

b a r r i o
centenario

una realidad urbana
a t r a n s f o r m a r

trabajo final de carrera
a l u m n a
martina rodriguez migliazza
t u t o r
arq. juan germán guardati
universidad abierta interamericana
r o s a r i o , a r g e n t i n a
2 0 2 2

“Transformación: se trata de exaltar las capacidades de lo existente, una nueva mirada sobre la ciudad”¹

¹ Lacaton y Vassal, libro Actitud.

Se abordara el tema de la transformación de la vivienda social y el espacio público, planteando como eje principal la identidad del lugar, en contraposición a las políticas que siempre se aplicaron a los conjuntos de vivienda. No promover los espacios genericos, de dimensiones mínimas, la baja calidad constructiva, la falta de espacios públicos para fomentar la sociabilización entre vecinos. Trabajar con lo existente, sacar provecho de lo que tenemos, sin eliminar, transformando, recualificando espacios, dotando de nuevos programas, estableciendo relaciones con el exterior, para así brindar posibilidades que antes no existían.

La propuesta consiste en resignificar el conjunto Centenario en la ciudad de Firmat, operando intersticialmente y a través de consorcios, de forma que cada uno de ellos se diferencie del otro y pueda administrar espacios mas acotados.

Explotar la cota cero significa atraer multiples programas capaces de generar actividades ya que un conjunto de viviendas solo no proporciona demasiado movimiento y lo vuelve inseguro. Recuperar la línea de edificación y consolidar la trama urbana. Actuar sobre viviendas degradadas, aportando nuevos m2 sin alterar la vida del vecino que vive dentro.

02

problemática de la
vivienda social



problemática de la vivienda social

La provisión de vivienda pública en Argentina forma parte de la agenda del estado desde hace varias décadas. Las cifras indican que un tercio de la población del país carece de una vivienda adecuada, y año tras año los números crecen cada vez más, es por ello que los aportes se dan tanto a nivel nacional, como provincial y municipal.

Para cubrir esta problemática se establecen prioridades básicas, suprimiendo principios tan necesarios como la construcción del espacio público y el confort del habitar, aunque a veces sean cuestiones de proyecto y no necesariamente de presupuesto económico.

Existe la paradoja de promover vivienda colectiva, fracasando justamente en el colectivismo. Son contados los casos en los que apuestan por modelos basados en compartir equipamiento. Más bien los hacedores de vivienda social se han encargado de solucionar el individualismo de la vivienda.

Se establece una clara segregación de clases sociales, aunando los sectores menos pudientes en un solo lugar, aumentando así la exclusión y el prejuicio.

Mayormente establecen estos conjuntos en la periferia de las ciudades, careciendo de espacios públicos, servicios e infraestructura, sumado a la marginalidad que persiste al estar separado del resto de la sociedad.

Los conjuntos rompen con la trama urbana de la ciudad, en extensos lotes o en algunos casos varias manzanas. Son de baja densidad, hasta 5 pisos aproximadamente y se asientan en forma de pabellón, placa, claustro, torre, generando ingresos múltiples y grandes espacios verdes en desuso difíciles de controlar.

Estos prototipos de edificaciones se vuelven inseguros al ser acotados en sus funciones. El hecho de que solo se construyan viviendas contribuye a que el acceso al barrio se limite a las personas que viven ahí dentro.

Tal como dice Jane Jacobs en su libro “Muerte y vida de las grandes ciudades”, la ciudad necesita ojos que vigilen la calle. Lo más importante es darle un atractivo para que las personas tengan una razón por la cual visitar el lugar. De esta forma, Jane Jacobs, una mujer sin estudios académicos de urbanismo pero sí gran observadora de la vida cotidiana, expone la necesidad de generar múltiples programas, capaces de permanecer abierto hasta altas horas y garantizar la máxima seguridad.

Resumiendo, se construyen espacios mínimos y en zonas alejadas de la ciudad, no se garantizan equipamientos colectivos ni programas diversos, y además el estado no se compromete a realizar mantenimientos en conjuntos donde los habitantes son de recursos bajos.

Argentina: problemática de la vivienda colectiva en el siglo XX

- contruidos en la periferia de las ciudades
- rompen con la trama urbana tradicional
- pabellones o torres aisladas que generan espacios abiertos residuales
- monotonía de usos - solo vivienda
- construcciones genericas sin identidad
- no poseen un lugar de transición entre espacio público y espacio privado
- dimensiones de los ambientes de la vivienda reducidos en superficie

A continuación se exponen barrios contruidos en el país en el periodo 1940/1980 que padecen los inconvenientes de los conjuntos modernos antes mencionados. La importancia de dimensionar en el contexto que se construyeron, que pasaba en el ámbito social, político y económico, nacional e internacionalmente para entender las lógicas de construcción de este tipo de conjuntos.

barrio los perales Mataderos, Buenos Aires 1947 - 1949

Contexto: Frente al contexto de segunda guerra mundial, ley de congelamiento de alquileres, ley de propiedad horizontal, entre otras, el mercado de alquileres dejó de ser rentable, los propietarios vendían o dejaban de arrendar, por lo que el problema habitacional fue cada vez mayor.

La política de vivienda habitacional promovida por el gobierno peronista derivó en dos tipos de construcciones, una más tradicional de casas unifamiliares con chalets y techos de teja a dos aguas y otra más moderna basada en grandes barrios de monoblocks.

Descripción del conjunto: ubicado en los límites de Mataderos próximo a la mayor fuente de trabajo para la época en la que se construyó, el exfrigorífico Lisandro De La Torre (ahora Roemmers). Compuesto por 46 pabellones de planta baja y dos pisos, 1068 unidades en total de 2 y 3 dormitorios. Bloques rectangulares, sin ornamentos, ni balcones era el formato implementado en este tipo de edificaciones.





barrio balbastro Bajo Flores, Buenos Aires 1948



Contexto: Barrio construido durante la primera gestión del presidente Perón. En un contexto de distribución del bienestar, el peronismo se ocupó de la obra pública en materia de educación, salud y vivienda, intentando en este último mejorar las condiciones de vida.



En este periodo, los créditos hipotecarios desarrollaron un papel fundamental para la construcción de edificios de propiedad horizontal. Se trataba de créditos baratos impulsados por el Banco Hipotecario Nacional (BHN) altamente beneficiosos para el usuario ya que no requerían depósitos previos y sus tasas de interés no se ajustaban a la inflación del momento.



Descripción del conjunto: 108 unidades de vivienda, dispuestos en 6 pabellones de planta baja y dos pisos.



barrio **grafa**
Villa Pueyrredón, Buenos Aires
1948 - 1950



Contexto: La situación nacional mencionada en páginas anteriores en la década de 1940 que frenó la actividad inmobiliaria privada, hizo que durante la gestión peronista se impulsara la construcción de viviendas de carácter social frente a dicha necesidad.

La política económica fomentada durante el gobierno de Perón tuvo que ver con el estímulo a las exportaciones, a la inversión extranjera en petróleo y la industria del automóvil, el mantenimiento de altos salarios, derechos laborales y la fuerte inversión en obra pública.



Descripción del conjunto: ubicado en el límite entre Saavedra y Villa Pueyrredón. Se encuentra al lado de la fábrica de ropa de trabajo Grafa. Compuesto por 34 edificios de planta baja y 3 pisos que albergan 959 unidades.



barrio rucci zona norte, Rosario 1973 - 1978

Contexto: Las condiciones de ciudad-puerto, la instalación de infraestructura ferroviaria y la fértil región cerealera que promovía el desarrollo comercial e industrial, puso a Rosario en el foco, generando un constante movimiento mercantil que beneficio a toda la ciudad y la región. Por ende, la población ha crecido notablemente desde la década de 1880, aumentando de esta forma, la demanda de viviendas.

Para la década de 1970, se incorporan planes de provisión de viviendas financiados y construidos por el estado (Vea, Peve, Fonavi), con el fin de erradicar las villas miseria, promoviendo la construcción de conjuntos de viviendas de mediana y gran escala en zonas alejadas de la ciudad. Es entonces que la periferia de Rosario se caracteriza por tener diferentes situaciones respecto a la utilización de los lotes. Terrenos mínimos para sectores de bajos recursos, con escasos o nulos servicios, otros con lotes de grandes dimensiones ocupados por los conjuntos habitacionales y por otro lado grandes parcelas de fábricas industriales o depósitos.

Descripción del conjunto: 2040 viviendas distribuidas en 128 bloques de planta baja y 3 pisos superiores. Terminado durante la dictadura militar.



la vivienda colectiva en época de pandemia

Acrecentando la problemática que persiste hace décadas, la pandemia mundial de Covid-19 y el respectivo aislamiento social que estableció nuestro país, hizo que empeorara la situación ya crítica de la vivienda colectiva. Pero así como lo empeoro, también colaboro en darle mayor visibilidad o al menos comenzar a cuestionarnos la forma en la que se vive, como son los espacios, cuales son las necesidades, entre otras.

Lo que sucedió es que en un espacio acotado donde antes se realizaban acciones tales como dormir, comer, asearse y se estaba pocas horas al día, pasamos a efectuar las habituales y además se le sumaron la de trabajar, estudiar, ejercitar, conjugando actividades individuales y colectivas.

Ante cambios abruptos como es el caso de una pandemia en donde es restringido el espacio público, debiéramos preguntarnos si la vivienda acompaña esta alteración en la que se ven afectados los ocupantes. La causa por la cual necesitamos replantear los modos de hacer vivienda no se ajustan solo al confinamiento. La sociedad en las últimas tres décadas ha cambiado la composición.

Ya no podemos pensar en una única solución de vivienda para una familia nuclear porque hoy en día las familias han evolucionado y por ende, son heterogéneas. La solución frente a la variedad de requerimientos es proyectar espacios flexibles. Se trata de que cada ocupante pueda adaptar el lugar según su conveniencia frente a distintas actividades. Los muebles también deben responder a estas exigencias pudiéndose distribuir de más de una manera.

En definitiva, la problemática de los conjuntos de vivienda sigue presente y seguirá existiendo en la medida que no se resuelva correctamente el interior y el espacio público. Los barrios estigmatizados son justamente producto de malas resoluciones en torno a la vivienda y la situación urbana que derivan en violencia social.

La pandemia en materia de habitabilidad, demostró las falencias en los espacios domésticos. Por eso, es necesario de acá en más, producir un cambio (económico, político y social) a la hora de crear viviendas, pero por sobre todo replantear las deficiencias en los conjuntos ya existentes.





barrio centenario 1989-1991, Firmat

“Los márgenes de las ciudades fueron dominados por la construcción en serie de viviendas de interés social así como por una gran proliferación de viviendas independientes unifamiliares.

Lefebvre exigió un “derecho a la ciudad”: el derecho a no ser desplazado a un espacio elaborado con el propósito específico de discriminar”.¹

Si bien cuando se construyó, el complejo estaba en el borde de la ciudad, hoy en día, el crecimiento que se fue dando a través de los años hizo que el Barrio Centenario quede en el “centro” aunque sus frentes sur y este sigan lindando con terrenos rurales. Aun así el barrio sigue siendo estigmatizado, carece de infraestructura como la pavimentación de calles, la construcción de veredas en algunos sectores, la falta de mantenimiento y la falta de una normativa que regule la accesibilidad tanto en espacios públicos como en edificios.

La elección del sector surge a partir de observar desde chico la problemática de la vivienda social y del barrio en sí. No era tanta

la noción de como vivían por dentro sino saber que existía un límite, una barrera no física que dividía socialmente a la ciudad. Siempre estuvo instalada esta idea de que es peligroso, y esto es fruto de que las viviendas sociales son tierra de nadie. Frente a la necesidad de generar viviendas, se construye masivamente y solo se da respuesta al espacio privado, dejando al espacio público sin desarrollar. Sumado a esta problemática no resuelta, al no tener una administración del suelo nadie se hace responsable, nadie se apropia del lugar.

¹ Henry Lefebvre, revista Plot, Super Urbano.



barrio centenario

El complejo habitacional fue realizado por la empresa Devi Construcciones S.A. y los terrenos habían sido donados a la municipalidad. Según declaraciones del ex intendente, la idea no era hacer ese tipo de viviendas, pero eran las únicas que podían conseguir. La necesidad habitacional existente en la década del ochenta hizo que el gobierno municipal accediera a que la obra fuera hecha por la provincia y es entonces que por contrato, el municipio no intervino en nada. Fue habitado entre 1989 y 1991. Desde ese momento, los vecinos tienen problemas edilicios. Los primeros en mudarse se encontraron con que faltaban puertas, ventanas y otros elementos, y a los pocos meses de habitarlo comenzaron los problemas con las cañerías, filtraciones de humedad, rotura de techos y problemas eléctricos. Luego de varias protestas y publicaciones en el diario y canal local, se supo que el conjunto habitacional no tenía final de obra, es decir, que la obra legalmente no estaba terminada. Paulatinamente, la mayoría de los adjudicatarios dejó de pagar la cuota. La ausencia de

soluciones y el desentendimiento por parte del Estado incentivó a algunos vecinos a dejar sus departamentos. Allí surgió otra complicación: la venta de llaves y las usurpaciones. Este escenario abrió las puertas del barrio a nuevos moradores y permitió que se colasen algunas personas ligadas a actividades delictivas.

Gracias a que en 2002 se formara una comisión vecinal del barrio lograron obtener algunas mejoras en cañerías, escaleras, espacios verdes y actividades culturales. Sin embargo, los problemas continuaron. “El que hizo esto, lo hizo sin conciencia” relató uno de los primeros habitantes del barrio en una nota para el diario local. La empresa Devi Construcciones S.A encargada de la obra presentó quiebra al poco tiempo de terminar el trabajo, aunque desde 2001 el mismo dueño fundó Dinale S.A y ha realizado gran cantidad de obras en la provincia.

barrio centenario

Los problemas en los bloques estuvieron desde un principio, por eso algunos políticos pensaban en construir casas nuevas y mudar a los habitantes, para luego demoler los monoblocks.

Las dificultades y preocupaciones iban desde lo constructivo hasta lo social. A inicios de los noventa, una ciudad de menos de 20 mil habitantes quedó con 300 familias concentradas en dos manzanas. La gran mayoría de esas personas jamás habían vivido en propiedades horizontales. La realidad los obligó a aprender a convivir sin espacios verdes y con vecinos arriba, abajo y a los costados. En el último gobierno municipal se han implementado algunas políticas y reuniones por parte del estado y los vecinos para programar obras. Los últimos trabajos realizados en 2019 fueron:

- Reparaciones de taques de agua de hormigón armado.
- Recambio de canaletas y caños de bajada de desagües pluviales.
- Revoques de paredes exteriores del barrio.

- Pintura en la totalidad de las paredes exteriores del barrio (no se terminó dicho trabajo).

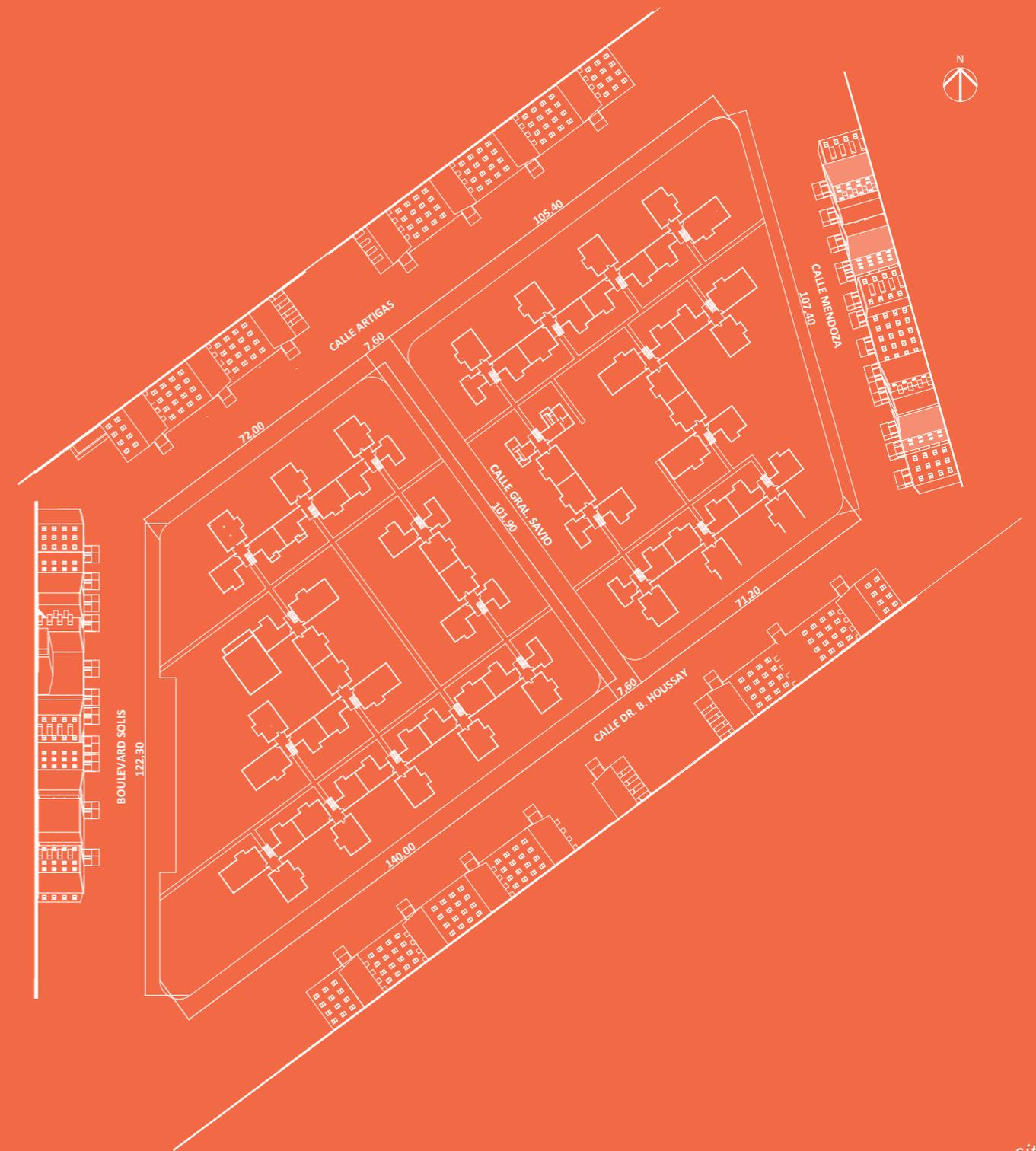
- Refacción del Salón de Usos Múltiples (ex sala asistencial).

Entre algunas de las manifestaciones de los vecinos estaba el de construir una placita sobre el predio del ferrocarril, con instalación de juegos y equipamiento urbano. Se colocaron una hamaca, un sube y baja y un tobogán. Esto no es una plaza. Se trata de "parches" que van apareciendo a lo largo del barrio. Algunos juegos sobre los terrenos ferroviarios, otros en un espacio vacante al lado del monoblock, una cancha de básquet en el terreno baldío próximo a la escuela y algunos bancos dispersos sobre Bv. Solís.

Este barrio fue postergado desde su inicio, y las pocas intervenciones gestionadas por la municipalidad no alcanzan para resolver los problemas.

“El inventario exhaustivo constituye el método apropiado, pues es el único que permite precisar los datos, las necesidades y las situaciones”.

Libro, Actitud. Lacaton & Vassal



Firmat, en la década de 1990, no contaba con edificios de altura por lo que Barrio Centenario comienza a destacarse desde su tipología constructiva hasta como se ve desde un plano aéreo y la mancha de sombra que este proyecta en las construcciones próximas. La altura máxima que alcanzan las edificaciones vecinas son de 6m aproximadamente (pb + pa).

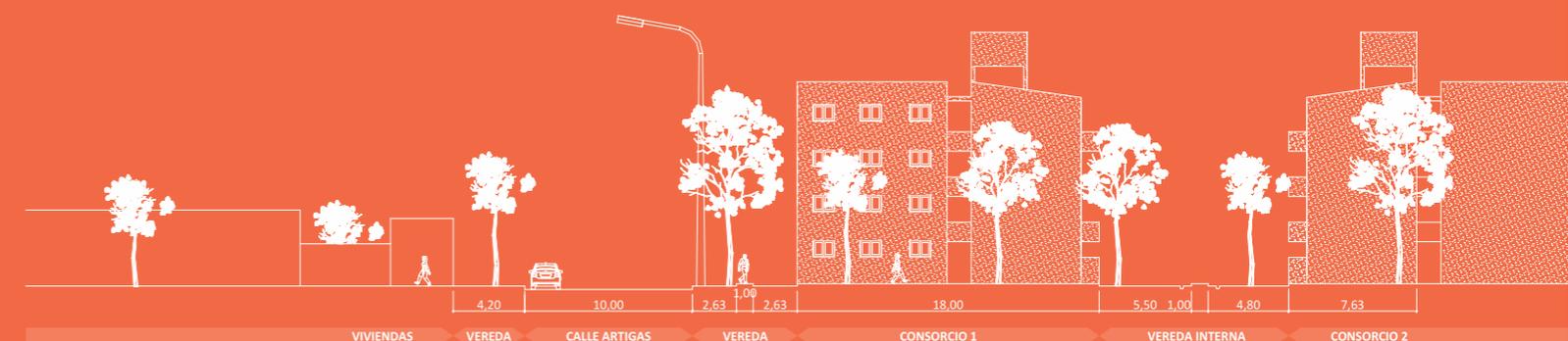
Calles de tierra rodean al conjunto, doble sentido de circulación y capacidad para pasar dos autos más uno estacionado en calle Artigas y Bv. Solis y calles más angostas para Mendoza, Gral. Savio y Dr. B. Houssay.

Por otro lado, las veredas del entorno inmediato tampoco están pavimentadas y en el caso del conjunto se ejecutó un sendero

perimetral de cemento de 1m de ancho y profundizando dentro del conjunto continúa esta vereda en sentido de la circulación lineal establecida hasta adentrarse en cada núcleo de escaleras.

El estacionamiento no está regulado al tener calles que circulan en más de un sentido por lo que se encuentran autos en ambos cordones y además los vecinos suben y dejan su auto arriba de la vereda a modo de garage abierto. Hasta se construyeron pérgolas de chapa en la calle Mendoza ya que la superficie es mayor. En Bv. Solis hay un sector específico para estacionamiento a 45°.

La vegetación es abundante y dispersa y no cuenta con una estrategia específica de implantación en el terreno.



f i c h a t é c n i c a

2 lotes irregulares - 19920m²

Lote 1 - 10920m²

Lote 2 - 9000m²

PLANTA BAJA + 3 pisos

1 dormitorio - 32 deptos.

2 dormitorios - 116 deptos.

3 dormitorios - 124 deptos.

4 dormitorios - 32 deptos.

304 VIVIENDAS EN TOTAL.

Para mejor organización el conjunto habitacional se divide en 9 consorcios.

Consortio 1 - 36 deptos.

Consortio 2 - 36 deptos.

Consortio 3 - 28 deptos.

Consortio 4 - 36 deptos.

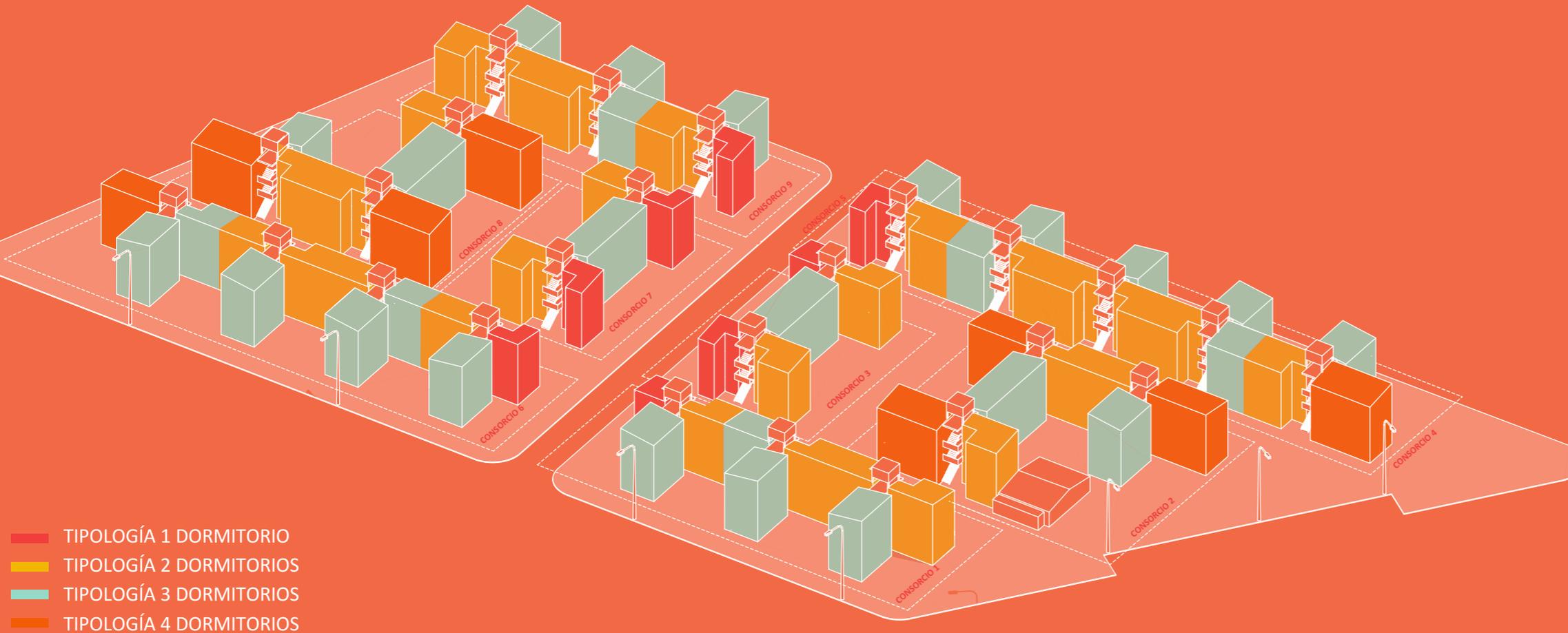
Consortio 5 - 24 deptos.

Consortio 6 - 48 deptos.

Consortio 7 - 24 deptos.

Consortio 8 - 36 deptos.

Consortio 9 - 36 deptos.





ARTIGAS
Calle de tierra. Da acceso al conjunto habitacional.

BV. SOLIS
Las últimas 7 cuadras de este boulevard no están pavimentadas.

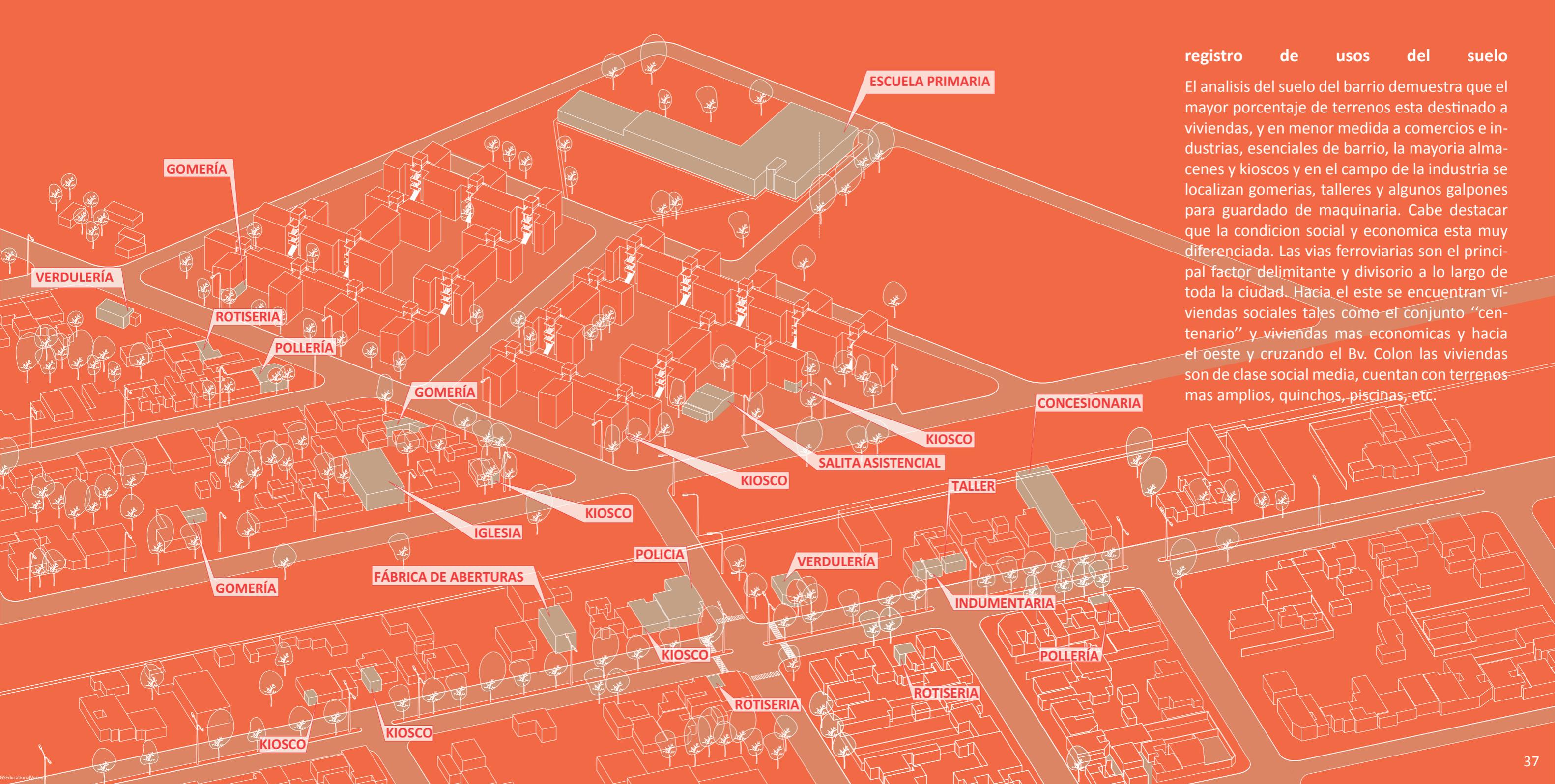
TERRENOS FERROVIARIOS EN DESUSO

VIAS FÉRREAS
Fragmentan la ciudad en sentido este-oeste.

BV. COLÓN
Corredor pavimentado que conecta de Norte a Sur la ciudad.

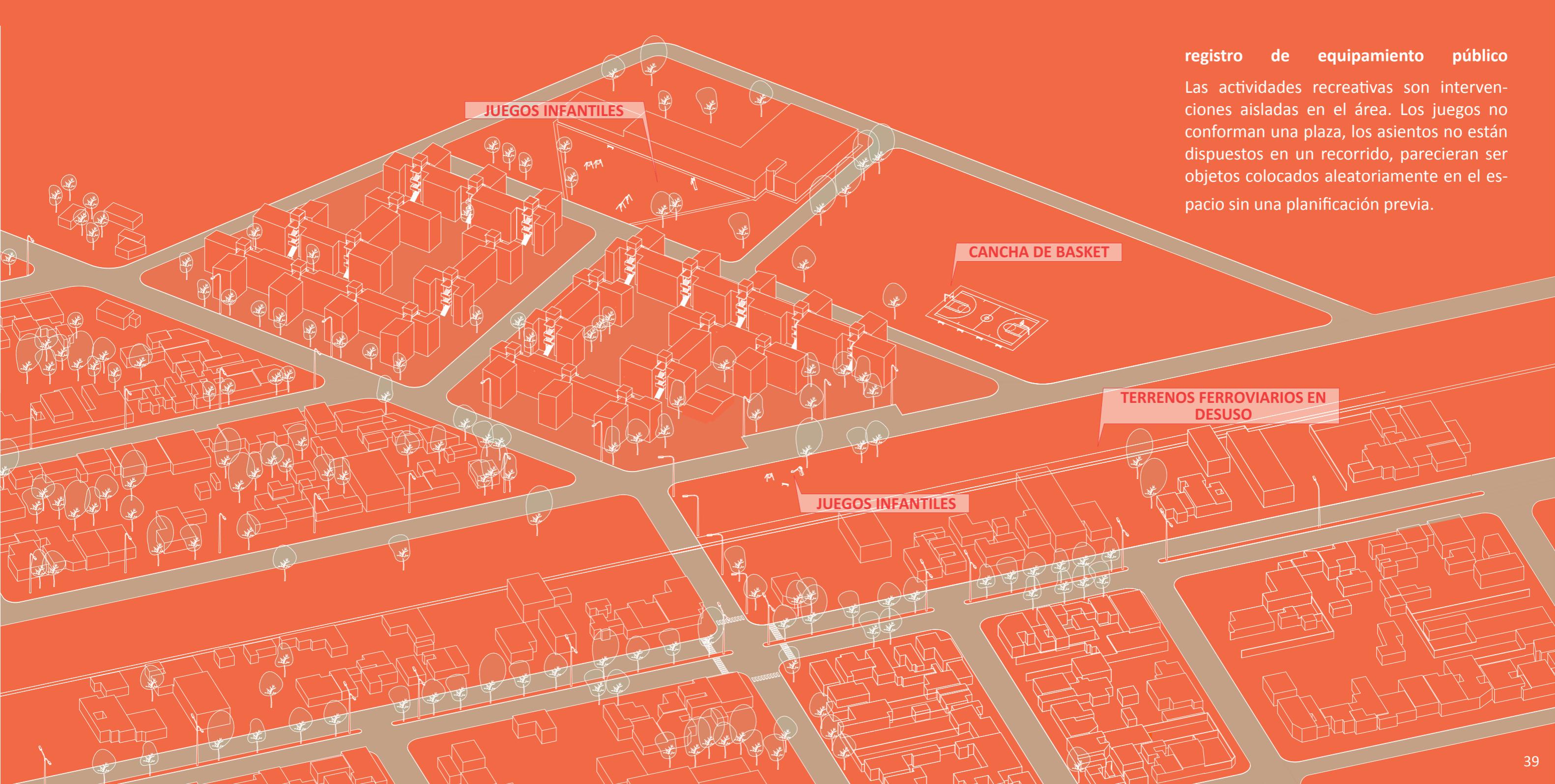
registro de accesos y jerarquías de calles

El acceso al barrio se realiza desde Bv. Colón, una de las arterias más importantes de entrada desde ruta provincial nº 93. Luego el ingreso comienza a complejizarse. Se debe tomar la calle Artigas ya que es el único pasanivel que cruza a Barrio Centenario. El próximo pasanivel más cercano se encuentra a 5 cuadras. La calle Artigas no está pavimentada, por ende el acceso a 304 viviendas es a través de un camino de tierra. Para los días de lluvia la falta de infraestructura es aún más visible. Tanto el acceso a la escuela como a las viviendas se dificulta.



registro de usos del suelo

El análisis del suelo del barrio demuestra que el mayor porcentaje de terrenos esta destinado a viviendas, y en menor medida a comercios e industrias, esenciales de barrio, la mayoría almacenes y kioscos y en el campo de la industria se localizan gomerías, talleres y algunos galpones para guardado de maquinaria. Cabe destacar que la condicion social y economica esta muy diferenciada. Las vias ferroviarias son el principal factor delimitante y divisorio a lo largo de toda la ciudad. Hacia el este se encuentran viviendas sociales tales como el conjunto “centenario” y viviendas mas economicas y hacia el oeste y cruzando el Bv. Colon las viviendas son de clase social media, cuentan con terrenos mas amplios, quinchos, piscinas, etc.



registro de equipamiento público

Las actividades recreativas son intervenciones aisladas en el área. Los juegos no conforman una plaza, los asientos no están dispuestos en un recorrido, parecieran ser objetos colocados aleatoriamente en el espacio sin una planificación previa.

JUEGOS INFANTILES

CANCHA DE BASKET

TERRENOS FERROVIARIOS EN DESUSO

JUEGOS INFANTILES

apropiación del usuario

como el vecino tomó y modificó el lugar

En el análisis del sitio se puede observar las necesidades de los vecinos que ante ver que el estado no se hace presente deciden actuar por su cuenta.

Debido a la insuficiencia de espacio privado en la vivienda y a la casi nula gestión del espacio público abierto los usuarios se apropian de sectores próximos a las viviendas que no le corresponden. En otras situaciones se puede ver como adaptan la vivienda para otros usos, o como por cuestiones de superficie y seguridad tapiar balcones.



cambio de lugar de puertas de ingreso



uso de espacio público para patios privados



uso de espacio público para tender la ropa



cerramiento de balcones para conseguir más m2 cerrados



uso de la vivienda para locales comerciales



uso de veredas para estacionamiento



04

e s t u d i o
d e c a s o s

componer la manzana



ilot fermé



rue comiste



open planning



*ilot ouvert
immeubles presque libres*



rue ouverte

Christian de Portzamparc debate morfológico-urbanístico de la manzana

Christian de Portzamparc, arquitecto y urbanista francés, a lo largo de su carrera profesional demostró su interés en abordar la densidad urbana. Hautes Formes (1979) fue el primer proyecto de edificio de viviendas en París, donde incorporó espacios abiertos, trazó una calle a través del barrio, creó una plaza central y proyectó varios edificios de diferentes tamaños enfocándose en que la entrada del sol sea igual para todos.

Luego de esta primera experiencia Portzamparc comenzó a trabajar en el concepto de manzana abierta, exponiendo una teoría de la ciudad en las que las dividió en edades. La edad III que formulaba la teoría de la manzana abierta surge a través de reconocer los problemas que existían en la edad I y II.

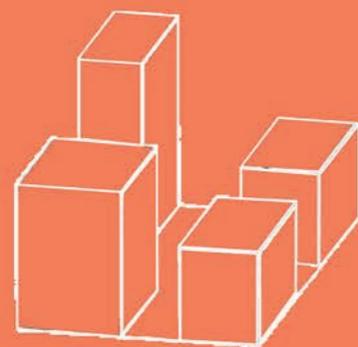
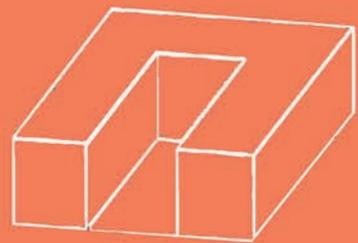
Por lo tanto, la edad I desarrollada en el siglo XIX de la ciudad tradicional, se componía en torno a la calle cerrada. La manzana Haussmanniana o el plan Cerda representan estas fachadas alineadas, con la calle como elemento básico del espacio público y la clara diferenciación entre público y privado.

A la ciudad del movimiento moderno, desde la posguerra hasta la década de 1970, la nombra como la edad II. Compuesta por

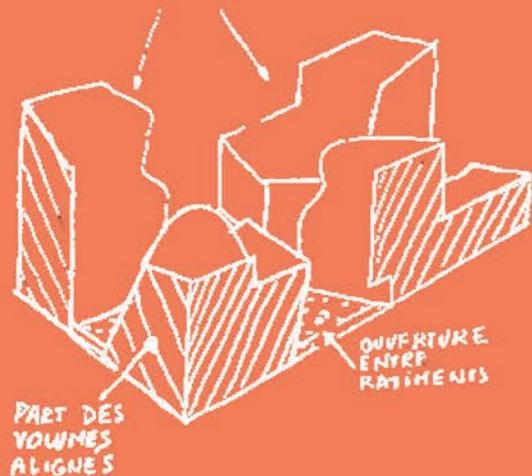
edificios autónomos de planta libre, con grandes extensiones de espacio público sin control y donde las medianeras no existen. El mayor exponente de esta época fue Le Corbusier con su plan Voisin en París donde la calle desaparece con estos monumentales bloques dispuestos aisladamente.

Frente a estos dos modelos ampliamente criticados, Portzamparc presenta la edad III, en la que propone conjugar las ventajas de la edad I y II, conformando la manzana abierta.

Las características principales establecidas por Portzamparc en esta última edad fueron las de reivindicar la calle como unidad del espacio público, ajustando sus dimensiones al peatón y enriqueciendo sus percepciones mediante situaciones diversas generadas por la masa edificada (lentos, vacíos, luces y sombras). Ofrecer aperturas visuales generadas a partir de una sucesión de bloques aislados exentos pero sobre la línea de edificación. La diversidad es planteada desde los programas a instalar hasta la construcción del edificio, fomentando la heterogeneidad volumétrica, formal, de materiales y de alturas.



AUTONOMIE DES BATIMENTS
VOLUMES LIBRES DANS L'ILLOT
COUPÉS AU NIVEAU SUR LA RUE



Zac Massena en Paris es un plan ideado en 1995 por C. de Portzamparc. Si bien ya había aplicado algunas ideas en Les Hautes Formes, Zac Massena es la primera experiencia en donde logra trabajar la manzana abierta en una zona mayor que comprende varias manzanas. Construido entre 2000 y 2012, Portzamparc oficia de coordinador, fijando normas de las cuales los arquitectos participantes deberán regirse. El sistema considera imprescindible factores como la posición de los bloques en la manzana y entre sí, la limitación del "monolitismo" de los bloques y la coordinación entre manzanas a ambos lados de la calle.

Las reglas más condicionantes del proyecto son:

- Mixtura de usos: 20% de vivienda, 11% de comercio, 35% de oficinas, 1,5 % de equipamientos y 32,5% de universidad. 15000 residentes, 30000 estudiantes, 50000 empleos
- Se prohíben las superficies curvas en alineaciones
- La distancia entre dos edificios: mínimo 6 metros

- Los bloques de más de una altura que se apartan completamente del perímetro deben cumplir un retranqueo mínimo de 10 metros (aparte de los 6 metros de distancia al resto de edificaciones). Así se aseguran aperturas amplias de los vacíos a la calle, ampliando generosamente la sección de vía percibida y permitiendo visuales generosas hacia el interior.

- Estrecha sección de la calle, que se plantea tan estrecha como se pueda por motivos de tráfico.

- La posición y diferente volumetría de los bloques queda condicionada por el soleamiento, haciendo que el ritmo de llenos y vacíos, así como el de altos y bajos, no sea casual. Responde siempre a una coordinación con los otros bloques de la manzana, pero también con los del otro lado de la calle, si éstos son anteriores (en ejecución o licencia). Se asegura así el soleamiento de todas las viviendas.

- Se limita la longitud máxima de fachada en función de la altura, y viceversa:

Edificios de menos de PB+4, longitud de fa-

normativa de la manzana abierta

aplicación Zac Massena, Paris

chada menor a 45 m.

Edificios de más de PB+4, longitud menor a 30 m.

Si un mismo edificio presenta volúmenes con diferencia de altura mayor a 4 niveles: se permite una longitud de 60 metros, siempre que el volumen por encima de PB+5 no supere 45 metros de longitud.

Cuando se edifica en la esquina de la manzana, las fachadas no pueden tener más de 60 metros de longitud, haciendo así que esta no "acapare la visual" desde el cruce y se pueda ver también la primera apertura o el siguiente tramo de fachada.

- Concentración de altura sobre Avenue de France. Los espacios públicos se conectan desde la Avenida hasta las facultades y escuela primaria. El resto de espacio libre es privado, cerrado al paso pero abierto a la vista.

Para entender cómo se aplicaron las normas y ver los distintos resultados producto de la diversidad de estudios de arquitectura trabajando, analizaremos los proyectos que articulen programa mixto a continuación.



Aldric Bekmann
Françoise N' Thépé
8, rue Elsa Morante
Paris - 2007



Lote en esquina conformado por locales comerciales/oficinas y 48 departamentos. El volumen resultante se lleva estrictamente hasta la alineación de parcela y se recorta, dando lugar a retranqueos, vuelos, terrazas y fracturas, de acuerdo con el esquema de manzana abierta que plantea el plan urbano.



Un patio especialmente diseñado, el cual no es accesible para el público demuestra que coexisten diversos grados de espacios abiertos. (públicos - semipúblicos - privados). También son explotadas las terrazas con suficiente vegetación y mobiliario de descanso.



Se generan dos posibles entradas desde la calle del sur y desde el este.



Wilfrid Bellecour
François Barberot
8, rue Helene Brion
Paris - 2008

52 unidades residenciales ubicadas en un terreno pasante. Dos volúmenes cruzados, favorecen las vistas y las ventilaciones en todas sus caras y generan dos patios en diagonal. Uno en planta baja y otro en la terraza del primer piso.

Se establece un zocalo comercial sobre calle 7 Françoise Dolto. En dicha fachada las viviendas se despegan materialmente del basamento de locales. Clara diferenciación de programas.

Sobre calle 10 Helene Brion (calle secundaria) se encuentran viviendas desde planta baja.





Marie Helene Badia
Didier Berger
18, rue Helene Brion
Paris - 2008

Se puede acceder a los bloques a través de las cuatro fachadas. Lo rodean 3 calles y una cortada de acceso peatonal.

La manzana abierta permite descubrir el jardín interior desde la calle, dejar pasar la luz y el sol, instalar continuidades de espacios ajardinados.

Para revelar vistas lejanas, utilizan el máximo de las alturas permitidas controlando el impacto de las sombras proyectadas.

Las fachadas sobre el espacio público son neutras, claras, en oposición a la expresión doméstica del interior de la manzana expresada por los colores, los materiales, las plantaciones, la vegetación que trepa por las fachadas de la torre.





Atelier Philtre 24, rue Helene Brion Paris - 2008

Programa mixto de 65 viviendas, locales y una guardería. Ubicado en un lote completo rodeado de 3 calles y una cortada peatonal. La fachada sobre la calle Rue Françoise Dolto se abre hacia un extenso terreno que ocupa el Jardin Grands Moulins. Sobre dicha fachada se eleva el mayor volumen compuesto por 12 niveles y en diagonal a este un volumen menor de 7 niveles. Por debajo de estos cuerpos, en planta baja, se encuentran los locales comerciales, rodeando estos bloques se dispone la guardería y por ultimo, las esquinas recomponen la manzana con patios de juegos que acompañan la guardería. El tratamiento contrastante de los dos edificios en marrón y blanco refuerza la relación entre ambos. Las terrazas se encuentran protegidas ofreciendo marcos hacia el cielo.





Frederic Borel

13, rue Marie Andree Lagroua Weil Halle
Paris - 2007

El edificio M3H1 es el proyecto que mejor responde a la norma que establece Portzamparc sobre el aliento a crear edificios que promuevan la diversidad material y formal. A diferencia del resto de los proyectos del barrio, con rasgos brutalistas se asienta este edificio esbelto, de líneas verticales.

En la memoria descriptiva Borel explica la morfología como "Cónicas, talladas como megalitos, más estrechas en la base y en la parte superior para dar la impresión contradictoria de gravedad y levitación, estas masas dinámicas y opacas están animadas en sus ángulos por cristales transparentes que escenifican la vida social de las estancias y les ofrecen una orientación triple".

El terreno se divide en tres volúmenes alimentados por una torre central que contiene las circulaciones.







Tour Bois le Pretre 2005-2011, Paris

Construido a principio de los años sesenta a las afueras de Paris. Era una época con déficit habitacional producto de la posguerra en la que el gobierno local apostaba al crecimiento de la ciudad en terrenos vacantes. En este caso, se concretó un barrio residencial moderno con torres puntuales diseminadas en espacios libres al noroeste de Paris. Es una torre de viviendas sociales compuesta por 16 niveles (50m de altura) y 96 departamentos, desarrollados en dos niveles. El edificio fue objeto de una primera rehabilitación en los años noventa. Luego, se contemplaba la idea de derrumbarlo. Los habitantes de estas torres provienen en general de los niveles con menor poder adquisitivo. Gran parte de ellos proceden del norte de África. La segregación social y étnica se precipita en un alto índice de paro y criminalidad. La mala imagen portada por este tipo de barrios provoca que los políticos quieran mejorarla urgentemente. Según ellos la arquitectura es responsable de la imagen negativa de estos barrios, cuyas torres se han convertido en un símbolo muy visible de la miseria social de los suburbios y del fracaso de la política de integración. Derrumbarlo suponía ser la opción más barata y sen-

cilla. Parece que el tipo de viviendas que está más alejado del estigmatizado bloque en altura moderno es la vivienda unifamiliar. Los políticos no contemplaban la clara desventaja económica de este modelo residencial de baja densidad. La transformación de una urbanización en altura en otra de casas unifamiliares requiere más suelo y más viario. Producto del absurdo manifiesto de realizar un lavado de cara ideológico en este paisaje urbano ha dado lugar a que Druot, Lacaton y Vassal iniciaran una campaña de concientización política sin precedentes en la arquitectura de los últimos años, buscando el diálogo con los políticos responsables, defendiendo un procedimiento más sensato con la arquitectura residencial de la banlieue (suburbios): transformación en lugar de derribo. Realizado en el marco de un concurso, el proyecto presentado es fruto del desarrollo de los objetivos y argumentos demostrados en el trabajo de investigación llamado "Plus. La vivienda colectiva. Territorio de excepción". En el estudio demuestran cómo el presupuesto necesario para la demolición puede emplearse de una forma mucho más adecuada en la conservación y el manteni-



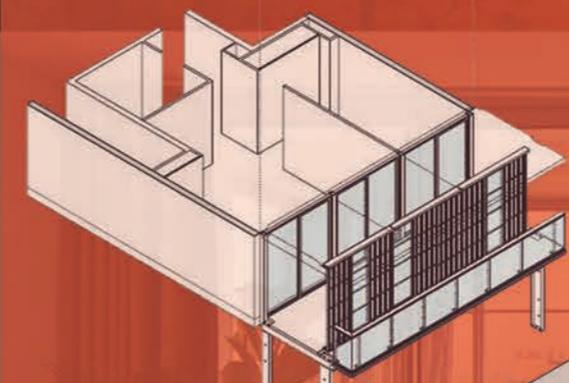
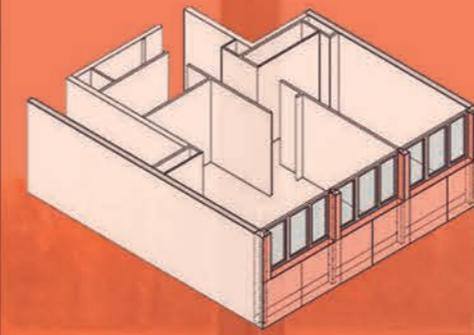
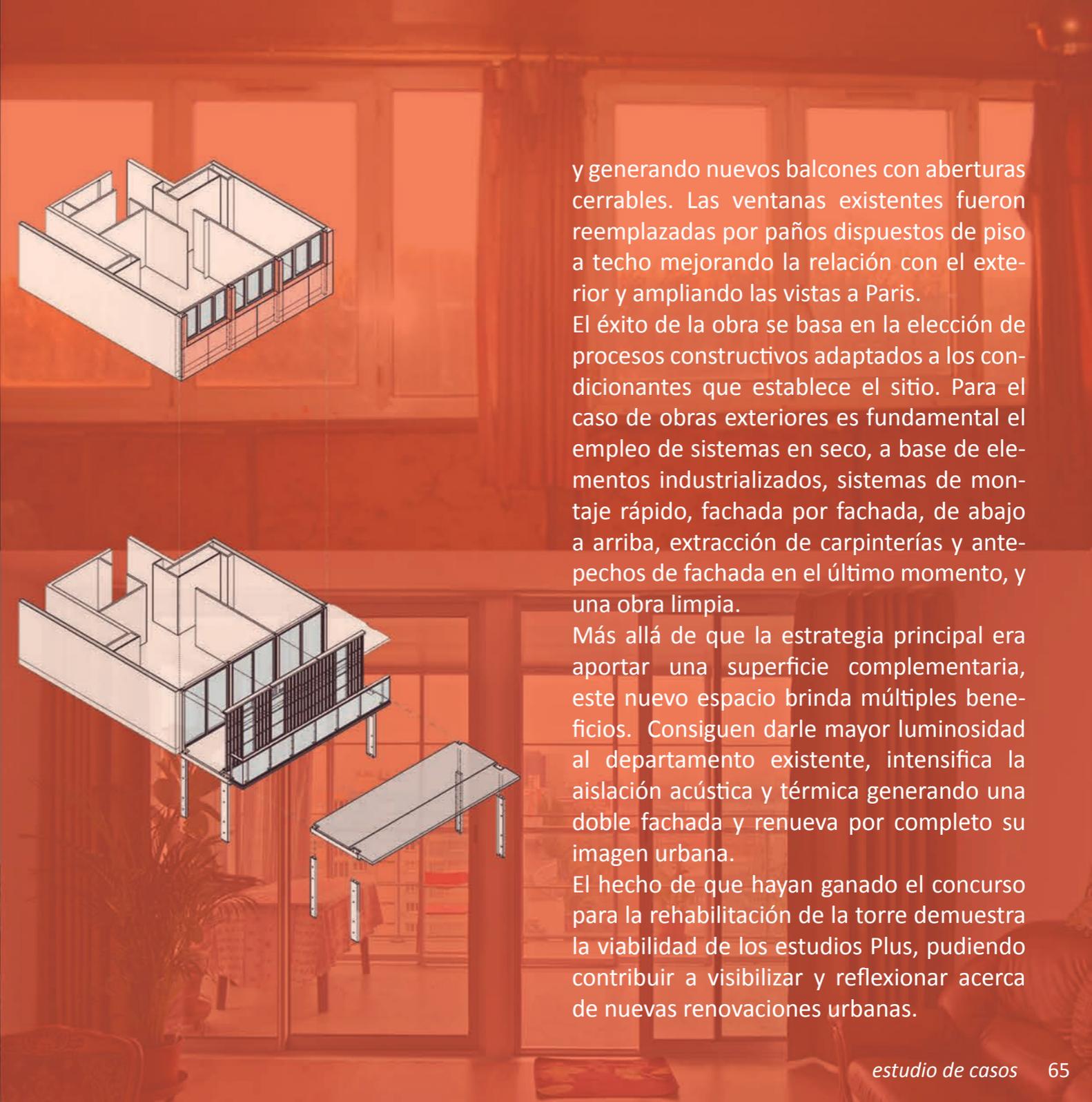
miento a largo plazo de las viviendas. Lacaton y Vassal en el libro "Actitud" conversan acerca de cómo es el encuentro entre la estructura existente (y todo su entorno que lo rodea) y la estructura nueva. "Cada vez que abordamos un proyecto lo pensamos como una intervención sobre la trama existente que tiene una historia real. Una superposición con intenciones nuevas, pero sin imponerse jamás al sistema original, con escrúpulos y delicadeza, para que nazca un tercer lugar producto de los dos primeros. Una estructura abierta, libre y muy amplia que posibilite la invención de nuevas relaciones con el clima, el entorno y la actividad, que produzca las condiciones de la movilidad y de lo lúdico. Una estructura que genere urbanismo por su capacidad de inmiscuirse en lo existente y activar el deseo de continuar la ciudad....todo parte de la comprensión de esa base, una capa intocable y preciosa con la que se busca una actitud de tolerancia para la convivencia, para la compañía. ...una tercera situación generada por el producto de dos intervenciones... Esa tercera realidad, nacida de la superposición de estratos y temporalidades en un lugar, es milagrosa. Su intensidad resulta más cuantificable

cuanto más se identifican las diferentes intervenciones y más se definen las singularidades que existen entre los dos sistemas. En nuestra transformación de la torre de Bois le-Pretre (Paris 2005-2011), todas las capas permanecen identificables a pesar de la renovación".

El objetivo del proyecto es brindarle más m² a los departamentos sin interferir en la vida cotidiana de los habitantes. La transformación se ajusta para que los vecinos puedan permanecer en sus hogares durante el trascurso de la obra. Las distintas fases del proyecto pueden realizarse de forma escalonada, lo que permite el uso alterno de las habitaciones de la vivienda sin tener que mudarse a otro sitio.

Las obras realizadas en los espacios comunes fueron la reconfiguración del ingreso del edificio en planta baja, que niveló interior-exterior a cota con la calle y permitió atravesar el edificio hasta el jardín y la instalación de dos ascensores nuevos que mejoraron la distribución de las plantas, evitando subir escaleras.

La expansión consta de una estructura autoportante que se adosa al perímetro completo de la torre, extendiendo las salas de estar



y generando nuevos balcones con aberturas cerrables. Las ventanas existentes fueron reemplazadas por paños dispuestos de piso a techo mejorando la relación con el exterior y ampliando las vistas a Paris.

El éxito de la obra se basa en la elección de procesos constructivos adaptados a los condicionantes que establece el sitio. Para el caso de obras exteriores es fundamental el empleo de sistemas en seco, a base de elementos industrializados, sistemas de montaje rápido, fachada por fachada, de abajo a arriba, extracción de carpinterías y antepechos de fachada en el último momento, y una obra limpia.

Más allá de que la estrategia principal era aportar una superficie complementaria, este nuevo espacio brinda múltiples beneficios. Consiguen darle mayor luminosidad al departamento existente, intensifica la aislación acústica y térmica generando una doble fachada y renueva por completo su imagen urbana.

El hecho de que hayan ganado el concurso para la rehabilitación de la torre demuestra la viabilidad de los estudios Plus, pudiendo contribuir a visibilizar y reflexionar acerca de nuevas renovaciones urbanas.

manzana 323 y 324



Al identificar la situación actual del sector, decidí desglosar el problema en tres ejes: espacio abierto, vivienda y programa. Estos se trabajan mediante un proceso de operaciones intersticiales, ejecutada a través de distintas acciones en pos de revalorizar el conjunto.

En el eje del espacio abierto se puede observar que no existe una gestión que administre y ordene estos lugares. Nadie cuida estos espacios y algunos vecinos que ocupan la planta baja se van apropiando de sectores que pertenecen al conjunto y no al privado. Para esto, el objetivo del proyecto radica en actuar en los espacios residuales de los conjuntos, generando veredas, línea de edificación, controlando los accesos y estableciendo gradientes de espacios abiertos.

El eje vivienda plantea ampliar el espacio privado. Nace de la necesidad de tener un patio o balcón, un espacio flexible que permita alojar diferentes actividades. El usuario lo puede cerrar y acondicionar a su gusto.

La historia de la vivienda social demuestra que se encargaron de resolver solo la pro-

hipotesis de trabajo

blemática del hábitat. El eje programa intenta resolver justamente el resto de los programas que nunca se trataron. Diversidad programática significa locales comerciales, espacios educativos, deportivos, artísticos, de contención social, estacionamientos, bares. Para albergar estos programas los locales van desde los 30m² a 140m².

“Sentirse a gusto en la sala de estar, en el dormitorio, en el rellano o en el umbral de una puerta; estar cerca de los servicios, los comercios, el ocio y el transporte; sentirse a gusto al atravesar un parque, al encontrarse y mezclarse con la gente”.

Libro, Actitud. Lacaton & Vassal



planta de techo

0 5 10 20 50 100



planta baja

0 5 10 20 50 100



primer piso

0 5 10 20 50 100



segundo piso





tercer piso

0 5 10 20 50 100



C1 - BV. SOLIS



C2 - CALLE ARTIGAS
0 1 4 10



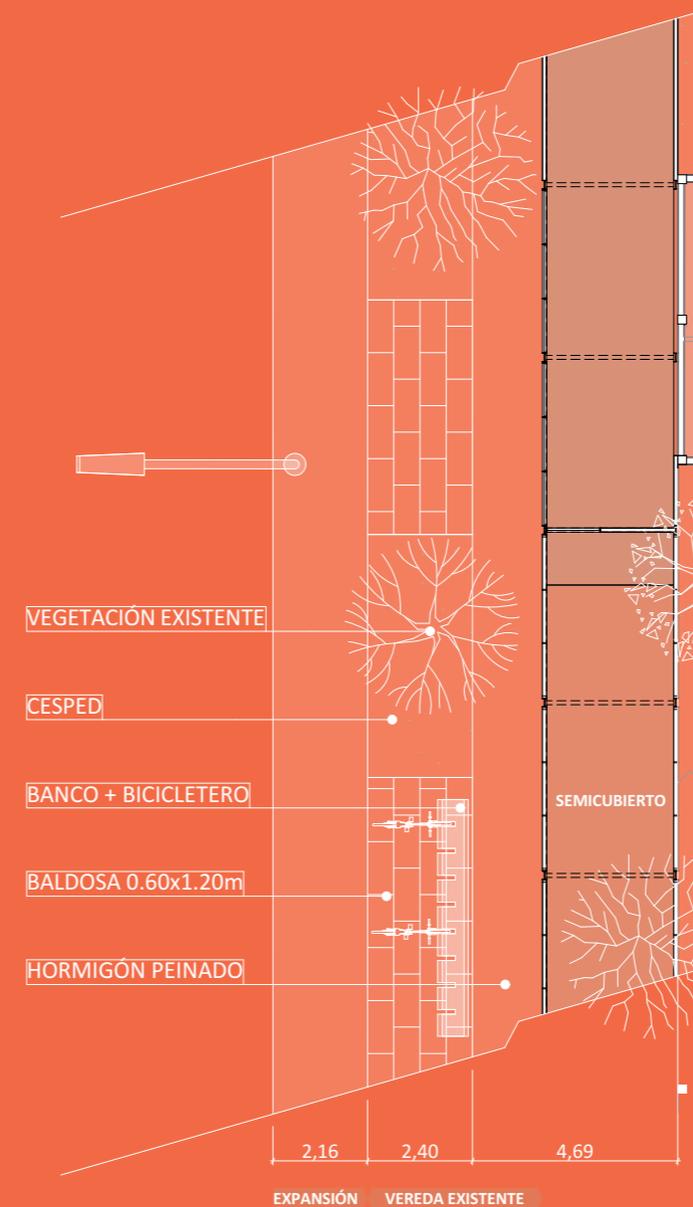
C3 - CALLE SAVIO



C4 - CALLE HOUSSAY

0 1 4 10

gestión del espacio público abierto



El espacio público es fundamental como ámbito complementario a la vivienda, más aun cuando hablamos de hogares mínimos donde el espacio público se convierte en una extensión física, funcional y sociocultural. Concebir la calle, no solo como un lugar de paso, sino como un espacio necesario de contacto entre sus propios vecinos, comerciantes o personas que acuden al barrio para adquirir algún tipo de servicio.

Por otra parte, la calidad y la cantidad de espacio público deben medirse en función del control y el mantenimiento que pueda ejercer el barrio sobre él. La gestión por consorcio delimita y acota un área específica, la cual facilitara la administración del entorno para mayor disfrute de los vecinos.

Así como es necesario la gestión del espacio público, también es importante establecer gradientes de espacios abiertos en donde ciertos sectores sean cedidos como espacio privado a la vivienda. Tal como lo vemos en Barrio Centenario el espacio público próximo a la vivienda es susceptible de mayor apropiación, por lo que se decidió en planta baja establecer patios privados y en altura balcones.

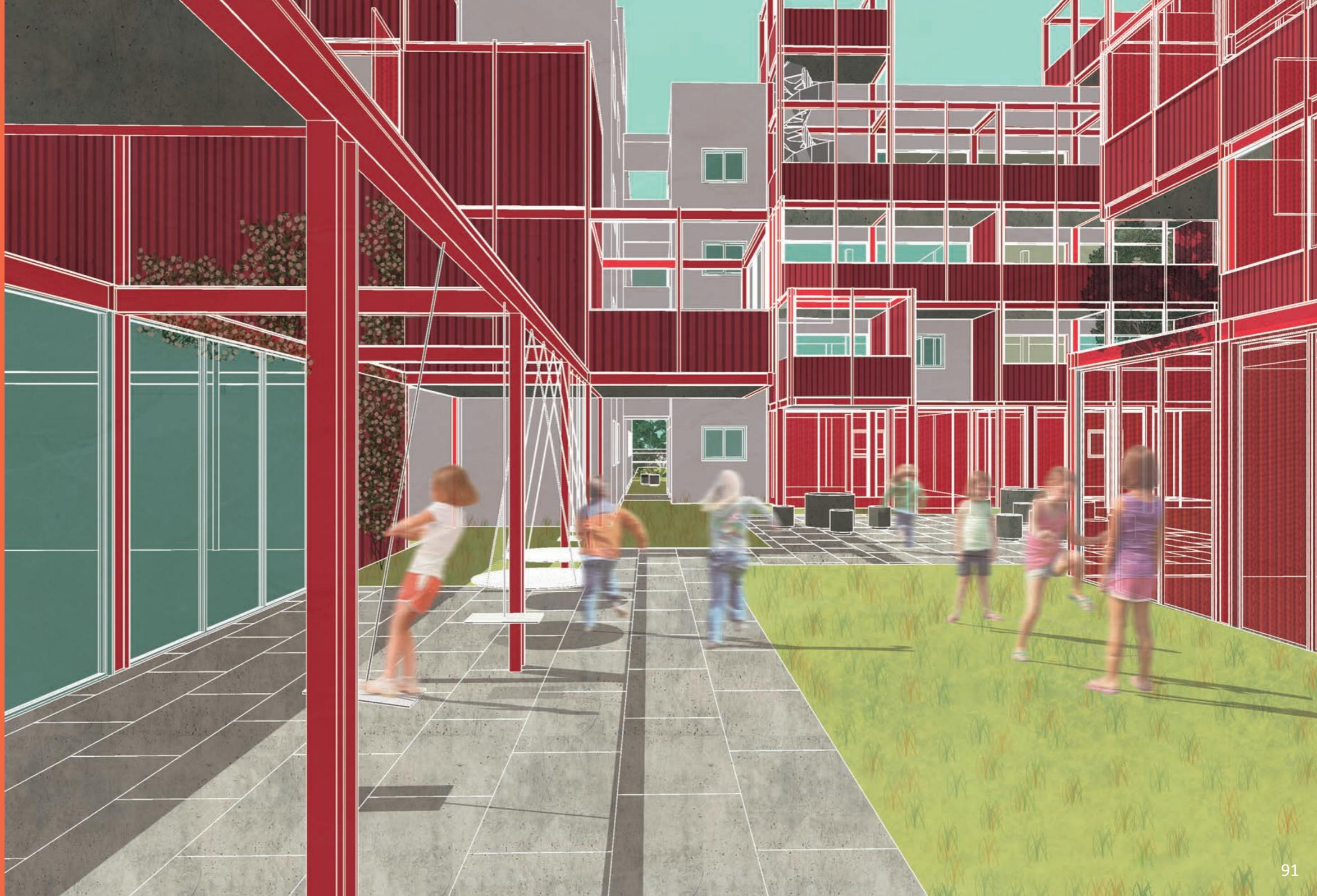
espacio abierto público: la vereda

El ancho de la vereda es ampliado respecto al original para favorecer la circulación peatonal por la vehicular. Es diseñada teniendo en cuenta los arboles preexistentes por lo que se establece en el centro una línea de vegetación seguida en sus laterales por dos corredores ejecutados en hormigón peinado accesible para cualquier peatón. La nueva vegetación es reforzada en orientaciones norte, este y oeste proyectando sombras imprescindibles en verano. Cuenta con cestos de basura, bancos individuales y bancos colectivos que funcionan también de bicicleteros.



espacio abierto semipúblico: el patio interno

Es el espacio de transición entre lo público y lo privado. De acceso para los propietarios de las viviendas como para las personas que asisten al centro deportivo, social o educativo. Cuenta con mobiliario para sentarse, mesas, equipamiento recreativo como hamacas, cancha de fútbol, pista de skate.



espacio abierto privado: el balcón

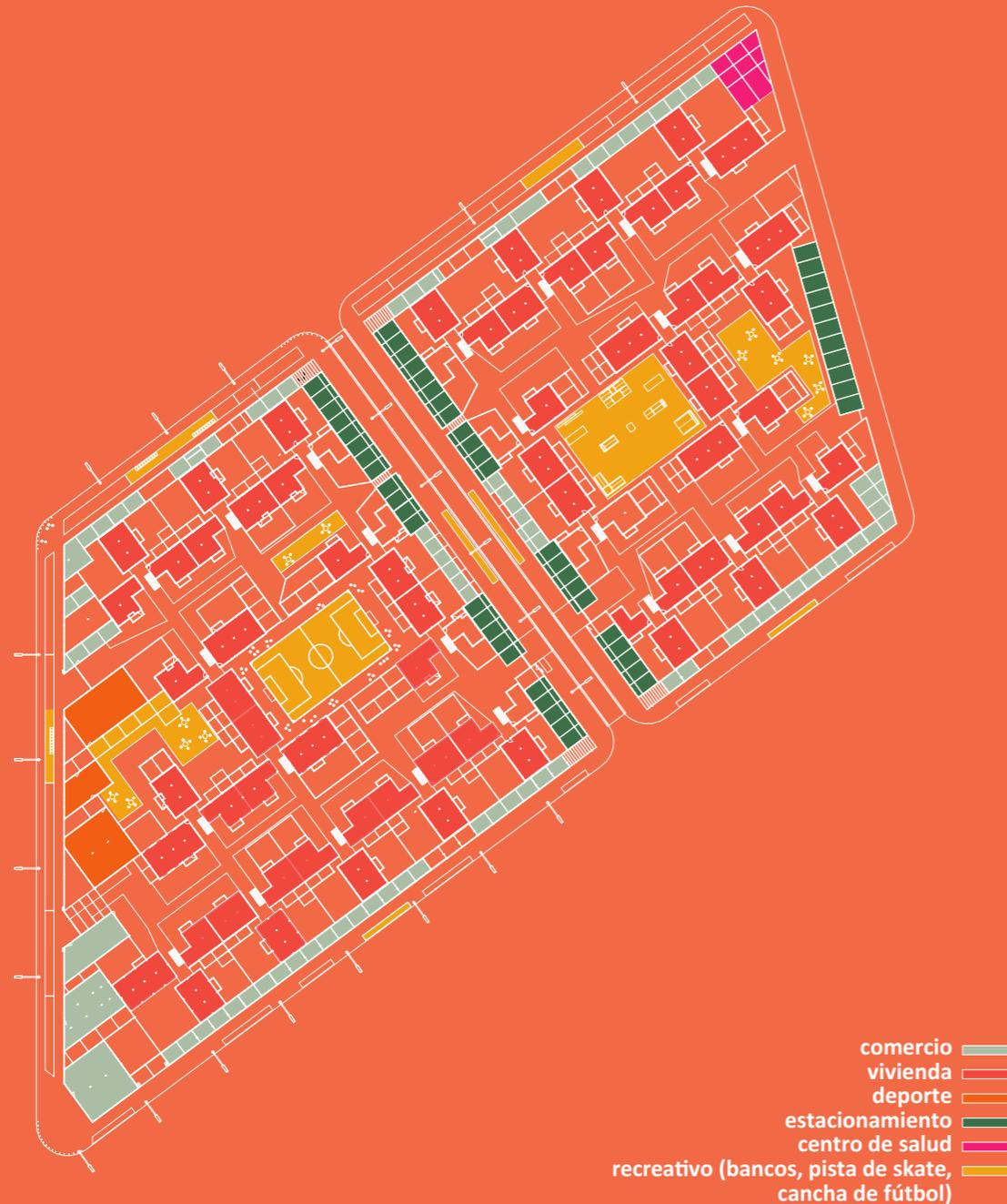
Permite establecer contacto con el exterior de forma privada. Es un espacio adicional flexible de la vivienda que puede ser cerrado o no de acuerdo a los requerimientos de los habitantes. Las medidas y el formato cambian conforme a las dimensiones del departamento, así como también su aspecto material y formal es modificado por diferentes condiciones del entorno.



diversidad programática

...en los polígonos de viviendas uno se encuentra a medio camino entre dos situaciones. No estamos ni en el campo ni en la ciudad, y, además, en la mayoría de los casos, solo encontramos viviendas. Nos pareció interesante introducir posibilidades de diversificación a los pies de los edificios con el fin de crear todas esas cosas de las que si disponemos en el centro de una ciudad: comercios, pero también oficinas y talleres, espacios para profesionales liberales. En resumen, todo eso que ha sido impedido por la zonificación que separo claramente las funciones. ...quizás cuando se construyeron no se prestó atención suficiente a los habitantes, pues dominaba la preocupación por la urgencia, por la gran escala o por las infraestructuras. ...Finalmente, el problema no estaba en que se tratara de una torre, sino que aquello era un lugar donde vivir.

Libro, Actitud. Lacaton & Vassal





estacionamientos



actividades recreativas



actividades deportivas

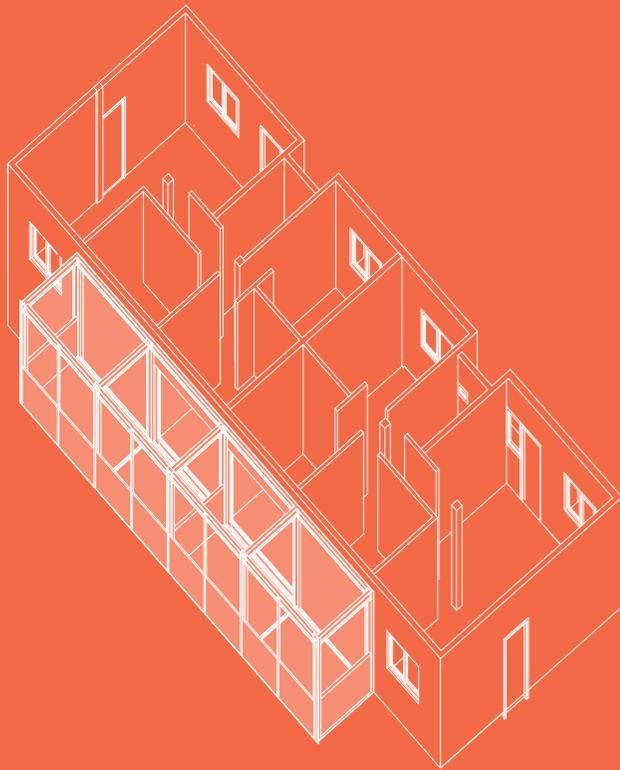


comercios

Se trata de una prolongación de la propia vivienda. Abrir un muro, incorporar una puerta, balcón y agregar un espacio extra. Generar nuevos usos, vistas y ventilaciones.

Las funciones de los nuevos espacios pueden ser condicionados por las propias funciones internas de la vivienda. En algunos casos la cara que se abre es desde los dormitorios, pudiendo usarse este nuevo lugar para agrandarlo. La relación cambia al abrirse desde el comedor, podemos pensar en una galería, un balcón, un espacio de ocio.

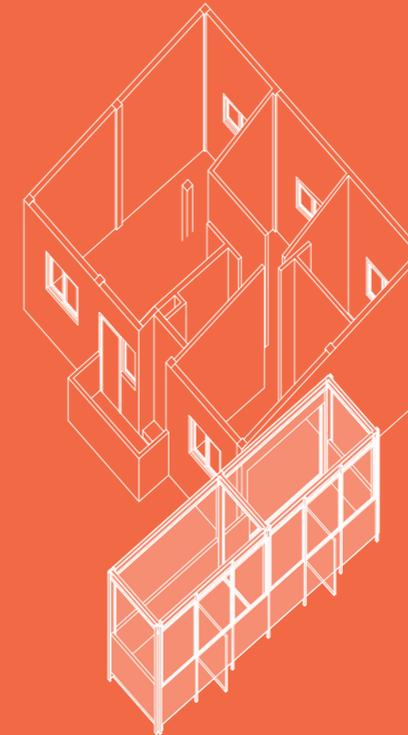
La prolongación tiene más o menos profundidad dependiendo de la superficie del departamento, estableciendo un espacio cerrado más uno abierto para departamentos de uno y dos dormitorios, alcanzando prácticamente los 24m². Estamos hablando de confort y calidad en la vivienda, casi llegando a duplicar el metraje de uno de un dormitorio. Para el caso de 3 y 4 dormitorios, al ser departamentos más generosos, la expansión se reduce a un espacio abierto de aproximadamente de 2 x 6m.



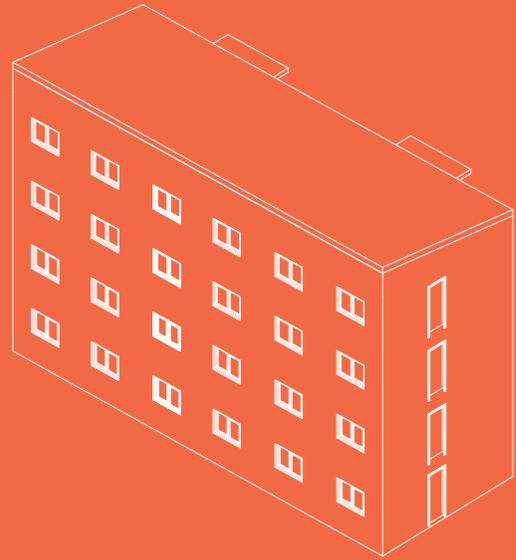
expansión longitudinal en pabellones



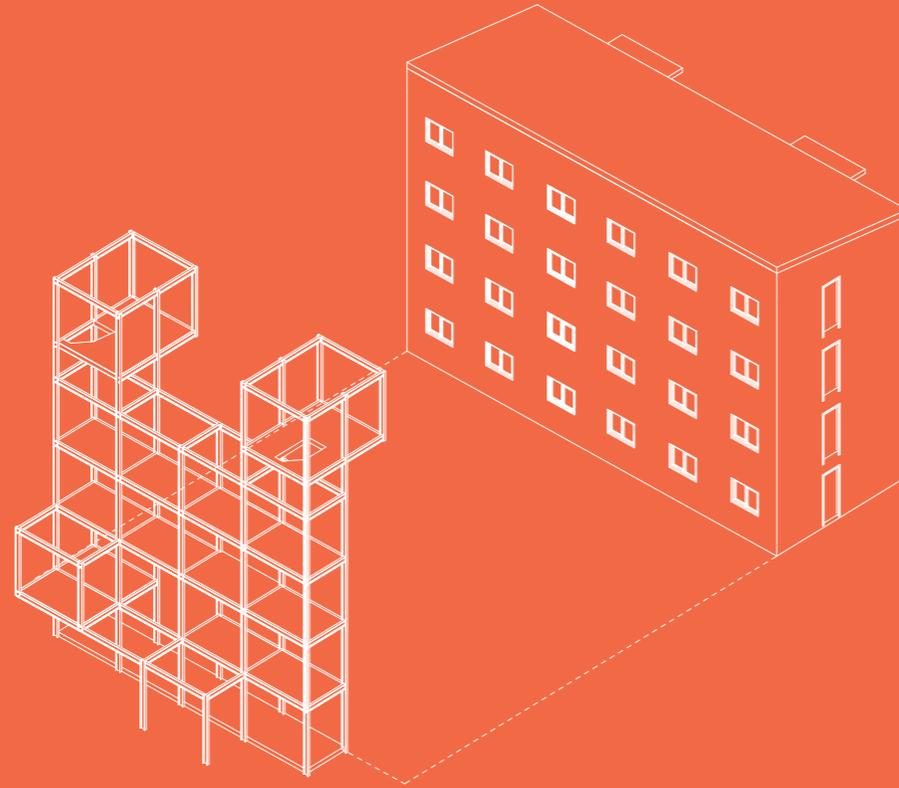
expansión espacio abierto + cerrado



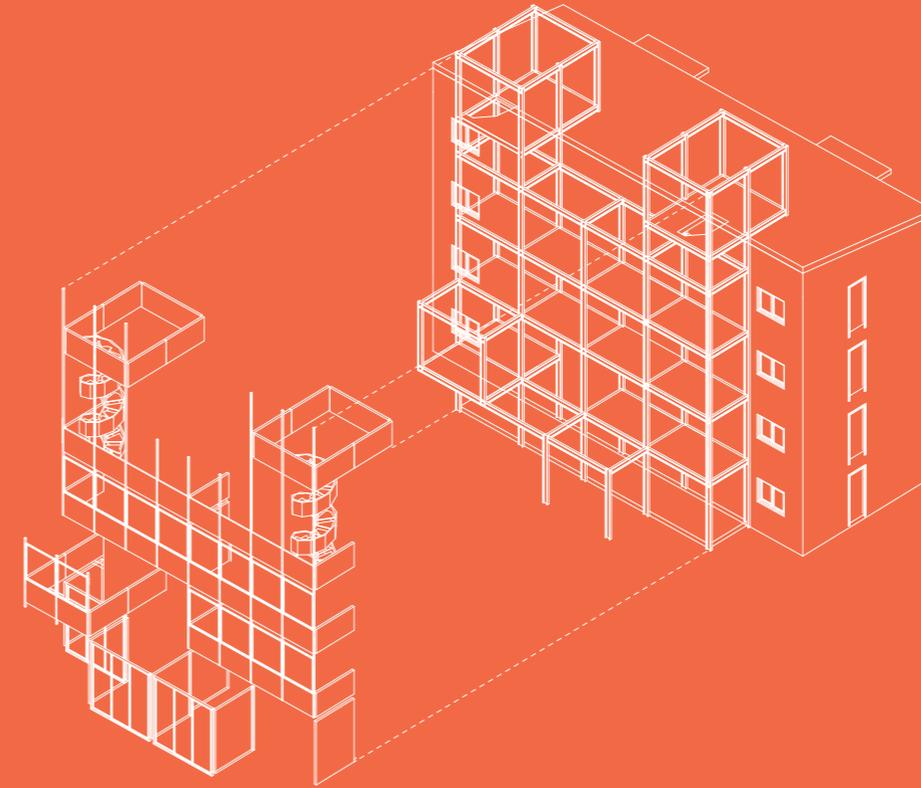
expansión en fachadas a la calle



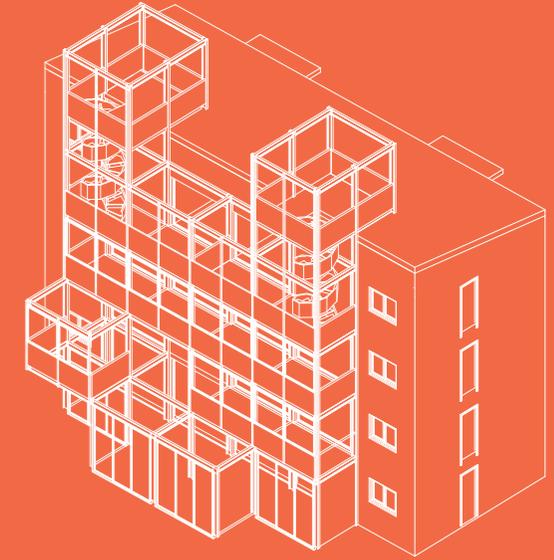
existente



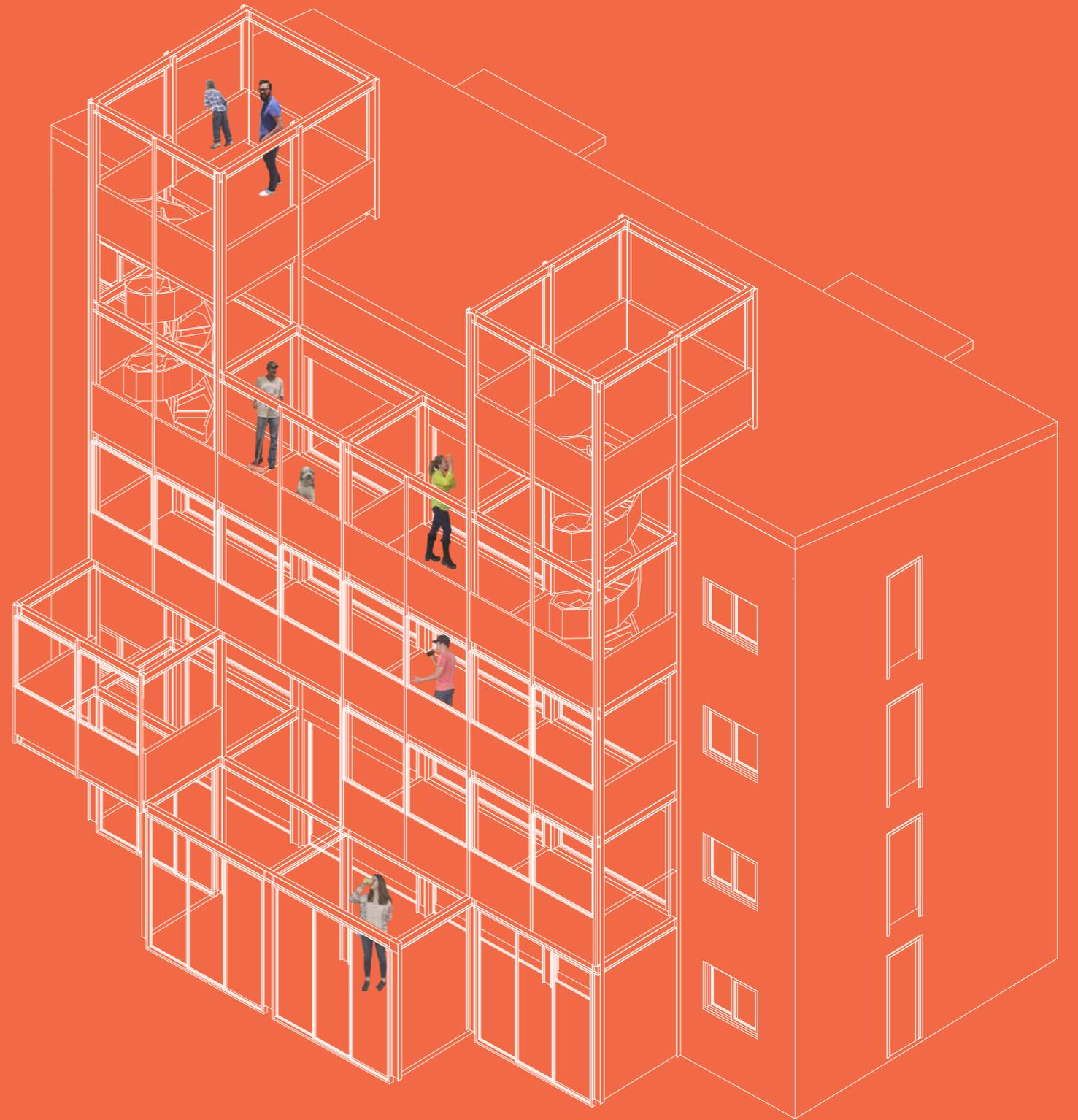
montaje de perfiles ipn

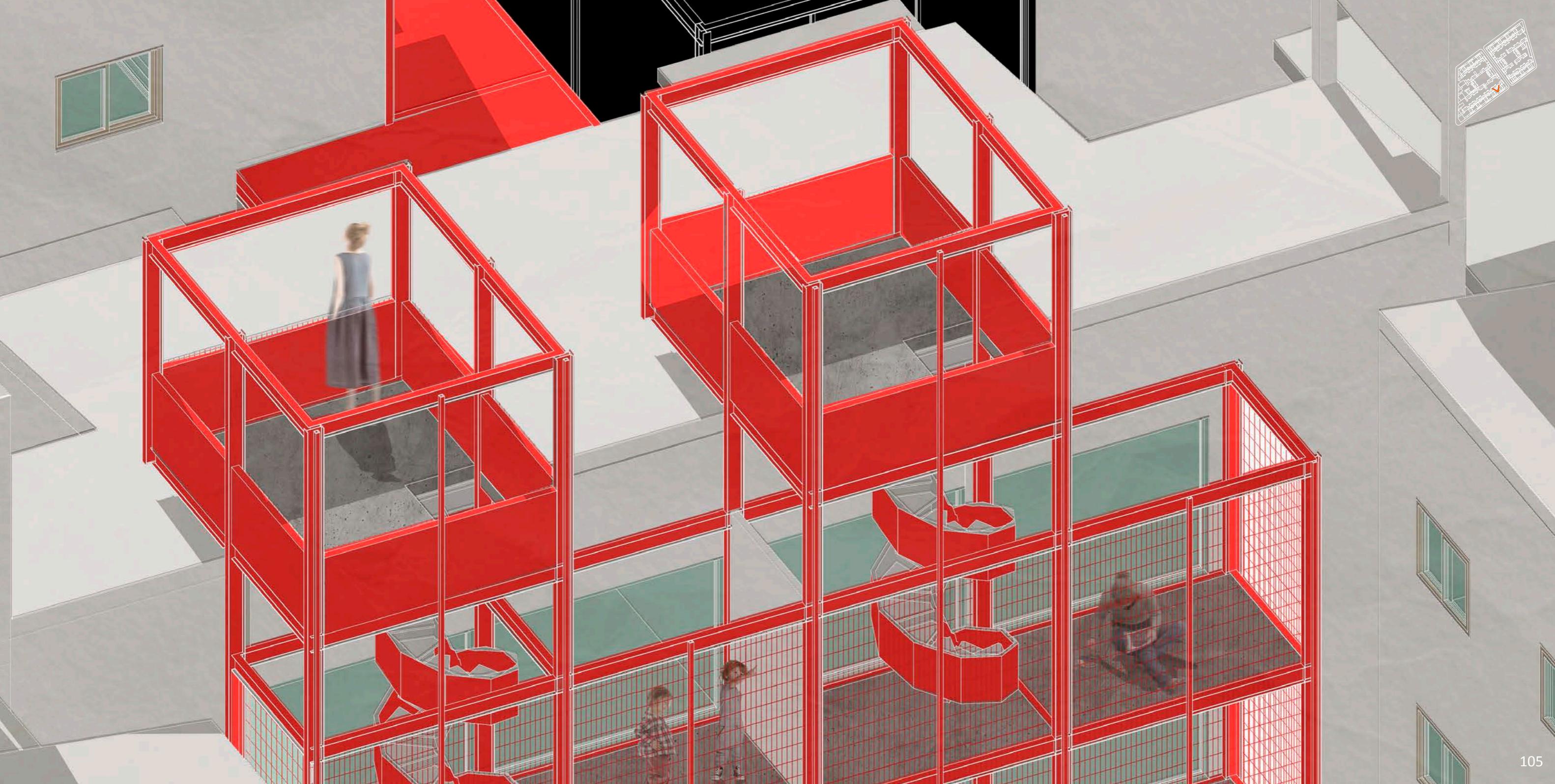


apertura de vanos en fachada
existente y colocación de carpinterías



montaje completo



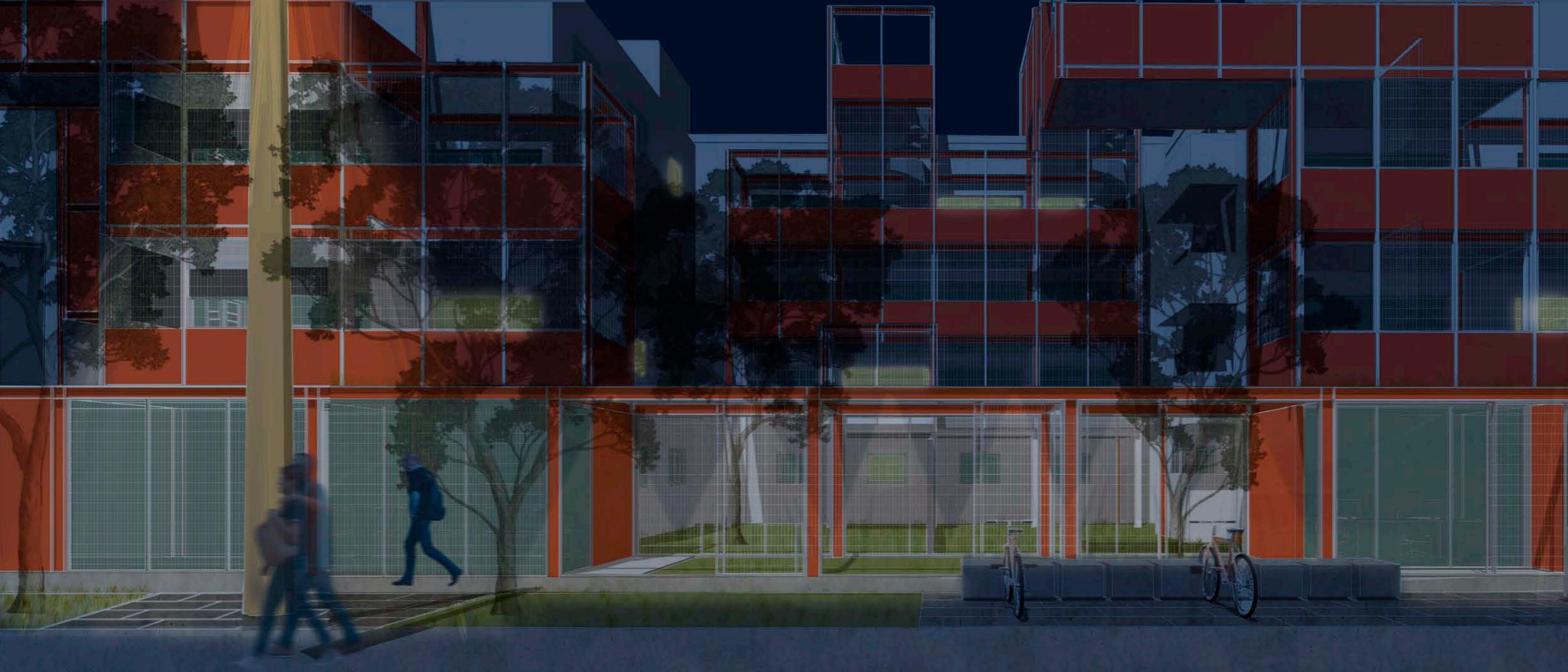


Architectural drawing legend or technical drawing details.



c o n s o r c i o 1
situación actual





consorcio 1
propuesta noche



e x i s t e n t e



p r o p u e s t a

consorcio 1

Ubicado mayormente en la calle de acceso llamada Artigas, con orientación norte, alberga 36 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. Contiene en planta baja locales comerciales sobre el frente norte y oeste con espacios en doble altura y accesos a través de galerías y patios. Sobre calle Gral. Savio, una calle más angosta e íntima que conecta ambas manzanas, se establece prioridad en el ciudadano a pie trabajando en el concepto de manda peatón. Sobre dicha fachada se fijan estacionamientos cerrados para los usuarios del barrio y en las plantas superiores se desarrollan las expansiones de cada vivienda. Los volúmenes van creciendo y como si se tratara de una enredadera que va trepando en altura, estos van generando voladizos, terrazas y diferentes espacios que densifican el conjunto de manera diversa. Materializado en estructura de perfiles metálicos, baranda de chapa lisa y cerramientos de malla sima 50x75mm, todo pintado con antioxido color blanco.



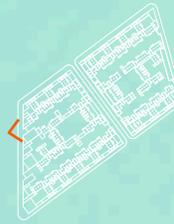
C5 - CONSORCIO 1

0 1 4 10



KILÓSCOS

BARRIO CENTENARIO



CONSORCIO
UNO

CENTRO
DEPORTIVO
CENTENARIO

c o n s o r c i o

2
día





e x i s t e n t e



p r o p u e s t a

consorcio 2

Ubicado en Bv. Solís, en el centro entre el consorcio 1 y 4. Contiene 28 departamentos de 2, 3 y 4 dormitorios. Proyectado en planta baja por dos locales de 140m² y uno de 60m² con la intención de albergar programa deportivo, acompañados de espacios abiertos con equipamiento recreativo para niños y mobiliario de mesas y bancos para adultos. En el centro de la manzana se ubican dos locales más pequeños de 50m² cada uno que contienen programa soporte al centro deportivo como vestuarios, baños y sum y de la cancha de fútbol que allí se encuentra. Programa pensado para que las personas puedan entrar de día y recorrer el barrio, de este modo, cuantas más personas ingresen, más seguridad aportara al lugar. Por la noche los accesos son cerrados. Al igual que el resto de los consorcios, en las plantas superiores se desarrollan las expansiones de las viviendas.

Su orientación hacia el oeste determina los materiales a utilizar. La chapa acanalada ciega impide el paso de la luz y la chapa acanalada microperforada permite filtrar la luz a gusto del usuario según las condiciones exteriores. Ambas pintadas con antioxido color rojo.



C6 - CONSORCIO 2







CONSORCIO
CINCO

consorcio 3
día

CONSORCIO
CINCO



c o n s o r c i o 3
noche



e x i s t e n t e



p r o p u e s t a

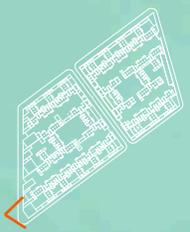
consorcio 3

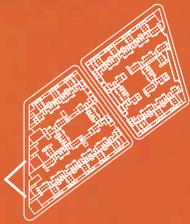
Ubicado sobre calle Gral. Savio con frente este. Contiene 24 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. Al ser un consorcio más acotado, el programa se reduce a locales comerciales, estacionamientos cerrados, sum para reuniones de consorcio o uso de sus vecinos y en las plantas superiores las extensiones propias de cada vivienda. Las medidas de las expansiones varían en función del tamaño del departamento original. En el caso de departamentos de 1 dormitorio, la expansión es mayor ofreciendo un espacio cerrado, más el espacio abierto que se aplica en todos los casos. Materializado en chapa acanalada microperforada utilizada de piso a techo en el caso de espacios abiertos y ceramamientos de chapa acanalada ciega para los espacios cerrados pintados con antioxido color negro.



C7 - CONSORCIO 3

0 1 4 10





CONSORCIO
DOS



CONSORCIO
CUATRO





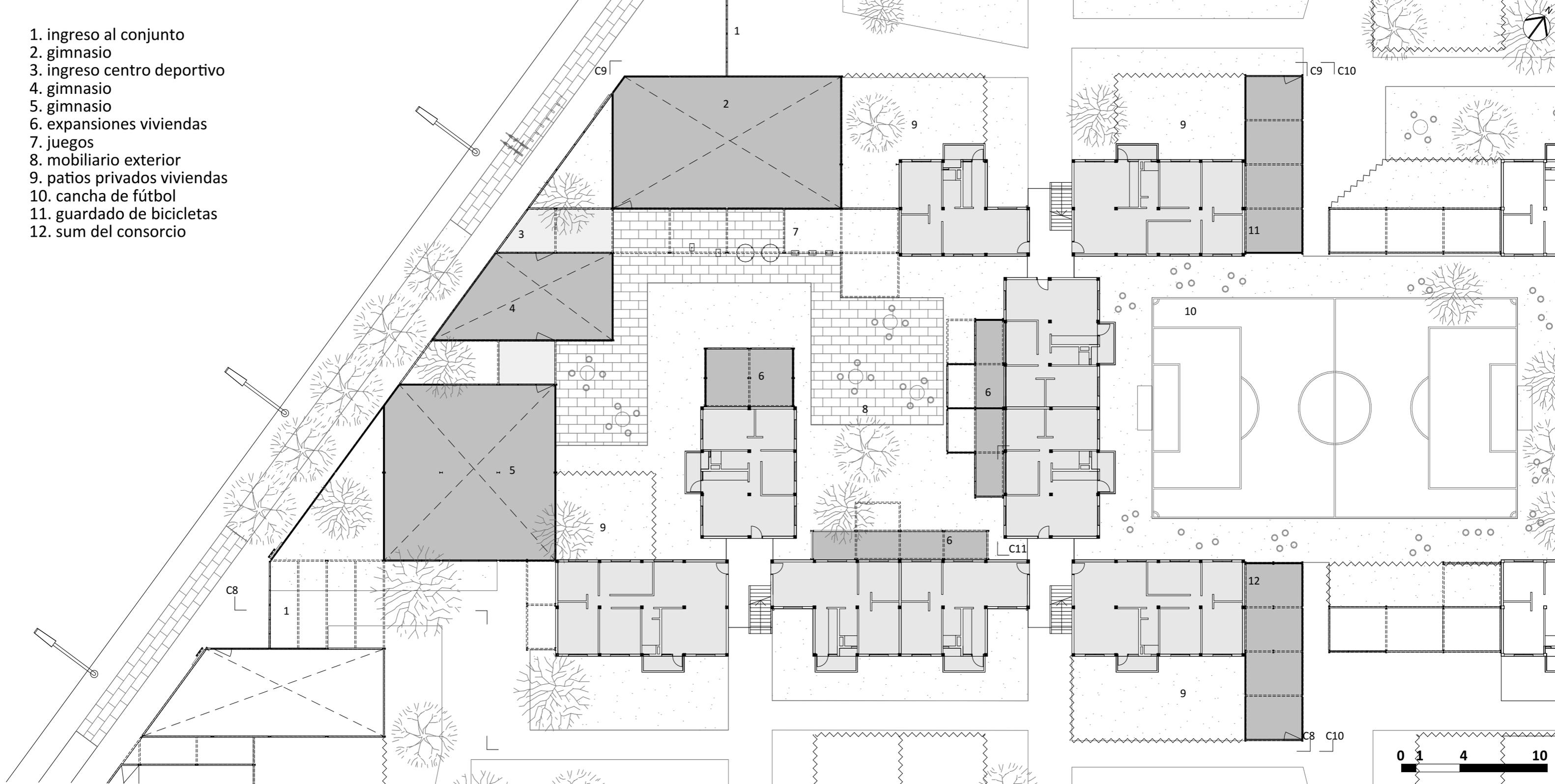


Architectural drawing showing a grid of lines and text, likely a site plan or technical drawing.



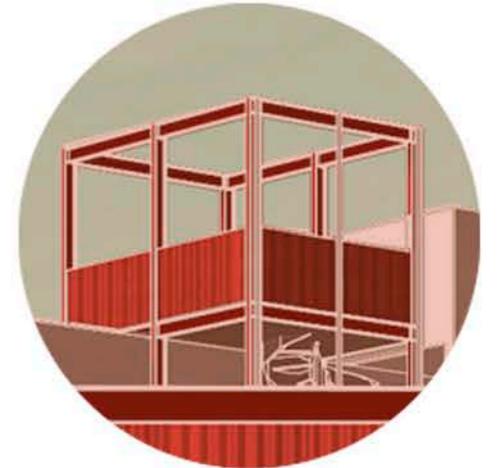
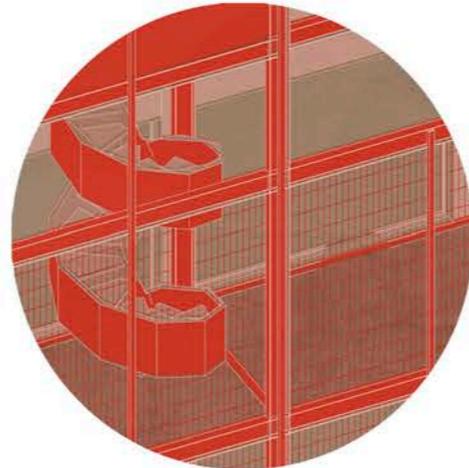


- 1. ingreso al conjunto
- 2. gimnasio
- 3. ingreso centro deportivo
- 4. gimnasio
- 5. gimnasio
- 6. expansiones viviendas
- 7. juegos
- 8. mobiliario exterior
- 9. patios privados viviendas
- 10. cancha de fútbol
- 11. guardado de bicicletas
- 12. sum del consorcio





C8
0 1 4 10





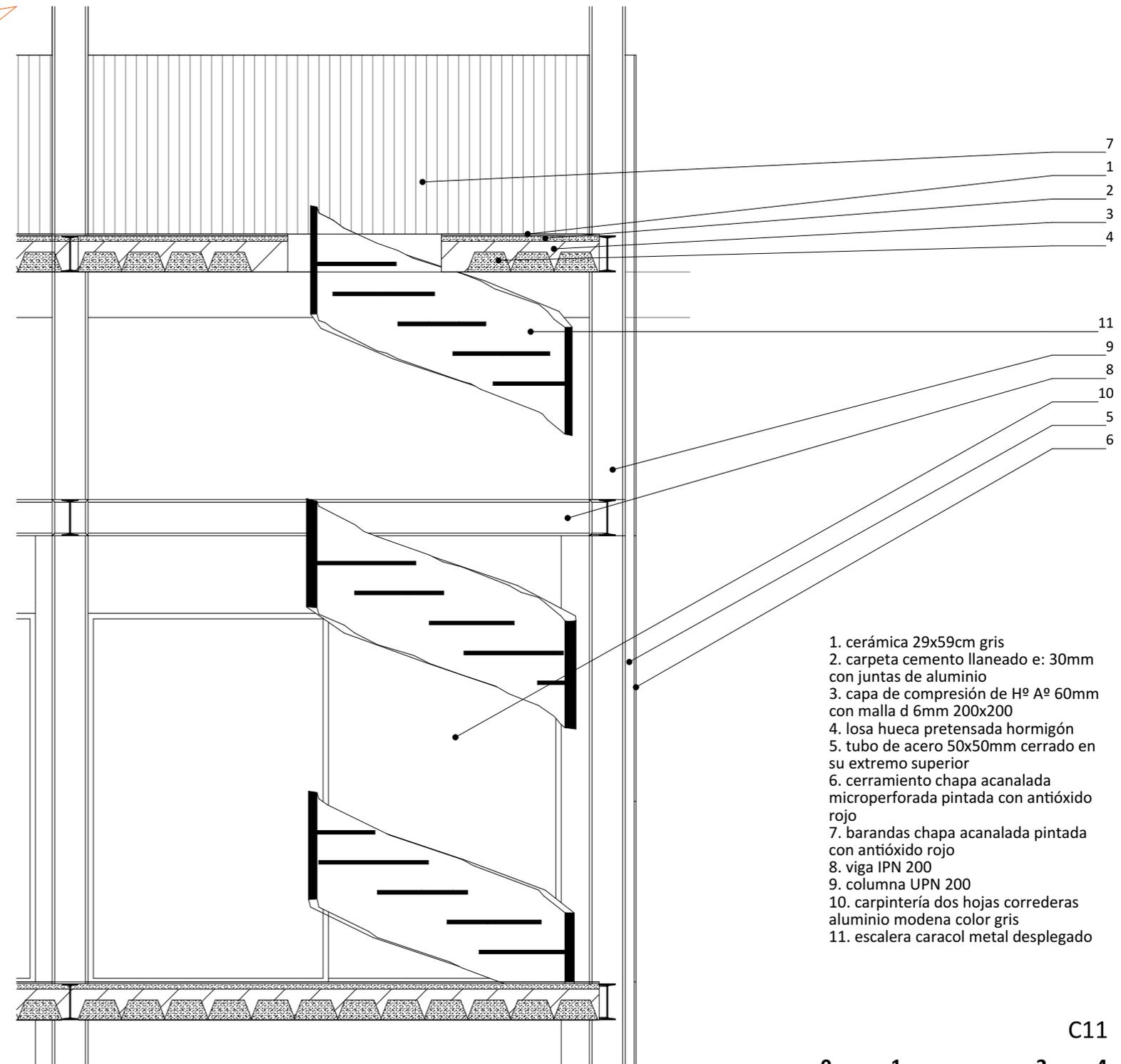
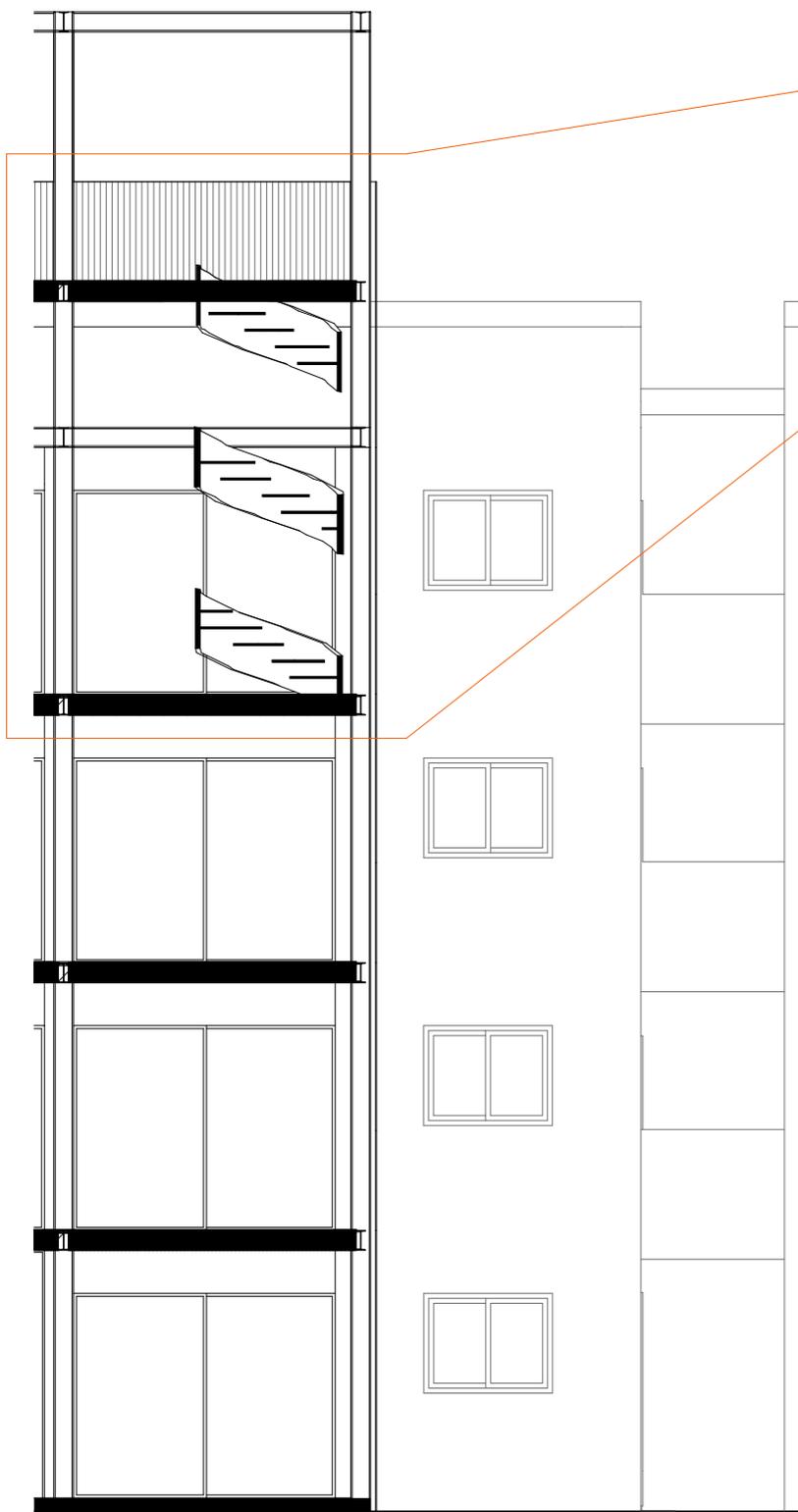
CENTRO
DEPORTIVO
CENTENARIO





C10

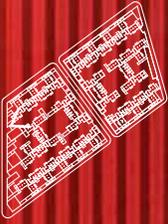




1. cerámica 29x59cm gris
2. carpeta cemento llaneado e: 30mm con juntas de aluminio
3. capa de compresión de Hº Aº 60mm con malla d 6mm 200x200
4. losa hueca pretensada hormigón
5. tubo de acero 50x50mm cerrado en su extremo superior
6. cerramiento chapa acanalada microperforada pintada con antióxido rojo
7. barandas chapa acanalada pintada con antióxido rojo
8. viga IPN 200
9. columna UPN 200
10. carpintería dos hojas correderas aluminio modena color gris
11. escalera caracol metal desplegado

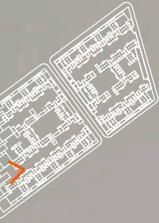
C11







Architectural rendering of a courtyard with a soccer field, people, and buildings.



El trabajo busca dar respuesta al espacio público y a la vivienda mínima en un barrio de viviendas sociales en Firmat. La investigación desarrollada arrojó visibles deficiencias en el campo de la gestión del espacio abierto. Como resultado de operaciones arquitectónicas fallidas, el barrio padece inseguridad, los vecinos toman como propio espacios abiertos y la monotonía de los bloques no generan identidad en el usuario. Por estos motivos y más, el proyecto busca recomponer la línea de edificación perdida en este tipo de edificaciones, aprovechar al máximo estos espacios residuales fomentando nuevos programas que promuevan el movimiento de individuos en el sector. El proyecto pretende brindar calidad urbana. La estrategia proyectual presenta diferentes tipos de acciones que se van superponiendo una a otra posibilitando la transformación del sector. La conformación de esta nueva manzana no es abierta ni cerrada, es accesible, permeable, transitable y controlada.

