

# LA MANZANA

## Sitio Codificado

### Introducción

**L**A MANZANA, en realidad dos manzanas indivisas, delimitada por las calles 23, J, 25 y L en el Vedado, ciudad de La Habana, tiene en verdad características tan extraordinarias que resulta natural que proyectistas e inversionistas de todo tipo se hayan interesado, en diferentes momentos de la época revolucionaria, en desarrollar en ella importantes proyectos de muy distinta



naturaleza que reflejan mejor que ningún discurso la manera de pensar el urbanismo en cada uno de ellos.

El primer rasgo notable que la informa es su privilegiada localización a las puertas de La Rampa, frente a Coppelia y al Habana Libre, cerca de la Universidad en el punto pivote entre el Vedado y Centro Habana. Otro hecho que la hace particularmente atractiva es la gran disponibilidad de áreas libres que presenta a pesar de lo anteriormente dicho. En efecto, sólo el 34 % de su superficie está ocupado, por lo que tiene un gran potencial de desarrollo, algo que no es usual en lugares de tanta centralidad como éste.

Pero quizá el más importante de sus rasgos distintivos y que seguramente explica el antes descrito, es su relieve. El terreno presenta un notable desnivel con respecto a sus calles circundantes -se encuentra entre 7 y 15 metros por debajo de ellas-, lo que constituye un verdadero hueco en el tejido urbano. Este, su principal atributo, es a la vez fuente de muy disímiles puntos de vista y, de hecho, el resultado de los análisis urbanísticos realizados ha sido origen de fuertes discrepancias y ha originado un serio conflicto entre sentimiento y raciocinio, entre cultura y rentabilidad.

## Antecedentes

Este lugar ha sido siempre del mayor interés para los urbanistas y promotores, aunque, por supuesto, con diferentes enfoques:

◆ Tan temprano como 1967, en una de las primeras versiones del Plan Director de la ciudad, se asignaba a este sitio la función de gran área verde con carácter cultural y recreativo conectada por una galería comercial bajo la calle 23 con el área de Coppelia. *Eran tiempos en que esos valores estaban en primer plano y las consideraciones de rentabilidad de las inversiones urbanas estaban relegadas.*

◆ En 1988, en el marco del trabajo realizado para determinar el potencial hotelero de la ciudad, ya se asignaba a este sitio una función de otro tipo. Se proponía allí un hotel de unas 450 habitaciones y las correspondientes áreas comerciales. Se prescribía la continuación de la calle K como paso peatonal a través de la instalación y se mantenían amplias áreas verdes, aunque con carácter privado como patrimonio del hotel. *Ya el turismo reclamaba un papel protagónico y las consecuencias eran inevitables.*





◆ En 1995, un Grupo Inversionista propuso la construcción de un enorme complejo de edificaciones de unos 300 000 metros cuadrados compuesto de: un hotel de 35 plantas, 2 torres de oficinas de 26 plantas, 5 pantallas de apartamentos de 12-15 plantas, un basamento de 2-4 plantas para centro comercial y 5 niveles de sótanos de estacionamiento. La propuesta era del tipo del Habana Libre, ocupando toda el área, 90 % en este caso, y presentaba un coeficiente de edificabilidad de 13,9.

◆ En esa ocasión se consideró por la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura (DPPFA) que la propuesta era inaceptable por el grado de ocupación del suelo tan alto que presentaba, que repetiría el modelo del Habana Libre, el cual debería seguir siendo una excepción.

A tales efectos, se elaboraron dos variantes como contrapropuestas con coeficientes de ocupación del suelo de 0,44 y 0,50 respectivamente, y volúmenes de construcción de 200 y 160 mil metros cuadrados. La primera proponía la demolición de todos los edificios existentes en la manzana, mientras la segunda mantenía la mayoría de ellos. Tales variantes se mantienen como posibilidades y forman parte de los ulteriores análisis conducentes a la solución propuesta.

◆ En el año 1998, se sometió a la consideración de la DPPFA otra versión. En esta ocasión se trataba de un complejo edificado bastante menor que el anterior. Su volumen construido era de 138 000 metros cuadrados y constaba de dos edificios tipo pantalla de 25 y 15 plantas respectivamente, dedicados a oficinas, y dos pequeñas pantallas para viviendas de 5 y 8 plantas, así como los correspondientes niveles de sótanos. La propuesta mantenía los mejores edificios existentes, especialmente los de la calle L, e incluía una plaza con frente a la calle 23. El resultado fue un coeficiente de ocupación de sólo 0,41 y una edificabilidad de 8,4. *En este caso lo que se consideró inapropiado fue la expresión arquitectónica del conjunto.*

Hay que recordar que siendo ésta una manzana excepcional, la expresión arquitectónica alcanza un protagonismo total y se convierte en elemento de primera importancia a la hora de decidir el destino del sitio, lo que no es tan acentuado en otros lugares. *Aquí la forma tiene que constituir parte esencial de las condicionales que se fijen al proyecto.*

◆ Hoy, otra propuesta se anuncia, esta vez con un hotel como centro del conjunto edificado. Ese programa es muy deseado y si se combina con centro comercial, mejor aún. Veremos qué volumen y forma adopta.

### **Análisis del sitio**

Se trata, en realidad, de una supermanzana formada por dos manzanas unidas, precisamente porque la Fumia impidió la continuación de la calle K. Tiene una superficie neta de 20 474 metros cuadrados. Presenta una forma rectangular alargada con dimensiones de 212,6 metros y 96,5 metros. Su eje longitudinal tiene la dirección noreste-suroeste.

Está ocupada en un 34 % de su superficie por 9 edificios de apartamentos en buen estado, casi todos de 4 plantas, que suman unos 19 300 metros cuadrados de área construida y que ocupan el terreno en unos 4 300 metros cuadrados, es decir, el 20,8 % del área neta total.

El terreno, casi en su totalidad, se encuentra muy por debajo del nivel de las calles circundantes, pero en él se pueden distinguir tres partes con diferentes características y diferente profundidad. Una primera, adyacente a la calle J, profunda, unos 9 ó 10 metros bajo la calle, en la cual se encuentra una arboleda formidable de *Ficus*, tan frondosa y bella que inclina fuertemente a su conservación en cualquier caso. A continuación una segunda zona, menos profunda, unos 7 metros bajo la calle, en realidad una especie de "meseta" en la cual se encuentra construido un conjunto de naves de almacenes y talleres "provisionales" que llevan en el lugar muchos años ya y que, por supuesto, serán necesarios remover para cualquier intervención en este terreno. El área aproximada de esas naves es de unos 1 700 metros cuadrados. Después de la meseta aparece una tercera zona, la más profunda, unos 15 metros bajo la calle en su parte más baja, que está desocupada y en la cual crecen algunos árboles, entre ellos algunos cocoteros y palmas. Es ésta, precisamente, la que origina el más fuerte debate, pues es muy grande la tentación de preservarla como una importante y original área verde en medio de una zona densamente edificada (ver figura 1).

Ese relieve tan peculiar le confiere una vocación muy clara. En efecto, un desnivel tan grande con respecto a la calle constituye una desventaja evidente para la construcción de edificios de poco porte, ya que el proceso



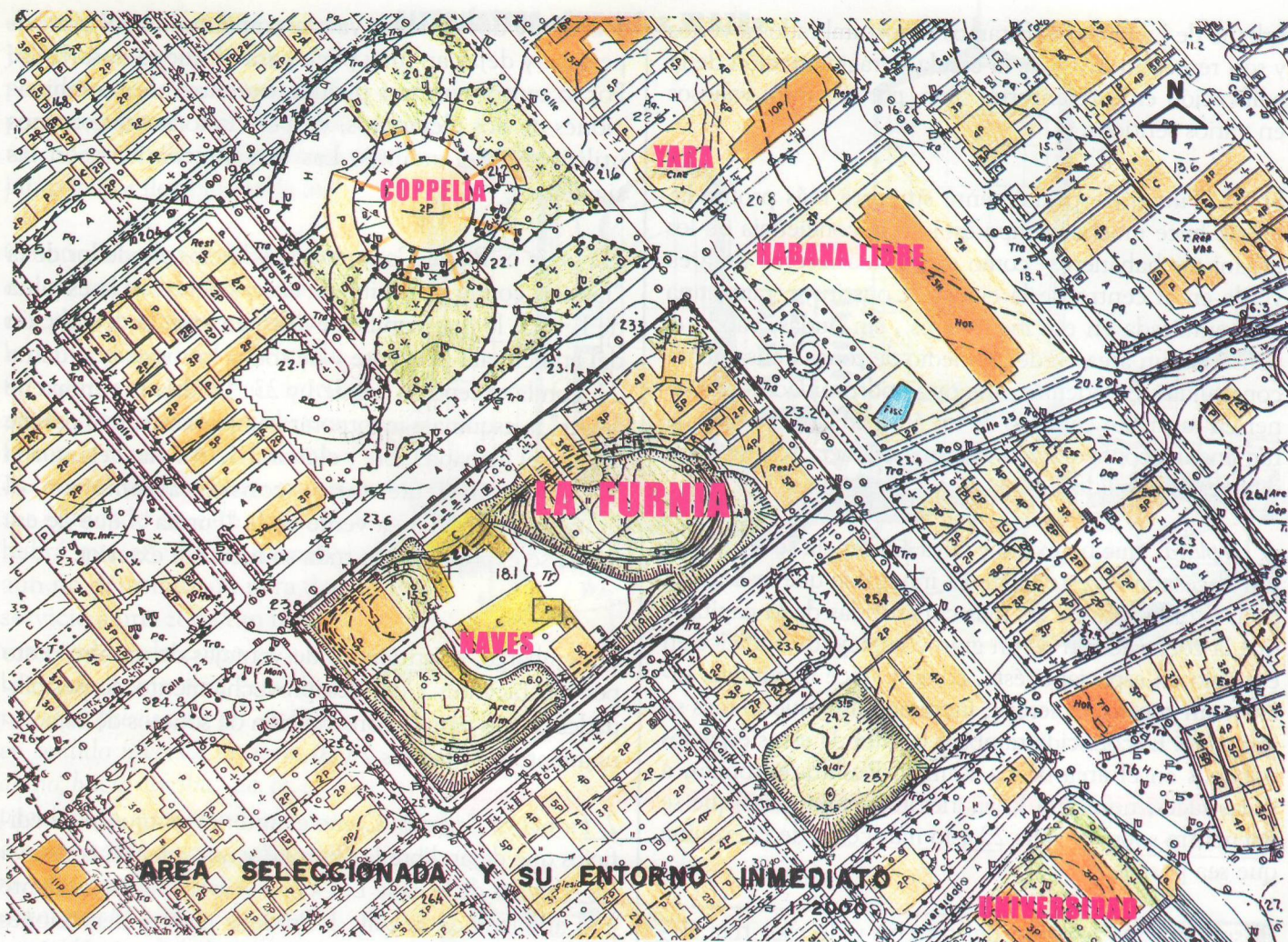


Figura 1.

constructivo se dificulta considerablemente, mientras que resulta una ventaja apreciable si se trata de edificios de gran porte, porque éstos concentran una gran cantidad de personas y requieren mucha superficie para asegurar el estacionamiento de un gran número de automóviles. Esa especial configuración conduce a la consideración de un conjunto de edificios de gran envergadura que pueda hacer un uso ventajoso de ella, y obliga a pensar que la intervención urbanística de este terreno tiene que ser concebida y diseñada como un todo, evitando la fragmentación tradicional. Se introdujo, sin embargo, la lotificación acostumbrada como herramienta para ordenar el análisis y la ocupación del área que aparece en la tabla.

### Análisis

A los efectos de organizar los elementos del análisis para llegar a una conclusión, se estableció la siguiente hipótesis de trabajo:

Los rasgos ya descritos de localización y relieve conducen a la identificación de tres elementos principales que son, a nuestro juicio, los decisivos a la hora de determinar el mejor uso de este terreno. Ellos son:

a) Los edificios existentes, especialmente los situados en la calle L. Estos últimos no solamente están en buen estado, sino que constituyen una imagen en cierto modo "consagrada" en el paisaje

ESTADO ACTUAL DE LA OCUPACIÓN DEL SITIO			
Edificio	Área terreno m <sup>2</sup>	Área ocupada m <sup>2</sup>	Área construida m <sup>2</sup>
J y 23	1237	856	4 708
25 entre L y J	432	304	1 520
L y 25	689	414	2 070
Adyacente	462	270	1 080
Adyacente	560	300	600
L y 23	1 848	1 200	6 000
Adyacente (por 23)	810	360	1 080
Adyacente	390	226	678
Adyacente	553	330	1 600
<b>TOTAL</b>	<b>6 981</b>	<b>4 260</b>	<b>19 336</b>

Además, hay que considerar unos 1 700 metros cuadrados de naves que se deberán demoler.



urbano de La Habana. Estamos acostumbrados a verlos y son representativos de la escala y fragmentación de la edificación en este entorno. Son, por lo tanto, valiosos en varios sentidos.

b) La "Furnia", especialmente su parte más profunda. Desde hace mucho tiempo está en la conciencia de los urbanistas habaneros como acariciada reserva de área verde en el centro de la ciudad. Constituye, pues, una idea enraizada en ese medio y es, sin dudas, válido el pensar en un área verde en medio de zonas densamente construidas. Es, además, una rara oportunidad de disponer en lugar tan céntrico de un área no construida y de tan singular configuración. En consecuencia, resulta atendible esa posibilidad.

c) La plaza, que no existe y cuya existencia se considera tan necesaria en este lugar. Es innegable que la esquina de L y 23 es una de las más concurridas de la capital y que la construcción de un gran complejo de edificios en ese sitio en especial si éste, como parece inevitable, incluye un centro comercial, incrementará mucho más su atractivo. Es conocida también la falta de estos espacios públicos en el área de La Rampa. Resulta entonces, a todas luces, necesaria la aparición de una plaza que se encuentre sobre la calle 23 y lo más cerca de la esquina que sea posible.

El subsiguiente examen del terreno y de esos tres elementos muestra que los tres no pueden coexistir, sino

solamente dos de ellos, ya que sumarían demasiada superficie y dejarían muy poca para el nuevo desarrollo. Por lo tanto, con tres pueden formarse tres combinaciones de dos elementos, y es esa la forma que hemos utilizado en el análisis. Las tres alternativas son las siguientes:

1. *Furnia & Plaza*: Conjunto de edificios alrededor de la "Furnia" con la plaza situada exactamente en la esquina de L y 23, lo que significa evidentemente la demolición del edificio allí existente y de todos los otros que dan a 23, con la excepción del de J y 23. Tendría la ventaja de "abrir" la esquina e incorporar completamente al paisaje urbano el Habana Libre y el mural de Amelia Peláez, a la par que incrementaría considerablemente el protagonismo del área verde de la "Furnia", que de esa forma se expresaría con toda su fuerza al exterior.

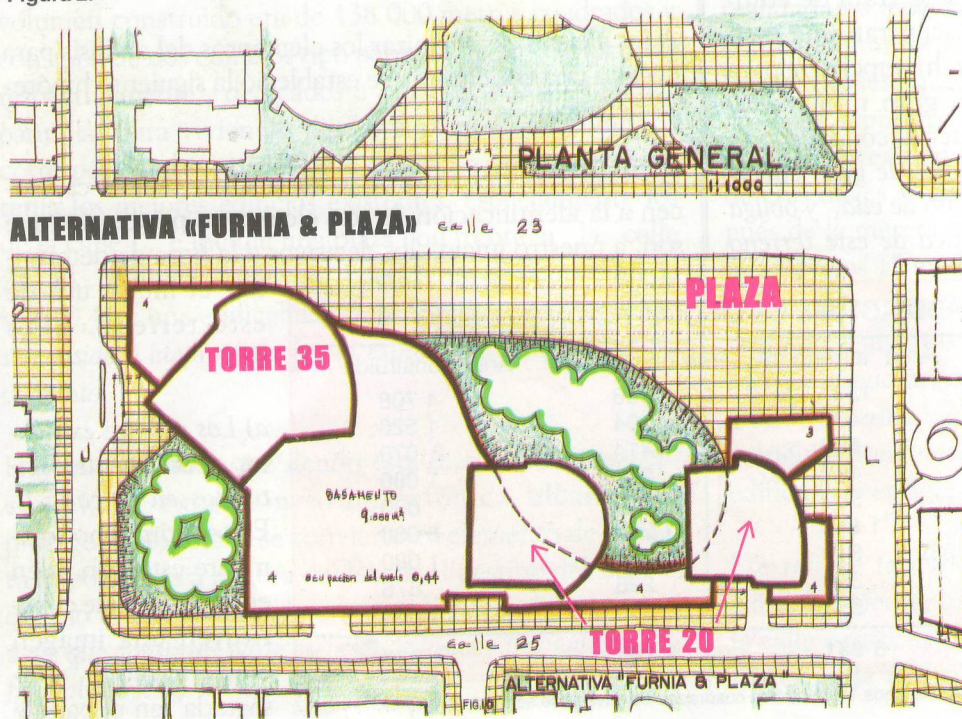
Sin embargo, existirían las desventajas de un alto costo por afectaciones y del desaprovechamiento de posibilidades únicas para la construcción de sótanos de estacionamiento (ver figuras 2 y 3).

2. *Furnia & Edificios*: Como el anterior, conjunto de edificios que dejan libre la "Furnia" y que además conserva los edificios de la calle L. Ocupa el área correspondiente a la arboleda de la calle J. Produce menos afectaciones que el anterior, aunque renuncia a la idea de la plaza.

También, como el anterior, prescinde de las máximas posibilidades de sótanos que el área puede proporcionar. En esta alternativa se pueden distinguir variantes en dependencia del grado de explotación que se quiera hacer del sitio (ver figuras 4 y 5).

3. *Plaza & Edificios*: Parte de la idea de la necesidad de una plaza en este lugar. La sitúa sobre la calle 23, lo más cerca posible de la esquina y alrededor de ella organiza las edificaciones. Utiliza al máximo las posibilidades de sótanos; utiliza la plaza como efectivo vínculo entre los edificios y entre éstos y la ciudad, y conserva los mejores existentes,

Figura 2.





es decir, los de la calle L y el de J y 23, con excepción del más pequeño de los edificios de L para asegurar un vínculo directo con esa calle y dar al conjunto mayor flexibilidad de uso.

Común a todas las variantes es la gran necesidad de espacio para estacionamiento en la zona. Esto hay que verlo forzosamente con un horizonte algo distante y de esa forma, a la necesidad originada por el propio conjunto a ser edificado en este terreno, habrá que añadir un número aún no determinado para dar servicio a una zona tan intensamente usada como es y sobre todo como será ésta. *Esa realidad precisa de un análisis en sentido inverso, es decir, de abajo hacia arriba, de la capacidad de estacionamiento al área rentable de oficinas y comercio que ello implica.* Por otra parte, el terreno en cuestión tendrá seguramente un alto costo. Un análisis deberá hacerse al respecto considerando distintas alternativas de áreas de terreno involucradas y deduciendo a partir de ese costo el volumen de edificación correspondiente.

Sin ese análisis, lo visto hasta ahora no basta. Casi cualquier cosa puede pasar, pues la solución del problema es totalmente subjetiva. Hay quienes sitúan en primer lugar los sentimientos, la cultura, la ecología, sin más miramientos. Una primera mirada a la problemática analizada les daría la razón, ya que seguramente serían mayoría absoluta los que prefieran dejar la Furnia como una gran y espectacular área verde. Otros harían una lectura diferente, más detenida, valorarían grandemente las facilidades que la especial configuración del te-

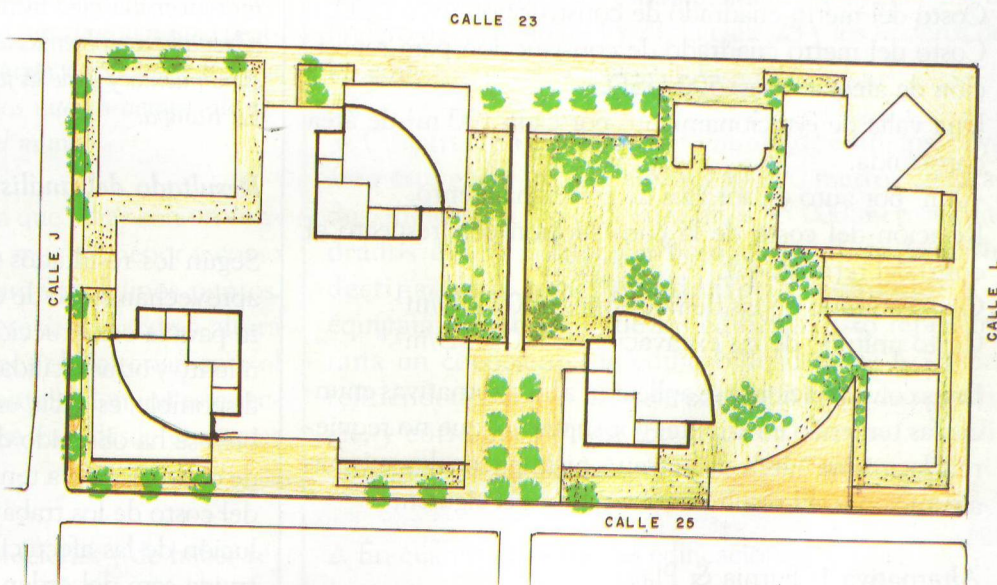
## ALTERNATIVA «FURNIA & PLAZA»



Figura 3.

Figura 4.

## EJEMPLO DE SOLUCION DE LA ALTERNATIVA «FURNIA & EDIFICIOS»



reno ofrece para tener varios niveles de sótanos y considerarían que esa es la lógica interna del sitio dados los requerimientos de la zona. Se precisa, pues, entrar en un campo hasta ahora no suficientemente desarrollado para decirlo eufemísticamente: la rentabilidad de las inversiones urbanas. Hay que sacar cuentas para tratar de obtener algún elemento de juicio objetivo que ayude a zanjar la cuestión.





**ALTERNATIVA  
«FURNIA & EDIFICIOS»  
AXONOMETRICO**

Figura 5.

### Bases para el cálculo

Precio del terreno: 1 000 USD/m<sup>2</sup> estimado según otros casos de terrenos cercanos.

Costo del metro cuadrado de construcción: 600 USD.

Costo del metro cuadrado de construcción para reposición de afectaciones: 500 USD.

Una valla de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida.

40 m<sup>2</sup> por auto en sótanos de estacionamiento.

Relación del costo de la construcción con respecto al costo del terreno: 4:1.

Costo unitario de las demoliciones: 30 USD/m<sup>3</sup>.

Costo unitario de las excavaciones: 20 USD/m<sup>3</sup>.

Estas consideraciones se aplicaron a las alternativas enunciadas teniendo en cuenta, por supuesto, que no requieren la misma área de terreno ni implican las mismas afectaciones. El resultado obtenido es el siguiente:

#### Alternativa 1: Furnia & Plaza

Costo del terreno y trabajos preparatorios: \$ 24 300 000.

Costo esperado de la construcción: \$ 97 200 000.

Área de construcción correspondiente: 162 000 metros cuadrados.

Esa área de construcción será tanto sobre el nivel de la calle como bajo él. En esta alternativa, considerando 3½ niveles de sótano, se podrían obtener 23 000 m<sup>2</sup> de estacionamiento, buenos para unas 575 vallas, capacidad in-

suficiente para servir al edificio correspondiente que va a generar la necesidad de unas 1 400. Hay entonces un gran desbalance interno en la propuesta.

#### Alternativa 2: Furnia & Edificios

Siguiendo el mismo procedimiento se encuentra también en ésta un cierto desbalance, aunque de menor cuantía que el anterior debido a un menor volumen de construcción.

#### Alternativa 3: Plaza & Edificios

En esta alternativa, que utiliza toda la capacidad disponible para estacionamiento soterrado, se puede arribar a los 46 000 m<sup>2</sup> válidos para unas 1 150 vallas, que satisfarían la necesidad genera-

da por los 90 000 m<sup>2</sup> de oficinas y tiendas y brindarían al mismo tiempo un excedente de capacidad para servicio público. Esta alternativa está balanceada en su lógica interna y parece ser en consecuencia la más favorable, ya que significa una inversión algo menor a la par que brinda una respuesta adecuada a problemas tan agudos como pueden ser el del estacionamiento y el de la falta de espacios públicos en la zona de La Rampa.

### Resultado del análisis

Según los resultados de los anteriores análisis, el mejor aprovechamiento de este sitio parece ser aquel que utiliza para la construcción soterrada destinada a estacionamiento y otras facilidades técnicas la totalidad del terreno disponible, es decir, unos 13 300 metros cuadrados. También se ha obtenido de los análisis un volumen probable de construcción a tenor del precio esperado del terreno y del costo de los trabajos preparatorios, incluyendo la solución de las afectaciones inducidas. El área total construida será del orden de los 136 000 metros cuadrados, conclusión parcial de gran importancia y punto de partida de los ulteriores análisis que tratarán de establecer la forma que tal volumen construido deberá tener.

### Forma de ocupación del sitio

Una vez aclarada la magnitud de la intervención urbanística a llevar a cabo, hay que pasar a una valoración de



las imágenes más deseables para el lugar. No puede olvidarse que el papel protagonista que este sitio alcanza en la imagen de El Vedado y de la ciudad en su conjunto hace que las consideraciones de índole estética y de composición a escala urbana sean decisivas a la hora de seleccionar el mejor proyecto.

La manera tradicional de ocupar el suelo urbano vinculada al régimen de propiedad, al grado de desarrollo económico y a la fragmentación en lotes del territorio urbano originó en el paisaje de la ciudad un determinado ritmo y escala al que estamos acostumbrados y que muchos quisieran repetir una y otra vez. Por ese motivo, la primera idea que se examinó fue la de máxima ocupación del terreno hasta los límites que las regulaciones vigentes para El Vedado permiten, es decir, una tasa de 0,67.

El área a construir y el terreno disponible, descontando el área para la plaza, da como resultado un bloque casi parejo de unas 14 plantas. En términos de composición volumétrica, esa solución es inaceptable y contradictoria con el carácter extraordinario del sitio y con el requerimiento de que su explotación se conciba y diseñe de una sola vez. Debe ser rechazada. En nuestra opinión, *el lugar merece una solución de mayor relevancia. Su carácter extraordinario demanda un gran conjunto edificado que no sólo tenga una adecuada rentabilidad, sino que al mismo tiempo constituya un ejemplo de arte mayor a escala de toda la ciudad como símbolo optimista de los nuevos tiempos de recuperación, avance e inserción en el mundo.*

Por lo tanto, en lo adelante habría que lidiar con un conjunto con una tasa de ocupación mucho menor y como consecuencia mucha mayor altura en algunos puntos. Eso nos obligó a considerar cuál sería la máxima altura permisible en el lugar y a referirnos obligatoriamente al Habana Libre, cuya imponente pantalla domina este sector de la ciudad y puede divisarse casi desde cualquier punto de ésta.

Después de ensayar diferentes soluciones y de haber recogido muchas opiniones de especialistas pienso que existe un claro consenso en cuanto a que el complejo edificado que se pretende deberá estar presidido por un edificio al menos tan alto como el Habana Libre, y preferiblemente por uno que fuese sensiblemente más alto. Si tenemos en cuenta que éste alcanza los 100 metros de altura desde el nivel de la calle, estaremos hablando entonces de un edificio con una altura del orden de los 120-130 metros, lo que significa unas 35 plantas.

Al mismo tiempo, los análisis formales sugieren un edificio que sea todo lo contrario de la pantalla con la cual tendrá que armonizar, es decir, una torre muy esbelta. La torre sería complementada con otros edificios con alturas entre 8 y 20 plantas.

Resumiendo, tendríamos una plaza de uso público, un edificio principal para oficinas u hotel en forma de torre esbelta, de unas 35 plantas, y otros edificios para viviendas u oficinas con alturas variables entre 8 y 20 plantas. Bajo el nivel de la calle tendríamos además 3 ó 4 niveles de sótanos.

La forma en que esos elementos deben combinarse, cómo se van a relacionar entre sí y con el entorno puede ser muy variada y será establecida definitivamente por el proyecto que se realice en su momento, pero tendrá que observar obligatoriamente un conjunto de condicionales de diversa índole dictadas con el propósito de garantizar un resultado satisfactorio, tanto para el promotor como para la ciudad. Éstas son:

#### 1. En cuanto al dimensionamiento:

- ◆ Adquirir un área de terreno de 13 300 metros cuadrados, cuyo perímetro estará definido por la calle 23, el lindero del edificio de J y 23, la calle 25 y los linderos de los edificios que dan a la calle L.

- ◆ Construir en esa área un conjunto de edificios, cuya área esté entre los 115 000 y 130 000 metros cuadrados, incluyendo en esta cifra unos 45 000 metros cuadrados de construcción bajo el nivel de la calle destinados a estacionamiento de vehículos y a equipamiento técnico de los edificios. Esto representaría un coeficiente de edificabilidad entre 5,3 y 6,4 refiriéndonos sólo a la parte edificada sobre la superficie, y entre 8,6 y 9,8 si tomamos en cuenta la totalidad del área construida.

#### 2. En cuanto al uso de las edificaciones:

- ◆ Se prescribe un uso múltiple para el conjunto. El componente de mayor altura será dedicado a oficinas, aunque una alternativa deseable sería el dedicarlo a hotel de alta categoría.

- ◆ Los edificios de menor altura podrán ser dedicados indistintamente a oficinas o viviendas adoptando, por supuesto, el diseño más apropiado a su destino.



- ◆ La planta baja de todo el conjunto, y al menos las cuatro primeras plantas del edificio principal, serán dedicadas a la actividad comercial en la forma de centro comercial por departamentos.

- ◆ Las construcciones soterradas albergarán, por supuesto, las facilidades técnicas para el funcionamiento de los edificios, pero su uso principal será el estacionamiento de vehículos en la proporción de 80 % para uso del propio conjunto y 20 % para uso público.

### 3. En cuanto a las condicionales urbanísticas:

- ◆ El conjunto edificado estará organizado alrededor de un espacio público de unos 4 000 metros cuadrados en forma de plaza arbolada, que dé respuesta a la gran demanda de este tipo de área en la zona de La Rampa. Esta plaza estará dotada de componentes de las artes plásticas a escala urbana en la forma de pinturas murales y esculturas, cuyas dimensiones y emplazamiento se precisarán más adelante en el proceso de proyecto.

- ◆ Esa plaza estará situada con frente a la calle 23 y lo más cerca de la esquina como sea posible, es decir, a continuación del edificio de L y 23.

- ◆ La plaza será parte insoslayable del conjunto y será al mismo tiempo parte de la inversión total.

- ◆ El valor máximo del coeficiente de ocupación del suelo será de 0,4 si es computado en relación con el área total del terreno, es decir, incluyendo el área de la plaza, y de 0,55 si es computado excluyendo ésta.

- ◆ El valor máximo del coeficiente de edificabilidad será de 10,0 si se tiene en cuenta toda el área construida, y de 7,0 si sólo se computa lo construido sobre el nivel de la calle.

- ◆ Las alturas de las edificaciones pueden ser y se recomienda que sean variadas. La máxima permisible puede fijarse en 130 metros, mientras que se sugiere que el conjunto tenga un edificio de al menos 100 metros. La altura de las otras edificaciones estará entre las 8 y 20 plantas.

- ◆ La esbeltez del edificio más alto del conjunto estará definida por una proporción de  $3\frac{1}{2}:1$  de su parte principal, o sea, de su “fuste” contado desde el suelo, aunque en las 8 primeras plantas se pudiera ampliar el ancho en forma “telescópica”.

- ◆ La planta del mencionado “fuste” será preferiblemente cuadrada, aunque se admite una forma rectangular

siempre que sus lados se encuentren en una proporción de 1,2:1 como máximo.

- ◆ Dejar libre la zona del terreno adyacente a la calle J, donde se encuentra la arboleda, en un ancho igual al del edificio de J y 23.

- ◆ Localizar el más alto de los componentes del proyecto hacia la calle J, es decir, próximo al edificio de J y 23.

- ◆ Garantizar la continuación con carácter peatonal de la calle K hasta la calle 23. Debido a ello, la construcción debe dejar en la misma alineación de la calle un paso de 26 metros de ancho y al menos 10 metros de alto. Será posible construir sobre ese paso siempre que como mínimo el 60 % de su recorrido, desde 25 hasta 23, sea a cielo abierto.

- ◆ Disponer la construcción soterrada de manera tal que su altura no sobrepase el nivel de la acera, tanto por la calle 23 como por la calle 25, a pesar de que ambas no tienen la misma cota.

- ◆ Preservar la línea de construcción a lo largo de las calles 23 y 25. En caso que se prefiera usar un mayor retranqueo en alguna parte del conjunto, especialmente la más alta, la línea de construcción deberá mantenerse con elementos constructivos que mantengan la alineación y la altura de 4 plantas que tienen los edificios de las esquinas. Esto deberá aplicarse especialmente en el área de la plaza.

- ◆ Los accesos de los sótanos se producirán por la calle 25 y además deberá mantenerse el que ahora existe por la calle J.

- ◆ Todos los edificios que en esta manzana se construyan como parte de este proyecto tendrán su terminación en materiales permanentes que no necesiten ser pintados regularmente. Se prefieren, por supuesto, los materiales nobles tales como piedras y mármoles de distinto tipo, aunque podrían ser utilizadas en las fachadas que den al norte y noreste las llamadas curtain walls, siempre que no se utilicen los llamados cristales “espejo” (ver figuras 6, 7 y 8).

Estas condicionales no agotan los elementos del diseño que deberán ser tenidos en cuenta. En el proceso de la



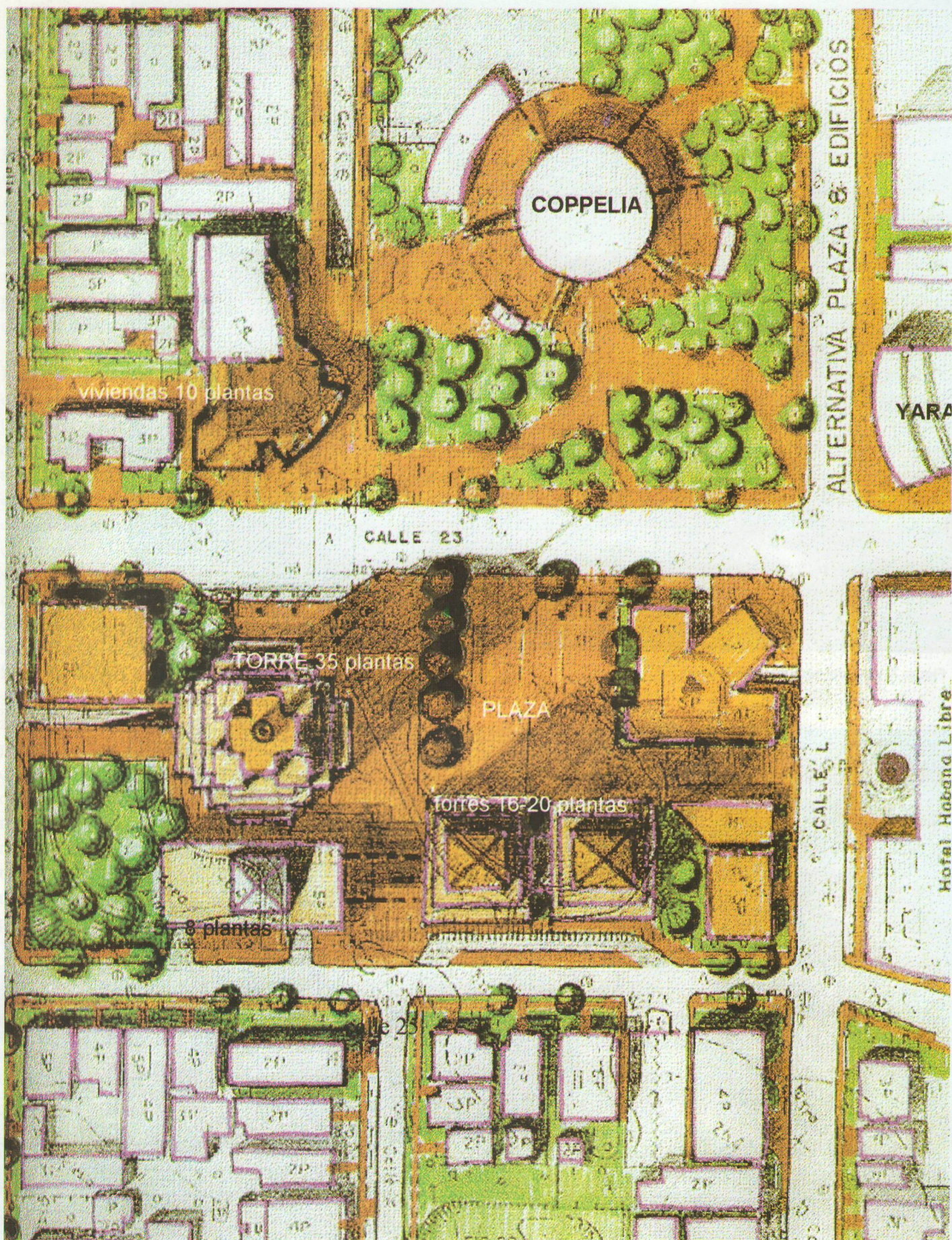


Figura 6. Ejemplo de solución que cumple con el conjunto de condicionales funcionales y estéticas que se dictaron.



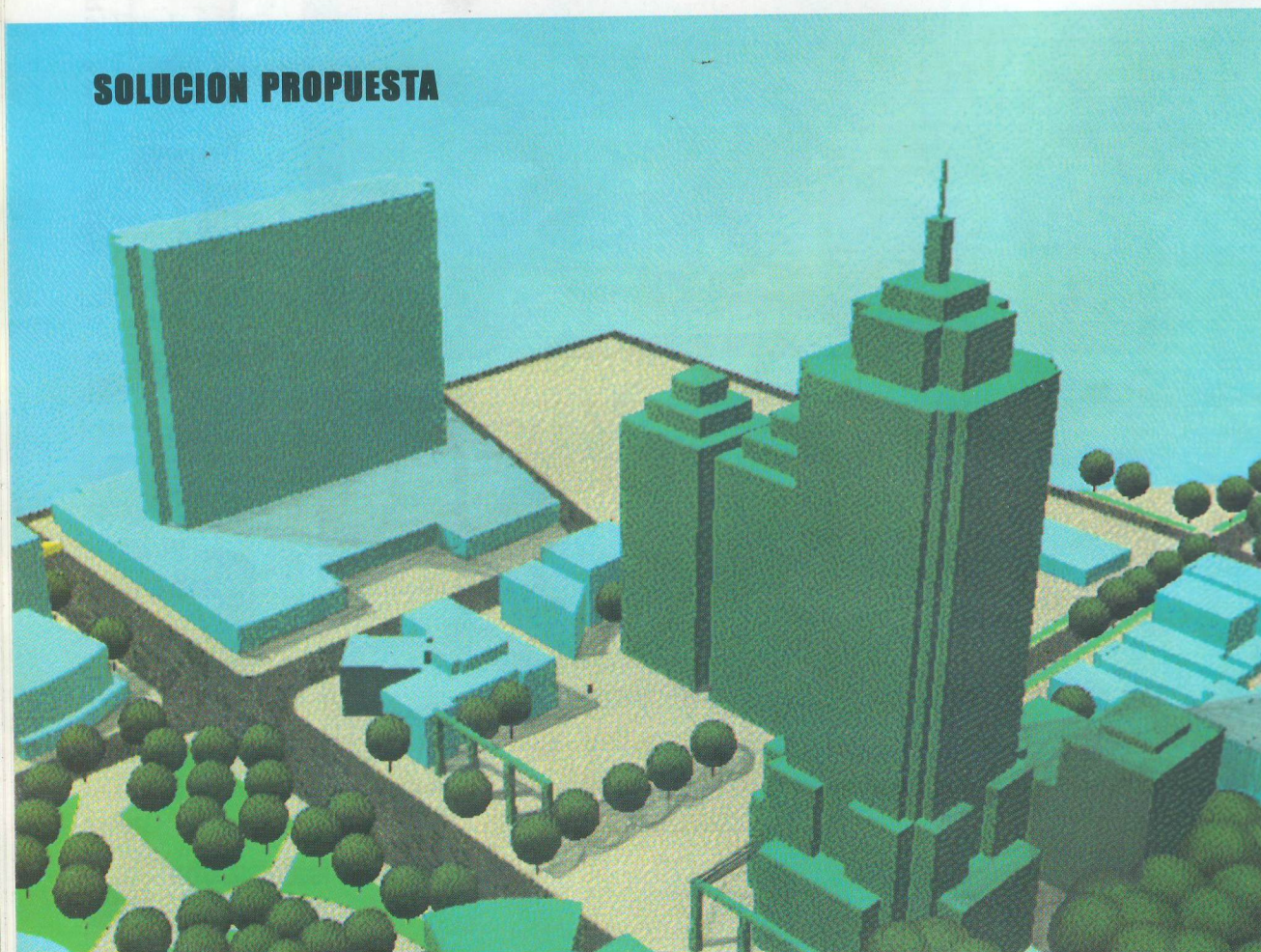
## SOLUCION PROPUESTA



Figura 7. Vista del conjunto desde el sur.

Figura 8. Vista aérea del conjunto.

## SOLUCION PROPUESTA





microlocalización aparecerá seguramente una relación más completa y detallada de aquellas.

Las imágenes que se acompañan muestran un modelo confeccionado a partir de las condicionales fijadas. Puede haber, por supuesto, otras soluciones arquitectónicas, pero cumpliendo los requerimientos emitidos la solución urbanística, el llamado *site planning*, será aproximada a la que se muestra.

Hemos visto un ejemplo de cómo las modificaciones hechas al modelo económico del país tienen una repercusión inmediata y decisiva en el planeamiento físico, y cómo se precisan nuevos conocimientos y nueva visión para modificar, en consecuencia, los métodos de análisis y de síntesis en nuestra actividad. Esto no puede constituir, sin embargo, un "bandazo". Nuestro deber es la preservación y desarrollo del patrimonio material y cultural del pueblo a quien representamos y de sus mejores intereses, sólo que tenemos que aprender un nuevo lenguaje que nos permita comprender los

nuevos problemas y dialogar con empresarios, inversionistas, administradores de proyectos y autoridades. Por otra parte, frecuentemente como en este caso, la lógica económica de una operación urbanística suele ser la mejor o la única vía para encontrar la solución.

Hemos visto también cómo se conjugan argumentos de distinta índole. El análisis económico de la inversión nos permitió encontrar la mejor solución general o programática, mientras que los análisis de naturaleza urbanística y arquitectónica nos permitieron delinear la forma específica en que dicha solución general tendría lugar. En terrenos como éste, que es una pieza clave de la imagen urbana, el análisis arquitectónico en la gran escala es imprescindible y hay que retomarlo con fuerza y con urgencia, pues se había perdido de nuestra práctica habitual. Justo es consignar, no obstante, que ese camino ya se está transitando hace algún tiempo en nuestra oficina y que éste no es ni remotamente el único trabajo en esa dirección.

