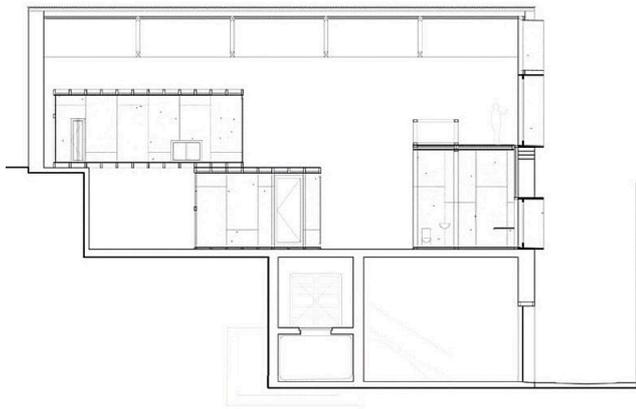


**Figura 2**

Posibilidades de intervención en espacios interiores.

Fuente: elaboración propia.

Estudio de casos de referencia



forma horizontal como sucede en el proyecto Battery Housing de Potteries Thinkbelt de Cedric Price propuesto en 1966 [...] o en el conjunto Uberbauung Brahmshof construido en 1991 en Suiza por Kuhn & Fischer und Partner [...]. Aunque también puede ocurrir que la combinación de propiedades se dé de forma vertical, como sucede en el Crate Housing de Cedric Price [...], donde la vivienda se une con la inmediatamente superior gracias a la introducción de nuevos sistemas de comunicación vertical (Martin López, 2016, p. 46).

Además de un posible encuadre en una clasificación de las formas de crecimiento de la vivienda, interesa precisar el valor agregado que se puede obtener a partir de las operaciones propuestas. Una mirada sobre el tema se plantea en la tesis *Hacia una Vivienda Abierta* (Lorenzo, 2015); en ella se proponen una serie de atributos que debería cumplir una vivienda, una *casa abierta*, para ser considerada como tal. Asumiendo que no es posible cumplir con todos en todo momento, interesa preguntarse cuántas de estas cualidades pueden alcanzarse con las

**Figura 3**  
Arriba: transformación de un cine en una vivienda. Cine Lidia, Riudecols, Tarragona, (2003-2006) por Nuria Salvadó y David Tapias. Fuente: Tapias y Salvadó (2003).

**Figura 4**  
Abajo: reforma de vivienda en El Born (2011) por Arquitectura-G. Fuente: *Archdaily* (2011), fotografía © José Hevia.

propuestas de *crecimientos*, *decrecimientos* y reconfiguración planteadas en este trabajo. La clasificación corresponde a la investigación previamente citada; el subrayado es propio, indicando los atributos que resultan de interés para el presente artículo. (Ver Cuadro 6, en la página 15).

La *versatilidad* puede ser entendida como una acepción más amplia de la *flexibilidad*, asumiendo no solamente cuestiones geométricas, modulares, tecnológicas, entre otras, sino además condiciones normativas, económicas, formales, que en su conjunto faciliten el incremento de las posibilidades de uso de una misma vivienda. La *versatilidad* se logra a partir de las posibilidades de reconfiguración, que permiten los criterios tipológicos de definición de

sectores fijos y reconfigurables y, a su vez, la normativa regulatoria de los espacios mínimos habitables.

La *adaptabilidad* es posible desde lo tipológico, integrando los sectores reconfigurables de viviendas colindantes o de los niveles superior e inferior. La intervención en la normativa de copropiedad es la que a su vez permite que estas operaciones materiales tengan un sustento jurídico. A diferencia de la *versatilidad*, aquí se abordan los cambios en el mediano plazo, que responden a cambios en la conformación o las necesidades de las unidades de convivencia que habitan las casas.

La *perfectibilidad* es un atributo aplicable a un elemento que puede ser adquirido

Cuadro 5. Clasificación de las formas de crecimiento de las viviendas

#### ESTUDIO DE CLASIFICACIONES DE REFERENCIA EXTERNAS

##### 1. La relación entre la ampliación y el espacio público.

- 1.1 **Crecimiento en intrapropiedad**, dentro del límite de la parcela de la vivienda y la limitación en altura y planta las dictan unas leyes urbanísticas que son respetadas.
- 1.2 **Por ampliación de parcela**, las expansiones ocupan parte del espacio público.
- 1.3 **Proceso de extensión por unión**.

##### 2. Criterios morfológicos de clasificación.

- A. **Crecimiento por volumen constante** o **crecimientos aditivos** o **hacia el interior** (sin crecimiento de volumen).
  - A1. Estructura cruda.
  - A2. Adición interna.
    - > Ocupación bajo cubierta.
    - > Creación de nuevos forjados.
  - A3. Unión.
- B. **Crecimientos cristalográficos** o **hacia el exterior** (con incremento de volumen).
  - B1. Delimitación, (completar forjados de cubierta).
  - B2. Adición externa adición de un cuerpo habitable completo.
    - > Adiciones horizontales.
    - > Adiciones verticales.
      - Colonización de cubierta.
      - Extrusión.
    - > Adiciones por voladizo.
  - B3. Ocupación o slack space.
    - > Vacíos horizontales (patios y jardines).
    - > Vacíos verticales (agujeros en fachada).
  - B4. Expansión sistema de incremento reversible.
- C. **Crecimientos combinados**.
  - C1. **Crecimiento orgánico** combinación simultánea de *crecimientos internos* y *crecimientos externos*.
  - C2. **Crecimiento de entrada múltiple** crecimientos estén previstos para sufrir otras ampliaciones externas o internas a partir de ellos mismos.

Fuente: Martín López (2016).

ya sea inacabado, o bien terminado, pero con algunas de sus partes fácilmente modificables. Esta idea permite, ante limitaciones principalmente económicas, adquirir una propiedad cuyo esfuerzo monetario está enfocado en elementos de mayor requerimiento técnico como las estructuras e instalaciones, posibilitando que el usuario, con intervenciones sucesivas en el tiempo, pueda no sólo adaptar el uso a sus necesidades, sino además realizar mejoras permanentes en la medida de sus posibilidades.

La *indeterminación* es el más claro de los atributos, siendo las áreas reconfigurables definidas de antemano como módulos genéricos delimitados por la normativa, que permiten su modificación e intercambio entre propiedades, siendo su determinación última una potestad del habitante.

La *sostenibilidad* de estas propuestas apunta principalmente a una sostenibilidad económica, permitiendo, por un lado, amortiguar la inversión inicial para la adquisición de la vivienda y distribuir en el tiempo las necesarias para su completamiento o modificación posterior. Por otro lado, la posibilidad de tener viviendas más versátiles y adaptables, implica la posibilidad de permanecer por más tiempo en ellas, disminuyendo la presión sobre las necesidades de desplazarse, comprar, vender o alquilar nuevas unidades cuando esto no sea estrictamente necesario.

## Conclusiones

Frente a la amplitud de miradas y desarrollos que el tema presenta es imprescindible precisar los aspectos sobre los que se opera. El interés general de esta instancia de la investigación radica en la vinculación de los desarrollos tipológicos que favorezcan la interacción entre las UF, con una normativa (dominial, de regulación espacial y constructiva), y con aspectos técnicos y económicos que favorezcan su viabilidad.

Desde el punto de vista normativo, se intenta demostrar que es posible generar mecanismos formales que tiendan a evitar que las personas se decidan por iniciar una obra clandestina/ilegal ante la situación económica, la escasez de oportunidades, recursos, opciones crediticias, entre otras, permitiéndoles hacer valer la nueva reconfiguración dándole validez y oponibilidad registral. A tales fines, es requisito indispensable que

el reglamento de Propiedad Horizontal que contempla la subdivisión se redacte por escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble. Dentro de este marco general, el presente trabajo se enfoca en el análisis tipológico de producciones propias y de casos de estudio para indicar formas posibles de replicabilidad.

En lo referente a la investigación proyectual, el enfoque tipológico es el que permite establecer las formas de interacción entre las viviendas. Es una mirada de posibilidades genéricas que se complementa con el estudio de intervenciones concretas en el espacio y la organización interior, en sus dimensiones espaciales, funcionales y constructivas. La interdependencia de ambos aspectos permite encuadrar las voluntades proyectuales individuales en un sistema que les dé soporte. Una primera conclusión emerge en cuanto a la necesaria interdependencia de los aspectos proyectuales y normativos, debiendo establecer propuestas de regulación acordes a soluciones de diseño que puedan ser replicables en la práctica profesional corriente. Siguiendo este razonamiento, las propuestas sobre las ampliaciones a la normativa surgen necesariamente de la mirada crítica sobre las limitaciones de los aspectos tipológicos y técnicos ya enunciados, y no pueden ser pensadas en abstracto, sino con relación a casos específicos y a un contexto en el cual deban estos ser aplicados. Por último, la mirada sobre otros trabajos que aporten un panorama general del tema, constituye una contribución imprescindible para delimitar los alcances de la investigación.

Cuadro 6. Atributos de la casa abierta

ESTUDIO DE CLASIFICACIONES DE REFERENCIA EXTERNAS	
<b>Atributos de habitación</b>	
>	<u>Versatilidad</u>
>	Permeabilidad
>	Elasticidad
<b>Atributos de progreso</b>	
>	<u>Adaptabilidad</u>
>	<u>Perfectibilidad</u>
>	Movilidad
<b>Atributos de concepción</b>	
>	Sociabilidad
>	<u>Indeterminación</u>
>	Disgregación
<b>Atributos de respeto</b>	
>	<u>Sostenibilidad</u>

Fuente: Lorenzo (2015).

Respecto a la discusión establecida con los enfoques aportados por otros autores, resulta de interés diferenciar las clasificaciones de carácter *operativo*, como son las distintas formas de crecimientos, con las de carácter *cualitativo*, como pueden ser los atributos deseables de una casa. Este enfoque complementario permite orientar las intenciones hacia lo que *una buena vivienda debe ser* y, al mismo tiempo, establecer los recursos proyectuales necesarios para producirla. La presente investigación intenta aportar avances en este segundo tipo

de *recursos operativos*, enfocados específicamente en el aspecto tipológico-normativo. Interesa demostrar, como una última conclusión, que es posible desde modificaciones y aportes parciales a la normativa existente y desde propuestas de operaciones proyectuales replicables en la práctica corriente, proponer líneas de acción en uno de los múltiples aspectos que constituyen el *problema de la vivienda* en nuestro medio socioeconómico y productivo ■

## > REFERENCIAS

- Acosta, W. (2013). *Vivienda y Ciudad*. Buenos Aires: Miniediciones Helios.
- Archdaily. (2011). Reforma de una Vivienda en el Born/ARQUITECTURA-G. [En línea]. Archdaily. Recuperado de <https://www.archdaily.cl/cl/02-84820/reforma-de-una-vivienda-en-el-born-arquitectura-g>
- Coll López, J. (2018). Determinación vs. indeterminación en el espacio doméstico. Los límites de la flexibilidad. *Revista Indexada de Textos Académicos*, (10), pp. 64-71.
- Eleb, M. y Debarre, A. (2000). *L'invention de l'habitation moderne, Paris, 1880-1914*. París: Hazan/Archives de l'Architecture Moderne.
- Frampton, K. (1999). *Estudios sobre cultura tectónica*. Madrid: Akal Arquitectura.
- García-Huidobro, F. (2008). ¡El Tiempo Construye! Barcelona: GG.
- Habraken, J. (2000). *El diseño de soportes*. Barcelona: GG.
- Herrera, M., Caramelo, G. y Picasso, S. (dirs.). (2022). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo V*. Buenos Aires: Ediciones SAIJ-Infojus/Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación.
- Kogan, C. y Castillo, M. de la P. (2022). Reflexiones sobre el abordaje metodológico de la investigación en proyecto arquitectónico. [Archivo PDF]. *ARQUISUR*, 22, pp. 66-77. DOI: [doi.org/10.14409/ar.v12i22.11088](https://doi.org/10.14409/ar.v12i22.11088)
- Kiper, C. M. (2013). *El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal*. Buenos Aires: Eudeba/Facultad de Derecho/UBA.
- Ley N° 26994. Código Civil y Comercial de la Nación. Honorable Congreso de la Nación. *Boletín Oficial de la República Argentina*, CXXIII(32.985), Suplemento, Buenos Aires, 8 de octubre de 2014.
- Ley N° 17801. Registro de la Propiedad Inmueble. Poder Ejecutivo de la Nación. *Boletín Oficial de la República Argentina*, LXXVI(21.473), Buenos Aires, 10 de julio de 1968.
- Liernur, F. y Aliata, F. (2004). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Buenos Aires: AGEA.
- Lorenzo, P. F. (2015). *Hacia una Vivienda Abierta concebida como si el habitante importara*. [Tesis doctoral]. Madrid: Diseño Editorial.
- Martin López, L. (2016). *La casa crecedera. El crecimiento de la vivienda con innovación europea y economía de medios latinoamericana*. [Tesis doctoral]. Madrid: Universidad Politécnica de Madrid.
- Muxí Martínez, Z., Puigjaner Barberà, A. y López Ibáñez, G. (2004). *Elemental: reflexiones entorno a la vivienda mínima*. Barcelona: Activitats Culturals/ETSAB/UPC.
- Rodríguez, L. G. (Noviembre de 2022- Abril de 2023). Acuerdos epistemológicos para el saber proyectual. [Archivo PDF]. *AREA*, 29(1), pp. 1-9. Recuperado de <https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/area/article/view/1904/2018>
- Tapias, D. y Salvadó, N. (2003). Cine lidia. [Archivo PDF]. *Tectonicablog*. Recuperado de <https://tectonica.archi/projects/cine-lidia/>
- Sarquis, J. (comp.). (2006). *Arquitectura y Modos de Habitar*. Buenos Aires: Nobuko.
- Schneider, J. T. (2007). *Flexible Housing*. Londres: Architectural Press.
- Zannoni, E. A. (2015). *Código Civil y Comercial*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Astrea.