

TITULO: LAS CASAS DE RENTA: UNA TIPOLOGÍA DEL TEJIDO URBANO RESIDENCIAL DE PRINCIPIOS DEL SIGLO XX.

SUBTITULO: ESTRATEGIAS PARA SU REHABILITACIÓN

La rehabilitación de tejidos existentes. Un recurso posible para la ciudad.

La ciudad, como fenómeno complejo, es el resultado de la acumulación, en tiempos sucesivos, de desarrollos espontáneos o sin planificar. Los centros históricos son elementos del tejido urbano y constituyen el punto de partida en la historia de las ciudades, por ello están sujetos a la dinámica urbana. Reflexionar sobre sus potencialidades, su evolución y transformación es parte del tema que se pretende analizar.

En las últimas décadas se ha destacado el reconocimiento de la rehabilitación del tejido existente de la ciudad, como un recurso disponible que por su centralidad, por su escala y por los valores de la ciudad histórica, representan una oportunidad para ser reutilizados. Este es un proceso distinto al que nos propone la restauración, asociada con actuaciones sobre edificios singulares; la rehabilitación, por el contrario, está referida a los conjuntos edilicios que están insertos en el tejido urbano. (Montaner, 2010)¹

Si se entiende a la centralidad y la densidad como valores a potenciar frente a la dispersión, resulta ineludible que el desafío para el futuro crecimiento de las ciudades es el de incorporar las actividades que conllevan a su progreso sin aumentar sus dimensiones, auto- generándose sobre sus propios límites, con un criterio de preservar el territorio que las rodea. Este proceso implica una renovación, para dar un nuevo ciclo de vida a viejos edificios, acorde a las necesidades contemporáneas; estas decisiones están asociadas también a la idea de la sostenibilidad, implícita en la acción de rehabilitar, ya que se evita la demolición para un edificio que puede contener actividades del presente, reutilizando materiales, tecnologías y tipologías que son parte de un pasado irreplicable y un presente lleno de significados. Necesariamente, estos procesos de rehabilitación deben responder a los nuevos programas que la sociedad demanda y a una estrategia urbana que planifique el crecimiento y la densidad que se quiere para la ciudad. Sin nuevos usos y sin rentabilidad económica, se los convierte en un escenario vacío de contenidos. (Carasatorre, 2013)²

La ciudad de la Plata

El tejido a rehabilitar como caso de estudio, se encuentra en la ciudad de La Plata, Argentina. La ciudad está ubicada a 60 km. de la Capital Federal y fue fundada en 1882 como asentamiento del gobierno y la administración de la Provincia de Buenos Aires. El Casco Urbano Fundacional

¹ Montaner, J M (2010). *Una nueva sociedad: hacia la rehabilitación*. Obtenida el 1 de marzo del 2010

https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14572/VISIONS9_02_teorijaMM2.pdf

² Carasatorre, MC (2013) *Fundamentos del Programa Ciudad y Patrimonio*, CAPBA Distrito I, Obtenida el 15 de marzo 2014 <http://www.capbauno.org.ar/ciudadypatrimonio>

respondía a un modelo higienista, un producto de laboratorio de trazado geométrico, que, pasado el periodo fundacional, quedó enfrentado a su propio impulso de crecimiento. La ciudad se construye y se extiende mientras el trazado original del Casco funciona como líneas de soporte de un completamiento fragmentado y heterogéneo, presentando extensiones que, junto con las vías de circulación, empiezan a desfigurar el modelo fundacional.

En su estado actual, la ciudad de La Plata mantiene un casco histórico, consolidado, de rasgos homogéneos, -aunque alterado en altura por la densificación-, en el que no se visualizan procesos de sectorización de acuerdo a clases sociales, ni tampoco una gran disparidad en cuanto a la calidad espacial de los barrios que componen su trama. El fenómeno por el cual la ciudad ha mantenido esta condición en parte de su trazado se debe a su escala media, y fundamentalmente, a no haber atravesado procesos de globalización y metropolización, como sucede en otras ciudades. (Sessa, Fisch, Carasatorre. Pagani 2006)³



Fig.1 Vista aérea de la ciudad de La Plata

El escenario que plantea no difiere de otras ciudades latinoamericanas, con un repertorio de arquitecturas de distintas épocas y estilos, donde la heterogeneidad del paisaje urbano es una

³. Sessa, E, Fisch, S, Carasatorre, C. Pagani V,(2006). *Configuraciones Urbanas Residenciales. La densidad y sus Formas*, En Jornadas FAU UNLP 2006. Información Académica.

constante, verificándose un área central con tejidos habitados y deteriorados, que demandan una mayor calidad de vida, lo que supone su intervención para optimizarlos.

Preservación y Renovación en el Casco de la Ciudad de La Plata. El Área Protegida de Diagonal 80.

Dentro de este centro hay un sector protegido, el Área Diagonal 80, que es el reflejo de su etapa fundacional y que luego entró en un periodo de decadencia producto del traslado de las áreas residenciales hacia la periferia. Comprendida entre la actual estación Ferroviaria y la Plaza San Martín, es un recorrido de sólo seis cuadras que concentra un repertorio de la mejor arquitectura de principios de siglo, obra de destacados Ingenieros y Arquitectos.



Fig.2 Configuración urbana de la Diagonal 80. Las Casas de Renta en su recorrido. Fotos: De izq. a der. Zanarenc Fotos / F. Pazos / C. Carasatorre / F. Pazos.

Este conjunto constituye, por sus características, un verdadero "enclave histórico" de gran valor patrimonial, perfectamente reconocible en su extensión y con una remarcable identidad. Consolidado en los años '20 y '30, adoptó su perfil actual y declina a partir de la década del 50. Numerosas Casas de Renta, Petit Hoteles y edificios de carácter comercial se emplazaron en esas seis cuadras. Las tipologías edilicias y la morfología de las esquinas, como así también el tejido de

alta densidad que se había permitido edificar a principios de siglo, propician lineamientos para su rehabilitación. (Carasatorre, Martínez, 1997)⁴

El área, ejemplifica lo acontecido en otras ciudades del continente, donde los procesos de consolidación y deterioro de sus centros tienen lógicas distintas al de las ciudades europeas. El caso de La Plata responde a este escenario, donde no es habitual encontrar “conjuntos patrimoniales” homogéneos y donde la ciudad es la acumulación de una serie de capas cuyo patrimonio se presenta como testimonio de distintas temporalidades, inclusive del presente, en una superposición heterogénea que da como resultado una visión paisajístico-arquitectónica de gran diversidad de estilos, dimensiones y tipologías no planificados en el tiempo, constituyendo un conjunto visual sin uniformidad de alturas donde la constante es la variación con un valor que se enriquece justamente por estas superposiciones. (Rivoira, 2011)⁵

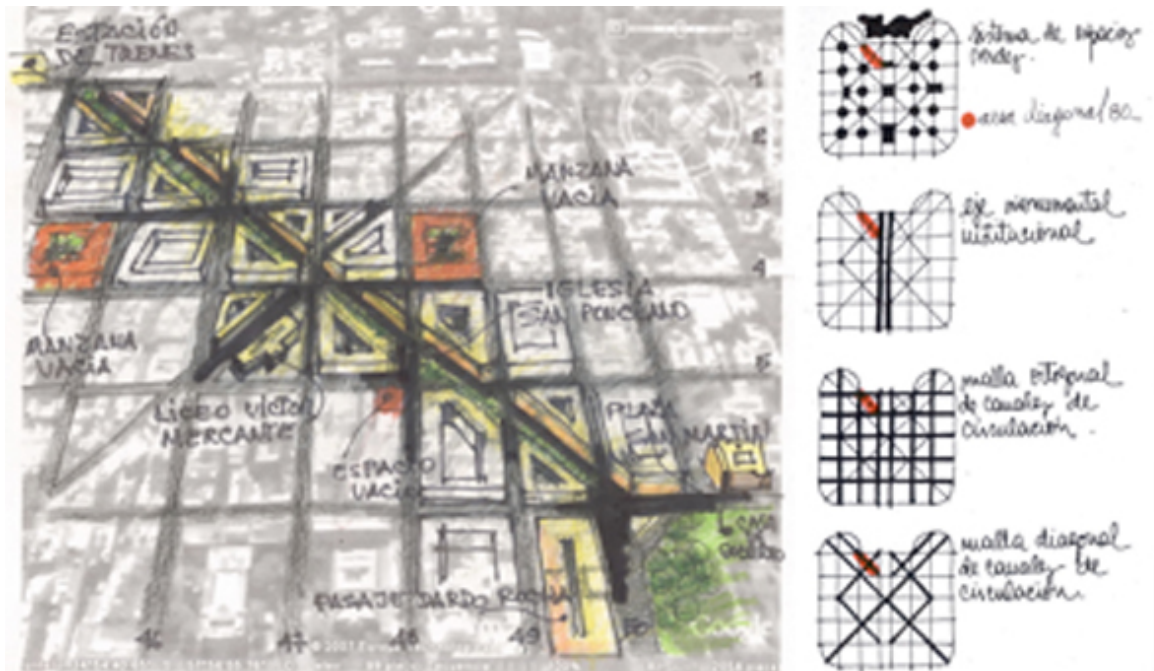


Fig. 3 La diagonal 80 entre las Estaciones y la Plaza San Martín. Ubicación del sector dentro del plano de la ciudad y la estructura de su trazado. Dibujos: L.F. Risso

No se trata entonces de un centro histórico de características homogéneas en sus aspectos temporales ni estilísticos. En su entorno se visualizan procesos de degradación y demoliciones por falta de previsión del sector público. Sin embargo, como área central, conserva un enorme potencial para convertirse en motor de regeneración capaz de atraer y retener toda una gama de actividades asociadas con la intensidad y multiplicidad de la vida social de las ciudades. Su situación urbana, sus edificaciones históricas, junto a los valores simbólicos asociados a la memoria colectiva, hacen necesaria su rehabilitación e intervención en aquellas piezas

⁴ Carasatorre C, Martínez, G, (1997) *La Plata Itinerarios 1: Diagonal 80*, Suplemento desplegable, publicado por Colegio de Arquitectos de la Pcia Bs As Distrito I

⁵ Rivoira, E. (2011) *Reciclaje, Ciudad y Patrimonio. Arquitectura, Apuntes sobre una Discusión*. En Rev Summa+ 115, (94,95,96).

arquitectónicas deterioradas y son también una oportunidad para erigir nuevas edificaciones en parcelas afectadas por demolición.

Es, además un área de oportunidad por la existencia de dos manzanas centrales vacías en sus adyacencias. El conjunto requiere de planes y actuaciones que le devuelvan su rol como zona comercial, de oficinas y viviendas. En este sentido, las nuevas modalidades de habitar de la clase media o la enorme masa de estudiantes que se radica en la ciudad durante algunos años hacen de la Diagonal un lugar apropiado para su localización, dada su ubicación central estratégica.

Las Casas de Renta

El presente trabajo tomó un caso recurrente en la construcción del área: las Casas de Renta, una tipología clave para el proyecto residencial de los años veinte y un instrumento a vigorizar en el siglo XXI, para reubicar a la vida cotidiana en el centro de las actividades individuales y sociales.

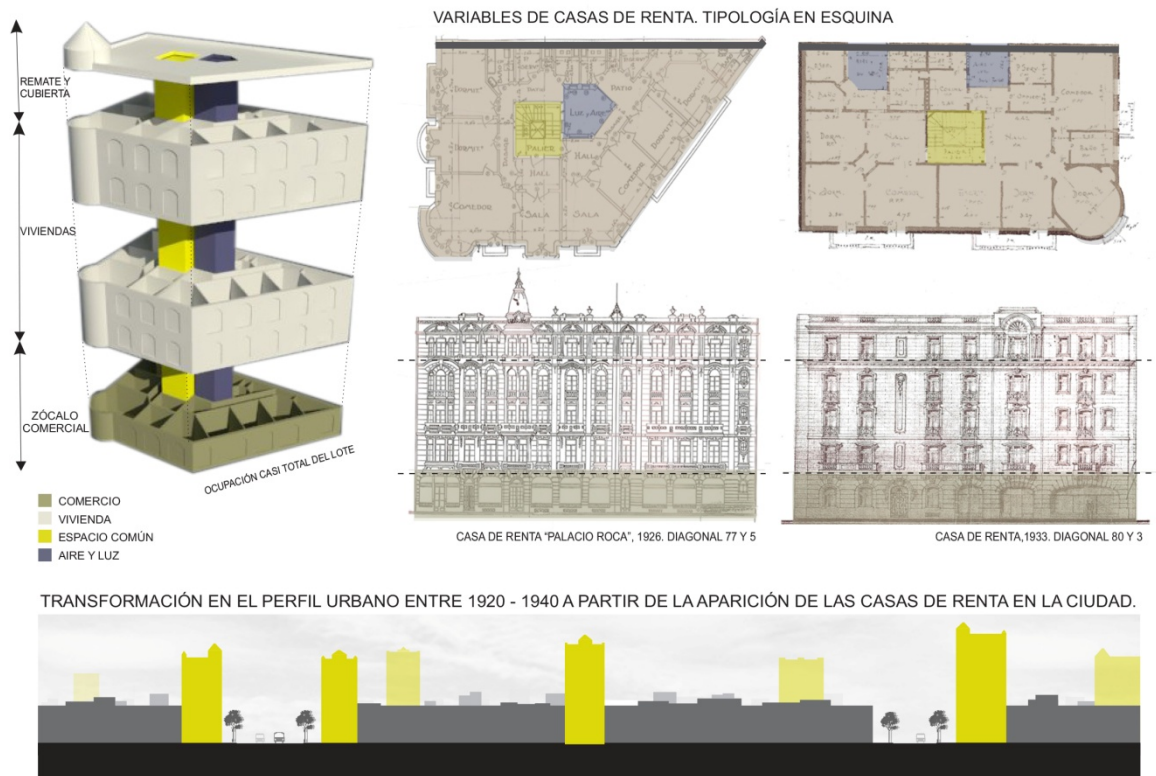


Fig. 4 Tipología Casas de Renta en esquina y Perfil urbano de consolidación y densificación del área central del casco urbano entre 1920/1940 Planos Archivo de Obras Particulares Municipalidad de La Plata.

Se denomina Casas de Renta a las casas de departamentos en altura con espacios comunes que se desarrollaron en nuestro país dentro de la modalidad de renta y pertenecientes a un solo propietario, dada la imposibilidad de subdividir los inmuebles edilicios hasta 1948. Cumplieron un rol preponderante en la consolidación física del área central del casco urbano. Los casos ubicados en esquina tienen una mayor calidad habitacional que los desarrollados entre medianeras, dado

que a los estrechos patios aire y luz ventilan e iluminan habitaciones secundarias y principales. La fuerte ocupación del lote daba consecuentemente una alta densidad. (Gentile1978)⁶

Presentan una combinación de uso residencial en los pisos altos y comercio en la planta baja con invariantes morfológicas, proponiendo un tema de análisis del que podrían derivarse lineamientos conceptuales para la reformulación de futuras intervenciones en el área de estudio y la consecuente adecuación de indicadores urbanísticos.

Hacia una ciudad sostenible

Intervenir sobre tejidos y/o piezas urbanas en estado permanente de transformación, renovación y crecimiento, permite avanzar en el proceso de construcción de la ciudad, para transformar el ámbito urbano según las demandas de la sociedad contemporánea, entendida como un sistema dinámico y complejo de flujos, relaciones y acontecimientos producidos simultáneamente y a distintos niveles, escalas y tiempos.

Incorporar conceptos claves de lo contemporáneo como la sostenibilidad, densidad y diversidad de usos y usuarios, así como nuevas formas de movilidad con diferentes ritmos, incluyendo la naturaleza en la ciudad, deben ser prioridades para esta transformación.

Intervención en un Entorno con Identidad Patrimonial. La incorporación del enclave Liceo Víctor Mercante a su recorrido.

Dentro del recorrido Diagonal 80 se identifica un sector en el que confluye un conjunto arquitectónico conformado por edificios institucionales alternados con otros residenciales, de distintos estilos, que testimonian la etapa de consolidación de la ciudad entre finales del siglo XIX y principios del XX. Lo componen el colegio Liceo Víctor Mercante (1886) -un referente simbólico para la ciudad-, una Casa de Renta del año 1924 frente al Liceo, la Asociación Sarmiento, de 1905 y el Palacio Roca, del año 1926, perteneciente a la misma tipología residencial.

Su conformación queda definida por la implantación en manzanas triangulares sobre la Diagonal 77. Su situación contextual y el hecho de que sus condiciones originales se hayan mantenido a través del tiempo, -aún con la incorporación de nuevas piezas arquitectónicas-, lo convierten en un entorno reconocible y de valor para repensar la vida urbana en un sector central del tejido vivo de la ciudad.

Una propuesta de peatonalización de la diagonal 80

Unos de los temas fundamentales que debe enfrentar la ciudad actual es el de la movilidad urbana. Reconvertir una vía de tránsito vehicular con nuevos espacios públicos para el disfrute de los ciudadanos, transformando la ciudad según criterios de sostenibilidad, es uno de los objetivos de esta propuesta. Se considera que los procesos de rehabilitación son parte de una nueva cultura urbana donde los centros requieren estrategias para equilibrar el deterioro que produce el exceso de automóviles que, en el caso de La Plata, tiene un alto impacto. El fortalecimiento de la peatonalización y el uso de bici-sendas podrían acompañar todo el recorrido de la Diagonal, restringiendo el tránsito vehicular y el estacionamiento a lo largo de la avenida, con el diseño de

⁶ Gentile,E (1997) *Petit Hotel y Casa de Rentas*. En La Plata Itinerarios1: Diagonal 80, Suplemento desplegable, publicado por Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. Distrito I.

veredas ensanchadas y equipadas con iluminación, bancos y arbolado. El control del paso transversal de vehículos, reduciendo la velocidad, son parte de la propuesta.

Tratándose de un área de protección patrimonial, el tratamiento de los solados podría indicar una secuencia entre los puntos representativos de la misma diagonal, con alternativas de desvíos y “cortadas” con altos referentes culturales próximos.

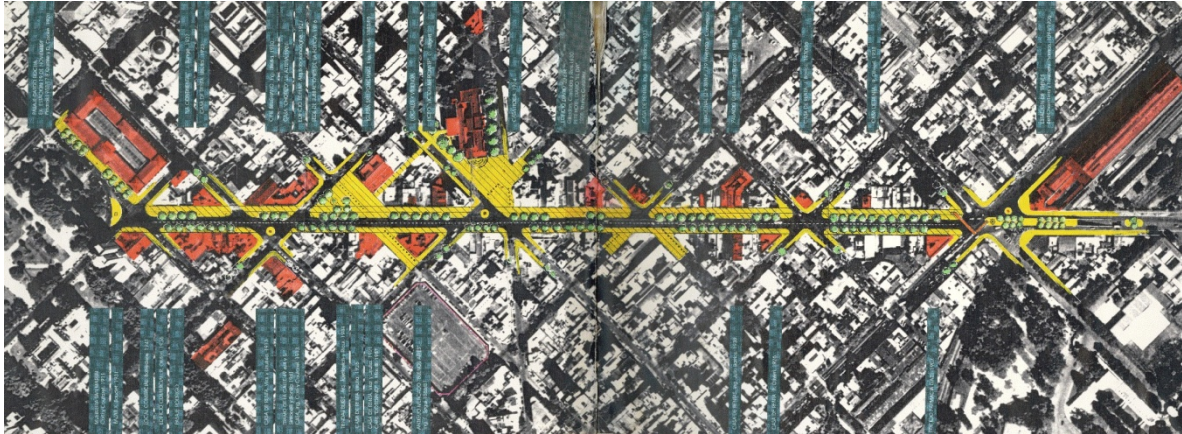


Fig.5. Propuesta de peatonalización del área Diag. 80. Autores: Arq. Cristina Carasatorre y Arq. Gabriel Martínez.

Estas mismas estrategias se podrían implementar en el enclave de intervención creando nuevos espacios públicos a escala del sector en las intersecciones de la trama ortogonal con las diagonales, donde en ambas esquinas aparecen plazoletas triangulares, como remanentes del trazado de la ciudad. Esas zonas pueden transformarse en pequeños espacios públicos que generen nuevos lugares de encuentro, prolongando y conectando el ámbito residencial de edificios como las Casas de Renta, ampliando el carácter de la intervención al incluir no sólo a las tipologías arquitectónicas sino también al entorno urbano inmediato.

Estrategias de rehabilitación en una tipología residencial: la Casa de Renta. Incorporación a la dinámica de la ciudad contemporánea.

Dentro del enclave se propone la rehabilitación de una de las Casas de Renta, experimentando estrategias proyectuales con una pieza patrimonial, desde una visión contemporánea. Por su escala y dimensión podría sugerir lineamientos para futuras intervenciones en otros casos de esta tipología residencial. Por su implantación se presenta además como una pieza clave para el completamiento de la manzana, respetando la morfología dada por la propia arquitectura del edificio.



Fig.6. Enclave Liceo V. Mercante. Casa de Renta frente al Liceo (1924), Palacio Roca (1926). Asociación Sarmiento (1905) y Colegio (1886).

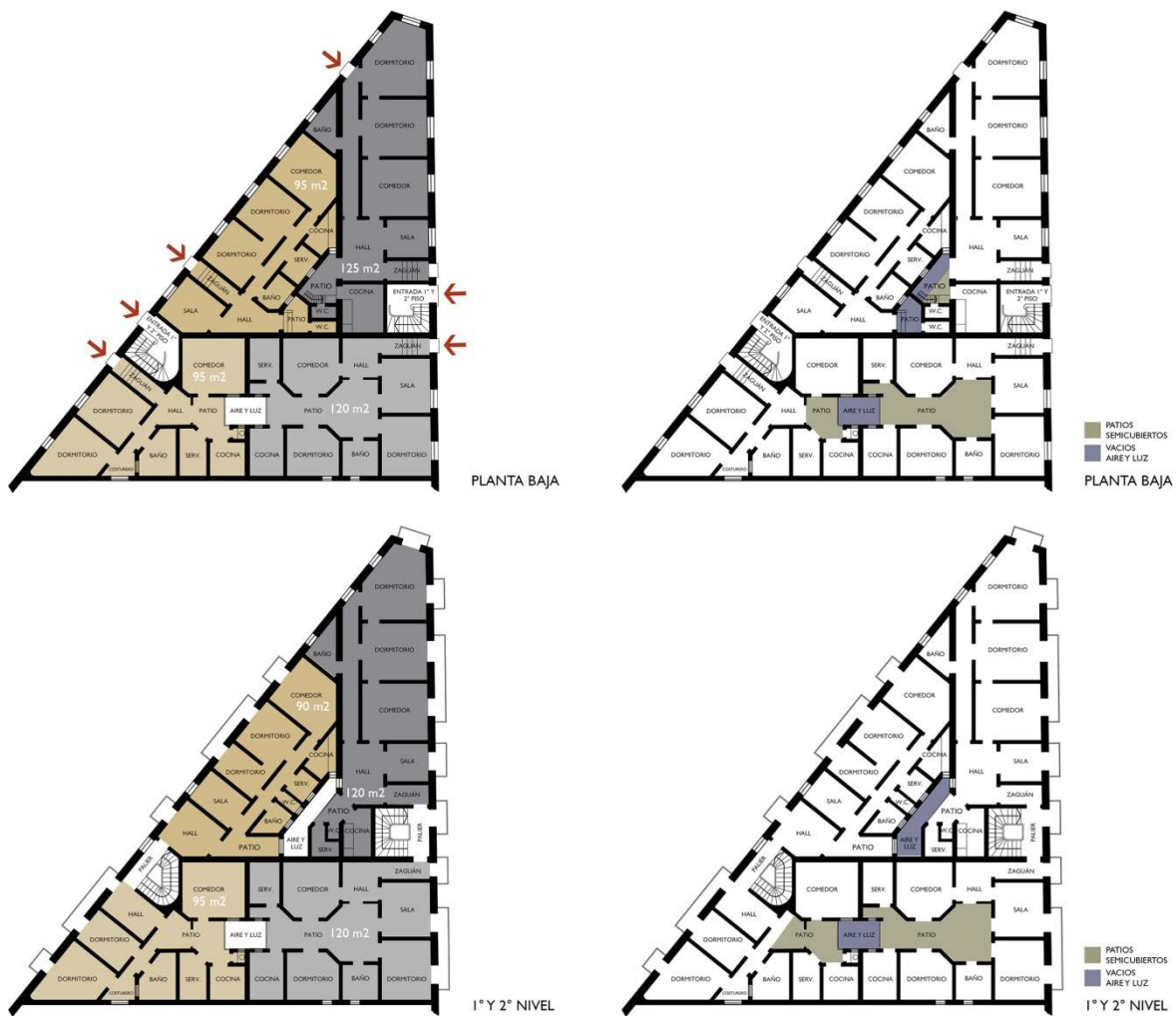


Fig.7. Plantas del edificio existente/ Unidades. Patios y espacios abiertos.

Objetivos generales

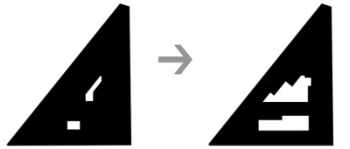
- Crear densidad. Vivir en viviendas colectivas sostenibles.
- Contribuir y potenciar la multifuncionalidad de la ciudad, atendiendo a la búsqueda de una vida social integrada.
- Optimizar el espacio de las viviendas según las nuevas modalidades de organización familiar, de hábitos de trabajo y de equipamiento, incorporando la tecnología doméstica.
- Inclusión de la naturaleza en la ciudad. Búsquedas de una nueva y mejor relación entre el hombre y el entorno construido.

Estrategias de intervención

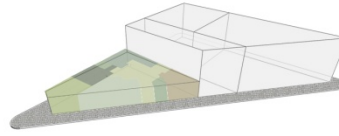
- Potenciar la utilización de la planta baja con usos comerciales y culturales públicos, integrándose al ritmo urbano de la diagonal 80.
- Incorporar en la estructura del nivel de la azotea espacios de uso común para favorecer las relaciones sociales: compartir y sociabilizar.
- Incrementar la superficie existente a partir de la creación de espacios cubiertos y semi-cubiertos, en sus diferentes niveles, a través de la ampliación de sus patios - espacios de aire y luz-

transformándolos en verdaderos pulmones verdes de ventilación e iluminación natural.

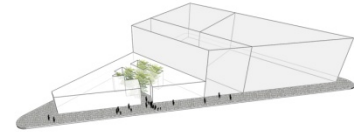
- Dentro de las unidades, se propone incorporar entresijos de estructuras livianas que flexibilicen su uso, como espacios que se adapten a las nuevas y cambiantes condiciones de vida social.
- Introducir la naturaleza a partir de huertos urbanos y azoteas verdes.
- Incorporar una conexión vertical, potenciando la relación del nivel cero con el espacio de azotea.
- Transformar las condiciones de confort y habitabilidad de las unidades.
- Crear espacios comunes de servicios.



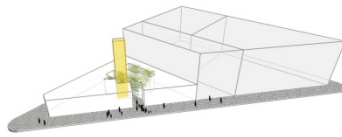
TRANSFORMACIONES EN LA OCUPACIÓN DEL LOTE



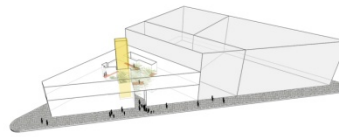
1. ESPACIOS FLEXIBLES / USOS MIXTOS



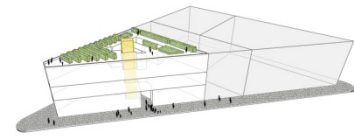
2. APERTURA DE PATIOS / INCORPORACIÓN DE VEGETACIÓN Y ESPACIOS DE ENCUENTRO



3. INCORPORACIÓN DE ESCALERA SEMI-PÚBLICA



4. INCORPORACIÓN DE TERRAZAS PRIVADAS



5. INCORPORACIÓN DE TERRAZA VERDE / HUERTO URBANO



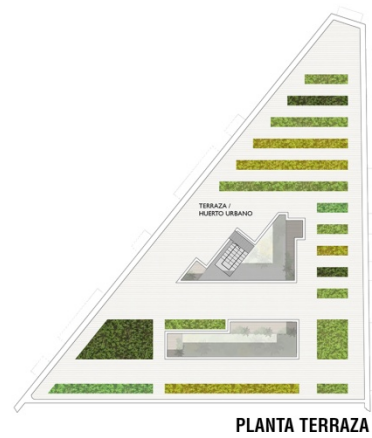
CORTE POR PATIO



PLANTA BAJA



PLANTA 1º Y 2º



PLANTA TERRAZA

Fig. 8. Propuesta de intervención

Conclusiones: por qué Rehabilitar?

Una tipología residencial del inicio del siglo XX como es la Casa de Renta es testimonio de un pasado que puede actualizarse para responder a un nuevo tipo de usuario, entendiendo que un proyecto no es un hecho inamovible sino una continuidad de variables en el tiempo. Esto significa que puede trascender su propio momento histórico.

La Rehabilitación se sustenta no sólo en el hecho de darle un nuevo ciclo de vida a un edificio, sino en poner en acción una mirada desde lo ecológico, pensando en la ciudad como un sistema donde preservar los recursos existentes contribuya a equilibrar los procesos de renovación. Con este criterio, los tejidos históricos de una ciudad como La Plata son una oportunidad para densificar y re-significar las áreas centrales a partir de pensar y transformar una tipología residencial, como elemento generador del tejido urbano, preservando además, el carácter y la identidad de la ciudad.

Tanto el tipo residencial como la organización funcional original de la Casa de Renta admiten transformaciones que pueden convertirla en una pieza arquitectónica del presente, capaz de albergar los cambios y mutaciones de la vida actual. La configuración y disposición de sus partes demuestra tener la flexibilidad suficiente para ser intervenida y actualizada sin perder la esencia inicial, manteniendo su vigencia como tipología residencial del pasado y del presente.

Intervenir en una tipología del pasado para rehabilitarla implica una reinterpretación del tipo arquitectónico, utilizando su propia arquitectura, actuando no sólo dentro de sus propios límites, sino potenciándolo como referencia para la conformación de la manzana como unidad prototípica de la ciudad.

Bibliografía:

Carasatorre, M.C. y Martínez, G. (1997) *La Plata Itinerarios nº 1- diagonal 80*, La Plata, CAPBA Colegio de Arquitectos de la Pcia de Buenos Aires. Distrito I.

Carasatorre, M.C. (2013) *Fundamentos del Programa Ciudad y Patrimonio*, CAPBA Distrito I, Obtenida el 15 de marzo 2014 <http://www.capbauno.org.ar/ciudadypatrimonio>

Choay, F. (2007). *Alegoría del Patrimonio*, Ed Gilli

Gentile, E. (1997), *Petit Hotel y Casas de Renta, La Plata Itinerarios nº 1- Diagonal 80*, La Plata, Suplemento desplegable, CAPBA Colegio de Arquitectos de la Pcia de Buenos Aires. Distrito I.

Montaner, J.M, (2010), *Una nueva sociedad: hacia la Rehabilitación*. Obtenida el 1 de marzo del 2010
https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14572/VISIONS9_02_teorijaMM2.pdf

Rivoira, E. (2011), *Reciclaje, Ciudad y Patrimonio*. Arquitectura, Apuntes sobre una Discusión. *Revista Summa+* 115. 94-96.

Sessa, E, Fisch, S, Carasatorre, M.C. Pagani V,(2006). *Configuraciones Urbanas Residenciales. La densidad y sus Formas*, En Jornadas FAU UNLP 2006. Información Académica.