

ASENTAMIENTO INFORMAL VERTICAL

El Edificio - Ciudad como estrategia operacional de lo
informal a lo formal

Tesis para optar al Título Profesional de Arquitecto y al
Grado de Magíster en Proyecto Urbano

Pontificia Universidad Católica de Chile

Santiago, Chile, Agosto 2019

Constanza Veas Gutiérrez

Profesores Guía:

Francisco Quintana – Nicolás Stutzin

*A mi familia y amigos que sin su apoyo esto no hubiese sido
posible.*

Abstract

El taller de investigación y proyecto propuesto por el magister de Proyecto urbano, en el que se enmarca esta investigación, proponía explorar el concepto de Edificio – Ciudad: aquella escala en que la arquitectura y el urbanismo colapsan en una sola propuesta, difuminando a través de su tamaño y complejidad los límites entre el edificio y la ciudad. De esta manera, es que la presente investigación se centra en la ocupación de edificios en altura en el centro de Sao Paulo, los cuales surgieron como un laboratorio para la producción de nuevas formas de habitar. Producto de los efectos del capitalismo y de la globalización, se ha conducido a la segregación socio urbana de la ciudad. En Sao Paulo esta situación se vio reflejada en la desocupación de edificaciones del centro de la ciudad. Por otro lado, la provisión de viviendas para grupos de bajos ingresos es escasa, y está caracterizada por una distribución social y territorial desigual, obligados a desplazarse hacia las áreas periféricas de la ciudad. Dicha situación provocó que estos grupos ocuparan ilegalmente edificios y terrenos desocupados.

Al estudiar las ocupaciones en el centro de la ciudad de Sao Paulo, se entienden como posibles alternativas a modos imperantes de concebir e imaginar la vida cotidiana. Se propone una utopía de cambios radicales en el espacio y el tiempo, para moldear un imaginario totalmente diferente sobre qué puede tratarse la vida urbana. De este modo, el Edificio- Ciudad se propone como un ejercicio crítico que plantea el desarrollo futuro utópico de formalización de un asentamiento informal a través de estrategias de la ciudad vertical.

Palabras claves: Edificio-Ciudad – Sao Paulo – Ocupación – Asentamiento Informal Vertical – Ciudad Vertical

ÍNDICE	
Introducción	8
Preguntas de investigación	13
Capítulo 1: Brasil, descontento social e informalidad habitacional	15
– Política habitacional de Brasil	17
Capítulo 2: Sao Paulo como ejemplo de ocupación vertical	33
– Abandono del centro de la ciudad	34
– Informalidad, movimientos sociales y ocupación en Sao Paulo	34
– Edificio Prestes Maia caso de estudio	45
Capítulo 3: La ciudad vertical como modo de habitar/Referentes	89
– Primeras aproximaciones teóricas: Ciudad vertical de Hilberseimer	91
– Estrategias programáticas	96
– Estrategias formales	112
Capítulo 4: El edificio – ciudad como proyecto	121
– Selección y superposición de estrategias y operaciones del caso de estudio.	121
Hallazgos	126
– Descubrimientos y aciertos sobre la pregunta de investigación e hipótesis	
Bibliografía	130

Introducción

El Taller de Investigación y Proyecto propuesto por el Magister en Proyecto Urbano, en el que se enmarca esta investigación, propone una aproximación sobre el concepto de Edificio - Ciudad, el cual es una exploración de estrategias de diseño a una escala en que la arquitectura y el urbanismo colapsan en una sola propuesta, difuminando a través de su tamaño y complejidad los límites entre el edificio y la ciudad¹.

La investigación se centra en las ocupaciones ilegales de edificios en altura abandonados en el centro de Sao Paulo, Brasil. El centro de Sao Paulo, durante las décadas de los años 50 y 60 se degradó y fue abandonado por las clases sociales media y alta, que migraron hacia el eje suroeste de la ciudad. El territorio en cuestión es entonces ocupado por grupos sociales de menor nivel socioeconómico. Junto con esto, la aparición de nuevas áreas económicas profundizó la tendencia de desvalorización inmobiliaria del centro, lo que ocasionó la desocupación de muchos edificios y su posterior abandono. Es en este contexto donde los edificios abandonados suplen el déficit habitacional y son ocupados por los movimientos de lucha por la vivienda.

El objetivo principal de esta investigación es dar a conocer diferentes tipos de estrategias de diseño a escala de arquitectura y de urbanismo dentro de un edificio ocupado ilegalmente. De este modo, dichas estrategias de intervención podrán generar la base para un posible desarrollo utópico de formalización de cualquier asentamiento informal vertical. Y a partir de esto, comprender además, que un edificio con dichas estrategias es capaz de convertirse en un condensador de actividades. Asimismo,

se pretende analizar las lógicas e interacciones sociales y organizativas que emergen en dicho contexto para poder aplicarlas a las estrategias operacionales. De esta manera, se vislumbra y se estudian las necesidades de este grupo de personas para poder satisfacerlas en el desarrollo del proyecto.

Los asentamientos informales verticales, como es el caso de las ocupaciones ilegales en Sao Paulo, se pueden intervenir o interceptar con la lógica y estrategias de una ciudad vertical, es decir, que dichos asentamientos informales tienen el potencial de transformarse en ciudades verticales. Asimismo, dentro de estas ciudades verticales se logra desarrollar una variedad de equipamientos y servicios que este grupo de personas requiere y que la ciudad no se los está entregando.

Esta investigación está apoyada en el análisis de casos enfocados en determinar las estrategias que se usarán para convertir un asentamiento informal vertical en un Edificio – Ciudad. Igualmente, se analizará y se comprenderá a cabalidad el funcionamiento estructural, organizacional; y por último falencias y carencias de un edificio ocupado ilegalmente en el centro de Sao Paulo. En este caso, dicho objeto de estudio será el edificio Prestes Maia, antigua Compañía Nacional de Telas. De esta forma, por su parte, la investigación estará fundada desde una visión teórica- proyectual con el análisis de las estrategias y, por otra desde la observación de un caso de estudio específico, en el cual se proyectarán las estrategias estudiadas.

La idea de la ciudad vertical no es un tema nuevo, de hecho, Ludwig Hilberseimer la propone como una solución y respuesta a la ciudad horizontal derivada de la idea de la ciudad-satélite de Le Corbusier². Hilberseimer en su libro *“La Arquitectura de la gran Ciudad”* (1927) propone una ciudad vertical con una

¹ Programa TIP Edificio – Ciudad, Magíster en Proyecto Urbano.

transformación total de la ciudad moderna, sobre la base de la unión de residencia y trabajo en construcciones unitarias de alta densidad. Para Hilberseimer, el rascacielos significaba precisamente la posibilidad de eliminar la segregación funcional de la ciudad moderna, al introducir la posibilidad de pensarla en su tercera dimensión. Por otro lado, Rem Koolhaas identificó las condiciones excepcionales de los rascacielos de Manhattan en su libro *Delirious New York* (1978), en él Koolhaas distinguió las cualidades genéricas del rascacielos como contenedor de cualquier combinación de programas repartidos por las diferentes plantas del edificio.

Más tarde, con el catálogo que realiza Joseph Fenton de los edificios híbridos, se pone en evidencia el concepto de hibridación de usos y la importancia de estos edificios en la ciudad. Según Fenton en los edificios híbridos los programas individuales se relacionan entre sí y empiezan a compartir intensidades³. Estos edificios se diferencian de otros edificios de usos mixtos por su escala y forma. La escala está determinada por la dimensión de un bloque de ciudad (city block) dentro de la grilla ortogonal, mientras que la forma es el resultado directo de las innovaciones tecnológicas de finales del siglo XIX.

La tipología híbrida fue la respuesta a las presiones metropolitanas del aumento de los valores de la tierra y la restricción de la red urbana. Con el movimiento horizontal restringido, el tejido de la ciudad se trasladó hacia arriba. La forma del edificio se hizo más alta y más grande. Sus únicas limitaciones fueron las ordenanzas de zonificación y la propia grilla ortogonal. Los edificios híbridos envolvieron muchas de las instituciones que

comprendían la ciudad del siglo XIX: viviendas, oficinas, teatros, museos, juzgados, cárceles, fábricas, puentes y terminales. Hoy en día, estas políticas segregacionistas de planificación urbana están siendo reevaluadas. Hay un interés renovado en el edificio híbrido que se ve reflejado en las leyes de zonificación y en el incremento de nuevos ejemplos.

² Ludwig Hilberseimer, *La Arquitectura de la ciudad* (Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.L) 5

³ Aurora Fernández y Javier Arpa, *Hibryd I* (España: a+t ediciones, 2008), 6

Pregunta de Investigación:

El problema de investigación se orienta en entender si es posible formalizar un asentamiento informal vertical a través de estrategias de diseño de la ciudad vertical.

Preguntas específicas:

1. ¿Cómo influyen las políticas públicas en la segregación y marginalidad urbana en Brasil?
2. ¿Qué estrategias ofrece la ciudad vertical para los problemas de segregación y marginalidad urbana?
3. ¿Es la ciudad vertical una solución a los problemas de asentamientos vertical informal?

CAPÍTULO I

Brasil, descontento social e informalidad habitacional

Para comprender cómo las políticas habitacionales en Brasil no lograron desarrollar un resultado significativo para dar término al déficit habitacional es necesario trazar un breve perfil histórico de la forma en que los gobiernos brasileños diseñaron las intervenciones del Estado. Dichas políticas mal gestionadas generaron un descontento social que se materializó arquitectónicamente en una serie o red de edificios ocupados ilegalmente.

Política Habitacional en Brasil

A finales del siglo XIX, Sao Paulo creció económicamente convirtiéndose en un atractivo para los migrantes en busca de nuevas oportunidades de trabajo. Dicho crecimiento se vio reflejado en el aumento explosivo de la población, la que pasó de 23.246 en 1872 a 239.820 en 1900⁴. Junto con el crecimiento y el cambio urbano progresivo, la segregación social de la ciudad se profundizó aún más. Como los lugares de trabajo, por ejemplo, las fábricas, las cuales estaban en su mayoría ubicados en el centro de la ciudad, los trabajadores que tenían limitaciones económicas para acceder al transporte se establecieron allí y habitaban en viviendas colectivas superpobladas llamados cortijos. Mientras que las clases acomodadas se establecieron a lo largo de la costa, en el sur de la ciudad⁵.

⁴ Como consecuencia de la industrialización y la expansión de la economía basada en el café, Río de Janeiro y San Pablo tuvieron que enfrentar los niveles más altos de migración interna de esa época.

ESPINOSA, *Direito a moradia e ministerio das Cidades: a política de subsidio a habitacao de interesse popular*. 22

⁵ Alvaro Ferreira: *A cidade no século xxi. Segregação e banalização do espaço, Consequência* (Río de Janeiro, 2011) 44; Mauricio de Almeida Abreu, *Evolução urbana do Rio de Janeiro* (Río de Janeiro: Instituto Pereira Passos, 2010) 35-59.

La intervención Estatal

En busca de resolver la cuestión habitacional, la primera medida tomada por el gobierno fue ofrecer crédito a las empresas privadas para que ellas construyeran viviendas. De este modo, se edificaron residencias individuales y colectivas. Sin embargo, los empresarios no alcanzaron el beneficio esperado, teniendo en vista que el precio de las viviendas individuales no era atractivo comparado con las viviendas colectivas que surgieron. Así mismo, la gran mayoría de los migrantes y trabajadores que llegaron a la ciudad debieron vivir en diferentes tipos de viviendas colectivas como los cortijos, las villas obreras y, en menor cantidad, en casas autoconstruidas. Es a partir del bajo costo de las viviendas colectivas que fue posible a la población de bajos ingresos permanecer en los centros urbanos, es decir, próximos a las industrias y al mercado de trabajo.

En la década de 1890, el poder público consideraba que los cortijos eran inmorales y degradantes, de modo que, guiado por ideas positivistas, el Estado realizó una reforma urbana buscando mejoras en los bienes y en la calidad de las viviendas. La intervención en la situación fue por el deterioro de las condiciones de la ciudad provocada por el mal alojamiento de los trabajadores. La prioridad en la transformación se dio por las cuestiones sanitarias, incentivadas por higienistas, médicos e ingenieros, justificando control sobre el tema. Todas las formas de intervención estatal de la época tenían como objetivo principal la higiene y el embellecimiento de la ciudad a través de la erradicación de los cortijos, a menos que éstos estuvieran de acuerdo con las leyes sanitarias⁶. Ejemplo de ello, se demuestra en Río de Janeiro, donde fueron demolidos 590 edificios que funcionaban como viviendas

⁶ Nabil Bonduki et al. "Origens da habitação social no Brasil: o caso de São Paulo," *Revista de Ingeniería* 35 (2011) 80

colectivas para la construcción de 120 nuevos edificios. Esto significó la expulsión de diversas familias de bajos ingresos de sus residencias a los suburbios. Así, se crearon las primeras favelas de Río de Janeiro⁷.

Orígenes de la Habitación Social (1930 – 1964)

Durante el período nacional-desarrollista (1930-1964) la cuestión de la vivienda obrera estuvo asociada a la estrategia de industrialización y fue considerada una pieza clave en la formación política, ideológica y moral de los trabajadores. Fue durante este período cuando por primera vez, se produjo la actuación directa del Estado brasileño en la producción y financiación de viviendas para las capas organizadas de los trabajadores. Los agentes privados fueron considerados incapaces de dar cuenta de la complejidad del problema de la vivienda que requería la intervención estatal y federal. Dicha acción se realizó a través de los Institutos de Jubilaciones y Pensiones, también llamados IAPs, creados por categorías de trabajadores a partir de la década de 1930, y de la Fundación de la Casa Popular (FCP), constituida en 1946⁸.

En este mismo periodo São Paulo asumió el liderazgo en el proceso de industrialización, de modo que la urbanización ganó un nuevo impulso; siendo el ámbito habitacional una de las acciones públicas a potenciar mediante los institutos de Jubilaciones y Pensiones. Los cuales tenían como finalidad, entre otras disposiciones, financiar construcciones de residencias populares, destinadas a la venta o alquiler a bajo coste para los trabajadores.

⁷ Ermínia Maricato et al. "Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana," *Caminhos de Geografia* (2013) 2

⁸ Nabil Bonduki et al. "Origens da habitação social no Brasil: o caso de São Paulo," *Revista de Ingeniería* 35 (2011) 89

Durante este periodo la vivienda social era vista como condición básica de la reproducción de la fuerza de trabajo y elemento en la formación ideológica, política y moral del trabajador. Entre otros, los objetivos giraban en torno a promover debates sobre los modelos de vivienda, la búsqueda de la racionalización y la economía en provisión de viviendas.

El tema del déficit habitacional se volvió multidisciplinario alcanzando aspectos físicos, urbanísticos, sociales, políticos y económicos. Es en este momento que el gobierno comienza a trabajar con el incentivo para la adquisición de la casa propia, pero los Institutos ahora fuertemente ligados a la provisión de vivienda (Institutos de Jubilación y Pensiones y Fundación de la Casa Popular) impulsaron la construcción de viviendas para alquiler. Los alquileres seguían acompañados por el valor del mercado y era necesario, por lo tanto, encontrar formas de racionalizar y abaratar la construcción, para la futura posibilidad de la adquisición de la casa propia por los trabajadores; que aún no tenían cómo pagarla por los medios normales de mercado. La estrategia era hacer que los trabajadores desearan el modelo de vivienda de la élite, y transformarlos posteriormente en propietarios. Para ello, era necesario que el trabajador aprendiera a ahorrar. No obstante, esto estaba únicamente destinado a los trabajadores urbanos formales, quienes poseían cartera asignada. Es necesario resaltar que, en este periodo ser trabajador formal significaba tener derechos y no muchos tenían esa posibilidad. Como consecuencia se produce la creación de soluciones informales; la ciudad informal crece por todo el país con diferentes características.

Durante este periodo se realizaron varios proyectos, algunos de ellos con una excelente calidad urbanística, equipamientos sociales, gran valorización del espacio público y producción basada en los principios del tiempo moderno. De hecho, se produjo arquitectura de vivienda de buena calidad y en un número, no despreciable,

de aproximadamente 300 proyectos, pero restringida a los trabajadores formales. Es importante señalar que esta producción estuvo concentrada principalmente en Rio de Janeiro, capital federal hasta 1960, en los principales centros industriales, Sao Paulo, Santos, Belo Horizonte, Porto Alegre y Recife, y en la actual capital, Brasilia⁹.

En el caso de la Fundación de la Casa Popular, fue el primer órgano federal brasileño cuyo foco era la vivienda de la población de bajos ingresos, el cual vino a ser sucedido por el Banco Nacional de Vivienda (BNH).

La periodización de la política de vivienda en Brasil y la evolución de la población urbana.

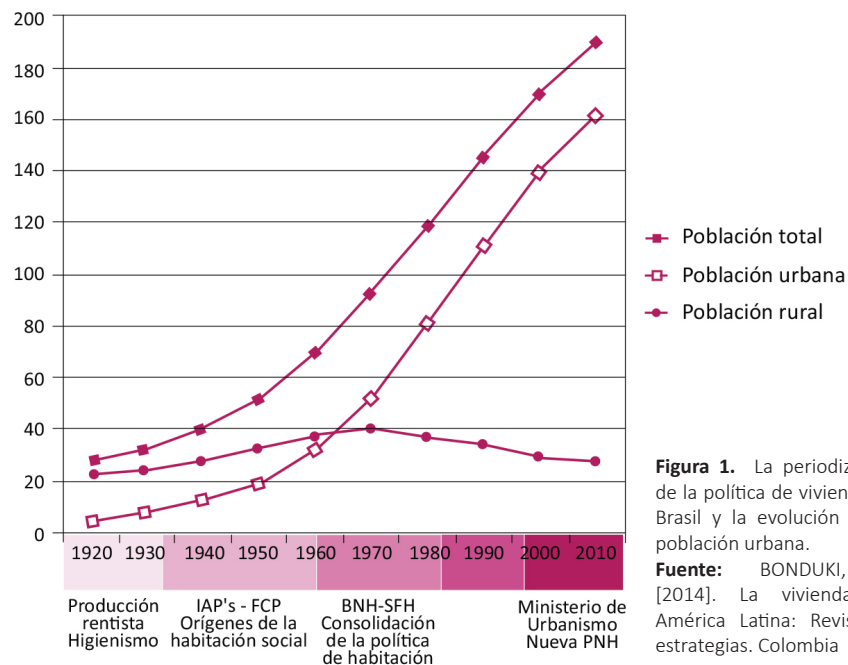


Figura 1. La periodización de la política de vivienda en Brasil y la evolución de la población urbana.

Fuente: BONDUKI, N [2014]. La vivienda en América Latina: Revisando estrategias. Colombia

En la figura 1 se presenta el marco en que se desarrollan los cinco periodos de la política de vivienda. A partir de los años cincuenta se convierte en el país de mayor crecimiento de población urbana, es decir, se pasó de 20 millones a 160 millones de personas en la ciudad. Actualmente en Brasil, el porcentaje de población que vive en la ciudad es el 85%. Es importante destacar que en el periodo de mucho crecimiento poblacional, no hubo políticas de vivienda que fuesen capaces de apoyar los procesos de producción de vivienda que existían.

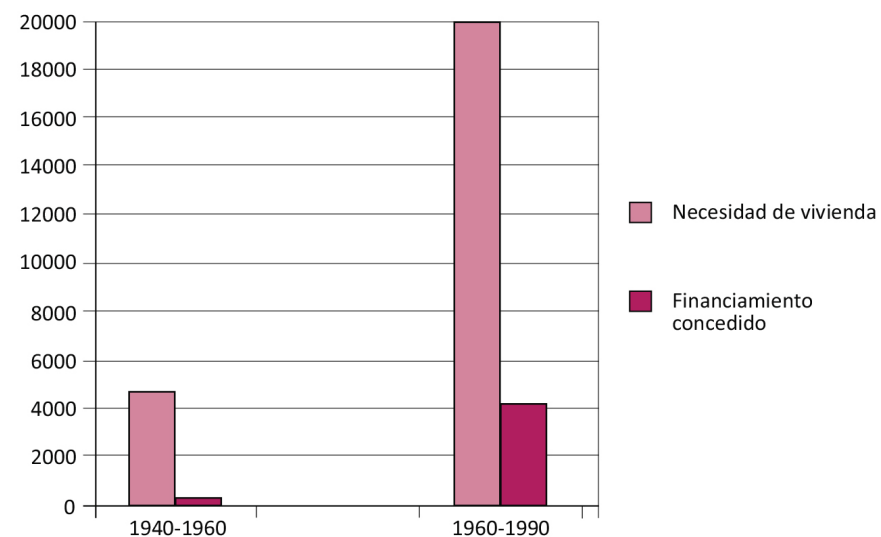


Figura 2. Relación entre el modelo de vivienda y la necesidad de vivienda.

Fuente: BONDUKI, N [2014]. La vivienda en América Latina: Revisando estrategias. Colombia.

En la figura 2 se establece la relación entre la necesidad de vivienda y el financiamiento, concedido en dos de los periodos de las políticas habitacionales. Se puede observar que la necesidad de vivienda entre 1960 – 1990 es muy superior a la producción de vivienda. Es importante mencionar que este periodo fue de mucho crecimiento poblacional, y que las políticas habitacionales no fueron competentes en los procesos de producción de vivienda que en ese momento había.

Consolidación de la Política Habitacional (1964 – 1986)

Un paso importante fue la creación del sistema financiero de vivienda, ya que antes solamente había una inversión restringida de los fondos de pensiones, sin sostenibilidad para ser un sistema de financiamiento masivo.

El cambio del sistema habitacional ocurrió en 1964, después del Golpe Militar que derribó al gobierno João Goulart, cuando se extinguió la Fundación de la Casa Popular y se creó el Sistema Financiero de Vivienda (SFH) y el Banco Nacional de la Vivienda (BNH), cuyo objetivo era “[...] estimular la construcción de viviendas de interés social y el financiamiento de la adquisición de la casa propia, especialmente por las clases de la población de menor renta¹⁰”.

El aporte inicial del Banco Nacional de la Vivienda fue de 1 billón de cruzeiros, con un crecimiento garantizado por medio de la recaudación obligatoria del 1% del salario de los trabajadores sujetos al régimen CLT (Consolidación de las Leyes del Trabajo). Esto demuestra la importancia dada a la cuestión de la vivienda popular por parte del gobierno, donde se observa que el modelo BNH representa innovación en tres aspectos: 1) se trata de un banco, 2) existe un mecanismo de compensación inflacionaria ya existente previsto en los financiamientos concedidos, y 3) es un sistema que busca articular el sector público y el sector privado¹¹.

Durante este periodo la producción de vivienda es masiva, 4.2 millones de unidades, pero se pierde la calidad arquitectónica del periodo anterior. No obstante, una característica que se mantiene es que en ambos la producción del Estado no satisface

¹⁰ Nabil Bonduki et al. “Origens da habitação social no Brasil: o caso de São Paulo,” *Revista de Engenharia* 35 (2011) 92

¹¹ Leonardo da Rocha Botega et al. “Política habitacional no Brasil 1930-1990” *Periódico de Divulgação Científica da FALS* N.º 02 (2008) consultado el 15 de marzo 2019 <http://fals.com.br/novofals/revela/REVELA%20XVII/politicahabitacional.pdf>

las necesidades de vivienda, lo que se traduce en el incremento de vivienda informal¹².

En esta fase de funcionamiento del BNH se financiaron cerca del 25% de las nuevas viviendas construidas en el país, porcentaje relevante, pero totalmente insuficiente para enfrentar el desafío de la urbanización brasileira. Sin embargo, esta política dirigió todos los recursos a la producción de vivienda en propiedad construida por el sistema formal. Sin tener estructuradas las actuaciones específicas para apoyar desde el punto de vista técnico, financiero, urbano, administrativo, la producción de vivienda o urbanización por procesos alternativos, que incorporasen el esfuerzo propio y la capacidad organizativa de las comunidades. En consecuencia, tuvo lugar un intenso proceso de urbanización informal, donde la gran mayoría de la población, sin ningún apoyo gubernamental, no tiene alternativa salvo autoconstruir, en etapas, la vivienda propia en asentamientos humanos precarios, como loteamientos clandestinos e irregulares, villas, favelas, etc. En general distante de las áreas urbanizadas y mal servidos de infraestructura y equipamientos sociales.

Otra característica de la política de vivienda de este periodo fue la demolición de las favelas de los lugares más valorizados de la ciudad, para destinarlos a la periferia: a 30 kilómetros de la ciudad.

Con la redemocratización la política nacional de vivienda se reestructuró, el modelo y el sistema de financiamiento entraron en crisis. Este momento de crisis abrió campo al crecimiento de los movimientos sociales, a la lucha por el derecho de vivienda y a los derechos urbanos. Hubo una importante descentralización

¹² Ermínia Maricato et al. “Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana,” *Caminhos de Geografia* (2013) 119

de las políticas de vivienda y pasaron a ser organizadas por estados o municipios, lo cuales crearon programas alternativos con presupuestos no exorbitantes. Esta idea tenía como finalidad, que el gobierno y los municipios aportarían en el presupuesto para invertir en la producción de vivienda en los sectores más pobres.

Fue un periodo de muy bajas inversiones de financiamiento por parte del gobierno federal. En contrapartida, la lucha del movimiento social fue muy fuerte. La articulación entre los movimientos sociales permitió el desarrollo de nuevas políticas. Esto permitió que se diera una gran intervención popular con el objetivo de desarrollar proyectos participativos, con cierto apoyo de los municipios y del Estado. Con dichas intervenciones se dio gran multiplicidad de autogestión en la producción de vivienda y en la urbanización de asentamientos. Sin embargo, todo esto fue una producción de vivienda a pequeña escala.

Finalmente el BNH fue incapaz de reducir el déficit habitacional, y de soportar las aceleraciones y desaceleraciones en las tasas de Crecimiento Económico existente. Situación que sumado a casos de corrupción, llevó a su extinción el 21 de noviembre de 1986.

A pesar de los voluminosos recursos destinados a la solución del problema habitacional brasileiro, el BNH acabó cumpliendo un papel de agente dinamizador de la economía nacional, por lo cual la política fue desarrollada en conjunto al capital inmobiliario. Por otro lado, no hubo cumplimiento de su papel de introductor de las políticas habitacionales para la reducción del déficit de vivienda.

Nueva Política Nacional de Vivienda (1986 – 2003)

Hasta el momento existía una tradición de la política de financiamiento para quienes podían pagar, dándose luego una experiencia importante de producción alternativa. El gobierno de Lula da Silva retomó la política nacional incorporando las experiencias municipales anteriores, las cuales tuvieron un papel importante en la creación de una nueva política.

Esta última comenzó con el *Proyecto Moradia*, el cual fue creado por una serie de investigadores y personas que participaron en los movimientos sociales, que más tarde se transformó en la política de gobierno. El proyecto tenía la intención de estructurar el problema de vivienda y articularlo con las políticas de tierras, el saneamiento y el transporte, para incorporar las directrices a la política urbana. Del mismo modo, pretendía fortalecer el papel del Estado en la gestión de la política y la regulación, y canalizar recursos de los tres niveles del gobierno: municipio, Estado y de la unión. Por otro lado, conservaba la idea de diversidad de programas de vivienda, como la urbanización de asentamientos, la producción precaria, la producción de las nuevas viviendas, el apoyo a la autogestión, asistencia técnica y la vivienda en las zonas centrales.

El objetivo era dar prioridad a la asistencia de la población de bajos ingresos con subsidios de vivienda nueva, estimular los sectores medios y buscar la expansión de crédito, ampliando las fuentes de recursos y creando un ambiente de mercado estable.

Entre la extinción del BNH (1986) y la creación del Ministerio de las Ciudades, en el gobierno de Lula (2003), el sector del gobierno federal responsable de la gestión de la política de vivienda estaba subordinado a siete ministerios o estructuras administrativas diferentes, caracterizando interrupciones y ausencia de estrategia para enfrentar el problema.

Proceso de implementación del Plan Nacional de Vivienda (2003 – 2009)

2003: se creó el Ministerio de la Ciudad que buscaba articular todas las políticas urbanas en un único ministerio.

2004: Consejo Nacional de la Ciudad y Cámara Técnica de Vivienda con la participación de la sociedad.

2005: Fondo Nacional de Vivienda, busca una estructura institucional desde el nivel nacional hasta los estados y municipios, para poder hacer una política integrada de los tres niveles de gobierno.

2007 – 2008: Elaboración del Plan Nacional de Vivienda. Precisamente en este momento, hubo un crecimiento muy significativo de los recursos para la vivienda, por lo que se lanzó el sistema de aceleración del crecimiento de desarrollo del país y dentro de él, se creó el PAC (Programa de Aceleración del Crecimiento), el cual se trata de un gran programa de inversiones en diferentes áreas como energía, carreteras, puertos, saneamiento y vivienda.

2009: Se fundó el programa Mi Casa, Mi Vida; que se desvinculó del marco de la política en el que se estaba haciendo, y tuvo la iniciativa de hacer 1 millón de viviendas. En el 2011, en el gobierno de Dilma Rousef, el programa plantea el objetivo de hacer 2 millones de unidades en 4 años.

Objetivos del Plan Nacional de Vivienda

El objetivo de este plan es formular estrategias para hacer frente, a mediano y largo plazo, a las necesidades de vivienda de Brasil, con miras a la inclusión social y al desarrollo económico. La meta temporal es para el año 2023, haciendo revisiones cada cuatro años para poder regular las acciones.

Se había emprendido una búsqueda por definir escenarios, estrategias, programas para que se pudiese pensar el problema de la vivienda como un todo y no de manera parcelada. Por esta razón, se hizo un estudio del déficit acumulado hasta el momento de la demanda futura de vivienda. Es evidente que no es posible contemplar el problema de vivienda solamente pensando en los problemas actuales, sino que se deben percibir los 27 millones de familias informales que se van a formar en los próximos 15 años. Asimismo, se puede demostrar los problemas de los asentamientos precarios donde se estima que hay 3 millones de familias viviendo en estas condiciones y muchas de ellas inclusive en vivienda en áreas de riesgo.

Participación Popular y control social

Hay un sistema fuerte de participación popular y control social, determinados por el Estatuto de la Ciudad y por la Ley del Sistema Nacional de Vivienda (SNH). Estas leyes son muy fuertes y hoy, el proceso de participación es muy importante. En los municipios y en los estados es obligatorio que haya un consejo local de vivienda o de desarrollo urbano, con participación de la sociedad.

Los movimientos sociales se organizan a nivel local y nacional, con agendas específicas relacionada con el derecho a la vivienda,

autogestión, reforma urbana y participación social¹³.

En el año 2016 el déficit habitacional era de aproximadamente 6 millones de viviendas¹⁴, lo que reflejaba la necesidad de alternativas para el problema de la deuda habitacional. Teniendo en cuenta que las políticas aún no son 100% efectivas en el déficit de vivienda. Es por ello que se explica el motivo de las revueltas y movimientos populares iniciaron ocupaciones de tierras y propiedades en busca de nuevas alternativas de habitar.

¹³ Moljo, Carina, y Paulo Lourenço Domingues. *Los Sin Techo y Los Movimientos Sociales En San Pablo, Brasil* p. 283

¹⁴ Nabil Bonduki et al. "Origens da habitação social no Brasil: o caso de São Paulo," *Revista de Ingeniería* 35 (2011) 92

CAPÍTULO II

Sao Paulo como ejemplo de ocupación vertical

Abandono del centro de la ciudad

La ciudad de Sao Paulo, una de las más pobladas del mundo, con una población de 12.176.866¹⁵ habitantes mantiene un déficit habitacional de casi 360 mil residencias. Al ser el principal centro financieros de Brasil los edificios en altura y los rascacielos son parte del perfil de la ciudad. El descontento social y la presión por la búsqueda de nuevas viviendas fue de tal manera que las ocupaciones tomaron la forma de dicho perfil.

Durante las décadas de los 70 y 80, el centro pasó por un acelerado proceso de vaciado (ver figura 3) propiciado por el propio Estado, al concentrar grandes inversiones públicas en el sector suroeste de la ciudad, tales como expansión vial, intervenciones urbanísticas y zonificación especiales. La región central pasó a disputarse con las nuevas centrales, las inversiones inmobiliarias, especialmente de viviendas de medio y alto estándar y sedes de oficinas. El núcleo central de la ciudad se dio entre los centros viejo y nuevo hasta 1968, cuando éste pasó a instalarse en la Avenida Paulista. En ella se construyeron obras de ampliación de vías y modernización asando a albergar empresas del sector terciario como bancos y grandes oficinas. Así también, el sector residencial de alta renta.

Informalidad, movimientos sociales y ocupación en Sao Paulo

Los movimientos sociales se adaptan a la forma de la ciudad, ya que aprovechan el vacío de ésta revirtiendo las tendencias de abandono y las deficiencias de las políticas habitacionales. Dichos movimientos son rastreables arquitectónicamente, ya que están

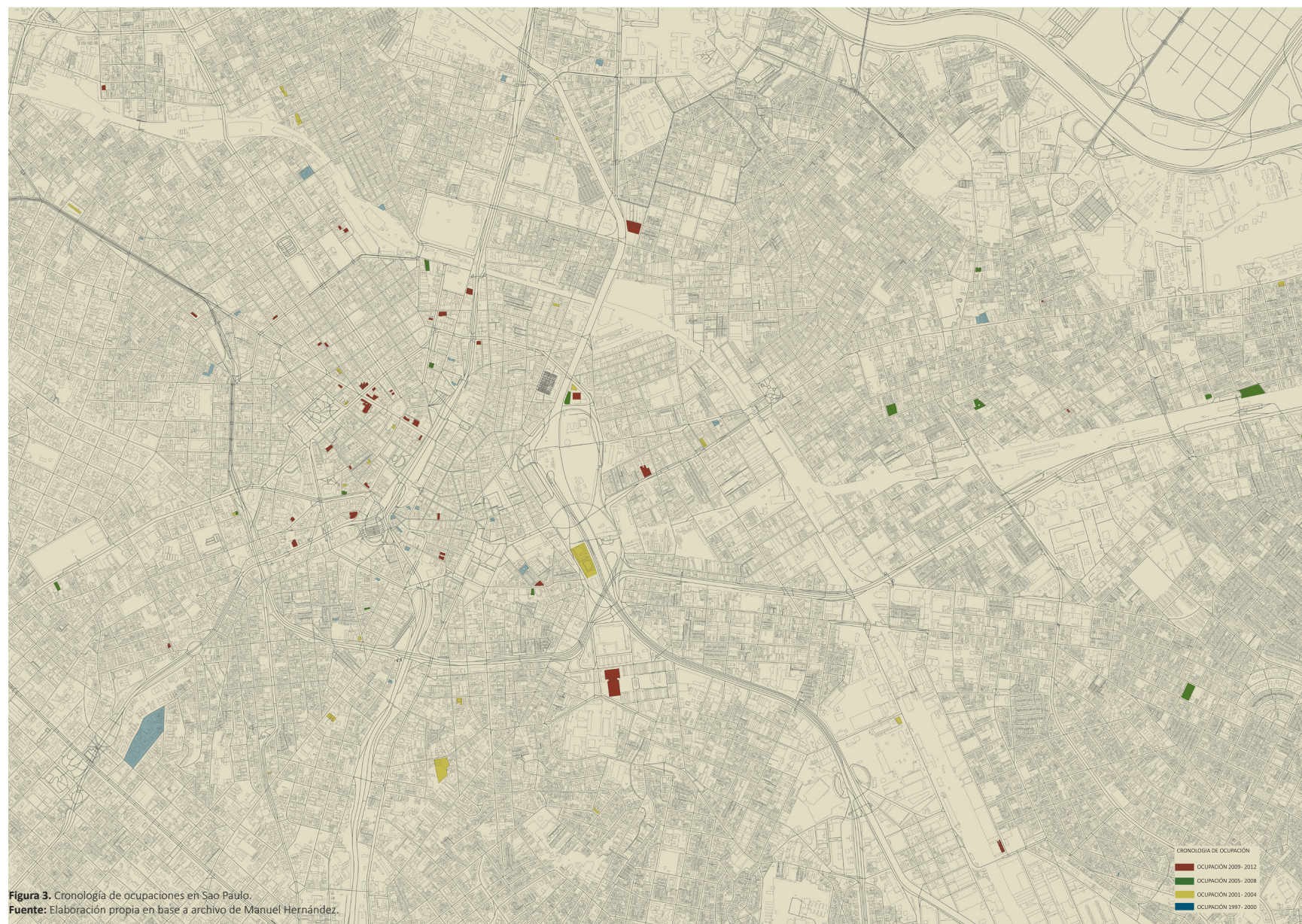
contenidos en los edificios desocupados y ocupados ilegalmente; se transforman en el objeto arquitectónico que revelan, cómo en una radiografía, los malestares sociales y las anomalías de la ciudad. ¿Podrán ser estos objetos arquitectónicos utilizados para dar una solución a los malestares sociales generados por el déficit habitacional?

Las primeras ocupaciones ocurrieron en la década del 70 cuando los movimientos sociales se desarrollaron en contra del régimen militar. En este periodo surgieron las primeras ocupaciones de tierras desocupadas y los primeros movimientos por la urbanización y regularización de favelas.

Se implantaron nuevas obras viales y en la década de los 90, las nuevas centrales se trasladaron a la Avenida Faria Lima e inmediaciones de la Marginal Pinheiros, incluso con grandes carencias en relación con la accesibilidad y el transporte público. El centro de São Paulo, a pesar de poseer mayor metraje útil en relación a las otras centrales, poseía también el mayor número de edificios desocupados, llegando hoy en día a casi 1.400 propiedades abandonadas o subutilizadas¹⁶. Otra razón del vaciamiento del centro fue la obsolescencia de los edificios, que no tenían las condiciones necesarias para nuevas tecnologías de oficina y seguridad. Pocos inmuebles poseían losas superiores a 600m², sistemas de refrigeración, soporte para aumentar el consumo eléctrico, entre otros. La devaluación además se dio por la creciente presencia del comercio ambulante que tomaba las calles y la inseguridad.

¹⁵ Diana Helene Ramos, "A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro São Paulo" (Tesis para optar al grado de Magister en Arquitectura y Urbanismo, Universidad Sao Paulo, 2009), 25

¹⁶ Fala Universidades, "São Paulo: el déficit de vivienda en la ciudad más grande del país", Elnatã Pasión en <https://falauniversidades.com.br/sao-paulo-deficit-habitacional/>



Las ocupaciones en edificios abandonados comenzaron en la década de los 80 con el agravamiento de la crisis económica y, consecuentemente, aumento de impuestos y de la tasa de desempleo. Según Vera Lucia Neuhold, se estima que hasta el 2007 había cerca de 70 ocupaciones en el área central de la ciudad. De las cuales se pueden evidenciar dos tipos de ocupaciones: las permanentes, aquellas que son prolongadas en el tiempo, y las ocupaciones relámpagos, aquellas que son utilizadas por un periodo corto de tiempo (figura 4).

Aún en las décadas de los 80 y 90, era muy presente la provisión de viviendas a través de la autoconstrucción. Vista esta como posibilidad de democratización de la arquitectura y la vivienda digna altamente discutida entre el poder público. Sin embargo, la lucha de los habitantes de los cortijos para mejorar las condiciones todavía tenía poca visibilidad. Para dar una solución a este problema, se crea el primer movimiento social: Unificación de las luchas de cortijos, el cual tenía como objetivo identificar y articular las reivindicaciones y necesidades de la población.

Las condiciones de vivienda de los cortijos y de las favelas son extremadamente antihigiénicas, sin privacidad y precarias para los residentes. Las ocupaciones pasan a ocurrir tanto en las áreas de la periferia en tierras vacías como en las áreas centrales ya consolidadas y con extensa red de infraestructura. Dichas ocupaciones aquí entran en disputa con la especulación inmobiliaria y los propietarios capitalistas. Las ocupaciones centrales, además de funcionar como una reivindicación de derechos y necesidades básicas del ciudadano a la vivienda digna, también expone para la sociedad la precariedad de políticas públicas habitacional y explicitan los problemas del capitalismo, resaltando la infraestructura en desuso.

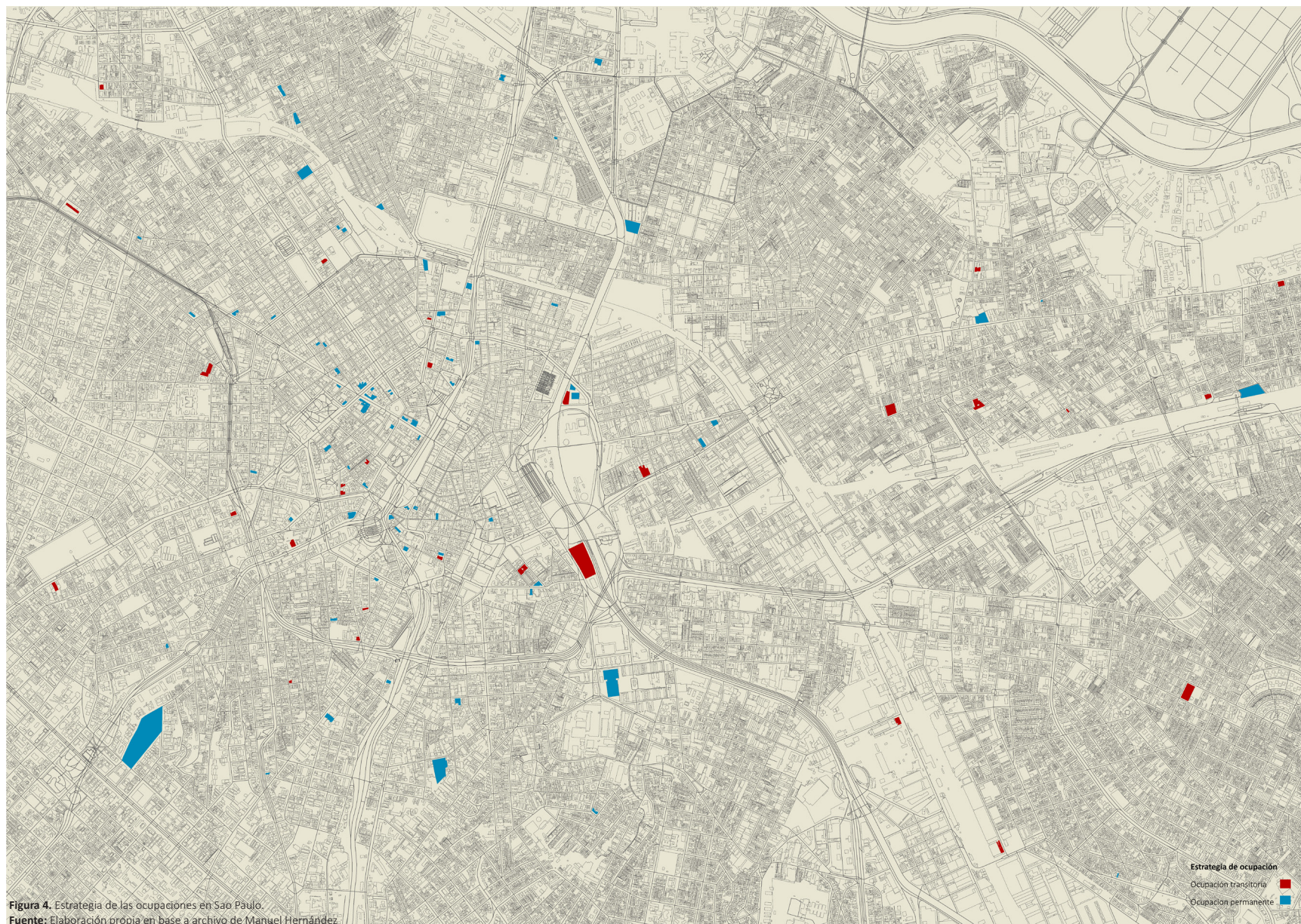
Las filiaciones en las cuales cada movimiento se asocia tienen como objetivo firmar convenios con el poder público para viabilizar

la inserción de los integrantes en los programas habitacionales. Es por ello que, a partir del inventario inmobiliario abandonado y vacío del centro de la ciudad, la población de baja renta participante de los movimientos de vivienda, utilizó como principal estrategia de presión. Son en estos inmuebles que se instalan los residentes que no tienen suficiente sueldo para pagar un alquiler en la ciudad, constituyendo estas viviendas de manera provisional hasta que sean atendidos por los programas habitacionales (que llegan a demorarse más de 15 años en algunos casos). Demandaban, por lo tanto, el cumplimiento de la función social de la propiedad urbana y garantía del sector de menores ingresos en la inserción de los programas habitacionales del gobierno.

Para intentar revertir el grave déficit habitacional en Sao Paulo, se desarrollaron dos importantes programas, durante la gestión de Marta Suplicy, alcaldesa de Sao Paulo, durante 2001- 2004, Bolsa Alquiler y Alquiler Social¹⁷. El primero, ofrece ayuda para familias situadas en áreas de riesgo o sin condiciones de pago de alquiler, que entonces es pagado por el gobierno al propietario por un determinado tiempo hasta que la condición de vida del inquilino mejore. El segundo programa tiene como objetivo principal, ampliar las formas de acceso a la vivienda para la población de menores ingresos, que no pueden participar en los programas de financiamiento en la adquisición de propiedades. Esta iniciativa provee unidades de propiedad municipal, construidas con recursos municipales y federales, asignado a la adquisición, construcción y/o renovación de edificios.

En los años 2005 y 2006, hubo paralización de estos programas y aumento en el número de desalojos, ratificando los problemas

¹⁷ Luís Octávio da Silva, "A reabilitação do centro de São Paulo" (Tesis para optar al grado de Doctor en Proyecto de Arquitectura, Universidad de Sao Paulo, 2008), 15



habitacionales en la ciudad. Con la lentitud del poder público en la atención e implantación de los programas de la vivienda, los movimientos crecen y se dividen, siendo estos parte importante por la lucha habitacional. El Movimiento de los Trabajadores sin Techo, una de las 9 agrupaciones en Sao Paulo, organiza a miles de familias por el derecho a la vivienda. Este derecho no está garantizado por el Estado, ya que se encuentra en manos del mercado, la especulación inmobiliaria y la valorización del suelo. Es en este contexto, que la ocupación de edificios abandonados nace como alternativa, ya que el encarecimiento de los arriendos y los desalojos de inmuebles se convierten en un panorama recurrente¹⁸.

La ocupación no es solamente un espacio de lucha por la vivienda. La ocupación es también un espacio de construcción de nuevas relaciones comunitarias, sociales, de redes de solidaridad, porque las personas construyen sus casas, pero hay una organización que se forma internamente en la ocupación.

Es alrededor de estas dinámicas que se explorará los potenciales de la arquitectura para hacerse cargo de las relaciones entre la ciudad y la ocupación de sus habitantes. A propósito de lo recién mencionado es que se usará como punto de partida el concepto propuesto por el taller *Edificio – Ciudad*.

Edificio – Ciudad

El concepto propuesto por el taller de Edificio- Ciudad es aquella escala en que la arquitectura y el urbanismo colapsan en una sola propuesta, difuminando a través de su tamaño y complejidad los límites entre el edificio y la ciudad. Desde el momento en que un edificio es ocupado ilegalmente absorbe las complejidades

sociales en un espacio arquitectónico, pero no se hace cargo de ellas. Es por esto, que este tipo de anomalía se puede pensar como un potencial *Edificio – Ciudad*.

El centro de Sao Paulo presenta un potencial para la producción de unidades de vivienda, como la existencia de terrenos vacíos, edificios que pueden ser reformados y reciclados; edificios con valor arquitectónico e histórico que pueden ser preservados y rehabilitados para el uso residencial. En este contexto, la Municipalidad de Sao Paulo, en la gestión de 2001 a 2004, a través del “Programa Morar no Centro” y del Programa de Rehabilitación Integrada de Habitación (PRIH), Locación Social y PAR, pretendió combinar la producción de viviendas con la preservación del patrimonio.

Según datos de la Alcaldía, Sao Paulo tiene un déficit de 358.000 viviendas, mientras que 830.000 familias viven en asentamientos precarios, que necesitan mejorar en el tiempo

Es en este contexto que se estudia el caso del edificio Prestes Maia, edificación que fue ocupada ilegalmente por los sin techo y que hasta el día de hoy es uno de los edificios ocupado más alto habitado.

¹⁸ Moljo, Carina, Y Paulo Lourenço Domingues. “Los Sin Techo y Los Movimientos Sociales En San Pablo, Brasil” 280

PRESTES MAIA

Un caso de ocupación vertical



Figura 5. Edifício Prestes Maia, São Paulo.
Fuente: Fernando Bizerra Jr./ EFE

PRESTES MAIA

El edificio Prestes Maia es un ejemplo de los nuevos paradigmas de habitar que obliga a la ciudad contemporánea a pensarlos como una nueva fuente de viviendas. La relevancia de dicho caso recae en tres condiciones:

- a) **Es una ocupación ilegal con fuertes principios de autogestión y autoorganización.** La relevancia de la autoorganización y la autogestión del edificio es de suma importancia para lograr la autonomía de éste, ya que la coordinación y la organización del funcionamiento del edificio recae totalmente en los mismos residentes. La autogestión, según Hudson, implica la responsabilización directa por parte de un conjunto de personas —sin intermediarios ni sectores especializados— de la elaboración y de la toma de decisiones en un territorio —fábrica, comuna, país, etc.— dado. De todas maneras, este proceso, trasciende la pura administración, ya que incluye el objetivo de una gestión integral de la sociedad¹⁹. Siguiendo con la definición de Hudson, los habitantes del Prestes Maia logran tomar una serie de decisiones que se manifiestan en el funcionamiento mismo del edificio. A pesar de las condiciones precarias y de ilegalidad en que se instituyen, se establece un sistema de distribución de recursos equitativos para todos los habitantes del edificio.
- b) **Es una ocupación en vertical.** Al ser un asentamiento informal en vertical, las leyes lógicas se ven influenciadas por la misma ocupación. Se desarrollan nuevas leyes y nuevos métodos de habitar el edificio. El no funcionamiento de ascensores influye en cómo se distribuye la población dentro del edificio y en cómo suplen ciertas necesidades. A diferencia de lo que

¹⁹ Juan Pablo Hudson. "Formulaciones teórico-conceptuales de la autogestión", Revista Mexico Social N° 72 (2010), <http://www.ejournal.unam.mx/rms/2010-4/RMS010000403.pdf> (consultado el 26 de julio de 2019)

sucede en los asentamientos informales como las favelas, que se encuentran en la periferia de las ciudades, alejadas de los centros económicos y sociales, las ocupaciones en altura en el centro de Sao Paulo son un recurso que se puede utilizar para acercar a los grupos socioeconómicos marginados a la ciudad.

En América Latina y el Caribe, donde la regularización de la vivienda informal contribuyó de forma histórica a plantear soluciones a los problemas de vivienda, los asentamientos informales siguen siendo una característica fundamental de las áreas urbanas. El 24 % de la población urbana de la región todavía vive en los barrios marginales, a pesar de la disminución del 9 % en los últimos años²⁰.

- c) **La suma de estas dos condiciones ofrece oportunidades de integrar a grupos excluidos - social y espacialmente - a las dinámicas del tejido urbano.** Finalmente, aquella situación de exclusión en que se encontraban los pobladores antes de la ocupación se diluye cuando los residentes invaden el edificio y lo hacen operativo a través de la autoorganización y la autogestión. Dichas ocupaciones ofrecen nuevas perspectivas que desde la disciplina pueden potenciarse para convertirlos en nuevos paradigmas de habitar.

El edificio Prestes Maia, es la mayor ocupación vertical en América Latina como lo nombra el reportaje "Prestes Maia, el rascacielos de los okupas" de Antonio Jimenes Barca en el diario El País. La ocupación Prestes Maia 911 se encuentra muy cerca del centro administrativo de la ciudad donde se localizan las funciones gubernamentales (figura 6). Además cuenta con cercanía a estaciones de metro y tren (figura7).

²⁰ Diana Helene Ramos, "A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro São Paulo" (Tesis para optar al grado de Magister en Arquitectura y Urbanismo, Universidad Sao Paulo, 2009), 50

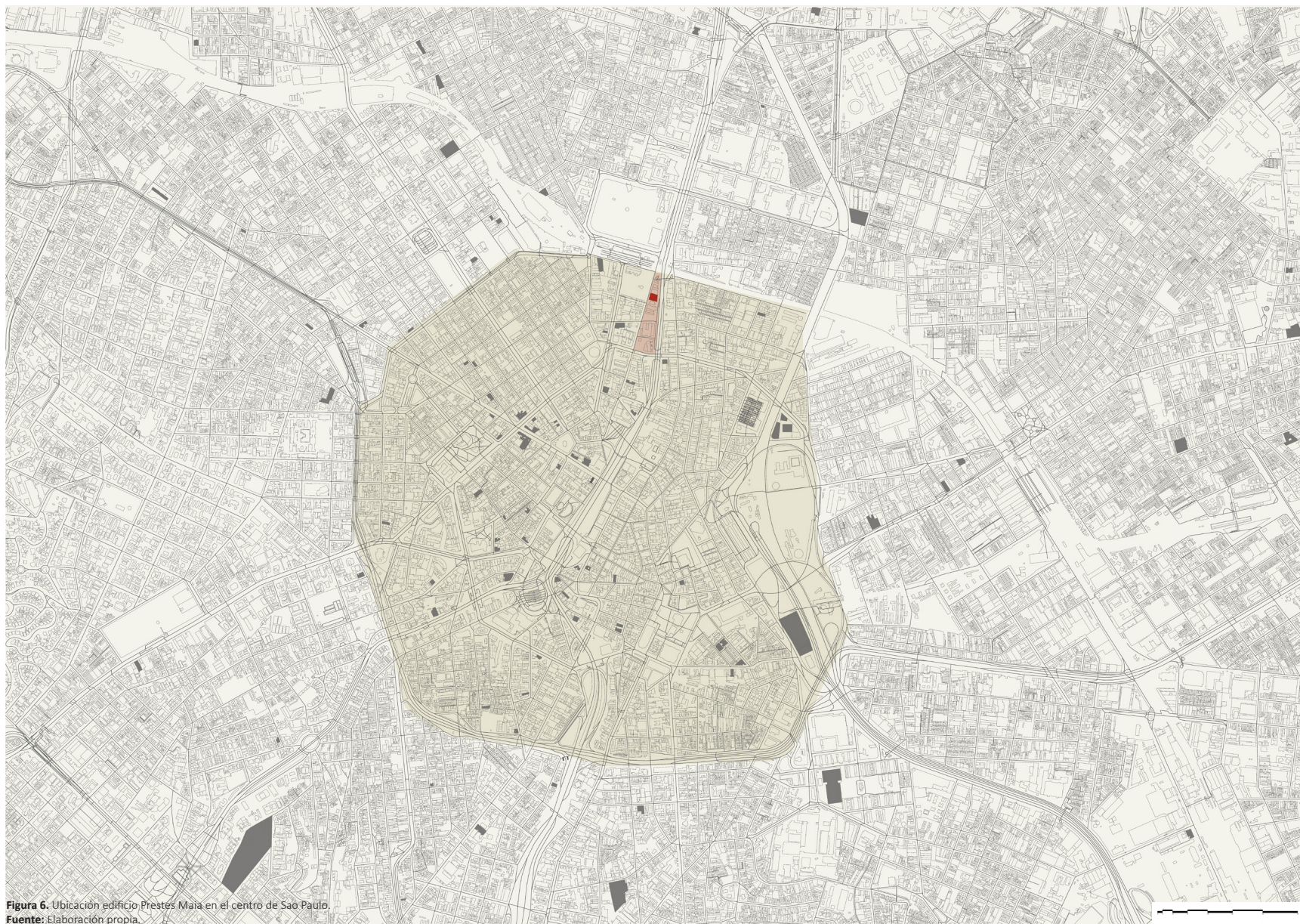
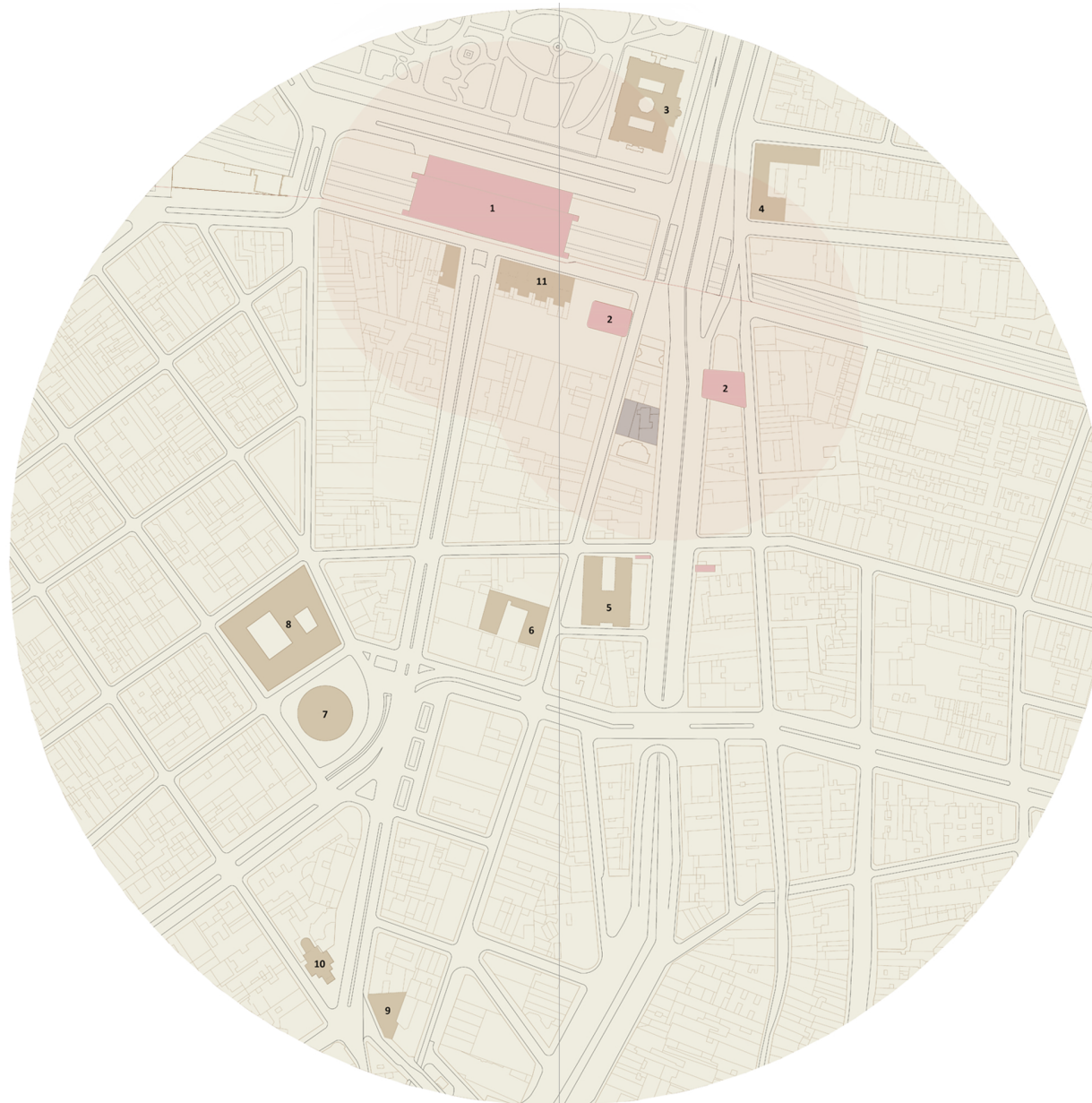


Figura 6. Ubicación edificio Prestes Maia en el centro de São Paulo.
Fuente: Elaboración propia.

1. Estacion de tren Da Luz



2. Estacion de metro Da Luz



- 3. Pinacoteca
- 4. Iglesia San Cristobal
- 5. Ministerio de Hacienda y Oficina Nacional de Impuestos del Tesoro
- 6. Departamento de Policia de Sao Paulo
- 7. Poupatempo da Luz
- 8. Centro Paula Souza: Institución del Estado de São Paulo responsable de la educación técnica
- 9. Instituto Nacional de Seguridad Social
- 10. Basílica del Santísimo Sacramento
- 11. Casa de la Cultura

PLANTA CONTEXTO



Elevación cuadra Avenida Prestes Maia

Figura 8. Elevación cuadra, Av. Prestes Maia.
Fuente: Elaboración propia.

Diseñado en la década de 1940, e inaugurado a principios de la década de 1950, el edificio fue construido para ser sede de la Compañía Nacional de Tejidos, que allí funcionó hasta su quiebra, en 1970. En 1978, época de la descentralización industrial de la capital paulista, el edificio fue vendido a Citibank, que lo ocupó hasta 1986. En desuso hasta 1994, fue comprado en una subasta por el empresario del sector textil Jorge Nacio Hamuche.

El 2 de noviembre de 2002 se produce la primera ocupación ilegal del edificio, dicha ocupación se produce bajo la organización del Movimiento sin techo del centro de la ciudad (Movimento Sem Teto do Centro o MSTC) de São Paulo. Este es uno de los muchos grupos altamente organizados, que comprenden un movimiento social urbano más grande, que comparten la táctica de ocupar edificios abandonados en el centro de São Paulo.

La ocupación del edificio fue de fundamental importancia para la lucha por la vivienda, ya que se convirtió en un símbolo de resistencia, que tuvo una gran repercusión en los medios de comunicación nacionales e internacionales²¹. La ocupación fue efectiva hasta el año 2006, periodo en que los habitantes fueron desalojados. A pesar de la gran repercusión en los medios y el debate que se originó sobre la vivienda no significó grandes logros políticos: una parte de sus habitantes fue a una unidad de vivienda de la CDHU (Compañía de Desarrollo Urbano y Vivienda) en la zona oriental de São Paulo, mientras que la otra recibió cartas de crédito. Desde julio de 2007 se cerró el edificio. En dicho momento, el edificio fue ocupado por 468 familias, más de 300 niños, casi 1600 residentes.

²¹ Antonio Jiménez Barca, "Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas", *Diario El País*, consultado 12 marzo, 2019, https://elpais.com/elpais/2016/02/09/eps/1455015637_003155.html

En el 2010 se produce una nueva ocupación, al igual que la anterior organizada por MSTC de São Paulo. En esta ocasión el edificio fue habitado por 378 familias.

En el 2015, el gobierno municipal compró el edificio al propietario, Jorge Hamuche, empresario que había comprado la fábrica abandonada años atrás para transformarla en oficinas, por 22 millones de reales (cerca de \$4.000.000.000) con la intención de construir 283 departamentos y regularizar la situación de los inquilinos poco a poco²². El gobierno realizó esta inversión en el marco del programa de viviendas sociales "Minha Casa, Minha Vida" ("Mi casa, mi vida"). Hoy en día, la municipalidad no ha hecho ningún tipo de trabajo en el edificio por lo que el inmueble sigue ocupado. En él se reparten aproximadamente 300 familias, todos organizados como una comunidad de vecinos.

El movimiento a cargo de la ocupación se compone de una amplia coalición de personas sin hogar. Las personas provenían de cortijos (viviendas inseguras en el centro) y de favelas en la periferia, por lo que debían viajar diariamente al centro de la ciudad para trabajar. Durante décadas, las únicas opciones para que las personas de escasos recursos encontraran un hogar eran: a) ocupar tierras no utilizadas en la periferia para construir casas en favelas o b) alquilar habitaciones en casas de huéspedes conocidas como cortijos en vecindarios céntricos y desinvertidos. Las favelas periféricas han sido una opción costosa en términos de tiempo de viaje, mientras que los cortijos centrales han sido costosos en términos monetarios.

²² Antonio Jiménez Barca, "Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas", *Diario El País*, consultado 12 marzo, 2019, https://elpais.com/elpais/2016/02/09/eps/1455015637_003155.html



Figura 9. Desalojo de los habitantes del edificio Prestes Maia.
Fuente: Javier Busturia, Rebelión.

Organización espacial

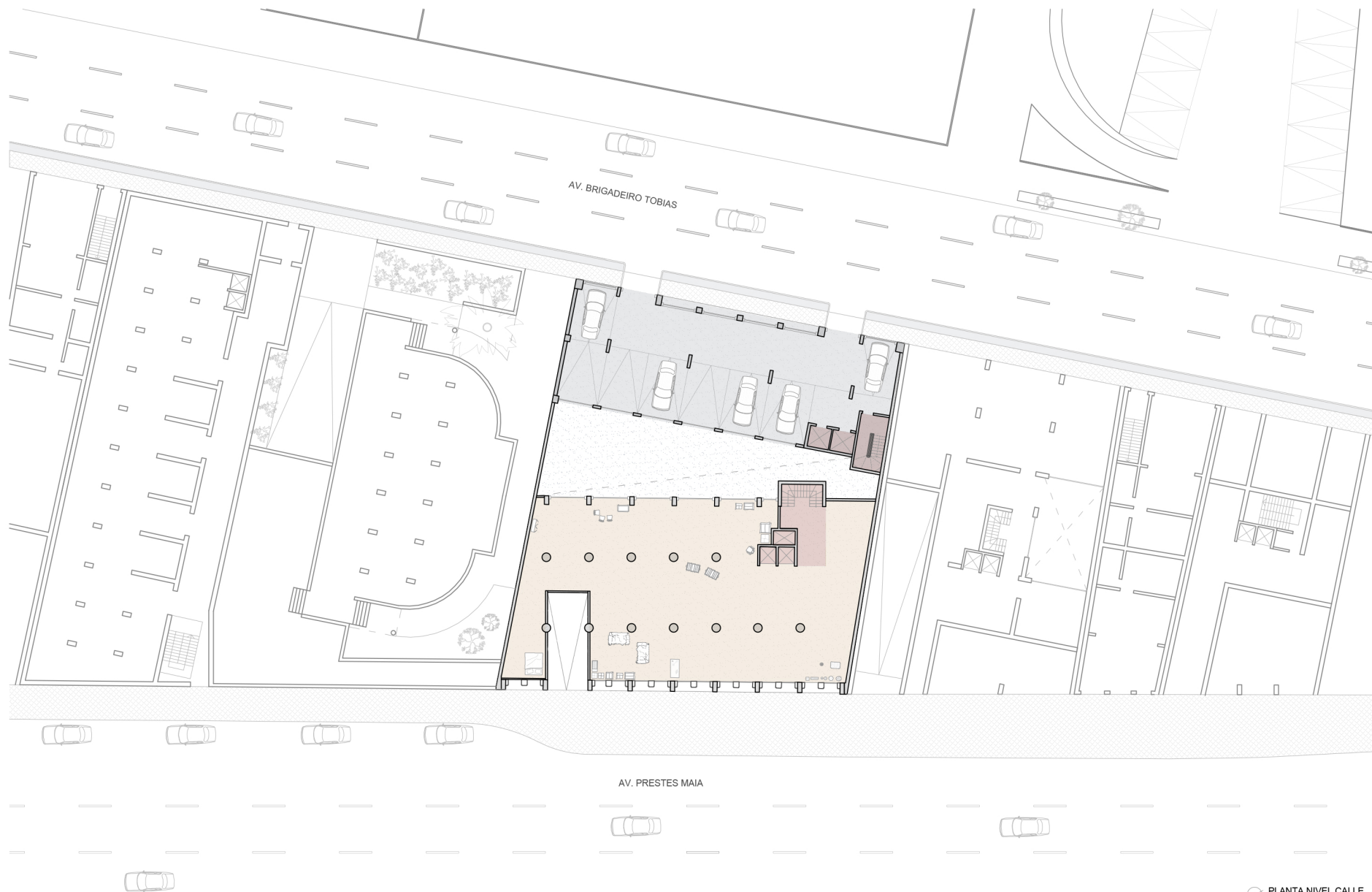
El edificio Prestes Maia está ubicado a pocos metros de la emblemática estación de tren "Da Luz" (figura 6), un área degradada del centro de Sao Paulo que décadas atrás fue ícono del esplendor de la ciudad más grande de Brasil. El edificio está conformado por dos bloques: el bloque A, el cual cuenta con entrada por Avenida Brigadeiro Tobias y tiene nueve pisos y, el bloque B, que tiene entrada por Avenida Prestes Maia, y cuenta con veintidós pisos, ambos están unidos por un patio central.

Las plantas bajas (subterráneo y primer piso) del Prestes Maia son más oscuras y húmedas debido a las filtraciones que se producen desde el suelo. Por el contrario, las plantas altas son más luminosas y menos insalubres, pero tienen el inconveniente de subir los 22 pisos por escaleras, ya que los ascensores no funcionan. Es por este motivo que la mayor parte de la ocupación del edificio se encuentra entre en los pisos 3 y 17, aunque los pisos superiores restantes tienen menor densificación.

El edificio es una construcción de planta libre, es por esto, que los habitantes en cada piso distribuyeron sus habitaciones alrededor de un pasillo central. En el bloque A hay aproximadamente 14 piezas por piso, mientras que, en el bloque B se pueden encontrar 7 piezas, las cuales no superan los 20 mts² ²³ (figura 10). De este modo, aprovecharon las ventanas existentes para incluirlas en las piezas. Otra operación que la ocupación realizó fue establecer un espacio común para lavandería y baños; uno para hombres y otro para mujeres.

En el subsuelo del edificio, donde originalmente se ubicaba el estacionamiento, se estableció un espacio común, donde se realizaban las asambleas, reuniones administrativas, cursos de refuerzo escolar para niños y alfabetización para adultos. En este lugar se instaló la "Biblioteca Popular Prestes Maia". Además, era un lugar donde los residentes que se dedicaban a recolectar materiales para vender guardaban sus carros y separaban los elementos reciclables.

²³ Diana Helene Ramos, "A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro São Paulo" (Tesis para optar al grado de Magister en Arquitectura y Urbanismo, Universidad Sao Paulo, 2009), 55



Área común
 Circulación

Figura 10. Planta Nivel Calle
Fuente: Elaboración propia

TIPO DE OCUPACIÓN



Unidades de ocupación
Área común
Baños y lavandería común
Circulación

PLANTA PISO 2
ESCALA 1:500

Figura 11. Estrategia de ocupación en el Edificio
Fuente: Elaboración propia

TIPO DE OCUPACIÓN



Unidades de ocupación
Área común
Baños y lavandería común
Circulación

PLANTA PISO 11
ESCALA 1:500

Figura 12. Estrategia de ocupación en el Edificio
Fuente: Elaboración propia

TIPO DE OCUPACIÓN



- Unidades de habitación
- Área común
- Baños y lavandería común
- Circulación

Figura 13. Estrategia de ocupación en el Edificio
Fuente: Elaboración propia

PLANTA PISO 20
ESCALA 1:500

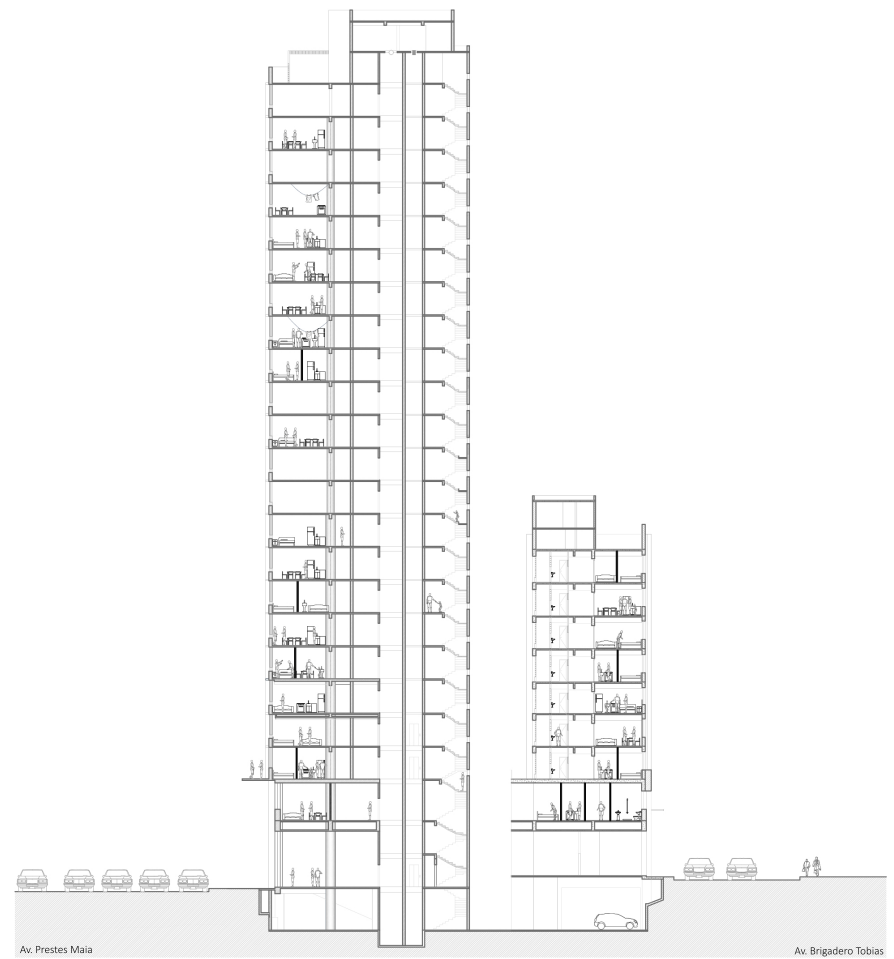


Figura 14. Corte Transversal edificio Prestes Maia
Fuente: Elaboración propia

Corte Transversal
ESCALA 1:500

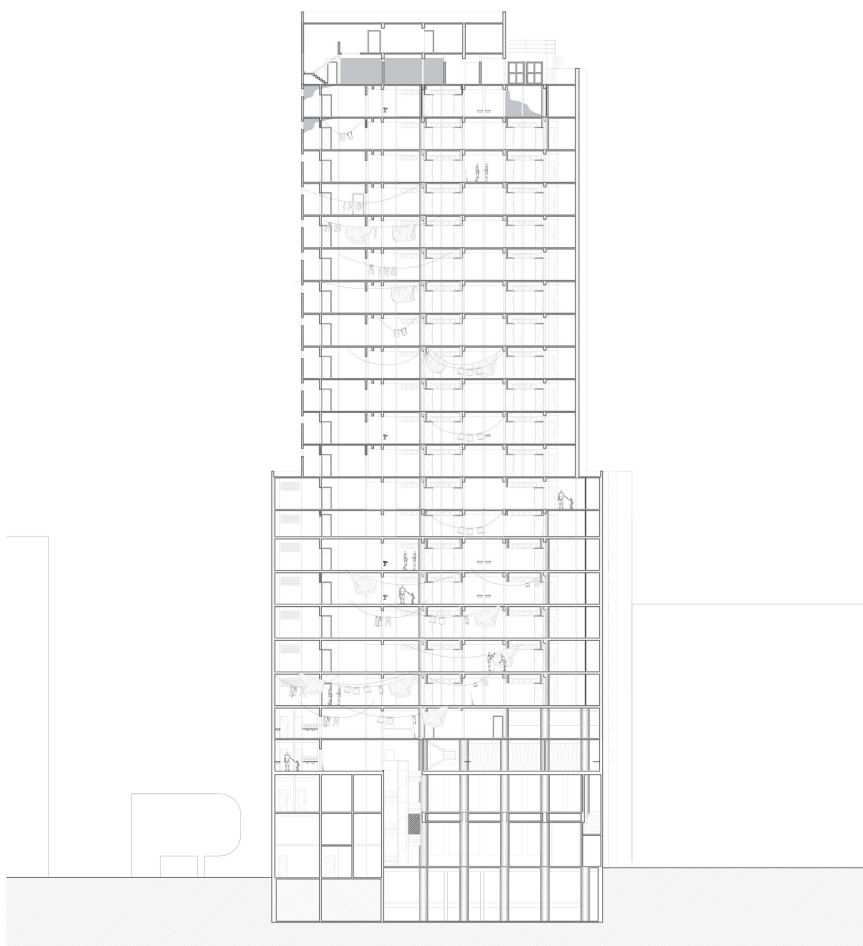


Figura 16. Corte Longitudinal edificio Prestes Maia
Fuente: Elaboración propia

Corte Longitudinal
 ESCALA 1:500



Figura 17. Espacio desocupado piso 15 bloque B.
Fuente: Eduardo Costa / Grupo Risco



Figura 18. Epacio comun piso 15
Fuente: Eduardo Costa/ Grupo Risco



Figura 19. Pasillo bloque A.
Fuente: Victor Moriyama en reportaje “Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas”.



Figura 20. Baños y lavandería común bloque B.
Fuente: Victor Moriyama en reportaje “Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas”.



Figura 21. Interior departamento bloque B.
Fuente: Eduardo Costa /Grupo Risco

Organización interna

Seguridad y orden

La seguridad dentro del edificio se encuentra controlada a través de 3 cámaras de vigilancia, existen extintores en varias partes de la edificación y se cuenta con un servicio de portería las 24 horas del día. Son sus habitantes quienes se ocupan de manera rotatoria de la limpieza semanal de las áreas comunes, del mismo modo, éstos se hacen cargo de la seguridad y vigilancia dentro del edificio. Además, existen un listado de reglas que permite mantener la convivencia entre los residentes, en el que se especifican las siguientes normativas:

- Está prohibido llevar armas y beber alcohol o tomar drogas.
- Está prohibido que los hombres se paseen por los pasillos de los pisos sin camisa o las mujeres lo hagan en camión.
- Está prohibido que los matrimonios se duchen juntos en los baños, ya que escasamente hay dos baños por planta y son comunitarios.
- Está prohibido recibir visitas más allá de las nueve de la noche a no ser que se pida permiso expresamente.
- Está prohibido hacer ruido –o que los hijos de uno hagan ruido– a partir de las diez de la noche.
- Todos los días uno de los ocupantes de cada planta debe limpiar el pasillo y otro, los baños.
- Es obligatorio acudir a las asambleas mensuales.

Por otra parte, se establece que cada familia debe abonar 105 reales (\$20.000 aproximadamente) al mes, como alquiler que se destinan a un fondo común, que cubre desde la mantención del edificio, canastas básicas de comida para los más necesitados, y hasta el pago del entierro de algún vecino si es necesario. Sin embargo, no todos pagan, por lo que, los habitantes de menos recursos se les dispensa.

No se admiten mendigos ni personas que no tengan trabajo o que no lo busquen si lo han perdido. Si alguien se salta las normas una vez es apercibido. Si se las salta tres, es expulsado. Existe un jefe por cada planta que media cuando hay una discusión entre familias. Y cuando ese jefe de planta es incapaz de llegar a un acuerdo, la disputa se dirige en la planta baja, en la sala de administración.

Cada habitante debe pasar por un curso de formación de tres meses que imparte el MSTC con el propósito de coordinar y mantener la convivencia en el edificio. La lista de espera para ingresar y formar parte de los residentes alcanza los cinco meses. Después del curso la gran mayoría no se hace activista. Pero respetan las normas impuestas en el edificio.

La mayoría de los habitantes son mujeres un 65% aproximadamente, según la coordinación del edificio, y buena parte de ellas son madres solteras, con historias de violencia, abusos y vida en la calle²⁴.

²⁴ Antonio Jiménez Barca, “Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas”, *Diario El País*, consultado 12 marzo, 2019, https://elpais.com/elpais/2016/02/09/eps/1455015637_003155.html

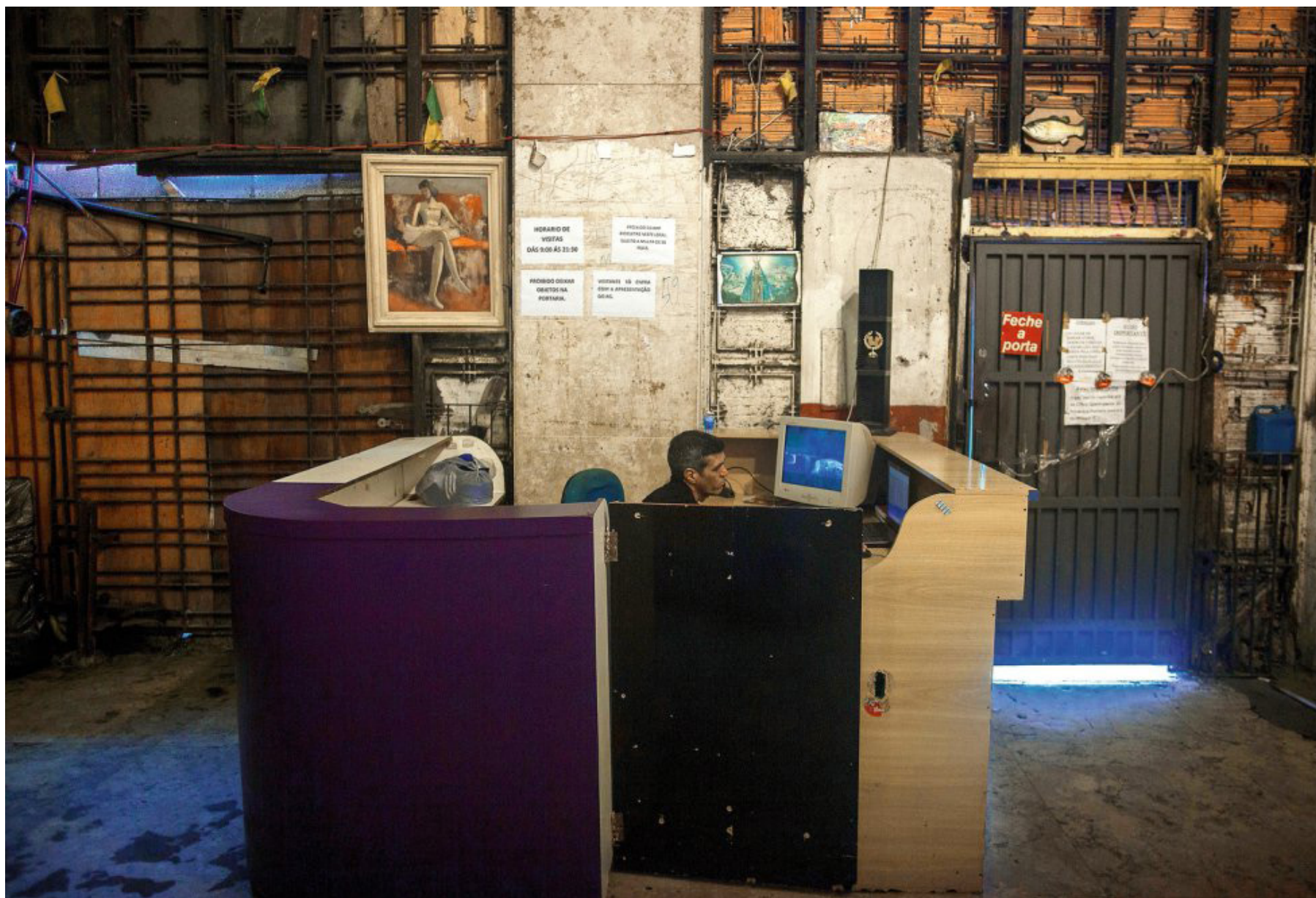


Figura 22. Conserjería del edificio.
Fuente: Víctor Moriyama en reportaje "Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas".



Figura 23. Residente haciendo aseo en el edificio.
Fuente: Victor Moriyama en reportaje “Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas”.

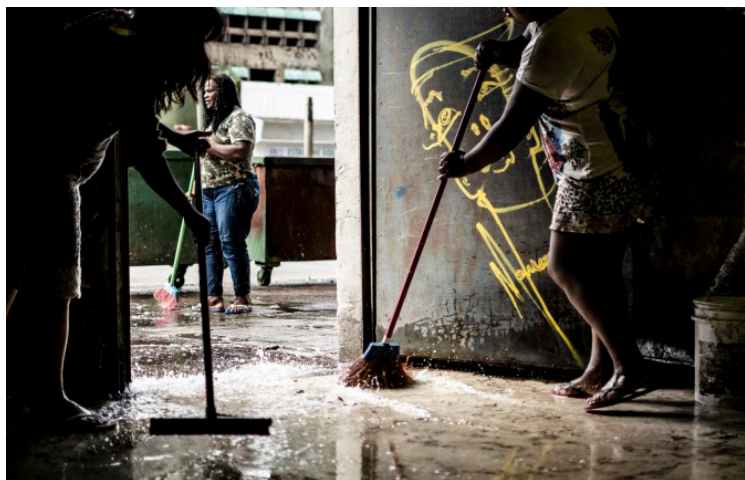


Figura 24. Residentes haciendo aseo en el edificio.
Fuente: Victor Moriyama en reportaje “Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas”.

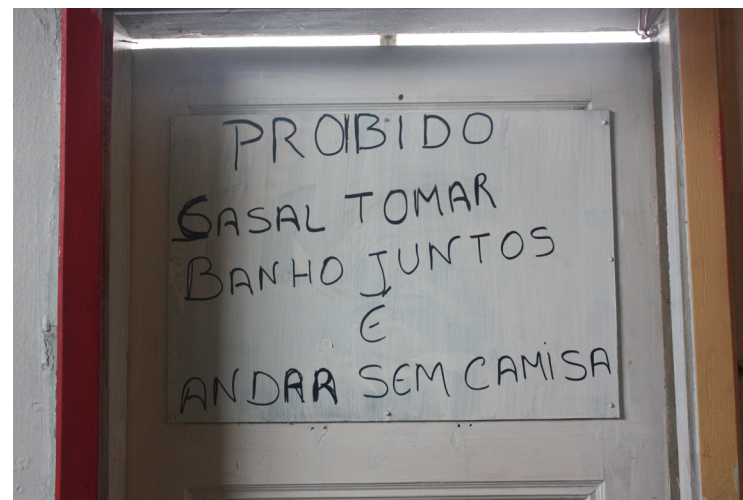


Figura 24. Aviso de la normativas del edificio
Fuente: Victor Moriyama en reportaje “Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas”.

Servicios informales

Dentro del edificio se establecieron servicios implementados por los mismos residentes. Por un lado, por generar dinero y contar con una fuente de trabajo, y por otro, para suplir una necesidad que la ciudad no les permite satisfacer. Tal como relata un vecino “(...) uno vive de cortar el pelo. Otra de cuidar los niños de los vecinos mientras van a trabajar. Otro da masajes. Otro hace la manicura. Otro tiene una tienda de ropa (“pague en tres plazos”). En la planta 5 hay un comercio que surte a la comunidad de bolsas de patatas fritas, leche, refrescos, pequeños platos cocinados, compresas y pañales, entre otras cosas”²⁵.

Junto con esto, se fundó una biblioteca comunitaria “Biblioteca Popular Prestes Maia”, impulsada por Manuel Severino de Souza y Roberta María Conceica, ambos residentes del Prestes Maia. La biblioteca se creó a partir de libros recolectados de la basura que estos habitantes recolectaban en el centro de Sao Paulo; lograron reunir 3.500 libros²⁶.

La necesidad por tener acceso a diferentes servicios, provocó que los residentes del Prestes Maia se autoorganizaran y suplieran sus necesidad utogestionando sus propios servicios y generando sus propias estrategias de ocupación (ver figura 24).

²⁵ Elenira Arakilian Affonso, “Teia de relações da ocupação do edifício Prestes Maia” (Tesis para optar al grado de Arquitecto, Universidad de Sao Paulo, 2010), 87

²⁶ Diana Helene Ramos, “A guerra dos lugares nas ocupações de edificios abandonados do centro São Paulo” (Tesis para optar al grado de Magister en Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Sao Paulo, 2009), 54

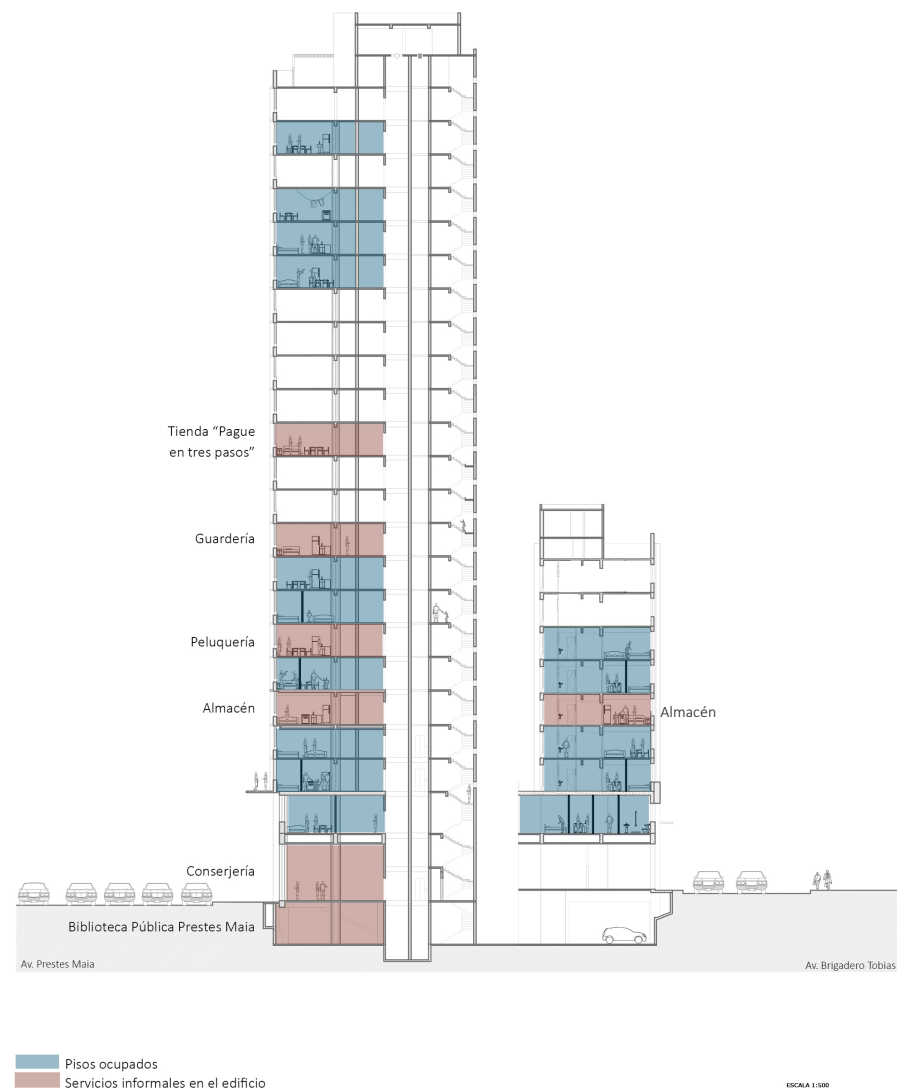




Figura 26. Residente Marcia Gonçalves Brito en su apartamento y comercio. Nivel 5
Fuente: Nelson Almeida.



Figura 27. Biblioteca Popular Prestes Maia. Nivel -1
Fuente: Eduardo costa - Grupo Risco



Figura 28. Niños jugando en el patio del edificio.
Fuente: Víctor Moriyama en reportaje “Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas”.



Figura 29. Niños jugando dentro del edificio.
Fuente: Víctor Moriyama en reportaje “Prestes Maia, el rascacielos de los ocupas”.



Figura 30. Espacio de secado común. Azotea
Fuente: Eduardo Costa - Grupo Risco



Figura 31. Edifício Prestes Maia.
Fuente: Fernando Bizerra Jr. / EFE

Cuando lo vertical se convierte en refugio de lo ilegal, las cualidades exclusivas facilitadas por las alturas adquieren otro valor, se invierten y transforman sus leyes internas. La ocupación ilegal se convierte en la base de la construcción de un espacio común autónomo que en el curso de las interacciones de los participantes producen continuamente sentimientos, ideas, valores y prácticas que alientan nuevos modos de ser. De este modo, nacen también nuevas formas de pensar y relacionarse con la ciudad, es decir, ya no es posible continuar con el mismo modo de crear y hacer ciudad.

¿Qué tipo de estrategias se pueden implementar, donde los nuevos modos de ser y habitar tengan la posibilidad de desenvolverse y ser incluidos en el tejido urbano, además, suplan las carencias y falencias que estos grupos de individuos sufren?

CAPÍTULO III

Referentes: La ciudad vertical como modelo de habitar

La nueva forma de ser y habitar se diseña en corte. El modelo de ciudad vertical, con la multiplicidad de usos en una sola envolvente, se diseñó específicamente para responder a la vida contemporánea y por lo tanto es la respuesta a los nuevos modos de desenvolverse a las complejidades sociales de la vida moderna.

Primera aproximación teórica

La ciudad vertical de Hilberseimer

A principios del siglo XX fue una época turbulenta, donde el panorama arquitectónico internacional se vio enfrentado a la crisis del modernismo y su reemplazo por un discurso orientado a la observación y el análisis de la realidad existente.

En 1927, Ludwig Karl Hilberseimer, publica su libro *La arquitectura de la gran ciudad*, como una solución y respuesta a la ciudad horizontal derivada de la idea de la ciudad satélite de Le Corbusier. Para el arquitecto alemán el modelo planteado por Le Corbusier no soluciona ningún problema. Si bien, es cierto que el proyecto propone una ciudad equilibrada, con una buena ordenación y distribución de usos y un aumento razonable de la densidad; sigue sin solucionar el problema fundamental de las nuevas metrópolis: el tráfico.

Con este libro, Hilberseimer busca la adaptación a los intensos cambios sociales y políticos que la sociedad europea sufre en ese tiempo. La propuesta a esta situación devino en el proyecto de la ciudad vertical, con una transformación total de la ciudad moderna, sobre la base de la unión de residencia y trabajo en construcciones unitarias de alta densidad. Para Hilberseimer, el rascacielos significaba precisamente la posibilidad de eliminar

la segregación funcional de la ciudad moderna, al introducir la posibilidad de pensarla en su tercera dimensión.

La ciudad vertical fue un modelo completamente basado en los aspectos prácticos de la ciudad. Es un modelo urbano que busca dar respuestas a las nuevas demandas sociales y condiciones económicas de la época. Se diferencia fuertemente de las ciudades del pasado, que para Hilberseimer se diseñaron basándose en los argumentos religiosos y culturales.²⁷

El modelo que propone Hilberseimer se basa principalmente en el funcionalismo y racionalismo. Abandona el espacio plano para conseguir una ciudad basada en la edificación en altura reconociendo cada uno de los elementos urbanos y haciendo una separación de manera funcional. Esta separación se hace planteando dos ciudades superpuestas: abajo se encuentra la ciudad comercial y la circulación rodada; arriba, la ciudad residencial y la circulación peatonal. Además, bajo tierra discurren los servicios de transporte urbano e interurbano.

La idea de ciudad que plantea Hilberseimer se basa en un sistema de organización entre la ciudad comercial y la ciudad dormitorio. Uno de los principales cambios que propone es el reemplazo de la vivienda unifamiliar por un bloque de vivienda colectiva, donde la importancia recaía en la colectividad que posee la nueva tipología; a diferencia de la anterior, donde las necesidades individuales eran el foco de organizacional.

De este modo Hilberseimer concentra e incrementa la densidad, superponiendo usos unos encima de otros: el comercio y la industria se encuentran en las primeras cinco plantas y por encima

proyecta los edificios de 15 plantas de uso residencial. La unión entre negocios y residencia queda garantizada por la extraordinaria rapidez con la que ya contaban los nuevos ascensores.²⁸

Al situar en contacto directo la vivienda con el trabajo y el comercio se propone eliminar la necesidad de desplazamiento, los habitantes vivirían en el mismo sitio donde se encontraría el espacio de trabajo, lo que reduciría la circulación y el tránsito, pero al mismo tiempo se conseguiría el paso de aire y luz constante, ya que hay una buena orientación y distancia entre los edificios.

Como la ciudad residencial se encuentra sobre la comercial, cada uno vivirá sobre su lugar de trabajo. En este punto, la ciudad moderna se toca con la ciudad del pasado como en las ciudades medievales, vivir y trabajar estaban contenidos en el mismo edificio. La ciudad vertical operaba de manera similar; las actividades se organizaban verticalmente en ella, los sistemas de circulación horizontal y vertical iban de la vivienda al trabajo y, por lo tanto, resolvían los problemas de desplazamiento de la centralidad de la ciudad satélite. El proyecto de ciudad de Hilberseimer fue considerado como una verdadera ciudad vertical, más radical que la Ciudad para tres millones de habitantes de Le Corbusier.

De este modo, las intenciones de la ciudad vertical eran resolver los problemas de las ciudades solucionando la ventilación, congestión del tránsito y organización del espacio urbano.

²⁷ Antonio, J.; Rey S. "Hilberseimer: de la Hochhaussatadt a la New City." 2015.

²⁸ Antonio, J.; Rey S. "Hilberseimer: de la Hochhaussatadt a la New City." 2015.

²⁹ Rivas, M. y Barajas D. "Ludwig Hilberseimer: Radical Urbanism". 2008



Figura 32. Ciudad Vertical de Hilberseimer.
Fuente: La Arquitectura de la gran ciudad.

Estrategias programáticas

a) La anti – tipología: nuevas estructuras para nuevos problemas

Hoy en día, la idea de la ciudad vertical no está tan alejada de los planteamientos hechos por Ludwig Hilberseimer a principios del siglo XX, de hecho, la necesidad de concentración de muchas actividades sociales dilata el tipo edificatorio puro, creando nuevas tipologías de edificios o una “anti-tipología” como lo determina el arquitecto estadounidense Steven Holl²⁷. La ciudad moderna ha actuado como fertilizante en el desarrollo de arquitecturas, desde lo homogéneo hasta lo heterogéneo en términos de uso. Las densidades urbanas y la evolución de las técnicas edificatorias han influido en la mezcla de funciones, apilando una sobre otras y desafiando a los críticos que sostienen que un edificio debería “parecer lo que es”.

A lo largo de la historia las ciudades se han visto obligadas a relacionarse con problemas como densidad, superposiciones de funciones y precio de suelo, que hasta el día de hoy se han mantenido. En la antigüedad las ciudades, la mayor parte del transporte y movimiento de la población se realizaba a pie. Es por este motivo, que los espacios de trabajo, vivienda y comercio compartían el mismo lugar o se apilaban sin apenas diferenciación entre espacios o funciones. Es en este contexto, donde el espacio es un recurso limitado, que cualquier nueva construcción o expansión implicaba anexión y superposición, y por ende densidad. De este modo, las ciudades desarrollaban una identidad híbrida en constante evolución.

²⁷ Steven Holl en *Pamphlet Architecture* n°11: *Hybrid Buildings* (New York: Princeton Architectural Press, 1984) 3

Con la llegada de nuevos medios de transporte la ciudad traspasó sus murallas, esparciendo su contenido. Desde este instante, la metrópolis evolucionó para transformarse en una colección de estructuras programáticas individualizadas diseminadas en el paisaje²⁸. La dispersión trajo consigo una nueva división de tierra, que provocó la ocupación de regiones más extensas.

Posteriormente, con la era industrial se impulsaron las ideas del planeamiento moderno hacia una segregación de usos – vivienda, trabajo, comercio, ocio e industria- no solo por edificio, sino por zonas repartidas en el territorio. De este modo, la forma de la ciudad quedó determinada por un planeamiento funcionalista que pretendía controlar enfermedades, contaminación, y el precio del suelo.

La definición reciente de la tipología híbrida aplicada en arquitectura y, más específicamente, su combinación programática y funcional, abarca muchos escenarios diferentes que van desde el capitalismo estadounidense (finales del siglo XIX), el socialismo asociado con el Estado soviético (primera mitad del siglo XX) hasta la cima del mercado de la vivienda y el crecimiento económico que se está observando en China y el Este, lo que alienta cada vez más la creación de estas estructuras arquitectónicas.

Después de entender cómo funciona la sociedad y las ciudades contemporáneas como un organismo vivo con demandas cambiantes, se puede comprender que el término híbrido en arquitectura está altamente relacionado con este contexto. En realidad, el método de diseño de un objeto arquitectónico se planifica en función de la comunidad a la que se dirige el usuario y su reacción a las imposiciones del entorno histórico y cultural en

²⁸ Wim Nijenhuis, *City Frontiers and Their Disappearance* (Cambridge: MIT Press, 1994) 14 – 16

el que opera.

Actualmente, los edificios híbridos tienen un papel importante en el desarrollo urbano, ayudando a satisfacer las demandas requeridas en términos de interacción con su entorno, absorbiendo cruces urbanos e infraestructuras cuando sea necesario, proporcionando los requisitos funcionales del espacio en él que operan y, por último, colaborando con ellos a través de las habilidades necesarias para superar las barreras en la ciudad. Simultáneamente, estos edificios incorporan espacios que ofrecen reuniones, actividades sociales y culturales y particularidades que los hacen referencias espaciales en la ciudad.

Las nuevas anti-tipologías pueden definir el espacio público. La porosidad urbana es un objetivo clave de los grandes edificios híbridos para conseguir lugares favorables a los peatones. Cada nuevo espacio público formado por los edificios híbridos contiene vivienda, trabajo, ocio y actividades culturales. Esas nuevas zonas peatonales hacen innecesario el automóvil en la ciudad. Se convierten en nuevos “condensadores sociales” para nuevas comunidades.

Una de las principales características de los edificios híbridos es la importancia que adquiere las secciones, ya que toma prioridad sobre la planta. Tal como lo plantean los autores del libro *“This is Hybrid”*, se debe pensar en primero en las secciones del edificio, sus cualidades y dinámicas del movimiento diagonal en la sección. No es casualidad que el reto de la densidad metropolitana de siglo XXI es la consolidación de la diagonal y la vertical como nuevas experiencias espaciales²⁹.

²⁹ Aurora Fernández, Javier Arpa y Javier Mozas. *This is Hibryd* (España: a+t ediciones, 2011), 10

La libertad de invención es un potencial específico de los edificios híbridos. De alguna manera, esta anti-tipología da cabida para aprovechar el carácter exclusivo del lugar y la ciudad en donde surgen ideas para la creación de nuevos espacios urbanos inspiradores y activos.

En conclusión, los edificios híbridos actuales poseen los siguientes potenciales³⁰:

1. Incubados en las ciudades del siglo XXI
2. Conformación del espacio público
3. Yuxtaposiciones programáticas
4. Condensadores sociales de vivienda, trabajo, ocio y cultura
5. Dinámica de la sección
6. Libertad para nuevos conceptos

³⁰ Aurora Fernández y Javier Arpa, *Hibryd I* (España: a+t ediciones, 2008), 64

Tour de La Chapelle

En el 2007 los arquitectos Iñaki Ábalos y Renata Setkiewicz se hacen cargo de un plan urbano en París que pretende reactivar un territorio de gran complejidad, cruce entre el trazados históricos e infraestructuras modernas de gran escala, en un paisaje urbano contemporáneo, atractivo, mediante la mezcla de usos; vivienda, oficinas, industria y equipamiento. Es por este motivo que este motivo que este proyecto se vuelve relevante en esta investigación; se logra reactivar una zona a través de un plan urbano en donde la pieza fundamental para efectuar esto es un edificio *mixed-use* en vertical.

Al programa tradicional de oficinas y viviendas se suma un centro internacional para jóvenes que asegura la mezcla de usuarios y las actividades durante todo el día. El proyecto propone un sistema de financiación mediante la concesión temporal de la explotación de la torre a entidades privadas³¹. Los usos en esta tipología se ordenan como un gradiente vertical de privacidad, de modo que la residencia se ubica en lo mas alto del edificio, mientras que las actividades comerciales y culturales lo hacen junto al nivel de calle. De este modo, se consigue la mejor eficacia del conjunto y las mejores condiciones de vida de los residentes, que mantienen la privacidad.

³¹ Paulo Mendes Da Rocha y MMBB Arquitectos, "SESC 24 de Maio" ARQ No. 101 (2017) 131



Figura 33. Tour de la Chapelle, París, Francia 2007.
Fuente: Ábalos + Sentkiew .

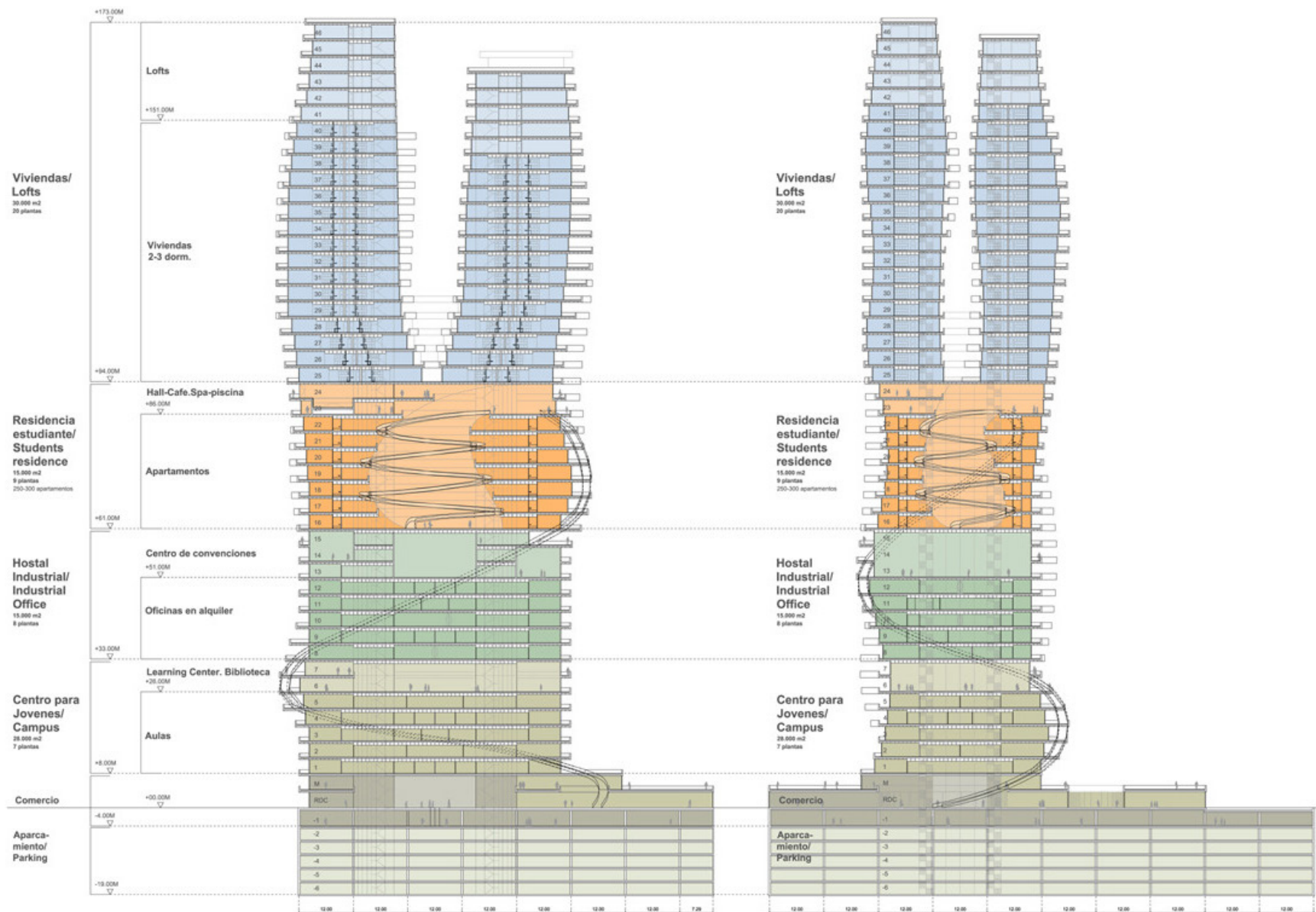


Figura 34. Cortes Tour de la Chapelle, Paris, Francia 2007.
Fuente: Ábalos + Sentkiew .

b) SESC: Servicio Social de Comercio

En Brasil, especialmente en Rio de Janeiro y Sao Paulo, se han expandido los SESC, una institución privada sin fines de lucro con una responsabilidad social muy fuerte, donde los programas culturales y educativos son los más relevantes. Es a través de la mixtura de usos -cultural, educacional, ocio, salud y cuidado- del edificio, que esta institución logra hacerse responsable de cuestiones sociales de la metrópolis.

El Serviço Social do Comércio (SESC) es una institución privada de interés público y alcance nacional, fundada en 1946 en Brasil por empresarios de comercio y servicios. Es un proyecto cultural y educativo que ha logrado colaborar con el escenario social, a través de acciones que brindan mejores condiciones de vida para sus empleados y sus familias, y el desarrollo de las comunidades donde viven.

Los SESC han recalcado, en la década de 1980, la educación como presupuesto para la transformación social. Las actividades del SESC se presiden tanto por su ética educacional como por la búsqueda de un bienestar social generalizado, donde el término “cultura” se entiende es todo su espectro³². La materialización de este propósito se ha dado por una intensa actuación en el campo de la cultura y sus distintas manifestaciones, destinadas a todos el público, de diferentes edades y estratos sociales. De este modo, se otorga accesibilidad completa a los espacios y contenidos que ofrece la institución, además, promueve la democratización de los valores culturales como una forma de autonomía individual y práctica ciudadana¹⁵. En el año 2018 la institución obtuvo

³² Paulo Mendes Da Rocha y MMBB Arquitectos, “SESC 24 de Maio” ARQ No. 101 (2017) 132

2.280.805 miembros³³.

La acción programática del SESC se enfoca en cinco campos: educacional, salud, cultura, ocio y cuidado. El SESC representa la creación de oportunidades para las personas alcancen su máximo potencial a través del acceso de estos cinco programas que desarrolla. Hay más de 580 unidades en todo Brasil dedicadas a ofrecer servicios y acciones que mejoran la calidad de vida de los brasileños, especialmente de los trabajadores de bienes, servicios y comercio de turismo. Además, de las unidades ubicadas en las principales ciudades de Brasil-Rio de Janeiro y Sao Paulo- y en los municipios del interior, los SESC extienden su acción a través de unidades móviles.

En el estado de Sao Paulo, el SESC cuenta con una red de 30 unidades, entre ellos SESC Pompeia y SESC 24 de Maio, en su mayoría centros culturales y deportivos. Asimismo, ofrece actividades de turismo social, programas de salud y de educación ambiental. La presencia de la institución en el estado de Sao Pulo se expande también más allá de las ciudades en las que están instalados sus equipamientos socioculturales como calles, plazas, parques y otros espacios que desarrollan actividades culturales y deportivas. Junto con estas iniciativas, la institución, para ampliar el acceso a las programaciones y bienes culturales que produce, cuenta con diversos medios como el Portal SeecSP, SescTV, Ediciones Sesc, Sello Sesc y diversas revistas tales como En Cartel, Más 60 y Revista E.

Actualmente, el SESC Sao Paulo tiene un equipo técnico de mas de 7 mil colaboradores; la gestión de personas involucra innumerables actores, actividades y procesos, en toda la esfera de la institución.

³³ “SESC Sao Paulo” consultada 29 julio, 2019, <https://www.sescsp.org.br/es/sobre-o-sesc/quem-somos/apresentacao/>

Los SESC se han convertido en una entidad de referencia en la elaboración de políticas para las diversas áreas en que actúa. En los últimos años, dicha institución ha estado involucrada en diversos consejos, comités, asociaciones, colegiados, fórums y grupos de trabajo³⁴.

³⁴ "SESC Sao Paulo "consultada 29 julio 2019, <https://www.sescsp.org.br/es/sobre-o-sesc/quem-somos/apresentacao/>

SESC 24 de Maio

En agosto de 2017 se inauguro el SESC 24 de Maio, proyecto a cargo de Paulo Mendes da Rocha y la oficina MMBB. En enero de 2018 ya había recibido 1.257.455 personas³⁵. Dicho proyecto es relevante porque alberga un complejo conjunto de instalaciones recreativas y de servicios y representa un ejemplo del problema de intervención en un sitio patrimonial urbano ya que, ocupa la antigua sede de las grandes tiendas Mesbla en el centro de Sao Paulo. De esta manera, el proyecto se constituye como una "contribución efectiva a la mejora de un área destacada de la ciudad³⁶".

Para llevar a cabo estas mejoras se trazaron varias ideas, de las cuales son importante destacar las siguientes:

1. se instala una plaza abierta a nivel de suelo como eje central para la creación de lugares públicos, diseñada como un pasaje abierto, conectado con los alrededores del barrio.
2. Transformar el antiguo garaje subterráneo en una cafetería y teatro, que tienen una relación directa con las calles vecinas.
3. Crear un nuevo sistema de circulación vertical, formado por una secuencia de rampas. De esta manera, se conectan los diversos programas interiores del edificio con los espacios urbanos de la ciudad.

³⁵ Paulo Mendes Da Rocha y MMBB Arquitectos, "SESC 24 de Maio" ARQ No. 101 (2017) 130

³⁶ Paulo Mendes Da Rocha y MMBB Arquitectos, "SESC 24 de Maio" ARQ No. 101 (2017) 131

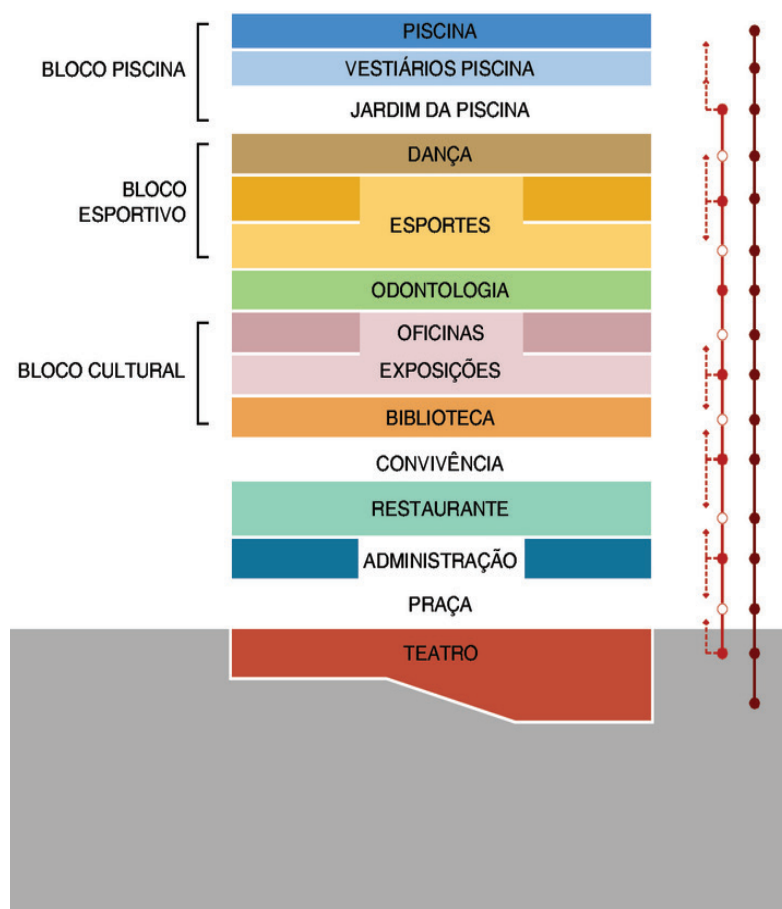


Figura 35. Esquema de usos SESC 24 de Maio, São Paulo.
Fuente: Mendes da Rocha + MMBB Arquitectos.

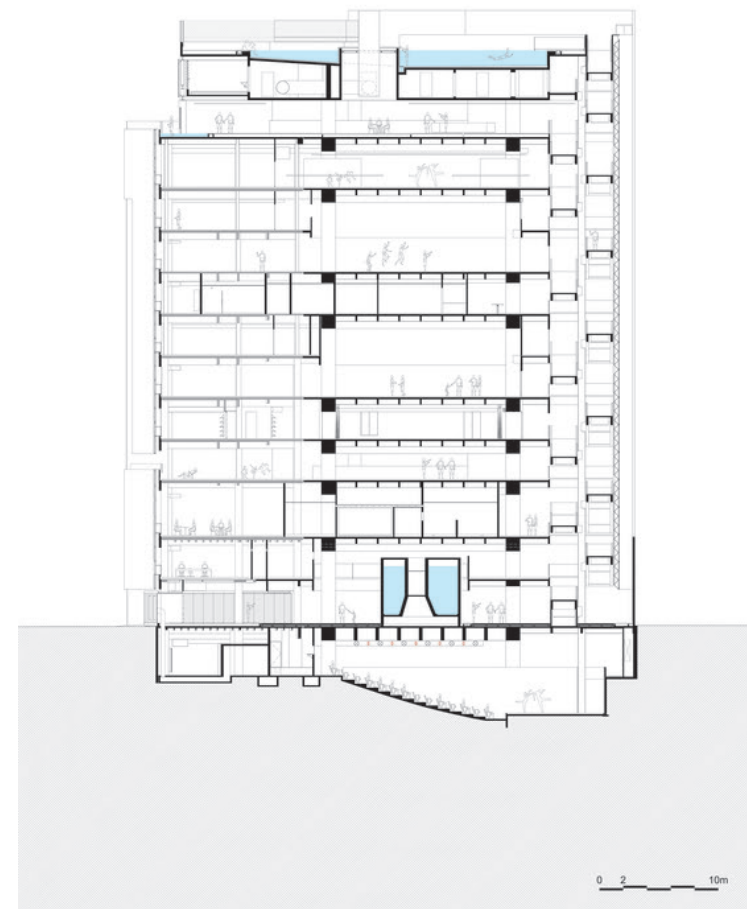


Figura 36. Corte AA SESC 24 de Maio, São Paulo.
Fuente: Mendes da Rocha + MMBB Arquitectos.

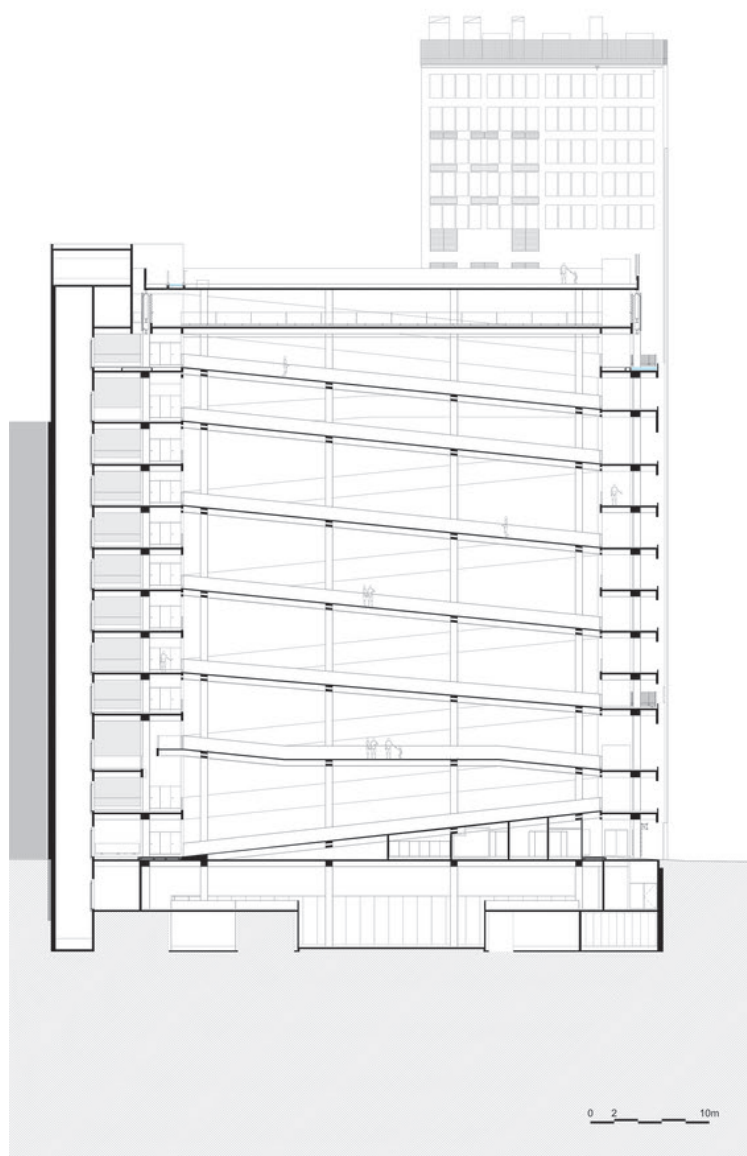


Figura 36. Corte BB SESC 24 de Maio, São Paulo.
Fuente: Mendes da Rocha + MMBB Arquitectos.



Figura 38 y 39. SESC 24 de Maio, São Paulo.
Fuente: Mendes da Rocha + MMBB Arquitectos.

Estrategias formales

Rem Koolhaas comprende los efectos que la revolución industrial y el desarrollo de la tecnología tuvieron sobre la arquitectura, llevando a una pérdida de la escala de las edificaciones y de cómo estas se relacionan con su entorno. Sin embargo, propone una reclamación de la grandeza, señalándola como una oportunidad que, al ser reformulada, será la vía de un nuevo modelo de ciudad³⁷. En su libro *Delirious New York* (1978), identificó las condiciones excepcionales de los rascacielos de Manhattan, en él Koolhaas distinguió las ciudades genéricas del rascacielos como contenedor de cualquier combinación de programas repartidos por las diferentes plantas del edificio.

Koolhaas dentro de sus particulares clasificaciones establece algunos puntos que para él fueron relevantes en la configuración de la ciudad vertical: lobotomía – el exterior no manifiesta la diversidad de usos que acoge en su interior- y cisma vertical- sus diferentes plantas presentan autonomía espacial, programática y simbólica, en el marco de un apilamiento sistemático de pisos-. A través de estos conceptos Koolhaas determina que “en cada planta, la cultura de la gestión dispondrá de nuevas y excitantes actividades humanas en combinaciones sin precedentes.”³⁸

³⁷ Rem Koolhaas, *Delirio de Nueva York: un manifiesto retroactivo para Manhattan* (Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA. 2004) 120

³⁸ Rem Koolhaas, *Delirio de Nueva York: un manifiesto retroactivo para Manhattan* (Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA. 2004) 125.

Downtown Athletic Club

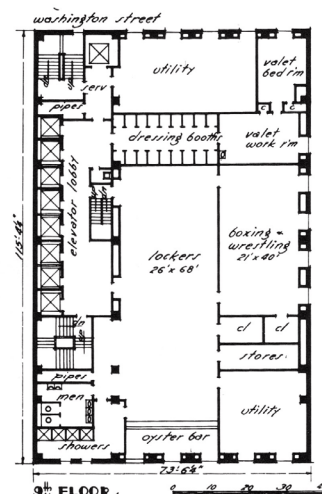
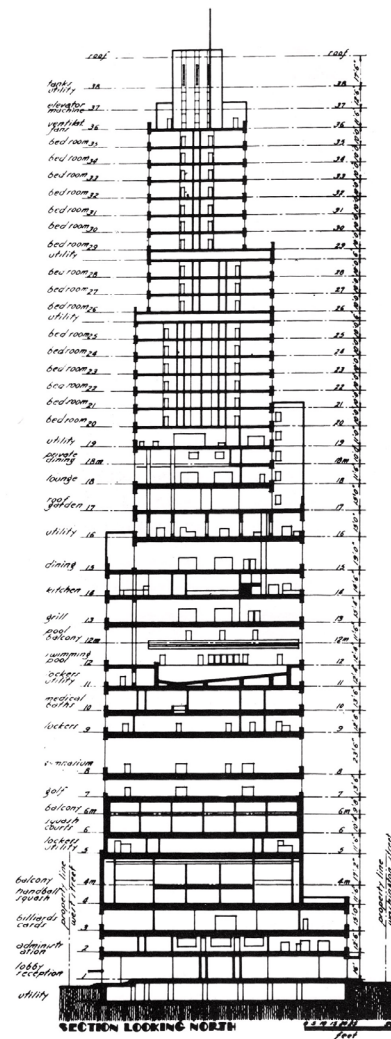
Ambos conceptos se pueden observar y analizar en el edificio Downtown Athletic Club ubicado en Manhattan y construido en 1930 por Starret y Van Vleck. Dicho edificio consiste en una serie de 38 plantas superpuestas que se repiten, más o menos, similar a la original, todas están comunicadas por una batería de 13 ascensores que forma un muro norte de la edificación.

Koolhaas lo describe como un edificio en el que por primera vez han triunfado los poderes de transformación del condensador social constructivista, es decir, una máquina para generar e intensificar las formas deseables de relaciones humanas³⁹. El Downtown Athletic Club consiste en un espacio para actividades deportivas en los pisos inferiores, como canchas de squash, piscinas, un gimnasio, incluso un campo de golf, y a medida que asciende se encuentran los pisos para salones, jardines, comedores y dormitorios.

Este edificio puede acoger las actividades más inesperadas y dispares, ya que la Metrópoli favorece la concentración masiva de actividades diversas. El ‘cisma’ y la ‘lobotomía’ simplemente permiten al rascacielos albergar esta multiplicidad de usos y mantener su condición de edificación unitaria, respectivamente.

El interés de Koolhaas por los rascacielos de Manhattan descansa –más allá de mecanismos arquitectónicos como la ‘lobotomía’ y el ‘cisma’– en su condición programática: la concentración de actividades múltiples en una edificación unitaria.

³⁹ Rem Koolhaas, *Delirio de Nueva York: un manifiesto retroactivo para Manhattan* (Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA. 2004) 152



Downtown Athletic Club, plan of ninth floor:
"eating oysters with boxing gloves, naked, on
the nth floor..."

Downtown Athletic Club, section.

Algo interesante que se destaca en este edificio, es que mientras la superposición sistemática de plantas independientes favorece la indeterminación programática del conjunto, cada piso particular goza de la autonomía necesaria para desarrollar al máximo su singularidad. Parte de esta autonomía recae en la pieza de circulación, 13 ascensores que recorren las 38 plataformas. Gracias a esta pieza se logra la conquista completa planta a planta por parte de la actividad social. De esta manera, esta pieza se entiende como una máquina para generar e intensificar relaciones deseables de la sociedad urbana.

Figura 40. Sección y Planta Downtown Athletic Club.
Fuente: Delirious New York: un manifiesto retroactivo para Manhattan.

CAPÍTULO IV

El Edificio- Ciudad como proyecto

Selección y superposición de estrategias y operaciones en el caso de estudio

El proyecto se plantea como un conjunto de estrategias operacionales que busca formalizar un asentamiento informal. Para esto, se utiliza el edificio Prestes Maia, ubicado en el centro de Sao Paulo, sector de la ciudad que ha vivido un paulatino proceso de disminución de población producto de los nuevos centros económicos y alto precio de suelo. Es por este motivo, que el proyecto consiste en transformar el edificio Prestes Maia en una ciudad vertical utilizando estrategias de diseño que se hagan cargo tanto del edificio mismo como de la pieza urbana. Así, dicho edificio, condensará los problemas urbanos de la ciudad y los problemas mismos de éste.

Se cruzan las estrategias- programáticas y formales- estudiadas a través de los referentes con las estrategias de ocupación del edificio, con el fin de proponer un Edificio – Ciudad que eleve los estándares urbanos del sector. Para lograr esto, el proyecto incorpora nuevos equipamientos y servicios (educacionales, culturales y deportivos) junto a viviendas para que los mismos residentes que ocupan ilegalmente el edificio, puedan incorporarse a la ciudad. Se propone, entonces, un sistema de vivienda con integración de guardería, biblioteca, talleres, entre otros, en un solo inmueble.

Estrategias programáticas

Se desarrollarán estrategias de diseño a partir de los referentes estudiados. Por un lado, el edificio Tour de la Chapelle es un buen ejemplo de cómo una circulación externa logra dar un carácter propio al edificio. La rampa pasa de ser una circulación más a una pieza importante dentro y fuera del edificio. Por otro lado, la división de los equipamientos se implementa desde lo más público, en los primeros niveles, a lo más privados en los últimos niveles.

En el caso de los SESC parte fundamental de su implementación es el tipo de equipamientos que desarrolla. Al tener en cuenta que lo más importante dentro de esta red de servicios es el ocio, salud, educación, cultura y deporte se puede lograr una nueva tipología: **la yuxtaposición de los servicios SESC con vivienda. De esta manera, este tipo de edificio nace como una respuesta a la necesidad local y se hace responsable de las cuestiones sociales de la ciudad.**

Para poder comprender cómo estos diferentes equipamientos funcionan es necesario diferenciar niveles de control público, que están determinados por el tipo de equipamiento.

a) Nivel público:

Como primera medida es albergar una plaza abierta a nivel de suelo como eje central para la creación de lugares públicos. El diseño de la plaza tiene el objetivo de expandir el acceso del edificio y conectarlo con los alrededores del barrio.

En este nivel se encuentra el comercio y la sala de exposición; equipamientos que brindan servicio tanto a la comunidad del edificio como a los habitantes de la ciudad. Se establecen en los primeros pisos del Prestes Maia, dejando un primer nivel totalmente público y con acceso por ambos lados del edificio por las calles avenida Prestes Maia y avenida Brigadero Tobías. Además, se agregarán conexiones en ciertos niveles del programa, con el objetivo de resaltar los diferentes ambientes que cada uno poseerá. Esto se logra a través de dobles altura para realzar los espacios y evitar la monotonía de los pisos superpuestos.

b) Nivel semi público:

En este nivel se encuentran las salas de artes - danza, música, teatro y pintura – y una biblioteca comunitaria.

Son equipamientos educativos y culturales destinados especialmente a la comunidad del edificio, con la intención de crear oportunidades para que las personas de escasos recursos alcancen nuevos niveles de educación y cultura. De esta manera, los nuevos equipamientos nacen a partir de las mismas necesidades que los propios habitantes del Prestes Maia desarrollaban de una forma más precaria.

c) Nivel de transición:

En este nivel se establecen servicios comunitarios del edificio como lo es la lavandería y la guardería. Ambos espacios se establecen en este nivel para producir un espacio de transición entre los niveles mas públicos y los niveles que cuentan con más control como los de vivienda.

d) Nivel privado: viviendas

En el ultimo nivel se encuentran los departamentos para 300 personas. Los que se distribuyen en departamentos unifamiliares con un dormitorio, otros más amplios con 2 y 3 dormitorios, los cuales varían entre los 40 mtrs² y los 55 mtrs². Las viviendas al encontrarse en el último nivel, el control es mayor, ya que éstas sólo tienen acceso a través de los ascensores y escaleras del edificio. Una de las características de la ocupación es la utilización de espacios comunes. Para no perder esta idea se establecen recintos comunes como un comedor y un cuarto de estar comunitario.

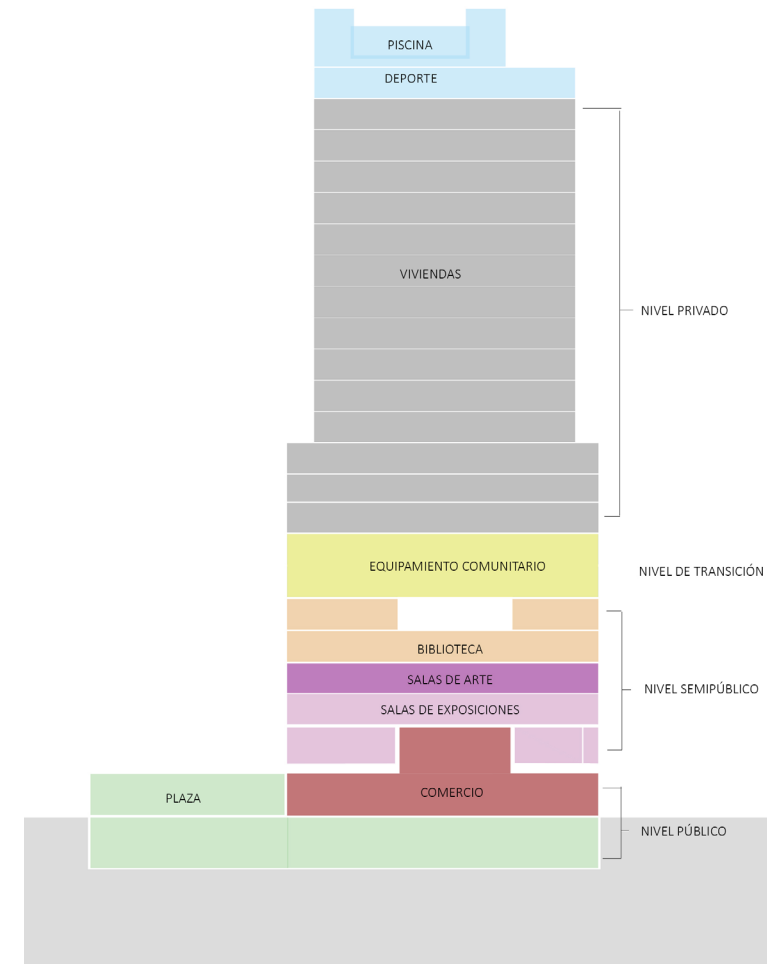
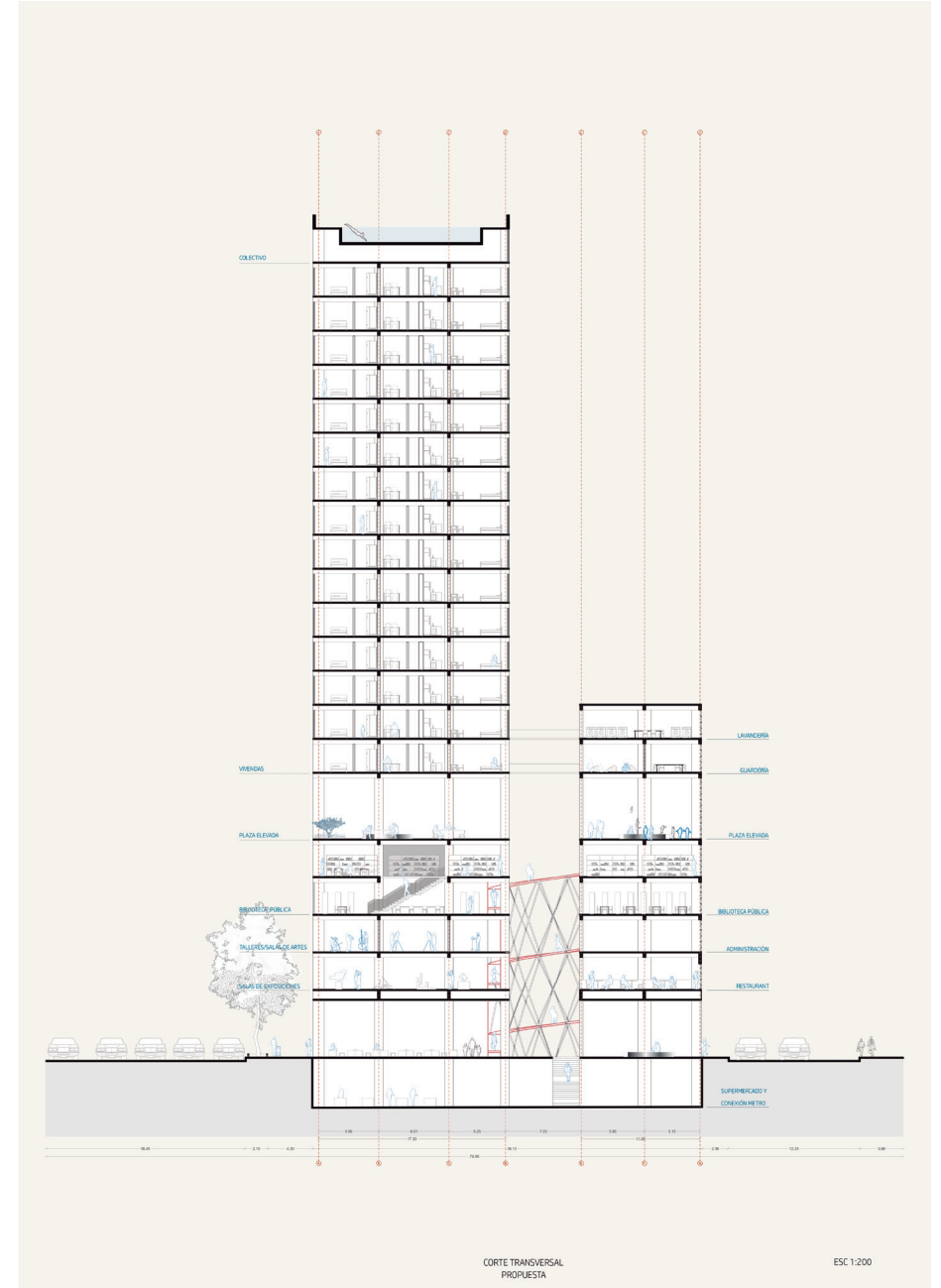
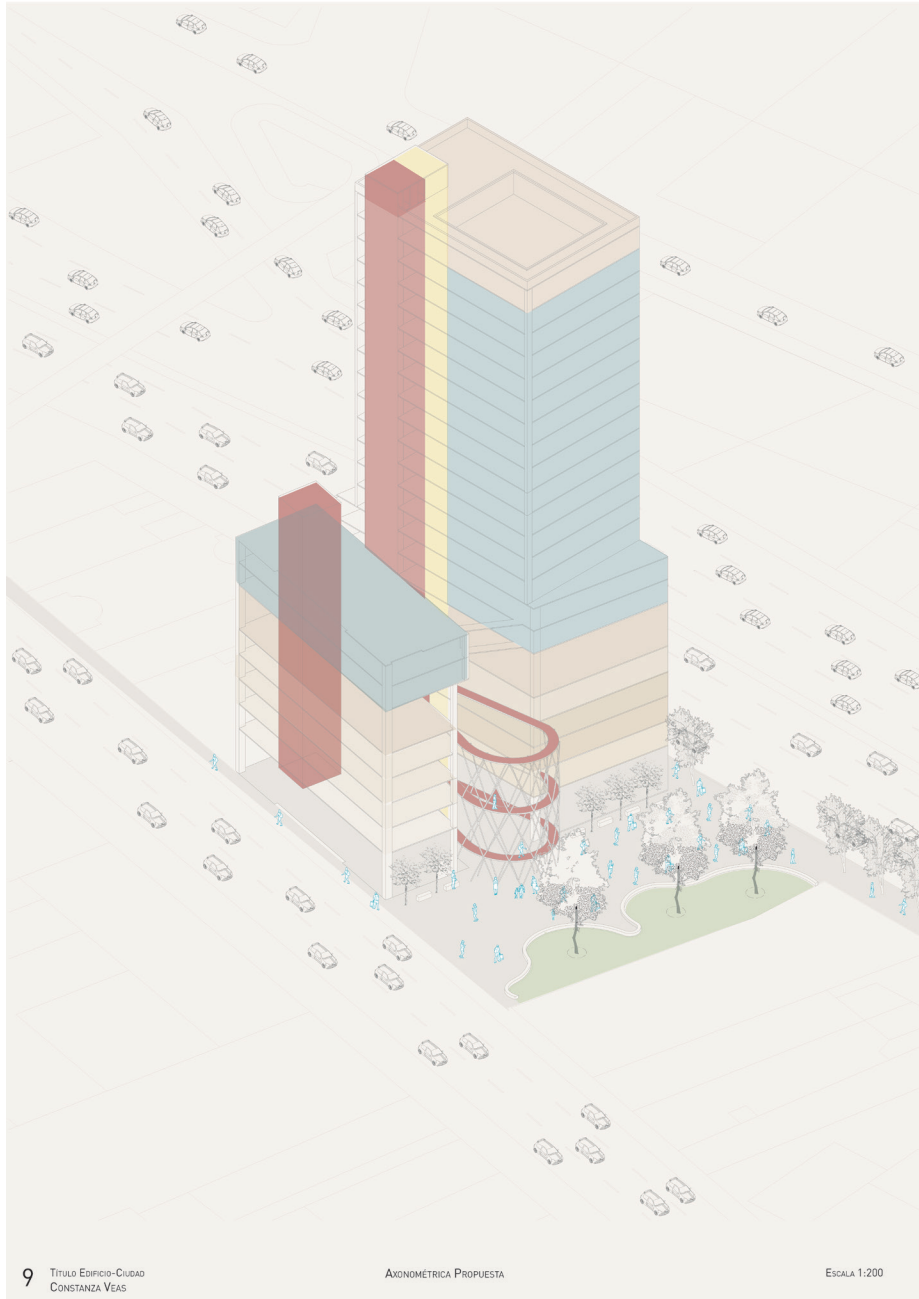
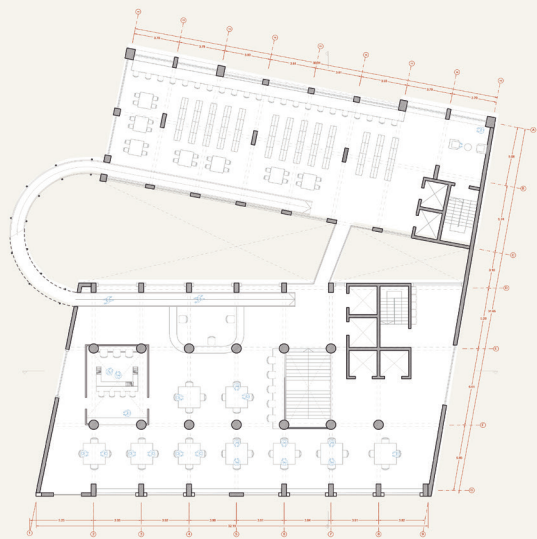


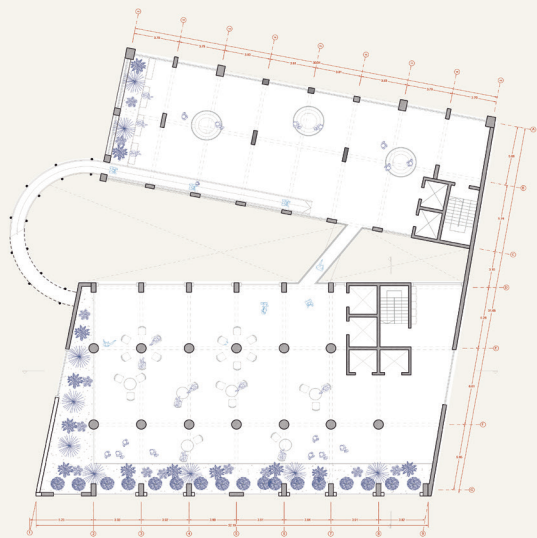
Figura 44. Esquema niveles de control programático.
Fuente: Elaboración propia.



BIBLIOTECA PÚBLICA



PLAZA ELEVADA



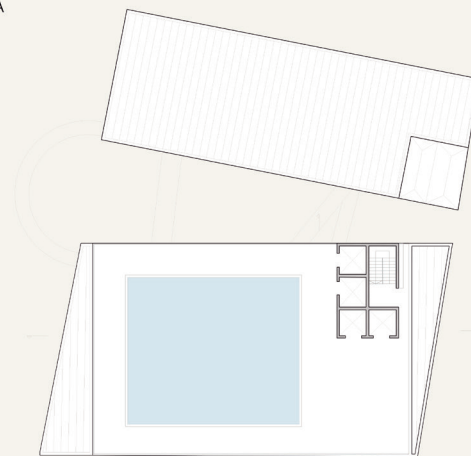
CORTE TRANSVERSAL
PROPUESTA

ESCALA GRÁFICA
1 2 6 12

BIBLIOTECA PÚBLICA + VIVIENDA



PISCINA COLECTIVA



PLANTAS NIVEL 13 Y 22
PROPUESTA

ESCALA GRÁFICA
1 2 6 12









