



(RE)DENSIFICANDO

ENTRE EDIFICIOS

(RE)DENSIFICANDO

ENTRE EDIFICIOS

UAI - Facultad de Arquitectura
Trabajo Final de Carrera
Autora: Larisa Prestipino
Tutor: Arq. Federico Marinaro
Año: 2017

Esta tesis fue posible gracias a la colaboración de las siguientes personas: Arq. Federico Marinaro (tutor de Trabajo Final de Carrera, Docente de la Facultad Abierta Interamericana), Arq. Tadeo Shiira, Arq. Rocio Pacio, Arq. Lautaro del Federico, Arq. Lucía Fernandez (consultores) y Lic. Estanislao Porta (edición de textos).

Agradezco especialmente a mi familia, por su colaboración constante y apoyo inconmensurable.

INTRODUCCIÓN

Contexto de estudio	10
Planteamiento del problema	12
Trazado de objetivos generales	16

MARCO TEORICO

HABITAR

Habitar la ciudad	22
Habitar la casa	25

INDIVIDUO/CIUDAD

Individualismo social	32
Individualismo espacial	39
El rol de la economía en la configuración de ciudad	51

CONTEXTO DE LA INTERVENCIÓN

ROSARIO

Análisis del contexto geográfico	64
Procesos de reestructuración urbana: Rosario	70
El distrito	77
Análisis de un sector	80
Espacios potenciales de intervención	82

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

EXISTENTE

Recolección de datos	94
El edificio y sus habitantes	100

PROPUESTA

Estrategias de mejoras	104
Esquemas morfológicos y de circulación	107
Transformación de las unidades de vivienda	108

Transformación del edificio	112
Estructura	139
Proceso de construcción	146

BIBLIOGRAFIA

Bibliografía citada	178
----------------------------	------------

INTROD



UGGION



CONTEXTO DE ESTUDIO DE LA PROBLEMÁTICA

El contexto sobre el cual se desarrollará el trabajo es la ciudad, como entidad física, social y económica. Partiendo de la premisa de que la ciudad es un organismo vivo, que refleja nuestros comportamientos y a su vez, los transforma. Es decir, que moldeamos la ciudad tanto como la ciudad nos transforma a nosotros. Dicho esto, se hace indispensable para su comprensión estudiar cuales son las dimensiones de la ciudad y como se estructuran en torno al individuo.





dibujo de elaboración propia

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

¿Es posible que el vacío resultante de una manzana ya consolidada se convierta en espacio? ¿Qué pasaría si este vacío fuera matriz de un nuevo espacio, es decir, de la densificación de la manzana?

En el contexto de la ciudad de Rosario, que se encuentra en continuo crecimiento, acompañado por cambios demográficos, y un aumento progresivo del precio del mercado inmobiliario, las alteraciones y/o variaciones en la consolidación del tejido en el centro de la ciudad, se nos presentan como posibilidades. Es así como nos aproximamos a la ciudad con las siguientes preguntas en mente: ¿ Es posible que el vacío resultante de una manzana ya consolidada se convierta en espacio? ¿Que pasaría si este vacío fuera matriz de un nuevo espacio, de la densificación de la manzana?

El uso ineficiente de tejido en el centro de la ciudad, caracterizado por el contraste de edificios en altura consolidados en el perímetro de la manzana y centros de manzana poco densos; las interferencias de viviendas individuales en fachadas urbanas en altura; o los retiros voluntarios de edificios que buscan separarse de la calle o la medianera.

Es en las variaciones de la unidad de reproducción de la ciudad, que encontramos la matriz del vacío, y donde el vacío se transforma en espacio.

Podemos decir que la propuesta de este espacio que nos interesa se entiende, en su realidad, solamente desde una contraposición vacío-volumen, y en su manifestación en simultaneidad, en donde la dirección clásica y platónica de “forma genera espacio”, sino se vuelve ahora en favor a “vacío genera espacio y forma simultáneamente.

Así, el vacío se trabaja con los volúmenes, con los materiales, con la luz, creando espacios en tensión, en gravedad, en densidad. Las formas, en contraposición, tallan el vacío incluyendo o excluyéndose, cualificándolo hasta darle una impronta, un talle: esto ya es espacio. Espacio materializado. (*Sol Madrilejos. Juan Carlos Sancho Osinaga. “La paradoja del vacío.” CIRCO. 1993*)

Esta articulación entre espacio-vacío-forma, se nos presenta como posibilidad de densificación y rehabilitación del tejido urbano en un sector de la ciudad ya consolidado.

Entendiendo a la “rehabilitación” como “*habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su nuevo estado*”, restaurando condiciones espaciales perdidas o adaptando las condiciones actuales.

Y a la “*densificación*” como la instauración de nuevas condiciones espaciales que posibiliten el crecimiento o expansión de la vivienda existente.

Estas estrategias responden en primer lugar, a la transformación de las necesidades espaciales individuales, propias de la vertiginosidad del tiempo actual, dando lugar a la reciprocidad del individuo con el espacio. Y en segundo lugar a las nociones que introduce Aldo van Eyck (1996) de la “talla oportuna” y “los fenómenos gemelos”.

Como antónimos abstractos las mitades se agrupan sin sentido. Tan pronto como les son permitidas materializarse en casa o ciudad, su vacío se convierte en crueldad, porque en esos lugares todo es siempre demasiado grande y pequeño, poco y mucho, lejos y cerca, demasiado y poco igual, y demasiado y poco distinto. No hay ninguna referencia a la talla oportuna (por talla oportuna me refiero al efecto correcto del tamaño) y por lo tanto ninguna referencia a la escala humana. Aquello que tiene la talla oportuna es a la vez grande y pequeño, poco y mucho, cerca y lejos, simple y complejo, abierto y cerrado; e incluso siempre será parte y todo abarcando, a la vez, unidad y diversidad. (Aldo van Eyck. *El interior del tiempo y otros escritos*. CIRCO. 1996)

Es en este contexto de reciprocidad de los “fenómenos gemelos”, que se abre una ventana a los espacios intermedios, y un punto de encuentro a la atracción de los opuestos, tan enfatizados en la ciudad actual, pero tan poco resueltos.

Un árbol es una hoja, una hoja es un árbol. Una ciudad es una casa. Una casa es una ciudad, y la ciudad una casa. Un árbol es un árbol pero también una hoja enorme. Una hoja es una hoja pero también un árbol en miniatura. Una ciudad no es una ciudad a menos que sea también una casa inmensa. Una casa es una casa solo si es también una pequeña ciudad.” (*Aldo van Eyck. El interior del tiempo y otros escritos. CIRCO. 1996*)

OBJETIVOS

En el marco de una creciente individualización del espacio, concebida como la dicotomía de la noción colectiva del individuo que se traduce en el espacio tanto doméstico como urbano, el trabajo propone estudiar la relación entre individuo y ciudad para poder plantear nuevas estrategias de densificación y rehabilitación urbanas que sean conscientes y se adapten a las necesidades del individuo. Estas estrategias de densificación y rehabilitación se emplazan de acuerdo a la identificación de sectores potenciales de crecimiento dentro del tejido consolidado de la ciudad donde reconocemos vacíos. Entendiendo al vacío como generador de espacio y forma, o invirtiendo la afirmación y entendiendo al espacio que materializa y le da forma al vacío.

A estos fines el marco teórico se organiza en dos partes: por un lado, en la reflexión sobre que significa habitar tanto el espacio doméstico como la ciudad y cuál es el rol del espacio doméstico en la configuración de la ciudad, y por el otro, el estudio de los componentes y dimensiones que configuran la ciudad trazando relaciones entre el individualismo y cada componente.

MARCO T



TEORICO





WIND · WATER · FIRE · EARTH

ELEMENT

AS THE WORLD
LOVE CITY



EST. 1973
THE ORIGINAL
BOARDSHORT CO.
BILLABONG

HABITAR

HABITAR LA CIUDAD



La ciudad, 1925, Frans Masereel

La ciudad es más que una entidad física, es una construcción mental, el reflejo de lo que vemos. Lo que percibimos de ella. Una situación recurrente al visitar otra ciudad, es la fascinación instantánea, una aproximación a un entorno distinto, donde resalta lo novedoso y lo bello. Principalmente porque permanecemos cortos periodos de tiempo y nos quedamos con ganas de seguir recorriendo. Y también porque nuestras preocupaciones cotidianas desaparecen, dando lugar a una especie de liviandad que consiste en la apreciación de lo inmediato y la supremacía del ocio.

Esta situación concibe a la ciudad como imagen, como una interpretación de la realidad que formamos mediante la asociación o comparación con otros entornos. Es así como solemos interpretar lo que vemos, mediante la capacidad de asemejarse a otras cosas o sitios. Según Foucault(1968), existen cuatro similitudes básicas: la conveniencia, la emulación, la analogía y la simpatía, cada una de ellas acerca o aleja la imagen de ciudad con otros registros preexistentes. También entran en juego nuestros sentidos y nuestros recuerdos, “cuando el ojo percibe se excitan otros sentidos como el tacto o el sabor, se activa la memo-

ria originando todo un complejo de expectativas” (Juan Navarro Baldeweg, 1995). En este juego de similitudes y activación de los sentidos, la ciudad deja de ser una entidad física, y se convierte en una construcción mental. La construcción mental de ciudad, la imagen que nos llevamos de un sitio, constituye un fragmento de la ciudad real, que sólo podemos completarla al habitarla.

Habitar una ciudad es una situación distinta a visitarla, acudimos a ella en busca de un trabajo, una oportunidad, o por razones sociales, y la relación que formamos con ella es más profunda. Entablamos relaciones no sólo con los espacios, sino con su cultura, con sus personas. Desarrollamos una especie de posesión, arraigo, nos sentimos parte de ella. El vínculo que generamos con la ciudad al habitarla, denota una clara territorialidad. Entendiendo al territorio como la relación entre espacio-población- función, la ciudad es a nosotros el espacio que habitamos en función de nuestro uso y dominio.

Entender a la ciudad como nuestro territorio hace presente el concepto de “reivindicación”, que según el sociólogo Erving Goffman (1979), surge en el centro de una organización social, y es “ el derecho de poseer, controlar, utilizar, o trans-



La ciudad, 1925, Frans Masereel

ferir un objeto o estado deseado” , y sitúa al individuo como el reivindicador. Según Goffman, existe una reivindicación que es crucial en el comportamiento del ser humano, y esta es la reivindicación del territorio. Esta conceptualización del territorio, David Harvey (2013), la explora en su libro *“Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana”*, describiéndolo como más que un derecho de acceso o posesión, sino como un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo a nuestros deseos, enfatizando el carácter colectivo del territorio ya que la ciudad depende inevitablemente de la acción de un poder colectivo más que de intereses individuales.

De modo que habitar la ciudad es un mecanismo de reciprocidad entre nuestro derecho de poseerla y nuestra responsabilidad de moldearla. Es formar parte de un organismo tanto individual y como colectivo, que enmarca nuestra vida cotidiana y representa nuestra interpretación de realidad.

HABITAR LA CASA

Habitar es dejar registro de nuestros recorridos, de nuestros movimientos, del tiempo. Una casa, es un espacio habitable, es el tributo a lo banal, a la vida cotidiana, a las necesidades más intrínsecas del ser humano: el refugio, la intimidad y la comodidad.

Habitar una casa es aceptar la imperfección del mundo de las cosas: una canilla que gotea, un cerámico flojo, un techo ennegrecido por la humedad. Todo esto forma parte de habitar una casa, del paso del tiempo que no podemos desacelerar.

Habitar una casa se podría definir como la relación entre tiempo y espacio, una dualidad que se completa con el movimiento. Algo así como dos ejes cartesianos que enmarcan el recorrido.

Aunque se conciba un espacio infinito definido por ejes perpendiculares, o contenido con límites de anchura, profundidad y altura, se constituye siempre como un dominio potencialmente recorrible, territorio a explorar y descubrir.

Porque se encuentra abierto al movimiento, y también porque no puede librarse del flujo de las sucesivas contemporaneidades que lo preceden y se le yuxta-

ponen, el espacio está desde el principio impregnado de la noción de tiempo. (*Aires Mateus y Capelo de Sousa, 2005, El tiempo. CIRCO*)

De modo que habitar una casa es inmiscuirse en el acto del tiempo. Es algo tan permanente como inconstante. El tiempo transforma, deja un registro efímero o permanente en el espacio. El ejemplo más simple del paso del tiempo quizás pueda evidenciarse en la cama. Las sábanas registran los movimientos más inconscientes y a su vez efímeros del habitar. Todas las noches vuelve a comenzar. Por lo tanto habitar una casa es una dialéctica entre lo dinámico y lo estático.

En este sentido, el acto de habitar una casa es el punto de encuentro entre los opuestos. Se puede habitar a partir de la estaticidad del cuerpo en el espacio, la no acción o la fragmentación del movimiento, que nos conduce nuevamente a la noción de tiempo. Se puede habitar una casa a partir del movimiento, Rafael E.J. Iglesia (2011), en un texto para la revista Summa+ adopta el término de “*habitando hodológicamente*”. La palabra hodológicamente deriva del Hodos, que en griego significa “camino” refiriéndose al recorrido de los espacios. Si habitar una casa es,

de hecho, recorrerla o moverse a través de ella, es el cuerpo quien le otorga su escala y su función. Entonces, cabe preguntarse si una casa inhabitada sigue siendo una casa.

En una casa inhabitada la dialéctica entre lo dinámico y lo estático deja de existir. Sólo permanece lo estático. Una casa inhabitada entonces no es una casa real. Karl Marx (1857) en su libro *Introducción general a la crítica de la economía política*, dice que la producción es consumo y el consumo es producción, ya que sin consumo no hay producción y sin producción no hay consumo. De manera que una casa que no se habita, no sería una casa real. Josep Quetglas (1994), en un texto para CIRCO, retoma esta definición y se pregunta que es entonces una casa inhabitada, si es una casa irreal o si podría sugerir la presencia de un nuevo sujeto: el inabitante.

Quien habita sin poseer, sin estar, sin hacer, sin poder; aquél que no vive en su presencia, sino que representa su vida. El sujeto abstracto, el productor y producto del trabajo abstracto, la persona de la sociedad del capital, el individuo moderno: nosotros. (Josep Quetglas. 1994. *Habitar. CIRCO*)

Esta tensión trazada entre los opuestos, el habitante y el inhabitante, la casa real o irreal, lo estático y lo dinámico, es el marco en el cual se inscribe el acto de habitar una casa, y donde reside la búsqueda de lo eterno, la supervivencia al curso de la historia, que es en definitiva la cualidad del espacio a adaptarse a las posibilidades de un futuro incierto.





A young man with dark hair, wearing an orange t-shirt, blue jeans, and a red cape, is walking on a dark ledge. He is looking down and to the left. The background is a vast, dense cityscape with many buildings under a blue sky with light clouds. The text 'INDIVIDUO/' is written in large, bold, cyan letters across the middle of the image, with a horizontal cyan line underneath it.

INDIVIDUO/

CIUDAD

INDIVIDUALIZACIÓN SOCIAL

Diversos estudios generacionales indican que la sociedad contemporánea demuestra un especial desapego de las responsabilidades ciudadanas, referidas ya sea dentro de un marco político o social. Nuestro comportamiento parece indicar que nuestras preocupaciones no se centran en una consciencia colectiva sino en nuestros objetivos personales.

La Red Interamericana para la Democracia (RID) realizó en el año 2005 un índice de participación ciudadana (IPC), evaluando los ámbitos, niveles y motivaciones de la participación ciudadana en Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Costa Rica, México, Perú y República Dominicana. El IPC es un instrumento orientado a la evaluación periódica y sistemática de los ámbitos y niveles de participación ciudadana en la Región, que se basa en una escala numérica de 1 a 10 incorporando los diferentes componentes que involucran la participación ciudadana. En todos los países evaluados predomina un nivel de participación bajo, encontrándose Argentina con un 4,3 que la posiciona apenas por encima del último lugar.

El 10% de la población de los países bajo estudio carece de todo tipo de participación, mientras que entre el 16 y el 23% de los ciudadanos, según el país analizado, participa directamente en partidos políticos, organizaciones sociales, religiosas o barriales, o de otro tipo o bien lo hace mediante reclamos u opiniones en los medios.

El estudio identificó una primera instancia de participación directa que incluye la participación diversos ámbitos, como por ejemplo en partidos políticos, organizaciones sociales o religiosas, clubes, cooperativas, etc. En este caso, Argentina muestra el puntaje más bajo entre los ocho países analizados (3.2). En cambio, el 9.5% de la población reconoció haber participado en el último año en algún tipo de actividad como marchas y movilizaciones callejeras que ubica a la Argentina como una de las sociedades que busca plantear sus reclamos y posiciones frente a diversos temas de manera directa, sin intermediación.

Una segunda instancia es la “participación opinativa”, que se vehiculiza a través de la expresión de opinión y/o el reclamo y que puede tener modalidades múltiples, como enviar una carta al correo de lectores de los diarios o peticionar al

gobierno por distintos medios. En este punto, Argentina, con valores en torno a los 3 puntos, se ubica en el grupo de países que están en el promedio regional.

Los resultados del estudio sugieren que nuestro nivel de participación ciudadana es baja, pero en promedio todos los países analizados poseen un bajo nivel de involucramiento ciudadano. Este estudio demuestra uno de los síntomas más evidentes de la sociedad contemporánea: el individualismo.

El término “individualismo”, acuñado en 1920 por Alexis de Tocqueville para describir el comportamiento social en las ciudades americanas en el siglo XIX, se refiere al intercambio de las personas con sus conciudadanos, y lo utiliza para explicar el particular desapego de los ciudadanos por el destino de los demás, y el aparente orden que otorga a la sociedad, la convivencia de individuos mediante la indiferencia. Si bien, bajo este comportamiento, subsiste un sentimiento de familia, se pierde el sentimiento de sociedad lo cual lleva a las personas a mostrarse indiferentes ante los intereses colectivos.

Richard Sennet (1997) en su libro *“Carne y Piedra”*, explora el “Individualismo Urbano” del siglo XIX, del cual hay dos aspectos que nos interesan:



La ciudad, 1925, Frans Masereel

el planeamiento urbano y la comodidad. El planeamiento urbano que concebía a la ciudad como arterias y venas de circulación, posibilitando el movimiento de multitudes de individuos vehiculizados pero dificultando el movimiento de grupos sociales. Y la comodidad, que asociada a la velocidad adquirida debido a las innovaciones tecnológicas en el transporte reducía el grado de estimulación y receptividad de una persona aislándola de los demás. Ambos aspectos, colaboran en un mecanismo de aislación del cuerpo en el espacio, *“la logística de la velocidad, separa el cuerpo de los espacios por los que se mueve”* (Sennet, 1997, p. 389). Esta desconexión, la búsqueda de un estímulo cómodo está directamente relacionado con la forma en que se afrontan las situaciones que pueden encontrarse en la ciudad.

Durante desarrollo del siglo XX, la comodidad y la velocidad continuaron asentándose en la población, trasladando el individualismo a todos los espacios de la ciudad. “La calle, el café, el ferrocarril, el autobús y el metro se convirtieron en lugares donde prevaleció la mirada sobre el discurso.”(Richard Sennet, 1997, *“Carne y Piedra”*, *Cuerpos Cívicos*, p.381.)



La ciudad, 1925, Frans Masereel

Cuando el individuo dejó de buscar el contacto con los demás ciudadanos, se hizo difícil que se interesara en los demás. Richard Sennet continúa hablando del individualismo a partir de un escenario que plantea Roland Barthes (1982), en su libro *Fragmentos de un discurso amoroso*, donde define al encuentro de las personas con extraños como “repertorio de imágenes”, cuando ante una escena compleja o inusual, el individuo intenta situarla rápidamente de acuerdo con una serie de imágenes preconcebidas y categorizadas. Este comportamiento bloquea todo estímulo posterior, y conduce al individuo a la pasividad. La rápida interpretación de una situación no se debe confundir con tolerancia, sino que se trata de evasión. La capacidad de evadir lo que nos perturba o nos distrae, nos permite continuar con nuestra rutina y nuestras preocupaciones personales.

En una comunidad ningún individuo es totalmente autosuficiente, porque formar parte de una comunidad es un intercambio continuo de bienes, de cultura, de contacto físico y emocional.

El individualismo es aquel comportamiento en el que somos demasia-

do conscientes de las necesidades propias pero no de las necesidades cívicas, nos repliega sobre nosotros mismos. Por más diversa que sea una ciudad, si no existe un estímulo que trascienda los intereses personales, la ciudad nunca se podría entender como una comunidad.

Cabe preguntarnos entonces si la sociedad contemporánea puede encontrar un punto de equilibrio entre las necesidades individuales y nuestro sentido de comunidad si, de hecho, ambas cualidades pueden coexistir en el individuo.

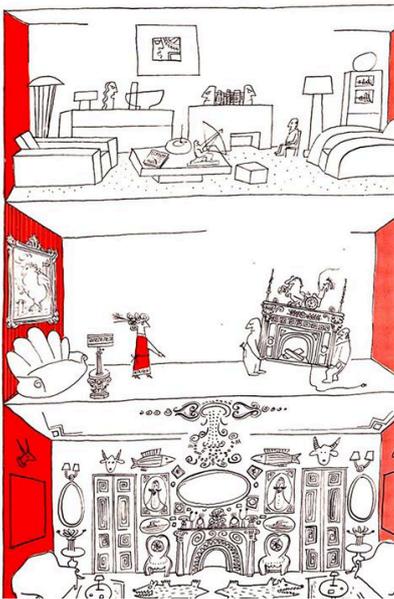
Los pensadores del siglo XIX eran, al mismo tiempo, enemigos y entusiastas de la vida moderna, en incansable lucha cuerpo a cuerpo con sus ambigüedades y sus contradicciones; la fuente primordial de su capacidad creativa radicaba en sus tensiones internas y en su ironía hacia sí mismos. (*Marshall Berman., 1988, "Todo lo sólido se desvanece en el aire"*)

Marshall Berman(1988), en su libro *"Todo lo sólido se desvanece en el aire"*, define tres fases en la historia de la modernidad: una primera fase desde comienzos del siglo XVI hasta finales del siglo XVIII, donde las personas comienzan a

experimentar la vida moderna. Una segunda fase que comienza con la Revolución Francesa en 1789 y sus repercusiones, dando lugar a un nuevo público moderno que se encuentra envuelto en una dicotomía, de vivir una época revolucionaria pero también de recordar lo que significa vivir en un mundo que no es moderno. Y una tercera fase, en el siglo XX, donde el proceso de modernización se expande por todo el mundo. Pero según Berman, a medida que el público moderno se expande, se fragmenta en numerosas formas, lo que lo lleva a perder su vivacidad, su profundidad y su capacidad de darle un significado a la vida de las personas. Esta pérdida de solidez en la vida moderna, convirtió al individualismo en algo vano y carente de esencia. Pero si estudiamos los ideales de la vida moderna del siglo XIX, podemos rescatar una definición del término individualismo, que propone el desarrollo individual con una perspectiva reflexiva y abierta a las posibilidades, que no tiene necesariamente una mirada totalizadora, y que, a diferencia de la conceptualización del individualismo en la sociedad contemporánea, es capaz de cuestionarse a sí mismo.

INDIVIDUALIZACIÓN ESPACIAL

¿Cómo se traduce el individualismo social en el espacio doméstico?



The art of living, 1949, Saul Steinberg

Hablar de ciudad es indiscutiblemente una conversación sobre el espacio, pero no exclusivamente de espacio urbano.

Las transformaciones en los comportamientos sociales se evidencian con mayor claridad en los espacios urbanos, es decir, públicos. A lo largo de la historia la calle y sus acepciones (avenida, boulevard), espacios públicos comúnmente adoptados, han sido escenario de grandes movilizaciones sociales y políticas, y de nuestra vida cotidiana.

Pero cabe preguntarse cómo se han desarrollado estos cambios sociales, particularmente la individualización social, en los espacios domésticos.

Es así como surge el planteamiento de encontrar en la casa las variaciones y cambios en pos de un individualismo social que comienza a gestarse en el espacio urbano para luego trasladarse a la vida privada.

Como descubriremos más adelante, el espacio doméstico demuestra ser, no sólo una unidad de estudio válida en la investigación de la individualización espacial, sino que demuestra como la noción de habitar una casa tuvo distintos significados a través del tiempo, y en este contexto, la casa puede ser entendida como una

unidad espacial que trasciende la vida privada y se sumerge en las vicisitudes de cada momento.

El estudio del entorno doméstico se enmarca desde el siglo XV al siglo XX, comenzando en la Edad Media, con el surgimiento de la clase social burguesa que estaba compuesta por mercaderes y vendedores que vivían en las ciudades amuralladas y que solo debían lealtad al rey, en lugar de a un señor, como en el sistema feudal.

En general, todas las transformaciones inherentes al entorno doméstico se han manifestado de modo progresivo, en particular, la individualización en el espacio está asociada a la necesidad de intimidad y privacidad, y a la libertad de movimiento, cualidades que hoy resultan imprescindibles, pero que hasta el siglo XIX y principios del siglo XX no formaban parte de la vida doméstica.

Durante la Edad Media, particularmente en el siglo XIV, la casa estaba organizada como un teatro de la vida social. En una misma casa, convivían muchas familias y a menudo había invitados. Debido a que no existían otros espacios para socializar, como bares, restaurantes u hoteles, la casa servía tanto

como lugar de reunión pública como para hacer negocios. Es decir, la casa del siglo XIV, cumplía todos los roles, refugio, trabajo, reunión, ocio y placer.

En referencia a esto, Witold Rybczynski escribe:

La casa urbana burguesa típica del siglo XIV combinaba la residencia con el trabajo. El piso principal de la casa, o por lo menos la parte que daba a la calle, era una tienda o - si el propietario era un artesano- un lugar de trabajo. La parte residencial no consistía, como cabría prever, en una serie de habitaciones; por el contrario, no había más que una gran cámara que ascendía hasta el cielorraso. La gente cocinaba, comía, recibía y dormía en este espacio. (*Witold Rybczynski, 1991, "LA CASA, Historia de una idea"*)

La casa era una gran cámara que estaba organizada en torno a una chimenea en el centro del espacio, que cumplía tanto la función de calefaccionar el ambiente, como de cocina y de lugar de reunión. Los mobiliarios, que solían ser pocos, se compartían. Por ejemplo, una silla se utilizaba para sentarse cercano al fuego o para apoyar cosas y en una misma cama dormían varias personas. Por lo que la

idea de privacidad o intimidad era simplemente imposible.

Entre el siglo XV y el siglo XVII, los cambios en el entorno doméstico burgués fueron muy lentos, pero lo que significó un cambio en la vida del entorno doméstico, fue la presencia de los hijos en las casas. Hasta el momento, los hijos de todas las familias, ya sean acaudalas o no, trabajaban. Los hijos de las familias burguesas trabajaban como aprendices en casas de artesanos mientras que los hijos de clases más altas, servían en los palacios de los nobles. La introducción de la educación formal en el siglo XVI, cambia esta costumbre en los burgueses, con lo cual, los niños comienzan a estar más tiempo en sus casas. Esto implicó una reorganización en la vida familiar que significó, principalmente, la separación de las habitaciones para la familia y para los sirvientes de la casa.

Pero la división de habitaciones en la vivienda no se asentó realmente hasta el siglo XVII, en París, que era la principal ciudad europea de esa época. La típica casa burguesa de ese entonces ya no era una casa, sino que se parecía más a un edificio de departamentos, de cuatro a cinco pisos, donde el propieta-

rio alquilaba las habitaciones a otras familias. Si bien aparecen espacios destinados a funciones particulares, aún así, la casa seguía funcionando del mismo modo que en la edad media, cada familia vivía en una habitación, y ella seguía conteniendo todas sus actividades.

Quizás lo más significativo de este siglo en cuanto a la casa, fue la separación del trabajo y la residencia, a medida de que se diversificaron las profesiones, la casa ya no requería tener el negocio o taller en planta baja, dando lugar a las casas de alquiler, permitiendo a cada familia un poco más de privacidad.

Pero la intimidad seguía siendo muy sutil, incluso en las casas de las familias burguesas más acaudaladas, que contaban con patios interiores cerrados a la calle y pabellones de habitaciones, para poder pasar de una habitación a otra, debían ser atravesadas, por puertas generalmente alineadas, generando una visual completa a lo largo del pabellón. Moverse dentro de una de estas casas, significaba estar en contacto con todos los que la habitaban.

Rybczynski utiliza el ejemplo de una familia noruega a finales del siglo XVII, para describir en primer lugar como la innovación tecnológica de la estufa, per-

mitió que la casa pudiera subdividirse y a la vez aumentar el confort térmico previamente proveído por la chimenea. Dando lugar así, a la especialización de los espacios, ya que ahora la cocina contaba con la chimenea y las habitaciones con estufas. Y en segundo lugar, el cambio en la organización doméstica como promotora de cambios en las relaciones sociales. La posibilidad de tener intimidad en las habitaciones, comienza a posicionar a la casa como entorno de vida familiar y no, de vida pública.

Pero recién en el siglo XVIII, la domesticidad y la intimidad pasan a definir el habitar de la casa.

La casa había cambiado tanto física como emocionalmente a medida que había ido dejando de ser un lugar de trabajo, se había ido haciendo cada vez más pequeña y, lo que es más importante, no sólo se vio afectado su tamaño, sino también el ambiente mismo dentro de la casa. Ahora era un lugar para el comportamiento personal e íntimo. La casa se había convertido en el contexto de una nueva unidad social compacta: la familia. Con la familia vino el aislamiento, pero también la vida familiar y la domesticidad. (*Witold Rybczynski, 1991, "LA CASA, Historia de una idea"*)

Es en la casa del siglo XVIII, donde se hace visible una emergente individualización del espacio doméstico, incorporando una mayor diversidad de habitaciones privadas, según las necesidades personales de los integrantes de la familia. El pasillo se abre lugar posibilitando un recorrido interior que antes no existía. La casa, hasta el momento con una geometría compacta, comienza a descontracturarse en virtud del movimiento.

Desde mediados del siglo XVIII en adelante, la relación entre arquitectura y sociedad comenzó a transformarse radicalmente. La Revolución Industrial introdujo cambios sociales, técnicos y culturales, que luego, dieron lugar al movimiento moderno.

En este punto, según Benévolo (1999), la disciplina de la arquitectura atraviesa una época difícil ya que la dicotomía entre arte y técnica ha crecido tal al punto de separarse completamente. Este cambio se comienza a gestar en Francia en el 1700, dando lugar por primera vez a la figura del ingeniero abocado a la construcción de obras públicas, con una base sumamente científica. Rápidamente la Academia de Arquitectura se da cuenta que la disputa entre arte y ciencia no

es meramente teórica, sino que tiene sus raíces culturales y sociales. Y la Revolución Francesa no hace más que enfatizar esta discrepancia, con lo cual, en el 1793, las Academias de Arquitectura, Pintura y Escultura son suprimidas, y el valor del título de Arquitecto pierde muchísima validez.

Entre el 1794 y el 1795, se funda en Francia la Escuela Politécnica, consolidando así el rol del ingeniero. Este ejemplo lo siguen otros países como República Checa y Austria. En Inglaterra, la enseñanza técnica no se introduce hasta fines del siglo XVIII, y la mayor parte de los protagonistas de la Revolución Industrial son autodidactas por lo cual, esta dualidad entre arte y técnica no se muestra tan fuerte.

En este contexto, la arquitectura no parece desarrollarse en el ámbito del entorno doméstico, ya que las principales preocupaciones de la ciudad son la construcción de vías de comunicación, pero los progresos técnicos introducidos por la Revolución Industrial se vieron reflejados en la industrialización de los materiales tradicionales como el ladrillo y la madera, y el desarrollo del hierro y el vidrio.

En términos generales, la casa burguesa de la época de la Revolución Industrial, era más higiénica y confortable que la precedente, debido a las innovaciones en la técnica de la construcción y en la tecnología. Pero a su vez, el aumento de nivel de vida y la nueva mentalidad hacen intolerables las condiciones que previamente eran aceptadas. Pero la noción de habitar de la casa no sufre variaciones muy relevantes.

Según Colin Rowe (1999), la arquitectura del siglo XIX se encuentra envuelta en la discusión sobre las lógicas de composición, y la integridad estructural de las obras, que se intensifica con el revival tanto gótico como clásico.

Entre el último decenio del siglo XIX y principios del siglo XX, podemos encontrar ejemplos como las obras de Frank Lloyd Wright, Mies van der Rohe, o Le Corbusier, que logran a partir de las lógicas formales y estructurales, transformar la noción de habitar el entorno doméstico.

A finales del siglo XIX en Estados Unidos, Frank Lloyd Wright comienza a desarrollar las Prairie Houses, que se enmarcan en la búsqueda de reducir las paredes divisorias eliminando la idea de habitaciones y la casa en forma de cajón,



Casa Robie, 1908-1910, Frank Lloyd Wright

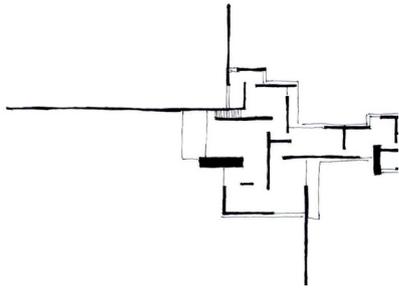
la búsqueda de la proporción humana a los espacios y, la incorporación de las innovaciones técnicas y ambientales, que aumenten el confort de la vivienda y aligeren la estructura.

María Teresa Muñoz (2015), en la edición *El doble del mundo de CIRCO*, escribe un texto donde la relación entre las Prairie Houses de Wright:

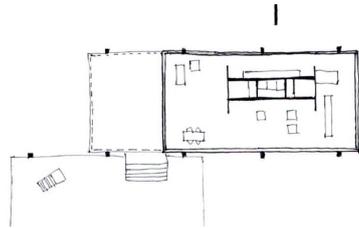
Wright se había propuesto una renovación radical de la vivienda suburbana que, además de al espacio interior y a los materiales y técnicas constructivas, afectaba a los sistemas mecánicos que debían garantizar un alto grado de confort.

Así, junto a la gran chimenea que contiene fuego real, erigiéndose así en centro simbólico de la casa, multitud de dispositivos de climatización se colocarán en lugares destacados cubiertos con paneles o muebles que compiten con los instalados con fines meramente decorativos.

Frank Lloyd Wright proponía, casi obligaba, a sus clientes a modificar sus hábitos de conducta, individuales y sociales, y a habitar una nueva arquitectura que él mismo denominaba orgánica y que se identificaba con una sociedad más avanzada. (María Teresa Muñoz, 2015, *“Del confort doméstico a la emulación social”*, CIRCO)



Brick Country house, 1923, Mies van der Rohe



casa Farnsworth, 1945-51, Mies van der Rohe

En las casas de Wright, la noción de habitar, puede que tenga como antecedente la casa burguesa del siglo XIV, donde la chimenea era epicentro de las actividades domésticas y el espacio una gran habitación, pero con las innovaciones tecnológicas y cambios sociales pertinentes a la época.

El significado de habitar una casa, en la obra de Le Corbusier, se puede leer como la relación entre el desplazamiento y las visuales. En la *Villa Savoy* (1929) hay una clara lectura del habitar a partir del recorrido que se hace presente con la incorporación de la rampa, la plasticidad de los elementos, la curva y la ventana corrida que acompañan al cuerpo y la mirada a través del espacio. Hay una tensión entre el gradiente de espacios y la autoridad del recorrido que invita al habitante a desplazarse continuamente. En esta casa Le Corbusier encuentra el punto perfecto de equilibrio entre libertad y autoritarismo.

La noción de habitar que propone Mies van der Rohe en los años 20, utiliza al plano no solo para descomponer el volumen del espacio sino para perturbar las visuales e imponer un recorrido casi laberíntico del espacio. En su proyecto de la *Brick Country House* (1923), se puede apreciar esa aparente libertad de despla-



Villa Savoye, 1929, Le Corbusier

zamiento envuelta en la disposición de los planos, que se torna perturbadora tanto para el cuerpo como para la mirada. En cambio, en la casa *Farnsworth* (1945-51), la noción de habitar es completamente distinta. La planta libre con el núcleo de servicios unificado y la secuencia de espacios que genera entre la plataforma elevada, el espacio semicubierto y cubierto contenido entre las columnas unidas por los planos horizontales que conforman el piso y el techo, sintetizan una libertad de desplazamiento corporal y visual, similar a la propuesta por Le Corbusier en la Villa Savoye. Pero en la casa Farnsworth, la domesticidad pareciera vincularse más a un sentido de vida pública que privada, es decir, la continuidad en relación a la proporción del espacio restringe, de algún modo, la posibilidad a tener intimidad. Si bien planta libre puede generar espacios íntimos sin necesidad de separar las funciones y los espacios, la proporción del espacio debe colaborar para que así sea. Cuando el espacio se lee demasiado autoritario, la continuidad espacial deja de funcionar eficientemente, y el habitar de la casa se torna conflictivo.

Hasta el momento, hemos intentado recopilar los casos paradigmáticos

en la evolución del individualismo en los espacios domésticos, haciendo legibles las transformaciones espaciales que atravesó la vivienda desde el medioevo hasta el siglo XX. Esto nos permitió reconocer el traspaso del individualismo social de los espacios públicos a la vida privada, y lo interesante es que, mientras en la calle es un comportamiento que fragmenta la consciencia colectiva y se percibe como contraproducente, en la vivienda, colabora con la domesticidad, dando libertad de movimiento y contacto. El individualismo en la vivienda ayuda al funcionamiento de la unidad familiar, generando espacios de encuentros y también, espacios de refugio y aislamiento.

EL ROL DE LA ECONOMÍA EN LA CONFIGURACIÓN DE CIUDAD

El crecimiento de las ciudades siempre estuvo relacionado con la necesidad de la economía de generar una oferta que absorba los excedentes de capital, David Harvey (2013) en su libro “*Ciudades Rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*”, explora el rol de la economía en la configuración de las ciudades.

La urbanización, como vengo argumentando desde hace tiempo, ha sido uno de los medios clave para la absorción de los excedentes de capital y de trabajo durante toda la historia del capitalismo. Ejerce una función muy particular en la dinámica de acumulación del capital debido a los largos periodos de trabajo y de rotación y la larga vida de la gran mayoría de las inversiones en el entorno construido. También tiene una especificidad geográfica única que convierte la producción del espacio y de monopolios espaciales en parte intrínseca de la dinámica de acumulación, no solo en virtud de las pautas cambiantes de los flujos de mercancías en el espacio, sino también en virtud de la propia naturaleza de los espacios y lugares creados y producidos en los que tienen lugar tales movimientos. Pero precisamente porque toda esa actividad –que dicho sea de paso, es un terreno enormemente importante para la producción de valor y plusvalor- es a

tan largo plazo, exige como algo absolutamente fundamental para su funcionamiento cierta combinación de capital financiero e intervención estatal. Esta actividad es claramente especulativa a largo plazo y siempre corre el riesgo de reproducir, mucho más adelante y a escala muy ampliada, las propias condiciones de sobreacumulación que ayuda inicialmente a aliviar. De ahí el carácter proclive a las crisis de las inversiones urbanas y en otros tipos de infraestructuras físicas (ferrocarriles y autovías transcontinentales, grandes presas y cosas parecidas). (David Harvey, 2013, “*Ciudades Rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*”).

Cuando un bien inmueble adquiere un valor de capitalización también pierde su habitabilidad, es decir, cuando la vivienda se convierte en un bien de cambio, el crecimiento de las ciudades se ve perjudicado porque se construye como inversión y no, para satisfacer las necesidades de la demanda. El mercado inmobiliario interviene aumentando la oferta para un alto nivel adquisitivo, dificultando el acceso a la vivienda para la mayor parte de la población. Por este motivo, como explica David Harley, la urbanización ha sido siempre un fenómeno relacionado con la división de clases. Al tratar a la vivienda como un capital que produce beneficios

y no como un bien de uso, el poder reside en quien controla el capital y en este sistema siempre persiste la polarización de las clases sociales.

El desarrollo de las ciudades está inmerso en un sistema de retroalimentación con la economía, por un lado incidiendo en los modos de vida que promueve un mayor aislamiento y un individualismo que aleja al individuo del destino de los demás, y lo define en cuanto a su acceso monetario.

Si al consumir, somos; si nuestro poder de compra expresa nuestro poder; si el consumo se está transformando realmente en el soporte estructural de nuestra identidad; es esperable que su influencia, de una u otra manera, nos condicione en nuestras tres dimensiones esenciales: como personas, como grupo, y como comunidad.” En otras palabras, que trascienda el ámbito de la economía y los negocios para conquistar también el espacio de lo social y, por añadidura, el de lo político. *(Guillermo Oliveto, 2014, Argenchip: ¿cómo somos y cómo pensamos los argentinos?)*

Y por otro, mediante el empoderamiento del individuo meramente como

consumidor interviniendo en la configuración de la ciudad, impulsando al mercado inmobiliario como generador de capital y no como promotor de la vivienda.

Ciertamente, en este mecanismo el crecimiento de la ciudad ya no se manifiesta de modo homogéneo, sino como procesos simultáneos de reconfiguración urbana.

Los grandes proyectos de renovación urbana que actúan reconfigurando áreas relegadas de la ciudad, son uno de los procesos de mayor incidencia en la ciudad porque modifican la rentabilidad de los usos de suelo y los mecanismos de gestión pública.

La creciente disparidad entre una renta real de suelo capitalizada por el uso presente deprimido y una renta potencial alta que puede ser capitalizada a partir del uso mejor y más jerárquico del suelo genera una brecha de renta, que puede ser capturada mediante recomposiciones espaciales, eso impulsa el desarrollo de áreas deterioradas en todas las ciudades capitalistas. Estos grandes proyectos son nuevos espacios para nuevas formas de acumulación y de consumo. *(Beatriz Cuenya, 2011, Grandes Proyectos y sus impactos en la centralidad urbana.)*

En estos procesos de renovación urbana, el rol del estado como ente regulador es substancial, porque asegura entre otros intereses, que la serie de productos inmobiliarios sean accesibles para la demanda. La creciente desregulación por parte del estado, empodera al sector privado, que continua en la búsqueda del beneficio y no de intereses colectivos.

En respuesta a la crisis del estado desarrollista Keynesiano, en todas las grandes ciudades del mundo se ha asistido a una ampliación del rol de las prioridades de las políticas urbanas. Estas políticas –junto con las de desregulación económica- pasaron a otorgar un rol protagónico al capital privado en el desarrollo urbano. La atracción de inversiones privadas se convierte en un objetivo clave para contrarrestar la declinación económica de las ciudades. *(Beatriz Cuenya, 2011, Grandes Proyectos y sus impactos en la centralidad urbana.)*

Debido a la alta rentabilidad que generan estos procesos, se convierten en el principal foco de inversión, de manera, que no es casual que la industria

de la construcción constituya un alto porcentaje del producto bruto interno de los países.

El problema de las grandes inversiones privadas es que en primer lugar, operan desde una perspectiva especulativa, que en el mercado residencial se traduce generalmente en torres en altura desvinculadas del espacio público y proponiendo una configuración similar a la del barrio cerrado, pero con el agravante de implantarse dentro de la ciudad. Y en segundo lugar, este tipo de crecimiento no representa una mejora en el déficit de vivienda porque están orientadas a una clase social alta, que en nuestro país representa un 5% de la población,

En este contexto, la configuración de la ciudad pierde de vista la consciencia colectiva y las problemáticas sociales, sumergiéndose en las vicisitudes del plano económico que le confiere al individuo una aparente libertad de elección basada en el hábito del consumo perpetuándose así estos mecanismos de retroalimentación.

CONT



EXTO







ROSARIO





@LarisaPrestipino

985626

habitantes

178,7 km²

superficie total de la cual

120,4 km²

es superficie urbanizada

5515

densidad hab/km²

26%

de la población vive en el distrito Centro

5089

densidad habitacional según Censo año 2001

5307

densidad habitacional según Censo año 2010

5515

densidad habitacional estimada año 2016

13%

viviendas inhabitadas

19%

hogares alquilados

47%

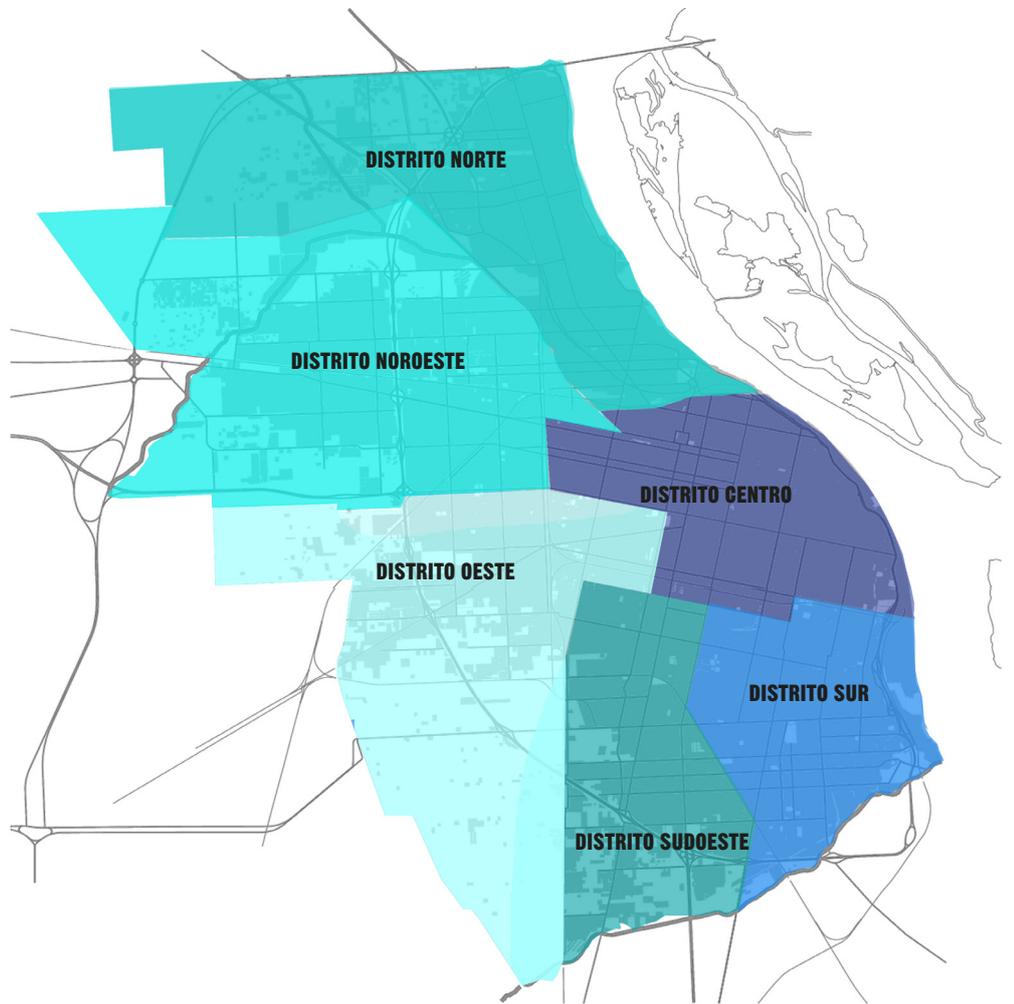
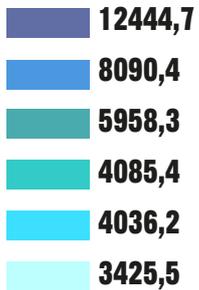
de los finales de obra pertenecen al Distrito Centro.

Del total de las demoliciones en el periodo 2005-16 un

47%

corresponden al Distrito Centro

DENSIDAD HABITACIONAL (Hab/Km²)



FUENTE: en base a datos publicados en la página “datos.rosario.gob.ar” de la Municipalidad de Rosario

TAMAÑO

POBLACIÓN

DENSIDAD

m²

habitantes

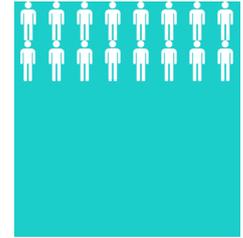
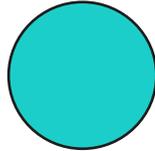
hab/m²

DISTRITO NORTE

35

143070

4085,4

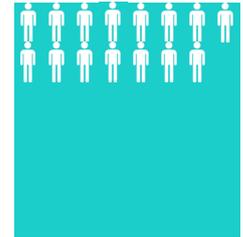
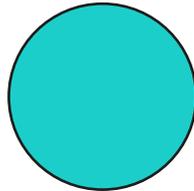


DISTRITO NOROESTE

44,1

178157

4036,2

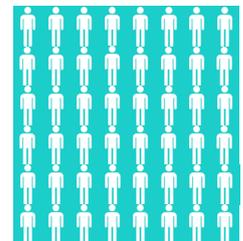
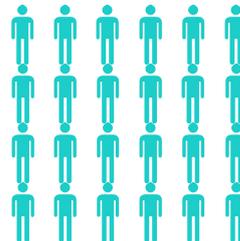


DISTRITO CENTRO

20,4

253499

12444,7



NIVEL ECONÓMICO

promedio de hogares sin privación de recursos corrientes (%)

74



55

CONSTRUCCIÓN

permisos edificación otorgados entre 2015 y 2016

174



312

DEMOLICIÓN

permisos otorgados entre 2015 y 2016

18



12

VIVIENDAS

cantidad de finales de obra correspondientes a viviendas entre 2015 y 2016

128



259



89



764



301



583



TAMAÑO

m²

POBLACIÓN

habitantes

DENSIDAD

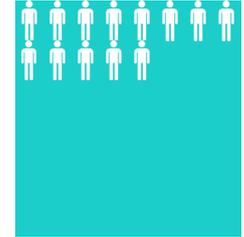
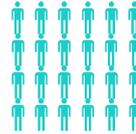
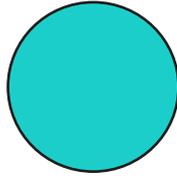
hab/m²

DISTRITO OESTE

40,2

138825

3425,5

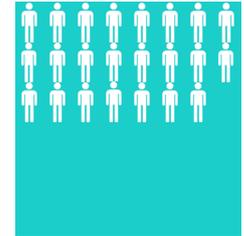


DISTRITO SUDOESTE

20,2

120299

5958,3

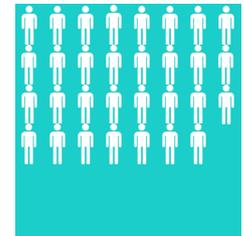


DISTRITO SUR

18,8

151776

8090,4



NIVEL ECONÓMICO

promedio de hogares sin privación de recursos corrientes (%)

21,25



41



55



CONSTRUCCIÓN

permisos edificación otorgados entre 2015 y 2016

78



108



159



DEMOLICIÓN

permisos otorgados entre 2015 y 2016

6



11



11



VIVIENDAS

cantidad de finales de obra correspondientes a viviendas entre 2015 y 2016

33



55

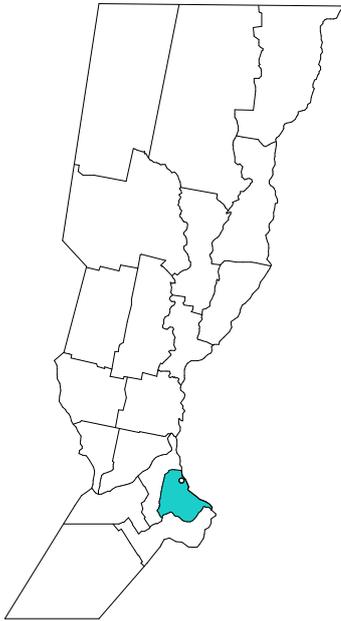


112



PROCESOS DE REESTRUCTURACIÓN URBANA

EN ROSARIO



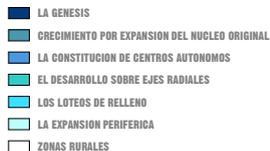
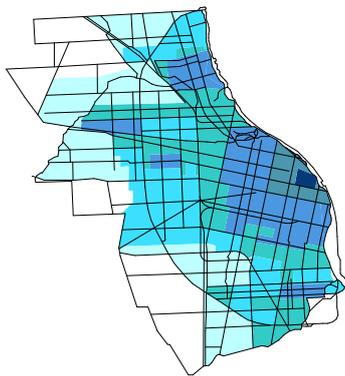
Departamento Rosario, Provincia de Sta Fe

Nuestro marco geográfico de estudio es la ciudad de Rosario, ubicada en la región sureste de la provincia de Santa Fe. Los datos recolectados demuestran que la ciudad se ha transformado significativamente en los últimos años, por lo tanto proponemos interiorizarnos en los procesos de reestructuración de la ciudad.

Los procesos de cambio (estructuración, crecimiento y transformación) son esenciales para entender la dinámica de construcción de la ciudad. La forma urbana es la configuración particular que asume la ciudad en cada momento histórico, a partir de la articulación de sus componentes más estables y dinámicos. *(Cintia Barenboim, "Transformaciones urbanas en las ciudades latinoamericanas contemporáneas". 2010)*

Los procesos de crecimiento, son aquellos que modifican la ciudad cuantitativamente, aumentan el tejido urbano. En cambio, los procesos de transformación, afectan el tejido cualitativamente, por sustitución de usos, rehabilitación de áreas, entre otros. Ambos suelen darse en paralelo, pero no siempre

Evolución espacial de la estructura de la ciudad de Rosario



FUENTE: Plano redibujado a partir de plano presentado en “Estructuración, crecimiento y transformación urbana en la ciudad de Rosario”. Cintia Barenboim (2010)

con la misma intensidad, y generalmente están subordinados a la dinámica de la economía local. La ciudad de Rosario, no es la excepción. Ambos procesos se dan en simultáneo.

Existe un juego muy simple que se realiza en grupo y tiene como objetivo armar una historia a través de la suma de palabras. La única regla consiste en que cada persona dice las palabras ya pronunciadas y agrega una nueva. El resultado suele ser una historia disparatada e incoherente. Aunque el proceso es simple, lograr cohesión entre las palabras que cada persona va agregando es una tarea compleja.

Hoy en día sucede algo parecido con el crecimiento urbanístico de Rosario. El planeamiento urbano es quién decide como puede ser la organización de la ciudad.

Las ordenanzas de reordenamiento urbanístico, con su sectorización y delimitación de áreas, junto los indicadores urbanísticos conforman las reglas que rigen el desarrollo.

El sector privado es quien suma “palabras” -proyectos de escala doméstica o

urbana- a la “historia” que constituye la ciudad. La mayoría de las veces, el sector privado, interviene la trama urbana lote a lote. Esto sería algo así como las conjunciones “y”, conjunción copulativa, o “que”, conjunción subordinada. A simple vista, estas palabras de menor jerarquía parecen no modificar la historia. Sin embargo, conectan las palabras de mayor jerarquía -sustantivos, adjetivos y verbos- articulando y dándole significado a lo que se está contando. En ese sentido, el crecimiento lote a lote, mediante la repetición y la variación, transforma cuantitativa y cualitativamente a la ciudad.

Por otro lado, los proyectos de escala urbana representarían las palabras con mayor jerarquía aparente -sustantivos, adjetivos y verbos- que otorgarían sentido y significado a la historia. En Rosario, éstos serían los llamados planes especiales y/o planes de detalle: reconversión de áreas en desuso, en los que el sector privado se une al público proponiendo proyectos de orden residencial-comercial que revaloricen el sector.

Lo cierto es que ambos crecimientos, los de menor y los de mayor escala, han perdido de vista la construcción de ciudad colectiva. Ambos tipos de cre-



@Walter Gustavo Salcedo

cimiento dejaron a un lado el compromiso social, la escala humana, y se enamoraron de las ventajas económicas.

Juan Manuel Rois explica este proceso de reestructuración urbana rosarina de una manera muy cruda pero a la vez real en un texto publicado en su blog “demasiado rosarino”:

[...] el medio de inversión más abusado fue y sigue siendo el edificio entre medianeras que explota las posibilidades del lote y el código hasta el extremo, en ahorros espaciales y materiales de dudoso valor y nula generosidad cívica. Un interludio en el último cambio de Código Urbano (antes de su aprobación total, un interregno de 4 años) produjo además el éxodo de los edificios al barrio rosarino, conquistando con alturas insospechadas a vecinos de una o dos plantas. Es esas ocasiones, la medianera, implacable muro, denunció nuevamente la falta de imaginación y el nulo compromiso con la construcción de la ciudad de la especulación inmobiliaria. [...] En paralelo a estos procesos que impactan en la pequeña escala que trabaja por acumulación, la aparición repentina de capitales concentrados ha creado un modelo insustentado de construcción de ciudad en nuestro medio: la transformación de grandes parcelas post-industriales con ubicaciones estratégicas en sectores residenciales de

alta gama, en consonancia con nuevas reglas de inversión público-privada, bajo control del mismo grupo inversor y único proyectista. (*Juan Manuel Rois, 2014, Historia del presente*)

La aparición de capitales concentrados en el mercado inmobiliario de la ciudad de Rosario, tiene repercusiones en las políticas urbanas, que como explica Cintia Baremboim (2012) en su texto “*Políticas urbanas e instrumentos de regulación en la ciudad de Rosario*”, impactan en las economías regionales y locales, conduciendo a una transformación de la realidad de los territorios. Estos procesos caracterizados por la falta de participación e información, ante la ausencia del Estado, son acompañados por una “planificación por omisión”, donde las transformaciones quedan libradas a las fuerzas del mercado.

Si bien la administración pública cuenta con instrumentos de ordenamiento en la configuración de la ciudad, el poder del sector privado continua transformando la ciudad en pos de los intereses económicos y no, de las necesidades colectivas.

[...] Agregando leña a este fuego suburbanizador llega la modalidad del crédito inmobiliario Procrear, que es en realidad un modelo neo-liberal y el abandono definitivo de la planificación al ubicar en el actor individual la decisión sobre la vivienda, ya nunca más colectiva ni urbana. Un aparente “empoderamiento” del actor individual, que en realidad lo deja más a la deriva que nunca, preso de procesos económicos que lo dominan. Para la profesión se multiplican posibilidades de actuación de la práctica independiente, pero se atomiza aún más la posibilidad de un proyecto colectivo sobre la vivienda para clase media. *(Juan Manuel Rois, 2014, Historia del presente)*

La falta de interés por proyectos que colaboren en la configuración de una ciudad mas equilibrada socialmente, la cual es una tendencia en muchas ciudades latinoamericanas, genera una fragmentación socio-espacial que se relaciona con el individualismo social.

Las tipologías adoptadas por los grandes proyectos urbanos (entendidos como intervenciones públicas o privadas de uso residencial y/o comercial), están orientadas a las demandas de las clases sociales de alto poder adquisitivo, que sue-

len utilizar a la vivienda como modo de inversión y no de habitación. Una de las consecuencias es que la tipología de la vivienda colectiva ha perdido profundidad en su calidad de catalizador de vinculos sociales y ha sido reemplazado por tipologías que propocian el surgimiento de pequeños grupos sociales apartados de las problemáticas de la ciudad.

Si analizamos lo que significa el término “vivienda colectiva” sugiere un modo de habitar la casa que incluye habitar con otros, compartir el espacio. El adjetivo “Colectivo” según la Real Academia Española es un adjetivo que se define como “perteneciente o relativo a una agrupación de individuos”. De manera que cuando este adjetivo se antepone a vivienda, cambia la configuración del espacio porque ya no es únicamente de un individuo o núcleo familiar, sino que pertenece a un grupo de familias o individuos. Lo extraño es, que esta tipología rara vez se concibe de este modo sino que se refiere a una agrupación de viviendas dispuestas generalmente en altura. Es así como los edificios de vivienda en altura entran en esta descripción, no por ser viviendas colectivas sino por ser una colectividad de viviendas. Esta diferenciación entre el significado y la realidad, se nos presenta como pie para re interpretar ciertos aspectos de una tipología que representa la mayor variable de crecimiento en Rosario hoy en día, la vivienda colectiva.



DISTRITO

D



DISTRITO CENTRO

Indicadores Distrito Centro Período 2015-16



253499



764

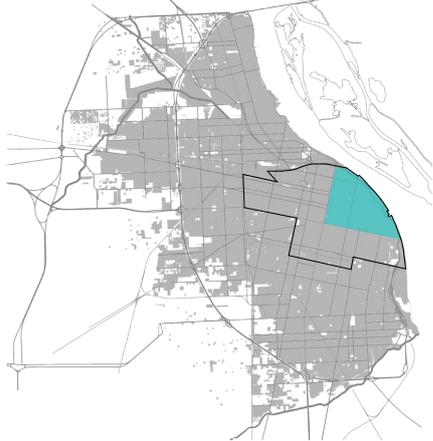


301



583

Delimitación Area Central



80 ROSARIO

SANTA FE
GÓRDOBA

MENDOZA

AV. PELLEGRINI

BY. OROÑO

SAN MARTIN

AYACUCHO





Viviendas en venta 2016



Viviendas demolidas 2017

En función de la información recolectada sobre cada distrito de la ciudad de Rosario definimos nuestro marco de actuación en el area Central (delimitación según el Código Urbano) de la ciudad, localizada en el Distrito Centro.

El area presenta el tejido mas consolidado de la ciudad, con accesibilidad a todos los servicios públicos, e infraestructuras básicas. El alto grado de concentración comercial y financiera, lo convierte en uno de los sectores con mayor movimiento vehicular y peatonal de la ciudad. Además presenta la mayor densidad poblacional de la ciudad con 12444,7 (hab/km²), con una de las menores superficies definidas.

La densificación del tejido se caracteriza por manifestarse en edificios en altura, especialmente en el sector del microcentro donde la densidad edilicia es aún mayor que en el resto del Area Central.

Los datos recolectados reflejan que el mercado residencial esta orientado a edificios de vivienda colectiva. Debido a la falta de terrenos vacios en el mercado inmobiliario del sector, las nuevas edificaciones se asientan sobre previas viviendas que han sido demolidas.



SECTOR

S



EL SECTOR

En el sector encontramos cuatro situaciones espaciales que podrían ser densificadas y/o rehabilitadas, incorporando en la trama urbana espacios que mejoren la calidad de vida de sus habitantes y además sean versátiles ante las actuales necesidades domésticas.

Las intervenciones en el tejido urbano se proponen como microcirugías, o microintervenciones orientadas a la optimización de los vacíos, desde una perspectiva tanto espacial, social y económica.



GENTRO DE MANZANA



ENTRE EDIFICIOS



ESTACIONAMIENTOS



RETIROS

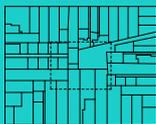
1. CENTROS DE MANZANA: la altura máxima permitida en los centros de manzana es de 6 mts, generando una baja densidad residencial. Además encontramos que muchos de ellos están actualmente ocupados por grandes galpones. Estos espacios podrían densificarse con uso residencial.

2. ENTRE EDIFICIOS: el sector presenta una trama heterogénea, donde conviven edificios en altura y casas bajas, entre ellos se materializan vacíos que podrían ser ocupados por los edificios vecinos.

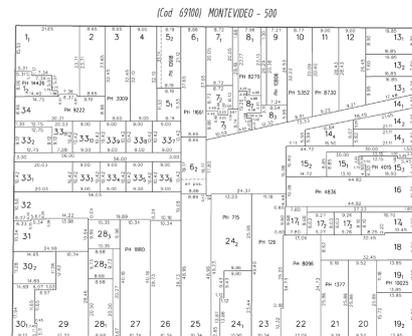
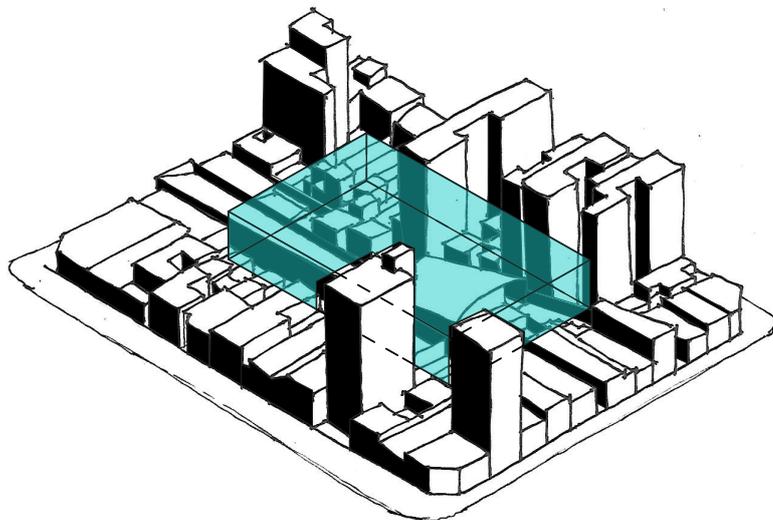
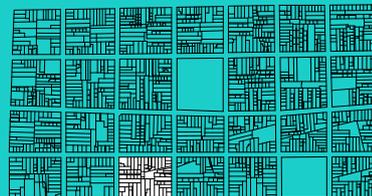
3. ESTACIONAMIENTOS: actualmente los estacionamientos vehiculares ocupan un gran porcentaje de parcelas en la trama urbana, y creemos que son áreas de posible densificación residencial, si estos estacionamientos se construyeran debajo de las viviendas.

4. RETIROS VOLUNTARIOS: dentro de la trama del sector se presentan edificios que por cuestiones proyectuales se han recedido de la línea municipal o eje medianero. En este caso creemos conveniente que el edificio pueda crecer en este receso, incorporando espacios que se adapten a las nuevas necesidades de los individuos.

M



UNA MANZANA



TIPO DE INTERVENCIÓN



DENSIFICACIÓN



PRIVADA + PÚBLICA

INDICADORES URBANÍSTICOS



USOS DE SUELO



12m²



6mts



13mts

2

ENTRE EDIFICIOS


28

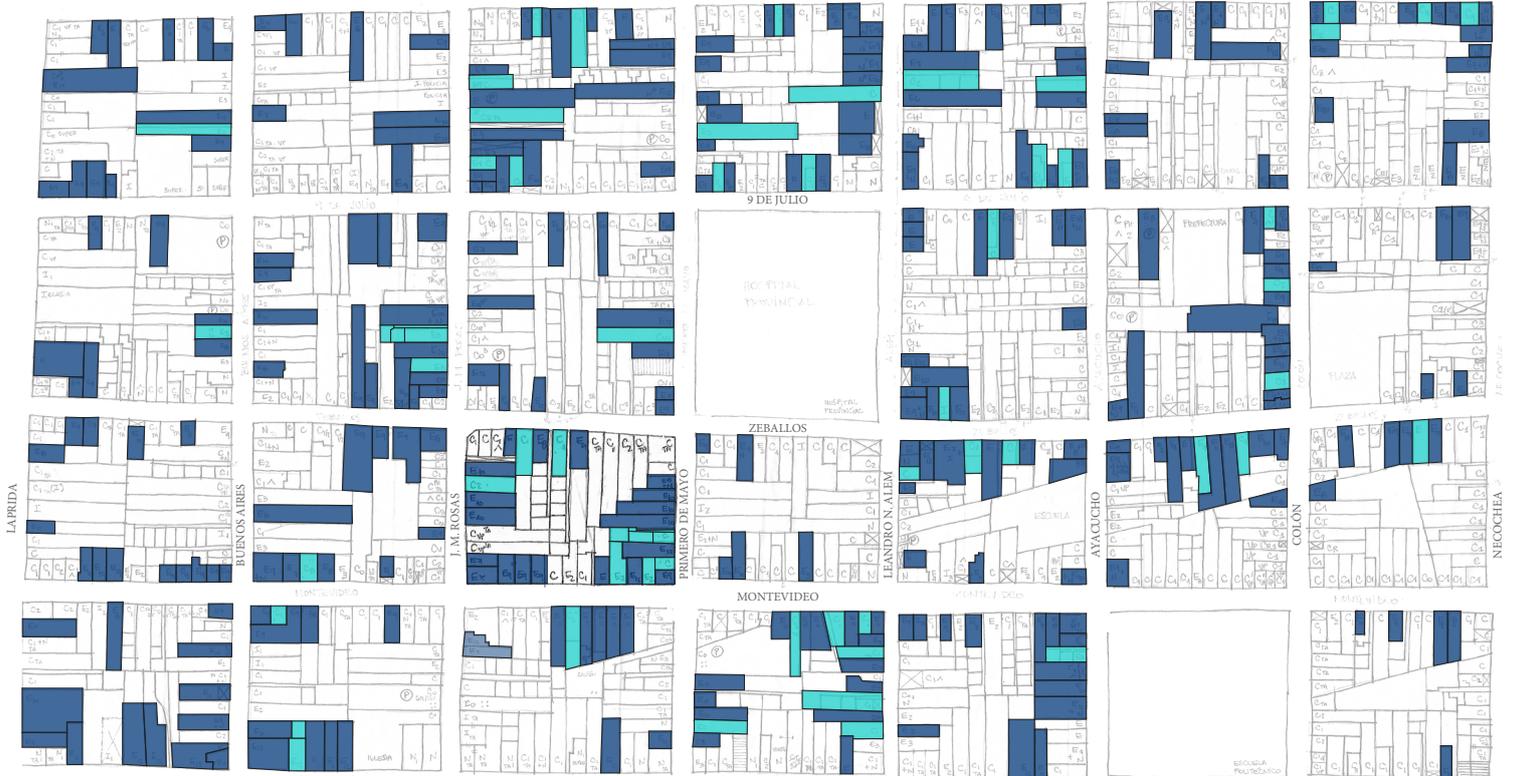
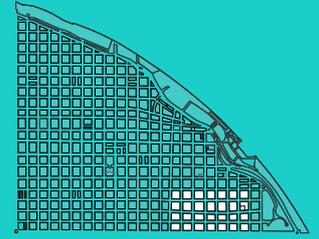
 x 
573


471

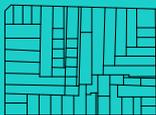

297



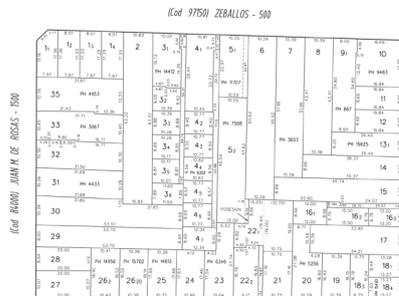
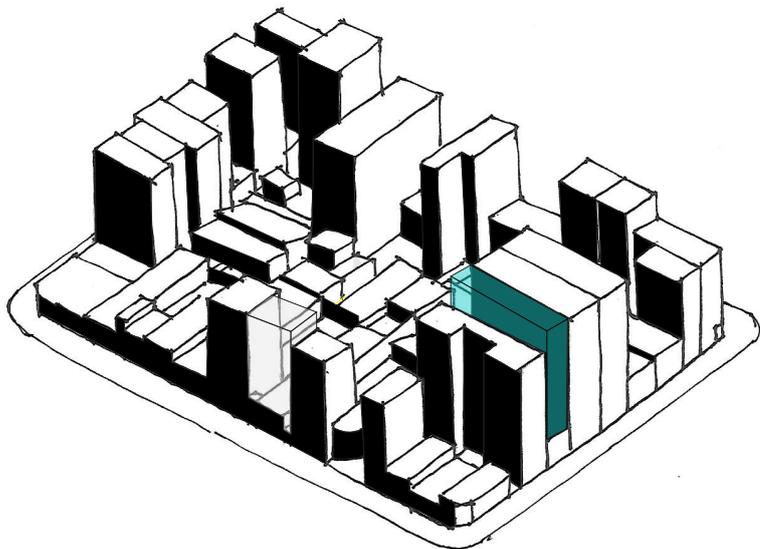
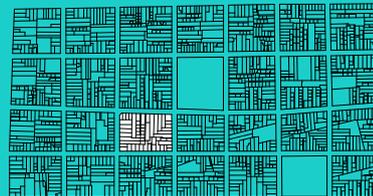

54



M



UNA MANZANA



TIPO DE INTERVENCIÓN

INDICADORES URBANÍSTICOS



DENSIFICACIÓN



AMPLIACIÓN



PRIVADA + PÚBLICA



USOS DE SUELO



ALTURA DEL EDIFICIO
MAS ALTO DEL TRAMO



23mts

3



ESTACIONAMIENTOS



28



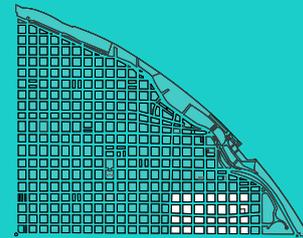
573



0,34



21



LAPRIDA

BUENOS AIRES

MONTEVIDEO

BUENOS AIRES

MONTEVIDEO

MONTEVIDEO

MONTEVIDEO

AYACUCHO

COLON

MONTEVIDEO

MONTEVIDEO

MONTEVIDEO

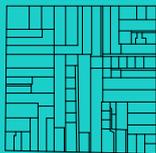
MONTEVIDEO

MONTEVIDEO

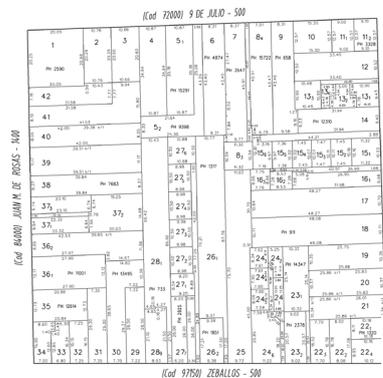
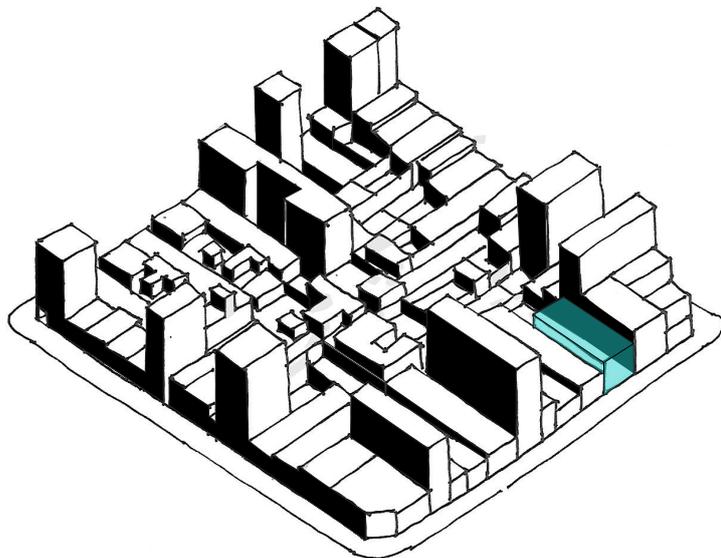
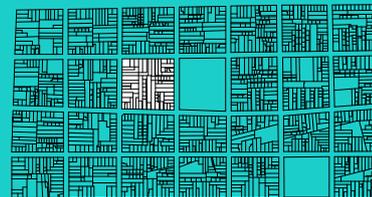
MONTEVIDEO

MONTEVIDEO

M



UNA MANZANA



TIPO DE INTERVENCION



DENSIFICACIÓN



AMPLIACIÓN



PRIVADA + PÚBLICA



USOS DE SUELO



A ↑ ↓ **MAX TC**

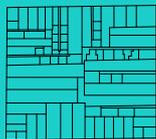
ALTURA DEL EDIFICIO
MAS ALTO DEL TRAMO

A ↑ ↓ **MAX AG**

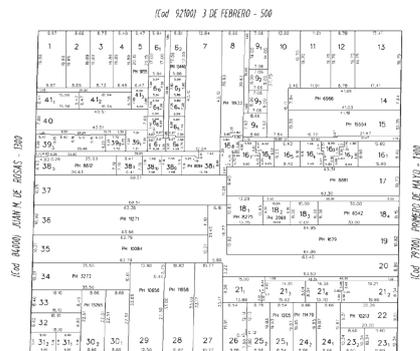
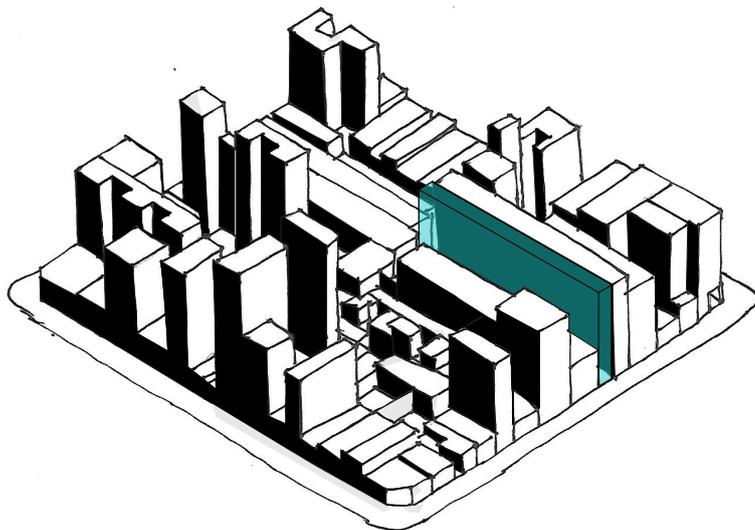
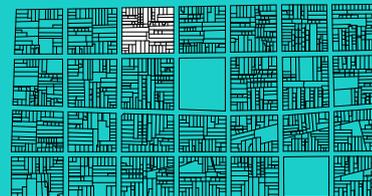
23mts

INDICADORES URBANÍSTICOS

M



UNA MANZANA



TIPO DE INTERVENCIÓN

INDICADORES URBANÍSTICOS



DENSIFICACIÓN



AMPLIACIÓN



PRIVADA



USOS DE SUELO



ALTURA DEL EDIFICIO
MAS ALTO DEL TRAMO



23mts

PROPTU



UESTA





01/233/35



Juan Manuel de Rosas, Rosario, Santa Fe.



Habitado por 70 personas aprox.



EXISTENTE

3720 m²

superficie cubierta total de la cual

2512 m²

son propiedad exclusiva

y

1207 m²

son de uso común

40 u

departamentos de los cuales

11 u

están actualmente desocupados

96 EXISTENTE

3.20

metros que se retira de la medianera Norte

30.25

metros de altura total

41.10

metros de profundidad del edificio

50%

de las unidades tienen 70m²

25%

de las unidades tienen 46m²

25%

de las unidades tienen 35m²

0%

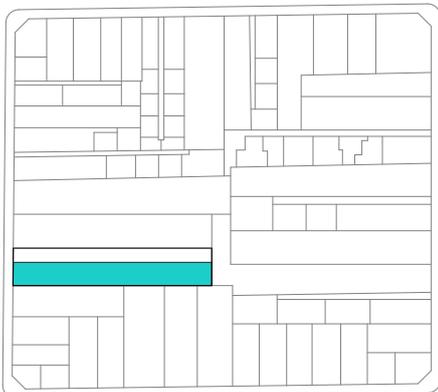
de las unidades posee un balcón o espacio al aire libre

100%

de las unidades se abren en orientación Norte

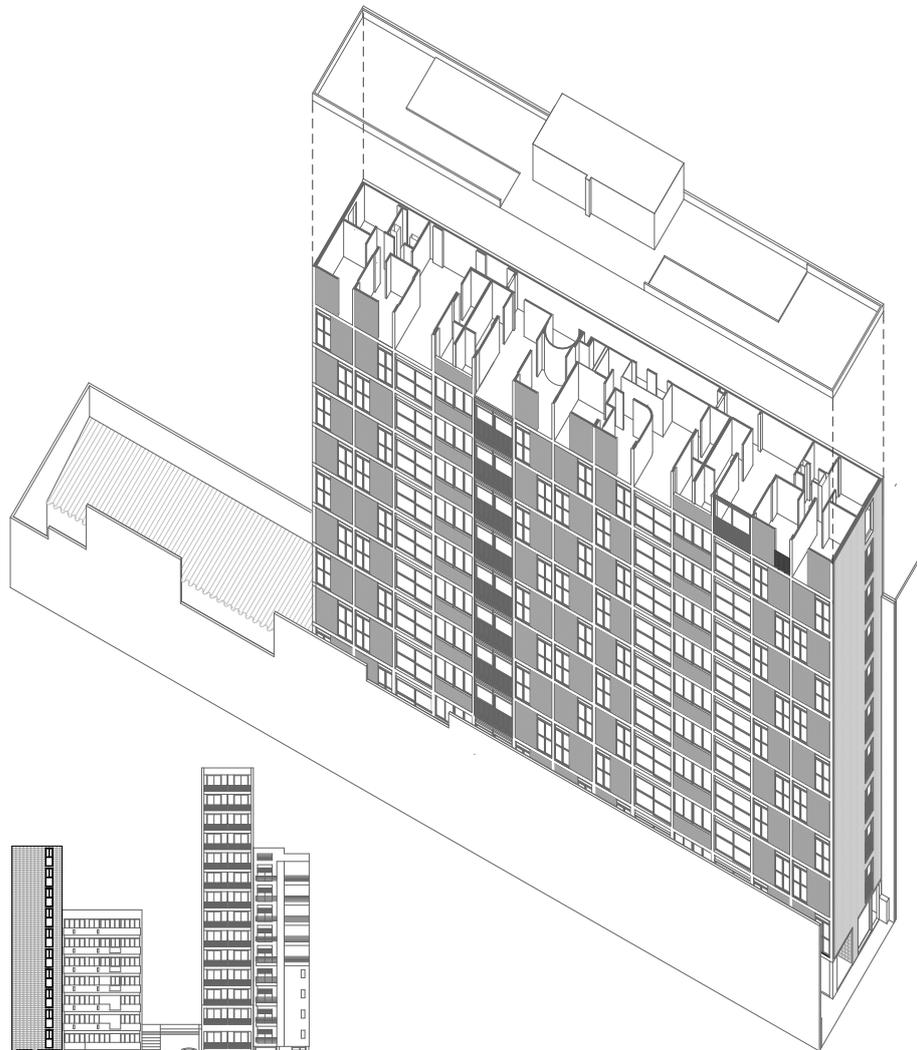
3 de Febrero

J. M. Rosas



1 de Mayo

9 de Julio



RECOLECCIÓN DE DATOS:

LA ENCUESTA

A partir del análisis realizado en el capítulo anterior, se propone intervenir en la manzana 01/233, donde identificamos el vacío generado por el retiro voluntario de un edificio del eje medianero.

El edificio a intervenir está ubicado en calle Juan Manuel de Rosas 1365.

Siendo la intervención de densificación y rehabilitación, creímos conveniente realizar una encuesta en el edificio para relevar la información pertinente sobre el edificio y sus habitantes.

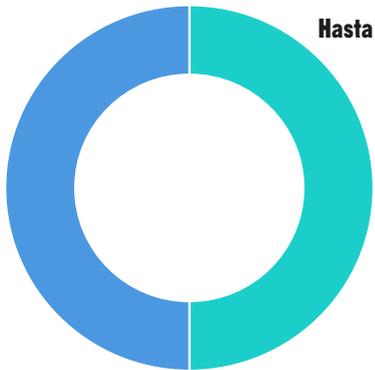
La encuesta fue realizada en el mes de marzo del 2017, con el apoyo de la Universidad Abierta Interamericana y con la autorización del administrador del edificio, Miguel Angel Sala.

La encuesta constó de dos partes, la primera de carácter cuantitativo, permitiéndonos recolectar datos sobre el edificio y la segunda, de carácter cualitativo, permitiéndonos conocer como es la vida cotidiana de sus habitantes, como es el espacio que habitan y cuales son sus necesidades espaciales actuales.



CANTIDAD DE HORAS QUE LOS ENCUESTADOS ESTÁN EN SUS DEPARTAMENTOS (%)

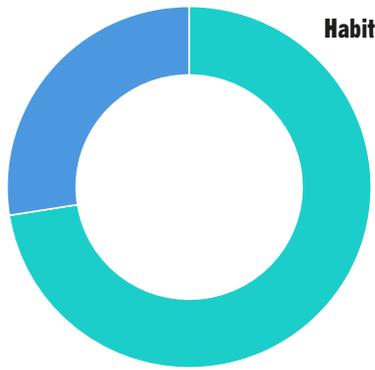
Todo el día



Hasta 8 hs.

CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO (%)

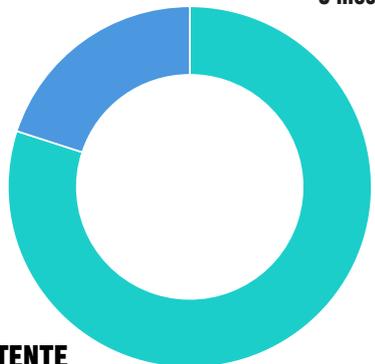
Vacío



Habitado

CANTIDAD DE TIEMPO QUE LOS ENCUESTADOS CONVIVIRÍAN CON LAS OBRAS EN EL EDIFICIO(%)

6 a 12 meses

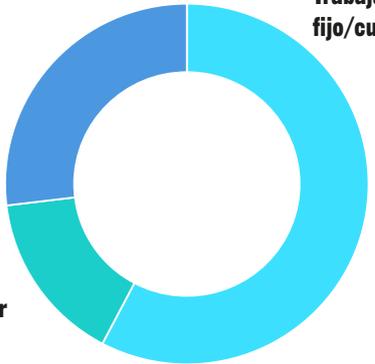


6 meses

100 EXISTENTE

CONDICIÓN LABORAL ACTUAL DE LOS ENCUESTADOS (%)

Estudiantes

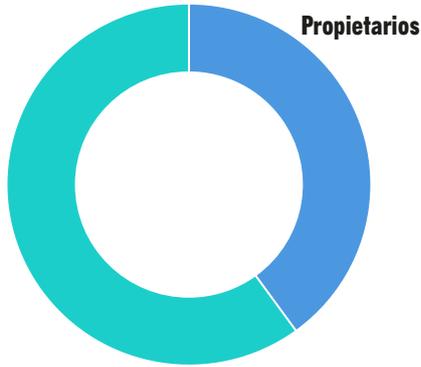


Trabajan: contrato fijo/cuenta propia

Labores del hogar

RÉGIMEN DE TENENCIA DEL DEPARTAMENTO (%)

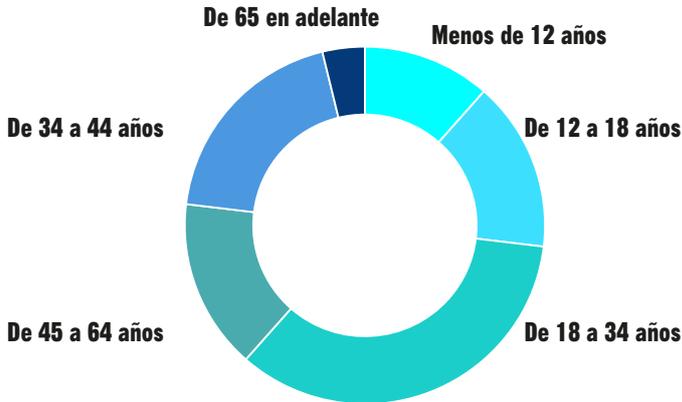
Inquilinos



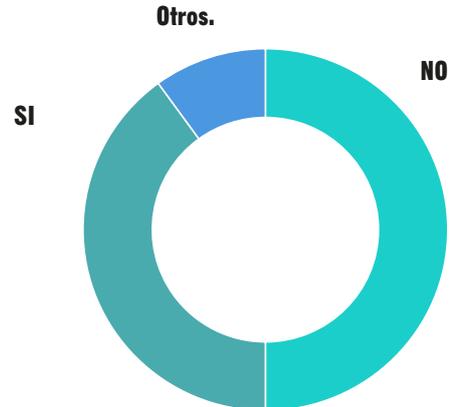
CANTIDAD DE TIEMPO QUE LOS ENCUESTADOS VIVEN EN EL EDIFICIO(%)



ESTRUCTURA DE LOS ENCUESTADOS POR EDAD (%)



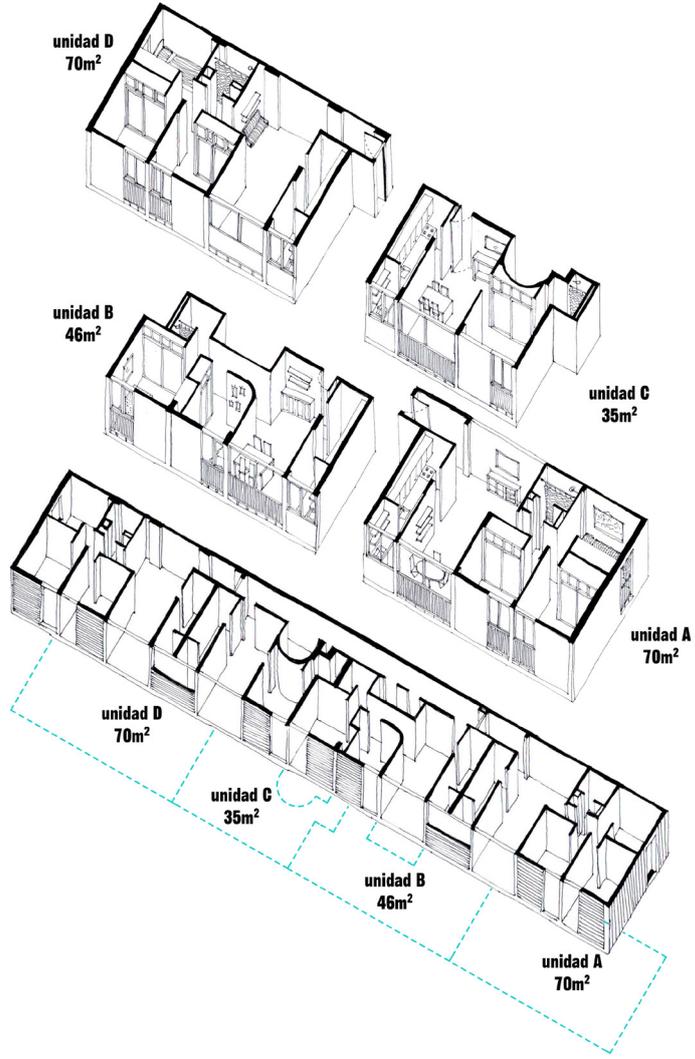
ENCUESTADOS QUE TRABAJAN O ESTUDIAN EN SU DEPARTAMENTO (%)



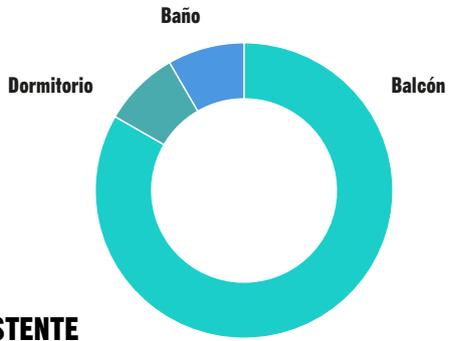
EL EDIFICIO Y SUS HABITANTES

Del total de los habitantes,(aprox. 70 hab) obtuvimos respuestas de 10 de ellos, cada uno representando a una unidad de departamento.

A partir de los datos recolectados en la encuesta y los planos otorgados por la Municipalidad de Rosario, pudimos trazar las relaciones entre el edificio y sus habitantes y, más importante aún, cuales son las necesidades que el edificio no está satisfaciendo actualmente.



¿QUE ESPACIO LE AGREGARÍAN LOS ENCUESTADOS A SU DEPARTAMENTO? (%)





Miguel 

@Migue_1d

#QUIEROUNBALCÓN

 Rosario

 Se unió en feb 2016



Adriana 

@Adri_3b

#QUIEROUNBALCÓN

 Rosario

 Se unió en abril 2015



Soledad 

@Sole_7b

#QUIEROOTROBAÑO

 Rosario

 Se unió en mayo 2016



Mauro 

@Mauro_8c

#QUIERODORMIRSOLO

 Rosario

 Se unió en dic 2008



Paula 

@Paula_9d

#QUIEROUNBALCÓN

 Rosario

 Se unió en ene 2014



Patricia 

@Patri_3d

#QUIEROUNBALCÓN

 Rosario

 Se unió en mar 1995



Mario 

@Mario_6b

#QUIEROUNBALCÓN

 Rosario

 Se unió en julio 2005



Gabriela 

@Gabi_8d

#QUIEROUNBALCÓN

 Rosario

 Se unió en sept 2016



Andrea 

@Andre_9c

#QUIEROUNBALCÓN

 Rosario

 Se unió en ene 2016



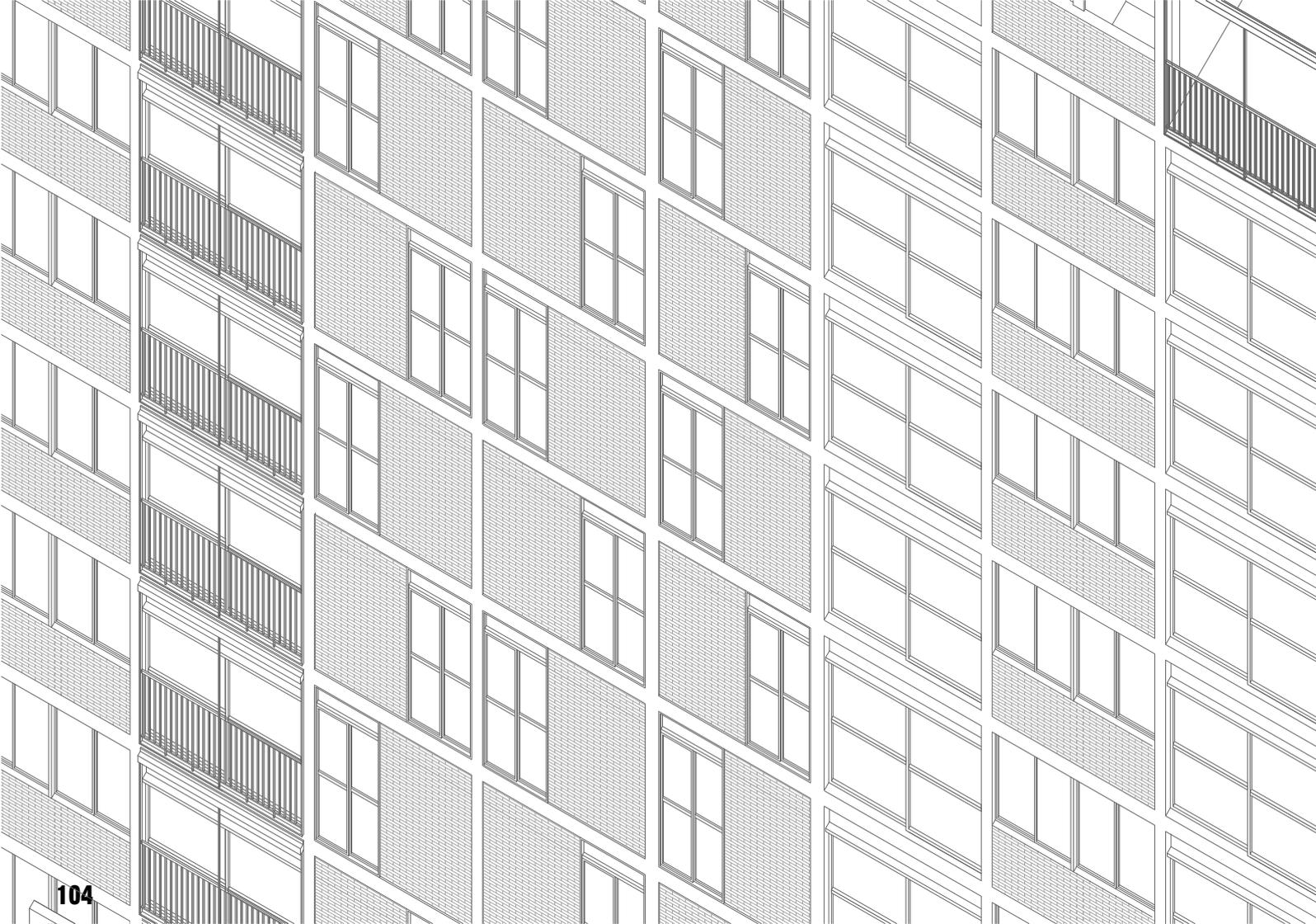
Marina 

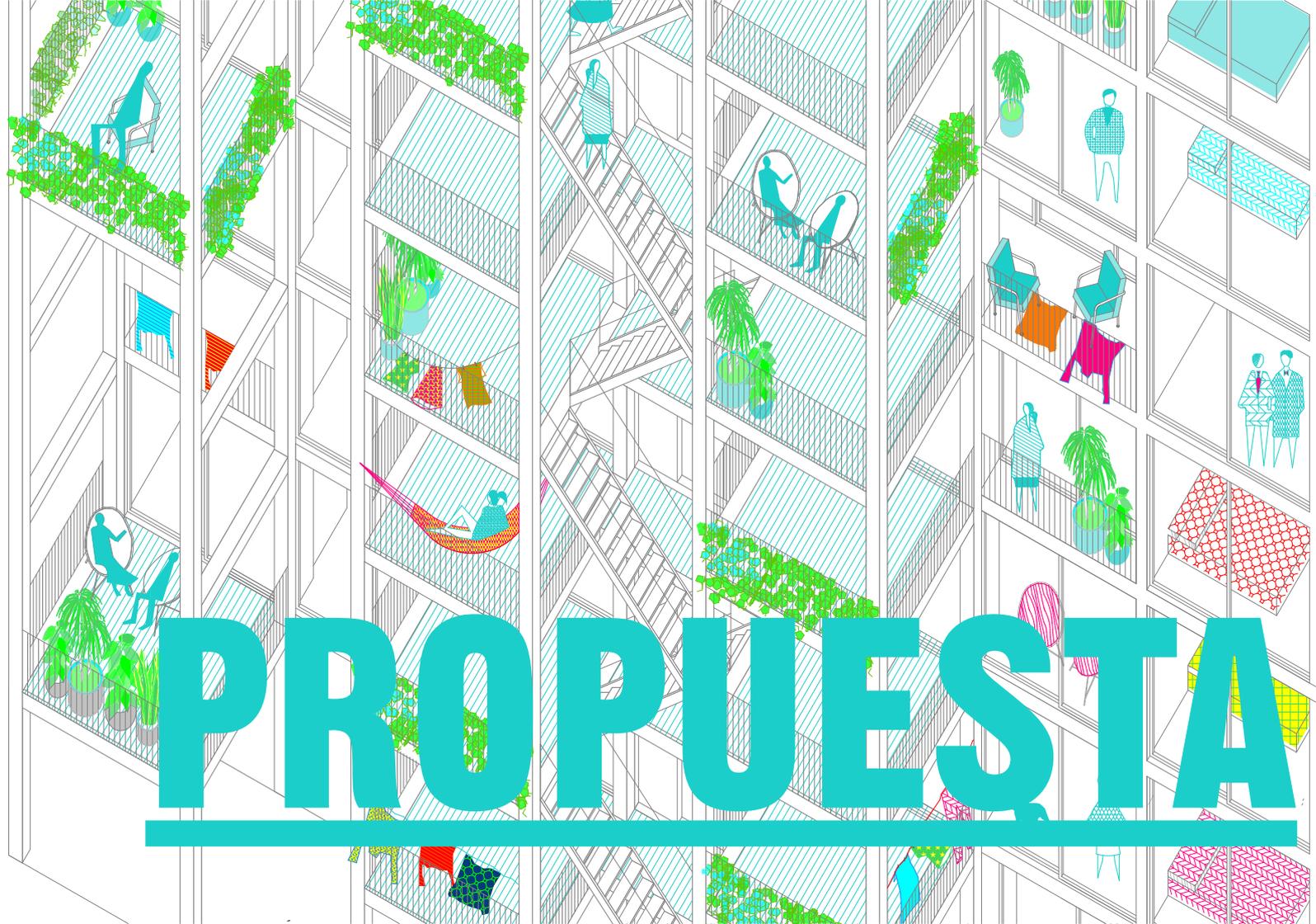
@Marina_10c

#QUIEROUNBALCÓN

 Rosario

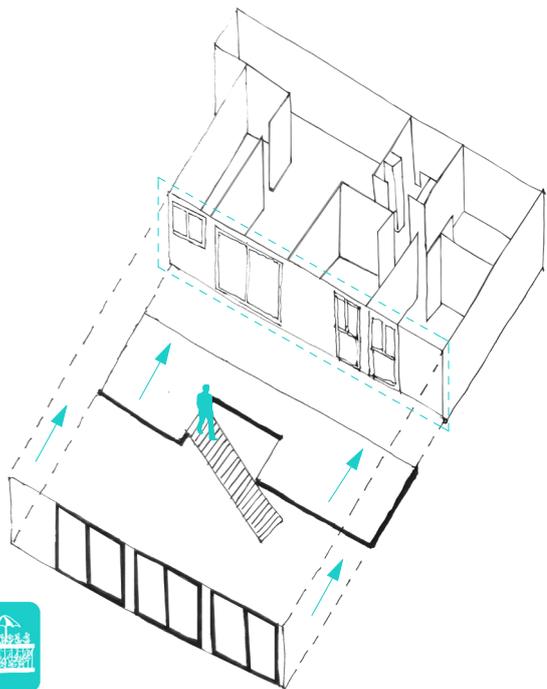
 Se unió en mayo 1997





PROPUESTA

ESTRATEGIAS DE MEJORAS

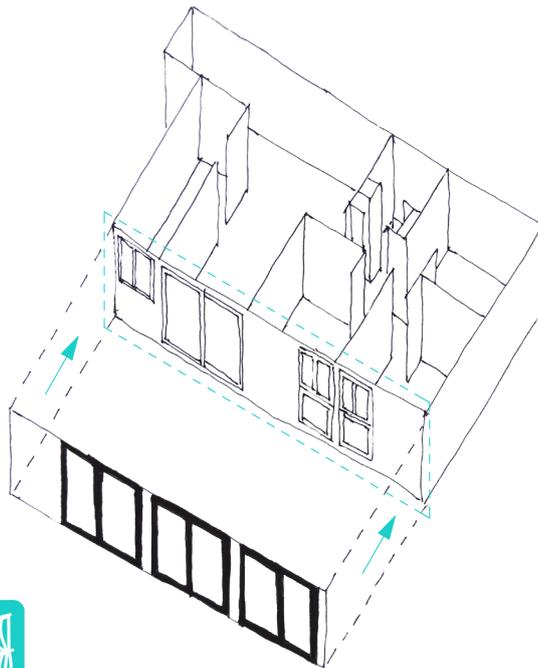


FUNCION

Abrir el muro de fachada, añadir un ventanal y balcón, incorporar la circulación al exterior.

Disponer de nuevas funciones exteriores

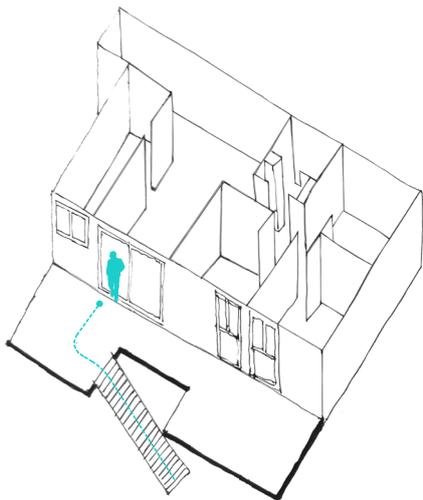
106 PROPUESTA



TRANSPARENCIA

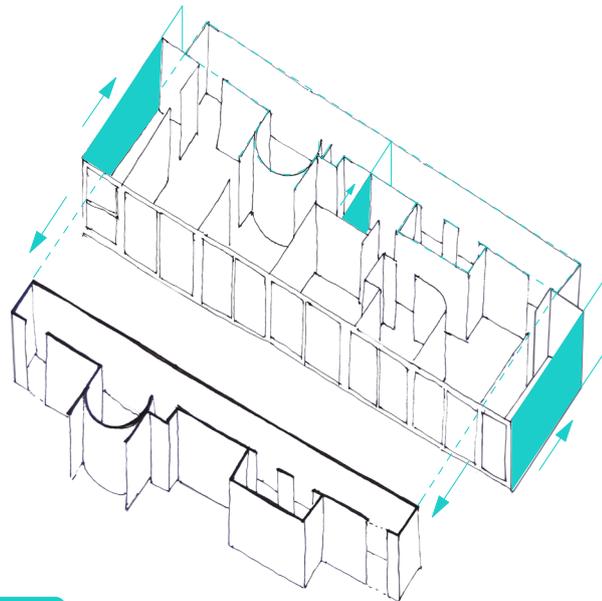
Retirar la circulación interior, extender los muros.

Ampliar el espacio del departamento.



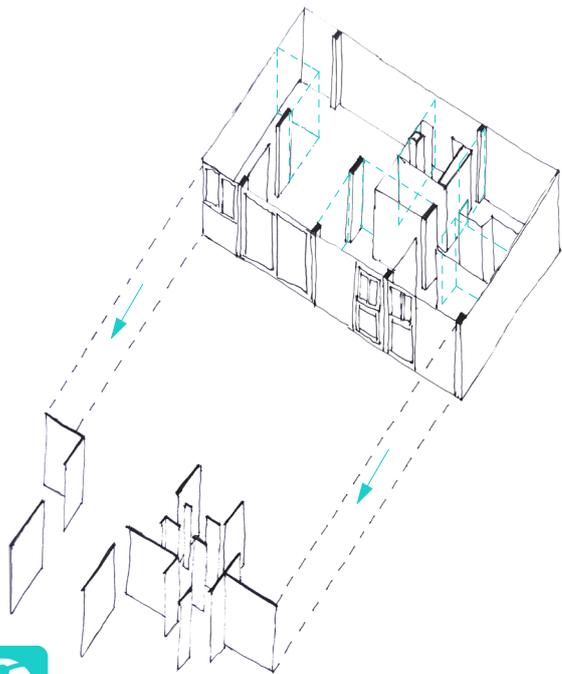
RELACION

Asociar el balcón al acceso de los departamentos.
Conectar funciones.



AMPLIACIÓN

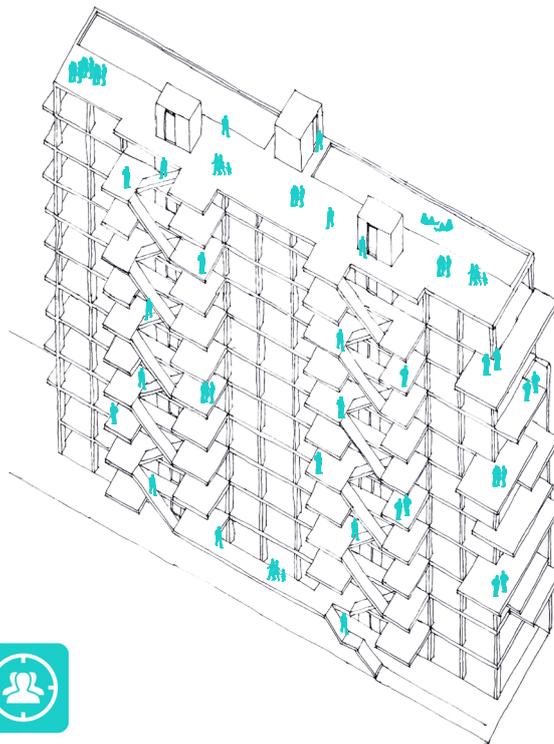
Retirar la circulación interior, extender los muros.
Ampliar el espacio del departamento.



CONECTAR

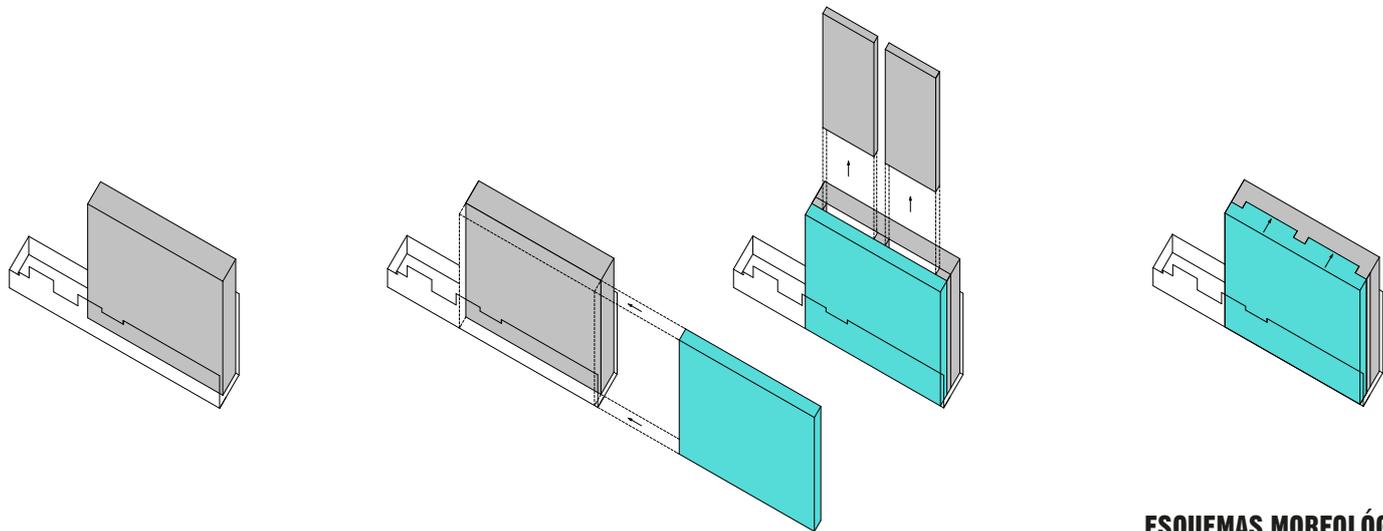
Reducir las divisiones internas de los departamentos.
Optimizar el espacio.

108 PROPUESTA

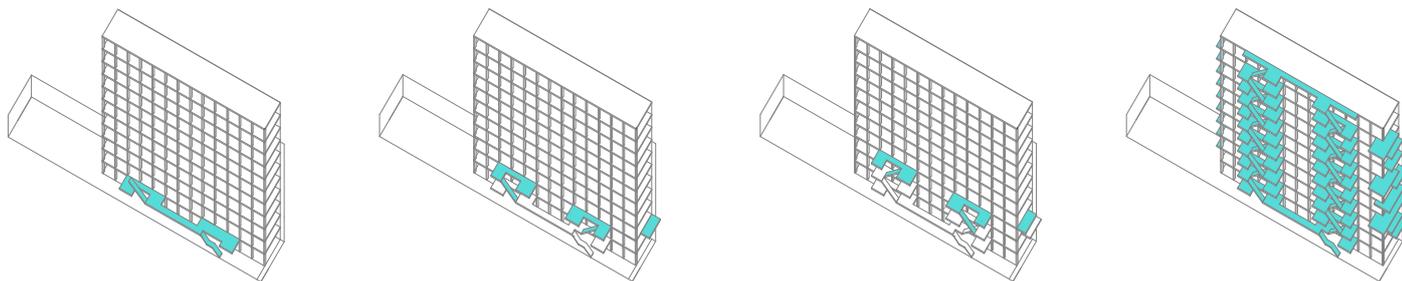


COLECTIVO

Incorporar la circulación al exterior, añadir expansiones
y habilitar terraza.
Generar espacios de uso colectivo.

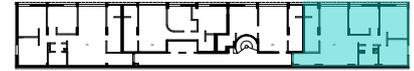


ESQUEMAS MORFOLÓGICOS



ESQUEMAS CIRCULACIÓN NUEVA

MIGUEL #QUIEROUNBALCON



TODOS LOS LOCALES DE 1º CATEGORÍA RECIBEN AIRE Y LUZ DE UN PATIO, DE LA CALLE O DEL CENTRO DE MANZANA.



Miguel



@Migue_1d

#QUIEROUNBALCÓN

Rosario

Se unió en feb 2016

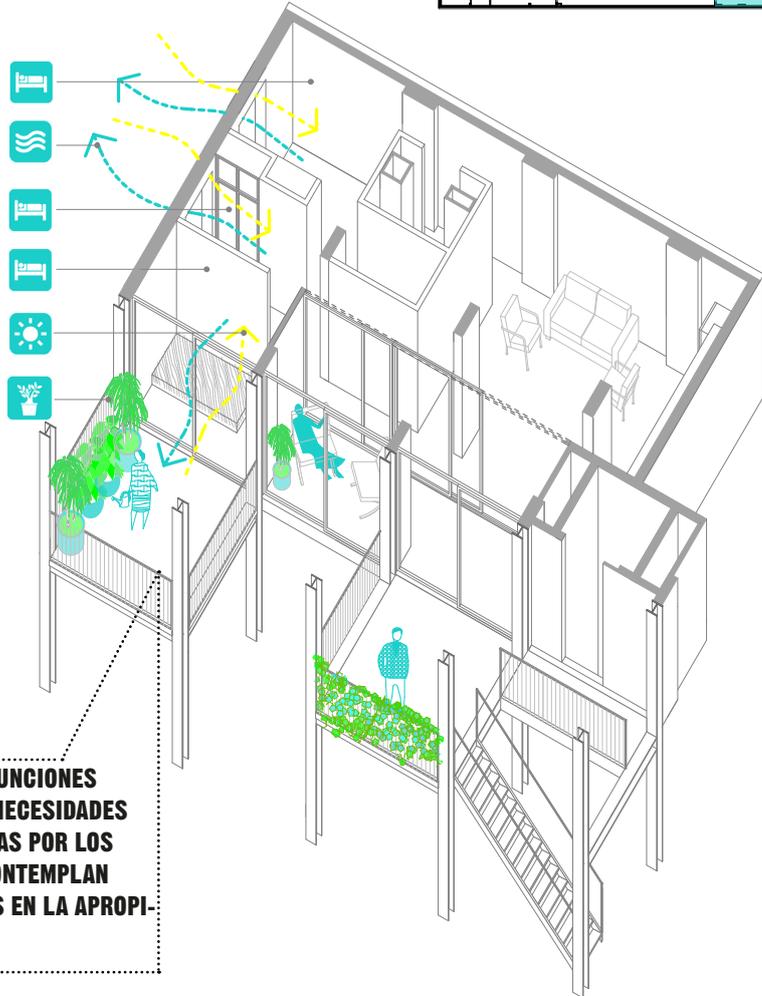


68.10 m²



90.80 m²

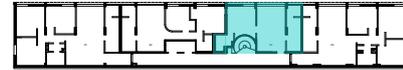
110 PROPUESTA



SE PROPUEN NUEVAS FUNCIONES QUE RESPONDEN A LAS NECESIDADES ESPACIALES EXPLICITADAS POR LOS ENCUESTADOS, Y QUE CONTEMPLAN MÚLTIPLES VARIACIONES EN LA APROPIACIÓN DE LOS MISMOS.



MAURO #QUIERODORMIRSOLO



Mauro



@Mauro_8c

#QUIERODORMIRSOLO

Rosario

Se unió en dic 2008

33.26 m²

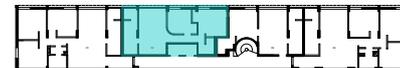
44.61 m²

LA CIRCULACIÓN VERTICAL SE ASOCIA A LAS EXPANSIONES ESPACIALES INDIVIDUALES GENERANDO ESPACIOS DE INTERCAMBIO COLECTIVO ENTRE LOS HABITANTES DEL EDIFICIO.

LA INCORPORACIÓN DE LAS GALERÍAS SUPONEN UN ESPACIO EXTERIOR PRIVADO PARA CADA UNIDAD, QUE TAMBIÉN FUNCIONE COMO NEXO ENTRE EL ESPACIO INDIVIDUAL Y COLECTIVO.



ADRIANA #QUIEROUNBALCON



AL RETIRAR LA CIRCULACIÓN DEL INTERIOR, LAS UNIDADES 02 Y 03 GANAN 34 M2 EN TOTAL.



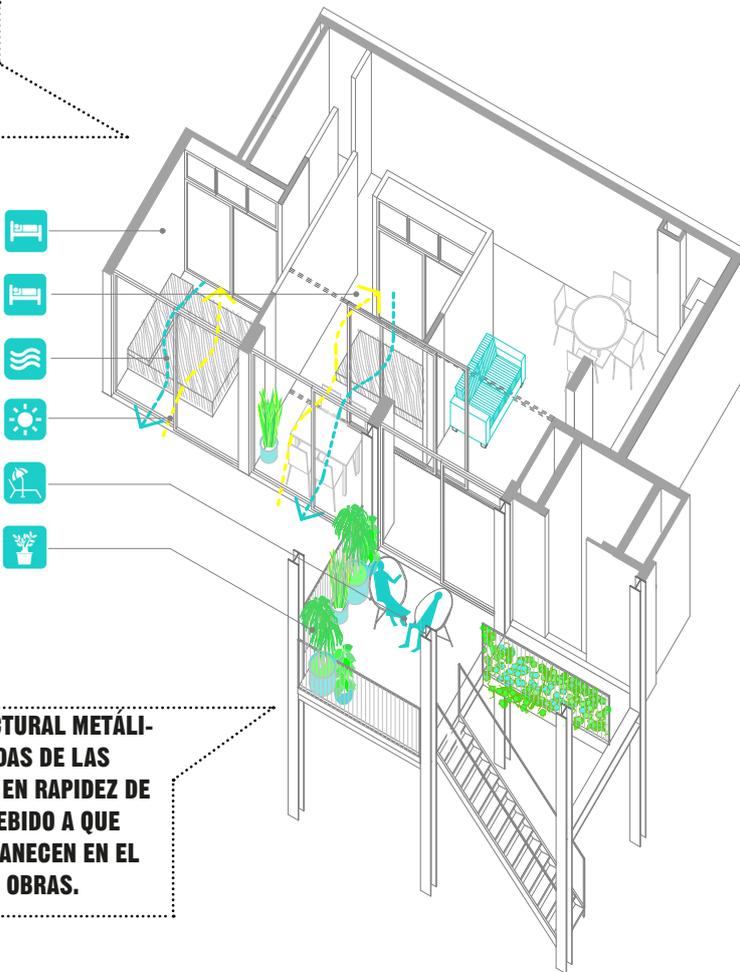
Adriana

@Adri_3b
#QUIEROUNBALCÓN

Rosario
 Se unió en abril 2015

44.21 m²

55.56 m²

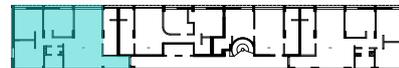


LA PROPUESTA ESTRUCTURAL METÁLICA Y LOSAS PRETENSADAS DE LAS EXPANSIONES SE BASA EN RAPIDEZ DE MONTAJE Y ARMADO, DEBIDO A QUE LOS HABITANTES PERMANECEN EN EL EDIFICIO DURANTE LAS OBRAS.

112 PROPUESTA



PATRICIA #QUIEROUNBALCON



LA REFORMA INTERNA DE LOS DEPARTAMENTOS QUE SE HACE SIN MODIFICAR LA ESTRUCTURA RESISTENTE PERMITE OPTIMIZAR EL USO DEL ESPACIO CON LOS M2 DISPONIBLES.



Patricia



@Patri_3d

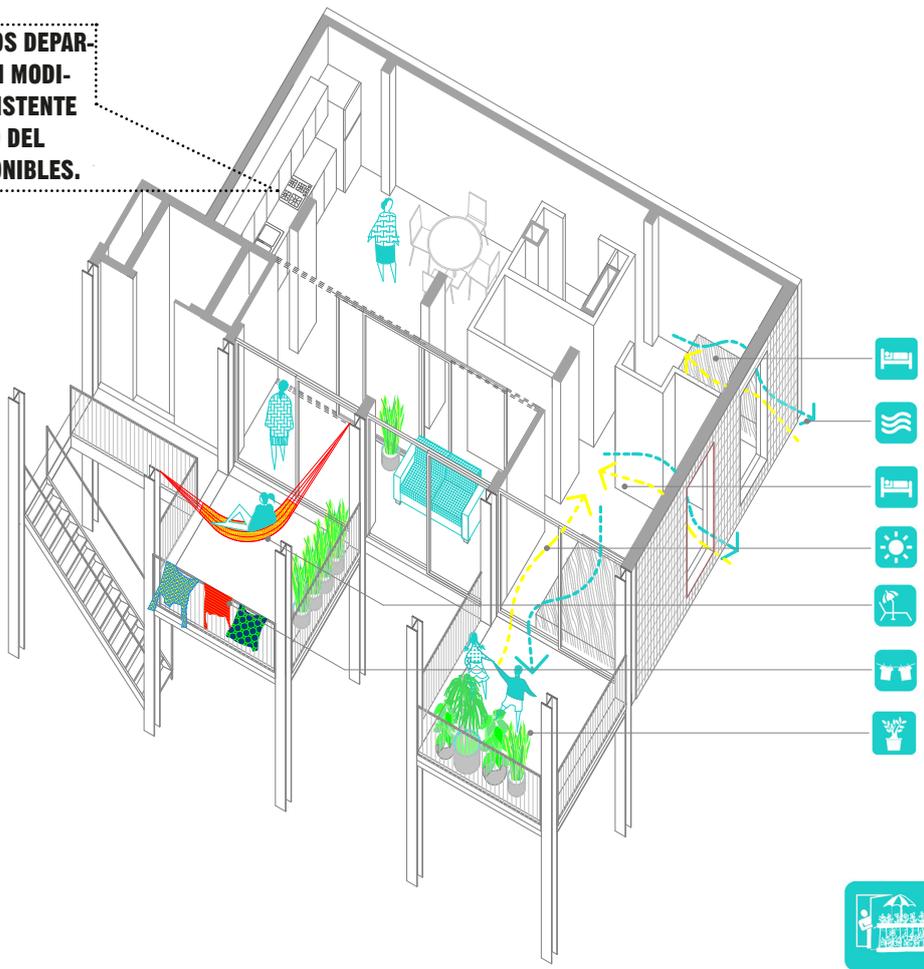
#QUIEROUNBALCÓN

Rosario

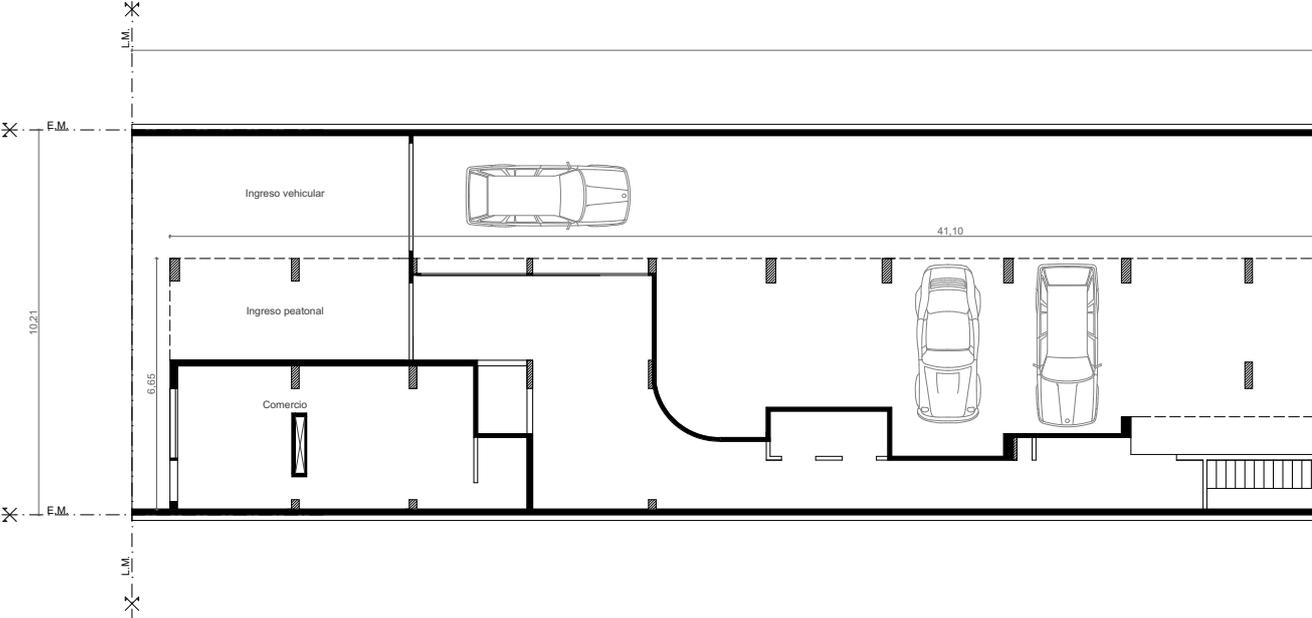
Se unió en mar 1995

 **68.10 m²**

 **102.95 m²**



TRANSFORMACIÓN DEL EDIFICIO





376,54 m²

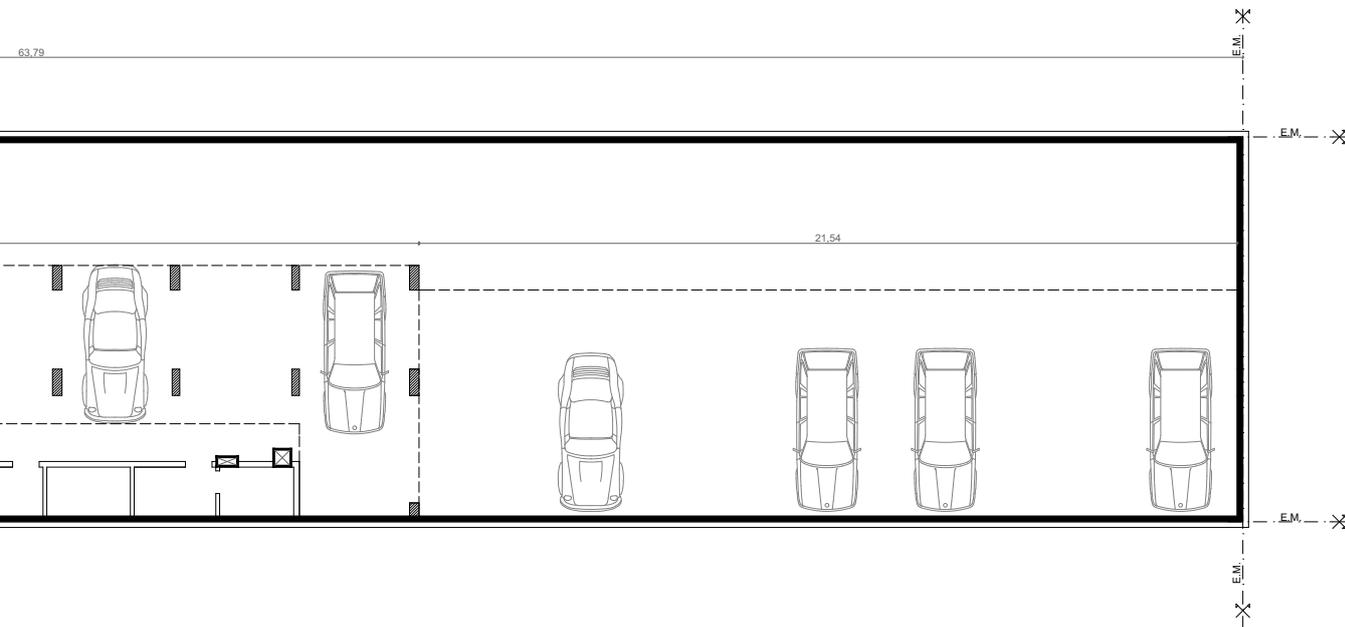


223,16 m²

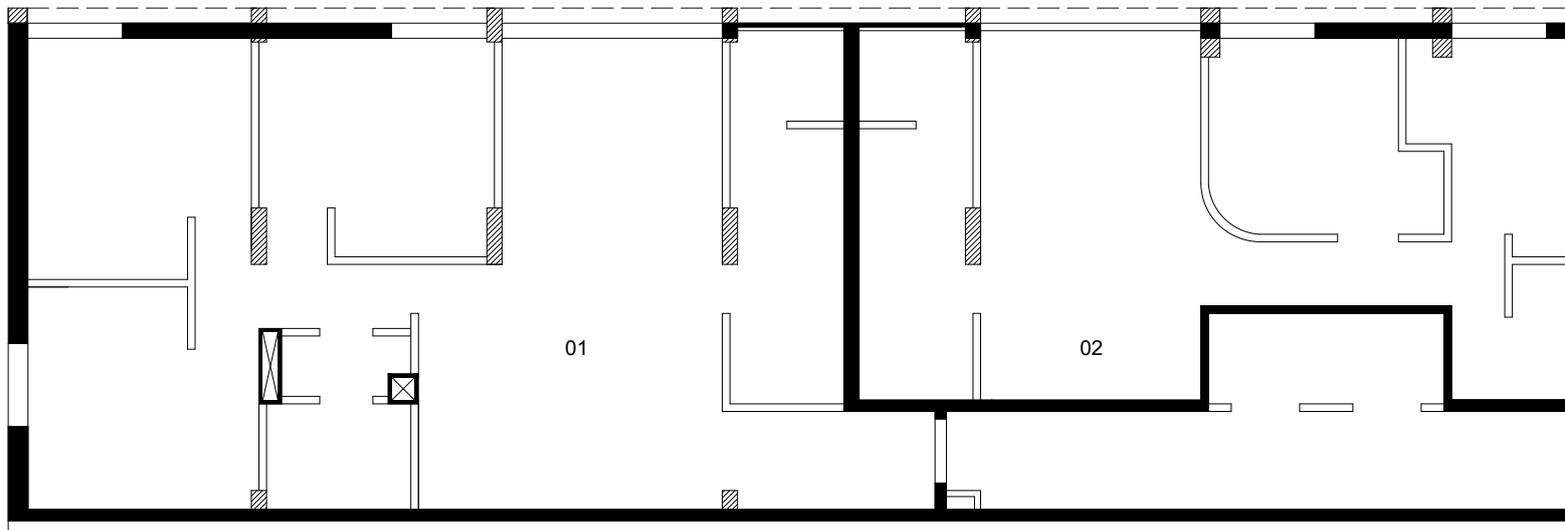


18 módulos

63.79



PLANTA BAJA EDIFICIO EXISTENTE
ESC 1.200



U1

68,07 m²

U2

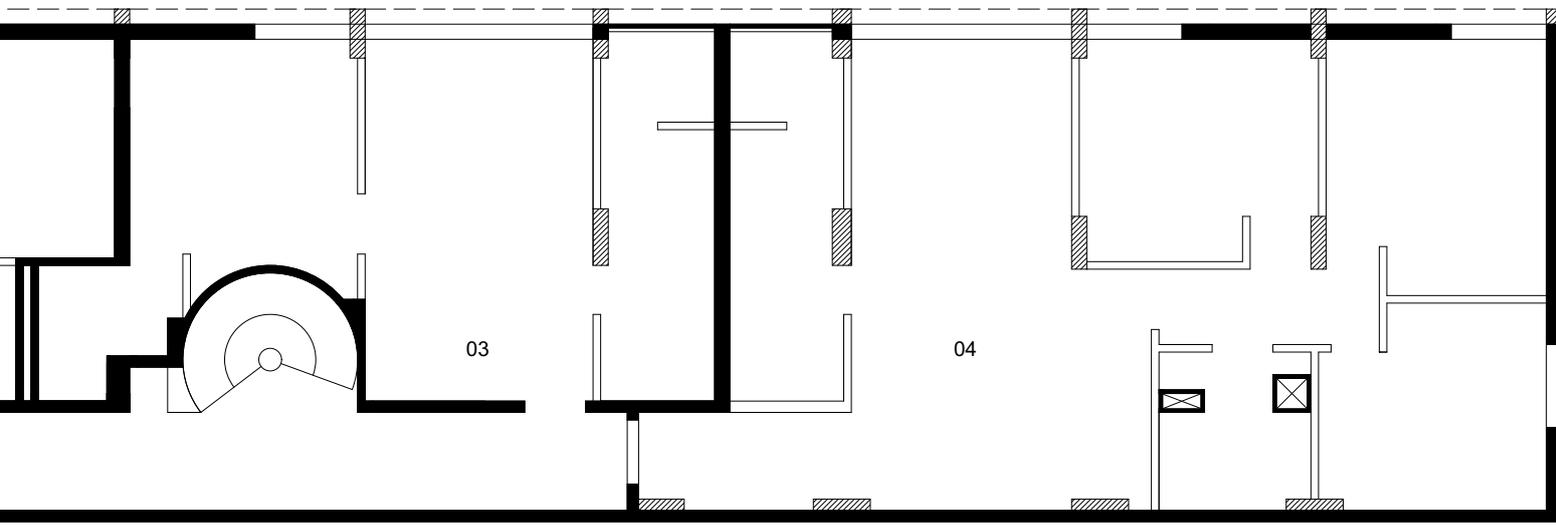
44,21 m²

U3

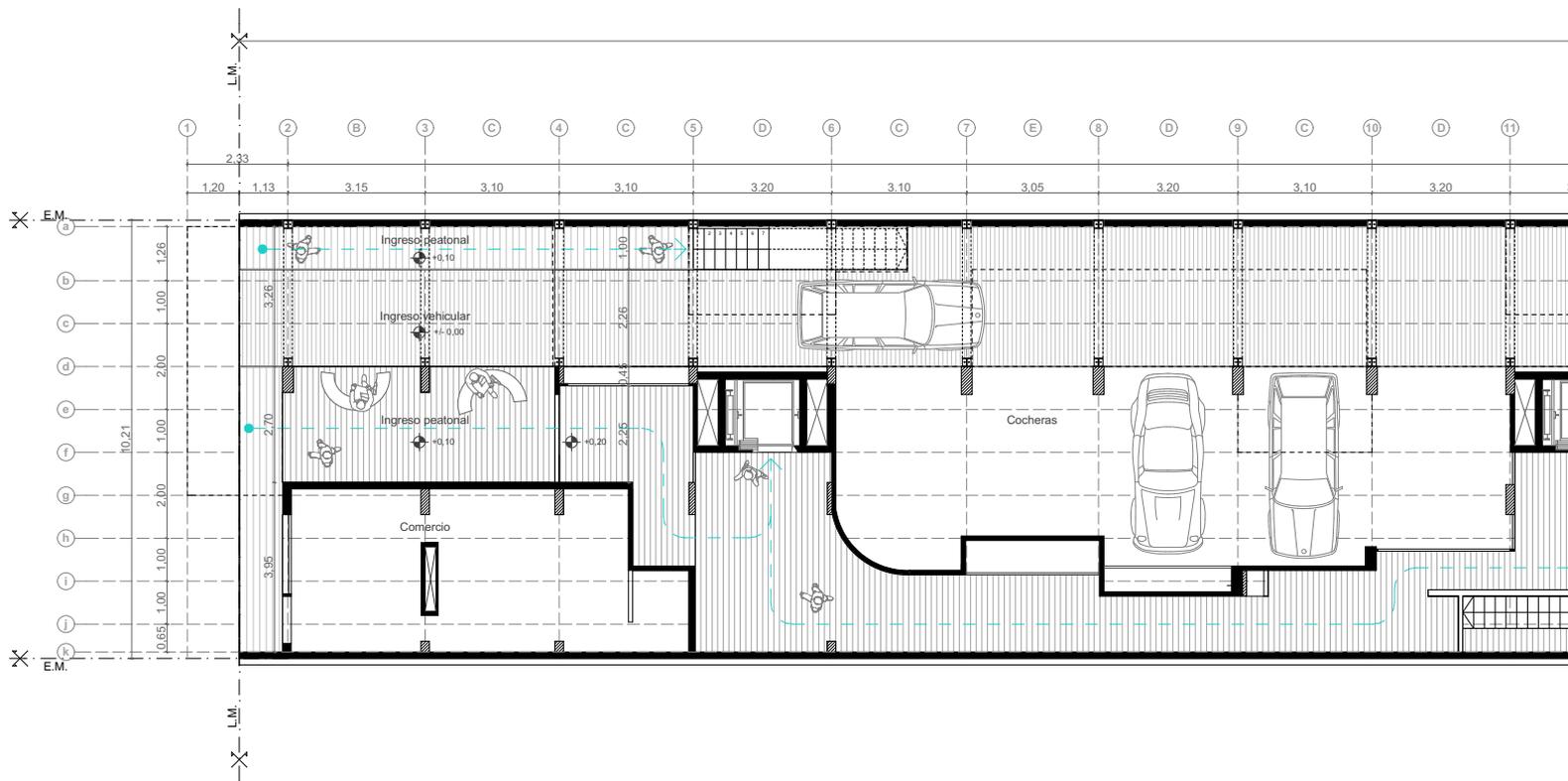
33,26 m²

U4

68,10 m²



PLANTA TIPO EDIFICIO EXISTENTE
ESC 1.100





376,54 m²

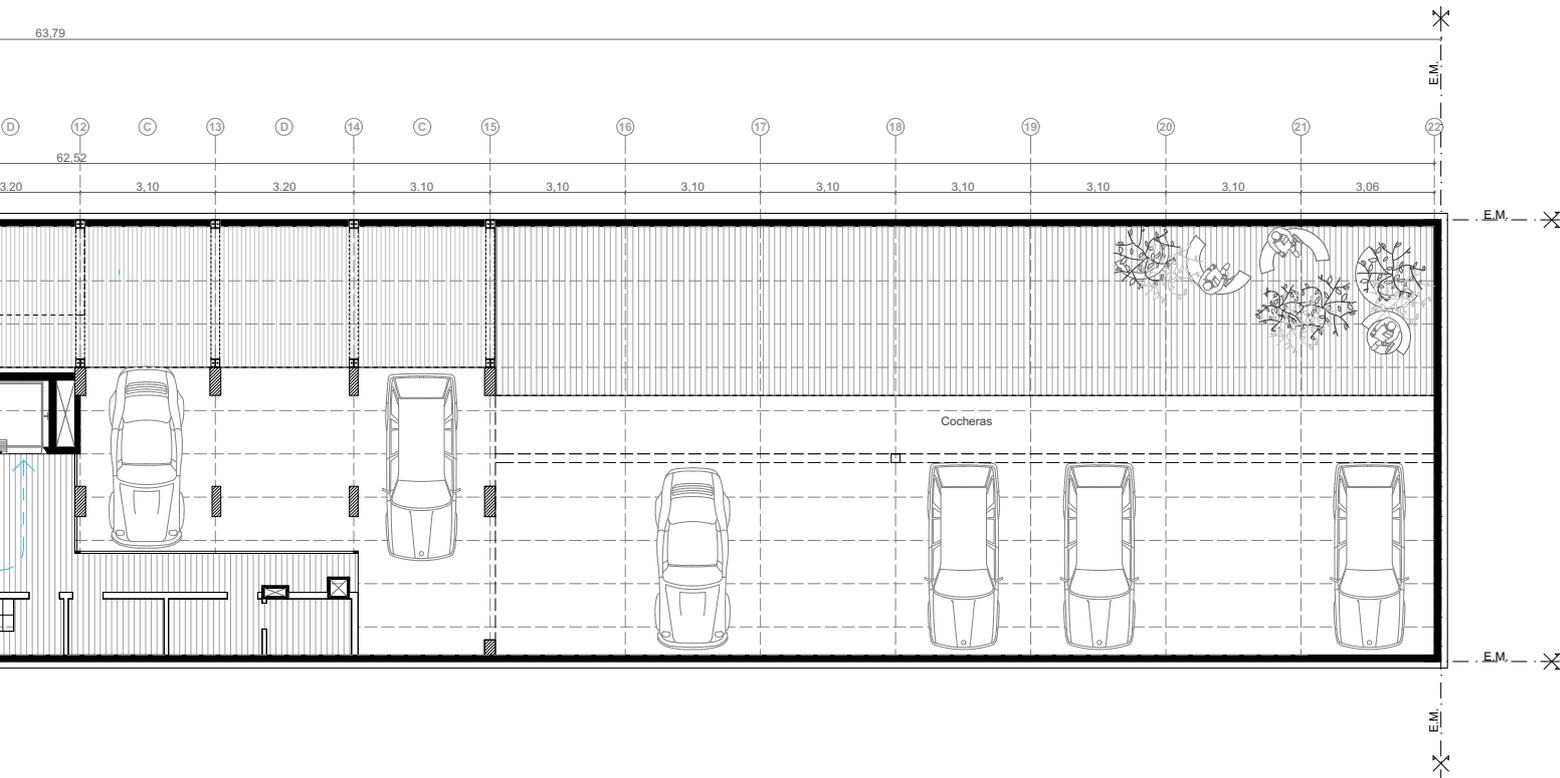


228,47 m²

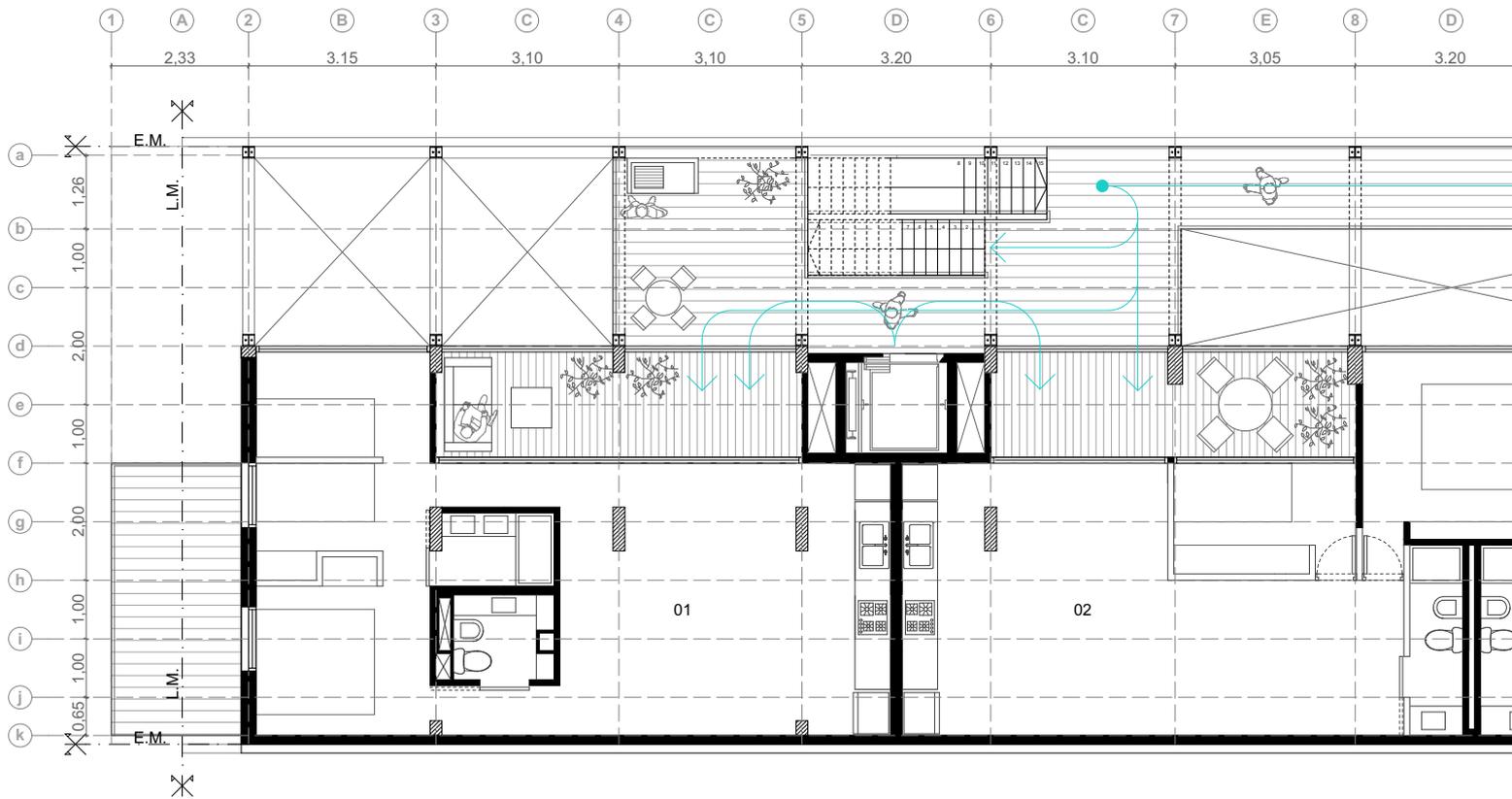


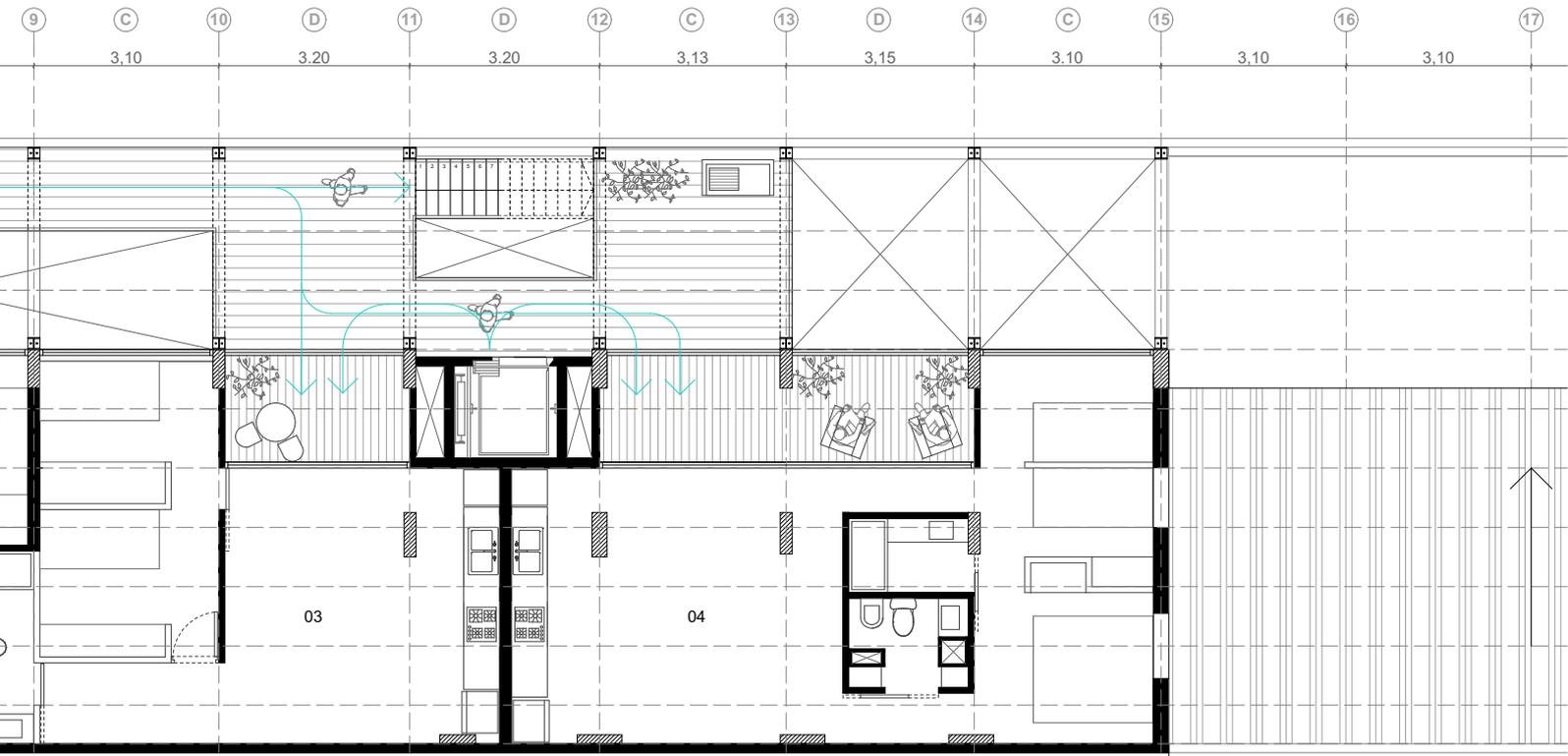
18 módulos

63,79

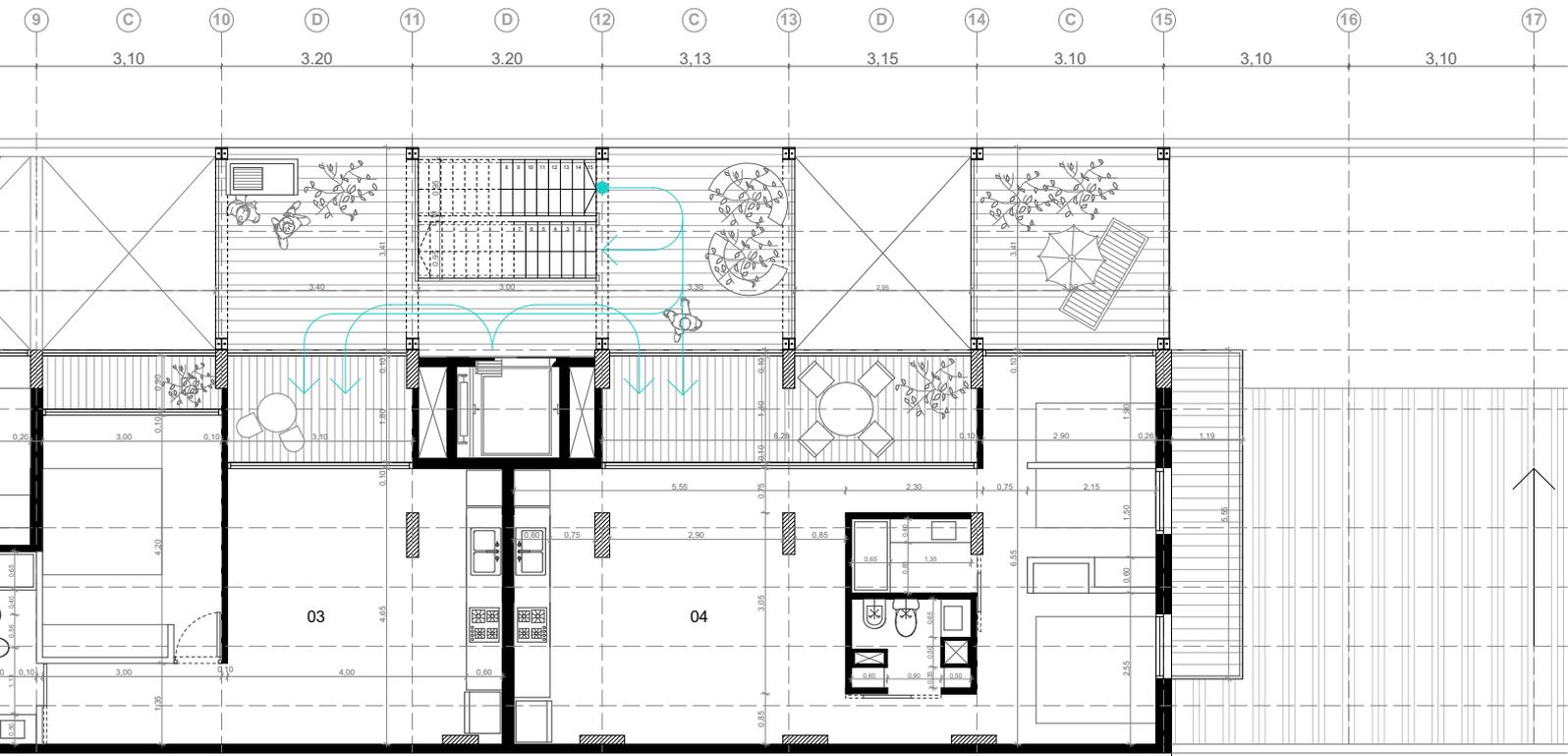


PLANTA BAJA EDIFICIO INTERVENIDO

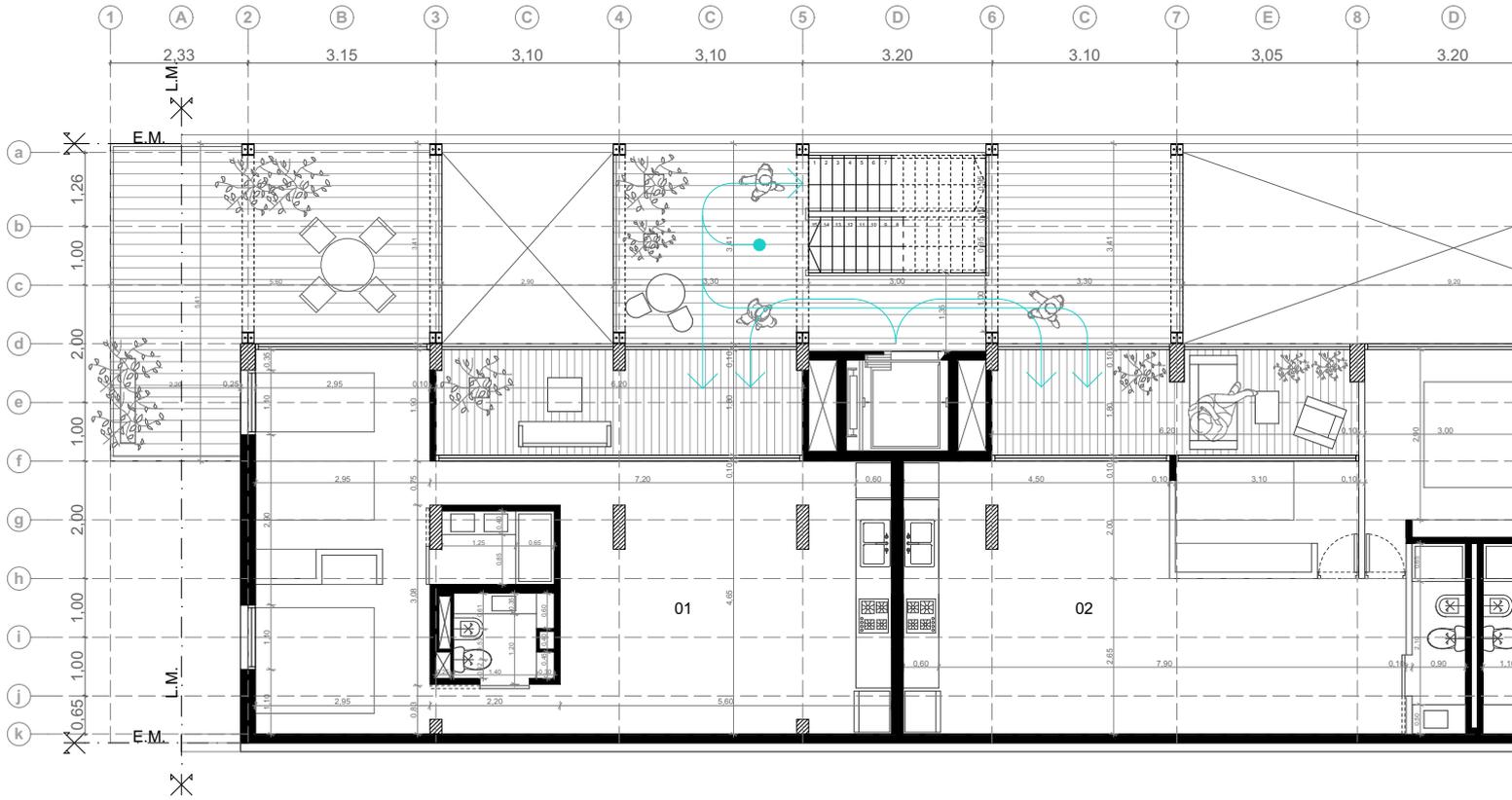


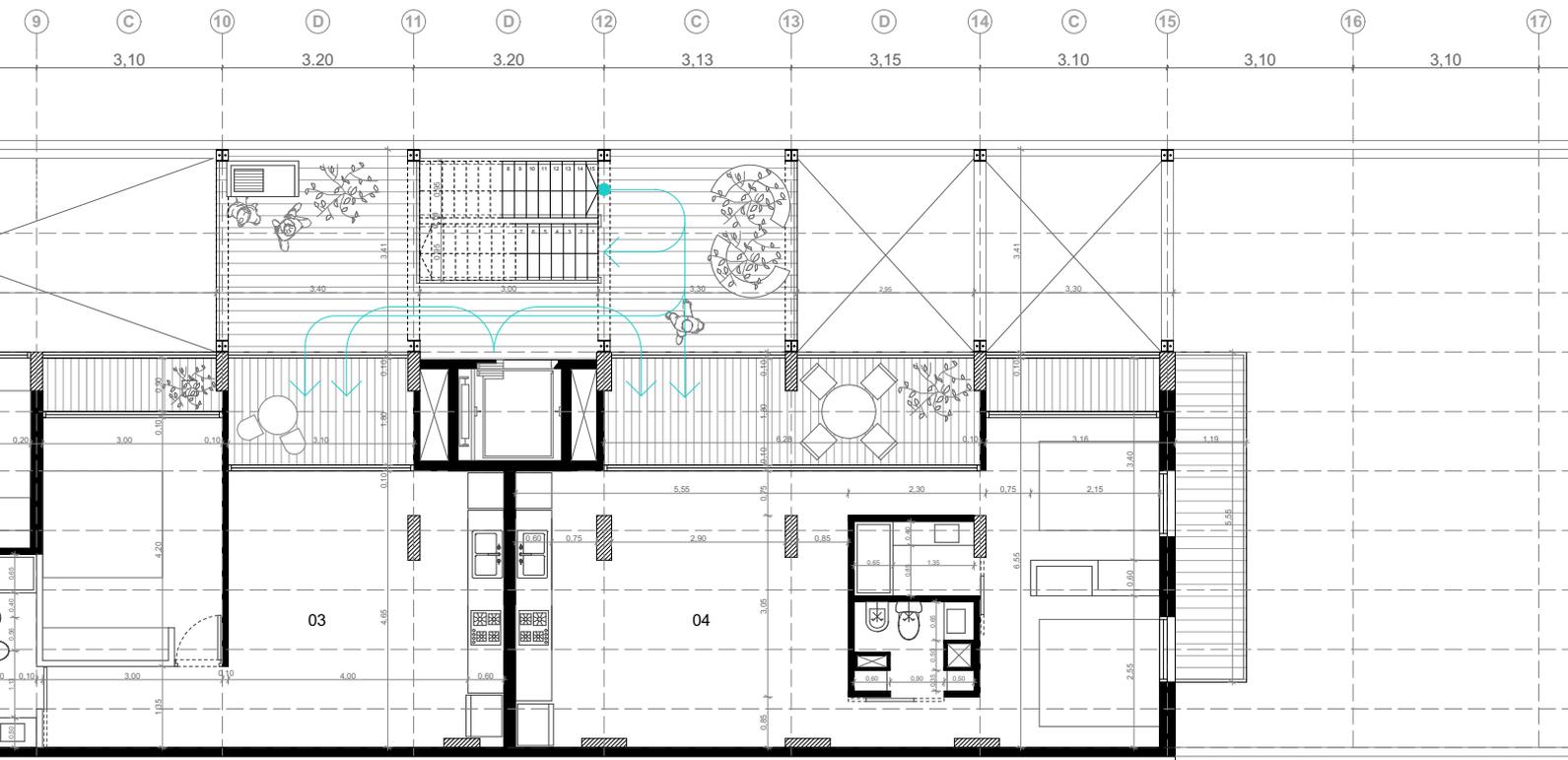
U1**85,13 m²****U2****71,43 m²****U3****60,83 m²****U4****74,6 m²**

**PLANTA 1° PISO EDIFICIO INTERVENIDO
ESC 1.125**

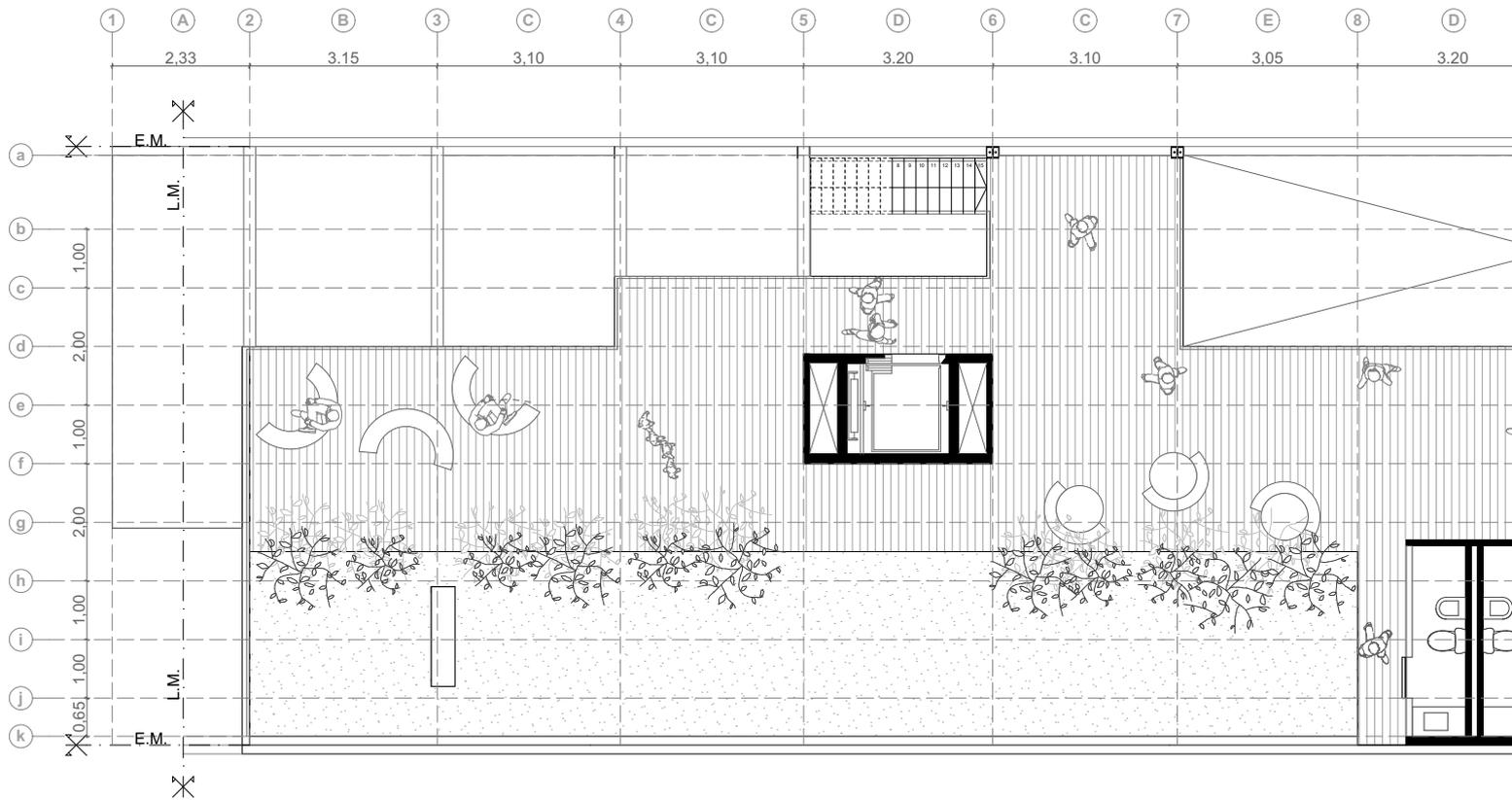
U1**84,70 m²****U2****71,43 m²****U3****60,83 m²****U4****86,05 m²**

PLANTA 2º PISO EDIFICIO INTERVENIDO
ESC 1.125



U1**98,29 m²****U2****71,43 m²****U3****60,83 m²****U4****81,17 m²**

PLANTA TIPO EDIFICIO INTERVENIDO
ESC 1.125





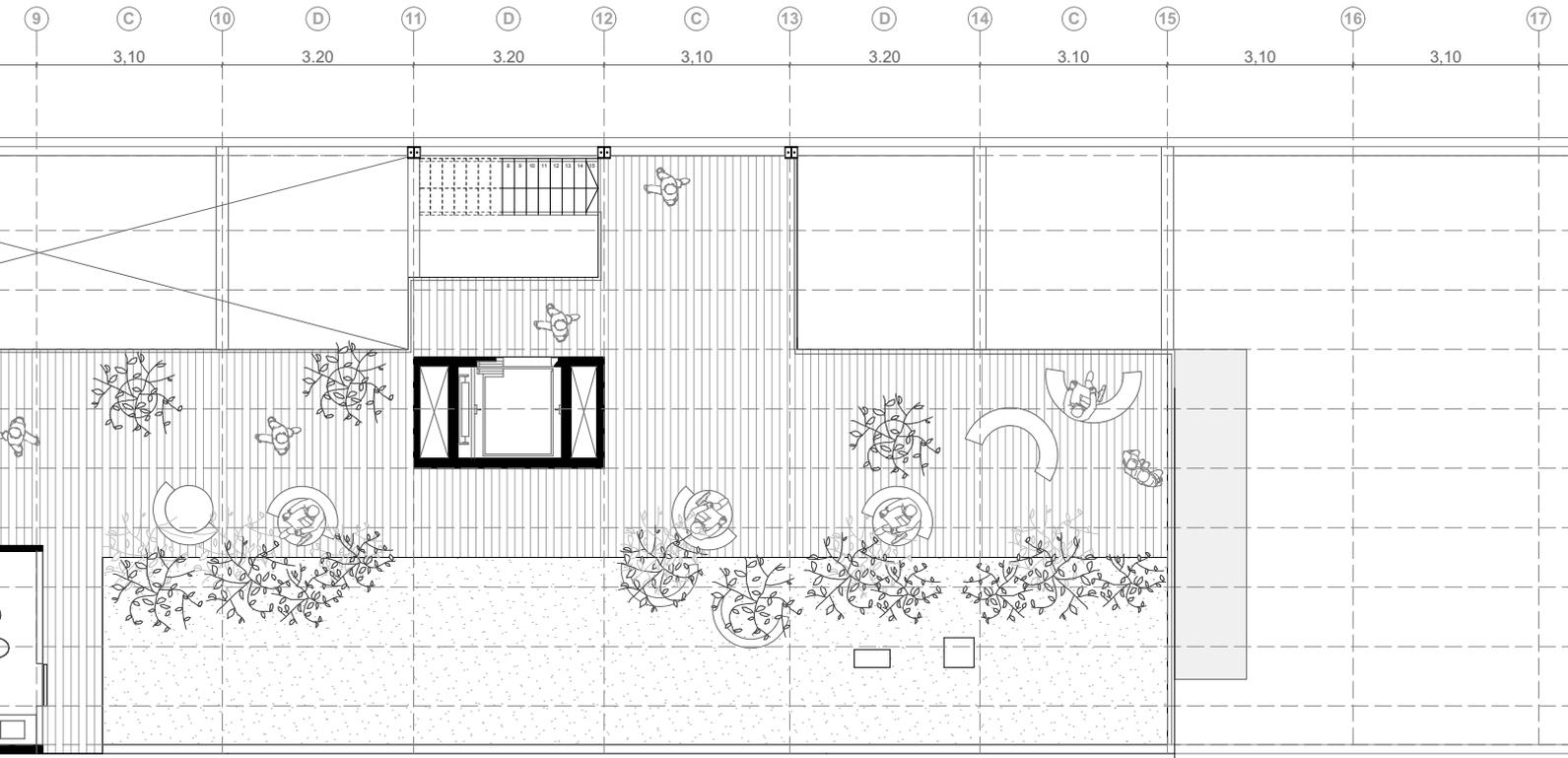
118,81 m²



8,90 m²



170,15 m²



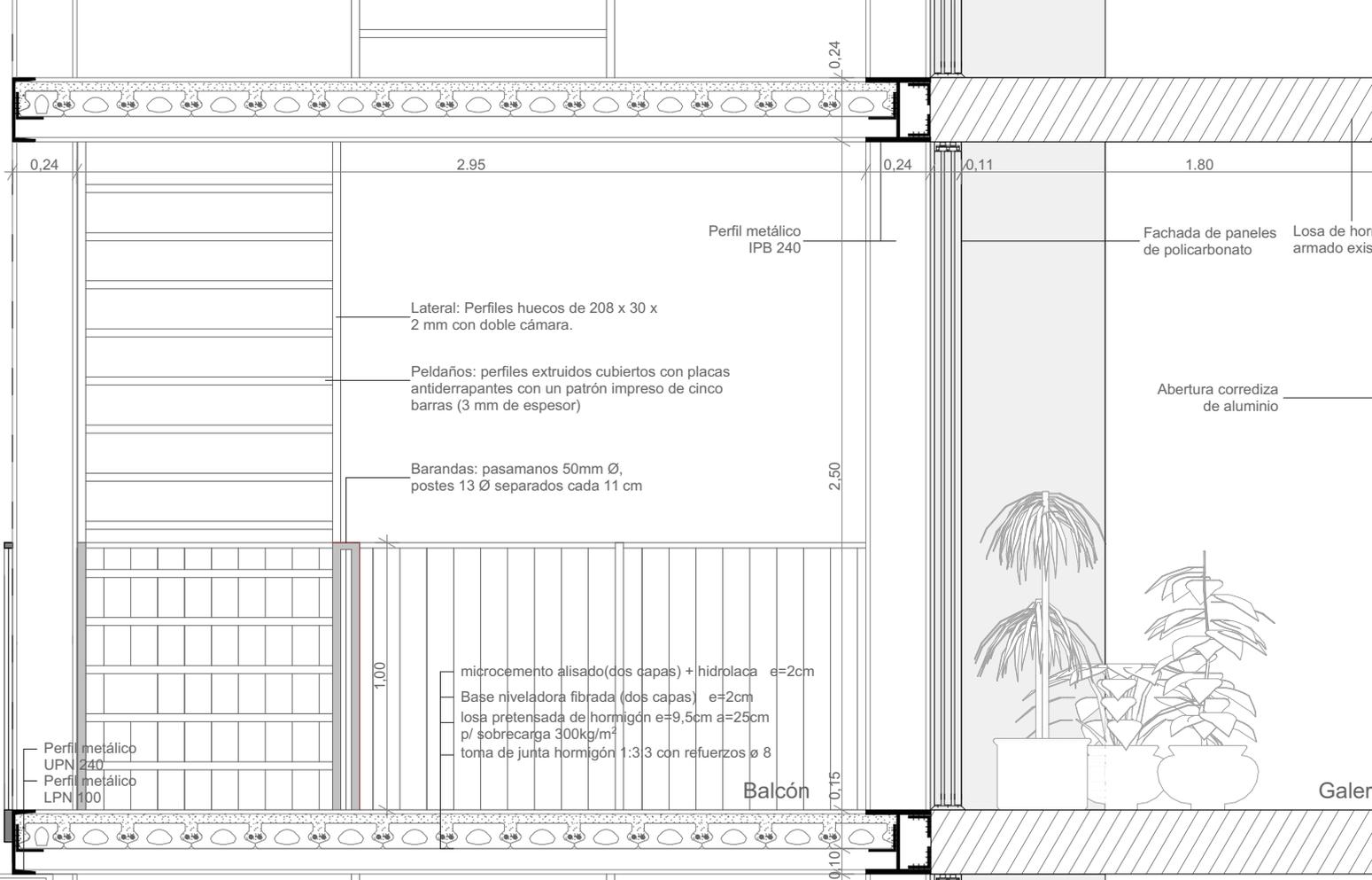
**PLANTA TERRAZA EDIFICIO INTERVENIDO
ESC 1.125**

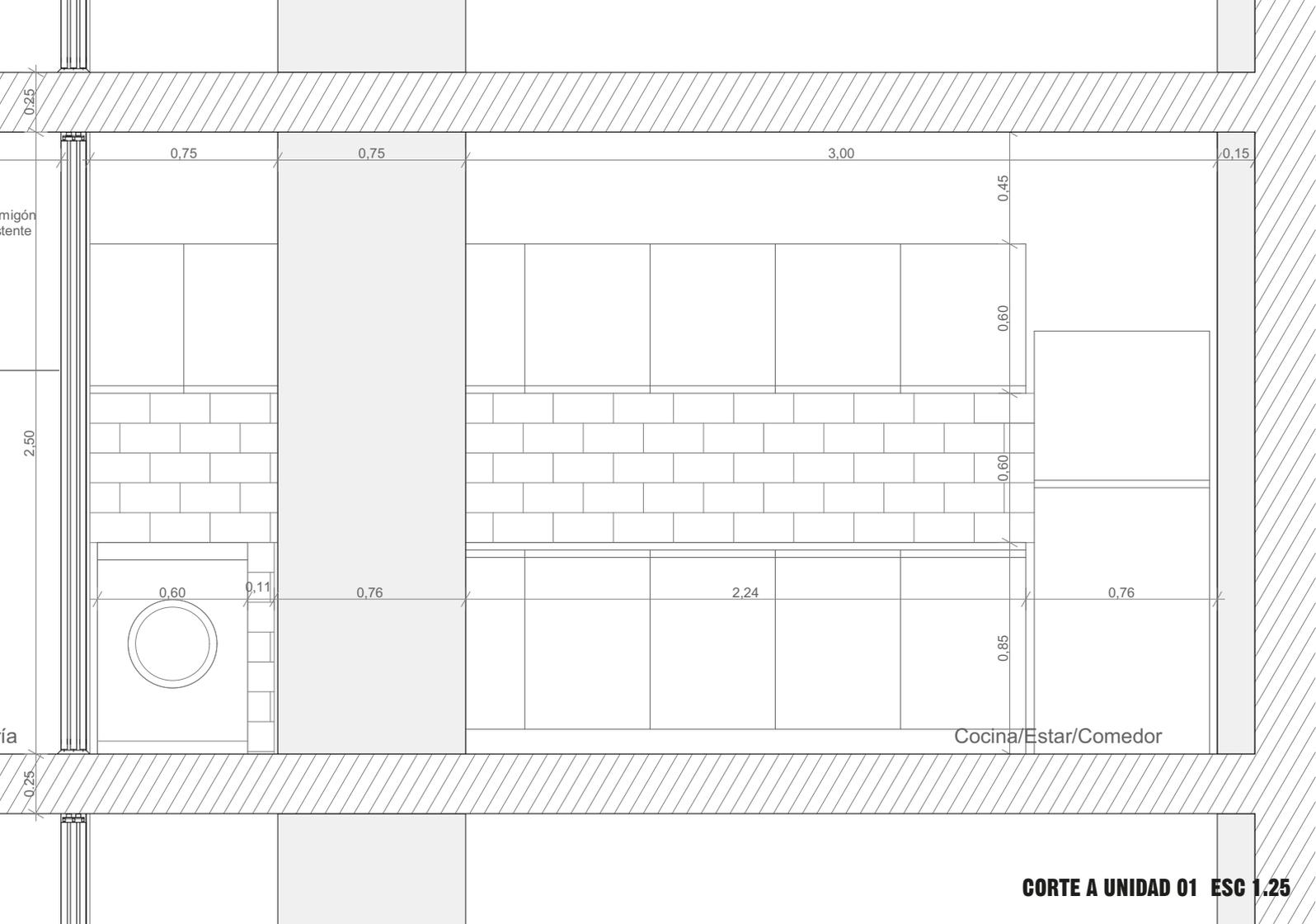


128 PROPUESTA

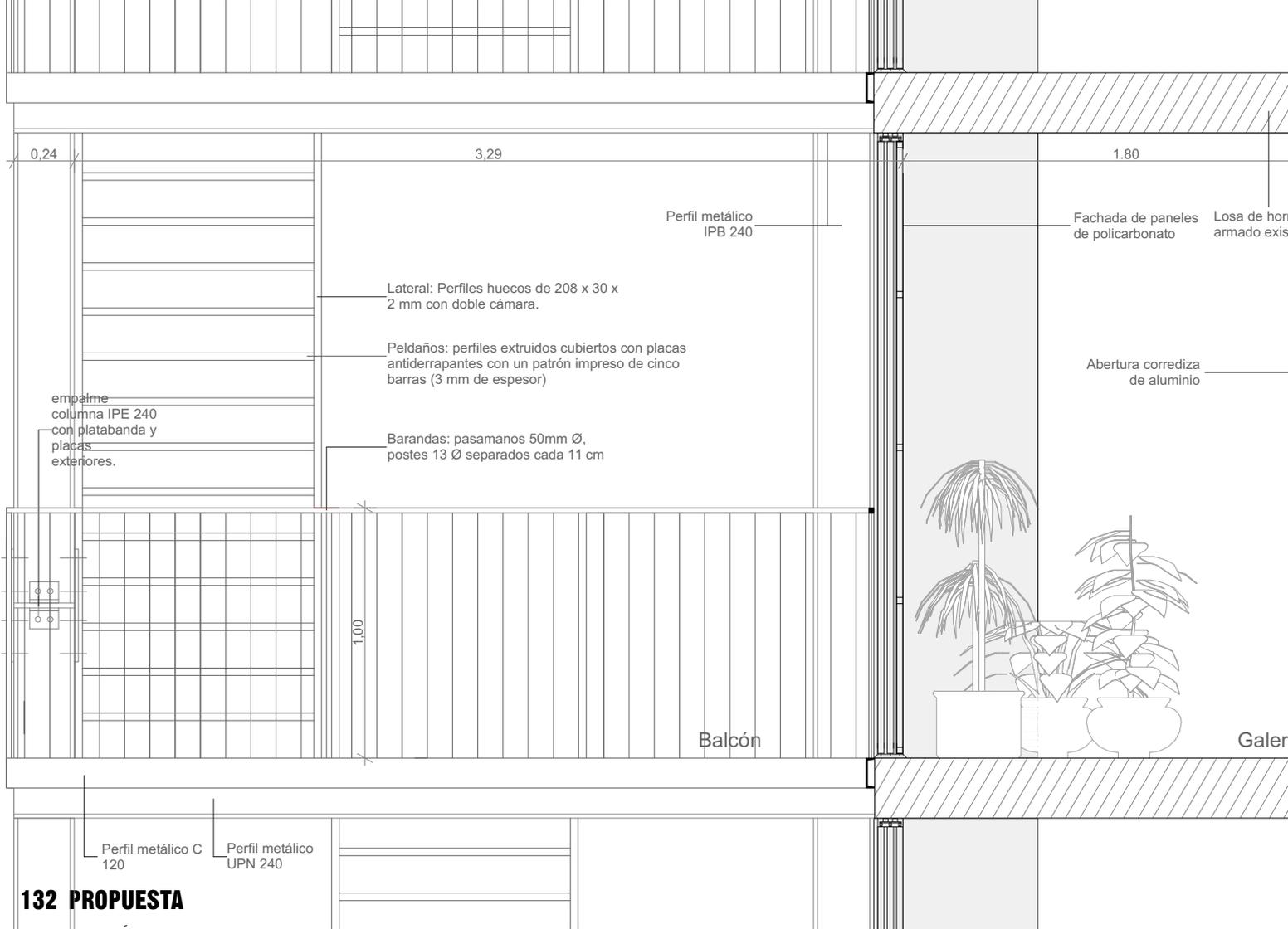


VISTA OESTE ESC 1.250





CORTE A UNIDAD 01 ESC 1.25



0,24

3,29

1,80

Perfil metálico
IPB 240

Fachada de paneles
de policarbonato

Losa de hormigón
armado existente

Lateral: Perfiles huecos de 208 x 30 x
2 mm con doble cámara.

Peldaños: perfiles extruidos cubiertos con placas
antiderrapantes con un patrón impreso de cinco
barras (3 mm de espesor)

Abertura corrediza
de aluminio

empalme
columna IPE 240
con platabanda y
placas
exteriores.

Barandas: pasamanos 50mm Ø,
postes 13 Ø separados cada 11 cm

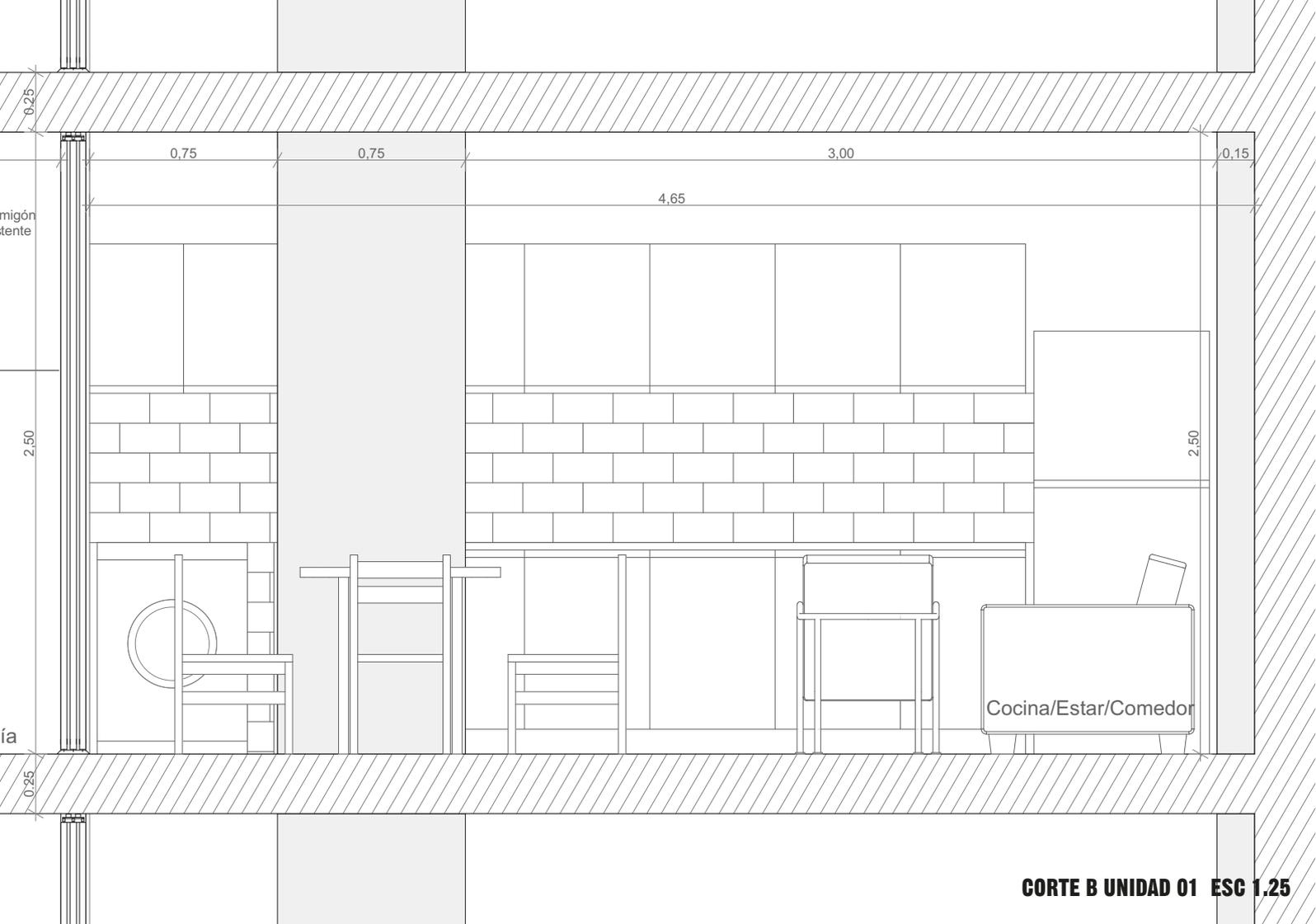
1,00

Balcón

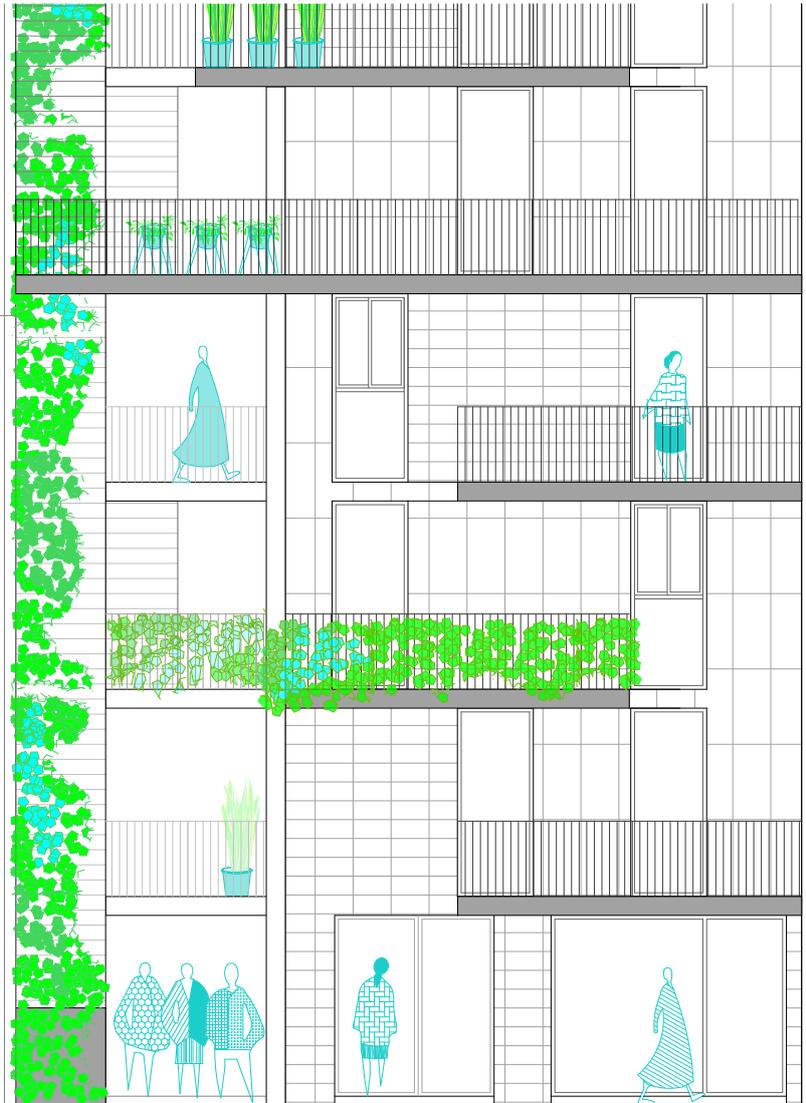
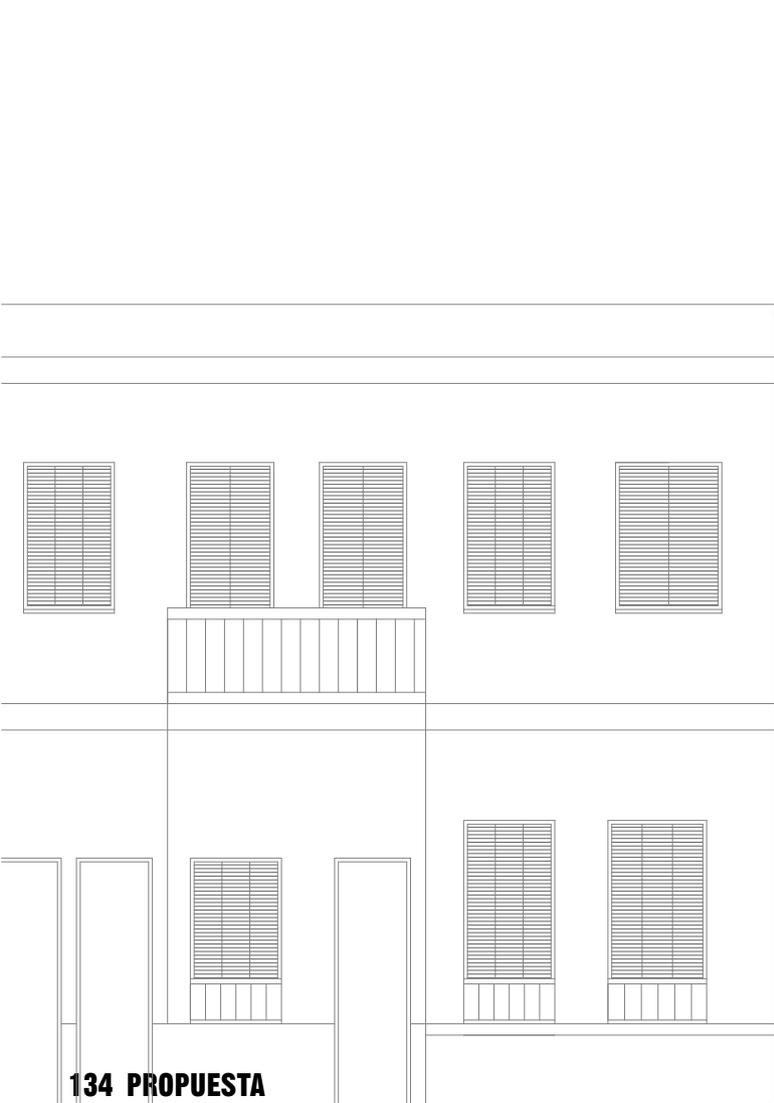
Galería

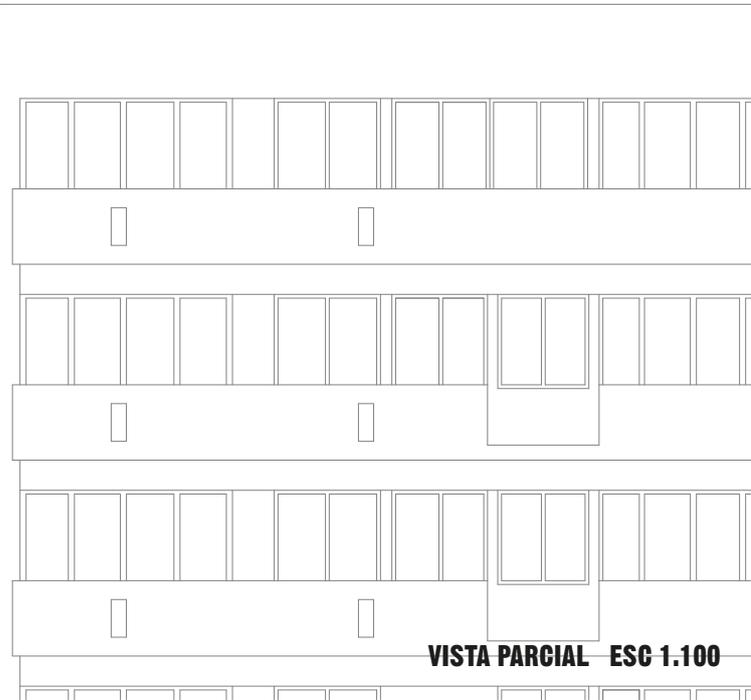
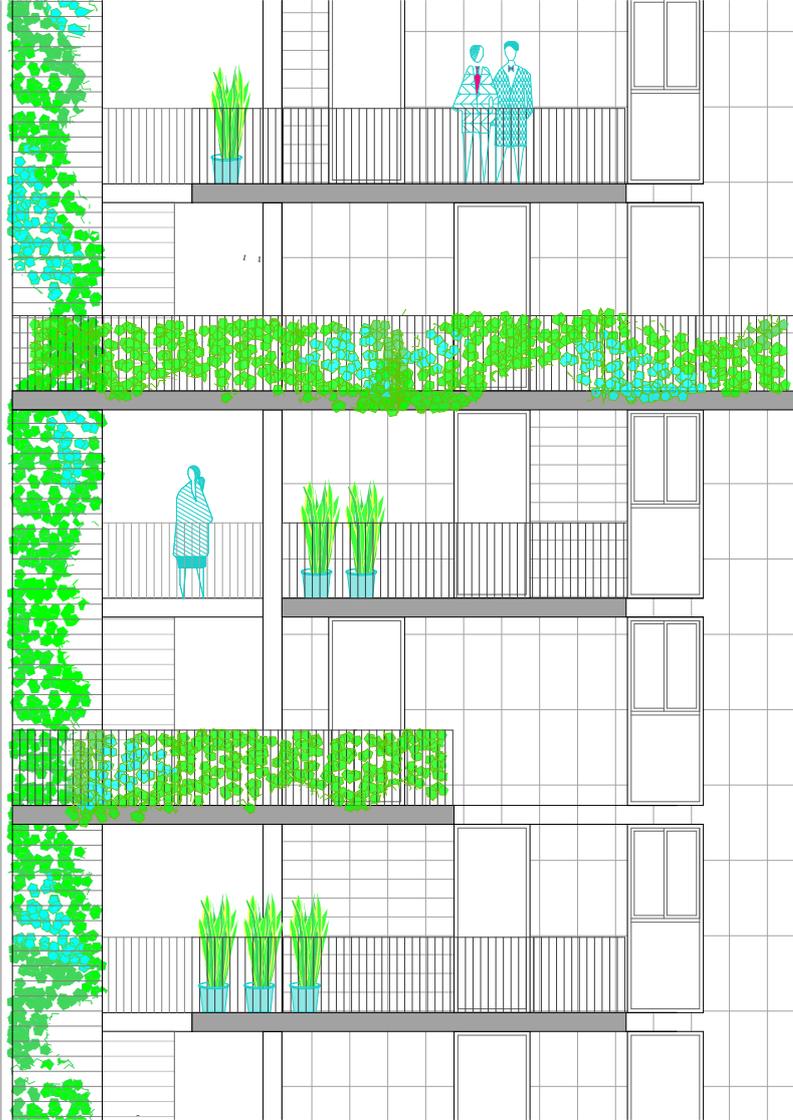
Perfil metálico C
120

Perfil metálico
UPN 240



CORTE B UNIDAD 01 ESC 1.25

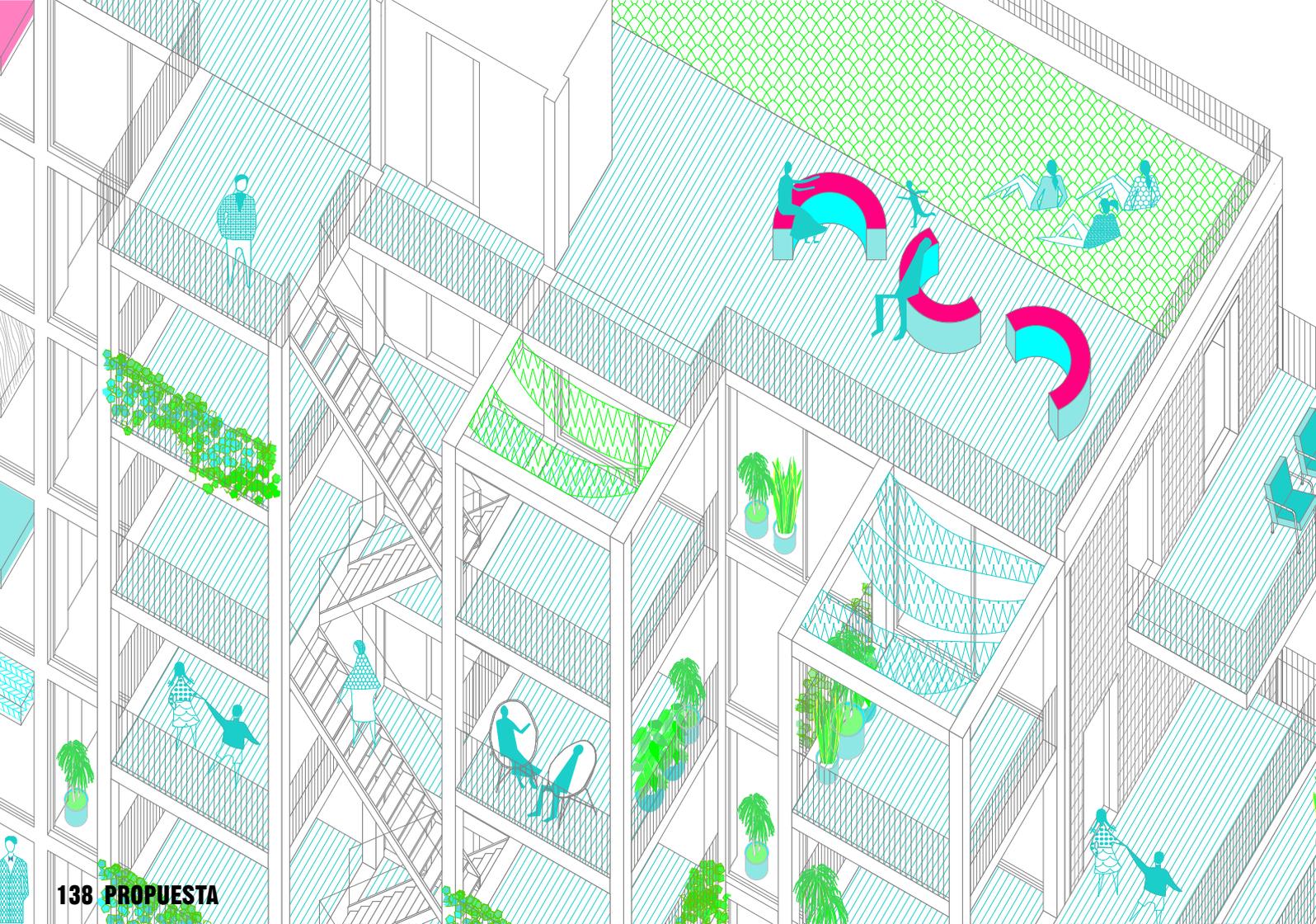




VISTA PARCIAL ESC 1.100









ESTRUCTURA

imágen Guy Bourdin - 1979 - Charles Jourdan advertisement

SISTEMA ESTRUCTURAL

Al momento de elegir el sistema estructural apropiado para la propuesta se tuvieron en cuenta no sólo las características físicas de los materiales y sus comportamientos, sino sus tiempos de montaje y ejecución, debido a las necesidades específicas de la intervención.

El sistema estructural adoptado para la propuesta, compuesto por perfiles metálicos y losas huecas pretensadas de hormigón, posee las siguientes ventajas comparativas respecto al hormigón, sistema comúnmente adoptado para la construcción de edificios en Rosario:

LOSAS HUECAS PRETENSADAS:

- No requieren apuntalamiento.
- Rápido montaje
- No requieren terminación interior.
- Menor desperdicio
- No requiere encofrado
- Menor tiempo de ejecución

ESTRUCTURA DE ACERO:

- Rápido montaje
- Reducir el peso global de la intervención y por lo tanto, las cargas transmitidas al terreno.
- Flexibilidad proyectual
- Alta resistencia

-
- ① Viga Perfil IPB 240
 - ② Columna Perfil IPB 240
 - ③ Perfil de cierre UPN 240
 - ④ Ménsula perfil L 100 apoyo losa pretensada
 - ⑤ Losa hueca pretensada marca Tensar 25cm e= 9,5cm
 - ⑥ Platabanda soldada - empalme para columnas



MONTAJE

hs

0

ARMADO

encofrado, apuntalamiento y
armado (hs)

71

TERMINACIONES

cielorrasos/revoques
(hs)

20

LOSA DE HORMIGON ARMADO 10cm



4

21

0

PLACA COLABORANTE



21

3

0

LOSA HUECA PRETENSADA



TIEMPO PUESTA EN USO

Montaje, armado y terminaciones
(hs)
672

TOTAL TIEMPO

hs
763

COSTOS

Materiales (\$)
4560

DESPERDICIOS

Recortes (%)
6



336



361



16132



2



0



24



2280



0



FUENTE: Cuadro comparativo de elaboración propia para una losa de 4mts x 4 mts (16m²) con una sobrecarga de 300 kg/m².

ETAPAS SISTEMA ESTRUCTURAL

El proceso de montaje de la estructura se plantea de la siguiente forma:

ETAPA 1: TRANSPORTE DE LAS PIEZAS

Transporte de las piezas del taller o fábrica a la obra. El acopio de los materiales se realizará en el fondo del terreno, pero teniendo en cuenta que a falta de espacio para su acopio, se deberán solicitar de acuerdo al plan de obra.

ETAPA 2: RECEPCIÓN

Verificación de los materiales de acuerdo a las normas establecidas.

ETAPA 3: PREPARACIÓN

Adecuación del espacio para el montaje.

ETAPA 4: ARMADO

Debido al gran peso que supone la estructura de acero se deberá prever el uso de medios mecánicos para elevar cada elemento del sistema. El montaje se realizará por piso terminado.

ETAPA 5: INSPECCIÓN

La inspección se realizará una vez concluido el armado por piso, verificando el cumplimiento de cada procedimiento.

ETAPA 6: PINTURA

Este procedimiento se realizará una vez finalizado el montaje de las columnas y vigas para evitar la corrosión del acero.

ATENCIÓN

**VOLTEE CON MAYOR VELOCIDAD
LAS SIGUIENTES PÁGINAS.**

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

El proyecto tiene la particularidad de desarrollarse en un edificio de viviendas que actualmente está habitado, por lo tanto, las obras a realizarse no pueden interrumpir la vida cotidiana de sus habitantes.

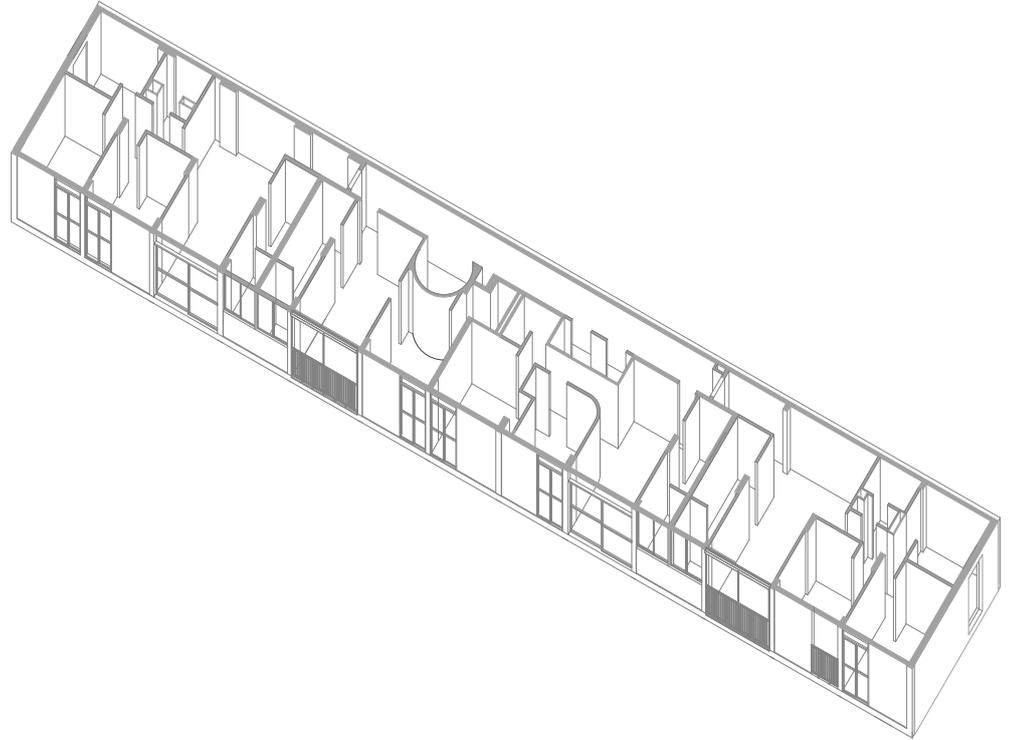
El proceso constructivo se plantea teniendo en cuenta esta característica lo cual significa que la planificación y programación de la obra tiene que ajustarse a un corto período de tiempo. A estos fines, se comienza la obra desde afuera hacia adentro, es decir, con el montaje de los balcones y la circulación exterior, y por último con las obras de demolición y refacción interiores. Las obras a realizar se organizan por piso partiendo por la planta baja.

El orden de trabajo se propone de la siguiente manera:

1. montaje de la estructura principal: perfiles IPB y losas huecas.
2. montaje de las escaleras exteriores
3. extracción de las aberturas de la fachada Norte
4. colocación de las aberturas nuevas
5. demolición de muros de cocina
6. colocación de ascensores
7. demolición de la circulación interior.
8. extensión de los departamentos hacia la medianera Sur.
9. demolición de muros interiores
10. construcción en seco de divisiones interiores.

0

EXISTENTE



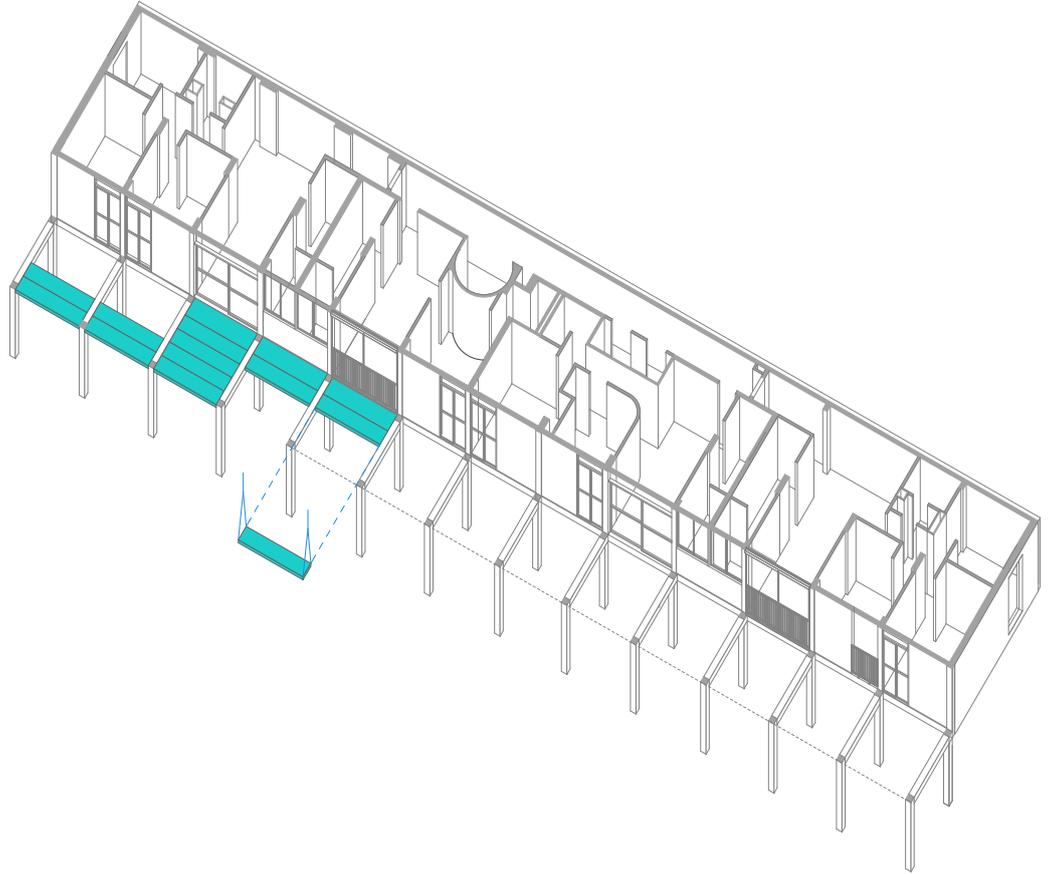
PROCEDIMIENTOS REGLAMENTARIOS

La propuesta para el edificio de Juan Manuel de Rosas ha seguido los requerimientos que presentan el Código Urbano y el Reglamento de Edificación de Rosario, los cuales se detallan a continuación:

1. **CERTIFICADO URBANÍSTICO:** requisito previo al Permiso de Edificación y/o Demolición. Este certificado nos brindó información sobre las posibles variaciones y densificaciones de los lotes linderos.
2. **DE LOS PATIOS:** en nuestro caso, por ser una ampliación pudimos mantener según el Reglamento de Edificación, las medidas mínimas de los patios reglamentarios vigentes en el momento de la construcción del edificio, año 1983.
3. **DE LOS LOCALES: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:** se tuvo en cuenta que según el Reglamento de Edificación, todos los locales de primera categoría deben recibir aire y luz de un patio reglamentario, de la calle o del centro de manzana.
4. **DE LAS CIRCULACIONES VERTICALES:** se realizó según el Reglamento de Edificación el cálculo y dimensionamiento de las rutas de escape verticales (escaleras y ascensores).

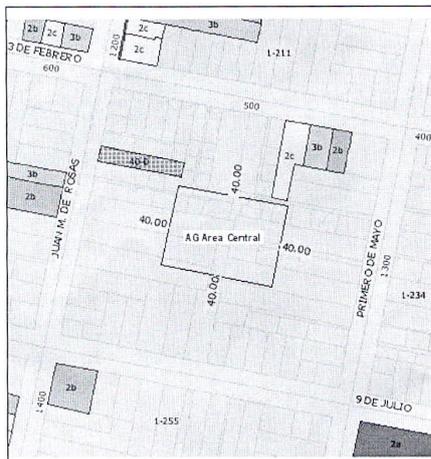
1

PROCESO CONSTRUCTIVO



CERTIFICADO URBANÍSTICO:

Trámite N°:	1131/2017	Fecha:	21/03/2017
Apellido y nombre:	PRESTIPINO, LARISA		
Tipo y N° de Doc.:	DNI 35448416	Carácter de:	Interesado



Datos Catastrales							
Sección	Manzana	Gráfico	S/D	S/P	Carpeta PH	TGI	Superficie
1	233	40	0	0	-	11979607	311.0
Condiciones Urbanísticas							
Normativa:	Area Central - Ord. 8243/2008 y modif.						
Clasificación	AG Area Central / AG - Area General Area Central						
Indicadores							
F.O.S:	-						
Índice Edificio	Mínimo			Máximo			
	-			-			
Altura (Mts)	Mínimo		Máximo		Exceptiva		
	6.00		23.00		-		
Afectaciones y Restricciones							
Trazado Oficial	-			Mts.			
Valor Patrimonial	-			Grado			
Servidumbre	-			Mts.			
Recova / Retiro	-			Tipo			
Centro de Manzana	-			Altura Max Mts.			
Convenio	-						
Áreas Inundables	-			Zona / Sector			
	-			Impactos			

INMUEBLE LIBRE DE AFECTACION MUNICIPAL PARA UTILIDAD PUBLICA

Afectaciones, Restricciones al Dominio y Usos Urbanos:

Normas Urbanísticas Particulares:

SE ENCUENTRA VIGENTE LA ORD. 8757/11 Y SU DTO. REGLAMENTARIO 985/13

El presente certificado se emite sólo a modo de consulta sobre las afectaciones, restricciones al dominio e indicadores urbanísticos que pudieran recaer sobre el inmueble solicitado, quedando el posterior Final de Obra condicionado al cumplimiento de todos los requisitos estipulados por las normas vigentes que regulen el trámite solicitado.

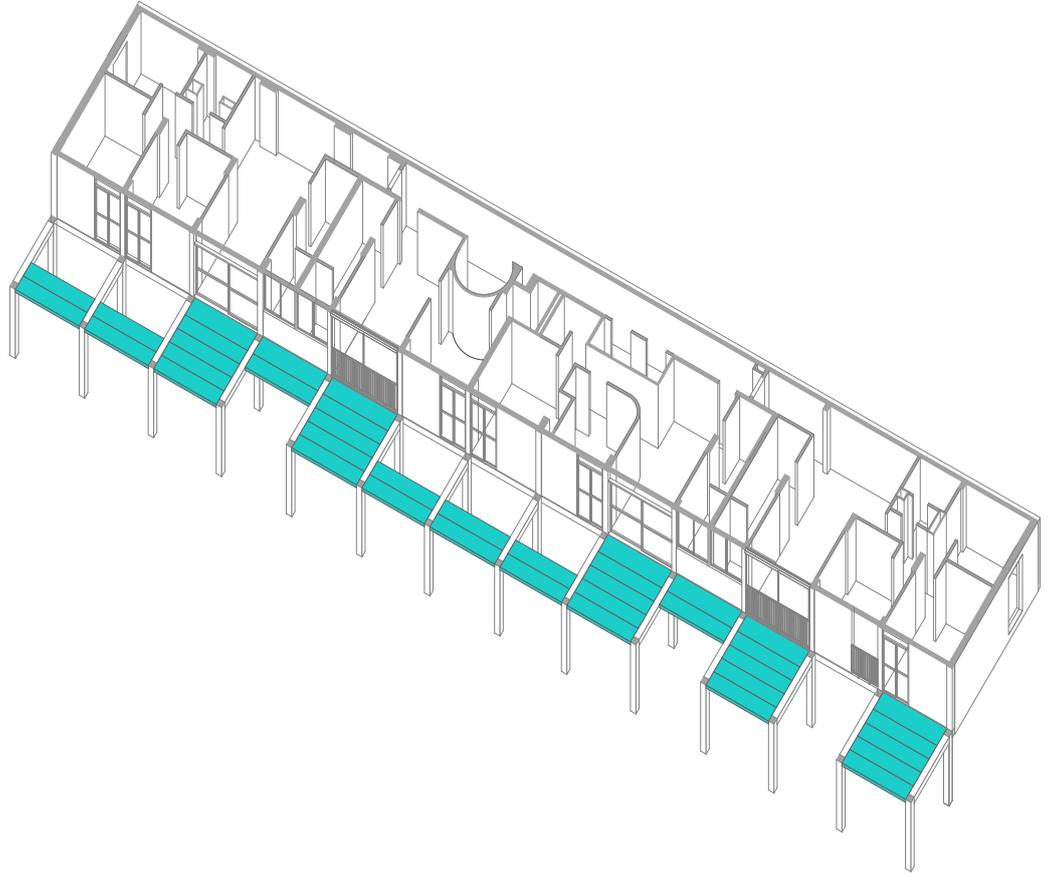
FECHA EMISIÓN: 03/04/2017

FECHA VENCIMIENTO: 30/09/2017



1

PROCESO CONSTRUCTIVO



DE LOS PATIOS:

El edificio de calle Juan Manuel de Rosas fue construido en el año 1983 y su final de obra aprobado corresponde al año 1984.

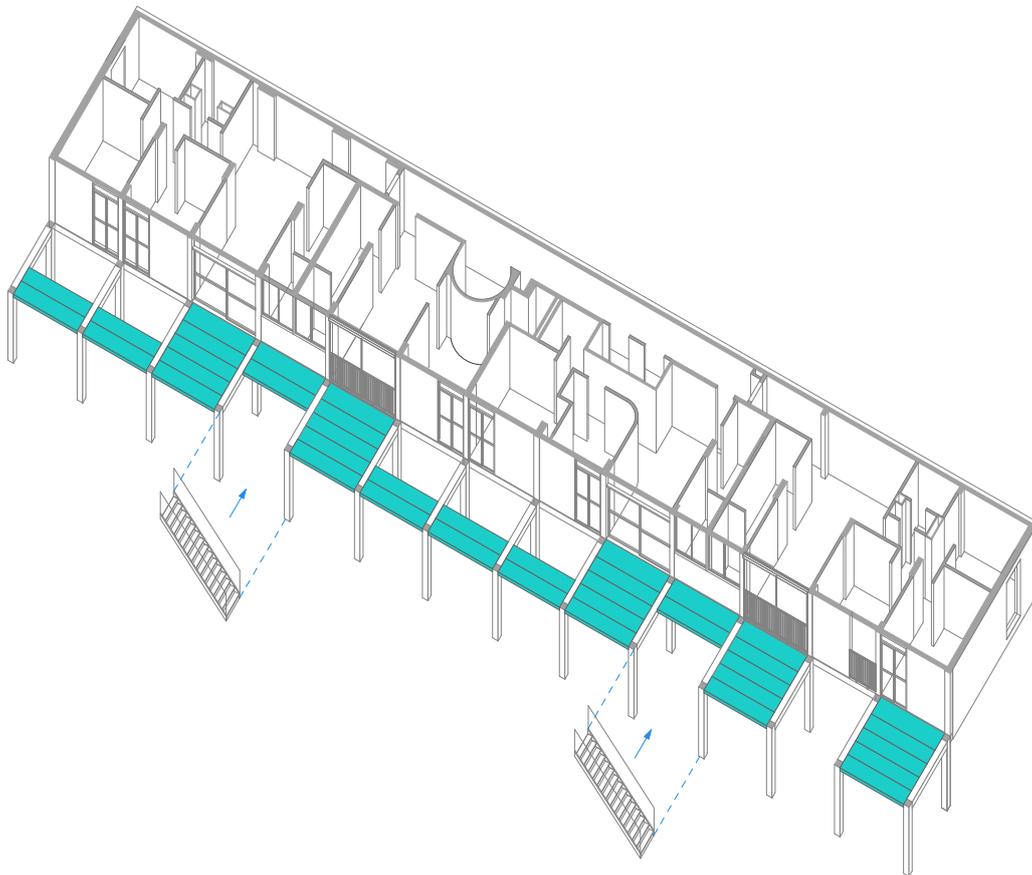
Se realizó una verificación de las medidas mínimas de los patios existentes, comprobando que actualmente no cumplen con el Reglamento de edificación, ya que en el caso de edificios de más de 12 mts de altura, el lado mínimo del patio debe equivaler a $1/3$ de la altura total del edificio, y no menos de 4mts. En este caso el lado mínimo mide 3,26 mts, mientras que la altura total es 30,25 mts.

Según el Reglamento de Edificación, en viviendas con planos aprobados en vigencias de anteriores reglamentaciones, podrán efectuarse ampliaciones, sin exigir adecuación de las dimensiones mínimas de los patios a las normas vigentes.

Por lo tanto, se mantiene la medida mínima actual y se desarrolla la ampliación del edificio cumpliendo con el requisito del Reglamento de Edificación, en cuanto a la ventilación e iluminación de los locales.

2

PROCESO CONSTRUCTIVO



DE LOS LOCALES:

DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES DE 1° Y 2° CLASE

ORDENANZA N° 7210/01

Todos los locales de 1ª y 2ª clase recibirán el aire y la luz de un patio principal, cuyas dimensiones sean las mínimas reglamentarias, de la calle o del centro de manzana.

Los locales de 1ª y 2ª clase, además de dar a los patios establecidos, deberán cumplir con las siguientes condiciones de iluminación:

$$i = \frac{A}{X}$$

en donde:

i es el área mínima del vano de iluminación,

A es el área del local y

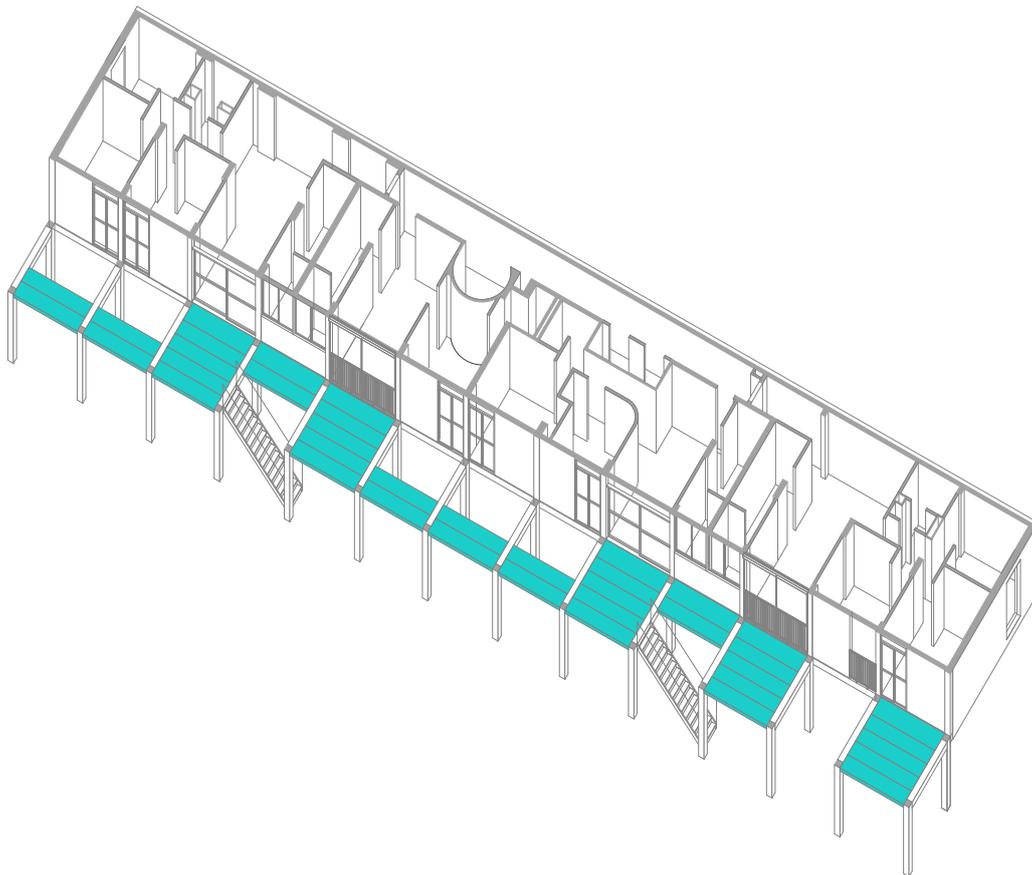
X es el coeficiente que se aplicará en cada caso dependiendo éste de la ubicación del vano.

Para la determinación del X que se aplicará en cada caso, se tendrá en cuenta la siguiente planilla:

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DÉ A PATIOS REGLAMEN- TARIOS	VANO QUE DÉ A CALLE O CENTRO DE MANZANA
BAJO PARTE CUBIERTA	6	8
LIBRE DE PARTE CUBIERTA	7	9

2

PROCESO CONSTRUCTIVO



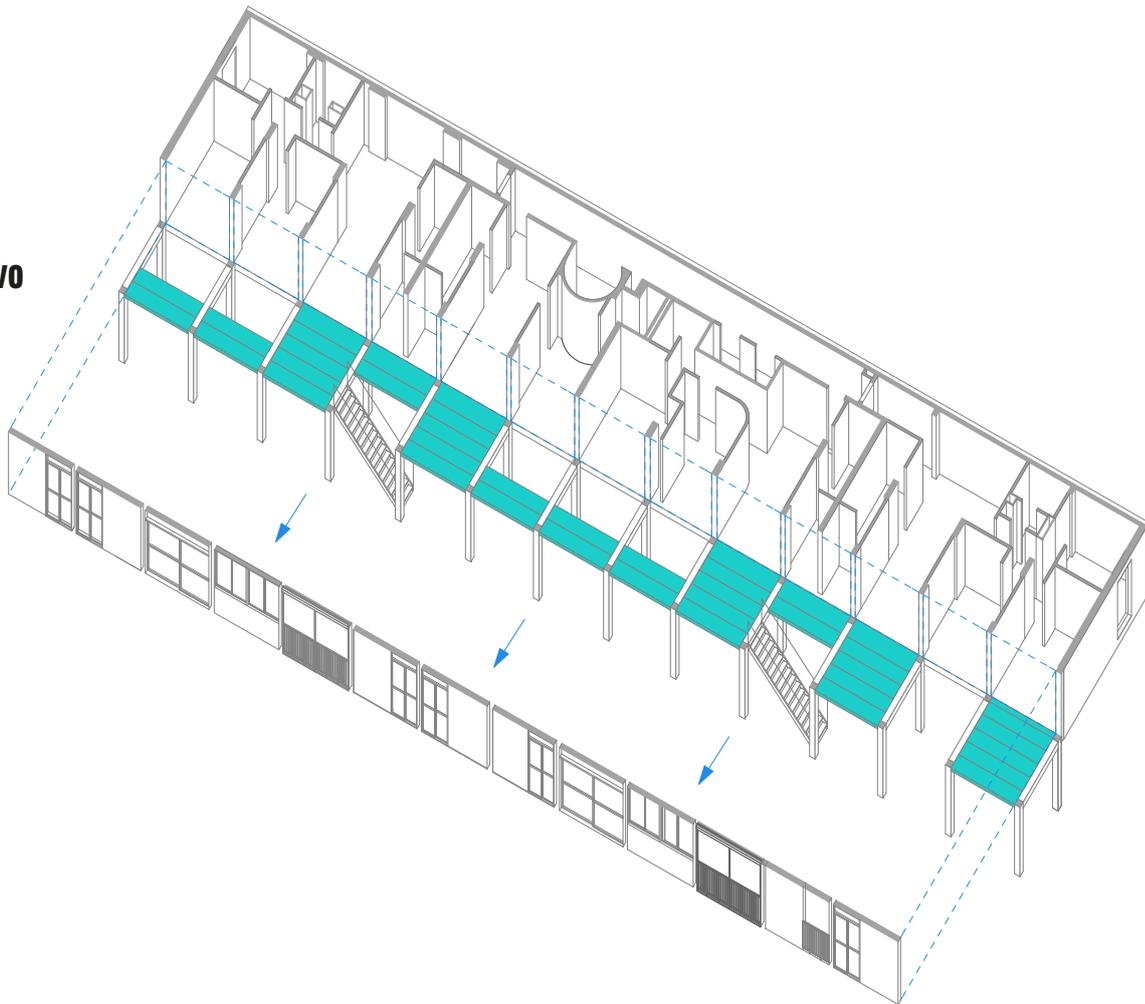
DE LOS LOCALES:

CÁLCULO VANOS ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

LOCAL			MEDIDAS			CÁLCULO SUPERFICIE MÍNIMA VANOS		
PISO	UNIDAD	DESIGNACIÓN	ANCHO	LARGO	ALTO	SUPERFICIE	COEF. ILUMINACIÓN	CONDICIÓN ILUMINACIÓN
			a	b	h	A	x	i
2	1	Dormitorio 1	2,55	2,95	2,5	7,51	9	0,83
	1	Dormitorio 2	3,4	2,95	2,5	10,03	9	1,11
	2	Dormitorio 1	3,2	2,9	2,5	9,28	7	1,33
	2	Dormitorio 2	1,4	3,1	2,5	4,34	6	0,72
	3	Dormitorio 1	4,53	3	2,5	13,59	7	1,94
	4	Dormitorio 1	2,55	3	2,5	7,65	9	0,85
	4	Dormitorio 2	3,4	3	2,5	10,02	9	1,11
3	1	Dormitorio 1	2,55	2,95	2,5	7,51	9	0,83
	1	Dormitorio 2	3,4	2,95	2,5	10,03	9	1,11
	2	Dormitorio 1	3,2	2,9	2,5	9,28	7	1,33
	2	Dormitorio 2	1,4	3,1	2,5	4,34	6	0,72
	3	Dormitorio 1	3,53	3	2,5	10,59	7	1,51
	4	Dormitorio 1	2,55	3	2,5	7,65	9	0,85
	4	Dormitorio 2	2,42	3	2,5	7,26	9	0,81

3

PROCESO CONSTRUCTIVO



CALCULO DE ASCENSORES (según reglamento edificación)

CP
8.7

Ct
20.8

CA
0.4

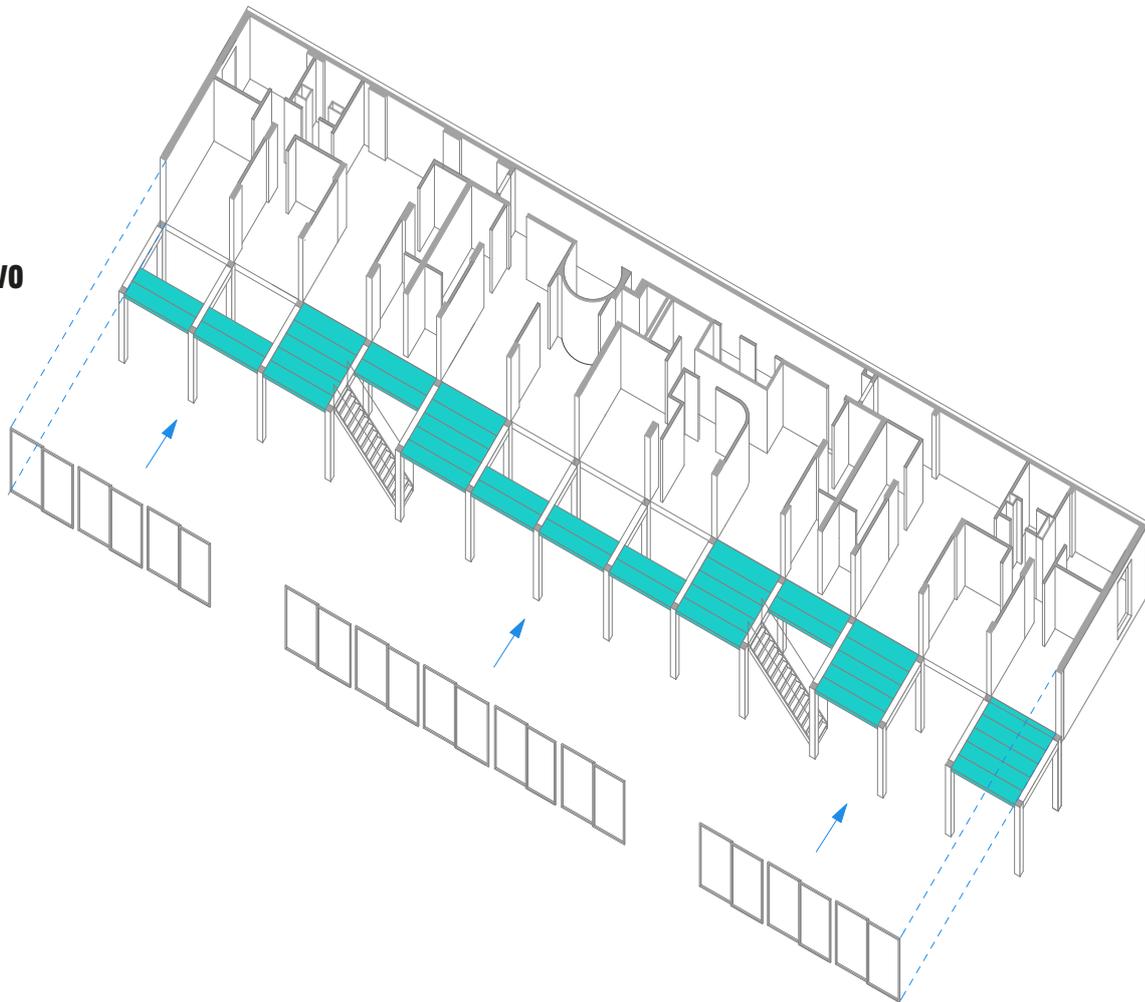
$$\frac{CP}{Ct} =$$

CP	N = $\frac{SP}{x}$	Población total del edificio	N = 109	pers.
	y (%)	(% de personas a evacuar en 5')	y = 8	%
Ct	300 = 5' minutos en segundos		300 = 300	
	p = número de pasajeros que traslada la cabina		p = 7	pers.
	Tt = tiempo total de duración del viaje (t1 + t2 + t3 + t4)		Tt = 101	seg
	R = recorrido completo del ascensor		R = 27.5	m
	v = velocidad (m/min)		v = 60	m/min
	60 = conversor a segundos		60 = 60	
	K = coeficiente K (cuadro C.V-c.2.3.1.5.b.1)		K = 1.6	
	Pl = nro total de estaciones en las que el ascensor puede parar		Pl = 10	pisos
	Pp = nro probable de paradas (cuadro C.V-c.2.3.1.5.b.2)		Pp = 5.22	pisos
	t1 = tiempo de recorrido ida y vuelta = $R \cdot 2 \cdot 60 / v$		t1 = 55	seg
	t2 = tiempo de frenado y aceleración = $K \cdot v \cdot Pp / 60$		t2 = 8.35	seg
	t3 = tiempo de funcionamiento de puertas automáticas = $4 \text{ seg} \times Pp$		t3 = 20.9	seg
t4 = tiempo de ingreso y egreso de pasajeros = $2.4 \text{ seg} \times p$		t4 = 16.8	seg	

Cantidad de ascensores s/ V-c.2.3.1.5	(cálculo de número de ascensores)	1 unidad
Cantidad de ascensores s/ C.V-c.2.3.1.5.1.c	(ábaco por tiempo de espera)	1 unidad
Cantidad de ascensores s/ C.V-c.2.3.1.4	(exigencias mínimas s/altura de la trayectoria)	1 unidad
Cantidad y tipo de ascensores a disponer	(cabina: 1.10m x 1.30m - capacidad de carga: 525kg - equipo de tracción: sin engranajes - frecuencia variable)	2 unidades

4

PROCESO CONSTRUCTIVO

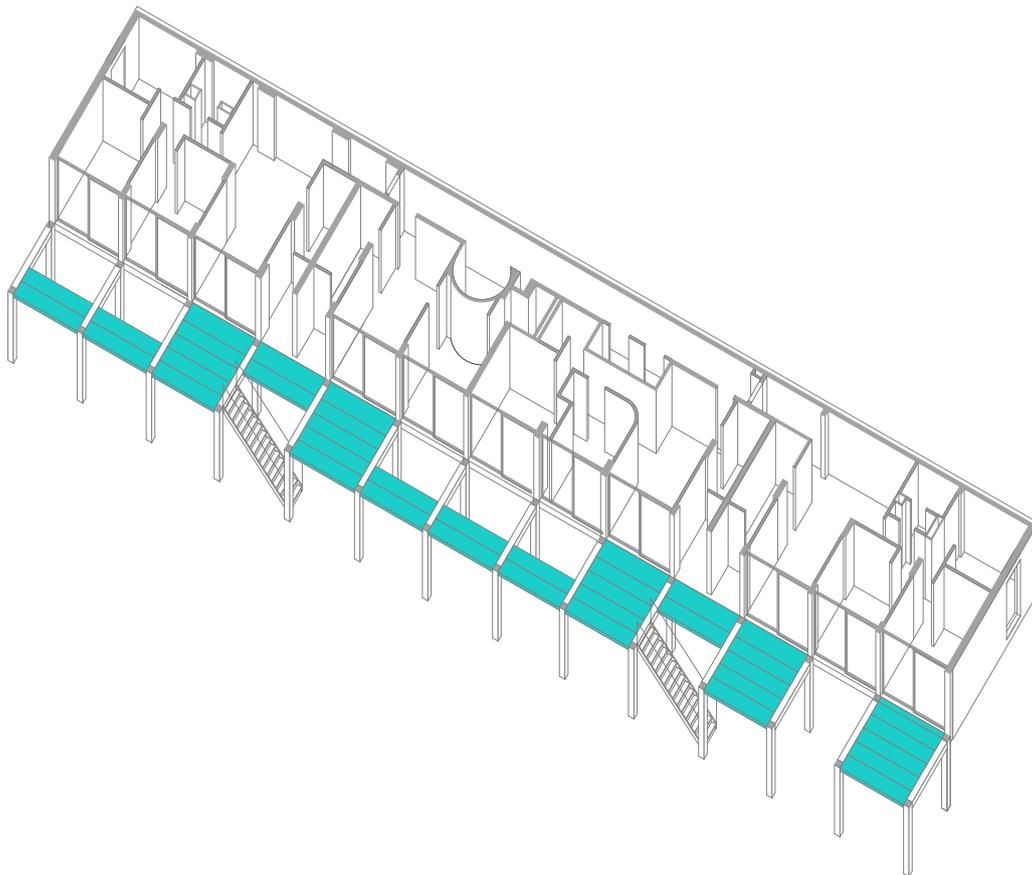




160 PROPUESTA

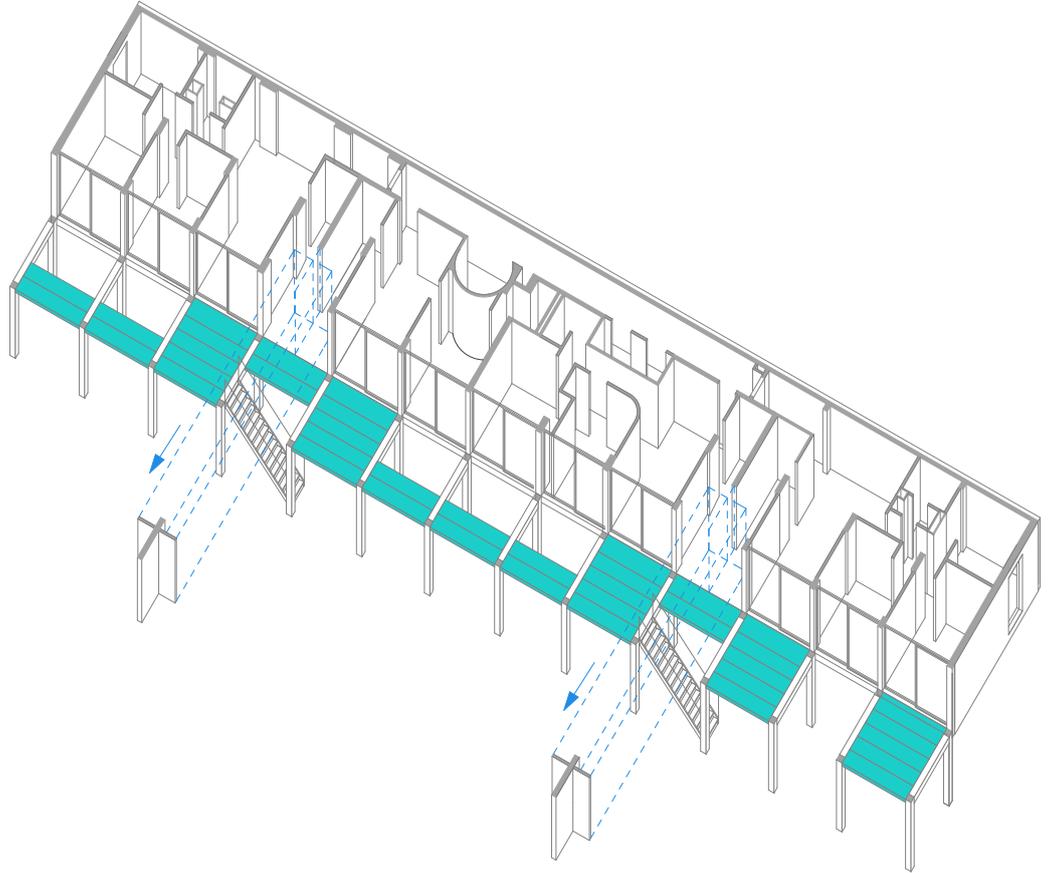
4

PROCESO CONSTRUCTIVO



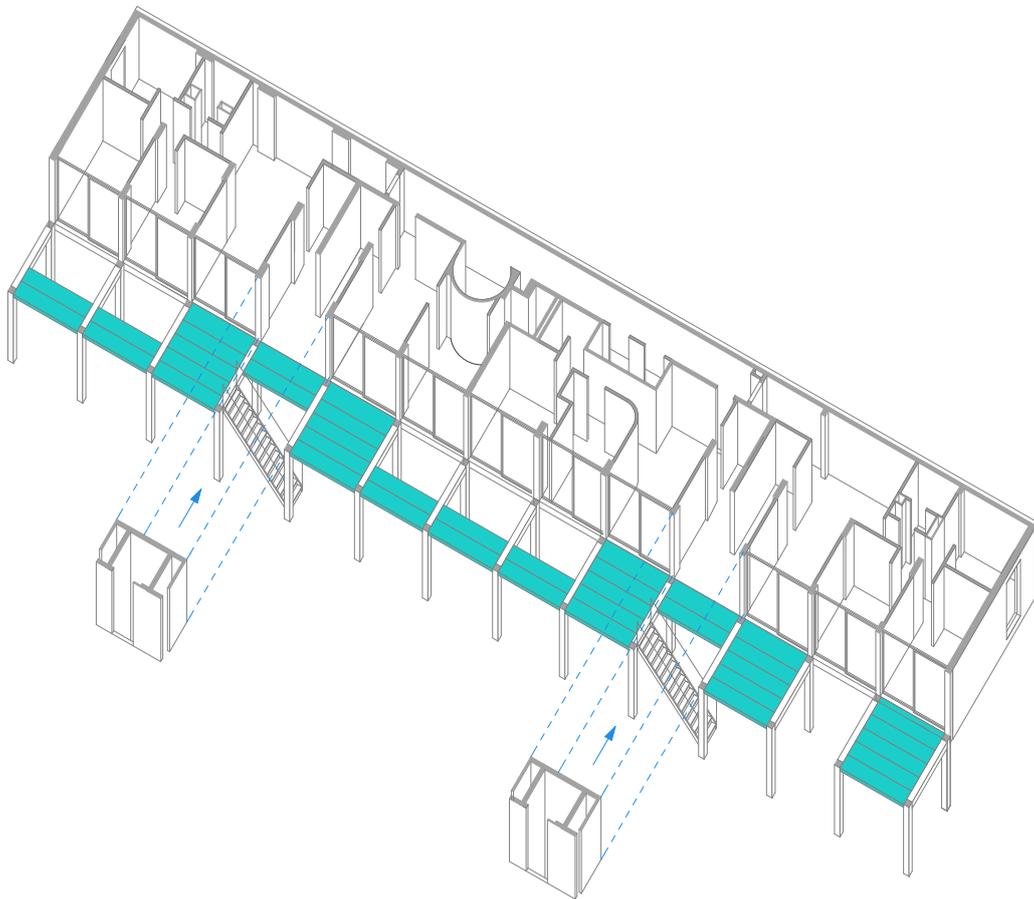
5

PROCESO CONSTRUCTIVO



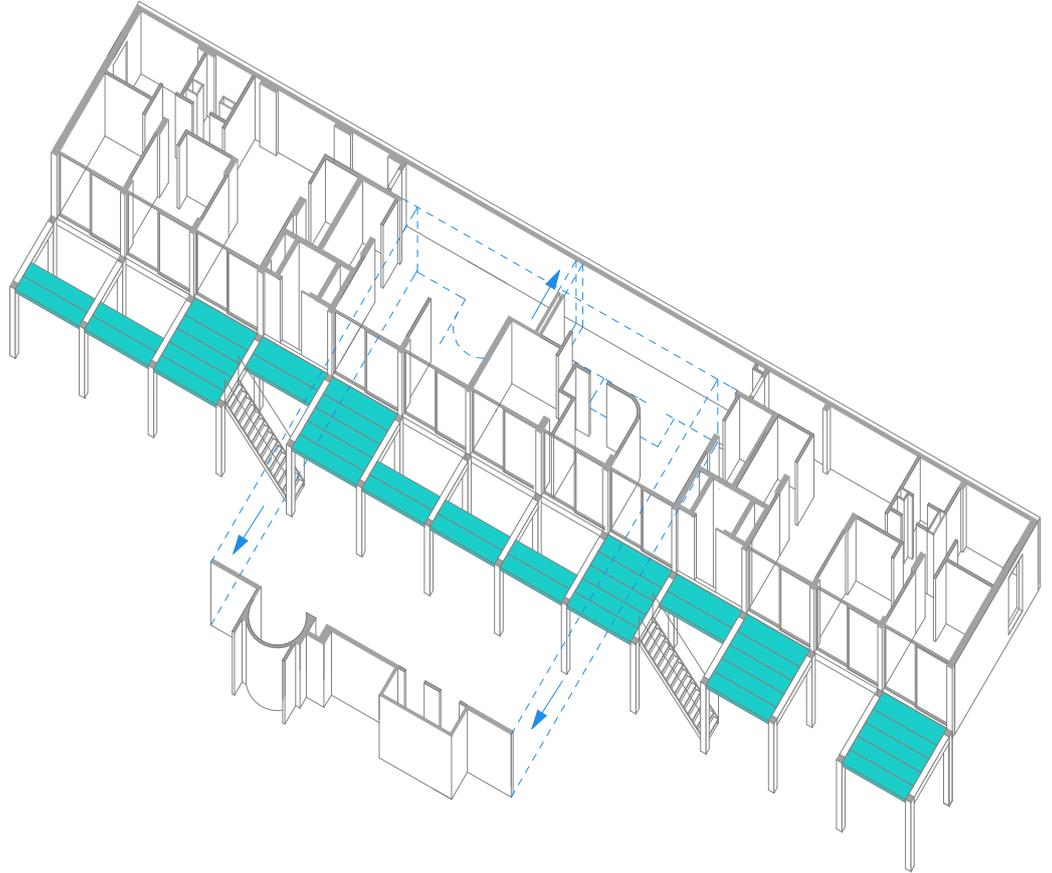
6

PROCESO CONSTRUCTIVO



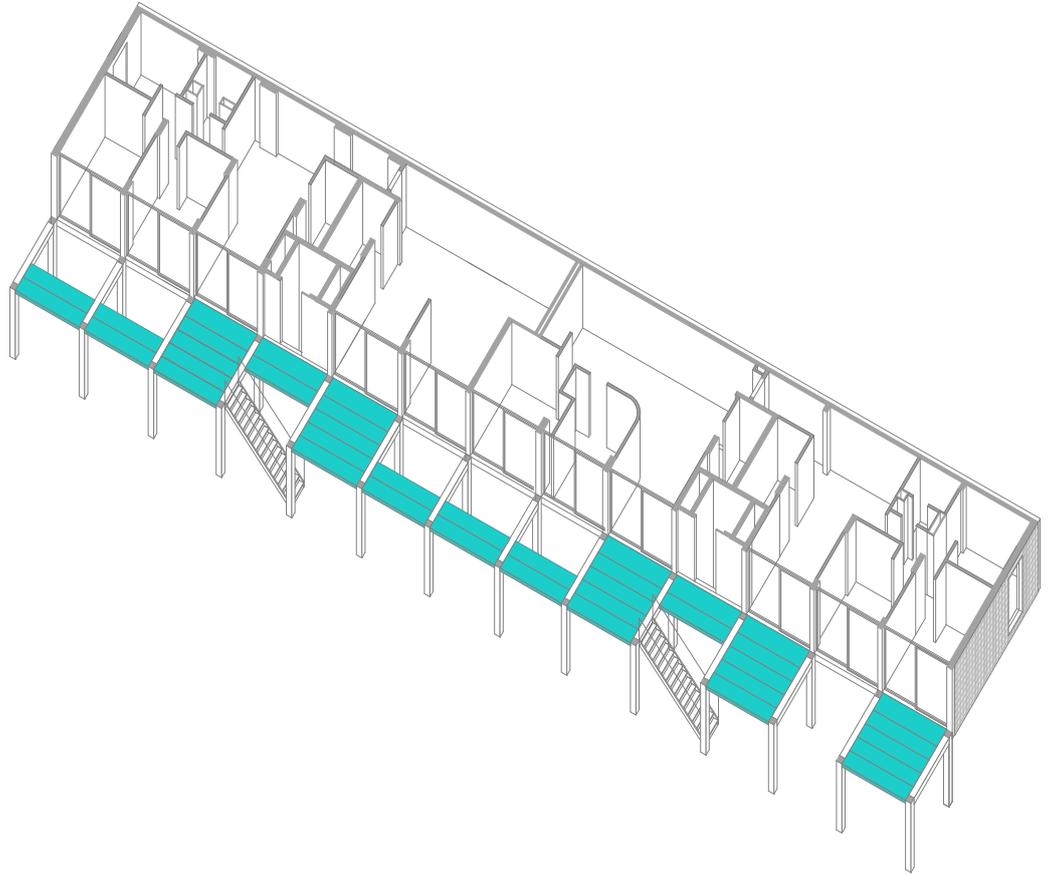
7

PROCESO CONSTRUCTIVO



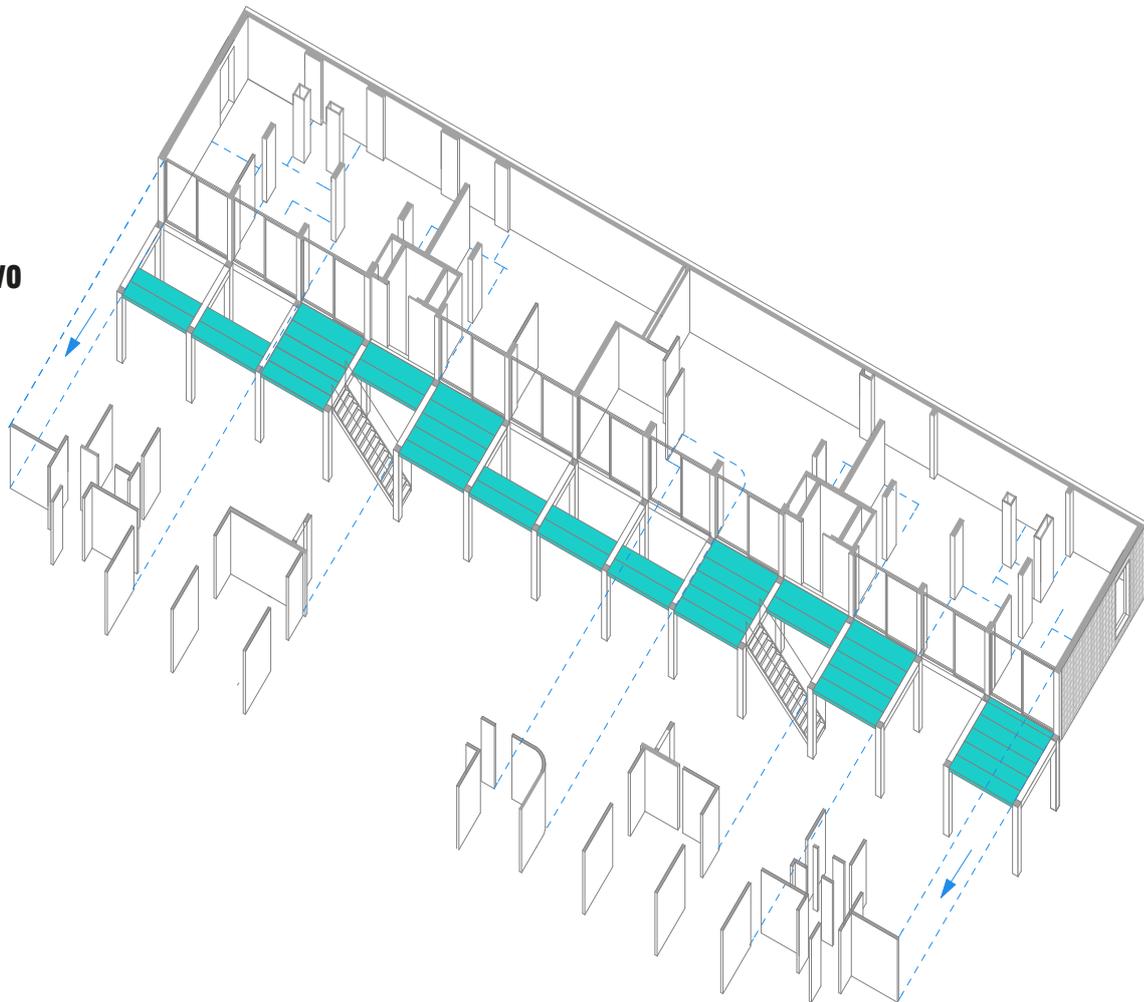
8

PROCESO CONSTRUCTIVO



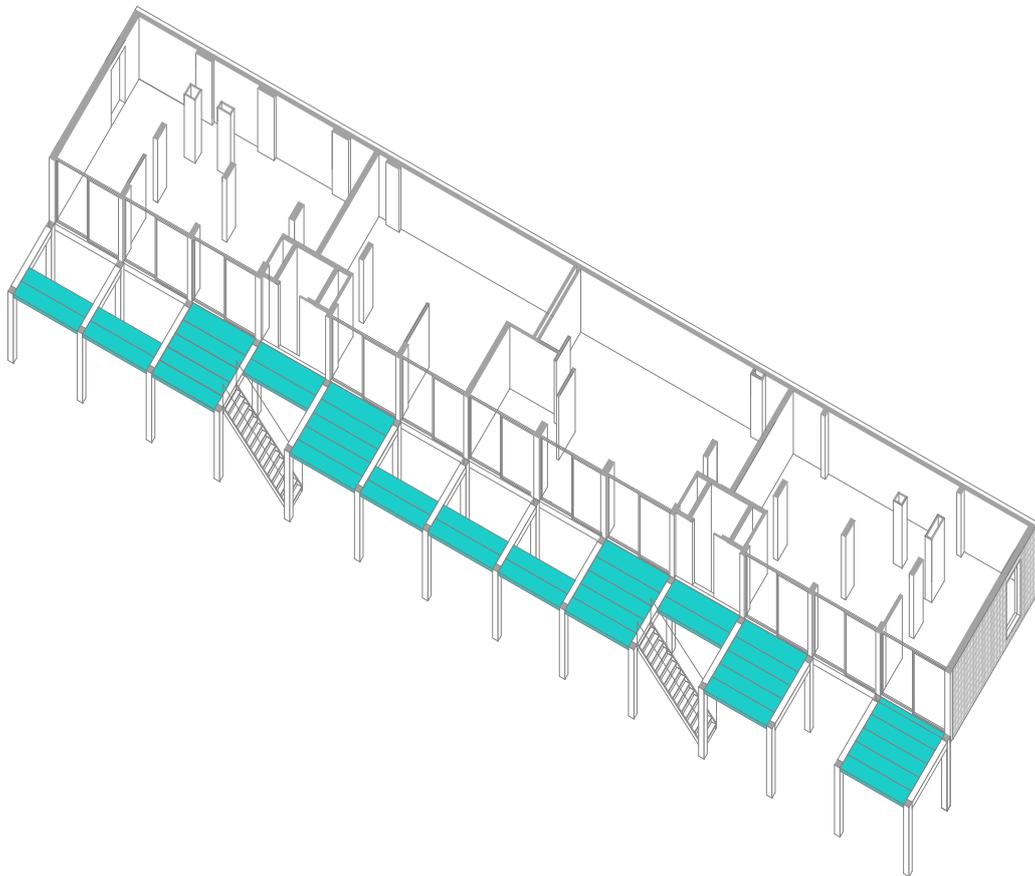
9

PROCESO CONSTRUCTIVO



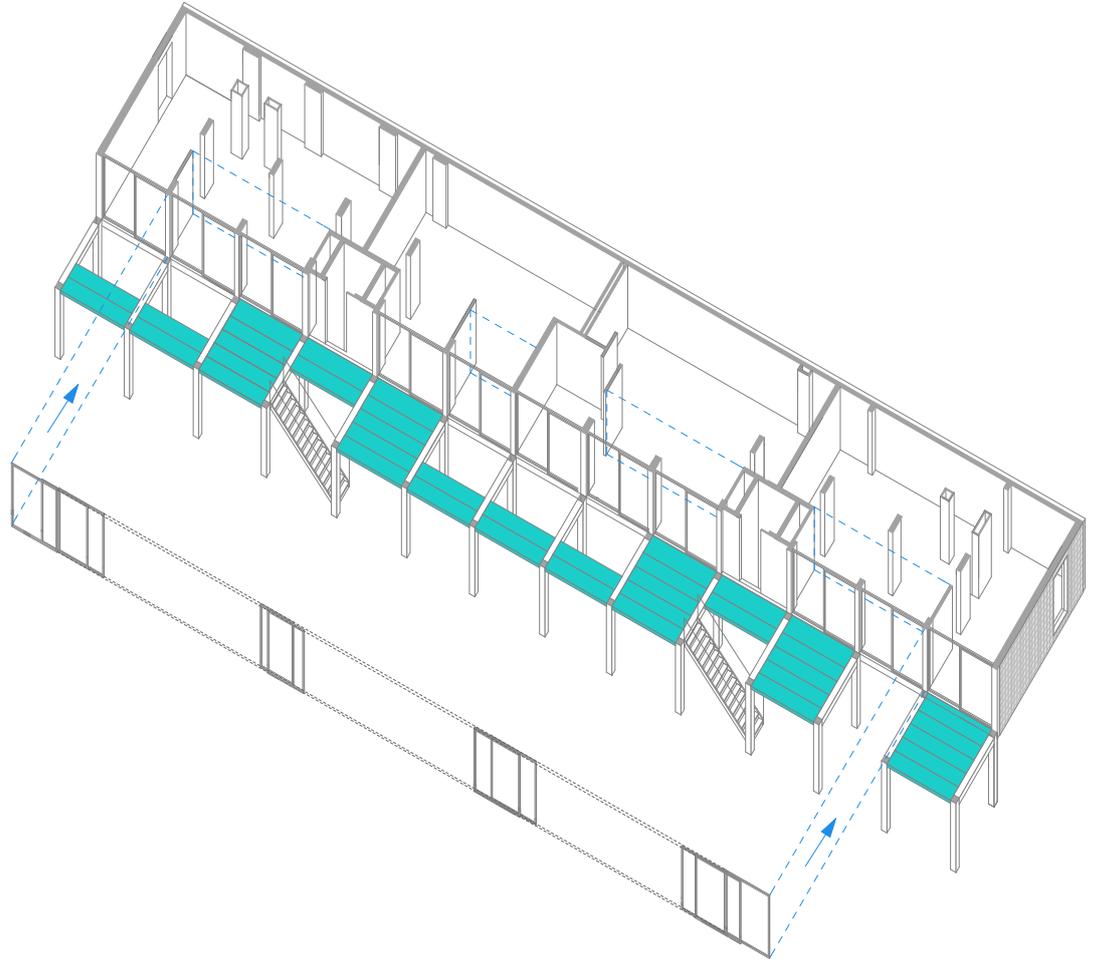
9

PROCESO CONSTRUCTIVO



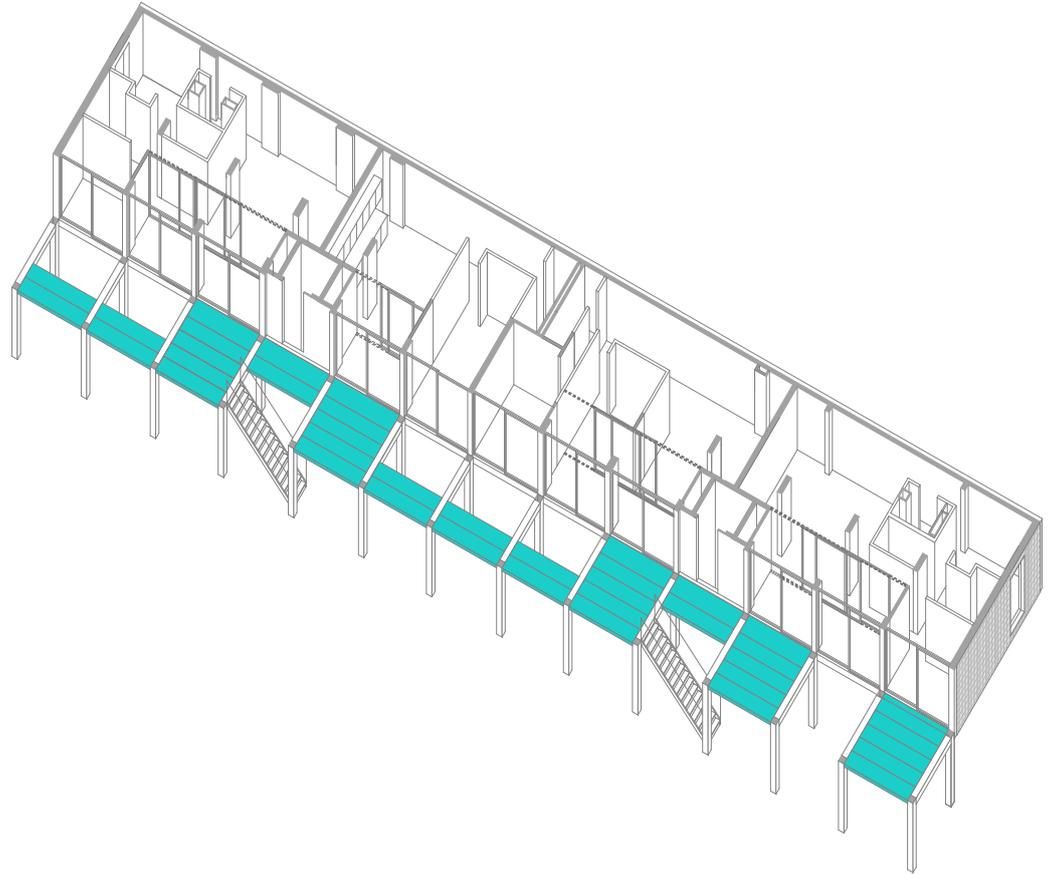
10

PROCESO CONSTRUCTIVO



10

FINAL



BIBLIOGRAFÍA CITADA

Aires Mateus, M., Aires Mateus, F. y Capelo De Sousa, V. (2005). El tiempo. CIRCO. 6(131), 1-7

Barenboim, C. (2010). Transformaciones urbanas en las ciudades latinoamericanas contemporáneas. VIII Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales. Buenos Aires. 1-18

Barenboim, C. (2012). Políticas públicas urbanas e instrumentos de regulación en la ciudad de Rosario. Revista Iberoamericana de Urbanismo. (7), 31-41

Baldeweg, J.N. (1995). El objeto es una sección. La geometría complementaria. CIRCO,2(25), 1-8

Barthes, R. (1982). Fragmentos de un discurso amoroso. Madrid: Editorial Siglo XXI.

Benévolo, L. (1999). Historia de la arquitectura moderna. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Berman, M. (1988). Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad. Madrid: Editorial Siglo XXI.

Colin, R. (1999). Manierismo y Arquitectura Moderna y otros ensayos. España: Editorial Gustavo Gili.

Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos urbanos y sus impactos en la centralidad urbana. Cadernos Metr p le. 13(25), 185-212

De Tocqueville, A. (2007). La democracia en América. Madrid: Ediciones Akal, S.A.

Foucault, M. (1968). Las palabras y las cosas. Una arqueología de las ciencias humanas. Argentina: Editorial Siglo XXI.

- Goffman, E. (1979). Relaciones en público. Microestudios del orden público. Madrid: Editorial Alianza.
- Harvey, D. (2013). Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Madrid: Ediciones Akal, S.A.
- Iglesia, R.E.J. (2011). Habitando hodológicamente. Summa+. 119, 152-153
- Madrilejos, S. y Sancho Osinaga, J.C. (1993). La paradoja del vacío. CIRCO, 3(6), 1-8
- Marx, K. (1857). Introducción general a la crítica de la economía política. México: Editorial Siglo XXI
- Muñoz, M.T. (2015). Del confort doméstico a la emulación social. CIRCO. 9(206), 1-16
- Oliveto, G. (2014). Argenchip ¿cómo somos y cómo pensamos los argentinos? Buenos Aires: Editorial Atlántida.
- Quetglas, J. (1994). Habitar. CIRCO, 3(15), 1-8
- Rois, J.M. (2014). Historia del presente. Demasiado Rosarino. Recuperado el 20 de marzo de 2017, de <http://demasiadorosarino.blogspot.com.ar/2014/>
- Rybczynski, W. (1991). La casa. Historia de una idea. Buenos Aires: Editorial Emecé.
- Sennet, R. (1997). Carne y Piedra. El cuerpo y la ciudad en la civilización occidental. Madrid: Editorial Alianza.
- Van Eyck, A. (1996). El interior del tiempo y otros escritos. CIRCO, 2(37), 1-8

