



Lettura e riqualificazione edilizia del quartiere di San Telmo a Buenos Aires

Tesi di laurea di **Anna Rita Donatella Amato**

Relatore **Giuseppe Strappa**

Correlatori **Louis Tosoni, Alessandro Franchetti Pardo**



La città, come un organismo, porta con sé dalla sua nascita il proprio DNA, un codice implicito che la guiderà nella sua crescita e trasformazione. Ciò è reso esplicito dai riti e miti di fondazione delle città antiche. Anche il semplice atto del recingere e definirne i limiti della città porta con sé leggi che riguardano la struttura del recinto di fondazione che ne guiderà la crescita attraverso i suoi elementi strutturanti: centro e periferia, accesso e assi di penetrazione, poli di convergenza degli assi e luoghi periferici. A differenza degli organismi biologici, però, crescita e trasformazione della città non obbediscono meccanicamente a leggi di natura bensì a quelle (scritte e non scritte) appartenenti alla cultura dell'uomo, alle sue abitudini, alle sue organizzazioni civili e sociali, elaborate nel corso secolare della storia; e la storia degli uomini, si sa, trasmigra nel tempo e nello spazio con vicendevoli contaminazioni e trasmigrazioni di esperienze.

Ciò vale, in particolare, nelle vicende legate alle colonizzazioni: al pari di molte altre città di fondazione nel Sud America, Buenos Aires nasce sulla base di un progetto redatto nella madre patria contenute in nuce tutti gli elementi della sua futura crescita.

Quando Juan de Garay arriva sul Rio de la Plata nel 1580 per fondare la città di Buenos Aires, ha con sé un disegno con la suddivisione degli isolati che contiene al suo interno il DNA della nuova città che ne determinerà non solo il disegno complessivo ma anche le leggi di trasformazione.

Tale DNA è celato, nel foglio di Juan de Garay, nella dimensione dell'isolato che presuppone, al suo interno, il tipo di casa e di aggregazione che lo dovrà comporre: la casa a corte, il tipo più conosciuto, diffuso ed evoluto nella madre patria ed in generale nella cultura mediterranea. Non è un caso che le dimensioni dei lotti formanti gli isolati siano di 20 varas (17,32m) (60 piedi) così come era di 60 piedi il fronte della *domus* romana. A partire da questo momento, il tipo edilizio della casa a corte, esportato nella sua definizione cinquecentesca, vedrà a Buenos Aires una rapida ed autonoma evoluzione ancora oggi operante nel tessuto della città contemporanea.

La tesi di Anna Rita Donatella Amato, volta alla riqualificazione del quartiere di San Telmo, muove dalla lettura del tessuto urbano, riconoscendone i processi formativi e di trasformazione, nella convinzione che il progetto di riqualificazione debba essere inteso come ultima e provvisoria fase di tale processo, ad esso organica e congruente.

La lettura evidenzia come, a partire dalla maglia indifferenziata dei lotti, la città di Buenos Aires abbia sviluppato in un certo senso "spontaneamente" la gerarchia dei percorsi che la organizzano, a partire dal Forte che si apre sulla Plaza de Majo. Da qui si dipartono i percorsi che hanno dato luogo a polarità, dapprima periferiche, divenute progressivamente poli e nodi delle espansioni successive, fino alla odierna città metropolitana. Il fitto reticolato dei lotti, viene così gerarchizzato in una serie

di percorrenze di diverso valore, cui segue una declinazione del tipo edilizio originario espressa da una varietà tipologica via via adattata alle esigenze della città. Tale varietà contiene ancora al suo interno il codice genetico della casa a corte, da cui è nata e con il quale continua a svilupparsi la città. Ciò è dimostrato dalla lettura del tessuto urbanodove si riscontra come i vari tipi edilizi partecipino tutti ad un medesimo processo evolutivo che genera una ricca serie di varianti, sia sincroniche sia diacroniche, dando vita a configurazioni delle abitazioni di volta in volta rispondenti alle diverse necessità economiche e sociali fino ai giorni nostri.

La massiccia immigrazione avvenuta in tempi relativamente brevi ha infatti portato ad una forte densità abitativa la quale ha comportato ben presto una dequantificazione del tipo base: sin dalle prime fasi della colonizzazione il lotto della casa a corte originaria (*Casa de Patio*) appare infatti suddiviso longitudinalmente in due parti dando luogo alla “Casa de Medio Patio” o “Casa Chorizo”.

A partire da questa variante che diventerà il tipo portante di tutta l’edilizia di base del tessuto (quella abitativa), si svilupperanno, nei periodi di forte inurbamento, i successivi processi di plurifamiliarizzazione dei lotti unifamiliari, con incrementi tanto nella profondità del lotto quanto in altezza.

In particolare la crescita in verticale con la ripetizione ad ogni piano dello schema distributivo della *Casa Chorizo*, ha dato luogo alla formazione di tipi che hanno determinato situazioni abitative carenti di aria e luce, ai limiti della vivibilità.

A partire da tali considerazioni il progetto formula un *master plan* teso alla riqualificazione del tessuto urbano nel quartiere di San Telmo dove diverse situazioni critiche, che si concentrano in due isolati, vengono risolte con un progetto organico unitario. Queste riguardano tanto i tipi edilizi abitativi (edilizia di base) quanto quelli specializzati legati l’uno all’altro da un rapporto di derivazione reciproca. Tale legame ha suggerito di partire dalla ricucitura dell’aggregato mediante la riqualificazione puntuale dell’edilizia abitativa, per giungere poi ad una più generale definizione organica dell’intera area.

a) Ricucitura dell’aggregato (interventi sull’edilizia di base)

Nella generale riorganizzazione del tessuto, la tesi ha in primo luogo proposto la riedificazione di lotti vuoti o degradati mediante la riprogettazione aggiornata dei tipi edilizi esistenti nel tessuto, la lettura dei quali, al fine di porsi in un rapporto di continuità con l’esistente, ha come presupposto la comprensione del loro processo formativo.

Questo, partendo dal tipo portante della *Casa Chorizo*, genera, per plurifamiliarizzazione, la *Casa Chorizo de altos* (a due piani) ed in seguito la *Casa Chorizo Superpuesta* (a più piani).

Un’ulteriore densificazione del lotto è costituito dal *Conventillo Chorizo* dove una famiglia occupa una sola cellula abitativa con servizi in comune ad ogni piano secondo un processo analogo a quello che portò dalla domus romana alla formazione dell’*insula*. È evidente come la crescita in verticale del tipo renda accessibile il patio al solo piano terra mentre ai piani superiori la distribuzione consista in una sorta di ballatoi in comune, sui quali si aprono le cellule, affacciati sul patio. In queste condizioni il ruolo di spazio aperto privato del patio viene meno riducendosi a poco più che un pozzo comune di luce ed aria.

Ulteriore variante è rappresentata dalla *Vivienda en Hilera*, consistente in più abitazioni a corte che si sviluppano nella profondità del lotto distribuiti da un unico percorso interno che unisce tra loro le corti stesse. In questo caso la corte interna mantiene il suo carattere di elemento privato di distribuzione, indebolito però dalla presenza del percorso pubblico che la attraversa su un lato. Significativo però, per la trasformazione del tessuto, è la formazione del suddetto percorso interno. A partire da questo, infatti, un ulteriore sviluppo avviene con il raddoppio speculare degli alloggi proprio su tale percorso: deriva da qui la *Vivienda*

en Hilera Doble, che torna così ad occupare la dimensione del fronte originario della casa a corte di circa 17,40 m. dove l'asse di distribuzione diventa vera e propria strada interna. Tuttavia la crescita in altezza di tale tipo, con il posizionamento di scale lungo il percorso interno, accentua a tal punto i problemi derivati dalla contiguità tra strada interna pubblica e spazio privato (il patio), da suggerire l'inversione di tali elementi. Tale inversione, (già sperimentata nella casa *Chorizo Invertido*), che consente l'areazione diretta delle stanze dal patio privato interno viene adottata in seguito nella variante tipologica del *Pasaje*: un edificio plurifamiliare, anche a diversi piani (*Pasaje de altos*) sempre con strada interna, dove lo spazio del patio è interno all'abitazione e opposto al lato del percorso. Questo però, ormai slegato dal patio introverso, finisce per essere un semplice passaggio poco areato, buio e spesso pericoloso in quanto non più legato alla vita dello spazio aperto delle case costituito dai patii.

La lettura critica di questo complesso processo ha suggerito le strategie da adottare nei diversi casi d'intervento che prevedono il mantenimento dei caratteri di tali tipi, aggiornati al progetto contemporaneo della residenza.

Nel primo dei due isolati individuati dal master plan, il progetto di riqualificazione, recupera dall'originario impianto tipologico, il senso di strada pubblica vivificando gli spazi ai piani terra con negozi e zone commerciali aperte al pubblico. Questi vengono arricchiti da piazzette di sosta e di ristoro connesse tra loro, che si aprono all'interno dell'isolato in luogo dei patii privati. La riqualificazione parte dalla valorizzazione dei caratteri del tessuto che entra all'interno vivificandolo con nuove funzioni. Il progetto prevede inoltre che, per risolvere la forte disomogeneità delle altezze dei vari edifici componenti l'isolato, si salga mediante scalinate, dall'ultimo dei patii-piazzette, sulle coperture degli edifici di minor altezza, le quali vengono collegate tra loro a formare un'articolata piazza sopraelevata. Gli appartamenti in quota che si affacciano su questa nuova piazza interna rialzata, vengono a loro volta ristrutturati ed adibiti spazi commerciali. Lo spazio pubblico che ne deriva costituisce così l'annodamento dei percorsi che penetrano l'isolato collegandolo in un insieme unitario ed organico.

Nel secondo isolato il riammagliamentamento avviene mediante la riedificazione di due lotti vuoti che presentano ambedue la dimensione del fronte tipico della *Casa Chorizo* (8,70m.).

Rispetto ad essa, però, le mutate esigenze abitative impongono al tipo soluzioni aggiornate, che vengono proposte a partire da alcuni caratteri vantaggiosi propri di varianti individuate del tessuto. In particolare la soluzione progettuale proposta nasce dalla somma dei caratteri tanto della *Vivienda en Hilera* quanto del *Chorizo Invertido*. Ne deriva una variante della *Casa Chorizo*, ultima, in ordine di tempo, del processo formativo del tessuto, aggiornata alle esigenze abitative contemporanee.

b) Ridefinizione organica dell'aggregato

(Interventi sull'edilizia specialistica: riqualificazione dell'ex Patronato d'Infanzia in Centro Cultural Tango, Albergo, Plaza Vertical)

Il secondo isolato è caratterizzato, peraltro, da una notevole disomogeneità, dovuta alle diverse altezze degli edifici realizzati in epoche diverse, accentuata dalla presenza dell'Ex Patronato d'Infanzia: un istituto per orfani in stato di abbandono, che ne occupa circa la metà. La riqualificazione dell'ex patronato diventa l'occasione per unificare l'intero organismo aggregativo dell'isolato mediante edifici a carattere specialistico

Centro Cultural Tango

In luogo dell'ex-orfanotrofio abbandonato viene proposto un Centro Culturale dedicato al Tango, profonda e radicata tradizione culturale argentina nata dall'apporto delle varie componenti l'immigrazione, divenuta poi nodo fondativo di una cultura autoctona. Una sorta di "mundus"

culturale dove le genti di varia provenienza apportarono il loro contributo alla creazione di una cultura legata alle origini del paese.

Il progetto del Centro assume l'intero isolato come ambito d'intervento prevedendo, oltre alla ristrutturazione degli ambienti interni dell'edificio storico destinato alle parti rappresentative, la riqualificazione dell'intero spazio aperto interno e di molti dei locali che vi si affacciano al piano terra. Il Tango, nodo e crocevia della culturale locale, trova così luogo ed espressione nel nodo urbano generato dalla trasformazione della città.

A partire dal tessuto, diversi percorsi penetrano attraverso il costruito all'interno dell'isolato, annodandosi intorno allo spazio centrale a definire una nuova piazza, nodo dell'intero intervento. Ciò avviene in analogia con il processo spontaneo di formazione dei tessuti: due nuovi percorsi si impiantano dall'esterno dell'isolato fiancheggiando l'edificio storico isolato nel lotto; di qui si sviluppano all'interno lungo un portico sul quale si aprono al piano terra gli ambienti a servizio del centro (scuola di musica, danza, servizi ecc). Al termine tali due percorsi (uno dei quali prosegue poi anche verso l'esterno) sono uniti da un collegamento che definisce così la nuova piazza. Sul percorso di collegamento si apre quindi la *milonga*, sala da ballo popolare e forte punto d'incontro collettivo. L'edificio per la Milonga, costituito da uno spazio a doppia altezza, costituisce anche il raccordo ed l'apertura verso l'esterno dell'isolato, sulla strada posta ad una quota inferiore. La Milonga diventa così l'elemento di connessione tra l'interno e l'esterno del Centro culturale, aperto al pubblico.

Altri percorsi trasversali si collegano con l'esterno attraverso l'edificato, suddividendo lo spazio centrale in due ambiti: uno destinato a pertinenza dell'edificio storico di rappresentanza, l'altro a spettacoli all'aperto. Quest'ultimo si articola su un doppio livello raccordato da un piano inclinato che forma le sedute. L'intera piazza diventa quindi "palcoscenico" che si affaccia sulla cavea sopra la quale una copertura segnala il nodo centro dell'intero complesso. Il bambù con cui è costruita la copertura del nodo centrale della piazza, costituisce un legame anche materiale, costruttivo, con la tradizione locale, secondo una tendenza attuale che vede il bambù utilizzato nelle più innovative architetture del centro america, in accordo alle esigenze dell'uso di materiali naturali ed eco-compatibili.

Albergo

Uno dei percorsi trasversali che definiscono i due ambiti della piazza, si collega poi verso l'esterno dell'isolato attraversando un edificio che ospita un albergo storico esistente (del quale si mantiene il fronte e le cellule ad esso connesse) che viene ristrutturato ed ampliato a servizio del Centro Culturale. Tale ristrutturazione, adotta il tipo della *Vivienda en Hileras Doble*, fondato sulla presenza della strada interna che distribuisce una serie di cellule: un tipo perciò particolarmente adatto alla struttura seriale dell'albergo dove l'unità è composta dalla singola cellula aperta sul patio privato. Si stabilisce così un legame organico tra il tipo, caratterizzato dalla percorrenza interna ed il più generale sistema di percorsi che lega insieme l'intero isolato.

La Plaza Vertical

Malgrado il generale riassetto organico dello spazio aperto e delle percorrenze, la forte disomogeneità delle altezze dei vari edifici pongono tuttavia un problema nella percezione dello spazio dall'interno della piazza in particolare dove essa è sovrastata da un edificio alto 18 piani. Nasce così l'idea di coinvolgere il fronte di tale edificio nel riassetto generale mediante la creazione di una "Plaza Vertical": una struttura a telaio verticale che si addossa alla facciata cieca, sulla quale si articola un complesso sistema di risalite (scale e ascensori). Su di essa, di piano in piano, si incontrano diversi spazi pubblici (bar, ristoranti, terrazze e servizi) inquadrati dalla maglia strutturale. In realtà il

progetto lascia tale sistema “aperto” alle differenti configurazioni che la maglia stessa permette: tende, *brise-soleil*, di volta in volta sostituibili, nonché la possibilità di accogliere murales degli “artisti de rua”, potranno nel tempo variare la configurazione e l’aspetto della *Plaza Vertical*, a testimonianza della vitalità di un’architettura in sintonia con la vita che nel movimento, nella musica e nella cultura del Tango trova il proprio punto di aggregazione e le proprie radici. Questo complesso insieme di interventi proposti nel progetto affronta in definitiva il tema della riqualificazione urbana a tutte le scale nei suoi diversi aspetti tipologici: tanto quelli legati all’edilizia di base quanto quella specialistica. Intesi come parte di un medesimo processo organico in grado di costituire un esempio metodologico per futuri interventi di riqualificazione della città di Buenos Aires e, più in generale di quella sudamericana a garanzia della salvaguardia della cultura che l’ha prodotta prima ancora che della città stessa.

Alessandro Franchetti Pardo

recensioni/segnalazioni/amato