

# Índice

7	<b>Resumen</b>
13	<b>Agradecimientos</b>
25	<b>Terminología utilizada</b>
27	<b>Siglas y convenciones</b>
31	<b>Hipótesis y argumentación</b>
31	<b>A. La discusión de un encuadre urbano evolutivo</b>
34	<b>B. La evolución tipológica y comercial de la rua Santa Ifigênia en São Paulo</b>

## Parte I

41	<b>1 Introducción y antecedentes históricos evolutivos</b>
41	<b>1.1 Pertinencia de un marco teórico evolutivo</b>
43	1.1.1 Las ciudades son sistemas complejos adaptativos
46	1.1.1.1 La historia en sistemas complejos adaptativos
47	1.1.2 Teoría evolutiva y teoría del crecimiento
49	1.1.3 El sistema urbano como sistema dinámico fuera de equilibrio
50	1.1.4 Ventajas de un marco teórico evolutivo
51	1.1.5 La carencia de un lenguaje evolutivo en la disciplina urbanística
52	<b>1.2 Aproximaciones al estudio evolutivo en el dominio urbano</b>
53	1.2.1 Crítica geométrica a la evolución darwiniana
54	1.2.2 Patrones, memes y la adaptación al contexto
55	1.2.3 La evolución en Patrick Geddes
59	1.2.4 Los años sombríos del darwinismo
60	1.2.5 Aproximaciones evolutivas desde la morfología urbana
63	1.2.6 Una nueva generación de trabajos urbanísticos evolutivos

65	1.2.7	Aproximaciones evolutivas desde los sistemas complejos
67	1.2.8	Las experiencias nacionales
68	1.2.9	Propuestas evolutivas desde la geografía
69	1.2.10	Aproximaciones evolutivas desde distintas áreas
73		<b>2 Principios de evolución urbana</b>
73	<b>2.1</b>	<b>Qué es la evolución</b>
77	<b>2.2</b>	<b>La evolución darwiniana</b>
77	2.2.1	Pensamiento poblacional
78	2.2.2	Principios darwinianos
80	<b>2.3</b>	<b>La evolución urbana como evolución darwiniana</b>
80	2.3.1	Los objetos urbanos como entidades evolutivas
83	2.3.2	La evolución urbana como parte de la evolución cultural
84	2.3.2.1	La <i>imitación</i> como base de la herencia cultural
85	<b>2.4</b>	<b>Dinámicas evolutivas</b>
85	2.4.1	Dinámicas de innovación en sistemas evolutivos
87	2.4.2	Consecuencias dinámicas de la búsqueda de nuevas soluciones
89	2.4.3	Escalas de las dinámicas evolutivas
90	2.4.4	Dependencia de la trayectoria
91	2.4.5	Dependencia de la frecuencia
92	2.4.6	Extinción
94	<b>2.5</b>	<b>Variación</b>
95	2.5.1	Seleccionismo y neutralismo en la variación
98	2.5.2	El <i>locus</i> de la innovación
100	2.5.3	La búsqueda de variación en los espacios de diseño posibles
101	2.5.4	Trayectorias de búsqueda comunes
103	2.5.5	Las restricciones a la variación
104	2.5.6	La variación en el territorio
108	<b>2.6</b>	<b>Selección</b>
110	2.6.1	La unidad de selección
111	2.6.2	Multiniveles selectivos
116	2.6.3	Tipos de selección
117	2.6.4	Regímenes selectivos urbanos
123	<b>2.7</b>	<b>Reproducción</b>
126	2.7.1	La imitación como base de la reproducción en sistemas sociales
127	2.7.2	La falsa <i>elección racional</i>
128	2.7.3	Tipos de reproducción
130	2.7.4	Dinámicas reproductivas
131	<b>2.8</b>	<b>Adaptación</b>
131	2.8.1	El hecho adaptativo
133	2.8.2	Los paisajes adaptativos
134	2.8.3	Modos y subproductos de la adaptación
135	<b>2.9</b>	<b>Cooperación vs competición</b>
137	<b>2.10</b>	<b>Qué explica y qué no explica una teoría evolutiva darwiniana</b>
139	<b>2.11</b>	<b>Problemas de interpretación de las teorías evolutivas</b>

## Parte II

149	<b>3 Consideraciones previas al análisis evolutivo del tipo edificatorio</b>
149	<b>3.1 Extensión del concepto de tipo desde una perspectiva evolutiva</b>
150	3.1.1 La elección del estudio de caso para investigar el análisis tipológico
152	3.1.2 Problemas interpretativos del <i>tipo</i>
153	3.1.2.1 Crítica formalista
155	3.1.2.2 Crítica al tipo como instrumento de proyecto
156	3.1.2.3 Crítica histórica
157	3.1.2.4 Crítica evolutiva
163	3.1.3 El concepto de <i>tipo</i>
166	3.1.4 Dimensiones de variación del tipo
169	3.1.5 La innovación tipológica
169	3.1.5.1 Exploración de posibles soluciones
170	3.1.5.2 La inevitable variación
172	3.1.5.3 Prototipo y tipo
175	3.1.5.4 Polimorfismos
176	3.1.5.5 Mecanismos correctivos en la variación urbana
177	3.1.5.6 Temporalidad en la innovación urbana
178	3.1.5.7 La robustez
179	3.1.6 Transformación tipológica. Ontogénesis y filogénesis.
181	3.1.6.1 Plasticidad tipológica
183	3.1.7 Competición tipológica
185	3.1.8 La reproducción tipológica
187	3.1.9 Geografía de la evolución tipológica
190	3.1.9.1 La atracción tipológica
191	3.1.9.2 Convergencia tipológica
195	3.1.9.3 Migración tipológica
196	3.1.10 Evolución, distribución, ecología y nicho
202	<b>3.2 Ciclos urbanos y edificatorios</b>
202	3.2.1 Antecedentes del estudio de ciclos edificatorios
207	3.2.2 Ciclos urbanos en São Paulo
209	3.2.2.1 Infraestructuras para superar la ciudad colonial: 1850-1889
213	3.2.2.2 La expansión sin estructura: 1889-1930
216	3.2.2.3 Los ríos como esqueleto: 1930-1972
221	3.2.2.4 La conurbación regional: 1972-2014
224	3.2.2.5 La próxima onda larga: 2014-2054 (aprox.)
225	3.2.3 Consideraciones sobre la periodización de ondas largas en São Paulo
225	3.2.3.1 Posibles motivos de la reducción de ondas largas
229	3.2.3.2 La hipótesis de ondas largas de 60 años
230	3.2.4 La manifestación urbana de los ciclos
231	3.2.5 Evolución tipológica y ciclos edificatorios
232	3.2.6 Ciclos y paradigmas
233	3.2.7 Ciclos edificatorios en Santa Ifigênia
235	<b>3.3 Formación de funciones urbanas</b>
235	3.3.1 Microurbanismo y macrourbanismo
236	3.3.2 Las funciones urbanas
238	<b>3.4 Las fuentes documentales</b>
238	3.4.1 El comercio de la rua Santa Ifigênia
239	3.4.2 La morfología de la freguezia Santa Ifigênia

240	3.4.3	El parcelario de la rua Santa Ifigênia
240	3.4.4	Las edificaciones de la rua Santa Ifigênia
241	3.4.5	El valor del suelo del barrio de Santa Ifigênia
241	3.4.6	Otras fuentes
242	<b>3.5</b>	<b>El análisis estadístico</b>
245	<b>4</b>	<b>Origen y desarrollo morfológico de la freguezia de Santa Ifigênia</b>
245	<b>4.1</b>	<b>Morfogénesis de Santa Ifigênia</b>
245	4.1.1	La elección del <i>planalto</i> paulistano
249	4.1.2	La <i>colina histórica</i>
251	4.1.3	Concesión de <i>datas de terra</i>
257	4.1.4	Los tempranos orígenes de la rua Santa Ifigênia
262	4.1.5	Formación de la <i>freguezia</i> de Santa Ifigênia
263	4.1.5.1	1770 - 1800 (aprox.): El enlace de Ipiranga
267	4.1.5.2	1800 - 1811 (I): Arouche y Aurora
269	4.1.5.3	1800 - 1811 (II): La ampliación central del enlace
271	4.1.5.4	1811 - 1847 (aprox.): El vector norte de Luz
275	4.1.5.5	1847 - 1877 (aprox.): La conquista de las chácaras centrales y el ferrocarril
285	4.1.5.6	1877 - 1887 (aprox.): Campos Elíseos
289	4.1.5.7	1887 - 1895 (aprox.): La nueva periferia de Santa Ifigênia
299	4.1.5.8	Breve síntesis de aspectos morfológicos
303	<b>4.2</b>	<b>Variación morfológica del entorno de Santa Ifigênia</b>
303	4.2.1	Características morfológicas de la urbanización
307	4.2.1.1	Variación morfológica
320	4.2.1.2	Transición morfológica entre ordenaciones
321	4.2.1.3	Irregularidades morfológicas
323	4.2.2	La evolución parcelaria de la rua Santa Ifigênia
335	<b>5</b>	<b>Evolución comercial en Santa Ifigênia</b>
337	<b>5.1</b>	<b>Conceptos de teoría económica evolutiva</b>
337	5.1.1	Comportamiento económico en las actividades urbanas
339	<b>5.2</b>	<b>Concentración geográfica de actividades económicas</b>
341	5.2.1	Nichos urbanos
342	5.2.2	Ciclo de vida de sectores económicos
342	5.2.3	Dependencia de la trayectoria
344	<b>5.3</b>	<b>La evolución comercial en Santa Ifigênia</b>
344	5.3.1	Las fuentes documentales de los registros comerciales
344	5.3.1.1	El Projeto Sirca, 1906-1915
344	5.3.1.2	Los almanaques, 1857-1940
345	5.3.1.3	La Junta Comercial do Estado de São Paulo (Jucesp), 1950-2010
347	5.3.2	Antecedentes comerciales en el Triângulo Histórico
349	5.3.3	La localización de las actividades comerciales
353	5.3.4	Alternativas comerciales en el barrio Santa Ifigênia
358	5.3.5	Origen y diversificación comercial inicial en la rua Santa Ifigênia
358	5.3.5.1	El lento inicio
366	5.3.6	La primera especialización: el sector de alimentación
367	5.3.7	La segunda especialización: el sector de la moda

371	5.3.8	La tercera especialización: el sector de electro-electrónicos y derivados
371	5.3.8.1	Actividades precursoras del sector electro-electrónico en Santa Ifigênia
373	5.3.8.2	El Instituto Rádio Técnico Monitor
375	5.3.8.3	La especialización de la rua Santa Ifigênia
377	<b>5.4</b>	<b>Síntesis de la evolución comercial de la rua Santa Ifigênia</b>

## 383 **6 La evolución del tipo edificatorio en Santa Ifigênia I: Ciclos 1850-1889 y 1889-1931**

383	<b>6.1</b>	<b>Consideraciones previas</b>
389	<b>6.2</b>	<b>Antecedentes tipológicos coloniales</b>
394	<b>6.3</b>	<b>El primer ciclo de construcción 1850-1889</b>
396	6.3.1	La transición al neoclasicismo
402	<b>6.4</b>	<b>El segundo ciclo: reformas entre 1889 y 1931</b>
403	6.4.1	Los <i>cortiços</i> y el paradigma higienista
413	6.4.2	El <i>sobrado</i> y los tipos predominantes
416	6.4.3	Las variaciones tipológicas
416	6.4.3.1	Estadística de las variaciones
420	6.4.3.2	Variación 1: las aberturas
427	6.4.3.3	Variación 2: las ampliaciones
434	6.4.3.4	Variación 3: las distribuciones
438	6.4.3.5	Variación 4: adecuación
438	6.4.3.6	Variación 5: reconstrucción
438	6.4.3.7	Variación 6: fachada
438	6.4.3.8	Variación 7: cobertura
439	6.4.3.9	Variación correlativa: distribución – ampliación
439	6.4.3.10	Otras variaciones correlativas
439	6.4.3.11	Variaciones por expropiación
441	6.4.3.12	Las nuevas construcciones
450	6.4.3.13	Los procesos modificativos
450	6.4.4	El fin de ciclo

## 453 **7 La evolución del tipo edificatorio en Santa Ifigênia II: El tercer ciclo, la renovación de 1931-1975**

459	<b>7.1</b>	<b>El nuevo régimen selectivo</b>
465	7.1.1	Sustitución del modelo económico
465	7.1.2	Formación de la industria de materiales para la construcción
466	7.1.3	La nueva tecnología estructural: el <i>concreto armado</i>
468	7.1.4	La nueva tecnología de accesibilidad: el <i>elevador</i>
468	7.1.5	La nueva tecnología de financiación: la <i>Lei dos Condomínios</i>
469	7.1.6	Un nuevo género tipológico
475	<b>7.2</b>	<b>Las variaciones tipológicas</b>
475	7.2.1	Normalización de los procesos edificatorios
477	7.2.2	La estadística de las variaciones
480	7.2.3	Innovaciones en las nuevas construcciones
485	7.2.3.1	Los proyectos de verticalização
496	7.2.3.2	Grandes promociones estimuladas por Prestes Maia
496	7.2.3.3	Innovaciones en los nuevos tipos comerciales mixtos
498	7.2.3.4	Pruebas tipológicas frustradas
500	7.2.3.5	Extinción de elementos tipológicos

503	7.2.3.6	Localización de la verticalização
505	7.2.3.7	Materiales de construcción
506	7.2.4	Las reformas

## 515 **8 La evolución del tipo edificatorio en Santa Ifigênia III: El cuarto ciclo, las reformas entre 1975-2016**

524	<b>8.1</b>	<b>Las transformaciones de la Região Central</b>
524	8.1.1	Decadencia en Santa Ifigênia
526	8.1.2	Presiones de 'revitalización' de la administración municipal
528	8.1.3	El proyecto estratégico desde las <i>âncoras</i> urbanas
529	8.1.4	Transformación funcional de la Região Central
531	8.1.5	La Prefeitura vuelve a proponer proyecto para Santa Ifigênia
536	<b>8.2</b>	<b>Las reformas</b>
536	8.2.1	Seguridad en la edificación
538	8.2.2	La regularización incentivada: las amnistías
541	8.2.3	La <i>galerización</i> de la rua Santa Ifigênia
542	8.2.3.1	Precedentes tipológicos de las galerías comerciales
547	8.2.3.2	La nueva generación de galerías
550	<b>8.3</b>	<b>Las variaciones tipológicas</b>
550	8.3.1	La estadística de las variaciones
553	8.3.2	Seguridad en las reformas
561	8.3.3	Connivencia con los bienes protegidos
565	8.3.4	<i>Galerización</i> de Santa Ifigênia
568	8.3.5	Amnistías como promotor de la regularización en los procesos de 'conservação'

## 581 **9 La evolución de las esquinas, del estilo, y la incidencia del valor del suelo**

581	<b>9.1</b>	<b>La evolución de las esquinas</b>
587	<b>9.2</b>	<b>La evolución del estilo</b>
587	9.2.1	Aspectos teóricos en la evolución del estilo
595	9.2.2	La evolución del estilo en Santa Ifigênia
595	9.2.2.1	Imperio y los primeros ciclos
596	9.2.2.2	El ciclo 1931-75
598	9.2.2.3	El ciclo 1975-2016
600	<b>9.3</b>	<b>Relación entre tipo, morfología y valor del suelo</b>
600	9.3.1	El valor del suelo en Santa Ifigênia

## 609 **10 Las ruas de comercio varejista especializado**

613	<b>10.1</b>	<b>Condiciones de especialización de vías comerciales</b>
613	10.1.1	Determinismo e indeterminismo en la localización de vías especializadas
616	10.1.2	Alternancia entre ciclos de vida comerciales para la continuidad funcional
617	10.1.3	Clasificación de vías especializadas según su intensidad comercial
619	<b>10.2</b>	<b>Las ruas paulistanas de comercio especializado</b>
619	10.2.1	Localización de las vías comerciales especializadas
624	10.2.2	La inocuidad de la legislación en la formación de vías comerciales especializadas
626	10.2.3	Características de las vías especializadas y de su edificación

626	10.2.3.1 Dimensiones de las vías especializadas
627	10.2.3.2 Tamaño de las edificaciones comerciales
629	10.2.3.3 Usos de las edificaciones comerciales
633	10.2.3.4 Alturas de las edificaciones comerciales
637	<b>10.3 Comercio y variación morfológica</b>
639	10.3.1 Relación entre vías especializadas y ámbitos de ordenación
639	10.3.2 Relación entre vías especializadas y sistemas de transporte
641	10.3.3 Relación entre vías especializadas y elementos morfológicos
645	<b>10.4 Comercio y variación tipológica</b>
646	10.4.1 La vía como promotor de variaciones típicas
646	10.4.2 Influencia de la intensidad de selección en la evolución tipológica
648	10.4.3 Influencia de los ciclos en la variación tipológica
649	10.4.4 Los tipos edificatorios comerciales de las vías especializadas
651	10.4.4.1 Presión selectiva en la convergencia y divergencia tipológica
652	10.4.4.2 Los <i>mezaninos</i>
653	10.4.4.3 Las <i>vitriñas</i>
657	10.4.4.4 Las galerías
657	10.4.4.5 El color
663	10.4.4.6 El tamaño
665	10.4.4.7 El tipo comercial estándar
666	10.4.5 Estrategias estilísticas tipológicas
667	10.4.6 Fragilidad funcional y tipológica del comercio especializado
673	<b><i>Recapitulación</i></b>
707	<b><i>Conclusiones</i></b>
719	<b><i>Conclusões</i></b>
731	<b><i>Glosario de términos evolutivos</i></b>
735	<b><i>Índice de ilustraciones y tablas</i></b>
751	<b><i>Bibliografía</i></b>